



Ard Arealplan AS
c/o Spaces Media City Lars Hilles gate 30
5008 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/7814 - 23/56136

Saksbehandlar:
Ingrid Raniseth
ingrid.raniseth@alver.kommune.no

Dato:
06.07.2023

Mangelsbrev og varsel om stans i sakshandsaming - Detaljregulering for Børøy

Om fremja privat reguleringsplanforslag

Vi viser til innsendt planframlegg til 1. gongs handsaming for Børøy, Lygra, gnr. 58 bnr. 15, mottatt 09.06.2023.

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

- Framlegg til plan slik den no ligg føre har inntrykk av å berre gjelde for dei 4 fritidsbustadane ein tenker å byggje no. Utforming av planen må gjelde for alle fritidsbustader innafor planområde. Det gjeld dei 2 eksisterande, dei 4 ein vil utvikle no, samt dei 2 framtidige.

Plankart

- Ber om at daa er oppgitt i alle arealføremåla.
- Manglar f_ før GG2.

Føresegner

- Ta vekk kolonne med underskrift frå avdelingsleiar.
- Manglar m² storleik på kvar p-plass.
- Det er ikkje naudsynt å vise til kommunedelplanen (eks. § 3.1.2.6.a).
- Manglar føresegner om støy.
- § 2.5.1 Andre setning endrast til «Der byggegrensar ikkje går fram av plankartet er dei samanfallande med føremålsgrensa».

- § 2.7.1 og § 2.7.2 Tiltaksplan mot forurensing av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde kan vere ein del av VA-rammeplan.
- § 2.7.1 (ii) Massehandteringsplan skal vere del av framlegg til reguleringsplan og kan ikkje utsettast til byggesak.
- § 3.1.2.7 a Ta vekk setning om at hyttetomter skal vere private. Videre er det fleire fellesområde i plan ein kva føreseigna nemnar.
- § 3.2.1.1 a) Kva tekniske vegplanar er det vises til her? Vi kan ikkje sjå at desse er levert som ein del av planforslaget.
- § 3.2.1.6 c) Ein kan ikkje angi at områder er private jf. pbl 12-7 nr. 14.
- § 3.3.1.3 a) Ein kan ikkje angi at områder er private jf. pbl 12-7 nr. 14.
- § 5 Rekkefølgjekrava må endrast til og å omfatte FBF7-8, samt endrast i tråd med øvrige krav om endringar i dette brevet.

VA-rammeplan

- Dimensjoneringsgrunnlaget tilført spillvassmengde er gjort for 4 nye fritidsbustader, planen opnar for 6 nye fritidsbustader.
- VA-rammeplanen må utarbeidast for å omfatta alle 8 tomtane.

Illustrasjonar

- Fritidsbustadane er ikkje plassert godt i terrenget og gir dermed ei uheldig fjernverknad.
- Område ligg i Den indre farleia- vi kan ikkje sjå at det er lagd til grunn ved utforming av planområde.

Planskildring

- 2.2 Framlegg til plan må omfatta alle tomtane.
- 4.1 Det er nye nasjonale forventningar for perioden 2023-2027 må leggjast til grunn i planlegginga.
- 5.5 Landskap - Manglar omtale om lokalklima og estetisk og kulturell verdi.
- 6. Ikkje tilfredsstillande vurdering av støy.
- 6. Manglar massehandteringsplan. Avfallspyramiden skal leggjast til grunn.
- 6.7 Manglar vurdering av utforming av veganlegg innanfor planområde opp mot Statens vegvesen sine handbøker og eventuelle avvik frå desse.
 - Manglar 20 års framtidig framskriving av ÅDT.
 - Manglar vurdering om planen vil utløyse krav til utbetring av fylkesvegen.
- 6.16 Det må planleggast borehol for tomt 7 og 8, dette må gå fram av VA-rammeplan og planskildring. Løysning for avlaup for tomt 7 og 8 må også skildrast samt inngå i VA-rammeplan.
- 8.2 Landskap og 8.3 Stadens karakter: Ikkje semje med plankonsulent sine vurderingar. Det er planlagd for hytter som ligg øvst i terrenget utan tilpassing og det er planlagd for murar og skjeringar grunna bratt terreng. Universelt utforma gangvegar er ikkje vurdert som eit avbøtande tiltak i høve gangvegens kurvatur. Sjå elles uttale frå kultur.
- 8.4 Estetikk. Plankonsulent sin vurdering er ikkje tilstrekkeleg. Planområde ligg innanfor De indre farleia som må leggjast til grunn for utforming av fritidsbustadane. Sjå elles uttale frå kultur
- 8.6 Naturmangfaldsvurderinga er ikkje tilstrekkeleg. Kunnskapsgrunnlaget ved § 8 om raudliste-artar må omtalast betre og eventuelle avbøtande tiltak må sikrast i plan. Det meste av vurderingane er tatt frå kommunen si sjekkliste utan at er vurdert og konkludert med kva påverknad planen har opp mot miljøprinsippa. Planens påverknad på dei sårbare artane Grønfink og Granmeis er ikkje

tilstrekkeleg omtalt. Det manglar vurdering av nml. §§ 10 – 12 samt konklusjon for § 9.

- 8.12 Universell tilgjengelegheit: Må vurderast opp mot KDP punkt 1.9.
- 8.13 Energibehov – energiforbruk. Vurderinga er ikkje tilstrekkeleg. Kva energiløysing ein skal ha må sikrast i plan. BKK treng eit grunnlag for å vurdere om det er tilstrekkeleg straum i område og om det er behov for trafostasjon. Krav i KDP punkt 1.22.
- 8.14 ROS-analyse:
 - ROS-analysen manglar vurdering for kvikkleireskred (gul), sjå s. 35. Det bør gjerast ein fagkyndig vurdering.
 - ROS-analysen manglar avbøtande tiltak for brannfare (gul). Sjå elles vedlagt uttale frå NGIB. Det bør gjerast ei vurdering i høve brannsikkerheit.
 - ROS-analysen om støy er ikkje tilstrekkeleg vurdert. FBF8 kan ligge innanfor støysona. Avbøtande tiltak må vurderast og sikrast i plan. Øvre tillate dB-nivå må settast i tråd med rett tabell i støyforskrifta.

Uttaler frå varsel om oppstart

- Statens vegvesen: Det manglar ei vurdering i planskildring som viser sporingskurver i høve om det er mogleg og snu/manøvrere på parkeringsplassen utan å måtte rygge i fylkesvegen.
- Vestland fylkeskommune: Punkt 1-3 er ikkje tilstrekkeleg vurdert i framlegg til plan.
- Statsforvaltaren i Vestland: Punkt 1-3 er ikkje tilstrekkeleg vurdert og lagt til grunn i framlegg til plan.

Vedlegg

Planframlegget har vore på ei intern høyring og merknader frå denne er lagt ved. Fristen på høyringa er ikkje gått ut, evt. merknader vil bli ettersendt i august.

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 ingrid.raniseth@alver.kommune.no

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Ingrid Raniseth
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Merknad Kultur
Merknad NBIG

Mottakrarar:

Ard Arealplan As
Ard Arealplan AS

Damsgårdsveien 135
c/o Spaces Media City
Lars Hilles gate 30

5160
5008

Laksevåg
BERGEN