

Holon Bergen AS
Kanalveien 11
5068 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/1442 - 20/45237

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

Dato:
08.07.2020

Mangelbrev og varsel om mellombels stans i sakshandsaming - Detaljreguleringsplan for Risøy - planID 4631 2020 001

Avgjerd

Vidare handsaming av planforslag for detaljreguleringsplan for Risøy, del av gnr. 81, bnr. 1, m.fl. PlanID: 4631 2020 001, motteke 2.7.2020 vert mellombels stansa. Sakshandsaminga vert starta opp igjen når revidert planforslaget i tråd med punkta under, er sendt til kommunen. Avgjerd om mellombels stans i kommunal sakshandsaming er ikkje eit enkeltvedtak som kan klagast på, jf. Forvaltningslova § 28. Inneheld revidert planforslag ved ny innsending framleis vesentlege feil og manglar, vert det ikkje høve til å fremja planforslaget for høyring og offentleg ettersyn, jf. Pbl. § 12-11.

Endringar som må gjerast og/eller vurderast nærare

Plankart_4.6.2020:

- Basiskartet er over 9 månedar gammalt. Ein må forsikra seg at eigedomsgrenser i arealplan er identiske med matrikkelen, jf. Kart- og planforskrifta § 10. Eigedomsgrenser skal vera vist i plankartet med raude linar. Ved avvik må basiskartet oppdaterast.
- Er plassering av symbol for avkøyrslle juridiske bindande eller rettleiande? Ved sistnemde, må symbol i teiknforklaringa plasserast under illustrerande liner, jf. Kart- og planforskrifta § 9.
- Turveg må leggjast inn i plankartet som ei illustrerande line og symbol for line under illustrasjon i teiknforklaringa.
- Siste rad i teiknforklaringa kan slettast.

Føresegner 30.6.2020:

- Generelt:
- Layout og oppbygging av føresegner i Alver drakt (sjå vedlegg).
- Kvar føresegn skal heimlast med § 12-7 med gjeldande underpunkt. Føresegn i plan som ikkje kan heimlast i punkt 1-14 må slettast. Overskriftar for arealformål heimlast etter § 12-5 med gjeldande underpunkt.
- Reguleringsføresegner:
- § 1. Det må gå klart fram av formålsføresegna at planen ikkje opnar for oppføring av nye naust, småbåtanlegg eller utviding av eksisterande småbåtanlegg. Formålet med

planendringa er stadfesting av bygd situasjon og oppdatering av føresegner og plankart etter gjeldande regelverk.

- § 3.1.1.2 c). Utforminga av føresegna er i strid med TEK17 § 5.4. Ordlyden må endrast til «Eitt anneks, uthus eller overbygd terrasse skal vera inkludert i berekninga av det maskimale bruksarealet knytt til fritidsbustadane, jf. § 3.1.1.2». Administrasjonen vill ikkje vera positiv til ein eventuell auke av BRA over 120m² for fritidsbustadar.
- § 3.1.1.3. Føresegna må endrast til «Maksimal gesimshøgde er 6,0 m og maksimal mønehøgde er 9,0 m. Målt frå ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.». Sjå TEK17 § 6.2 fjerde ledd under rettleiing for kva som vill vera riktig målemetode for område;
 - «Det vanlige i planbestemmelser er å fastsette regler for høyer etter om terrenget rundt bygningen er flatt, skrånende eller sterkt skrånende.
 - På flate tomter og tomter med lite eller middels fall bør høyer fastsettes i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen
 - På skrånende tomter bør høyer bestemmes i forhold til eksisterende eller planert terreng.
 - På sterkt skrånende tomter bør høyer fastsettes i forhold til planert terreng rundt bygningen, og ikke gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Høyer måles fra gesimspunktet eller mønepunktet langs fasaden loddrett ned til underliggende planert terreng.».
- § 3.1.1.6. Slett føresegna. Innhaldet vert ivareteken av matrikelova § 10 og plan- og bygningslova § 20-2.
- § 3.1.1.7. Må supplerast med; «Nye bygg og tiltak i BFF1, BFF4, BFF5, BFF8 og BFF11 må plasserast innanfor byggegrensa som vist i plankartet. Der byggegrensa ikkje viser i plankart, er den samanfallande med formålgrensa.».
- § 3.1.1.9. Slett føresegna. Kommunen kan ikkje etter plan- og bygningslova krevje at forslagstillar rekvirerer kartforretning for å få klargjort uklære eksisterande grenser, jf. Ot.prp. nr. 113 (2001-2002) kap. 3.5 siste avsnitt på s. 38. Matrikelova § 16 femte ledd, jf. § 9 set krav til kven som kan krevja ei grensejustering.
- § 3.1.2. Må vurderast og supplerast opp mot innhald i KDP 2011-2023 § 2.34 og § 2.36. «Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda skal vere 5 meter målt frå topp ferdig golv. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35 og 45 grader. Det skal setjast av areal som sikrar passasje for allmenta i naustområda.».
- § 3.1.2.7. Slett føresegna. Kommunen kan ikkje krevja frådeling i plan.
- § 3.3.2. Naturområde. Må supplerast; «Friluftts,- og badeområde skal vera tilgjengeleg for allmenta, med gangtilkomst på veg - eller frå sjø.».
- § 3.4.1.2. Må supplerast med antal båtplassar. Det er ikkje høve til å utvida flytebryggene.
- Energianlegg (f_BE), (§ 12-7 nr. 1 og 2): Vurdera føresegn knytt til trafokiosk i høve til vedlegg 1, jf. § 3.5.

- Kulturminne (§ 12.7 nr. 2); «Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn oppdages i samband med gravearbeid, skal arbeidet stanses omgåande og kulturminnemyndigheit varslast.».
- VA (§ 12-7 nr. 4). Må utformast føresegn knytt til kva anlegg som brukast i område, under dette blant anna at;
 - Oppføring av nye fritidsbustadar innanfor BFF1, BFF4, BFF5, BFF8 og BFF11 må knyte seg på eksisterande VA-anlegg.
 - Føresegn om handsaming av spillvatn.
 - Føresegn om handsaming av avlaup.
 - Føresegn om drikkevatt.
- Massehandsaming (§ 12-7 nr. 4). «Avfall og ureine massar skal transporterast til godkjent mottak. Mellombels deponering av massar, inn til to månader, kan bare skje i område med arealformål busefnad og anlegg og samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar kan likevel ikkje skje i standsone eller i område der eksisterande vegetasjon skal takast vare på.».
- Lag ei føresegn om korleis ein skal handtera husholdningsavfall frå fritidsbustad. Hyttecontainer utanfor planområde (§ 12-7 nr. 4).
- Avkøyrslar (§ 12-7 nr.1). Det må takast stilling til om symbol for avkøyrslar gitt i plankartet skal vere rettleiande eller juridisk bindande.
- Universell utforming.
 - Vurdera føresegn om turveg/sti kan vera universelt utforma, same med tilgang til badeplass.
 - Parkeringsplass som skal flyttast må vera universelt utforma.
 - Ein må og setja av parkeringsplassar for HC, jf. KDP punkt 1.12

Planskildring_30.6.2020

- VA og overvasshandsaming. Beskriv nærare kva løysingar som er brukt i område.
- Kap. 1.1. Manglar eit 2 –tall i planID.
- Bruk stavekontroll, serleg i ROS.
- Forskrifta om marint verneområde for Lindåsosane og Lurefjorden er vedteken. Oppdater avsnitt om status for forskrifta. De kan og skrive at foreløpig er det ikkje sett føringar frå Fylkesmannen i Vestland om korleis forskrifta påverkar planar under arbeid eller allereie vedtekne planar som ikkje er fullt bygd ut.
- Kap. 5.6. Må skrive at bygd veg ikkje innfrir kommunen sine krav om breidde på køyrebane. NGIR og brannvesenet krev min. 4,0 meter breidd køyrebane eksklusiv skulder. Vegkonstruksjonen må tåle eit akseltrykk på 12 tonn.

SOSI

- I eigenskapen PlanID må kommunenummer takast bort, slik at det berre står at 2020001, kommunenummer 4631 kjem likens med i nasjonal planID.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Lennart Falkenberg-Arell
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Mal føresegner Alver kommune

Mottakarar:

Holon Bergen AS

Kanalveien 11

5068

BERGEN