



Vidar Mjøs
Fabrikkgaten 7B
5059 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/2104 - 18/13700

Saksbehandlar:
Kristin Nielsen
kristin.nielsen@lindas.kommune.no

Dato:
11.05.2018

Retur av innsendt planmateriale - reguleringsplan for Alverstraumen kai - planID 1263-201213

Vi viser til planmateriale motteke 16.01.2018 og tidlegare innsendt materiale motteke 05.06.2013. Planframlegget frå 2013 vart handsama 1. gang av Plan- og miljøutvalet 30.10.2013, sak 157/13. «*PMU avviser reguleringsplanen. Følgende punkter skal utgreiast og inkluderes i plan, før den kommer tilbake til politisk handsaming. (...)»* Vedtaket spesifiserte 32 krav som skulle utgreiast og inkludert i planen. 24 av dei 32 krava var «skal»-krav og 8 var «bør»-krav. (Sjå vedlagt saksframlegg med vedtak.)

Etter den politiske handsaminga i 2013 og før innsending av nytt materiale i 2018, har det vore jobba med endring av plangrepet og det arkitektoniske uttrykket for Alverstraumen kai. Dette har føregått i eit tett samarbeid mellom arkitekt, grunneigar og kommunen. Den nye ramma for utforming av planområdet held no høg kvalitet. Men det nye planmaterialet framstår med store og omfattande manglar.

Det er til dømes ikkje svart på eller retta opp i fleirtalet av dei 32 krava frå Plan- og miljøutvalet. 17 av krava som er knytt til formelle og tekniske krav til planframstilling og føresegner, er i planomtalen ikkje skildra, men omtalt som «*Vert å løysa i samarbeid med planstyresmaktene.*» Administrasjonen står sjølvstendig til disposisjon når det gjeld løysing av desse punkta, men plankonsulent er ansvarleg for å utforme eit utgangspunkt ein kan ta stilling til. Dette gjeld t.d. punkt 4 i kravlista: «*Det må skiljast mellom offentleg, felles og privat eigarform på plankartet. Påførast kun for o = offentleg formål og f = fellesareal. Eigarform må og gjerast tydeleg i føresegnene.*» Plankonsulent er ansvarleg for å teikne plankartet. Denne informasjonen må difor leggjast inn i plankartet av plankonsulent. Det same gjeld for føresegnene. Informasjon om eigarforhold er ikkje vist i verken det nyinnsendte plankartet eller føresegnene.

Punkt 5 i kravlista har ordlyden: «*Det må utarbeidast ROS-analyse som oppfyller kommunen sine akseptkriterium og risikomatrise og plan- og bygningslov § 4.3.*». Det er ikkje utarbeidd ROS-analyse. Dette er eit krav ikkje berre frå Plan- og miljøutvalet, men også – som det går fram av vedtaket – gjennom plan- og bygningslova. Under *generelle utredningskrav* § 4-3, som omhandlar samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse, er dette spesifisert. I private reguleringsplanar er plankonsulent ansvarleg for utforming av også dette. Administrasjonen står til rådighet for spørsmål og korrigeringskrav også her, men plankonsulent



må utarbeide eit framlegg. Det er i vedtaket frå Plan- og miljøutvalet vist til kommunen sine akseptkriteria for ROS-analyse. Desse er også lagt ved her som eit utgangspunkt for den spesifikke utforminga.

I vedtaket frå 2013 vart det i punkt 23 sett krav om at: «*Det bør utarbeidast VA-rammeplan. Alternativt må det sikrast i føresegnene at denne skal ligge føre før rammeløyve vert gitt.*» Ingen av desse alternativa er svart på gjennom det nyinnsendte planmaterialet. Vi vil orientere om at det i mellomtida er innført krav frå kommunen om at VA-rammeplan skal vere godkjent før reguleringsplan kan verte vedteke. For meir info om dette, sjå kommunen sine krav på nettsida: <http://www.va-norm.no/> og vel Lindås kommune. Her ligg kommune sin VA-norm oppdatert til ein kvar tid. I punkt 3.0, under «Lokal bestemmelse», står det m.a.:

«Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det følgje ein VA rammeplan. Denne planen skal vere godkjent før reguleringsplanen kan vedtakast. VA-rammeplanen skal bestå av utgreiingar, planteikningar og andre nødvendige illustrasjonar/teikningar. Det skal utarbeidast eit plankart i målestokk >1:2000 som viser hovudtrasear (kommunale og private), brannsvassdekning, løysingar for overvasshandtering, pumpestasjonar mm. Planen skal avklare eigartilhøva til nye VA-leidningar (private eller kommunale).»

Vi vil også informere om at det ikkje er vist tilstrekkeleg tal på parkeringsplassar for å dekke behovet innanfor planområdet. Kravet er 1,5 plass pr. bueining. Vi viser til løysinga som har vore diskutert mellom arkitekt, grunneigar og kommunen, og som samstundes går fram av teikningar og brev frå arkitekt, datert 06.10.2017. Dette vart også sendt inn frå plankonsulent 16.01.2018 saman med planmaterialet. Vi vil òg informere om at same areal som ein såg føre seg brukt til parkering oppe ved hovudvegen, på gbnr. 132/5, også ligg inne som parkeringsareal for Solholmen. Vi oppfordrar til at desse prosjekta vert samkøyrte.

Nasjonale krav, rettleiarar og mal

Plan- og bygningslova og kart- og planforskrifta er nokre av føringane som ligg til grunn for utarbeiding av alle planar. Dei stiller ein rekke konkrete krav til planmaterialet. Desse må verte stetta før planframlegget kan takast opp til administrativ og politisk handsaming. I tillegg har Kommunal- og moderniseringsdepartementet utarbeidd ein *nasjonal mal for reguleringsplanbestemmelser, sjekkliste for planbeskrivelse, reguleringsplanrettleiarar (del I, II og III), veileder til kart- og planforskriften, og Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister Del 1 – Veileder for framstilling av arealplaner*. Desse dokumenta er vedlagt og vi ber om at nytt planmateriale vert utforma i tråd med desse. Alle dokumenta og meir informasjon om utforming av planmaterieell er å finne på Kommunal- og moderniseringsdepartementet si nettside om planlegging: www.planlegging.no

Vi vil også vise til to eksempel på utforming av planmateriale som har vore godkjent i kommunen:

- Reguleringsplan, plan-ID 1263-201602:
http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2017019822&
- Reguleringsplan, plan-ID 1263-201303:
http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2016030625&

Grunneigar får kopi av dette brevet som ei orientering om saka.

Med helsing

Frøydis Ones
avdelingsleiar

Kristin Nielsen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Alverstraumen kai - Saksframlegg med vedtak PMU 30.10.2013 (20477)

Sjekkliste for planbeskrivelse

Nasjonal mal for reguleringsplanbestemmelser

Reguleringsplanveildere - del I og II

Reguleringsplanveileder - del III

Veileder til kart- og planforskriften

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister - del I - veileder for framstilling av arealplaner

Risikomatriser og akseptkriteria for ROS-analyse

Kopi til:

Sverre Larsen

Mottakarar:

Vidar Mjøs

Fabrikkgaten 7B 5059

BERGEN