

FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR DALHEI VEST BOLIGOMRÅDE

OVERSEENDELSE AV OPPRETTEDE PLANDOKUMENTER. DET VISES TIL VEDTAK I PS 22/ I MØTE DEN 21.07.2022

Det vises til vedtak i PS 22/51 i møte den 21.06.2022 det det fremkommer punkter planen skal rettes opp i henhold til før den sendes ut på høring.

Nedenfor er punktene i vedtaket gjengitt og forklart hvordan de er hensyntatt med *rød tekst i kursiv*:

- Områder regulert til friluftsområde må reguleres til friområde med tanke på mulig offentlig overtakelse der det kan bli behov for dette.

I samråd med administrasjonen er alt grøntareal sør i planområdet endret til offentlig friområde, o_GF1. Skogsareal og områder uten stor interesse for allmennheten er regulert til friluftsmål. Endringer er gjort i planomtale, bestemmelser og på plankartet.

- Plankartet endres slik at det reguleres offentlig veg og offentlig fortau frem til avkjørselen til gamle Gjeving skole. Planløsningen må sikre snuplassen for avslutning av offentlig veg

Utført, rettet i plankartet.

- Den private veien med fortau fra skolen og videre må følge kommunal vegnorm. Unntatt fra dette er den første strekningen fra fylkesvegen frem til grendehuset hvor det aksepteres en litt smalere veg på grunn av eksisterende bebyggelse.

Utført, rettet i plankartet og planomtale.

- Sideareal til fortau må reguleres mellom fylkesveien og grendehuset.

Utført, rettet i plankartet.

- Det må legges inn et grøntområde mellom BFS2 og BKB4.

Utført, rettet i plankart (GV2), bestemmelser og planomtale.

- For BKB 1-4 må det lages bestemmelser som sikrer saltak på bebyggelsen og kun bruk av jordfarger.

Utført, rettet i plankart, bestemmelser og planomtale.

- Det må tegnes inn byggegrense i BKB4 som sikrer at bygningene blir plassert inn mot skrenten i sørvest.

Utført, rettet i plankartet og bestemmelser.

- BKB 3 må reduseres for å unngå store skjæringer. Det anbefales en løsning der SKV3 flyttes mot sør, noe som kan gi litt større utnyttelse av BKB4. BKB 3 går da ut.

BKB3 er redusert og supplert med bestemmelse om at det ikke er tillatt å gjøre inngrep/sprengning i fjellet sør i området. Veien er ikke flyttet sørover, men nordover til dagens avkjørsel og gjort noe

smalere. Dette fordi det står flere eksisterende garasjer i området. Følgelig er ikke BKB3 slått sammen med BKB4. Utnyttelsesgraden i områdene BKB3 og BKB4 er justert forholdsvis tilsvarende justeringen av størrelsen på arealene etter at veien er flyttet. Ved nærmere ettersyn ser vi at utnyttelsesgraden i BKB4 er satt svært lav og burde vært økt til BYA=800-900 m². Dette vil det bli sent innspill på i forbindelse med høringen.

Endringer er utført i plankart, bestemmelser og planomtale.

- Adkomsten til BKB2 må vises i planen slik at den ikke går gjennom en parkeringsplass for allmennheten.

Det er kun SPP2 som er foreslått for allmennheten. SPP1 og BKB2 var tenkt seksjonert som privat parkering og byggeområde for garasje/lager.

I samråd med administrasjonen har vi foreslått at SPP1 og BKB2 slås sammen og benevnes BKB2 med mulighet for å bygge garasje/lager og parkering. Videre foreslår vi å slå sammen SPP2 og tomt 25 til offentlig parkeringsplass (o_SPP1) for allmennheten. Nytt parkeringsareal til allmennheten blir da større enn i gjeldende plan.

Endringer er utført i plankart, bestemmelser og planomtale.

- For BKB1 må det sikres en terrengmessig god tilpasning for aktuelle bygg. Dette kan gjøres i bestemmelser eller i plankart.

Utført, rettet i plankart, bestemmelser

- Friluftsparkering SPP 1 og 2 må reguleres til offentlig formål

Se merknad to kulepunkt ovenfor.

- Størrelsen på tomtene må oppgis i planen og en mer hensiktsmessig BYA må angis. Arbeidet må gjøres i samarbeid med kommunens administrasjon.

Utført i samråd med kommunens administrasjon. Rettet i plankart, bestemmelser og planomtale.

- Deler av tomt 23 må reguleres til en form for grønt formål mellom gammel og ny bebyggelse.

Utført, rettet i plankartet.

- Tomtegrense på tomt 4 og 5 settes til toppen av skråningen mot vest for å unngå konflikt med turstien. Dagens byggegrense settes til ny tomtegrense.

Utført, rettet i plankartet.

- Det må legges inn byggegrense på BFS1 maksimalt tilsvarende den som ligger i gjeldende plan

Rettet i plankartet. Byggegrensen er trukket lenger «bakover» på den nye tomta og slik at den og innbefatter adkomstareale. Her er det aktuelt å bygge garasje i underetasje. Den gamle byggegrensen var kun ment for selve bebyggelsen. Ny byggegrense omfatter derfor et større areal en gjeldende.

- For område BAB må det angis høyde på tomta og byggegrense mot BKB4 og LF.

Utført. Rettet i plankart, bestemmelser og planomtale.

- Det anbefales at det varsles oppstart av utbyggingsavtaler knyttet til

- o Turstier

- o Utbygging av vei, vann og avløp
- o Parkeringsplasser til friluftsmål

Det er i orden.

Følgende endringer må gjøres i rekkefølgebestemmelsene før planen legges på høring.

- o Rekkefølgebestemmelser må sikre opparbeidelse av regulert offentlig veg og fortau frem til skolen før det kan gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor planområdet.

Utført. Rettet i bestemmelser og planomtale.

- o Rekkefølgebestemmelser må sikre merking av regulerte turstier før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor planområdet.

Utført. Rettet i bestemmelser og planomtale.

- o Friluftsparkering må opparbeides.

Utført. Rettet i bestemmelser og planomtale.

Før sluttbehandling av saken må følgende dokumentasjon fremlegges:

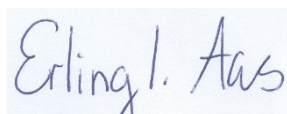
- o Brannvesenet må ha godkjent en plan for brannsikring av området
- o Avtaler som sikrer gode stiforbindelser videre ut av området for stiene GT2 og GT12.
- o Det må avklares hvilke type bygninger som kan settes opp i områder som er angitt som faresoner knyttet til høyspent for område BKB 3 og 4 samt BAB.

Tas til orientering og legges frem før sluttbehandling.

Vedlagt oversendes endret planomtale, bestemmelser, plankart og ny sosifil, alt datert 06.07.2022.

Planens øvrige dokumenter er ikke endret og sendes ikke over på nytt.

Med hilsen
Stærk & Co AS



Erling I. Aas
Arealplanlegger

Vedlegg:

- 1) Nytt forslag til planomtale
- 2) Nytt forslag til reguleringsplankart
- 3) Nytt forslag til reguleringsbestemmelser
- 4) Ny sosifil

Kopi: Gjeving Vest AS