

Abo Plan & Arkitektur As
Postboks 291
5203 Os

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/196 - 22/80114

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

Dato:
20.10.2022

Mangelsbrev & varsel om stans i sakshandsaming. Sauvågen næring og småbåthamn, gbnr. 203/46 mfl. PlanID 46312022003

Om fremja privat reguleringsplanforslag

Vi viser til innsendt planframlegg til 1. gongs handsaming for Sauvågen næring og småbåthamn, gbnr. 203/46 mfl., mottatt 17.10.2022.

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.

Plankart

- Manglar påskrift for stigning på vegar.
- Manglar påskrift for radius på svingar og bredde på vegar.
- Sett inn tal for daa storleik på UNB, SMS, NÆ og BG.
- Kommunen finn ikkje i arkiva at det er gitt løyve for flytebrygge innanfor SMS2 og kai med flytebrygge innanfor SMS3. Utifrå kommunens ortofoto ligg det ikkje flytebrygge innanfor SMS2 i dag men på utdatert basiskart viste den. Ortofoto frå 2015 viser flytebrygge innanfor SMS2. Med mindre grunneigar kan legge fram at det er gitt løyver for desse tiltaka må dei fjernast. Det må markerast i plankartet at tiltaka skal fjernast og det må settast rekkefølgekrav i føresegna om at dette vert gjort før det vert gjeve IG til andre tiltak innanfor planområde.
- Kommunen kan vera positiv til at det innanfor SMS1 aukar tal på båtar frå 18 til 20 når ein fjernar SMS2 og SMS3.
- Basiskartet må oppdaterast, ta kontakt med terje.villanger@alver.kommune.no for nye FKB data.
- Planen manglar vegetasjon skjerm jf. KDP 3.1.5 bokstav b).

Føresegner

- Bruk av ordet industriområde må erstattast med næringsområde.
- Sett inn føresegn om at det ikkje er lov med båtfeste innanfor planområde. Føreligg det allereie eldre tinglyste rettar for båtfeste innanfor planområde må desse løysast ved småbåtanlegget innanfor SMS1.
- § 2.3 Bruk ordet utomhusplan i staden for situasjonsplan. Innhald i utomhusplan er og mangelfull i høve nokre av dei relevante krava som kjem fram av KDP 2.9.1.
- § 2.5 Sett ein møne- og gesimshøgde. Kote tal i plankartet er ikkje tilstrekkeleg.
- § 3.1 Må supplerast med KDP 2.6.5 sine krav til parkering. Er fleire forhold i planen som er i strid med kommunen sine parkeringskrav.
- § 3.1.1 må supplerast med at det ikkje er lov med innreiing av nausta for opphald og overnatting jf. KDP 3.1.9 fyrste ledd.
- § 3.1.3 må supplerast med spesifikt kva næring, aktivitet som er lov å gjera innanfor NÆ område. Kva som skal lagrast på staden må og sikrast i føresegna.
- § 5.2 Bruk ordet igangsettingsløyve og sia IG kjem før bruksløyve så bytt om plasseringa på innhald ved § 5.1 og § 5.2.
- Rækkefølgjekrava skal og vise til når tiltak i utomhusplan skal vera ferdigstilt, jf. KDP 2.9.1.
- Føresegna må supplerast med KDP 2.7.1 sine krav om landskap.
- Føresegna må oppdaterast med KDP 2.7.2 sine krav om estetikk. Eksisterande og framtidige tiltak må vurderast opp mot fjernverknad og korleis dei passer inn i landskapet.
- Utform føresegner om byggegrenser. Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa som vist i plankartet. Der byggegrensa ikkje viser i plankart, er dei samanfallande med dei einskilde formålsgrenser.
- Sett inn føresegn om kva gbnr som kan nytta dei ulike vegane.
- Sett inn føresegn om maks tillete desibel for næringsområde i tråd med T-1442.
- Sett inn føresegn om at det skal etablerast oljeutskiller. Det må utformast rekkefølgjekrav til tiltaket. Dykk må undersøke om bruk av område krev utleppsløyve frå Statsforvaltaren. Er det tilfelle må det inngå som rekkefølgjekrav.

Planskildring

- Det må gjerast ein støyvurdering i planskildringa som må vurderast opp mot T-1442, jf. KDP punkt 2.7.6.
- Må vera ein meir spesifikk trafikkvurdering om kor store lastebilar sporingskurver er berekna ut i frå og kva dimensjoneringsgrunnlag som er lagt til grunn.
- Må vera ein meir spesifikk vurdering av utforming av trafikkanlegget opp mot krava i Statens vegvesen sine handbøker. Anlegget må klassifiserast.
- Under kapittel 7.1 om næring skriv dykk at det er ingen av avvik frå KDP. (Planen er i strid med punkt 3.1.5 bokstav b).
- SMS1 er utvida i høve KDP sitt formål, vurderinga må gå fram av planskildringa.
- Er fleire relevante punkt frå regjeringa sin sjekkliste som ikkje kjem dekkande nok fram av planskildringa.
 - 5.3 Struktur og estetikk
 - 5.4 Estetisk og kulturell verdi
 - 5.9 Vegsystem

- 5.13 Trafo, energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme, oljeutskiller ved vask av båter.
- 5.14 Ledninger
- 5.16 Luftforurensing
- 6.3.3 Tal på arbeidsplasser, antall m2 næringsarealer
- 6.5 Parkering med underpunkt
- 6.7.2 Utforming av veger med underpunkt
- 6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold
- 8.4 Estetikk
- 8.13 Energibehov – energiforbruk
- 8.16 Trafo, utslipp. Næringsområde ligg i eit sårbart område. Det må etablerast oljeutskiller. Det må og skrivast om det er naudsynt med utslippsløype frå Statsforvaltaren.
- 8.17 Økonomiske konsekvensar for kommunen
- 8.18 Konsekvensar for næringsinteresser
- 8.19 Interessesmotsetningar

Naturmangfaldvurdering

- Det må gjerast ein vurdering av nml. §§ 4-5, jf. Referat frå oppstartsmøte s. 7 og kommunens mal for utforming av rapporten.

Illustrasjonar

- Planen viser ikkje korleis KDP sine krav til landskap og estetikk gitt ved punkta 2.7.1 og 2.7.2 vert ivareteken.

ROS-analyse

- Akseptkriteria for Lindås kommune sin ROS-analyse må nyttast, jf. KDP 2.9.2 og referat oppstartsmøte s. 7. Desse er teken inn i dette brev på neste side.

Lindås kommune har definert egne akseptkriterium og risikomatrise for ROS-analyser, vedteke 14.04.11, der risiko og sårbarheit skal vurderast ut frå konsekvenstypane «liv og helse», «miljø» og «økonomi». Ettersom DSB i den nyaste rettleiaren om samfunnssikkerheit i kommunens arealplanlegging (2017) har bestemt at «miljø» ikkje lenger skal nyttast som konsekvenstype vil det bli vanskeleg å ta i bruk Lindås kommune sine akseptkriterium og risikomatriser. I staden blir det lagt til grunn DSB sine definerte konsekvenstypar «liv og helse», «stabilitet» og «materielle verdiar». Sannsyns- og konsekvenskategoriane er utarbeida av Norconsult og avklart med kommunen.

Tabellen under syner definisjonane på dei ulike sannsynskategoriane:

Sannsynskategoriar	Tidsintervall
1. Lite sannsynleg	Sjeldnare enn éin gong kvart 1000 år
2. Moderat sannsynleg	Gjennomsnittleg kvart 100-1000 år
3. Sannsynleg	Gjennomsnittleg kvart 10-100 år
4. Veldig sannsynleg	Gjennomsnittleg kvart 1-10 år
5. Svært sannsynleg	Oftare enn éin gong per år

Vidare blir det lagt til grunn følgjande definisjonar på konsekvenskategoriar:

Konsekvenskategoriar	Skildring
1. Svært liten konsekvens	Ingen personskade Ingen skade eller tap av stabilitet Materielle skader < 100 000 kr
2. Liten konsekvens	Personskade Ubetydeleg skade på eller tap av stabilitet Materielle skader på 100 000 – 1 000 000 kr
3. Middels konsekvens	Alvorleg personskade Kortvarig skade på eller tap av stabilitet Materielle skader 1 000 000 – 10 000 000 kr
4. Stor konsekvens	Dødeleg skade, éin person Skade på eller tap av stabilitet med noko varigheit Store materielle skader 10 000 000 – 100 000 000 kr
5. Svært stor konsekvens	Dødeleg skade, fleire personar Varige skadar på eller tap av stabilitet Svært store materielle skader > 100 000 000 kr

For sikkerheit mot naturpåkjenningar set TEK17 sikkerheitskrav som må leggjast til grunn for risiko- og sårbarheitsanalyser. Forskrifta §§ 7-2 og 7-3 bestemmer kva sannsyn og konsekvens som skal leggjast til grunn for dei ulike sikkerheitsklassane, og skal nyttast for flaum, stormflo og skred.

SANNSYN	KONSEKVENNS				
	1. Svært liten	2. Liten	3. Middels	4. Stor	5. Svært stor
5. Svært sannsynleg					
4. Veldig sannsynleg					
3. Sannsynleg					
2. Moderat sannsynleg					
1. Lite sannsynleg					

GRØNN	Akseptabel risiko - risikoreduserande tiltak er ikkje nødvendig, men bør vurderast
GUL	Akseptabel risiko - risikoreduserande tiltak må vurderast
RØD	Uakseptabel risiko - risikoreduserande tiltak er naudsynte

Endringsnotat

- Ved innsending av revidert planframlegg må det føreligge eit endringsnotat som viser kor endringane i plan er gjort.

Vidare saksong

Revidert planframlegg skal stilast til 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 lennart.falkenberg-arell@alver.kommune.no

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Lennart Falkenberg-Arell
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Abo Plan & Arkitektur As	Postboks 291	5203	Os
Abo Plan & Arkitektur As	Postboks 291	5203	Os