

Oppdragsgiver: Magnar Askeland  
Oppdragsnr.: 5185059

Til: Alver kommune, Planforvaltning v/ Merethe Tvedt  
Fra: Norconsult AS v/ Mona Hermansen  
Dato: 2023-09-29

## ► Endringsnotat, detaljreguleringsplan for Tonesmarka, gnr 322, bnr 4-justert planmaterieill

Dykkar ref: 20/293-22/97224

Vi viser til epost frå sakshandsamar 19.09.23 og sender med dette inn revidert planmaterieill i stor grad i tråd med det som er påpeikt i e-posten. Under er gjort greie for endringar sidan sist innsending 23.08.2023.

### Endringar:

#### 1) Plankart

- Avkøyringspilar er tatt bort for dei eigedomane kor avkøyrrel er innteikna.
- Avkøyrrelspilar er lagt inn som retningsgivande i teiknforklaringa til kartet.
- Det er teikna inn siktsone i avkøyrrel til BAT område.
- Det er lagt inn arealstorleik på BNA1 og 2 område.
- Ved område BBB1 er lagt inn et område for kommunal teknisk anlegg, BKT4. Dette for å vise areal for renovasjon i plankartet.
- For BBB2 er BYA endra frå % BYA = 50% til %BYA = 70%. Her var det ein feil i tidlegare innsendt plankart (føresegnene og planomtalen var rett).

#### 2) Føresegner:

- 3.1c) Murar høgare enn to meter BØR terrasserast... er endra til SKAL terrasserast
- 3.3a) Teksten markert gult er lagt til i føresegn 3.3a, og tidlegare pkt. 4.1.1a) (som omhandla noko av det same) er fjerna. «*Tiltak nemnd i pbl § 29-4 b, som frittliggjande garasje, uthus, og liknande mindre tiltak, mindre murar langs veg, parkeringsplassar på bakken og interne turvegar/stiar kan plasserast innanfor bustadføremål og nærmare nabogrensa enn regulerte byggegrenser*».
- 3.6.4: Her det lagt inn kva areal kravet til geoteknisk vurdering gjeld for.
- 3.7 f) Det er lagt inn i føresegna at valt løysing skal gå fram av Ytre miljøplan, jf. pkt. 3.6.5.
- 4.1.4 d) Det er lagt inn at det er tillat med rekkverk på maksimum 1.2 m over gesimshøgda dersom det er nødvendig for å anlegge takterrasse. Dette for å sikre at ein kan etablere slikt rekkverk (og dermed takterrasse).
- 4.1.4 g) Kravet til felles uteoppholdsareal i BBB2 er endra frå krav om minimum 70 m<sup>2</sup> felles uteopphald pr bueining til minimum 56 m<sup>2</sup> felles uteopphald pr bueining. At felles uteopphald kan løysast som takterrasse er stroke. Sjå forklaring under pkt 3 «Planomtalen» i dette notat.
- 4.1.4 h) Kravet til privat uteopphaldsareal er endra frå minimum 14 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal for bueining over bakkenivå til minimum 47 m<sup>2</sup>. Sjå forklaring under pkt 3 «Planomtalen» i dette notat.
- 4.1.9 e) Det er presisert at leikearealet skal sikrast mot skrent med gjerde/ rekkverk
- 5.1.1b) Siste setning om tre og stolpar er stryke.
- 5.2.1 b) Det er presisert at natursteinsmurar/ steingardar skal bevarast mot tidlegare «så langt det er mogeleg vernast».

- 6.1.a) Rekkefølgeføreseigna er omformulert slik foreslått frå dykk: *Før det kan gjevast løyve til igangsetting av byggjearbeid innanfor planområdet skal kryss mellom fv. 564 Rosslandsvegen og kv. Mjåtveitmarka vera utbetra og oppgradert.*
- § 6.1 overskrift er endra slik: Før løyve til igangsetting av byggjearbeid innfor planområde (med unntak av BBB1).
- Pkt 6.1.c om unntak for BBB1 er stroke då denne er gitt dispensasjon for.
- §7 tekst om offentleg formål og anna veggrunn langs Mjåtveitmarka er stroke.

### 3) Planomtalen

- I kapitel 4.2 er arealtabell skifta ut som følgje av at endring av plankartet (jfr.aAt BKT4 er lagt inn)
- I kapitel 4.3.2 og omtale av «Nordre del - område BBB1» er det under renovasjon vist til plankartet og området BKT4 i staden for illustrasjonsplanen
- I kapitel 4.3.2 og omtale av «Midtre del-område BBB2, BFS2 og BFS6» er det gjort ei endring i teksten under «uteopphaldsareal og tomtestørleik», sjå forklaring under.

#### Forklaring siste kulepunkt:

I område BBB2 var det i førre innsending lagt opp til felles uteareal på tak. Då uteopphald på tak ikkje har universell tilkomst og dermed ikkje kan nyttast av alle er vi kome til at uteareal på tak heller bør vere privatareal for bustader i 2.etasje. Desse bustadene har uansett ikkje universell tilkomst då dei har trappetilkomst. Dei hadde og i førre innsending lite privat uteopphald då det då berre var lagt til grunn balkong på 14 m<sup>2</sup>. Takterrassen delast då i 3, slik at kvar bueining får 33 m<sup>2</sup> kvar. Kravet til privat uteopphaldsareal vert då endra frå 14 m<sup>2</sup> til 47 m<sup>2</sup> for bueiningane over bakkenivå. I tillegg er det presisert at minimum 14 m<sup>2</sup> må løysast som balkong med direkte utgang frå bueininga.

Vi legg då opp til at bebuarar i 2.etasje må nytte svalgang for å kome seg til felles trapp vidare opp på taket der dei kan gå vidare til sitt private uteareal, via gangareal på austre del av taket. Det kunne og vore mogeleg med ein trapp, hengt utanpå fasaden, frå kvar bueining opp til kvart sitt areal på takterrassen, men det er vurdert som unødvendig når det likevel er lagt opp til svalgang og felles trappeløysing for å kome seg frå 1.til 2.etasje.

Det blir nødvendig med rekkverk for å sikre takterrassen og gangarealet i austre del av taket. Det er difor lagt inn ei føresegn om det. Snittet (snitt CC) er og endra for å vise kva det inneber.

Arealet på bakkeplan, 675 m<sup>2</sup>, vert då utgangspunktet for krav til felles uteopphald pr bueining. Kravet er difor satt til 56 m<sup>2</sup>, som er noko høgare enn kravet i kommunedelplan Meland.

Planomtalen er no i tråd med den nye løysinga.

### 4) Illustrasjonsplan:

Det er ei mindre endring på illustrasjonsplanen ved at uteareal på tak i BBB2 no har fått påskrifta «MUA privat 99 m<sup>2</sup>» mot «MUA felles 100 m<sup>2</sup>» i forrige innsending. Sjå grunngjeving for dette over.

Illustrasjonsplan er no sendt inn i 1: 1000 (mot tidlegare 1:750). I tillegg er det, på førespurnad frå dykk, sendt inn utsnitt av illustrasjonsplanen i 1: 500 for område BBB2 og for BAT med tilhøyrande SAA-område.

### 5) Snitt

Det er vist rekkverk på tak på bygg i område BBB2 i snitt CC.

## **Følgande er ikkje utført**

Dykkar kommentar med blå skrift, vårt svar med svart skrift.

- Må oppdatere feltnamn i plankart, og planmaterialet for øvrig. [https://www.regjeringen.no/contentassets/ca16ed200aae4ab494b0c35cb9e76967/feltnavn\\_for\\_maal\\_kmd.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/ca16ed200aae4ab494b0c35cb9e76967/feltnavn_for_maal_kmd.pdf) Dette er ein stor jobb, men vil vera eit krav til 2. gongshandsaming. Eg ser for meg at vi kan setje dette som vilkår til 2. gongshandsaming, dersom dere ikkje ser at det rekk det til oktober.

Svar: Det blir omfattande så det må vi få ta til 2.gangs handsaming.

- For BBB2 er BYA opplyst til 50 % medan føresegnene står 70%. Dette må rettast. Ei utnytting på 70% vil ikkje vera tilrådeleg her.

Svar: Vi har beholdt 70% BYA i føresegner og planomtale og i staden retta plankartet til BYA 70%.

Følgande går fram av planomtalen: *Bygningane vist i illustrasjonsplanen har eit fotavtrykk på om lag 510 m² og det er vist ein felles parkeringsplass på om lag 560 m². BBB2 er om lag 1,6 daa. BYA er dermed om lag 67 %. For å ha rom til etablering av bodar e.l. er utnyttingsgraden sett til maksimalt 70 % BYA. Talet kan synes høgt, men det er ei direkte følgje av at akkurat i dette området er felles uteopphaldsareal gitt eige arealformål.*

Med den detaljeringsgraden planen no har, der mykje av uteoppholdsarealet er vist i plankartet som «Uteopphald», er det naturleg at BYA som prosent då aukar i høve til tidlegare i prosessen der uteopphaldsarealet ikkje var vist på plankartet.

## **VEDLEGG:**

- Plankart datert 27.09.2023
- Føresegner datert 02.10.2023
- Planomtale datert 02.10.2023
- Illustrasjonsplan i 1:1000, datert 27.09.2023
- Utsnitt av illustrasjonsplan 1: 500 for område BAT og SAA, datert 27.09.2023
- Utsnitt av illustrasjonsplan 1:500 for område BBB2, datert 27.09.2023
- Snitt datert 03.10.2023