



Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS
Kanalveien 11
5068 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/10493 - 21/86125

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

Dato:
21.12.2021

Førebels vurdering til søknad om endring av Hilland vest felt 4

Viser til mottatt søknad datert 14.12.2021 om endring av Hilland vest felt 4.

Intensjonen med planendringa ved å regulera om areal i plan sett av til barnehage/ grendehus til bustad og friområde, i tråd med tidlegare politisk vedtak datert 6.4.2005 under punkt 2 andre kulepunkt. Saksframlegg med vedtak er registrert i nordhordlandskart. Søknad om planendring har saksnr: 21/10493, og har fått følgjande plannamn og planID: **Hilland vest felt 4 del II. PlanID 1263-200507_01**

Tidlegare vedtak for område

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 06.04.05:

1. Planutvalet heldt fast på punkt 1 i vedtaket i PM-sak 130/04 av 25.08.04 og godkjenner endringane i føresegnene til reguleringsplan for Hilland Vest.
2. Utbyggingsplanane for delområde 4 (med del av felt 1) og delområde 7 vert godkjent i samsvar med plan- og bygningslova § 28-2 med følgjande vilkår:
 - Plangrensa sør aust i delområde 4 skal endrast slik at den er i samsvar med grensa i godkjent reguleringsplan.
 - Om arealet som er sett av til offentlig føremål i felt 4 (med del av felt 1) ikkje vert nytta som planlagt, eller det er ynskje om å endra tomten til bustadføremål, skal den nord-austlege delen av tomten først attende til føremål friområde.
3. Ang.tomannsbustaden sør i felt 7 må ei endring vurderast så den ikkje vert så dominerande frå sjøen.

Overordna føringar som gjeld for område

I kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031 (vidare kald KDP KAA) går det fram av punkt 4.5 at Hilland vest felt 4 ligg under føresegnsområde, der KDP KAA har ei supplerande funksjon for dei tema som ikkje er gitt føringar om i plan. Elles gjeld føresegner for Hilland vest og plan- og bygningslova for eventuelle tema som ikkje er omfatta av nemnde dokument.

Vurdering

Følgjande innhald i føringar frå KDP KAA vil heilt eller delvis vera gjelde for planområde: 2.4.1, 2.4.2, 2.5.1, 2.6.2, 2.6.4, 2.6.5, 2.7.1, 2.7.2, 2.7.3, 2.7.4, 2.7.5, 2.7.6, 2.9.1, 3.1.1 og 3.3.2.

Innhald i planendringa

Utnyttingsgrad for område kjem fram av Hilland vest føresegner (vidare kald HV) punkt 3.2 der TU er satt til 35%. Kva som går innunder berekninga av TU går fram av rettleiar «grad av utnytting» punkt 3.5 og 3.6. Ynskjer ein å nytta %BYA i plankartet må forslagsstillar rekna det om frå TU.

Utforming av areal i plan som er sett av til bustad er i strid med KDP KAA punkt 2.6.4 a) kvalitets- og funksjonskrav til uteopphaldsareal. Plankartet med avkøyrslépil for å markera ny tilkomst til område viser ikkje korleis krava under punkt 2.4.2 veg og transport vert ivareteken. Kommunen vurderer at planområde ikkje har ei tenleg utforming der blant anna delar av bustadareala er blitt plassert over eksisterande samferdsleanlegg. Kartutsnitt under viser SOSI-fil lagt over ortofoto for.



Austleg del av planområde, regulert som del av bustadområde har eit bratt og smalt terreng over mange høgdekvoter og vil dermed då vera i strid med gitte krav slik det kjem fram av KDP KAA 2.6.4 a). Område vert vurdert og vera eit ueigna restareal. Kommunen vurderer at planområde i si heilheit ikkje har eigna areal til bygging av 2 einebustadar slik søknaden legg opp til. Forslagsstillar må gjera ei stedsanalyse å sjå om område er eigna til bygging av 1 einebustad maks 1 vertikaldelt tomannsbustad. KDP KAA og HV føringar må leggst til grunn i analysen.

Andre tilbakemeldingar til forslag om planendringa er at prefiks o_ må vekk frå GT og GF områda i plankartet. Det må utformast rekkefølgjekrav til opparbeiding av GT1 og GT2. Planområde med val av arealformål må sjåast i samanheng med bygd situasjon i tilgrensande områder. Det må regulerast inn ei skikkeleg avkøyrslépil ikkje berre ei pil.

Forslagsstillar må lage eit føresegnsdokument der ein fjerna føringar frå Hilland vest som ikkje lengre er relevant for område og erstattar dei med nye føresegn som skal eksplisitt gjelde for dette område. I føresegnsdokumentet skal det og visast til kva føringar frå KDP KAA som gjeld for planområde. Tiltakshavar har tidlegare fått tilsendt prosedyren med krav til korleis plandokument skal utformast etter søknad om forenkla prosess. Legg denne som vedlegg ein gong til. Forslagsstillar må lage ei forenkla planskildring med utgangspunkt i mal for planinitativ. I høve tiltakets påverknad ved tilgrensande utbygging bør det lagast snitt teikningar, gjeld særleg i høve byggets plassering mot naboar i nordvest. Det må lagast ein illustrasjonsplan som viser korleis tilkomst, parkering og uteopphaldsareal vert løyst i høve byggets plassering.

Oppsummert

- Legg føringar frå HV og KDP KAA til grunn opp mot situasjon i marka og gjer ei stedsanalyse (egenhetsanalyse) for å vurdere kva type bygg som kan byggast i område.
- Lag ei forenkla planskildring med utgangspunkt i mal for planinitativ. Planskildringa skal blant innehalde ei vurdering av naturmangfaldlova, barn og unges interesser og korleis planen ivaretek overordna føringar.
- Lag føresegnsdokument som visar kva føringar frå HV som skal vidareførast, kva føresegn går ut, kva nye føresegner er supplert for område og kva føringar frå KDP som gjeld for område.
- Lag eit plankart som er basert på tilgrensande bygd situasjon, stedsanalysen og føringar frå KDP KAA og HV.

Vidare saksgang

Før forslaget kan sendast på ei 3 vekers begrensa høyring, må søknaden med tilhøyrande plandokument til forslag om planendring reviderast i tråd med overordna føringar og sendast inn til kommunen for ny vurdering.

Har du spørsmål?

Er det noko som er uklart i tilbakemeldinga, eller viss det er behov for ytterlegare rettleiing så ta kontakt med planavdelinga, via e-post til: lennart.falkenberg-arell@alver.kommune.no

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Lennart Falkenberg-Arell
Rådgjever

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Ekstern rettleiar om endring av plan gjennom forenkla prosess_9.9.2021
Føresegner Hilland vest_6.4.2005
Føresegner KDP_KAA_15.10.2019

Mottakarar:

Mottakarar:

Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS

Kanalveien 11

5068

BERGEN