



Arkoconsult AS  
Yvonne Bruvik Hauge  
Postboks 103  
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/1136 - 20/77051

Saksbehandlar:  
Ingrid Raniseth  
ingrid.raniseth@alver.kommune.no

Dato:  
08.12.2020

## Mangelsbrev og varsel om mellombels stans i sakshandsaming

### Om fremja privat reguleringsplanforslag

Vi viser til innsendt planframlegg til 1. gongs handsaming for Holme gnr. 310 bnr. 39, mottatt 16.11.2020.

Kommunen har vurdert planframlegget til å vere mangelfullt. Planforslaget vert returnert til forlagstillar for supplering, og fristen for vidare handsaming vert avbrote i påvente av revidert forslag. Kommunen har også nokre kommentarar i høve forholdet til overordna plan.

### Vesentlege manglar ved planforslaget

Under følgjer ei oppstilling av manglar som lyt følgjast opp før kommunen forsett handsaminga.

#### Planskildring

- Påverknad kjerneområdet for landbruk er ikkje omtalt.
- Vurdering etter naturmangfoldsloven manglar.
- Gardsnummer er ikkje oppdatert (nytt ved samanslåing).
- Fleire plasser vert det vist til Radøy kommune (ma. VA-norm), dette må rettast.
- Forslaget er delvis i strid med kommunedelplan (konsentrert busetnad), dette må kome fram i planskildringa.
- Tillegasareal avsett til kontor/forretning er ikkje omtalt.
- Det vert skildra parkeringsgarasje i underetasje, medan føresegna tilsei parkeringskjellar under bakken.

#### Føresegner

- Manglar dato
- Føresegn om BKS (rekkehus/lavblokk) er ikkje i tråd med sosi-kode 1112 (konsentrert småhus). Vidare manglar det føresegn om 50 m<sup>2</sup> felles MUA.
- Det mangler rekkefølgekrav for området BKB, og krav til parkering mm.
- Leikeplass BLK- manglar krav om sandkasser i føresegnene (44 einingar krev 2 sandleikeplasser jf. KDP). Videre bør ein også vurdere tilrettelegging av aktivitet for alle aldersgrupper, som eks. bålpanneplass i nærleikeplass/større leikeområde. Generelt må krav til felles leike- og opphaldsareal følgje tab. 5 i KDP.

### Plankart

- Siste revisjonsdato manglar.
- Utnyttingsgrad er definert ved BRA, men skal vere BYA jf. føresegnene.
- Avkøyrsløper manglar.
- Fleire siktlinjer er ikkje teikna inn.
- Eigedomsgrensar er ikkje teikna inn.
- Overlapp med tilstøytande plan i sør (fortau) må vurderast. Her kan plangrensa evt. trekkast lenger nord.
- Sosi-fil manglar.

### Manglande dokument

- Illustrasjonsplan.
- Tekniske vegteikningar manglar (fylkesveg og intern veg). I Statens vegvesen sin uttale til oppstart vert det sett krav til regulering av deler fv. 247 Melandsvegen i dette planarbeidet. Vegstandard, tekniske løysingar og fråvik må avklarast med rette vegmynde.
- Merknadsskjema etter varsel om oppstart.

### Annet

- BKT- er det sett av tilstrekkeleg med areal slik at bossbilen kan snu på trafiksikker måte (snuhammer), og er arealet stort nok for plassering av samtlige bosspann?

Generelt er det fleire stader ikkje samanheng mellom planskildring, plankart og føresegner. Gjeld m.a. talet på bustader og bustadtype.

### **Overordna plan og utnyttingsgrad**

I planskildringa vert det lagt fram at planforslaget er i tråd med overordna planer. Administrasjonen ser seg ikkje eining i dette. Det skuldast i hovudsak at deler av den planlagde bustadstrukturen har høgare utnyttingsgrad enn det som er fastsett i kommunedelplan for Meland (KDP).

Planområdet på Holme er om lag 33 daa, og plankartet syner 8 delområder for bustad. To av områda er avsett til frittliggjande bustad (BFS), medan 6 delområder er regulert til konsentrert småhus (BKS). Utnyttingsgraden ligg på mellom 40-50 % BYA i områda for konsentrert busetnad. Jf. føresegn 4.1.12. c er det i BKS tillat å etablere rekkehus/lavblokk. Planforslaget legg til rette for om lag 44 nye einingar.

Holme B\_10, er i KDP for Meland avsett til bustad. Området inngår ikkje i pkt. 1.6.10 i føresegnene, som definerer kva byggeområder som kan leggje til rette for høg utnytting og konsentrert busetnad. I Fylkesmannen i Vestland sin uttale, datert 07.11.2019, er det uttalt at 40-60 bueiningar i dette området er for mykje, og at talet på einingar må takast vesentleg ned. Dette med bakgrunn i verdiar i influensområdet og med tanke på kvar befolkningsveksten i Meland skal skje jf. KDP.

Videre viser vi til plan- og bygningslova (pbl) § 12-3 tredje ledd som seier at *private forslag må innholdsmessig følge opp hovudtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel*. Dersom planframlegget ikkje er i tråd med overordna plan, kan kommunen la vere å fremje forslaget på grunnlag av dette. Då det i KDP er definert kvar ein ønskjer konsentrert busetnad, vurderer vi at planframlegget er i strid med kommunedelplanens arealdel.

Om ein fremjar detaljreguleringa slik den no ligg føre, vil den bidra til å opne for høgare utnyttingsgrad i andre ikkje-sentrumsnære bustadareal i Meland. Dette vil vere uheldig for kommunens arealpolitikk og kommunedelplan som styringsverktøy.

### Næringsareal

Kommunen bad om at det kombinerte formålet bustad/næring i KDP vart tatt med i reguleringsplan for Holme. I planframlegget er det innlemma eit større areal enn det som er avsett i kommunedelplanen, og det vert lagt til rette for kontorverksemd i tillegg til forretning. Vi kan ikkje sjå at grunngeving for endring av formål og størrelse er handtert i planskildringa.

### **Kva skjer vidare?**

Med bakgrunn i KDP for Meland og uttale frå fylkesmannen, meiner administrasjonen at talet på bueiningar er for høgt. Om forslagsstillar vel å gå vidare med tiltaka slik dei no ligg føre, vil administrasjonen anbefale at planforslaget vert avvist.

Administrasjonen vurderer at talet på bustader bør halverast, og at arealformåla må endrast i tråd med dette.

Videre vurderer vi at forslagsstillar har 2 val:

1. Levere inn eit komplett planforslag med same utnyttingsgrad/talet bustader som før. Saka vert fremja til utval for areal, plan og miljø (APM) med negativ innstilling frå administrasjonen. Gebyret vert det same om forslaget vert avvist eller vedtatt i utvalet (jf. punkt 7.2.8. i gebyrregulativet).
2. Levere inn eit komplett planforslag med lågare utnytting. Videre vert det lagt opp til ordinær planprosess.

Uavhengig av kva alternativ forslagsstillar vel å gå vidare med, må manglane som er nemnt rettast opp i før saka kan fremjast til politisk handsaming.

### **Lovgrunnlag**

Kommunens høve til å stoppe sakshandsaming av reguleringsplan er heimla i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 7 andre ledd. Høve til ikkje å fremje eit planforslag har heimel i pbl § 12-11.

### **Har de spørsmål?**

Har de fleire spørsmål i høve til dette er de velkomne til å ta kontakt med planavdelinga ved [ingrid.raniseth@alver.kommune.no](mailto:ingrid.raniseth@alver.kommune.no)

Med vennlig helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Ingrid Raniseth  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### **Mottakarar:**

Arkoconsult AS

Postboks 103

5291

VALESTRANDSFOSSE  
N