



Arkoconsult AS  
Ane Netland Rolland  
Postboks 103  
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/1094 - 21/81400

Saksbehandlar:  
Ole Martin Bolset  
ole.martin.bolset@alver.kommune.no

Dato:  
06.12.2021

## Mangelsbrev på innsendt planframlegg til 1. gongshandsaming

### Om fremja privat reguleringsplanforslag

Vi viser til innsendt planframlegg til 1. gongs handsaming for detaljreguleringsplan for Snekkevika, gnr. 464 bnr. 41 mfl., mottatt 25.11.2021.

I denne oversendinga var det sendt over feil situasjonsplan. Riktig situasjonsplan, og planskildring revidert med riktige illustrasjonar vart sendt inn 03.12.2021.

Kommunen har vurdert planframlegget til å vere mangelfullt. Planforslaget vert returnert til forslagsstillar for supplering, og fristen for vidare handsaming vert avbrote i påvente av revidert planframlegg.

### Vesentlege manglar ved planforslaget

Under følgjer ei oppstilling av manglar som må følgjast opp før kommunen kan halda fram med handsaminga av planframlegget.

Planframlegget viser til ei fortetting av hytteområdet ved Snekkevika med heile 21 tomter. Ved politisk handsaming av planinitiativet tidleg i 2020 vart det sagt at rådmannen synast 26 einingar var for høgt, og at ein vil sjå at talet hytter, med omsyn til byggegrense, fortettingspotensial, natur- og kulturmiljø, naturleg vil verte redusert. Planframlegget har redusert talet med 5 hytter.

Administrasjonen ser at det er tatt omsyn til kulturminna som allereie er registrert i området. Det kan stillast spørsmål til om naturmiljøet er tatt omsyn til ved ei fortetting av denne storleiken. Byggegrense mot sjø er ikkje tatt i vare. BFR1, BFR3, BFR4 og BFR5 strid tydeleg mot byggegrense mot sjø. Det same gjer VS1, VS2 og VS3.

I sak 075/20, avklaring av planinitiativ, vart det i konklusjonen skreve følgjande:

1. «Det må leggjast vekt på at fortetting av området må skje skånsamt, nøkternt og i samsvar med kommunedelplan for Radøy. Omgjevnadane med kulturmiljø, naturverdiar og byggegrense mot sjø må vere styrande for utbyggingsvolumet og plasseringa av fritidsbusetnaden.»

Administrasjonen ser at kulturminna i området har vore styrande for plasseringa av fritidsbusefnaden. Administrasjonen ser derimot ikkje at naturmiljø og byggegrense mot sjø har vore styrande for volum og plassering. Byggegrensa mot sjø er i sterk grad utfordra, og ei utbygging av dette volumet vil kunne påverke det overordna naturmiljøet.

2. *«Det må stilast krav til val av material og fargebruk.»*

Det er stilt krav til fargebruk i føresegn § 3.1 b). Vidare er det stilt krav til materialbruk for tak, og at dette ikkje skal vere reflekterande takflater.

3. *«Planarbeidet må, som skildra i planinitiativet, sikre opprusting av Snekkevika badeplass og betre tilgangen til tilstøytande friluftsområde. Reguleringa må ikkje privatisere sjølina eller tilgang til området elles.»*

Administrasjonen ser ikkje at det er satt nokon rekkjefølgjekrav som vil sikre ei opprusting av Snekkevika badeplass.

Ein direkte mangel ved planframlegget er tilkomsten inn til hyttefeltet. Det vart i oppstartsmøtet satt krav om ein tilkomstveg med 3 meter breidde og 3 møteplassar. Administrasjonen kan ikkje sjå at dette er sikra i reguleringsplanen.

#### Plankart

- Administrasjonen kan ikkje sjå at verken plankart eller vegteikningar viser breiddemål på SV2. I referatet frå oppstartsmøtet står det at hovudtilkomsten til området må utbetrast. Vidare står det at vegen er tenkt 3m brei med 3 møteplassar. Breidde er ikkje vist, og det kan sjå ut som den kun er tilrettelagt med 1 møteplass. Planen må sikre opparbeiding og vise at tilkomsten til planområdet stettar krava til rednings- og sløkkjeinnsats. Rettleiar vart sendt ved som vedlegg ved oversending av referatet til oppstartsmøtet.
- Teiknforklaring manglar arealformåla sin benemning. VFV og VNV er vanskeleg å skilje, og det er viktig at det vert tydeleggjort i teiknforklaringa. F.eks. kva som er naturområde, og kva som er friluftsområde i sjø og vassdrag. Slik benemning ønskjer administrasjonen vert inkorporert i teiknforklaringa for alle formål.
- Teinforklaring manglar SOSI-kode for «Avløpsanlegg»
- Manglar prefiks for fleire formålsområder. Eksempelvis SV2, SV3, GT1 ulike SVG, nokon BUN
- F\_BAV ligg innafor omsynssona – Bevaring kulturmiljø (H570). Er dette mogleg å unngå?
- Undervegsmøte datert 29.10.2021: Areal i sjø i tilknytning til badeplassen bør vurderast sikrast som badeområde. Ser ut til å vere regulert til «Friluftsområde i sjø og vassdrag» sosi-kode 6710, og ikkje «Badeområde» sosi-kode 6770.
- BRF 4 må endrast til BFR4.
- Stiller spørsmål til kvifor det er regulert byggegrense mot veg for heile BRF4 (BFR4) og store delar av BFR3, men ikkje for delar av BFR1, BFR2, BFR5 og heile BUN1.
- Tekst for siktliner frå f\_SPA4 og ut i o\_SV8 må illustrerast i plankart. Tekst for siktliner f\_SV4, f\_SV5 og f\_SV6 manglar òg.
- Stiller spørsmål til om andre særskilt angitte bygningar og anlegg (BAS) er riktig formål å nytte for to gangvegar.
- Bygget ved BUN4 ligg i konflikt med annan veggrunn.

- «Øya» innanfor o\_VFV har ikkje benemning.

#### Føresegner

- Generell gjennomgang på nummerering er naudsynt. § 3.5 og § 4.1.3 ligg to gongar, §§ 4.3.1 og 4.3.2 ligg i feil rekkjefølgje.

#### § 4 Føresegn til arealformål:

- § 4.1.1 a) Anneks og uthus burde takast med i dette føresegnet.
- § 4.1.1 b) og c) – b) tar med seg parkeringsplass, medan c) skriv at parkeringsplass ikkje kan etablerast. Motstrid.
- § 4.1.1 f) – Administrasjonen ser på dette føresegnet som litt for generelt, som kan føre til problem ved byggesak. I denne planen ligg fleire byggegrenser i realiteten som byggegrense mot sjø, og ein kan då f.eks. ved BFR3 bygge ein terrasse heilt nede ved sjøen. Vidare kan eit slikt føresegn skape vanskar ved tiltak tett opp mot veg. Føresegnet må enten spesifiserast betre, eller takast vekk.
- § 4.1.3 c) Busshus må endrast til bosshus
- § 4.1.4 - Ser ikkje kvifor desse gangvegane (BAS1-2) er regulert til «anna særskilt angitt bebyggelse og anlegg». Kvifor er dei ikkje regulert til Gangveg/gangareal/gågate (SGG)?  
Om de ikkje har noko grunngjeving for at det er regulert til BAS, må det omregulerast til SGG, og føresegn flyttast til § 4.2.3.
- o\_BAS2 manglar krav om høg grad av tilrettelegging, jf. undervegsmøte datert 29.10.2021. (Planskildring skriv òg at det vert stilt krav om høg grad av tilrettelegging ved etablering av gangvegen til badeplassen.)
- § 4.2.1 b) - I oppstartsmøtet vart det krevd at hovudtilkomsten (i planen: SV2) må utbetrast. 3 meter brei med 3 møteplassar. Eksisterande veg er regulert, og viser ikkje at standarden på vegen er innanfor krava som er stilt.
- § 4.2.1 e) Naudsynt? Kun o\_SV1 og o\_SV8 som er offentlege, skal det gjerast endringar?
- § 4.2.1 f) SV3 vert nemnt to gongar. Kva med f\_SV6 og f\_SV7?
- § 4.2.2 e) Resterande areal til annan veggrunn – grøntareal, er offentleg. Endrast til: «Annan veggrunn – grøntareal som grensar til offentleg køyreveg er offentleg.»  
Administrasjonen ser dette som ryddigare.
- § 4.3.2 a) Det er kun o\_GF1 som har prefiks. Og dette er ikkje sett av til felles, men offentleg.
- § 4.3.1 a) I oppstartsmøte vart det sagt at vegen ned til badeplassen burde gjerne grusast slik at den vert tilgjengeleg for fleire. Dette burde definerast i dette føresegnet.
- Ingen føresegn tilknytt til marint verneområde. Er det gjort avklaringar med statsforvaltaren knytt til dette, jf. oppstartsmøtet under avsnitt om forskrift om vern av Lurefjorden?
- § 4.5.3 – Burde vurderast endra til formål «Badeområde»

#### Rekkjefølgjeføresegn:

- § 6.1 – Siste setning er ikkje naudsynt. Omformuler:  
«For tiltak som bygging, graving eller liknande, som kan påverke tryggleik eller framkomelegheit i sjøområdet, skal det liggje føre løyve frå Bergen og Omland Havnevesen.»
- § 6.3 – Om SV2 ikkje stettar krava som er sett, manglar det rekkjefølgjekrav på opparbeiding/utbetring av denne.

- Det ligg ikkje inne noko rekkjefølgjekrav som sikrar opprusting av Snekkevika badeplass.

#### ROS-analysen opp mot plankart og føresegner

- Under punkt 18 i ROS-analysen om brannfare har forslagsstillar vurdert at brannsikkerheita innanfor planområde blant anna vert ivareteken gjennom gode tilkomsttilhøve for utrykkingskøyretøy. Kommunen er ikkje eining i denne vurderinga. Utifrå plankartet og vegteikningar er det regulert inn for få møteplassar og stigninga i enda av tilkomstvegen til område er i strid med krava. Kva bredde vegen SV2 skal ha/har, går ikkje fram av planmateriale.

#### KU -Naturmangfald og klima opp mot sikring av avbøtande tiltak i føresegna

- § 3.6.2 c) Erstatte bør formuleringar med skal formulering.
- § 3.6.2. Må utforma eit føresegn som sei noko om at utgravne torvmassar skal brukast til rehabilitering av myrer i nærområdet.

#### **Vidare saksgong**

Revidert planframlegg skal stilast til [post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no)

#### **Lovgrunnlag**

Kommunens høve til å stanse sakshandsaming av reguleringsplan er heimla i *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 7 andre ledd*.

#### **Har de spørsmål?**

Har de fleire spørsmål i høve til dette er de velkomne til å ta kontakt med planavdelinga ved [ole.martin.bolset@alver.kommune.no](mailto:ole.martin.bolset@alver.kommune.no) og [ingrid.raniseth@alver.kommune.no](mailto:ingrid.raniseth@alver.kommune.no)

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Ole Martin Bolset  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

#### **Mottakarar:**

Arkoconsult AS

Postboks 103

5291

VALESTRANDSFOSSEN