



Ard Arealplan As  
Damsgårdsveien 135  
5160 Laksevåg

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/13896 - 23/67769

Saksbehandlar:  
Lennart Falkenberg-Arell  
lennart.falkenberg-  
arell@alver.kommune.no

Dato:  
04.09.2023

## **Melding om manglar - Detaljreguleringsplan for Furhovden, gbnr. 144/1. PlanID 46312020003**

### **Om fremja privat reguleringsplanforslag**

Vi viser til innsendt planframlegg til 1. gongs handsaming for Furhovden, gbnr. 144/1 mfl. PlanID 46312020003, mottatt 18.8.2023.

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

Framlegg til reguleringsplan er på intern høyring fram til 11.9.2023. Vedlagt ligg førebels mottekne uttalar frå byggesak og vegavdelinga. Deira merknadar må følgjast opp i tillegg til øvrige punkt som går fram av opplistinga under. Uttalar frå dei andre avdelingar i kommunen som ikkje enda er mottatt hos planavdelinga vert sendt til dykk tidleg neste veke.

### **Vesentlege manglar ved planforslaget**

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

#### Skredfarer rapport

- Vurdering av områdestabilitet knytt til marin grense må gå fram av skredfarer rapporten.

#### Massehandsamingsplan

- Manglar massehandsamingsplan jf. KDP 2.9.1. Utformast i tråd med avfallspyramiden. Døme på massehandsamingsplan kan ettersendast ved førespurnad.

#### Vegteikningar

- Manglar vegteikningar. Send inn BCDU teikningar for nye og endra vegar i område.

### ROS-analyse

- 5.7.2023 sendte kommunen ut nye grenseverdier for utarbeiding av ROS-analyse. Desse er ikkje brukt i planen. ROS-analysen må reviderast.
- Vurdering av områdestabilitet i høve marin grense må vurderast i ROS-analysen på bakgrunn av framtidig revidert skredfarer rapport.

### Plankart

- Må førast på daa på BF tomtane, FBF, EA, UNB og f\_LEK.
- Kvifor er det omsynssone H570 på eit område som ikkje lengre er eit automatisk freda kulturminne?
- BF1 manglar 240m<sup>2</sup> for og oppnå KDP krav til tomt for tomannsbustad.
- BF3 manglar 50m<sup>2</sup> for og oppnå KDP krav til tomt for einebustad.
- BF8 manglar 80m<sup>2</sup> for og oppnå KDP krav til tomt for tomannsbustad.
- Radiusen på fleire av svingane i planen er for krappe. Brannvesenet krev ein R=9,5.
- Manglar fellesareal for plassering av bosspann.
- Går ein bekk gjennom planområde, det skal vera 10 m byggegrense frå midt bekk på kvar side av bekken.
- Går høgspantanlegg gjennom planområde, skal den leggst i jord må det sikrast i føresegna. Viss ikkje kan det ikkje settast bustadføremål under traseen og det må vera 8 m byggegrense på kvar side av lina.

### Illustrasjonsmateriell

- KDP 4.2.4 b) still særlege krav til dokumentasjon på korleis nye bygningar innanfor indre farleia skal sjå ut. Framlegg til plan følg ikkje opp desse krava. Kva materialar bygga skal førast opp med og kva byggestil det skal vera må sikrast i føresegna.
- «Alle reguleringsplanar og større tiltak innanfor omsynssona, som kan verke inn på eit kulturminne eller forholdet mellom kulturminnet og den indre farleia, skal planleggast, prosjekterast og utførast slik at tiltaket har gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til funksjonen til tiltaket og omgjevnadane. Det skal takast omsyn ved plassering og utforming, for å unngå negative estetiske og miljømessige konsekvensar. Ved regulering/søknad skal desse innehalde illustrasjonar/foto som i naudsynt grad skildrar den estetiske verknaden til tiltaket, og visualiserer nærverknad og fjernverknad.» KDP KAA 4.2.4 b).
- Illustrasjonsplan viser stigningstal fleire stadar på 1: 10 som er i strid med KDP 2.4.2 sitt krav om maks stigning på 1:8.

### Føresegner

- Manglar fleire føresegner om parkeringskrav jf. KDP 2.6.5 som må takast inn i plan.
- Manglar møne- og gesimshøg. Det er ikkje tilstrekkeleg og berre ha kotehøg i plankartet.
- Føresegner om tomtestørleik er i strid med KDP 3.1.1.
- Manglar føresegner om utforming av naust, jf. KDP 3.1.8.
- Avbøtande tiltak mot støy gitt ved rapport må sikrast i føresegna. Alle bueiningar skal ha ein stille side og det skal nyttast lydvinduer i soverom.
- Manglar avbøtande tiltak for UNB då område ligg i rasfarleg område.

### Planskildring

- Manglar skildring om estetisk og kulturell verdi
- Manglar 20 års framskrivning av ÅDT.
- Under vatn og avlaup viser dykk til VAO-rammeplanen som sei at det må sikrast trygg vassveg gjennom planområde. Dette peikar og skredfarer rapporten på. Ein kan ikkje sjå av plankart og føresegner at dette er blitt gjort.
- Manglar skildring av stabilitetsforhald.
- Manglar skildring om avvik frå parkeringskrav.
- Manglar tilstrekkeleg skildring om utforming av veganlegg, kva vegklasse som er nytta og eventuelle avvik frå Statens vegvesen sine vegnormalar.
- Under kapitel om konsekvensar av planforslaget må det skrivast meir estetikk og naturmangfald då desse punkta generelt i planskildringa er veldig lite omtalt i høve overordna føringar.

### Naturmangfald sjekkliste

- Ved utsending av referat frå oppstartsmøte la kommunen med sjekkliste for naturmangfald. Denne er ikkje fylt ut og sendt inn ved innsendinga av planforslaget.

### **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 [lennart.falkenberg-arell@alver.kommune.no](mailto:lennart.falkenberg-arell@alver.kommune.no)

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Lennart Falkenberg-Arell  
Rådgjevar

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

### **Vedlegg:**

- 1.Alver veg\_22.8.2023
- 2.Alver byggesak\_23.8.2023

### **Mottakarar:**

Ard Arealplan As  
Ard Arealplan As

Damsgårdsveien 135  
Damsgårdsveien 135

5160 Laksevåg  
5160 Laksevåg