



Abo Plan & Arkitektur AS
Postboks 291
5203 OS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/159 - 23/61289

Saksbehandlar:
Merethe Tvedt
merethe.tvedt@alver.kommune.no

Dato:
04.08.2023

Manglar på justert planforslag for Langeland B5

Om fremja privat reguleringsplanforslag

Vi viser til innsendt planframlegg til 1. gongs handsaming for Detaljregulering for Langeland B5 Gbnr 324/4 - PlanID 125620060004plannamn, mottatt 09.06.2023.

Kommunen har vurdert planframlegget til å vere mangelfullt. Planforslaget vert returnert til forslagsstillar for supplering, og fristen for vidare handsaming vert avbrote i påvente av revidert planframlegg.

Vesentlege manglar ved planforslaget

Under følgjer ei opplisting av manglar som må følgjast opp før kommunen kan halda fram med handsaminga av planframlegget.

Illustrasjonsplan

- Illustrasjonsplanen er no levert i 1:750 ved arkform A2, og skal levere i 1:1000 i arkform A2
- Ønsker at du legg inn arealnamna som er påført i plankarta på illustrasjonsplanen.
- Tomt 13 og litt 11 har i illustrasjonsplanen teikna bygning utanfor byggegrense? Her må De ha dispensasjon for tomt 13 og 11. Jf. Føresegn § 3.3. anbefaler at De justerer byggegrensa slik at ein unngår dispensasjon.
- Omsynssone for trafo kiosk går ut i vegen. Er dette avklart med BKK om at dette er ok. Evt. om det er noko anna som seier det er ok.
- Du hadde også lagt inn ei føresegn 3.4.4 om at: § 3.4.4 Motorisert køyretøy opp til klasse C, må kunne stå attmed nettstasjon og drive vedlikehald utan at det er til hinder for allmenn ferdsel (eg har som du ser flytta litt på den teksten og den står no under pkt. 4.1.4.3. Spørsmål mitt til det. Er det plass til lastebil her?)
- Mengde og kvalitet på uteareala er no vist med skravur. Med unntak av eine Men dette skal vera areal som oppfyller kvalitetskrav til MUA. Eg har som du ser lagt inn bustadtomtene? den føresegna om kvalitet på uteareal som ikkje var tatt inn frå malen på føresegner eg sende deg. Denne føresegna er forankra i KDP til Meland om kvalitet på uteopphaldsareal og skal vera med. (Sjå pkt. 3.2 som kommentar i føresegner).
- Tenker at m.a. arealet på BB2 i front ikkje har tilfredstillar form? Dette arealet framstår som restareal, og er smalt. Tenker de her må vurdere på nytt om de heller skal utvide arealet i nord? Men at arealet i front fortsett ligg med denne fargen, -men som ikkje blir eit areal som tilfredsstiller kvalitetskravet. Vil elles vise til at De må påsjå at *alt areal som skal vera MUA areal tilfredsstiller kvalitet for uteareal slik*

Alver kommune

Postboks 4, 5906 Frekhaug post@alver.kommune.no Kontonummer: 3207 29 30559
Innbyggjarservice: +47 56 37 50 www.alver.kommune.no Organisasjonsnummer: 920 290 922
00

føresegna beskriv. (vil at du kjem med ei tilbakemelding på det, og oppdaterer illustrasjonsplanen med dette. Eks. teikne inn gjerde på samtlige areal?).

- Eg kommenterte tidlegare at illustrasjonsplanen skal vise murer, det gjer den framleis ikkje? Og det er mykje bratt terreng. Du kan med fordel illustrere desse? Kanskje det er behov for fleire murer for å nå helling 1:3? Ser de fleste av einebustadtomtene ser ut til å måtte ha murer? Legg det inn i illustrasjonsplanen.
- Veglys er ikkje vist i illustrasjonsplanen, men står i føresegnene at skal vera for KV1?
- Forklarande tekst. Jf. Tidlegare kommentar nr. : Illustrasjon planen viser lite korleis ein kan opparbeide leikeareala. Er ikkje innteikna noko på sandleikeplassane. Uteopphaldsareal f_UTE1-3 viser ingenting. Må påførast.
- Stier? Parkeringsplasser (viser kun for fleirmannsbustader)? Korleis snu på eigen grunn, Snuareal. Snuareal renovasjon, leikeapparat. Bratt mange steder. -vise korleis tomtane oppnår kvalitetskrava til MUA. Noko av areala blir vel fylt opp, skal det visast? Behov for murar? -ikkje godt nok?
- Kommentar nr. 9 i føre skriv: sti/trapp er skrive i tekst, men ikkje illustrert. -står at er retta opp, men det kan eg ikkje sjå.

Snitt og oppriss, illustrasjonsplan:

- Kjøpt observert så ser det ut i frå illustrasjonsplanen ut til at vi kan få 16,75 meter høge bygg på BB1 og 19,1 meter på BB2?. Ser ut som dette ikkje samsvarer med anna planmateriell. Forklar.

Plankart:

- Vi tar ein sjekk på at MUA er ok når du har sikra at oppgitt MUA er sikra at har tilfredsstillande kvalitetskrav.
- Det er oppgitt utnyttingsgrad %BYA for konsentrert og blokkbusetnad. For denne type bebyggelse skal utnyttingsgrad visast i %BRA. Om du ikkje endrar for BK område er dette ok, men for blokk må denne endrast. Husk også endre anna planmateriell.

Føresegner:

- Eg har kommentert føresegnene. Og vil at du skal endre desse i tråd med kommentarane. Fint at føresegnene no er lagt in i eit anna oppsett, det var likevel nokon føresegner som ikkje var tatt inn. Såg også at det var ein del tekst som var forma som fakta opplysningar. Eg har prøvd å forme føresegnene slik at v no kan følgje dei opp. Kommenterte føresegner er sendt 4.8.2023.
- For kap. 3.8 om Utfyllande planer:
Når det gjeldt kapittelet Dykkar om utfyllande planer så har eg lyst å vise til eit forslag frå ein annan reguleringsplan vi har jobba med, som også har problematikken knytt til avrenning til Mjåtveitelva, vil at du ser litt til denne på korleis dei har forma dette kapittelet. Dei har spesifisert føresegnene betre, og forma dei slik at vi har betre moglegheit å følgje dei opp. Sjå eigen e-post knytt til dette.

Rekkjefølgjebestemmelsar:

- For kap.7 om rekkjefølgjebestemmelsar:
Når det gjeldt rekkjefølgjebestemmelsar har eg lagt ved eit eige skriv om det. Eg starte først å kommentere i føresegnene, men blei meir oversiktleg å lage eit eige kapittel om det.
For dette kapittelet vil eg også at du her ser til utdrag frå ein annan reguleringsplan som vi har i Alver, som har dette kravet til avrenning til Mjåtveitelva. Eg synest dei har fått innarbeida og forma føresegnene godt her. Eigen mail om dette er sendt 4.8.23.

Vidare saksgong

Revidert planframlegg skal stilast til post@alver.kommune.no

Lovgrunnlag

Kommunens høve til å stanse sakshandsaming av reguleringsplan er heimla i *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 7 andre ledd*.

Har de spørsmål?

Har de fleire spørsmål i høve til dette er de velkomne til å ta kontakt med planavdelinga ved merethe.tvedt@alver.kommune.no

Med helsing
Alver kommune Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Merethe Tvedt
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Frank Rune Dale

Mottakarar:

Abo Plan & Arkitektur AS

Postboks 291

5203

OS