



Ard Arealplan AS
7 etasje Nygårdsgaten 114
5008 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/2356 - 20/8111

Saksbehandlar:
Hans Kristian Dolmen
hans.kristian.dolmen@alver.kommune.n
o

Dato:
27.03.2020

Detaljplan Langheiane - Søknad om endring av plan - planID 1263-201602

Administrativt vedtak. Saknr: 183/20

Tiltakshavar:

Ansvarleg søkjar:

Søknadstype: Søknad om endring av detaljplan.

VEDTAK:

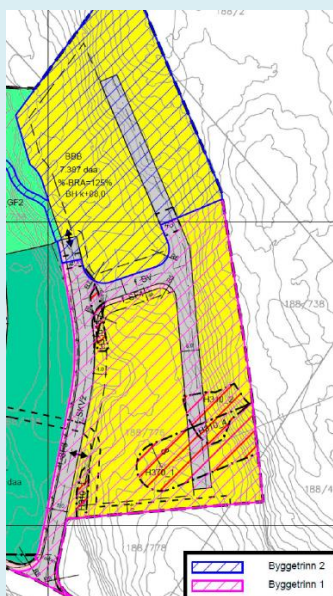
Med heimel i plan- og bygningslova § 12-14 vert framlegg til endring av detaljplan for Langheiane B8 og B9 godkjent.

Gjeldande plandokument for detaljplan Langheiane B8 og B9, planID 1263-201602 vert etter dette plankart (xx.yy.xx), føresegn (xx.yy.zz) og planskildring (xx.yy.zz).

Søknad

Alver kommune har motteke søknad om endring av detaljplan Langheiane B8 og B9 ved Knarvik, planID 1263-201602. Søknad om endring er fremja av ARD Arealplan på vegne av tiltakshavar. Føremålet med søknaden om endring er å justere plankart og føresegn slik at ein får eit meir teneleg grunnlag for gjennomføring.

Utsnit frå plankart



Plankartet i sin heilskap er vedlagt. Søknad om endring gjeld den austre delen av planområdet. Ønske om endring er todelt. Kart, føresegn og krav om rekkjefølgje er utforma slik at heile området må omsøkjast samstundes.

Tiltakshavar ønskjer å gje rom for at resterande del av utbygginga kan skje i to trinn. Ein må difor gjere naudsynte justeringar både i plankart, føresegn generelt og særskilt i høve til krava om rekkjefølgje.

Vidare er dei to planlagte bygga prosjektert med svalgang. Reint byggtknisk har dette påverknad på utrekning av grad av utnytting. Forholdet er ikkje klarlagt godt nok i gjeldande føresegn og det er naudsynt å justere grad av utnytting opp slik at dei prosjekterte bygga kan realiserast utan å kome i konflikt med planen.

Skildringa i vedlagte søknad gjev utfyllande bilete av tilhøvet. Søknaden rører ikkje ved føremål eller omfang av krava om rekkjefølgje

Føremålet er vidare å justere kart og føresegn, slik at utbygging av området kan gjennomførast i tråd med intensjonen i gjeldande plan utan dispensasjonar. Framlegget til endring er todelt:

Naudsynte endringar i plandokument

1. Plankart
 - a. Sjå søknad og vedlegg (plankart datert 13.5.2019)
 - b. Auka %-BRA (påskrift)
 - c. Oppdeling og kartfesting av føresegnsområde (#2 og #3) som syner omfanget til krava som ligg i rekkjefølgje til trinn 1 og 2
2. Føresegn
 - a. Sjå søknad og vedlegg (føresegn datert 24.9.2019)
 - b. Endra slik at ein legg til rette for trinnvis utbygging 1 og 2 - pkt. 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5, 5.2.1, 9.1 og 9.2
 - c. Merka rødt i vedlagte framlegg til endring av føresegn

Sakshandsamingsfrist

Alver kommune har registrert motteke komplett søknad 24.9.2019.

Planstatus

Planområdet og alle dei berørte eigedomane som er med i arbeidet er i kommunedelplan for Knarvik - Alverstraumen lagt ut til område for busetnad og anlegg. Arbeidet med detaljplan for Langheiane er ein del av plan- og utbyggingsarbeidet for Knarvik Aust. Planen hadde oppstart i 27.1.2016 og vart vedteken i 21.6.2017. Opparbeiding og gjennomføring har starta og del 1 av planområdet er opparbeida og teke i bruk.

Uttale frå overordna styresmakt og nabovarsel

Søknaden om endring krev at direkte berørte partar og overordna mynde viss saksområde vert berørt skal vere gjeve moglegheit for å gje uttale. Varsel om planendring vart sendt 3.2.2020 med 3 veker frist for å gje uttale. Innan fristen kom det ikkje innspel frå nokre naboar i området, men 2 frå overordna mynde. Det var Vestland fylkeskommune og Fylkesmannen i Vestland. Ingen av desse hadde særskilte merknadar til søknaden om endring.

VURDERING:

Endringa vert av Alver kommune rekna som små og ein har lagt opp til å gjere administrativt vedtak, jfr. plan- og bygningslova § 12-14, 2. og 3. leddet.

Skisse



Endring

- Tilkomstveg og parkering vert gjort ti ei flate med direkte innkøyring
- Fortau/gangveg foran bilane
- Skråning frå parkaering og ned til topp mur bak nye bygg nede på kaien (BUN2)

Fordeler me (Søkjjar) ser med denne løysning:

- Fotgjengare vert styrt ut av vegbana langs p-plass
- Mindre skjemmaende skjæringer og murar
- Betre massebalanse i prosjektet og dermed rimeligare utføring
- Lettare og meir tilgjengeleg manøvreringsareal

Aktuelle ytre rammer for området og søknaden om endring

- **Nabovarsel**
Framelgget til endring er varsla med høveleg frist for å gje uttale. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo eller overordna mynde
- **Gjennomføring og plassering**
Gjennomføring og plassering skal skje i tråd med plan og etter godkjent søknad med naudsynt dokumentasjon
- **Tilkomst og avkøyrsløse**
Planområdet er sikra tilkomst frå offentlig veg på hovudveg Stranda (FV 394) og Hosøyvegen som går forbi planområdet. Det ligg ikkje krav om rekkjefølgje knytt til kryss eller avkøyrsløse frå hovudveg
- **Vatn og avløp (VA)**
Eigedommen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup. Tiltaket skal knytast til [offentleg vassverk og privat avlaup]. Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den [dato] i sak nr. (sett inn saksnummer). Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak/vedtak datert [dato]. Utsleppsløyve gjeld [sett inn].
- **Terrenghandsaming**
Situasjonsplanen eller utomhusplan (pkt.2.2 i føresegna) skal syne korleis uteområde vert utforma og terrenginngrep skal etter føresegna (pkt. 1.1.2) skje mest mogleg skånsomt. Teikningar/snitt skal vise eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng
- **Visuelle kvalitetar**
Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering
- **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**
Dokumentasjonen knytt til risiko og sårberhet er gjennomarbeida i arbeidet med detaljplanen. Det kan likevel oppstå eller avdekkast tilhøve under igangsetting og gjennomføring som krev ekstra eller særskilt handtering. Tilhøvet takast i vare av ansvarleg søker for dei ulike tiltaka
- **Tilhøve til naturmangfaldslova**
Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at endringa av plan og seinare gjennomføring vil kome i konflikt med det føremål og dei intensjonane §§ 8 -12 i naturmangfaldslova er meint å ta i vare

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/2356

Med vennleg helsing
Alver kommune

Kristin Nåmdal
avdelingsleiar

Hans Kristian Dolmen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

DP Langheiane B8-B9 Søknad om Endring 2019
DP Langheiane B8-B9 Plankart 130519
DP Langheiane B8-B9 Føresegn 270320

Mottakarar:

| | | | |
|-------------------|---------------------------------|------|--------|
| Ard Arealplan AS | 7 etasje Nygårdsgaten 114 | 5008 | BERGEN |
| Orion Prosjekt AS | Postboks 449 Nesttun | 5853 | BERGEN |