

Alver kommune
Postboks 4
5906 Frekhaug

Sendes kun pr. e-post til post@alver.kommune.no

Bergen, den 20. mai 2022

Vår ref.: 10245

Deres ref.: 21/10493

HILLAND VEST FELT 4 DEL II – REVIDERT PLANMATERIALE

1. INNLEDNING

Det vises til deres foreløpige tilbakemelding av revidert søknad om planendring for Hilland Vest felt 4 del II datert 5. mai d.å. i deres sak 21/10493.

I tilbakemeldingen bes det om revisjon og korrigeringer av plankart og bestemmelser før planforslaget kan sendes ut på begrenset høring. Revidert planmateriale ettersendes med dette.

I det følgende gis det utfyllende kommentarer til siste revisjon for de for de endringspunkter hvor det er nødvendig.

2. PLANKART

Plankart og SOSI-fil er endret etter kommunens tilbakemelding om mangler.

Hva gjelder krav om eierformen, herunder F_Felles arealformål, er det etter de statlige retningslinjene krav om liten f_felles arealformål. Planmaterialet legger til grunn de statlige føringene.

3. BESTEMMELSER

3.1 Innledning

Skrivefeil og ordfeil er rettet i bestemmelsesdokumentet. Oppdager kommunen flere klare skrivefeil gis kommunen rett til å gjennomføre redaksjonelle endringer før høring.

Bestemmelser hvor det er gitt tydelige endringsforslag fra kommunen er endret, og henviste bestemmelser for sletting er slettet.

3.2 Kulepunkt 4

Bestemmelse 2.2.3.1 er tatt ut, da plankonsulent er enig med kommunen om at det ikke er behov for samme bestemmelse under § 2 fellesbestemmelser. Bestemmelse 2.2.1.2 vurderes som tilstrekkelig for å ivareta krav til teknisk plan for VA.

3.3 Kulepunkt 5

Når det gjelder kulepunkt 5 om å fastsette spesifikke desibelkrav i tråd med T-1442 (2021) i reguleringsplanbestemmelsene er plankonsulent uenig i denne vurderingen.

T-1442 er et bestemmelsesdokument som endres med tid etter nye vedtak og krav fra statlige myndigheter. Ved å fastsette spesifikke krav i bestemmelser til reguleringsplan, vet plankonsulent av erfaring at bestemmelser til reguleringsplan kan komme i strid med krav fastsatt i T-1442 i fremtiden. I bestemmelsene inntas derfor heller krav til at deler av området som inngår i støysone skal sikres avbøtende tiltak etter den til enhver tid gjeldende T-1442. Dette er allerede sikret i punkt 2.6

3.4 Kulepunkt 6

Bestemmelse 4.3 er nå inntatt i 2.2.3.1.

3.5 Kulepunkt 9

Områdereguleringsplan for Hilland Vest fastsetter i § 3.3 krav til 400 kvm uteoppholdsareal. Dette er dobbelt så mye som gjeldende krav etter KPA KAA § 2.6.4 som fastsetter krav til minimum 200 kvm uteoppholdsareal.

I arbeidet med mindre endring, er det fra kommunen gitt klare signal om at KPA KAA skal innarbeides i bestemmelsene for planen, og minstekravet til uteoppholdsareal endres derfor til gjeldende krav etter KDP KAA. I planbeskrivelsen er dette fra før lagt til grunn i punkt 3, men i tråd med deres tilbakemelding og denne endringen fra områdereguleringsplanen oppdateres også planbeskrivelsen på siste side til:

All den tid området er avsatt til bolig i overordnet plangrunnlag, herunder ny kommuneplan og kommunedelplan, samt ny bebyggelse skal føres opp etter gjeldende bestemmelser som i all hovedsak ikke endres, da kun med unntak av en økning i utnyttelsesgrad og revisjon av bestemmelsene etter gjeldende regelverk og nyere overordnede planer, vurderes planforslaget til å i liten grad ville påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområdet.

3.6 Kulepunkt 10

Bestemmelse § 5.3 er en revidert utgave av KPA KAA § 2.6.4. Bestemmelsen er revidert for å være tilpasset det aktuelle området. Revisjonene er:

Lokalisering: lekeareal er allerede lokalisert i planforslaget ved friområde nord-øst i planen og privat uteoppholdsareal per boenhet. Det blir etter denne sides vurdering overflødig å innta en egen bestemmelse om vurdering og vilkår for lokalisering i en reguleringsplan hvor dette allerede er lokalisert, i tillegg til å innta vilkår om bymessig utbygging etc. Se siste setning i KDP KAA 2.4.6.

Helling: krav om areal som ikke er smalere enn 10 meter vil ikke være/bli vanskelig å opprettholde for tomtene i reguleringsplanen. Vilkåret oppleves som en bestemmelse ment for større lekeplassområder hvor flere boligtomter er tilknyttet, og ikke som en bestemmelse for uteoppholdsareal for en eneboligtomt. Kravene til bredde er derfor tatt ut for å unngå behov for en dispensasjon allerede til første byggesøknad. Krav til uteoppholdsarealenes størrelse er uansett også fastsatt til minimum 200 kvm per boenhet.

Krav til å unngå areal brattere enn 1:3 er opprettholdt, men med mulighet for brattere for spesielle kvaliteter som eksempel akebakke, da området har stor helling.

Lokalklima: Formuleringen i KDP KAA er forenklet til en setning. Etter tilbakemelding er lokalklima lagt til i bestemmelse 5.3.1.4.

Størrelse: for ordens skyld vises til bestemmelse 5.2.3 hvor KDP KAA bestemmelse 2.4.6 er inntatt.

Vi kan ikke se hvordan en revidert utgave av 2.6.4 er i strid med inngitt vurdering av pbl. § 12-14. Basert på tidligere tilbakemelding fra kommunen skulle alle bestemmelser fra KDP KAA som er gjeldende for området revideres og inkorporeres for å tilpasses området. Dette går også tydelig frem flere steder i planbeskrivelsen.

For ordens skyld inntas et avsnitt om at bestemmelse 2.4.6 har mindre avvik for utforming av lekearealer i planforslaget under barn og unge punkt 1.6.1, samt at oppdaterte bestemmelser er lagt til i punkt 8 om endringene oppsummert.

3.7 Kulepunkt 11

Maks møne- og gesimshøyde er lagt til i punkt 5.4.3, til 10 meter. Gesims- og mønehøgde er fastsatt i tråd med ytterveggenes ytre flate og takflate på allerede innsendte illustrasjoner til kommunen og behov for nedtrapping av bygg på tomten. For utregning av gesimshøyde og mønehøyde på tomten vil også uansett SAK10 § 6-2 første og annet ledd gjøre seg gjeldende, i tillegg til at bygg ikke vil komme over kt. + 65 meter som allerede fastsatt i bestemmelsene.

3.8 Kulepunkt 12 og 15

Sist er sikringstiltak tilføyd § 6.2 og at punktmarkering *med avkøyrslépil* er juridisk bindende er lagt til i § 8.2.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS



Ragnild Hus Fagerbakke

Advokatfullmektig

e-post: ragnild@llco.no

mobil: 942 59 619