



Asplan Viak AS ved Olav Eikeland
Kystveien 14, Postboks 701 Stoa

4808 ARENDAL

Saksnr. 09/512-49	Arkivkode RNR 30030	Avd/Sek/Saksb TLE/PLA/EKO	Dato 28.10.2014	Gradering
----------------------	------------------------	------------------------------	--------------------	-----------

REVIDERT FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR SANDNESSJØEN AVLASTNINGSSENTER

Innledning

Planprosessen har pågått over ca fem år. Innenfor denne perioden har planforslag vært ute til offentlig ettersyn, og det var flere innsigelser til planforslaget. Revidert planforslag ble trukket før behandling i planutvalget. Møter er avholdt i etterkant før nytt revidert planforslag ble oversendt. Siste tilbakemeldingsbrev fra Alstahaug kommune er datert 14.01.14. I etterkant er det vært kontakt mellom Alstahaug kommune og tiltakshaver i spørsmålet knyttet til vannbehandling og avløpsrør innenfor planområdet.

Den lange planprosessen gjør at Alstahaug kommune har funnet det nødvendig med en grundig gjennomgang av det reviderte planforslaget, og en del nye momenter er vurdert. Et nytt offentlig ettersyn er nødvendig p.g.a den lange planprosessen.

Revidert planforslag med tilhørende beskrivelse og bestemmelser, datert 02.10.14, ble oversendt i mail, datert 02.10.14.

Vi påpeker at endringskravene i dette brevet forutsetter at forslagstiller går gjennom både planbeskrivelse, plankart og bestemmelser og kvalitetssikrer dokumentene. Totalt sett bør innholdet i planbeskrivelsen gjennomarbeides og forbedres. Den lange tida planarbeidet har pågått og endringer underveis i prosjektet er medvirkende til at dette må gjøres.

Følgende må endres/ suppleres før saken tas opp til behandling politisk

Det må spesifiseres hva slags type plan det er på plankart, bestemmelser og beskrivelse.

Reguleringsbestemmelsene

I §2.1 må behandling av overvann være med. Punktet « tilrettelegging for tilgjengelighet » er ubestemmelig og må spesifiseres bedre.

Det er ingen grunn for at situasjonsplanen skal sendes Statens Vegvesen for uttalelse.

Brev, saksrespondanse og e-post til Alstahaug kommune, Rådhuset, bes ikke adressert til avdeling eller enkeltperson.

Kravene til sykkelparkering må spesifiseres nærmere. Det er ikke tilstrekkelig å vise til kommunens parkeringsveileder §69-3. Det må beskrives hvor mye areal det skal avsettes i tillegg til at området for sykkelparkering må avsettes på plankart. Alternativt må det beskrives i bestemmelsene at det skal avsettes areal til sykkelparkering, og hvor mye, i tilknytning til hovedinngangene innenfor byggeområdene eller trafikkområdene.

Når det gjelder § 2.4 stilles det spørsmål ved innhold her i forhold til kravene i TEK når det gjelder universell utforming.

Det må videre ryddes opp i forslag til bestemmelser, slik at unødvendige gjentakelser lukes ut. Det vises her til §§ 3.1 og 3.2.

Betegnelsen av BYA i §3.1. b må rettes opp, slik at definisjonen er i henhold til forskriftene om dette.

§3.2 Forretninger F

Det er uklart hva som planlegges innenfor dette området da det ikke er noen beskrivelse av utforming og innhold. Eksisterende forretningsbygg er på rundt 3000 m², og ytterligere detaljvarehandel tillates derfor ikke i planforslagets bestemmelser.

§ 3.3 Forretning/ industri F/K/I må endres til også å ta med kontor. Alternativt må hele betegnelsen av arealet endres til F/I.

§3.3 c) må rettes opp da retningslinjene det vises til er foreldet. Bebyggelseplan, som nevnes i denne bestemmelsen, finnes ikke lenger.

I § 6.1 fjernes siste del av setningen «-for å avklare byggegrunnens egnethet/beskaffenhet.» da dette er en unødvendig presisering.

§ 6.2 Parkering

Bestemmelsen gir ingen styringsmuligheter, slik den er utformet. Vi ber om at denne bearbeides, slik at den er mer spesifikk. Det kan da for eksempel være nødvendig med en nummerering av parkeringsområdene med en tilhørende rekkefølgebestemmelse.

§§ 6.3 og 6.4 må spesifiseres bedre dersom disse paragrafene skal ha noen hensikt.

Plankart

Det må vurderes om angitte biloppstillingsplasser (regulert parkeringsfelt) bør være med på plankartet. Konsekvensene av denne angivelsen er at eventuelle endringer i utforming av oppstillingsplassene må behandles som dispensasjon fra reguleringsplan. I den forbindelse nevnes at feltene for handicappede er tegnet inn uten at hovedinngang er fastsatt på reguleringskartet. En flytting av hovedinngangen, i forhold til dagens situasjon, vil gjøre at disse biloppstillingsplassene ligger langt unna denne inngangen. Det anbefalles at detaljer knyttet til biloppstilling detaljeres i situasjonsplan.

Planbeskrivelsen

Kapittel 3.5 Kommuneplan for Alstahaug (2006-2016) må oppdateres da ny kommuneplanens samfunnsdel som ble vedtatt den 18.09.14, sak 36/14.

På side 17 vises det til kommuneplanens samfunnsdel som nå ikke gjelder lenger.

Håndtering av overvann er beskrevet på side 30, men det er ikke noen krav i reguleringsbestemmelsene knyttet til overvann. Dette må derfor innarbeides i betemmelsene. En åpen løsning for håndtering av overvann kan være et positivt innslag i et ellers kompakt og sterilt utbyggingsområde. Dette tiltaket vil være positivt både når det gjelder miljø og estetikk. Vi ber tiltakshaver vurdere mulighetene for dette. Innenfor F kan eksempelvis dette anlegges mellom veg og tillatt bebygd areal. Det påpekes videre at reguleringsplanen må tilpasses kommunens vann- og avløpsledninger samt at det må avsettes plass til framtidig dublering av hovedvannledning.

Dersom det er noen uklarheter ber vi om at det tas kontakt.

Med vennlig hilsen
Alstahaug kommune, plansektor


Bjørn Frammarsvik
Sektorleder


Ellen Karin Kolle
Arealplanlegger

Kopi til:
Tom A Johansen, kommunalteknisk sektor
Rishatten Eiendom AS

