



Vill Plan As
C. Sundts gate 37
5004 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/6587 - 22/67394

Saksbehandlar:
Merethe Tvedt
merethe.tvedt@alver.kommune.no

Dato:
06.09.2022

Mangelsbrev på innsendt planframlegg til 1. gongshandsaming

Om fremja privat reguleringsplanforslag

Vi viser til innsendt planframlegg til 1. gongs handsaming for detaljregulering for Hanevika gnr. 421 bnr 2, 11 mfl.. mottatt 13.7.2022.

Kommunen har vurdert planframlegget til å vere mangelfullt. Planforslaget vert returnert til forslagsstillar for supplering, og fristen for vidare handsaming vert avbrote i påvente av revidert planframlegg.

Manglar ved planforslaget

Under følgjer ei oppstilling av manglar som må følgjast opp før kommunen kan halda fram med handsaminga av planframlegget.

Generelt: Ser at dere har oppjustert antall eininga i forhold til det planinitiativet tilsa, og det som var drøfta i oppstartsmøte.

Antall heilårsbustader er gått frå 8 til 13, ein ny fritidsbustad er lagt til i FBF3, samt er det lagt til eit ekstra naust.

Min vurdering er at dette må ned justerast, og eg tenkjer tilbakemelding frå sektormynde vil vera det same. Mitt forslag er at de ser på tilbakemeldinga nedanfor å gjer ei ny vurdering av antallet.

Føresegner:

Når det gjeldt føresegnene har eg lagt ved Alver kommune sin førebelse mal til føresegner (den er ikkje fast og var ikkje (eller er ferdig) utarbeidd då vi hadde oppstartsmøte for Hanevika. Men blir fram til vi har utarbeidd ein endeleg mal, brukt som ein førebels mal/ eksempel ved utarbeiding av føresegner i Alver). Eg ynskjer at du legg Hanevika føresegnene inn i denne (i denne rekkefølge), og med dei endringane som eg har kommentert i eige vedlegg på Hanevika føresegnene. Eg ser at det er nokon standard føresegner som manglar, som du også må ta inn for Hanevika. Dette tenkjer eg du ser når du samanliknar og gjennomgår føresegnene mot mal eksempelet.

Alver kommune

Postboks 4, 5906 Frekhaug

post@alver.kommune.no

Kontonummer: 3207 29 30559

Innbyggjarservice: +47 56 37 50 00

www.alver.kommune.no

Organisasjonsnummer: 920 290 922

Til informasjon så er denne malen ein felles mal for alle typar reguleringsplanar i Alver, og det er nokre tema som ikkje Hanevika skal ha føresegnar om. Dette ser du også fort ved gjennomgangen om kva som er relevant for ein bustad, naust/småbåtanlegg, fritidsbustad plan. Så då er det berre å slette dei som ikkje er relevant.

I forhold til rekkefølgekrav må plan for opparbeiding av utomhusareal tas inn. Eg tenkjer at du i hovudsak har fått med deg det meste i føresegnene som er skrive for Hanevika, men tenkjer at vi tar ein endeleg sjekk når du har sett på denne malen.

Va-rammeplan:

Når det gjeldt kommentar på VA rammeplan, vil tilbakemeldinga til den komme i eige skriv frå denne avdelinga.

Plankart:

Ein av tomtene mellom B7-B4 må tas vekk, slik at de oppnår ei betre tomtedeling og tomtestørrelse, samt oppnår kravet om 25 %BYA som er sett i KDP for Radøy (KDP-R). for alle einebustadtomtene.
-To tomannsbustader bør reduserast til ein.

Veg:

-Eg ser at vegen ikkje er lagt heilt ned til badevika, det er sikkert av god grunn? Men kan du gi ein tilbakemelding på tilgjengelegheit/oppstillingsplass for brannbil ifbm. henting av sløkkevatn ivaretatt? Evt. endre slik at det er ivaretatt

Nausformål- Uteopphaldsareal

-Nausformåla må leggjast heilt ned til sjøen, slik at det ikkje er eit anna formål mellom naust og sjø. Dette for å unngå at ein må søkje dispensasjon for oppføring av tiltak knytt til naust, som kanskje kjem utanfor naustformålet. Legg heller inn ein illustrasjon av kor de ser at nauset skal plasserast, evt. legg det inn som ei føresegn om at endeleg plassering av naust skal handsamast i byggesaka.

Legg også inn føresegn om antall naust som skal komme innafør kvart område. Eg meiner de må redusere antall nye naust til 8.

Uteopphaldsareal, UTE tenkjer eg at må endrast til sosikode GF (sosikode3040). Grøntområde. Føresegna må også oppdaterast i tråd med dette.

Biloppstillingsplass for småbåtanlegg er avsett til 3,5 plasser- må minimum oppjusterast til 4.

Fritidsbustader skal ha 2 stk. eller maks 3. Her vil eg minne om at dersom det finst andre avtaler for nokon av dei eksisterande fritidshyttene, må ein påsjå at dette er ivaretatt.

Teiknforklaring:

Det manglar i teiknforklaringa kva punkt og linjer som skal vera juridisk bindande og kva som skal vera illustrerande (ikkje juridiske). Ta ein runde på det, og plasser linjer og punkt etter det som er meint.

Teiknforklaringa i plankartet viser ikkje stiane som er planlagt. Dette må leggjast inn, og vurderast om skal leggjast som illustrerande eller juridisk linje. Det må også i føresegna sei noko om utforminga av desse, (breidde, oppbygging osv.).

Støysone:

Eg ser at gul støysone ikkje er lagt inn i kartet eller omtalt i føresegnar. Men eg ser at de har tatt høgde for dette når de har lagt inn byggegrensa til fylkesvegen. Det er bra, men husk også å legg

det inn i plankartet, samt få inn føresegn om dette: eit eksempel til føresegn: Støysone – gul støysone – H220 (11-8 a)

I gul støysone er det krav om støyfagleg utgreiing for etablering av ny busetnad til føremål som er vare for støy, jf. T-1 442. *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging* skal leggjast til grunn ved handsaming av byggesaker innafor sona.

SAA område

Eg forstår kvifor det er teikna slik, men synest det ser litt uoversiktleg ut. Eg ser ikkje heilt korleis vi får det ryddigare, men kanskje me kan sjå litt på dette saman?

Vidare saksgong

Revidert planframlegg skal stilast til post@alver.kommune.no

Lovgrunnlag

Kommunens høve til å stanse sakshandsaming av reguleringsplan er heimla i *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 7 andre ledd*.

Har de spørsmål?

Har de fleire spørsmål i høve til dette er de velkomne til å ta kontakt med planavdelinga ved merethe.tvedt@alver.kommune.no

Med helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Merethe Tvedt
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Vill Plan As

C. Sundts gate 37 5004

BERGEN