



Alver kommune Plan og byggesak
Merethe Tvedt
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Referanser:

Dykkar: 82ffc27e-86e6-43c6-af0d-0431fe67f065

Vår: 23/3785 - 23/45120

Saksbehandlar:

Eilin Houlison Molvik

eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no

Dato:

09.06.2023

Uttale frå avd Plan og byggesak i høve Områdereguleringsplan for Dalstø - Mjåtveitstø, PlanID 125620170002 - Intern høyring

Saka gjeld områderegulering av Dalstø-Mjåtveitstø, Planid 125620170002.

Planen har lagt ute til høyring i perioden 08.05.2023 til 09.06.2023, merknadsfrist 09.06.2023.

Avd. plan og byggesak v/byggesak har sett over føresegna og plankartet til områdeplanen og har følgjande kommentarar til føresegna:

Under hovudformål, kulepunkt nr. 9 står det leskur/plattformtak (LPL) – Kva er plattformtak?

Pkt. 1.3 og vedlegga nemnd under dette punktet. Skal desse vedlegga vere juridisk bindande, ber om at dette vert avklara.

Pkt. 2.1.1. bokstav a) Her kan kommunen verte erstatningsansvarleg for utbygger, i utgangspunktet er det ikkje krav til at private bustadar har UU standard, kravet i TEK er at dei skal vere tilgjengelege. For å sette krav om UU må det spesifiserast kor i området og kor mange einingar som skal vere UU.

Pkt. 2.1.1 bokstav c) Snarveggar som ikkje oppfyller krava til UU?

Pkt. 2.1.2 Kva ønsker vi å oppnå her, gjev ikkje noko føringar ut over pbl 29-2, anna enn bokstav c som seier noko om fargeval, korleis er det tenkt at kommunen skal følgje dette vidare etter at det er gjeve byggeløyve? Kva skal vi vurdere under bokstav d) ved byggesakshandsaming?

Pkt. 2.1.3 bokstav a) Tilleggskrav til søknad, er dette samla opp i punkt om rammesøknad? Bokstav d) Korleis er det tenkt at dette skal sikrast? Kven skal følgje det opp? Ligg det føre ein rapport om kva som er pollineringsvenleg og stadeigen vegetasjon som skal nyttast?

Pkt. 2.1.4 b) følger av plan og bygningsloven med forskrift.

Pkt. 2.1.4e) Kva type terrengtilpassingar? Murar? Fyllingar? Kor stort omfang (høgde – behov for terrassering?)

Pkt 2.1.6 bokstav c) ferdigstilling av anleggsareal – vanskeleg å spore dette opp, må ideelt sett vere heilt verdig når vi skal utstede ferdigattest.

Pkt. 2.1.7 siste punktum, når skal det dekkast til dersom opparbeidde tomter vert liggjande lenger enn 3 år? Kven skal følgje opp.

Pkt. 3.2.1 (jf pkt. 1.3) Vil det si at VAO-rammeplan er juridisk bindande?

Pkt. 3.2.4 bokstav b siste punktum, dette følger vel av naturmangfaldslova, kven skal evt. følgje opp?

Pkt. 4.1.3. bokstav a siste punkt, dette følgjer av TEK, offentlege tilgjengelege uteareal har krav om UU utforming etter TEK – strengere krav enn for private utearealer som skal vere tilgjengelege. Sjekk at ordlyden er det vi faktisk ønsker og presiser.

Pkt. 4.1.4 Bli dette krav om totalt 3600 m² eller totalt 1200 m² for delområda B03-B05? Bra det er tatt stilling til felles areal, men er det ikkje krav til privat uteopphaldsareal? Er det glempt? Vi må ha privat uteopphaldsareal per buening helst og det bør defineres om det kan løses på altan/takterrasse eller ikkje.

Pkt. 4.1.4 bokstav b og c) skal desse areala opparbeidast i tillegg til arealet i pkt 4.1.4 a? eller skal det inngå i arealet i pkt 4.1.4 a?

Pkt. 4.2, 1. ledd siste punktum – «mindre justeringar av byggegrenser er tillate og må godkjennast av AK ved RA» Hva ønsker man med denne formuleringen, skal byggesak ved byggesakshandsaming godkjenne andre byggegrenser enn det som er bestemt i plan? Skal det skje som dispensasjon ? Ser ikkje helt hensikten med denne setningen, byggegrense er ei juridisk bindande grense som ikkje skal vere lett å justere, spesielt i høve til at ein allereie har tillatt mindre tiltak plassert utanfor byggegrense.

Pkt. 4.2 bokstav a) denne er unødvendig, alle tiltak skal følgje avstandskrav gjeve i pbl § 29-4 så fremt anna ikkje er bestemt i plan – direkte lovkrav.

Pkt. 4.5.1 bokstav c – kan vi sette inn ett tal, minste krav på antall ladestasjon for el-bil/sykkel?

Pkt. 4.5.3 bokstavlisten her er feil, gjeld 2. bokstavpunkt som sier. Alle parkeringsplassane skal vere utforma og tilrettelagt for Universell utforming, kva menes med « tilrettelagt for universell utforming»? enten er dei universelt utforma eller så oppfyller dei krav om tilgjenge.

Vi ser helst at det blir tallfestet antall plasser som skal vere tilrettelagt for lading av el-bil/sykkel og særlig der det opnast opp for konsentrert bebyggelse.

Pkt 4.5.2 bokstav d) kan vi definere antall plasser som skal ha ladestasjon?

Pkt. 4.12 Kan denne suppleres med at det skal etableres ladepunkt for el-bil/sykkel?

Pkt. 4.15 a) Skal dette verkeleg dokumenterast ved RA? Kva er hensikta, kva er heimelen utover områdeplanen.

Pkt. 4.18 bokstav a) Byggegrense mot veg? Grad av utnytting? Høgde bygg? Er det krav om detaljregulering dersom nye tiltak? Kan ein bygge på/bygge meir osv?

Pkt. 5.1 og pkt. 5.2 bokstav a) det må defineres kva som reknast som fast dekke?

Pkt. 5.4 bokstav c) kva skjer dersom det vert etablert nye bueiningar? Skal dei søkje om dispensasjon? Detaljreguleringskrav?

Pkt. 5.5 bokstav b) er UU ivare tatt?

Pkt. 5.7 bokstav b) er det f_AVG77 det vert vist til her?

Pkt. 5.8 Kven skal følgje dette opp? Kanskje det bør knyttast rekkjefølgjekrav til at det skal vere sikra opparbeidd/ferdig før det vert gjeve ferdiattest for tilgrensande delfelt.

Pkt. 5.10 Korleis skal mjuke trafikantar prioriterast? Skal det etablerast td. fartsdumper?

Pkt. 6.1.1 bokstav g) skrive feil? «veg takast nyttast» sjå tekst i føresegn.

Pkt. 6.1.3 bokstav b) - skrivefeil unauddsynt – kan vi ikkje skrive unødvendig?

Pkt. 6.1.4 bokstav b) Kan det være aktuelt å opne opp for same moglegheit for mindre tiltak som i naturområde? At det vert tillatt med enkle tiltak som benk, gapahuk osv innan føresegnsovmråde #4 som vidarefører eksisterande sti?

Pkt. 8.5 bokstav f) siste punkt – kven skal sette i stand, er det rekkefølgjekrav knytt til dette? Når skal det vere ferdig?

Pkt. 9.2 bokstav d) det bør defineres når området skal tilbakeføres, td. ved søknad om ferdigattest.

Pkt 10.1 bokstav a) skrivefeil ? «Utbyggingsavtale kan nyttast for å innfri krava om rekkefølgjekrav om opparbeiding»

Pkt. 10.4 bokstav a nr i) Kven skal kontrollere at siste hovudveg er klar (etter alle delveggar er ferdigstilt?) – burde vore sikra gjennom rekkefølgjekrav.

Pkt. 10.4 bokstav a nr ii) Kva ligg i denne? Kven skal godkjenne? Er det søppelhandtering det gjeld?

Pkt. 10.5 bokstav a) siste punktum etter igangsettingstillating, manglar nummerering av heimel.

Pkt. 10.5 bokstav c) Kva skal vere avklara her før IG? Skal det vere søkt om eller ferdig opparbeida?

Pkt. 10.6 bokstav a) siste punktum etter bruksløyve, manglar heimelsnummerering.

Pkt. 10.6 bokstav c) underpunkt bokstav b) Skal infrastruktur overtakast av VA-avd før bruksløyve/ferdigattest?

Vi legg ved ein pdf. av føresegna der våre kommentarar er knytt til det einskilde punkt i føresegna.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Gjennomgang av føresegna områdeplan Dalstø-Mjåtveitstø byggesak

Mottakarar:

Alver kommune Plan og byggesak

Postboks 4

5906

FREKHAUG