



STUDIONSW

Tilbakemelding på planforslag for Lund BR13 og BR14

Det vises til telefonsamtale med Studio NSW v/Marthe Haave i dag og avtalt arbeidsmøte 8. oktober kl 14.00 for gjennomgang av plandokumentene.

Forslag til reguleringsplan for BR13 og 14 på Lund søndre innsendt 25. september 2019 mangler dokumentasjon og kan ikke tas til behandling før plandokumentene er supplert og forbedret. Hovedutfordringen er bestemmelsenes form og innhold, at det mangler redegjørelse for hvordan overvann er tenkt håndtert i planområdet for å følge opp føringene fra områdereguleringen og den overordnede overvannsplanen. ROS analysen mangler identifisering av tiltak for å redusere risiko og sårbarhet samt redegjørelse for hvordan analysen påvirker planforslaget. Det fremmes et planforslag med 44 boliger i et område med veiledende 68 boliger i områdeplanen. Av hensyn til krav om antall boliger per daa for hele området må det legges fram et regnskap på totalt boligantall som dokumentasjon på at dette er forsvarlig i forhold til helheten.

Det er gitt detaljert veiledning/tilbakemelding i e-post fra kommunen tidligere, men det er lite sporbart om, hvor og hvordan tidligere tilbakemeldinger er fulgt opp. Noen konkrete punkt mangler åpenbart. Det vises til telefonsamtale. Noen eksempler er fravær av bestemmelser om sykkelparkering, manglende fastsettelse av andel tilgjengelige boliger i dette detaljreguleringsområdet, hva som skal være offentlig og privat veg etc er fortsatt ikke entydig, krav til standard på veger etc. som forutsettes overtatt av kommunen er ikke entydig, med mer.

Bestemmelser

Bestemmelsene bør leveres etter kommunens mal. Det vises til at dette ble gjort for detaljreguleringsplan for annet delområde på Lund søndre. Deler av teksten har formuleringer som ikke oppfyller «bestemmelse» mm. Se også avsnitt om vegprofiler nedenfor.

Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen er stort sett ok, men mangler informasjon om medvirkning og planprosess, se nedenfor.

Oppriss og terrengsnitt

Snitt/oppriss i planbeskrivelsen er ok, men det savnes øst-vestgående snitt som viser avstand og høyder i forhold til eksisterende nabobebyggelse.

Veiprofiler

Areal til samferdselsformål skal omfatte nødvendig areal til grøfter/snøopplag, terrengtilpassing/ skråningsutslag mm ref. kommunens retningslinjer for gater og veger. Dette gjelder både kjøreveger, gang- og sykkelveger og fortau. Det er greit at komplette lengde- og tverrprofiler av nye veger ikke leveres som del av planforslaget idet det uansett er krav om tillatelse til tiltak for privat utbygging av veger. Det etterspørres likevel dokumentasjon på at arealbehov til grøfter/snøopplag, skråninger mm er ivaretatt innenfor avsatt samferdselsformål. Snøopplagsarealer for parkeringsplasser og private veger bør også hensyntas i reguleringsplan for å skjerme regulerte fellesarealer/lekeplasser.

Planbeskrivelsen omtaler ulike krav til utforming av gater og veger i Hamar og Ringsaker. Krav til standard på kommunale veger og mulighet for samordnet utforming må ivaretas også i bestemmelsene.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er mangler ved ROS-analysen. Se innledning. Fylkesmannen innskjerper nå kravet til at ROSanalyser skal ha innhold og struktur i samsvar med gjeldende veiledere fra DSB.

Utredninger

Det må legges fram mer/bedre dokumentasjon på at overvann er ivaretatt ref. områdeplanens bestemmelser om overvann og strenge krav til påslipp.

ROS-analysen påpeker at det er et problem at flomvei fører vann inn i hageareal for boliger. Dette tyder på at det bør gjennomføres en mer detaljert overvann/avrenningsanalyse for felt BR13 og 14 for å være sikker på dette er under kontroll.

Medvirkning

Det mangler omtale av medvirkningsprosess/medvirkning er ikke omtalt. Barn og unge vektlegges spesielt av fylkesmannen.

Uttalelser/merknader

Kopi av innkomne uttalelser/merknader er ikke mottatt.

Det tas forbehold om at det kan bli behov for ytterligere materiale i løpet av saksbehandlingsprosessen.

Framdrift

Saken er registrert mottatt og satt opp på vår arbeidsplan. Saksbehandling vil bli satt i gang så snart saken er komplett. Det presiseres at forslaget foreløpig ikke er gitt en planfaglig vurdering. Dette vil først bli gjort når saksbehandlingen starter. Eventuelle spørsmål rettes til saksbehandler.

Det vises ellers til avtale om arbeidsmøte som nevnt foran.

Med vennlig hilsen

Anne Gunn Kittelsrud
Plansjef

Johanne Aasnæs Sørum
Planrådgiver

Kopi til:

Block Watne AS v/Ole Kristian Embretsen
Studio NSW v/Thyra Frederikke Grimstad
Studio NSW v/Tore Bergh
StudioNSW v/Marthe Haave