



Plan & Analyse
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/3139 - 23/48643

Saksbehandlar:
Ole Martin Bolset
ole.martin.bolset@alver.kommune.no

Dato:
20.06.2023

Melding om manglar - Foreløpig tilbakemelding på innsendt planframlegg

Om fremja planframlegg

Vi viser til innsendt planframlegg til 1. gongs handsaming for områdeplan for Dalstø - Mjåtveitstø, PlanID 125620170002, mottatt av planforvaltning ved avdeling for plan og byggesak, 19.04.2023.

Planframlegget har vore på intern høyring i kommunen frå 08.05.2023 – 09.06.2023. Innkomne merknadar er vedlagt dette brevet.

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

Planframlegget sine manglar er vurdert til å vere av eit slikt antal og ein slik storleik at ei opprømsing av feil og manglar i eit mangelsbrev ikkje er hensiktsmessig. Det vert difor lagt ved to arbeidsdokument i oversendinga. Sjekkliste for vurdering av planframlegget sin kvalitet, samt føresegningsdokumentet med planforvaltning sine kommentarar.

Av større problemstillingar har ein følgjande:

- Metode for handtering av eksisterande reguleringsplanar innanfor områdeplanen si avgrensing.
- Handtering av overvatn og avløp.
- Manglande detaljprosjekterte teikningar for veg.
- Manglande illustrasjonar, fotomontasje, og generelt materiale som skal kunne vere til hjelp for å gjere ei vurdering knytt til tiltaket sin storleik og påverknad på området rundt. Fjernverknad, nærverknad, estetikk, osv.
- Konsekvensutgreiing som er ferdigstilt i 2018 – Basera seg på utdatert metodikk (Statens vegvesen handbok V712, burde oppdaterast med M-1941). Har manglar knytt til kunnskapsgrunnlag (ikkje gjort fugleundersøkingar). Med ein KU som er 5 år gammal kan det vere mogleg at vurderingar knytt til raudlista for naturtypar og artar kan vere utdaterte.

- Det er ikkje gjort ei vurdering på om næringsbygg, bygg for offentleg eller privat tenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål er KU-pliktig i dette planarbeidet, jf. KU forskrift vedlegg 2. nr. 11 bokstav j.
- Trafikkanalysen basera seg på ansattparkering i næringsarealet, dette er ikkje faktum lenger. Trafikkanalysen tek ikkje for seg trafikkberäkning ved B/F/K om dette vert utvikla som daglegvare/forretning/kontor. Treng oppdatering.
- Handteringa av elvemusling.
- Rekkjefølgjekrava har eit uheldig oppsett, og er etter planforvaltning si forståing vanskeleg å handtere i etterkant av vedtatt plan slik dei er framstilt no.
- Samanhengen mellom avvik frå kommunedelplan for Meland (KDP-M) på tomtestorleik, uteoppfallsareal og leikeareal, krav om parkering og evt. BYA/BRA.
- Vidare er det fleire avvik frå overordna KDP-M, men svært få vurderingar og begrunningar knytt til desse avvika.

For fleire detaljar viser vi til sjekklister for kvalitet og føresegningsdokument m/ kommentarar som er lagt til som vedlegg.

Planframlegget er usamanhengande og har større manglar. Planforvaltning har forsøkt å utarbeide gode tilbakemeldingar på planframlegget. Dette for å kunne gjere ei revidering av planen lettare. Manglane er derimot av ein slik storleik at det er svært vanskeleg å gje ei tilbakemelding og anbefaling om moglege løysingar. Vi har difor valt å sende over våre arbeidsdokument, og ser det som mest hensiktsmessig at plankonsulent nyttar desse i sin revidering.

Ved utsending av eit mangelsbrev, ber vi vanlegvis om eit endringsnotat ved innsending av revidert planframlegg. Vi ser at det i dette tilfellet kan vere utfordrande å vise til eit endringsnotat som skal liste opp kvar enkelt endring som vert gjort i planmaterialet. Vi ber derfor om at det vert utarbeida eit endringsnotat, som temavis listar opp/viser til kva endringar som er gjort i plandokumenta.

Det vert gjort merksam på at dette er ein foreløpig gjennomgang og tilbakemelding på innsendt framlegg. Vi oppmodar forslagsstillar å ta ein ny gjennomgang av planframlegget før innsending av revidert planframlegg, slik at ein unngår ytterlegare forseinkingar i saksgangen.

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 Ole.Martin.Bolset@alver.kommune.no og/eller Merethe.Tvedt@alver.kommune.no

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande

Ole Martin Bolset

