

Alver kommune  
Postboks 4  
5906 Frekhaug

Sendes kun pr. e-post til [post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no)

Bergen, den 29. april 2022

Vår ref.: 10245

Deres ref.: 21/10493

## HILLAND VEST FELT 4 DEL II – NY REVISJON AV BESTEMMELSER

### 1. INNLEDNING

Det vises til deres foreløpige vurdering av revidert søknad om planendring for Hilland vest felt 4 del II d.d. 21.04.2022 i deres sak 21/10493.

I tilbakemeldingen bes det om ny revisjon av innsendte bestemmelser for reguleringsendringen, hvor bestemmelser fra kommunedelplan for Knarvik, Alver og Alverstraumen (KDP KAA) inkorporeres med konkrete og spesifikke bestemmelser.

Innledningsvis vil det presiseres at det i første tilbakemelding under punktvis oppsummering er formulert fra kommunen:

*«Lag føresegnsdokument som visar kva føringar frå HV som skal vidareførast, kva føresegn går ut, kva føresegner er supplert for område og kva føringar for KDP som gjeld for område».*

Hvilke føringer fra KDP KAA som gjelder for området og som supplerer eldre bebyggelsesplan er videre opplistet i samme tilbakemelding i punkt om overordnede føringer, hvor det også går klart frem at KDP KAA har supplerende funksjon for Hilland Vest gjennom hensynssone for bestemmelsesområde.

I tilbakemelding fra 24.01.2022 er det videre under punkt *føresegnsdokument* formulert fra kommunen:

*«Viss dykk ikkje ynskjer å vise i føresegnsdokumentet kva føringar frå kommunedelplanen som gjeld for område, må det i staden for gå fram av den forenkla planomtalen.»*

Slik denne side oppfatter kommunens tilbakemelding ble det her bedt om tydeliggjøring av hvilke bestemmelser fra KDP KAA som gjelder for området som et supplement for de tema som det ikke er eller blir gitt bestemmelser til. Det ble derfor gjort slik ved opplisting (herunder klipp og lim) av de bestemmelser i KDP KAA som skal gjelde for planområdet, og som kommunen selv har vist til i sin tilbakemelding, da slik henvisning sikrer lik ordlyd.

Basert på kommunens siste tilbakemelding innsendes med dette nytt forslag til reviderte bestemmelser hvor aktuelle føringer er inkorporert som egne bestemmelser, konkret og spesifikk for Hilland Vest felt 4 del II.

I det følgende vil de aktuelle bestemmelser i KDP KAA som opplistet i kommunens tilbakemelding fra desember 2021 bli gitt henvisninger til nytt bestemmelsesdokument.

På grunn av formatering med endringer vil noen bestemmelser avvike mellom dokumentet med endringer og dokumentet med forslag til bestemmelser. Eksempelvis vil punkt 2.2 om byggegrenser i dokument med endringer bli punkt 2.1 i forslag til bestemmelser. Det bes om forståelse for dette, da kommunen har krev dokument med tydelig markering av hva som er nytt, går ut og blir igjen fra områdereguleringsplanen for Hilland Vest. Endringer er uansett tydelig markert med farge og overstreking.

## **2. KPA KAA**

Innledningsvis presiseres det at endringer og revisjon som opplistet under er markert rosa i dokument med endringer, og uttak av KPA bestemmelsene er overstreket slik som ved forrige innsending.

KPA 2.9.1 om retningslinjer for utarbeidelse av reguleringsplan er inntatt i ny § 3.2.

KPA 2.4.1 Generelle krav til løsning for vassforsyning, avløp, vei og annet og KPA 2.4.2 om vei og transport er inntatt i nytt kapittel 2.2 krav til byggesøknaden, samt ny 5.5.9 og 5.5.10 under punkt om parkering/adkomst for bolig.

KPA 2.5.1 om rekkefølgekrav er gitt eget kapittel 12 tilpasset aktuelle rekkefølgekrav for denne planen.

KPA 2.6.2 om byggegrenser er innarbeidet i 2.1 om byggegrenser.

KPA 2.6.4 om krav til uteoppholdsareal og lekeplass er inntatt i nytt punkt 5.3. Det er ikke inntatt krav til lokalisering eller krav til 10 meter i bredde da dette er en plan for to eneboliger med egne uteoppholdsareal uten felles lekeplass, og disse kravene i KPA vil medføre dispensasjonskrav allerede til første byggesøknad.

Minstekrav til størrelse er inntatt i allerede foreslått i punkt 4.2.4 om grad av utnyttning.

KPA 2.6.5 om parkering er gitt nytt punkt 5.5.1 under 5.5 om parkering/adkomst.

KPA 2.7.1 om landskap og 2.7.2 om estetikk er flyttet til kapittel om fellesbestemmelser. Ordlyden er gitt mindre revisjoner for tilpassing til det aktuelle planforslaget.

KPA 2.7.3 om grønnstruktur anses fullt ut ivaretatt av allerede gjeldende § 9.

KPA 2.7.4 om midlertidige konstruksjoner er inntatt i fellesbestemmelser kap. 2.6 og revidert i den grad det vil kunne gjøre seg gjeldende for et boligområde med tilgrensende friområde.

For KPA punkt 2.7.5 om overvannshåndtering er det inntatt dokumentasjonskrav for løsning av overvatn i reguleringsplanområdet i punkt 2.3.1.3. For det aktuelle reguleringsplanområdet bør overvann i størst mulig grad søkes gjennomført ved åpne løsninger som vil kunne dimensjonere for ekstremnedbør i fremtiden. Dette er vurdert ut fra områdets plassering med nedrenning.

KPA 2.7.6 om støykrav er lagt inn under punkt om fellesføresegn.

KPA 2.9.1 anses ivaretatt i 3.2

KPA 3.1.1 anses fullt ut ivaretatt av kapittel 5 om boligformål

Punkt 3.2.2 anses fullt ut ivaretatt av kapittel 9 om grønnstruktur, herunder friområde og turveg.

### **3. ANDRE ENDRINGER**

Foreslått kapittel om dokumentasjonskrav er slettet og blitt utvidet i punkt 2.3 om krav til søknaden.

Nytt punkt 2.3 er videre også utvidet med krav til teknisk plan og generelle gjeldende krav til byggesøknader.

Det er tilført et nytt punkt 2.7 om kulturminner for det tilfelle det foreligger uregistrerte forminner i området.

Videre er det også gjort mindre redaksjonelle endringer på plassering av punkt, retting av skrivefeil m.m.

### **4. AVSLUTNING**

Er det spørsmål til siste revisjon av bestemmelsene bes det ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS



Ragnhild Hus Fagerbakke

Advokatfullmektig

e-post: [ragnhild@llco.no](mailto:ragnhild@llco.no)

mobil: 942 59 619