



Opus Bergen AS  
Nordre Nøstekaien 1  
5011 Bergen

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/4903 - 22/19162

Saksbehandlar:  
Lennart Falkenberg-Arell  
lennart.falkenberg-  
arell@alver.kommune.no

Dato:  
18.03.2022

## Foreløpig tilbakemelding til innsendt planframlegg - Lonena aust

### Om fremja privat reguleringsplanforslag

Vi viser til innsendt planframlegg til 1. gongs handsaming for Lonena aust, gbnr. 185/278 mfl. mottatt 4.3.2022.

Kommunen har gjort ei foreløpig vurdering av dei delar av planframlegget som er sendt inn, og finn at det er fleire forhold som lyt avklarast før vi går vidare med 1. gongs handsaming av planen. Sjå grunngjeving under.

### Plankart:

- Statens vegvesen sine handbøker og brannvesenet sin rettleiar for redning og sløkkjeinnsats skal leggst til grunn for utforming av tiltak som høyrer til under samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur.
- Lag sporingskurver som viser korleis store brannbilar kan manøvrera seg i planområde. Svingradius skal vera minimum  $R=9,5$ . Viss nokre av manøvreringa skjer over fortau må det vera nedsenka til maksimalt 9 cm høgde over køyrebana.
- Ved alle vegar skal det på kvar side vera minimum 1,5 m annan veggrunn og 4 m byggegrense mellom formålsgrensa frå annan veggrunn og bustadformål. Alternativt utan byggegrense i bustadformål må ein regulera 3 m annan veggrunn på kvar side av vegen.
- Frisiktliner skal ikkje gå igjennom bustadformål. Liner skal gå frå samferdsleanlegg til annan veggrunn.
- Påskrift frå vegteikningar som viser bredde, stigning, radius, m.m. skal og gå fram av plankartet.
- Påskrift som viser storleik på f\_SPP1-2, F\_BRE1-3 og o\_G skal gå fram av plankart.
- Utslag for skjering og fylling skal visast i plankart.
- Utforming av f\_SV3 i detaljplan er i strid med tilsvarande veg i områdeplanen med namn f\_SKV1. Vurderinga om dette avviket i planskilddinga er ikkje tilfredsstillande.

## Føresegner:

- Suppler plan med føresegn som sikra fjerning av framande artar.
- Suppler plan med føresegn som sikra avbøtande tiltak for forureinande utslepp/avrenning frå veg eller byggearbeid, då særleg mot vatn og vassdrag.
- Suppler plan med føresegn som sikra at vegetasjon i planområdet koplast på naturområde utanfor planområdet, for å skapa best mogleg samanbinding og koridoreffekt for t.d. insekt og småvilt.
- Suppler plan med føresegn som sikra omsyn til fugl og småvilt. Sprenging, og andre typar særleg forstyrrende anleggsarbeid skal opphøyra i yngleperioden for fugl og pattedyr i perioden 1 april til 30 juni.
- Suppler plan med føresegn som sikra at vasskvaliteta i bekken som drenera Lonena, overvakast kontinuertleg under byggje- og anleggsfasen, med omsyn på slaminnhald og forureining.
- Suppler plan med føresegn sikra best mogleg handtering av avrenning og overvatn, både i samband med bygging og ved ferdig utbygd situasjon. Definer kva dei beste metodar for å samla opp/infiltrera avrenning/forureining mot Lonena under byggje- og anleggsfasen vil vera.
- Rekkefølgekrev om at ny skredfarevurdering skal gjerast før mellombels bruksløyve bør i staden vera knytt til IG. Visar vurderinga at det må gjerast sikringstiltak er det ei fordel at det vert gjort før bygningar og anlegg er bygd.
- Suppler føresegna under § 7.3 at det skal liggje føre sluttdokumentasjon i høve til VA-norm, som er gjennomgått og godkjent av Alver kommune. VA-anlegget skal etter godkjent sluttdokumentasjon og synfaring utan manglar, overtakast av Alver kommune til eige, drift og vedlikehald.
- § 3.2 må supplerast i høve områdeplanen sitt krav til universell utforming og universell tilgjenge. Uteareal skal i hovudsak vera universelt utforma. Spesifiser kor mange bueiningar innanfor kvart delfelt som skal vera universelt tilgjenge og universelt utforma.
- Områdeplanen sei at 50 % at bustadane skal vera universelt utforma, det er noko anna ein kva detaljplanen legg opp til med at 50 % bueiningane skal oppfylle krava til tilgjengeleg bueining. Denne skilnaden må dykk vurdere grundig i planskildringa. Ta utgangspunkt i rådmannens vurdering under punkt 8 i saksframlegget for 2 ghs frå områdeplanen om dette tema.
- At det ikkje skal nyttast reflekterande flater må sikrast i føresegna for BKS områda jf. Områdeplanen punkt 2.1.2.1.
- Felles uteareal (MUA) kan ikkje løysast i offentleg grønstruktur. Kommunen skal ikkje ha kostnader knytt til drift og vedlikehald på uteareal for private bustader.
- Løysinga for felles MUA i detaljplan er i strid med føresegn 4.1.1.5 a) frå områdeplanen. De fleste føresegner i detaljplan som omtalar felles MUA må endrast.
- Områdeplanen sitt føresegn 2.1.3.5 må takast inn i detaljplan.
- Må gå tydelegare fram i føresegna kor dei ulike bustadområda skal ha parkering.
- Detaljplanen manglar teikningar som viser utforming av parkeringsanlegg. I ein plan som legg opp til at mange bustader i dei ulike delfelt skal nytte seg av felles parkeringsanlegg, må det utformast detaljprosjekterte teikningar sikrar at dette er mogleg å gjennomføra. Dykk må supplera planen med føresegn under § 3.4.3 Utomhusplan som viser utforming av parkeringsanlegg med inndeling av kva plasser som høyrer til dei ulike byggeområda.
- Områdeplanen sine krav til sykkelfasilitetar gitt ved føresegn 4.1.1.4 d) er ikkje tilstrekkeleg sikra i detaljplanen.
- Områdeplanen sitt føresegn 6.3 med fleire underpunkt er ikkje i samsvar med detaljplanen sine underpunkt gitt ved § 7.1.

- Områdeplanen sine rekkefølgekrav om godkjent avfallsløysing kjem ikkje fram av detaljplanen.
- Suppler planen enten i føresegna eller i plankart med møne- og gesimshøgda jf. områdeplanen § 3.1 d) femte kulepunkt og 4.1.1.3 b).

#### Støyvurdering:

- Støyvurderinga må omfatta arealet for heile planflate 1. Konsekvensar for eksisterande busetnad i område skal gå fram av vurderinga. Eventuelle avbøtande tiltak skal sikrast i plankart og føresegner samda skildrast i støyvurderinga og planomtalen.
- Konsekvens for bygge- og anleggstøy skal vurderast i plan. Avbøtande tiltak skal sikrast i plankart og føresegner.
- Vurderingar kring trafiksikkerheit og støy frå anleggsperioda må og omfatta Langheiane B11 planen med 100 einingar. Det er dermed 316 einingar totalt i område som skal leggest til grunn i vurderinga.

#### Trafikkanalyse:

- Berekning av ny ÅDT må og inkludera trafikkmengda knytt til Knarvik barneskule og framtidig utbygging av Langheiane B11 med 100 bueiningar. Ny teljing med lokasjonspunkt frå Skyss skal inkludera i trafikkanalysen. ÅDT frå anleggstrafikk skal og vera ei del av trafikkvurderinga.

#### Veg profiler:

- Manglar vegprofilar for resterande veganlegg knytt til planflate 1.

#### Naturmangfoldrapport:

- Tiltak innanfor planflate 1 vil medføra tap av myr områder. Det må gjerast eit CO2 rekneskap for kor mykje myr som går tapt og dermed kor mykje CO2 som vert frigitt i atmosfæren. Det skal vurderast om det er mogleg å gjera avbøtande tiltak for å redusera konsekvensane av nedbygginga.
- Nordvestleg del av planflate 2 ligg under marin grense. Tiltak i område må vurderast opp mot TEK17 § 7.3. Omfang av vurdering og eventuelt behov for geologisk undersøking må avklarast med SVV, VLFK og NVE.

#### ROS-analyse:

- ROS-analysen må oppdaterast i høve endringar som må gjerast i øvrige plandokument. Avbøtande tiltak skal sikrast i plankart og føresegner.

#### Planskildring og illustrerande planmaterieil:

- Går ikkje tydeleg fram av planskildringa si berekning av buareal om parkeringsareal er rekna med eller ikkje. Områdeplanen opnar berre for at i dei områder parkeringsareal er i si heilheit under bakken skal det ikkje reknast med i utnyttingsgrad for bustadareal, jf. områdeplanen 4.1.1.3 a).

- Under kapitel 9 i planskildringa må det vera eit delkapitel som tydeleg viser korleis detaljplanen har sikra avbøtande tiltak som kjem fram av områdeplanen sin konsekvensutgreiing.
- Planskildringa og illustrerande planmaterieill må oppdaterast i tråd med endringar som gjerast i øvrige plandokument.

### **Vidare saksgong**

Planforslaget vert returnert til forslagsstillar for supplering/ending, og fristen for vidare handsaming vert avbrote i påvente av revidert planframlegg.

### **Lovgrunnlag**

Kommunens høve til å stoppe sakshandsaming av reguleringsplanar 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 [lennart.falkenberg-arell@alver.kommune.no](mailto:lennart.falkenberg-arell@alver.kommune.no)

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Lennart Falkenberg-Arell  
Rådgjevar

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

### **Mottakarar:**

Opus Bergen AS

Nordre Nøstekaien 1

5011

Bergen