

Frå: Ragnhild Hus Fagerbakke <ragnhild@llco.no>
Send: tirsdag 18. januar 2022 08:31
Til: Lennart Falkenberg-Arell
Kopi: Kari Seglem Larsen; Arne Abelsen
Emne: Sak 21/10493 Hilland Vest felt 4 - Spørsmål til tilbakemelding

Hei

Det vises til deres sak 21/10493 og deres tilbakemelding på innsendte søknad om mindre endring. Vi sender med dette våre spørsmål til nevnte tilbakemelding pr. e-post

Deler av tilbakemeldingen er klar og vil bli korrigert i planmaterialet, eks utnyttelsesgrad, revisjon av plankart og tydeligere vurderinger av kommuneplan og kommunedelplans bestemmelser.

Vi har likevel behov for avklaringer av de større endringer og tilleggsdokumentasjonen som kreves.

For det første kreves det et eget bestemmelsesdokument. I denne saken er det søkt om *mindre endring* av eksisterende plan, nærmere bestemt formålsendring i tråd med tidligere politisk vedtak. Vi kan derfor ikke se behovet for egne bestemmelser for omsøkt endring, da et av hovedformålet med å søke inn den mindre endringen er at gjeldende bestemmelser fortsatt skal gjelde fullt ut. Bebyggelsesplanen som søkes endret har heller ikke egne bestemmelser, da disse følger av overordnet reguleringsplan.

Vi stiller også spørsmål ved kommunens krav om at det i et evt. nytt bestemmelsesdokument for den mindre endringen skal henvises til bestemmelser i kommunedelplan og kommuneplan som gjelder for området. Kommunedelplan og kommuneplan er overordnet plangrunnlag som gjelder uavhengig av reguleringsplaner i kommunen. Vi kan derfor ikke se behovet for å gjengi allerede gjeldende planbestemmelser i bestemmelsene til en reguleringsplan.

Videre er det krevd detaljert illustrasjonsplan som viser tilkomst, parkering og uteoppholdsarealer ut fra byggets plassering. Kommunen synes her å kreve situasjonsplan på detaljnivået til byggesak. Det er ikke søkt om kombinert behandling av byggesak og reguleringsplan etter § 12-15, og fremtidige bygningers plassering, uteoppholdsarealer etc. er ikke bestemt. Den foreliggende sak er en formålsendring hvor område som var avsatt til offentlig formål søkes endret til boligformål. Slik det fremgår av det politiske vedtaket var det offentlige formålet avsatt for eventuelt plassbehov til barnehage/grendahus. Dette er det ikke behov for lengre, slik at området kan gå tilbake til bolig og grøntområde som forespeilet i det politiske vedtaket. Det bemerkes for øvrig at fremtidig bebyggelse på tomten er vurdert og anses som gjennomførbare.

Vi ber om tydeligere tilbakemelding på hva kommunen legger i stedsanalyse/egnethetsanalyse. Menes her geologisk undersøkelse av grunnforhold – «*situasjon i marka*», terrengundersøkelser av arkitekt/ingeniør eller standard stedsanalyse av eiendommen og området rundt? Vi stiller også spørsmål til hvordan kommunen vurderer området til «*uegnet restareal*» for bolig, da området er avsatt til offentlig formål for barnehage med høyere utnyttelse.

Til planbeskrivelsen er det videre bedt om vurdering av naturmangfold, barn og unges interesser og hvordan planen ivaretar overordnede føringer. Planens ivaretagelse av overordnede føringer fremgår i innsendt planbeskrivelse punkt 1.1 og 1.2, vurdering av naturmangfold er vurdert under punkt 4 og barn og unges interesser er gjennomgående vurdert i planinitiativet.

Vi ber om oppklaring på de ovennevnte spørsmål. Vi kan også gjerne ta et møte om søknaden.

Med vennlig hilsen

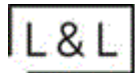
Ragnhild Hus Fagerbakke

Advokatfullmektig

m/ 942 59 619

e/ ragnhild@llco.no

a/ Kanalveien 11, 5068 Bergen



ADVOKATFIRMAET

LANDSVIK & LARSEN

