



Vidar Mjøs  
Søre Renen 17  
5099 Bergen

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/4463 - 22/71391

Saksbehandlar:  
Kristin Nielsen  
kristin.nielsen@alver.kommune.no

Dato:  
07.10.2022

## **Førebels vurdering med mangelliste - Endring av reguleringsplan for Vahaugen - Eikanger - planID 1263-24062004**

### **Om forslag til endring av reguleringsplan**

Vi viser til innsendt utkast av dokument for endring av gjeldande reguleringsplan for Vahaugen, motteke 30.05.2022.

Kommunen har vurdert planframlegget til å vere mangelfullt. Planforslaget vert returnert til forslagsstillar for supplering.

Vedlagt finn de m.a. dokumentet «*Ekstern rettleiar om endring av plan gjennom forenkla prosess*» som vil vere til hjelp i utforminga av plandokumenta.

### **Til orientering**

Planendringa er frå plankonsulent foreslått å kunne gå som ein forenkla prosess. Når planendringa har vore varsla og høyringsperioden er utløpt, vil kommunen på bakgrunn av innkomne merknadar ta stilling til om endringa kan handsamast som ein forenkla prosess, i tråd med pbl § 12-14, eller om endringa må handsamast som vanleg prosess.

### **Vesentlege manglar ved planforslaget**

Under følgjer ei opplisting av manglar som må følgjast opp før kommunen kan halde fram med handsaminga av planendringa. Opplistinga er ikkje uttømmende.

#### Generelt:

Plandokumenta må delast opp til kvar sine pdf-filar og namngjevast med t.d. «Reguleringsføresegna», «Planskildring», «Plankart» osv. Vi ber også om at planID vert ført på alle plandokumenta.

Vi ønskjer også eit søknadsskriv med ei samla oversikt over dei ønskja endringane og bakgrunnen for desse.

Sidan den opphavlege reguleringsplanen for Vahaugen vart vedteke 24.06.2004, og med seinare endringar, har det vore innført fleire nasjonale endringar til kva krav som stillast til innhaldet i og utforminga av reguleringsplanmateriell. Ved endring av ein eksisterande reguleringsplan, vil fleire av desse nyare krava slå inn. I opplistinga av manglar under kvart av dei ulike plandokumenta, vil de finne kva endringar som eventuelt må utførast for at plandokumenta skal vere tilfredsstillande etter dagens krav.

#### «Orientering til grunneigarar, naboar, organisasjonar og styresmakten»:

Kommunen sender varselet om planendring på høyring, og skal stå som avsendar og mottakar av innkomne merknadar. Vi ber om at de utarbeider eit framlegg til høyringsbrev.

- Det kan ikkje varslast oppstart av planendring i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 30. Dette var riktig i versjonen av pbl som gjaldt mellom 1985 og 2009. Sidan 2009 har varsling av planendring skjedd i medhald av pbl § 12-14.

#### Nabo-/varslingsliste

Nabolista viser at oppstartsvarselet m.a. skal sendast til *Fylkesmannen i Hordaland* og *Hordaland Fylkeskommune*. 01.01.2020 vart desse namna endra. Vi ber om at nabolista vert oppdatert med *Statsforvaltaren i Vestland* og *Vestland Fylkeskommune*. Vedlagt finn de kommunen si generelle varslingsliste for offentlege instansar og potensielle interesseorganisasjonar, og ber om at de lagar eit oppdatert framlegg til varslingsliste.

#### Føresegner

Kva er eigarstatus på naustet som er markert som «Fellesnaust» på plankartet?

Kvar ligg dei i dag 5 parkeringsplassane som ifølgje uttalen frå *Vahaugen naustområde* sameige tilhøyrer dei 8 nausta innanfor planområdet?

Er parkeringsplassane som i plankartet er merkt med «gjesteparkering» tilhøyrande småbåthamna?

- Jf. kommuneplanen sin arealdel § 2.6.5 skal det vere minimum 0,3 og maksimalt 1 parkeringsplass for småbåtanlegg. Merk at 5% av alle parkeringsplassar skal vere utforma og reservert rørslehemma, dvs. at minimum 1 parkeringsplass for småbåthamna ved Vahaugen skal vere sett av til rørslehemma. Antalet parkeringsplassar som høyrer til småbåthamna, og at minst ein av desse er utforma og sett av til rørslehemma, må gå fram av føresegnene.
- Punkt 2.3.4: vis til kva kode desse fem parkeringsplassane har fått i plankartet som vert utarbeidd i tråd med gjeldande teiknereglar.
- Eventuelle avbøtande tiltak med bakgrunn i ROS-analysen må inngå i føresegnene.
- Vi ber om at føresegnene blir sendt over både i pdf- og word-format.

## Planskildring

Då planen vart vedteke i 2004 var det ikkje krav om at det skulle vere utarbeidd planskildring, men i plan- og bygningslova frå 2009 har det vore krav om dette. Dette gjeld også ved planendring. Den vedlagte planskildringa er ikkje tilfredsstillande. Sjå vedlegget «*Ekstern rettleiar om endring av plan gjennom forenkla prosess*» for krav til utforming av forenkla planskildring.

- Det må gjerast ei vurdering av om planendringa vil utløyse krav om konsekvensutgreiing eller ikkje. Konklusjonen må grunngjevast. Vedlagt finn de konsekvensutgreiinga frå kommuneplanen sin arealdel 2019-2031, som kan vere til nytte.
- Eventuelle avbøtande tiltak med bakgrunn i ROS-analysen som vil bli gjennomført, må inngå i planskildringa.
- Det må gå fram av planskildringa at planområdet ligg innanfor omsynssone bandlegging for pågåande arbeid med kommunedelplan for E39 mellom Flatøy og Eikefettunnelen. (Utviding av småbåthamnen er i konsekvensutgreiinga til kommunedelplanen for Lindås 2019-2031 ikkje vurdert til å ha stor konsekvens for m.a. dette, og er difor tilrådd.)
- Det må gå fram korleis parkering for både nausta og småbåthamna er løyst.
- Vi ber om at planskildringa blir oversendt både i pdf- og word-format.

## Plankart

Jf dei nye føresegnene, § 2.3.4, kan det opparbeidast 5 gjesteparkeringsplassar ved boss/poststativ. Er dette dei same fem som ligg ved boss/postativet i det opphavlege plankartet frå 2004? Sjå elles spørsmål om parkeringsplassar under avsnittet «*Føresegnen*».

- Plankartet må oppdaterast i tråd med gjeldande teiknereglar, jf. [gjeldande reguleringsplanveileder](#) som de kan sjå ved å trykke på lenka. Under punkt 9.2.1.1, *Tegneregler for endring av plan*, finn de dette:

*«Ved endring av plan skal de gjeldende tegnereglene etter plan- og bygningsloven alltid benyttes. Dette gjelder også ved mindre endring av plan, jf. § 12-14 andre ledd. Bakgrunnen for dette er at plan- og bygningsloven ikke har overgangsbestemmelser som åpner for bruk av gamle tegneregler. Gjeldende kodeverk for tegnereglene er inntatt i SOSI versjon 4.1 (av juni 2009), med senere justeringer. Kodeverket for eldre planer (dvs. etter plan- og bygningsloven av 1985 eller eldre) er kodet i SOSI versjon 4.0 eller eldre.*

*Ved endring av eldre plan (og innføring av nye objekttyper eller egenskaper), skal hele planen normalt oppgraderes og kodes i henhold til gjeldende SOSI-versjon.»*

- Plankartet må ha tittelfelt og teiknforklaring utarbeida i tråd med [Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister](#) (trykk på lenke).

- Forlenginga av flytebrygga – inkludert båtar som ligg fortøyd ved flytebrygga – må i sin heilskap ligge innanfor grensa for småbåthamn som er sett i kommuneplanen sin arealdel.
- Kvar gjesteparkeringsplass må vere minimum 18 m<sup>2</sup> stor, i tråd med kommuneplanen for Lindås, § 2.6.5, tabell 3.
- Etter at plankartet er utarbeidd etter gjeldande teiknereglar, må det oversendast både i pdf- og SOSI-format, i tillegg til SOSI-kontroll.

### ROS-analyse

I den opphavlege planen har det ikkje vore utarbeidd ROS-analyse. Dette må utarbeidast for dei føreslåtte planendringane, i tråd med tidlegare Lindås kommune sine akspetkriterier, sjå kapittel 3.3 i vedlegget *ROS-analyse – kommuneplanen sin arealdel 2019-2031*. Dersom det vert avdekket risiko og sårbarheit i analysen for planendringane, må identifiserte tiltak innarbeidast i planmaterialet.

### Illustrasjonsplan

- Vi ber om at det vert utarbeidd ein enkel illustrasjonsplan. Det er tilstrekkelig at berre naust- og småbåthamnområdet og parkeringsareala knytt til dette inngår i illustrasjonsplanen. Både sjølve flytebrygga og båtar fortøyd her må ligge innanfor område BAB12 – småbåtanlegg i sjø og vassdrag – frå kommuneplanen sin arealdel.

### **Vedlagt dette mangelbrevet finn de:**

- Ekstern rettleiar om endring av plan gjennom forenkla prosess
- ROS-analyse – kommuneplanen sin arealdel 2019-2031
- Varslingsliste off. etatar
- Konsekvensutgreiing – kommuneplanen sin arealdel 2019-2031

### **Vidare saksgong**

Revidert planframlegg skal stilast til [post@alver.kommune.no](mailto: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 [kristin.nielsen@alver.kommune.no](mailto:kristin.nielsen@alver.kommune.no)

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Kristin Nielsen  
Rådgjevar

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

**Vedlegg:**

Ekstern rettleiar om endring av plan gjennom forenkla prosess\_29.9.2022

Konsekvensutgreiing - kommuneplanen sin arealdel 2019-2031

ROS-analyse - kommuneplanen sin arealdel 2019-2031

Høyringsliste\_Alver\_2022

**Kopi til:**

Steinar Haukås

Mykingvegen 61

5913

EIKANGERVÅG

**Mottakarar:**

Vidar Mjøs

Søre Renen 17

5099

Bergen