



Weglo Design Plan & Landskap AS  
Formanns vei 22 A  
5037 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/1137 - 22/97571

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

Dato:  
22.12.2022

## Mangelsbrev - Revidert planforslag for Mangersnes bustadområde

### Om fremja privat reguleringsplanforslag

Vi viser til innsendt revidert planframlegg knytt til offentlig ettersyn & høring for Mangersnes bustadområde, PlanID 12602011000400, mottatt 15.12.2022.

Kommunen har vurdert planframlegget til å vere mangelfullt. Planforslaget vert returnert til forslagsstillar for supplering.

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

#### Plankart

- Erstatt Radøy kommune med Alver kommune i teiknforklaringa.
- Planområde er ikkje utvida i tråd med referat frå undervegsmøte. Areal som går med til fylling/skjering/grøft må inngå i planområde. Utvidinga må varslast til råka naboar.
- KDP sett krav til at det skal ver 50kvm per einebustad med fellesareal. Føresegna sikra det, men det er for lite areal sikra i plankartet. I plankartet manglar det 273,5 kvm med leikeareal.

#### Føresegner

- 3.1 b) og 3.2 d) er i strid med KDP punkt 2.6. Ordlyden i rekkefølgjekravet må endrast til at veg, møteplassar, fortau og avkøyrslar må vera ferdig opparbeida før det kan gjevast igangsettingsløyve for oppføring av nye bustader innanfor planområde.
- 4.1.3 %BYA må reknast inn i tabellen. KDP punkt 3.11 set krav til 25 % BYA for einebustader. Mønehøgda er maks 7 meter frå gjennomsnittleg planert terrengnivå. Mønehøgde må settast i plan, det er ikkje tilstrekkeleg å berre bruke kotehøgde.
- 4.5.4 At berre 200 kvm leikeareal skal vera universelt utforma er i strid med KDP punkt 2.8 og må endrast. Føresegna manglar og opplisting av kva typar apparata som skal vera på leikeplassane, noko som er i strid med KDP punkt 2.9.
- Send inn føresegner og planskildring i både Word og PDF format.

#### Planskildring

- Referat frå undervegsmøte og førebels uttale frå Statsforvaltaren tok for seg fleire tema som må vurderast i planskildringa, dette er ikkje blitt gjort.

- Regjeringa sin sjekkliste for planskildring skal leggest til grunn ved utforming av planskildring, sjå vedlegg. Følgjande punkter frå nasjonal sjekkliste må supplerast i planen:
- 4.1, 4.5, 5.4 manglar solanalyse som viser sol og skygge på ulike årstider på ulike tidspunkt, 5.6, 5.9 ta inn samandrag frå trafikkanalysen som svara ut punkta om vegsystem, trafikkmengd, ulykkesstatistikk, trafikksikkerheit og kollektivtilbod, 5.10, 5.11, 5.12, 5.13, 5.14, 5.16, 6.3., 6.3.2, 6.4, 6.6, 6.7.2, 6.9. 6.11 i planskildringa står det at det er 4 leikeplassar men plankartet viser berre 2 leikeplassar. 7 Det er ikkje tilstrekkeleg å skrive at planen ikkje er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing. I referatet frå undervegsmøte står det kva tema som må vurderast opp mot forskrifta. Ein må forklare kvifor planen ikkje er KU-pliktig. 8,6, 8.11, 8.13, 9 send inn tidlegare merknader/uttaler og utfyllt merknadsskjema som del av komplett revidert planleveranse.
- Bytt ut Radøy kommune med Alver kommune under punkt 9.4 og 9.6. Under punkt 9.5 må Hordaland fylkeskommune endrast til Vestland fylkeskommune.

Rapport om arkeologisk registrering må sendast inn.

Alver kommune sin sjekkliste for naturmangfold skal nyttast i alle plansaker, samandraget takast inn planskildringa. Sjå vedlegg.

### **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 [lennart.falkenberg-arell@alver.kommune.no](mailto: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.*

### **Vedlegg:**

rettleiar\_sjekkliste\_naturmangfoldrapport  
sjekkliste\_for\_planbeskrivelse\_bokm\_mal

### **Mottakarar:**

Weglo Design Plan & Landskap AS

Formanns vei 22 A

5037

BERGEN