

**Alver kommune
Plan & byggesak**

Att. Lennart Falkenberg-Arell

**www.abo-ark.no
post@abo-ark.no**

Avdeling Os
Org.nr. 879 951 542
Hamnevegen 53,
PB. 291, 5203 Os
Tlf: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Org.nr. 917 495 637
Torgbakken 9
PB. 667, 5404 Stord
Tlf: 53 40 37 80

28.10.2021

Sauvågen næring og småbåthamn gnr/bnr 203/46 m.fl. Endringsnotat

Viser til brev mottatt 20.10.22 om manglar i framlegg til reguleringsplan for Sauvågen næring og småbåthamn som vart sendt til 1.gongs handsaming, samt e-post korrespondanse med sakshandsamar.

Under følgjer ein oversikt over kva endringar som er gjort i plandokumenta på bakgrunn av mottatt mangelskriv. Våre svar/kommentarar står i blå farge.

Plankart

- Manglar påskrift for stigning på vegar.
Det er lagt inn koter på veg. Høgde på veg er uendra.
- Manglar påskrift for radius på svingar og bredde på vegar.
Det er lagt inn radius på kurver i kryss. Det er varierende breidd på vegen, og vi meiner ein bør ikkje målsetje den, då dette kan tolkast som at vegen skal ha ein fast breidde.
- Sett inn tal for daa storleik på UNB, SMS, NÆ og BG.
Lagt inn.
- Kommunen finn ikkje i arkiva at det er gitt løyve for flytebrygge innanfor SMS2 og kai med flytebrygge innanfor SMS3. Utifrå kommunens ortofoto ligg det ikkje flytebrygge innanfor SMS2 i dag men på utdatert basiskart viste den. Ortofoto frå 2015 viser flytebrygge innanfor SMS2. Med mindre grunneigar kan legge fram at det er gitt løyver for desse tiltaka må dei fjernast. Det må markerast i plankartet at tiltaka skal fjernast og det må settast rekkefølgekrav i føresegna om at dette vert gjort før det vert gjeve IG til andre tiltak innanfor planområde. SMS1 og SMS2 er tatt ut av kartet. Det er ikkje lagt inn rekkefølgekrav om fjerning då desse ligg på naboeigedom. Vi reknar med at oppfølging av fjerning av tiltaka vert løyst gjennom kommunen sine system for ulovlighetsoppfølging.
- Kommunen kan vera positiv til at det innanfor SMS1 aukar tal på båtar frå 18 til 20 når ein fjernar SMS2 og SMS3.
Ok, det er lagt inn 20 istadenfor 18 i føresegnene.

- Basiskartet må oppdaterast, ta kontakt med terje.villanger@alver.kommune.no for nye FKB data.
[Har avklart med Terje Villanger at det ikkje er naudsynt å oppdatere basiskartet.](#)
- Planen manglar vegetasjonsskjerm jf. KDP 3.1.5 bokstav b).
[Vegetasjonsskjerm er ikkje lagt inn. Grunngeving går fram av punkta under om Planomtale.](#)

Føresegner

- Bruk av ordet industriområde må erstattast med næringsområde.
[Ok, dette er endra.](#)
- Sett inn føresegn om at det ikkje er lov med båtfeste innanfor planområde. Føreligg det allereie eldre tinglyste rettar for båtfeste innanfor planområde må desse løysast ved småbåtanlegget innanfor SMS1.
[Ok, dette er lagt inn.](#)
- § 2.3 Bruk ordet utomhusplan i staden for situasjonsplan. Innhald i utomhusplan er og mangelfull i høve nokre av dei relevante krava som kjem fram av KDP 2.9.1.
[Situasjonsplan er endra til utomhusplan. Liste med innhald er henta frå KDP § 2.9.1, men punkt rekna som ikkje relevant er tatt ut.](#)
- § 2.5 Sett ein møne- og gesimshøgd. Kote tal i plankartet er ikkje tilstrekkeleg.
[§ 2.5 er fellesføresegner for heile planområdet. Vi vurderer at det ikkje kan settast møne- og gesimshøgd i fellesføresegnene, då dette talet vil variere for dei ulike byggefelta \(næring og naust\). Møne/gesimshøgd er definert i føresegnene for UNB og NÆ.](#)
- § 3.1 Må supplerast med KDP 2.6.5 sine krav til parkering. Er fleire forhold i planen som er i strid med kommunen sine parkeringskrav.
[Planen sin omtale og krav til parkering er justert både i føresegnene og i planomtalen. Alle krav i KPA er no følgt opp.](#)
- § 3.1.1 må supplerast med at det ikkje er lov med innreiing av nausta for opphald og overnatting jf. KDP 3.1.9 fyrste ledd.
[Ok, dette er lagt inn.](#)
- § 3.1.3 må supplerast med spesifikt kva næring, aktivitet som er lov å gjera innanfor NÆ område. Kva som skal lagrast på staden må og sikrast i føresegna.
[Ok, dette er lagt inn.](#)
- § 5.2 Bruk ordet igangsettingsløyve og sia IG kjem før bruksløyve så bytt om plasseringa på innhald ved § 5.1 og § 5.2.
[Ok, dette er endra.](#)
- Rekkefølgjekrava skal og vise til når tiltak i utomhusplan skal vera ferdigstilt, jf. KDP 2.9.1.
[Det er sikra rekkefølge for opparbeiding av dei tilhøva vi meiner er viktigast å sikre, som parkering og oppstraming av kryss, samt tillatingar og tilleggsdokumentasjon med omsyn til utfylling i sjø. Øvrige punkt i lista over kva ein utomhusplan skal innehalde er ikkje vurdert å vere naudsynt å stille rekkefølgjekrav til. Det er stilt rekkefølgjekrav i tråd med KDP 2.5.1.](#)

- Føresegna må supplerast med KDP 2.7.1 sine krav om landskap.
Ok, er lagt inn. Setning om åsprofilar er ikkje tatt med, då planområdet ligg i ein våg/dalbotn.
- Føresegna må oppdaterast med KDP 2.7.2 sine krav om estetikk. Eksisterande og framtidige tiltak må vurderast opp mot fjernverknad og korleis dei passer inn i landskapet.
Ok, er lagt inn. Planomtalen er også supplert på dette punktet.
- Utform føresegner om byggegrensar. Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa som vist i plankartet. Der byggegrensa ikkje viser i plankart, er dei samanfallande med dei einskilde formålsgransar.
Ok, er lagt inn.
- Sett inn føresegn om kva gbnr som kan nytta dei ulike vegane.
Det er skriva kva felt som kan nytte den delen av vegen som er privat. Til den offentlege delen av vegen er det ikkje gjeve slik føresegn, då offentlig veg kan nyttast av alle.
- Sett inn føresegn om maks tillete desibel for næringsområde i tråd med T-1442.
Det er lagt inn føresegner om maks tillate desibel opp mot T-1442 i fellesføresegnene.
- Sett inn føresegn om at det skal etablerast oljeutskiller. Det må utformast rekkefølgjekrav til tiltaket. Dykk må undersøke om bruk av område krev utsleppsløyve frå Statsforvaltaren. Er det tilfelle må det inngå som rekkefølgjekrav.
Ok, krav om oljeutskiller og løyve frå Statsforvaltaren er lagt inn i føresegnene.

Planomtale

- Det må gjerast ein støyvurdering i planskildringa som må vurderast opp mot T-1442, jf. KDP punkt 2.7.6.
Vurdering av støy opp mot gjeldande støyretteleiar er gjort, og ligg under kap. 7.9 om ROS.
- Må vera ein meir spesifikk trafikkvurdering om kor store lastebilar sporingskurver er berekna ut i frå og kva dimensjoneringsgrunnlag som er lagt til grunn.
Det er utarbeidd eit eige notat om trafikk og dimensjoneringsgrunnlag som ligg ved planomtalen.
- Må vera ein meir spesifikk vurdering av utforming av trafikkanlegget opp mot krava i Statens vegvesen sine handbøker. Anlegget må klassifiserast.
Viser til vedlagt trafikknotat.
- Under kapittel 7.1 om næring skriv dykk at det er ingen av avvik frå KDP. Planen er i strid med punkt 3.1.5 bokstav b).
Under kapittel 7.1, for tema «Næring» i tabellen, er det gjort ein vurdering av behov for vegetasjonsskjerm.
- SMS1 er utvida i høve KDP sitt formål, vurderinga må gå fram av planskildringa.
Er det arealet i sør, ved slippen, som er meint? Dette er allereie omtala og vurdert i tabell under pkt. 7.1 om «bruk og vern av sjø og vassdrag», pkt. 2.
- Er fleire relevante punkt frå regjeringa sin sjekklister som ikkje kjem dekkande nok fram av planskildringa.

- **5.3 Struktur og estetikk**
Det er lagt til tekst om struktur og estetikk.
- **5.4 Estetisk og kulturell verdi**
Det er lagt til tekst om estetisk og kulturell verdi under pkt. 5.3.
- **5.9 Vegsystem**
Fordi det er mange tema som ikkje er relevant å omtale/vurdere i denne saka, er kapittelnummereringen noko anleis enn i regjeringa si sjekklister. Dagens vegsystem er omtalt under planomtalen kapittel nr. 5.11, med henvisning til bilder. Det er no lagt til ein overskrift som tydeleggjer dette. Kapitlet om veg er også supplert og det er i tillegg lagt ved et notat om veg som beskriver dagens situasjon og grunnlag for berekning av kapasitet.
- **5.13 Trafo, energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme, oljeutskiller ved vask av båter.**
Vi meiner at punktet om oljeutskiller ved vask av båter ikkje skal skrives om her, då kap. 5 handler om beskrivelse av dagens situasjon. Kapitlet er ellers justert.
- **5.14 Ledninger**
Det er lagt inn ein setning om at det går kommunal vassleidning til området i dag, men denne er ikkje kartfesta.
- **5.16 Luftforurensing**
Området er ikkje utsett for luftforureining i dag, og har heller ikkje drift av arealet som gir luftforureining. Det er lagt inn tekst om dette under beskriving av dagens situasjon. Luftforureining som følgje av planlagt tiltak følgjer no under kapittel 7.9 om ROS.
- **6.3.3 Tal på arbeidsplasser, antall m² næringsarealer**
Det planleggast ikkje for nye arbeidsplassar eller nye næringsbygg. Det er likevel lagt til noko tekst om arbeidsplassar og m² næringsareal under beskriving av føremål NÆ.
- **6.5 Parkering med underpunkt**
Føresegnene sikrar no at alle krav knytt til parkering er følgt opp i planen. Dette går òg fram av planomtalen.
- **6.7.2 Utforming av vegar med underpunkt**
Det er lagt til beskrivelse av bredde under pkt. 6.8.1, og det er skrive at planen ikkje har fråvik frå handbøkene. Vedlagt notat om trafikk beskriver utforming av veganlegget.
- **6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold**
Dette er beskrive under kap. 6.8.1.
- **8.4 Estetikk**
Estetikk er beskrive under kap. 7.4.
- **8.13 Energibehov – energiforbruk**
Tema er omtalt i kap. 7.10
- **8.16 Trafo, utslepp. Næringsområde ligg i eit sårbart område. Det må etablerast oljeutskiller. Det må og skrivast om det er naudsynt med utsleppsløyve frå Statsforvaltaren.**
Det er lagt til et nytt kapittel som omtaler disse tilhøva, kap. 7.11

- 8.17 Økonomiske konsekvensar for kommunen
Det er lagt til tekst om dette i kap. 7.13
- 8.18 Konsekvensar for næringsinteresser
Det er lagt til tekst om dette i kap. 7.14
- 8.19 Interesse motsetningar
Kapittelet om interesse motsetnader og vurdering av verknader er slått saman i kap. 7.15.

Naturmangfaldsvurdering

- Det må gjerast ein vurdering av nml. §§ 4-5, jf. Referat frå oppstartsmøte s. 7 og kommunens mal for utforming av rapporten.
I vurdering av samla verknader i dokumentet er det no vist til nml §§ 4-5.

Illustrasjonar

- Planen viser ikkje korleis KDP sine krav til landskap og estetikk gitt ved punkta 2.7.1 og 2.7.2 vert ivareteken.
Det er laga 3D skisser av tiltaket. Desse ligg i planomtalen kap. 7.4.

ROS-analyse

- Akseptkriteria for Lindås kommune sin ROS-analyse må nyttast, jf. KDP 2.9.2 og referat oppstartsmøte s. 7. Desse er teken inn i dette brev på neste side.
ROS-analyse er oppdatert.

Øvrige endringar

I tillegg til punkta som er endra etter punkt frå kommunen, er det gjort ein justering i føresegn 3.5.1 om tillating til å etablere fyllingsfot i føremål bruk og vern av sjø og vassdrag (men under vann). Dette for å sikre naudsynte tillatingar for riktig konstruksjon av utfylling. Føresegn nr. 3.5.1 ser no slik ut:

«BSV er ferdselsområde i sjø. Innanfor felt BSV er tiltak som hindrar ferdsel i sjø ikkje tillate. Det er tillate med fyllingsfot under vann for utfyllinga i felt NÆ.»

Det er òg lagt til ein setning i føresegn 3.4.1 om blågrøn struktur, for å sikre omsyn til terreng ved utfylling innanfor NÆ. Føresegn nr. 3.4.1 ser no slik ut:

«BG er eksisterande grøntområde. Innanfor BG er tiltak ikkje tillate. Området skal bevarast urørt. Dersom det i overgangen mellom utfylling innanfor NÆ og felt BG er trong for terrengmessige tilpassingar, skal areal i BG tilplantast etter utfylling er gjennomført.»

Med venleg helsing
ABO Plan & Arkitektur AS
Mathilde Ilper Johnsen

