Alver kommune v/vegavdelinga har følgjande kommentar til C003 - Plan og profilteikninga Reguleringsplan Framo Flatøy.

1. Vegavdelinga vil godkjenne forlenging av fortau som ei tilpassing til dagens situasjon, med føresetnad om at fortau forbi innkøyring til parkering vert etablert som nedsenka fortau med avvisande kant. Dette for å indikere at det er bil som skal over fortau og har vikeplikt for mjuke trafikantar.

   Tilføyelse til §3.2.3b Fortau SF1 er privat fortau til BN og BI. Fortau foran innkjøyring til parkering skal etablerast som nedsenka fortau med avvisande kant.

2. Når det kjem til plankartet ynskjer vegavdelinga at o_SV5 vert regulert til f_SV5.
   Det kan i føresegnene leggast inn at vegen skal vere open for ålmenn ferdsel.

   Det er satt inn en ny f_SV5 bestemmelsene, §3.2.1 f)
   F_SV5 er felles tilkomstveg for eigendomane av gnr/bnr 1/1,1/80,1/250,1/285.

   Bakgrunn:
   Det er eit stort behov for å skrive ned ein del offentlege vegar frå kommunal til privat veg. Kommunen har ingen eigarrettar i dette området. Alle eigedommane denne vegen er tilkomst for er private. Det er knapt mogleg å snu for ein personbil på den private kaien i enden av vegen og det er ikkje trafikksikkert for driftsutstyr køyrer ned og måtte rygge oppatt. Vegen ligg i starten på Statens vegvesen sin grunn og resten er privat eigedom. Når det fyrst er ein reguleringsplan for området bør vegen skrivast ned til privat i planen. Det er pålagt kraftige innsparingar på drift og vedlikehald i kommunen og ei slik endring frå offentleg til privat vil bidra. Det offentlege eig grunnen kor avkøyrsla for SV5 er omregulert i samsvar med kollektivterminal. Det vil ikkje få innverknad på framtidig arbeid med omlegging av denne avkøyrsla om vegen vert regulert til privat felles tilkomstveg i plankartet. For å sikre ålmenta si tilkomst til sjø, kan det i føresegnene leggast inn at f_SV5 skal vere open for ålmenn ferdsel.

3. Tilbakemelding frå kulturavdelinga:

Kultur si tilråding er som sagt tidlegare at våningshuset bør bevarast. Om dette ikkje lar seg gjera, bør det stillast krav i føresegnene om at bygget vert dokumentert før riving.

a) Ny §5.4b) Eksisterande bygg skal dokumenterast før riving.

Tilbakemelding frå byggesak:

4. Byggesak finner at det ved ein juridisk bindande illustrasjonsplan, er det svært viktig at denne samsvarer med plankartet. Vi viser ma. til området BN1 heilt nordvest i plankartet som ikkje gjenspeilast i illustrasjonsplan.
   Illustrasjonsplanen er endret fra juridisk bindende til veiednde, det er ingen spesiell grunn til at var juridisk bindene i sist forslag. Illustrasjonsplanen er endret med hensyn på plassering av flytebrygge og naust for å synliggjøre at bryggen ikke er tilgjengelig for allmenheten.
   Bn1 er endret reduser slik at naustet ikke kan bygges foran offentlig ferdselsområde.

5. Videre ser vi at det er gjort fleire endringar i høve estetisk utforming, men vi finner at det er overvekt av kan-krav som er vanskeleg å følgje opp i ein byggesak. Vi finner også at § 2.1.1.1 vil kunne er ukonkret og kan tolkas svært ulikt.
   Store deler av 2.1.1 er skal-krav. Kan er brukt der det ikke er godt nok grunnlag enda for å binde opp løsningen. Det er langt frem til at byggene skal etableres, normene for hva som er pent endrer seg. Kunden vurderer det som lite hensiktsmessig å knytte skal-krav knyttet til solcelle panel før de har undersøk kost nytte av dette. Det er av samme grunn ikke hensiktsmessig å stille krav om grønne tak dersom tak skal nyttes til solcellepanel.

Oppbryting av fasader kan gjøres på flere måter og det er fornuftig at bestemmelsene kun åpner for muligheten for å gjøre det ved hjelp av kontrasterende farger eller glass, men hva som vurderes som den beste løsningen overlates til arkitekten når det enkelte bygg skal prosjekteres. Det viktigste er sikret i bestemmelsene § 2.1.1, nemlig at utforming og bruk av materialer skal sikre et tiltalende helhetsinntrykk og at det gjøres av arkitekten som er fagkyndig. Grønne tak er heller ikke alltid et godt arkitektonisk grep, her skal også mye bygg tilpasses eksisterende bebyggelse. Det er krav i bestemmelsene at arkitekten skal redegjøre for hvilke arkitektoniske grep som er gjort for å innfri krav til estetisk utforming. Grønne fasader kan være hensiktsmessig, men det er ikke jobbet med detaljer for byggene enda, de vurderingene blir gjort i neste fase.

Skal området o_VAA1 vere ein offentlig tilgjengelig del av kaia?
O_VVA1 er fylling i sjø, se §3.5.2. Det er ikke en del av en offentlig tilgjengelig kai.

6. Planforvaltning si vurdering
   - Tilbakemelding vedr. VA-rammeplan vert tatt til orientering
   - Veg o_SV5 kan regulerast til felles veg for aktuelle brukarar. Vi kan ikkje stille krav om at vegen skal vere ålmenn tilgjengeleg, men vi kan liste opp kven vegen er felles for ved gårds- og bruksnummer. Se merknad til punkt 2
   - Dokumentasjon av våningshuset bør sikrast før riving. Se merknad til punkt 3
   - Illustrasjonsplan bør kvalitetssikrast opp mot plankart. Krav til estetisk utforming må sikrast med skal- krav. Se merknader til punkt 5

- Planforvaltning har også ein kommentar vedrørande høgdebassenget. I føresegnene står at det i GV1 er det tillate med høgdebasseng og pumpehus. Dette er i strid med formålet grøntstruktur. Tiltaka må sikrast med korrekt formål og byggegrense i plankartet.

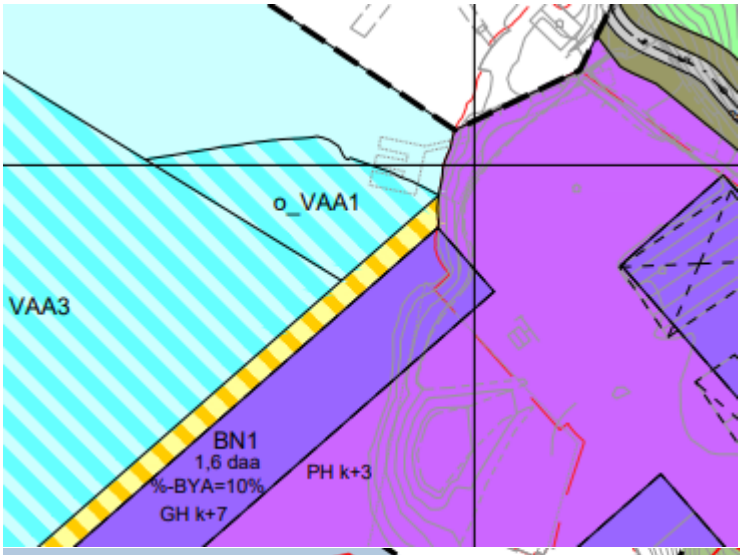
Det er endret i plan og bestemmelser, området er regulert som kommunalteknisk anlegg.

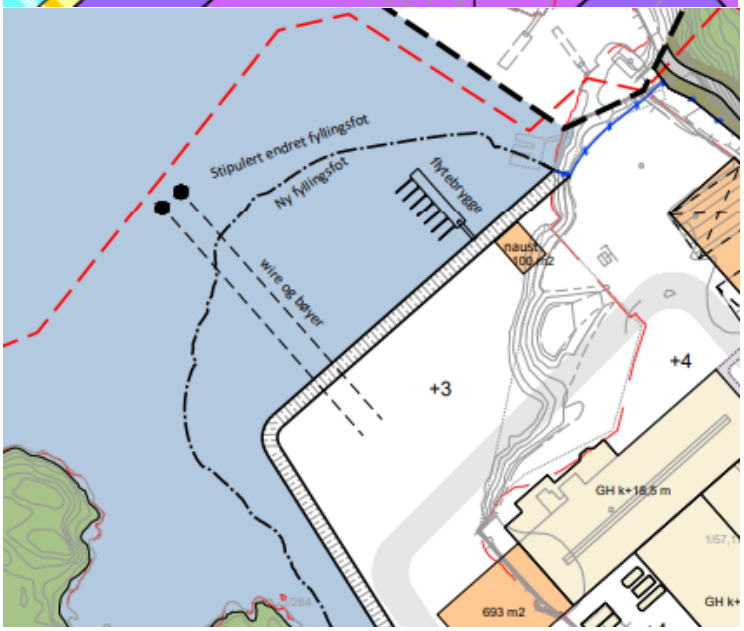
a) §3.1.3 Området kan nyttes til slokkevatnbasseng og tilhøyrande anlegg.

Vi håper at de kan sjå over desse tilbakemeldingane så snart som råd, så vil vi jobbe mot 2. gongs handsaming i første møte etter nytt år (18 . januar).

Med helsing

Ingrid Raniseth | Rådgjevar Planforvaltning
Telefon: 56 17 11 73
Innbyggjarservice: +47 56 37 50 00
www.alver.kommune.no


o_VAA1
VAA3
BN1
1,6 daa
%-BYA=10%
GH k+7
PH k+3


Stipulert endret fyllingsfot
Ny fyllingsfot
flytebrygge
naust
100 m2
wire og bøyer
+3
+4
GH k+18,5 m
693 m2