

Mjåtveitmarka- B7

Som orientert i møte er kommuneplanens arealdel (KPA) 2015-2027 førande for detaljplanlegginga. Utgangspunktet er at KPA skal gjelde, men finn konsulenten at det er hensiktsmessig i utarbeiding av detaljplan å planlegge annleis, skal det gå fram av planomtalen saman med vurderingar på kvifor valt løysing er gjort.

Referatet frå oppstartsmøte er også sentralt i forhold til planomtalen, og der ein går utom referatet må det gå fram av planomtalen. (Ref.– steingard).

Der du endrar eksempelvis føresegnar eller planomtale må det andre planmateriale oppdaterast tilsvarende, slik at dei samsvarer med kvarandre og med dei korrigeringar som er gjort. Eks. antall parkeringsplassar 1 og maks 2...er frå kommunen kommentert tidlegare at skal vera 1,5 plasser på konsentret, her har du korrigert føresegnene men ikkje planomtalen ser eg.

Nasjonal mal for reguleringsføresegner:

Som vi orienterte om på møte krev kommunen at nasjonal mal for reguleringsføresegner blir brukt. Du må følgje den og legge til det som manglar, vi kan ta ein endeleg sjekk av føresegnene når du har oppdatert dei og lagt dei inn i den nasjonale malen. Du må då også gå gjennom føresegna slik at du sikrar gjennomføringa opp mot rekkefølgekrav der det er behov.

- Føresegner oppdatert og rekkefølge krava oppdatert ihht tidlegare tilbakemeldingar og lista under.

I møte sa vi at vi skulle komme tilbake til områda felles og offentleg. Vår tilbakemelding til dette planområde er at dei bør regulerast til felles.

- Regnar med dette er meint til renovasjon og teknisk anlegg som senere dokumentet er nevnt? Plankart og føresegner oppdatert.

Dersom konsulenten har konkrete spørsmål/avklaring knytt til innsending står han fritt til å henvende seg til kommunen. Men der konsulent sender inn komplett planforslag og kommunen ved gjennomgang finn så mange feil/manglar som er gjort i denne plansaken blir genbyrregulativet pkt. 7.2.5. nytta. Det same gjeld i tilfeller der vi må etterspørre ting fleire ganger.

-OK

Planomtale

- 6.10 Steingard. Her har kultur i oppstartsmøte sagt at de vil at den skal så godt som råd takast vare på. Dersom de ikkje planlegg det, må det grunnleggjast svært godt. Ser også ut som noko har falt ut på s. 14...

- Kapittel 6 omtalar eksisterande situasjon. Kapittel 9 omtalar konsekvensane. Delkapittel 9.6 er utvida med omtale angående steingarden.

- 6.11. veg og trafikktilhøve.

Planomtalen skal innhalda ei trafikkanalyse knytt til dette tiltaket. Korleis er eksisterande situasjon og korleis blir ny situasjon både for bil og gangveg. Standard som er, og standard som er valt -og kvifor. Økt trafikk på eksisterande veg, og konsekvensar det får++

Alle desse punktene er fulgt opp i kapittelene:

- Eksisterande situasjon er beskrevet i kapittel 6.11
- Planlagt situasjon er beskrevet i kapittel 8.5
- Konsekvensar av planlagt situasjon er beskrevet i kapittel 9.5

Trafikkanalyse:

- Først og fremst må forslagsstiller gjere greie for estimert trafikkmengde (ÅDT berekning) som utbygginga vil føre til. Vidare må valt vegklasse etter handbok 100 skildrast, og eventuelle avvik må skildrast og grunngjevast. Dette gjeld også alternativ utforming.
 - Det er valt A1, ÅDT utgreia i planskildringa under 9.5. Det estimeres trafikkmengde Ca. 70 ÅDT frå ny avkjørsel. Her basert på 3,5 ÅDT for hver eining.
- Vi ser at det du skriv om handbok N100 som ikkje legg opp til skulder er feil. Den legg opp til 0,5 meter skulder. Ei alternativ vegbreidde på 3,5 m er heller ikkje gjort greie for. Kommunen er klar på at dersom de vel alternativ vegbreidde på 3,5 m, skal det regulerast inn møteplassar.
 - Veg nå utvida til 4,0m bredde i tråd med tilbakemeldinga.
- Det skal vera snuplassar i enden av alle vegar. (manglar i enden før gangveg starter og der det skal vera eit stengsel mot fylkesvegen).
 - Se punkt lenger nede. Det er regulert snuhammer i f_SV2, og enden før gangveg starter er ca 80m, og innenfor krav for å etablere snuhammer (250m). Vegen fører til 2 bustader, hvor begge kan bruke privat areal for å snu.
- Som vi snakka om blir det best at når du omtaler `planområde` er henvisninga di då meint til dette planforslaget, og ikkje eksisterande reguleringsplaner (henvis i det tilfelle til deira plannamn).
 - OK. Plannamt lagt til der nødvendig.
- Kommunen har tidlegare vore klar på at rekkefølgekravet for krysset truleg blir stilt til denne planen.
 - Ok, vi er klar over denne muligheten og avventar endelig konklusjon til SVV gir sin tilbakemelding i offentlig høring.
- 6.13 Offentleg kommunikasjon/kollektivdekning s 17 ufullstendig under buss....
 - Setning truleg aldri vert komplett. Buss er elles godt detaljert. Fjernet setning.
- s28 og 27 kommunen har kommentert tidlegare om at de oppdatere planomtalen i samsvar med det de har retta. Vi blei enig om 1,5 parkplasser på konsentrert og 2 pl. på frittliggande. Då må planomtalen oppdaterast etter rettingar som er gjort.
 - Ok, justert
- 8.4 Leik og uteoppholdsareal s 29: Her står utdrag frå KPA s 13 om de generelle kvalitetskrava til fellesareal. Saknar at det i omtalen viser kva /korleis denne planen har ivaretatt krava. Kva er det de gjer i denne planen som gjer at dere når desse krava? Setninga som «skal ha», du må skrive om dei har det. Dette er planomtalen, då skildrar du kva det har gjort. Og at det er i samsvar med krav.
 - Ok, supplert i 8.4.
- s 30 Universell utforming. KPA pkt. 1.6.5 legg opp til 50%. De legg opp til 1/3? Kommunen er klar på at dette pkt. i KPA skal ikkje vera avvikande i detaljplanane. Sjekk Tek ifht. universell utforminga av gangveg. For leikeområde må du sjå på krav i KPA og TEK
 - KPA 1.6.15.. OK, 8.7 justert.
 - TEK sett krav om 1,8m bredde på gangveg til uteoppholdsareal. Plankart justert til dette. Universell tilkomst er mtp stigning krav etter Tek.

- Leikeområde omformulert i tråd med punkt over.
- 8.8 Avfallshandtering s 31: Rekkefølgekrav må også takast med for overskotsmassar.
 - Plan for overskotsmassar allereie satt inn i føresegner som rekkjefølgekrav?
- 8.9 Kulturminne, Steingarden: dersom mulig skal den bevarast? Gjer det som står i referatet til oppstartsmøte! Om ikkje begrund kvifor.
 - Begrunnet i 9.6. se øvrige punkt angeående dette.
- s37 og 38 Trafikk og parkering: Skriv kor du har finn denne informasjonen til dette, der du ikkje planlegg for det sjølv. Igjen rekkefølgekrav knytt til utbetring av kryss. Denne ligg til dere også. Har de nokon dialog med områdeplanen?
 - Delkapittel 9.5 omformulert. Vi har ikke mottatt noe mer info fra områdeplan enn at de er i planleggingsfasen.
- S38 Kulturminne 9.6: Steinmur er tenkt ivareteke så langt som mulig. Føl føresegnene dette opp? Er det snakk om fleire steingarder? Du opplyste i møte at du brukte den egne rapporten kultur hadde gjort for dette område. Få den med inn i planomtalen.
 - 9.6 oppdatert i planskildringa. Nytt punkt 2.8.3 i føresegner viser til steinmur, og denne skal tilstrebes til å bestå så langt som råd og kan eventuelt reetableres i området.
- Nabomerknadene som er komen til oppstart skal leggest inn i planomtalen med dykkar kommentarar.
 - OK, merknadsoppsummering tillagt planomtalen.

Plankart:

- O_BKT må endrast til f_BKT Endeleg tilbakemding frå kommunen er at desse områda ligg som felles.
 - Ok, justert til felles i kart og føresegner.
- O_BRE må regulerast til felles. Endre til felles.
 - Ok, justert til felles i kart og føresegner.
- Eksisterande veg og fortau skal vel ikkje dere bygga eller gjere endringar med? Eller skal de utbetra? Vi ser ikkje grunn for at veg +fortau som møter eksisterande reguleringsplan for Mjåtveitmarka har ulik breidde. Denne må tilpassast og regulerast med same breidde. Oppdater planomtalen med det dere finn ut.



- Nei i hovudsak ingen endringar. Planforslag regulerer til faktisk opparbeidet situasjon, og tilpasser eksisterande formål betre. Se utklipp (Rosa=eks formål) (Grøn = Forslag)

- O_SGG2 er ein etablert gangveg. Men det må gå fram av planskildringa kva standard den har og om den krev utviding. Du snakka om at de har regulert den inn slik den er bygd. Skriv det!

- OK. Supplert i planskildring 8.5

- Vegen er ikkje dimensjonert etter handbok N100. men det seier du i førre tilbakemelding? Vi krev handbok n100 med vegbreidde 4 meter, alternativ vegbreidde på 3,5 m som handboka legg opp til, må i såfall gå fram av ein trafikkanalyse at ein kan bruke her. Men då vil kommunen at ein må legge opp til møteplasser. 3,5 m vegbreidda kan ein ikkje møte to bilar på, og då må ein ha fleire møteplasser slik at vi unngår rygging i område.



- OK. Utvidet til vegbredde 4m.

- Dersom de vil bruke alternativ breidde må det begrunnast og då leggest opp til møteplasser.

- Utvidet til vegbredde 4m.

I planomtalen pleier det å ligge ei trafikkanalyse som seier noko om ja noverande situasjon, men og utbygd situasjon. (sjå pkt under planomtalen).

- Noverande situasjon supplert i 6.11, fremtidig supplert i 8.5 og 9.5

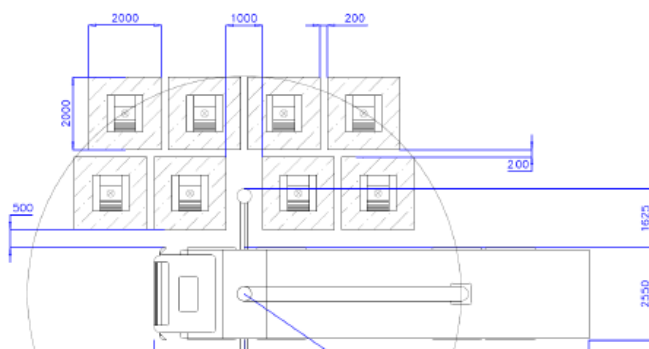
- Manglar snuplassar. Det krev kommunen at ein har i enden av alle veger.

- f_SV2 har snuhammer regulert, i tillegg til parkeringsplasser på BKS1-3. Avstand fra snuhammer til slutt veg er under Ca. 25m. Dette er innennfor minimumskravet til vendehammer i E.7.g i N100.

- f_SV1 fører vidare til 2 bustader, og fører nå til blindveg. Det er Ca. 80m til kryss med f_SV1 og f_SV2, med en oversiktlig rett strekning. Det er ikke hensiktsmessig å beslaglegge et areal for en snuhammer på dette adkomstvegen.

- Arealet avsett til BRE (renovasjonsanlegg) trur kommunen er for lite, for å dekke både renovasjon og (evt.) postkassestativ. De må utvide arealet og samtidig gjere greie for at arealet er tilstrekkeleg for det regulerte formålet.

- OK. Utvidet bredde fra 2,5 til 5. Detter gir et potensial for 2 nedgravde containere ved siden av hverandre langs strekningen (fra BIR veileder). «Brukslengde» på området er Ca 12m, og gir tilstrekkelig med areal for containere på rekke. Også illustrert i illustrasjonsplan.



- Ifht. til riving av eksisterande bygningar er det brukt to ulike teiknforklaringar i kartet. Og det ser ikkje ut som at desse teikna stemmer med det juridiske linjesymbolet i teiknforklaringa til plankartet.

Kontroller dette. Rivinga må også sikrast i rekkefølgebestemmelsene, då planen legg opp til at dette blir ein føresetnad for opparbeiding av leikeplassen.

- OK. Tegnforklaring oppdatert. Rekkjefølgebestemmelse lagt inn i føresegna.
- Du må legge inn ei byggegrense på gangvegen.
 - Ok, byggegrense lagt inn

Føresegner:

- Krav om at de bruker den nasjonale malen. Denne hjelper deg for å være ei sjekklister også. Nummereringa no blei feil.
 - Ny mal er benyttet. Lagt inn numerering og tilpasset noe til plangrepet
- 1.2.2 – Retting: Naudflomveg skal opparbeidast i samsvar med godkjent VA- rammeplan.
 - Rettet. No 2.4.2
- 2.8 Tilrettelegging for bosshandtering. Dette skal vera ein del av utomhusplanen.
 - Lagt til utdyping i føresegn 2.2.1.
- 3.1.2 Retting- BKS1 og BKS 1-2 er det tillate med 8 bustadeiningar.
 - Lagt til «felt», slik at det ikkje misforstås med illustrasjonsplanen. Det er snakk om formålet BKS1 i sin helhet, og her er det tillate 8 bustadeiningar.
- 3.1.5 Står 1/3 av alle nye bustader skal vera tilgjengelige bustadeiningar. KPA seier pkt. 1.6.15 (s. 14) seier 50%. Redusert antall her, vil ikkje kommunen godta.
 - Ok, justert.
- 3.4.1 endre til felles? Men bør det stå noko om vegger?
 - No 3.1.4. Endret til felles. Utforminga skal gjerast som del av utomhusplan og i tråd med NGIR samt godkjennast i byggesak.
- 4.1.1 bruk heile plannummeret. Oppdatere alle plasser/og all material.
 - Justert (3.2.1, 3.2.3.2)
- 4.4.2 må stå at skal ha asfaltert dekke. Og følgjast opp med eit rekkefølgekrav om når det skal vera opparbeida.
 - Lagt inn i 3.2.4.2 og 5.2
- 4.5.1 Nokon står som offentleg og nokon som felles, kva vurderingar er gjort her? ANNY
 - Viser til avsnitt under "Nasjonale føresegner...» over, der vi skal legge inn områda som felles. Justert i 3.3.1.1
- 4.5.2 fysisk sperre som kva? Bom? Beskriv det. Og oppdater med rekkef.
 - Omformulert i 3.2.5.2 og 5.2

Rekkefølgekrav:

- som sagt følg nasjonal mal, og då får ein også med underpkt.
 - Mal benyttet og tilpasset
- 7.1 Rette overskrifta, tas i bruk- ta vekk.

- Ok, rettet
- skal de bygga noko kommunalt anlegg her? VA?
 - VA kobles som stikkledninger fra hovedledninger i nærleiken. Første kulepunkt ang.
- Avklaring? Det skal vera eit rekkefølgekrav ikkje berre avklare....!
 - «Avklaring» overflødig, og tatt bort. Dette skal opp i byggesak med prosjektering med utomhusplan og lignende. Om det skal heller omformuleres kan dere gi eksempel her.
- 7.2 tredje pkt. ikkje avklart! Etablert avfallsløysing seinast i utomhusplan. Arealet skal vera opparbeida, tømme punkt skal vera på plass.
 - Omformulert.
- Femte pkt. ikkje tilgjengelig men opparbeida!
 - Omformulert
- Det må inngås egen avtale om vedlikehald av offentlig areal
 - Hvordan menes med dette? Offentlig areal er offentlig ansvar? Det er ikke nye offentlige arealer som behøver denne formuleringen. Ny veg, renovasjon og elektrisk anlegg er felles.
- Eige pkt. om opparbeiding om utomhusareal skal leggest ved ??
 - Satt inn i 7.1, som visar til pkt 2.1.1
- Berre slik at dette er heilt klart: Deres utbygging så fram det legg opp til å nytte eksisterande avkjøring til Mjåtveitmarka er de nok ramma av same rekkefølgekrav som områdeplanen og de andre planane i område B8 og B9. Områdeplanen er i gang med ei trafikkanalyse, men den er enno ikkje landa. Ein veit ikkje sikkert kor denne vil landa.
 - OK

Illustrasjonsplan:

- Referer til tidlegare tilbakemelding frå deg om at illustrasjonsplanen som skulle vera oppdatert ifht. byggegrenser. Eg ser at bygga framleis ligg utanfor.

Illustrasjonsplanen er ikkje juridisk bindande, men den illustrerer situasjonen og skaper ei forventning til utbygging. Når planen legg opp høgt bustadareal og alt har gått over byggelinjene, så vil ei kvar forskyving/justering gå på bekostning av noko areal som tilslutt kan føre til at ein må redusere det som er tenkt. (Sjå på det, no har vi kommentert at det er for lite areal for veg, snuplass og renovasjon).

- Illplan oppdatert etter reguleringsplan med renovasjon, utvida veg og byggelinjer.