

**Referat frå oppstartsmøte**  
**Detaljreguleringsplan for Ebbesvika-**  
**Straume gnr. 45/213 m.fl. - Ebbesvika**





### Vurdering av fagkyndighet:

- Pbl. set krav om at reguleringsplanar skal utarbeidast av fagkyndige. Dette føresett bl.a. at plankonsulenten har tilstrekkelige kunnskap om plansystemet og prosessane, kunnskap om framstilling og verknader av plankart, føresegner og planomtale.
- Utgreiingar skal utarbeidast av firma med særskilt kompetanse innanfor dei enkelte tema.





FJELL KOMMUNE

# Praktiske opplysningar

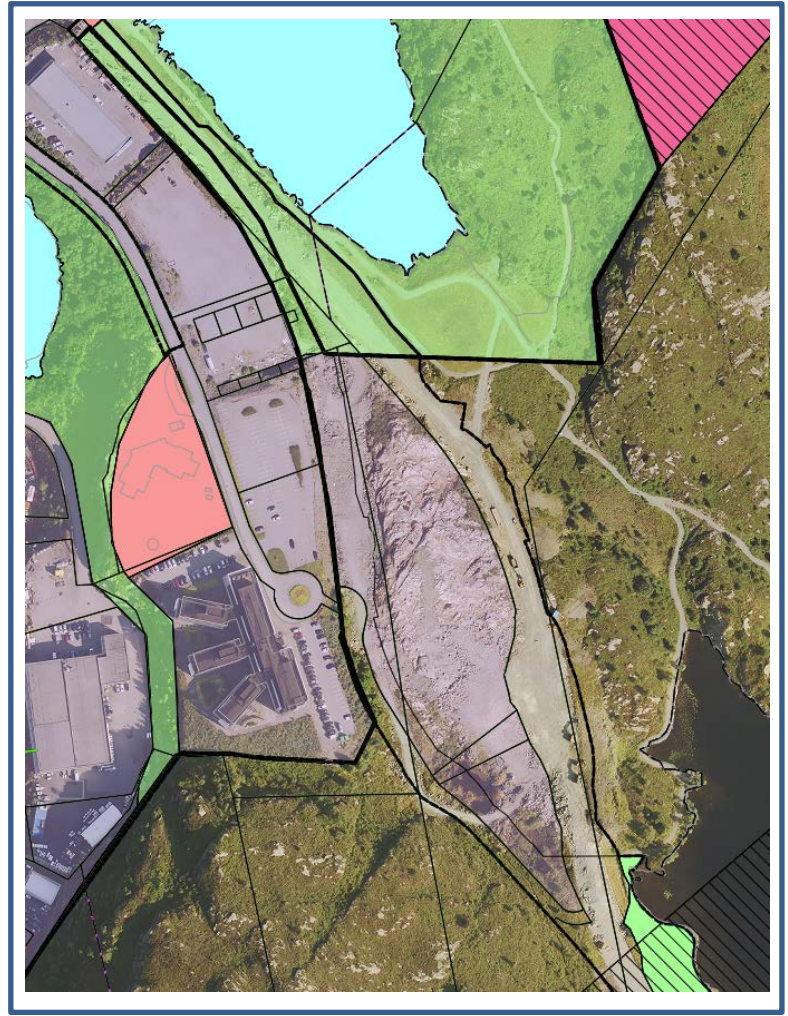
**Plannamn:** Detaljreguleringsplan for Ebbesvika-Straume  
gnr. 45/213 m. fl. - Ebbesvika

- **Saksnr:** 2019/2916
- **Møtestad:** Fjell Rådhus
- **Møtedato:** 2.okt.2019
- **Frå kommunen:** Lisbeth Selstø og Sunniva Vatle
- **Frå Forslagsstillar:** Atle Ulveseth og Anne Irene Ulveseth
- **Frå Coop:** Roald Valestrand
- **Plankonsulent:** Jan Espen Vik og Åsa Haaland frå Holon Arkitektur AS

# Planforslaget: Detaljreguleringsplan for Ebbesvika-Straume gnr. 45/213 m. fl. - Ebbesvika

- Introduksjon av planforslaget.

- Plantype: Reguleringsendring
- Mål og bakgrunn med planarbeidet: Tilpassa eiedommen for Coop OBS BYGG og regulera inn ein daglegvarebutikk.
- Stad: Trollhaugen, vis a vis Sotra Arena.
- Utfordringar: Daglegvare (detaljhandel) er i strid med gjeldande plan, gjennomgangstrafikk i sentrum.
- Planstatus for området: Næring, samferdsle, friområde og grønstruktur.







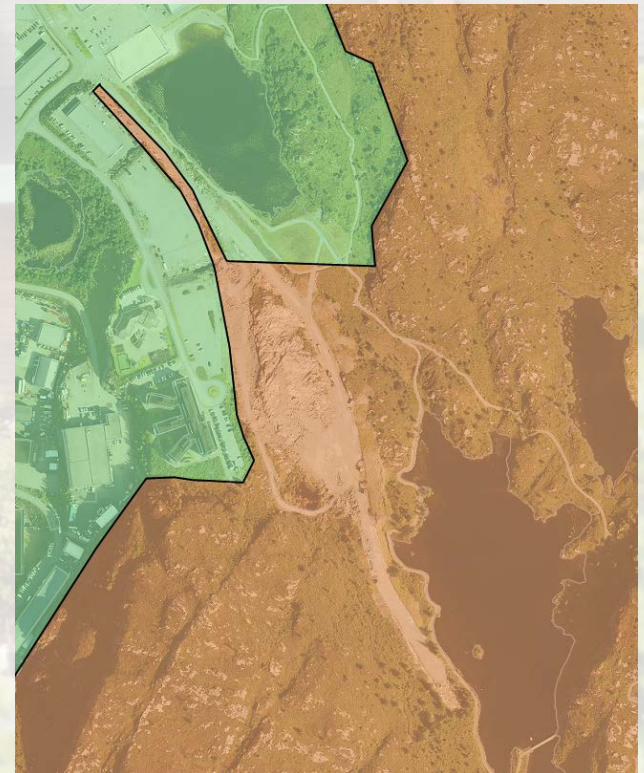
FJELL KOMMUNE

# Vilkår for planarbeidet

Planområdet ligg i sone 2 i arealdelen til kommuneplanen. Sone 2 er områder som har kort avstand til eit godt busstilbod og service- og tenestetilbod.

## Overordna føringar for planen

- Gjeldande overordna plan for området: Arealdelen til kommuneplanen 2015-2026
- *Omsynssone H900\_61*  
*detaljreguleringszone, H540\_7*  
*Omsyn grønstruktur og H220\_1 Gul*  
*flystøysone.*



# KPA: Føresegner knytt til næringsareal

## 26. Næring

- a. Formålet gjeld område for etablering av næringsverksemd med tilhørende tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: pbl. § 11-7 nr 1.
- b. Ved nye tiltak skal det gjerast greie for miljørelaterte tilhøve knytt til tiltaket, kva konsekvensar dette kan få for nærområdet, og korleis dei miljørelaterte tilhøva, t.d. støy og forureining skal følgjast opp ved permanent drift. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6
- c. Skjemmande anlegg og lagring skal skjermast mot omgjevnadene. Ubygde delar av tomta skal ha ei tiltalende form, anten som naturterreng eller tilplanting. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- d. Material- og fargebruk på fasadar som vender mot bustader og fellesareal, som t.d. leikeareal og gang- og sykkelveggar, skal ha kvalitetar som er tilpassa området og dempar påverknaden på omgjevnadane. Ved innhegning skal det gjerast greie for plassering av gjerde, høgde, byggemåte og materialbruk. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- e. Nye verksemdar skal ikkje plasserast slik at dei vert til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege formål m.o.t. støy, ureining eller andre negative konsekvensar for miljøet. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- f. Det skal etablerast grønne buffersoner innanfor det regulerte næringsområdet mot kringliggjande område. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- g. I framtidige næringsområde skal det leggast til rette for energireduserande tiltak. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- h. Særskilte føresegner for føresegnområde:
  1. FO\_9 - Brattholmen kai: Aktuelt område for etablering av gjestehamn. Ei ev. gjestehamn skal ikkje nyttast som småbåthamn med faste plassar.

Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

Type næring og tenesteyting <sup>x og y</sup>	P-plassar pr.:	Sone 1-3	
		Sykkel Min.	Bil Min. - maks.
Arbeidsplass- og besøksintensivnæring (handel, forretning og kontor)	40 m <sup>2</sup> (BRA)	0,5	1 - 1,5
Arealkrevjande næring (t.d. industri/verkstad)	100 m <sup>2</sup> (BRA)	1	1 - 1,5
Arealkrevjande næring (lager)	250 m <sup>2</sup> (BRA)	1	1 - 1
Serveringsstader, bensinstasjon og overnatting	50 m <sup>2</sup>	0,5	0,6 - 1
<b>Tenesteyting:</b>			
Helseinstitusjonar og skule/barnehage	Årsverk	0,5	0,5 - 1
Idrettsanlegg og forsamlingslokale	10 personar	2	3 - 6



FJELL KOMMUNE

# • Retningslinjer i KPA knytt til næring



Arealdelen til kommuneplanen,

## 5.7 Næring

### 5.7.1 Lokalisering av ulike typar næring

Ulike næringsområde føreset differensierte krav til utnytting av areal, parkering, utforming og lokalisering. Verksemdar med høg arbeidsplass- og besøksintensitet har behov for ei høgare arealutnytting. Slike verksemdar skal ligga sentralt i kommunen (Straume og Ågotnes), og med gangavstand til kollektivknutepunkt.

Næringsverksemdar med middels arbeidsplass- og besøksintensitet, kan ha noko lågare arealutnytting. Desse verksemdene skal lokaliserast i lokalsentra og tettstader eller i gangavstand til busshaldeplass for prioritert kollektivakse i kommunen ([sjå fig. 11](#)).

Arealkrevjande verksemdar med låg arbeidsplass- og besøksintensitet skal ikkje lokaliserast tett på lokalsenter eller bustadområde.

### 5.7.2 Krav til næringsområde

Material- og fargebruk på fasadar som vender mot bustader og fellesareal, som t.d. leikeareal og gang- og sykkelveggar, skal ha kvalitetar som er tilpassa området og dempar påverknaden på omgjevnadane.

Føresegnene set krav om at det skal gjerast greie for innhegning, for å sikra at plassering av gjerde, høgde, byggemåte og materialbruk gjev eit best mogleg estetisk uttrykk for omgjevnadane.

Ved utbygging av næringsareal skal det:

- Fastsetjast minstekrav til utnytting for å sikra effektiv arealbruk.
- Etablerast minst mogeleg overflateparkering. T.d. bør det etablerast parkeringsanlegg når parkering på bakken dekker meir enn 30% av tomta.

- Ikkje bygga ned tilkomst til turområde, men utnytt desse som ein kvalitet for nærområdet og for arbeidstakarane hos verksemda.
- For å finna best mogleg lokalisering av snarveggar til busshaldeplass og internvegssystem, bør det utarbeidast ein mobilitetsplan for den samla transporten utbygginga vil føra til. Mobilitetsplanen skal analysere korleis tilsette og kundar best kan komma seg til verksemda utan bil.
- Mobilitetsplanen skal også vurdere og dokumentere:
  - ✓ Tal på tilsette
  - ✓ Besøksintensitet
  - ✓ Omfang av varelevering og ev godstransport.
  - ✓ Transport inn og ut frå verksemda: personreiser til/ frå jobb, reiser i arbeid, besøksreiser, varelevering, godstransport.
  - ✓ Fordeling av transport gjennom døgnet.
  - ✓ Fordeling av samla transport fordelt per transportmiddel.
  - ✓ Tiltak for å oppnå ønska fordeling av transportmiddel.

### 5.7.3 Næringsareal

Dei største næringsareala ligg i kommunedelplanane for Ågotnes og Straume. Dette er sterke drivarar for næringslivet i kommunen, og det pågår utvikling av desse områda.

Planen vidarefører dei store næringsområda som ligg utanfor kommunedelplanane, og utvidar nokre av desse. Ved å forsetja å ha store næringsareal i kommunen styrkjer vi opp under moglegheitene for å styrka etablerte klynger, men legg også til rette for at nye klynger kan etablerast.

Fleire av dei store næringsareala i Fjell kommune er relativt gamle (utvikla frå 70-talet) og har strukturar som speglar ei anna tid når det gjeld krav til kvalitet. Det er rom for å effektivisera arealbruken, og viktig at potensialet i eksisterande næringsareal vert teken i bruk før nye areal vert bygd ut.





## Pågåande planar i området ?

Pågåande planar i området er:  
Detaljregulering for næringsareal på  
Smålonane, gnr. 35, bnr. 498 m- fl. -  
Straume



# Felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad

## Vil det vera behov for felles behandling av plan- og byggesak, jf. pbl. §12-15?

- Parallell behandling inneber at søknad om rammeløyve vert kunngjort samstundes som det vert varsla om oppstart av planarbeidet. Vidare skal søknad om rammeløyve leggest ut til offentleg ettersyn/varslast saman med planframlegget. Det vil ikkje vera nødvendig å varsla naboar særskilt om byggjeprojektet, då dette vert gjort gjennom planbehandlninga. Frist for uttale/merknadsfrist vil følgja planprosessen, som er på seks veker.
- Kommunen skal gjera to separate vedtak i ei slik parallell behandling. Eitt planvedtak og eitt vedtak om rammeløyve. Desse vedtaka skal komme nært kvarandre i tid, men planen må vera vedteken først.
- Parallell behandling er ei frivillig ordning, og føreset at kommunen finn grunnlag for at det kan gjennomførast ein slik prosess.
- Det er ikkje alle prosessar som eignar seg for parallell behandling. Dette gjeld t.d. konfliktfylte prosjekt med usikkert utfall i den politiske behandling eller moglege motsegner frå offentlege mynder.
- Kommunen ønskjer å ha ein eigen kontaktperson som har ansvaret for både plan- og byggesaken for å sikra eit godt samarbeid med tiltakshavar og ei føreseieleg framdrift i prosjektet.

# Krav om konsekvensutgreiing

JA

NEI

Vurdering av om planen/tiltaket utløyser krav om planprogram og konsekvensutgreiing?

Tiltaket kjem/kjem ikkje inn under KU-forskrifta §6, dvs. tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast.

Tiltaket kjem/kjem ikkje inn under KU-forskrifta §8, dvs. tiltak som skal vurderast konsekvensutgreiast.

Konsulenten har gjort ei vurdering av tiltaket/planen opp mot §10 i forskrifta om konsekvensutgreiing:

Etter kommunen si vurdering kjem ikkje tiltaket inn under kriteria i §10 i forskrifta om konsekvensutgreiing.



# Statlege planretningsliner/føringar som skal leggjast til grunn for planframlegget:

- Samordna bustad, areal- og transportplanlegging (26.09 2014)
- Styrking av barn og unges interesser i planlegginga
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (28.09.2018)

Det er viktig å vise korleis desse er ivareteke i planframlegget.

- Samordna bustad, areal- og transportplanlegging

**Hensikta** med retningslinene er å oppnå samordning av bustad, areal- og transport-planlegginga og bidra til meir effektive planprosesser.

**Mål:** Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremma samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, god trafiksikkertryggleik og effektiv trafikkavvikling.







FJELL KOMMUNE

- **Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen**

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å:

- a. Synliggjera og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningslova.
- b. Gi kommunane betre grunnlag for å integrera og ivareta barn og unges interesser i planlegginga og byggesaksbehandlinga.
- c. Gi et grunnlag for å vurdera saker der barn og unges interesser kjem i konflikt med andre omsyn/interesser.



<http://alesund.vgs.no/var/mrfylke/storage/images/media/images/imported/barn-og-unge.jpg/1214504-1-nno-NO/Barn-og-unge.jpg.jpg>

Er det spesielle interesser i området ?

# Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging

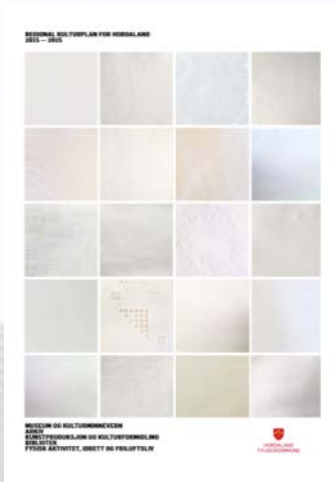
Formålet med desse statlige planretningslinjene er å:

- Sikra at kommunane går framfor i arbeidet med å redusera klimagassutslepp.
- Sikra meir effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunane.
- Sikra at kommunane brukar eit bredt spekter av sine roller og verkemiddel i arbeidet med å redusera klimagassutslepp.





# Regionale planar og vedtak som skal leggjast til grunn for planframlegget



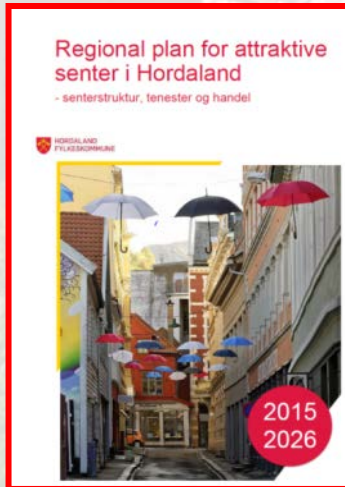
Regional kulturplan for Hordaland



Fylkesdelplan For kystsona i Hordaland



Regional plan for vassregion Hordaland





FJELL KOMMUNE

# Kommunale planar som skal leggjast til grunn for planframlegget



Kommunedelplan for bustadutvikling



Kommunedelplan for trafikkisikring



Temaplan for avfall 2017-2025:



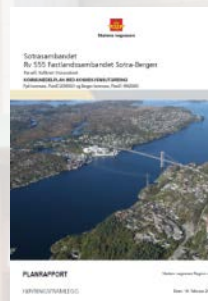
Kommunedelplan for Vassforsyning og avlaup/vassmiljø



Kommunedelplan for kultur



Helse-, sosial- og omsorgsplanen



Kommunedelplan for Sotrasambandet



Sykkelstrategi for Fjell kommune



Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet



Energi-, miljø- og klimaplan 2009-2012



Handlingsplan for energi, miljø og klima 2018-2020



# Kommunale planar

## Arealdelen til kommuneplanen 2015-2026

### Delmål bustad

Stimulera til aktive og levande lokalsamfunn der trivsel, helse, miljø og kultur vert sett i samanheng.

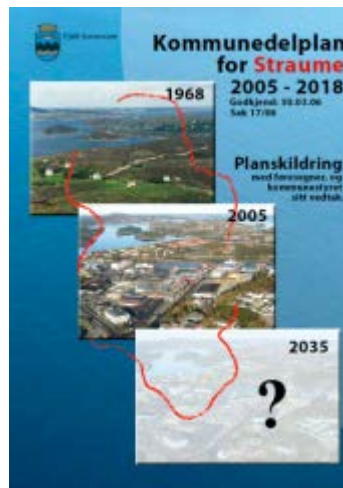
Sjå kap. 5 i planomtalen ved bustadutvikling



[https://www.fjell.kommune.no/PageFiles/22506/Planomtale\\_%c3%b8resegner,%20komprimert3.pdf](https://www.fjell.kommune.no/PageFiles/22506/Planomtale_%c3%b8resegner,%20komprimert3.pdf)

## Kommunedelplan for Straume 2005-2018

Det politiske målet med planen er å utvikla Straume til eit levande sentrum med gode kvalitetar og stort mangfald.



[https://www.fjell.kommune.no/Documents/Plandok/Gjeldande/Planprogram/StrOmr05\\_18/Komm\\_delplan\\_Straume\\_2005-2018\\_godkjent\\_KS\\_I.pdf](https://www.fjell.kommune.no/Documents/Plandok/Gjeldande/Planprogram/StrOmr05_18/Komm_delplan_Straume_2005-2018_godkjent_KS_I.pdf)

## Kommunedelplan for Ågotnes 2013-2024

Målet er å utvikla og styrka Ågotnes både som sentrum nr. 2 i kommunen (lokalsentrum) og som regional-, nasjonal- ,og internasjonal næringsklynge.



<https://www.fjell.kommune.no/PageFiles/16519/Planomtale.pdf>





FJELL KOMMUNE

# Lokale retningslinjer som skal leggjast til grunn for planframlegget:

Vedlegg B1

## OVERVASSNORM

Rettleier ved planarbeid og utbyggingsprosjekt



Regler 04/11/2015

Fjell kommune

SAKSDOKUMENT

Dokumentnr.	Tittel	Revisjon
12011	Sammenheng	2012/001
12011	Sammenheng	2012/001

**Strategi/ Framtidig helseogværdig**

Formål og innhold:

Formål er å utarbeide en strategi for helseogværdig i kommunen og å sikre at helseogværdig er tatt hensyn til i alle planarbeid og utbyggingsprosjekt. Strategien skal være en del av kommunens helseogværdig plan og skal være tilgjengelig for alle som er involvert i planarbeid og utbyggingsprosjekt.

Innhold:

1. Formål og innhold
2. Formål og innhold
3. Formål og innhold
4. Formål og innhold

## VA-NORM.NO

Fjell Kommune

1881 Data Administrativt generert: 13. Januar 2015  
For bruk i forbindelse med planarbeid og utbyggingsprosjekt

## Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler i Fjell kommune

Vedlegg 1 kommunestyre 12/06/15 sak 02/15/15

Retningslinjer for utbyggingsavtaler

Fjell kommune

Reguleringsplan 12/06/15, 12/06/15/15

Sida 14



# Kommunale retningslinjer

## Retningslinjer for barnehageutbygging:

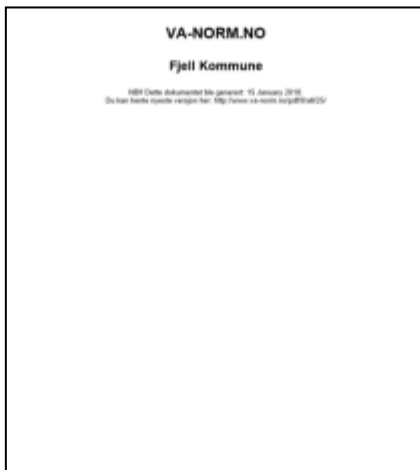
Målet er å sikra barnehageplass til alle som treng det.



[https://www.fjell.kommune.no/global/ assets/dokumenter/barnehageogskule /strategiframtidigbarnehageutbygging sf\\_259176.pdf](https://www.fjell.kommune.no/global/ assets/dokumenter/barnehageogskule /strategiframtidigbarnehageutbygging sf_259176.pdf)

## VA-norm for Fjell kommune:

Denne norma inneheld krav for å sikra teknisk kvalitet i anlegg som kommunen skal eiga, driva og vedlikehalda.



<http://www.va-norm.no/fjell/>

## Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler:

Hovudprinsippet er at kvart område skal bera alle kostnader med tilrettelegging av teknisk og grøn infrastruktur. Retningslinjene har trappetrinnseffekt. Store utbyggingsområde skal yta meir til ekstern infrastruktur enn mindre område.



[https://www.fjell.kommune.no/content/ assets/8f565110e87f4f58990fd31906a5 dbf3/1\\_retningslinjer-for-bruk-av- utbyggingsavtaler-i-fjell-kommune.pdf](https://www.fjell.kommune.no/content/ assets/8f565110e87f4f58990fd31906a5 dbf3/1_retningslinjer-for-bruk-av- utbyggingsavtaler-i-fjell-kommune.pdf)



FJELL KOMMUNE

# Kommunale retningslinjer

## Overvassnorm for Fjell kommune:

Overvasssystemet skal avleia nedbør (regnvatn og snø) på ein sikker, miljøtilpassa og kostnadseffektiv måte, slik at helsa og tryggleiken til innbyggjarane og økonomiske interesser vert ivareteke.



<http://www.va-norm.no/fjell/>

## Renovasjonsteknisk norm:

Norma er eit verktøy for planlegging og utbygging av renovasjonsløysingane. Målgruppa er utbyggjarar og kommunen, og norma stiller krav til utbyggjarar av private bustader.



[Renovasjonsteknisk norm](#)

## Kommunale planar og retningslinjer under arbeid

- Næringsareal på Eide
- Plan for kulturminne





# Viktige utgreiingstema for planarbeidet

## Natur og ressursgrunnlaget

Planframlegget skal vurderast etter krava i kap. II i Naturmangfaldlova.

Kommunen si kartlegging av naturtypar skal òg vektleggast i planarbeidet.

- Makrellterne (Sterkt truet, EN)
- Heibørstespinner (LC)
- Åkergråurt
- Ørret i Ebbesvikvatnet (LC)
- Gjøk (Nær truet, NT)

## Ulike baser som kan nyttast:

Artsdatabanken :

<http://artskart.artsdatabanken.no/default.aspx>

Miljøstatus.no:

<http://www.miljostatus.no/kart/>

Miljødirektoratet:

<http://kart.naturbase.no/>





FJELL KOMMUNE

# Leggja til rette for grønne tiltak og kvalitetar

- Planta til med lokale artar som styrkjer livsgrunnlaget til t.d. fugl og humle.
- Lokal overvasshandtering bør vera open og til glede for dyr og menneske.
- Infiltrerande dekke
- Grøne/blå tak
- Plante tre





FJELL KOMMUNE

# Miljøvern faglege vurderingar

Tema: Vassdrag, ureining til luft og grunn, støy, lokalklima, sol- og skyggetilhøve, miljøkrav v. småbåthamn m.m.

## Kap 5.5.5 Støy

Tilfredsstillande støynivå for vegtrafikk er 55 dB.



Tilfredsstillande støynivå for flystøy er 52 dB.



## Vind

Korleis er vinden i området?

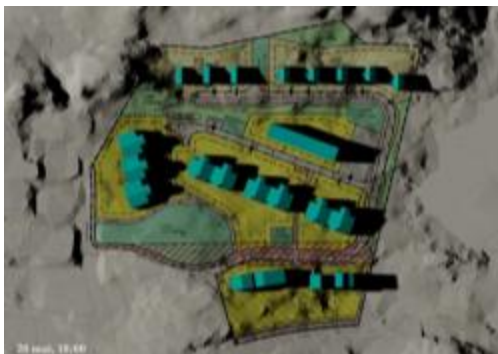
Er det behov for vindanalyse?



Foto: <http://www.fergeli.org/bilder/storm3.JPG>

## Sol/skygge

Korleis er soltilhøva på tomta?





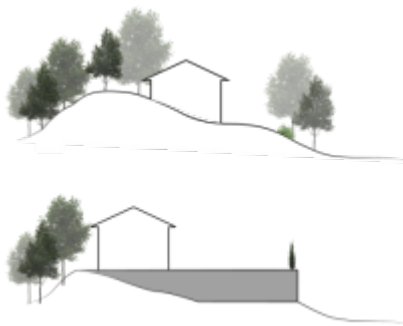


# Tilpassing terreng, landskap og omgjevnader

Tema: topografi, vegetasjon, samanhengande grønstruktur, fjernverknad, nærverknad, staden sin karakter, estetikk og byggeskikk, skjeringar og fyllingar m.m.

## Terreng

Kap. 5.5.3 del 3: Tiltak skal utformast og plasserast på tomta med klar **omtanke for den eksisterande utbyggingsstrukturen** på staden



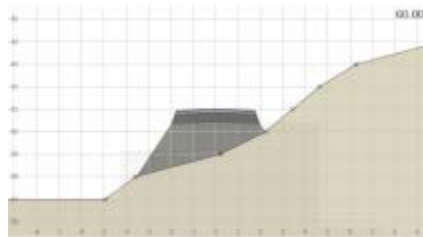
## Skjering

Kap 18, f, del 4. D er **ikkje tillate å bygga opp eller sprenga flatt terr** for å unngå sokkeletasje/undasje på skrånand tomter.



## Vise konsekvensar

Kap 5.5  
Konsekvensane av utbygginga skal i reguleringsplanar visast gjennom **gode illustrasjonar, der konsekvensar for terreng og landskap kjem tydeleg fram.**



## Murar

Kap 18, h, del 4.  
**Murar skal i størst mogleg grad unngåast.**  
Murar over 2m skal avtrappast.

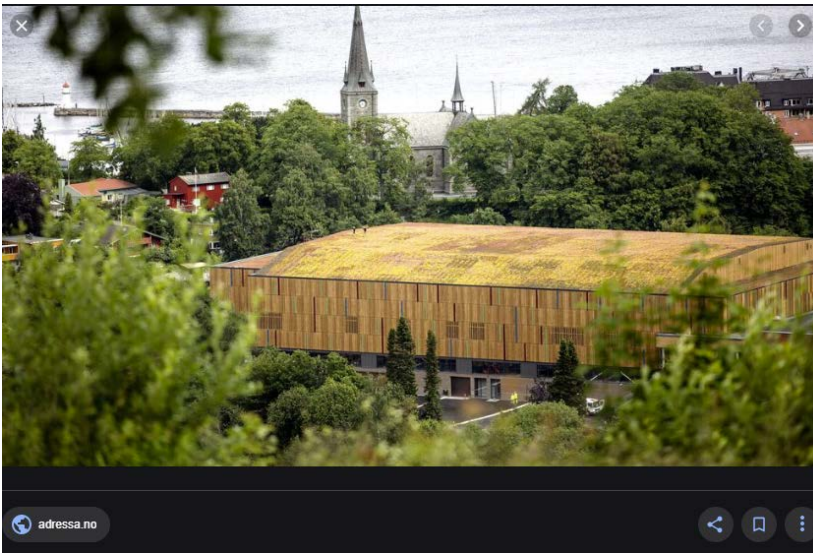




FJELL KOMMUNE

# Kvalitetar

**Material- og fargebruk** på fasadar som vender mot fellesareal, som t.d. leikeareal og gang- og sykkelvegar, skal ha kvalitetar som er tilpassa området og dempar påverknaden på omgjevnadane. Ved innhegning skal det gjerast greie for plassering av gjerde, høgde, byggemåte og materialbruk.



Det skal etablerast **grøne buffersoner** innanfor det regulerte næringsområdet mot kringliggjande område. Nye verksemder skal ikkje plasserast slik at dei vert til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege formål m.o.t. støy, ureining eller andre negative konsekvensar for miljøet.



<https://www.bergknapp.no/produkter/gr%C3%B8nne-tak>

Skjemmande anlegg og lagring skal **skjermast** mot omgjevnadene. Ubygde delar av tomta skal ha ei tiltalende form, anten som **naturterreng** eller tilplanting. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.

## Behalda landskapstrekk

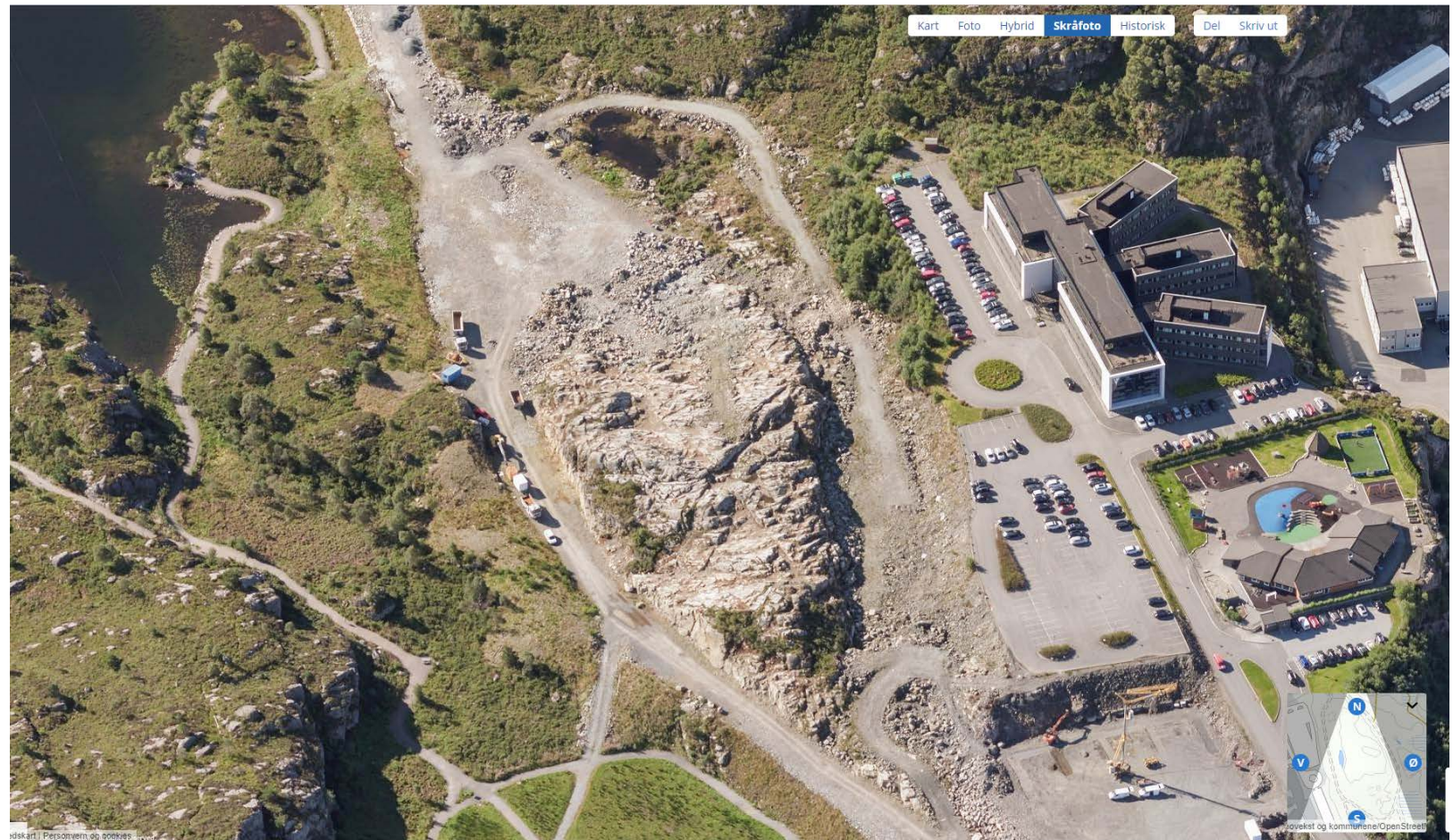
Bevara natur og berg som kan liggja mellom bygg og parkering.





# Stadens karakter: Sartorparken, Sotra Arena, friområde, turveg, barnehage, næring, industri

Tema: ta vare på eksisterende kvaliteter i og rundt planområdet, utnytte variasjon i terreng og identiteten til staden







FJELL KOMMUNE

# Universell utforming

Tema: Universell utforming for vegar, gangvegar, fortau, stiar, leike- og uteopphaldsareal og tilkomst til leikeareal, bygg og bustader.

**Universell utforming** skal sikra god tilgjenge til bygg, anlegg og uteområde **for heile befolkninga**, inkludert personar som har særskilte utfordringar med rørsle og orientering i samfunnet.

## Tilkomst

Leikeplassar og uteopphaldsareal **skal ha** universell utforming og **tilkomst i samsvar med gjeldande forskrift**



[http://www.arkitektur.no/universell-utforming439?id=385036&pid=NAL-EcoMeasure-Pictures.Native-InnerFile-File&r\\_n\\_d=213147\\_&adjust=1&x=600](http://www.arkitektur.no/universell-utforming439?id=385036&pid=NAL-EcoMeasure-Pictures.Native-InnerFile-File&r_n_d=213147_&adjust=1&x=600)

## Tilkomst bustad

Døme på universell tilkomst



<http://pipr.startsiden.no/abcn/resized/972x/drpf/2012/06/18/195118591/1/stor/2200750.jpg>

Prinsipp om **universell utforming skal leggest til** grunn for utbygging av bustader og bustadområde, og stimulera til mangfaldige lokalsamfunn for innbyggjarar i alle livsfasar.



FJELL KOMMUNE

# Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Tema: Vegstandard, tungtrafikk, eldre reguleringsplanar, tilknytning til overordna vegnett og tilstøytande vegar ved Sotra Arena/Idrettsvegen/Ebbesvik, trafikkauking/-reduksjon, kapasitet, ÅDT, trafikktryggleik, gang- og sykkelvegar, skulevegar, snarvegar, avkjørsler, varelevering, parkeringsdekning, forhold for mjuke trafikantar og rørslehemma, transportnett, kollektivtrafikk, snøopplag, parkering, kollektivstopp.

## Trafikkbilete

Korleis er trafikk-situasjonen i området?



Mjuke trafikantar frå Sotra Arena – trygg kryssing av veg



## Trygg skuleveg

For skuleborn til/frå Ebbesvik



[http://g.api.no/obscura/API/dynamic/r1/ece5/ta\\_1280\\_854\\_0\\_0-tr\\_680\\_3399\\_s\\_t/20151119185859/fird/2015/11/18/14/1447851959286.jpg?chk=01ASC](http://g.api.no/obscura/API/dynamic/r1/ece5/ta_1280_854_0_0-tr_680_3399_s_t/20151119185859/fird/2015/11/18/14/1447851959286.jpg?chk=01ASC)

## Stigningstilhøve

?





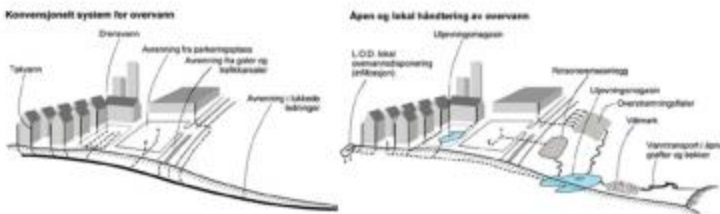
# Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

## Tema: Løysingar for vatn, avløp, energiforsyning og renovasjon

*Utbygging fører til meir vatn på tette flater som skal transporterast til elver og innsjøar. Dette gjer at vi får store utfordringar i byar og tettstader. På vegen mot havet kan vatnet skapa store skadar når vi bryt dei naturlege vassvegane.*

### Overvasshandtering

Korleis er vassvegane i dag, og vert dei endra?



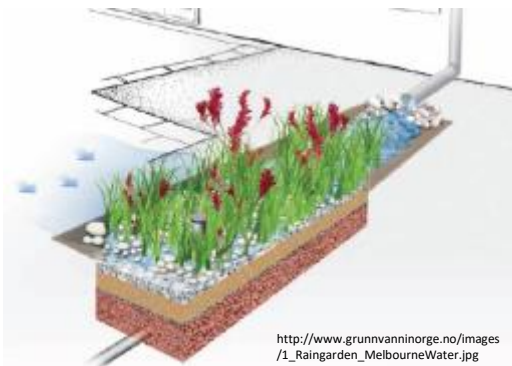
Illustrasjon hentet fra [Norsk vanns veileder om klimatilpasset overvasshåndtering \(rapport 162/2008\)](http://www.norskvanvass.no/rapport/162/2008).

Renovasjon og VA skal løysast i samarbeid med FjellVAR.



### Tenkt alternativt

Vegetasjon er ein naturleg vass-absorberar, og dermed ein ressurs i utbygginga.



[http://www.grunnvanninorge.no/images/1\\_Raingarden\\_MelbourneWater.jpg](http://www.grunnvanninorge.no/images/1_Raingarden_MelbourneWater.jpg)

Renovasjons-teknisk norm skal følgjast.







# Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

## Tema: Blågrøn faktor

*Gjennomtenkte, vellukka løysingar for handtering av overvatn i terreng reduserer belastninga på teknisk infrastruktur. Samstundes vil det blir meir vegetasjon og planting i bustad- og bymiljøet, noko som skapar grunnlag for biologisk mangfald.*

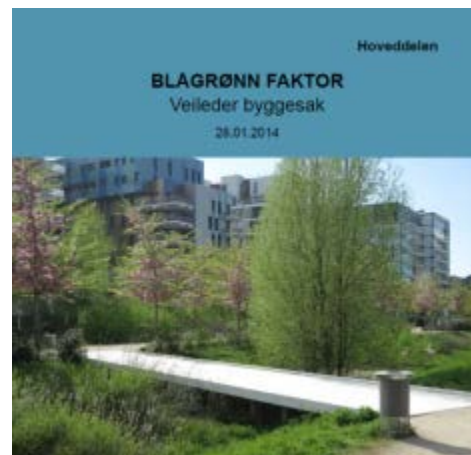
### Kva er blågrøn faktor?

Blågrøn faktor (BGF) er eit føreseieleg verktøy for utbyggjar som ser samanhengen mellom handtering av vatn og bruk av areal med vegetasjon.

Blågrønn faktor er eit hjelpemiddel til å ivareta blågrøne strukturar i byggeprosjekt ved å dempa skader frå kraftigare og meir nedbør, tilføra berekraftig overvasshandtering, fremja økologiske og estetiske kvalitetar, utvikla jordsmonnet, forbetra mikroklimaet, vass- og luftkvalitet, leggja til rette for betre uterom.

Rettleiar:

<http://www.miljodirektoratet.no/Global/klimatilpasning/Blågrønn%20faktor/BGF%20Veileder%20byggesak%20Hoveddelen%202014.01.28.pdf>



0,2		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL VEGETASJONSAREALER ELLER ÅPENT FORDRØYNINGSMAGASIN	F.eks. betong, asfalt, takflater og belegningsstein. Beregnes for areal tilsvarende størrelsen på vegetasjonsflaten som mottar vannet. Fordrøyningsmagasin må ha kapasitet iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett.	0	0
0,1		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL LOKALT OVERVANNSANLEGG UNDER TERRENG	F.eks. betong, asfalt, takflater med avrenning som ledes til anlegg under terreng for fordrøyning og rensing av overvannet. Dette gjelder også underjordiske løsninger med kombinert vanning av trær. Hele arealet teller forutsatt at fordrøyningsmagasinet er iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett.	0	0
1		OVERFLATER MED VEGETASJON FORBUNDET MED JORD ELLER NATURLIG FJELL I DAGEN	Vegetasjon som vokser i jord og har kontakt med jorden under. Gunstig for utvikling av flora og fauna og for vann som kan trekke ned til grunnvannet. Punktet gjelder også for naturlige fjellknauser og svaberg.	0	0
0,8		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD >80 cm	Vegetasjon som vokser i jord på min. 80 cm dybde, men som ikke har kontakt med jorden/grunnen under; f.eks. oppå et garasjeanlegg eller tak. Dybden er stor nok til at større trær kan vokse.	0	0



FJELL KOMMUNE

# Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

## Rettleiarar for overvatn



«Overvann i byer og tettsteder» (2015) NOU



«Overvann som ressurs» (2016) Asplan viak



«På lag med regnet» Rogaland fylkeskommune (2013)



«Strategi for overvannshåndtering i Oslo» (2013-2030) Oslo kommune

\* Lenkene til dei ulike rettleiarane finn du ved å trykka på bileta i presentasjonsmodus



# Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

## Aktsemdskart



**Aktsemdskartet er ein forbetra versjon av aktsemdskartet til NVE.**

- Omfattar flaum langs vassdrag og flaum som følgje av overvatn.
- Viser flaumsoner, potensielle flaumvegar, kritiske avrenningspunkt, overvassystem, forseinkingsområde, nivå for stormflo

NB: Faregraden er ikkje talfesta, vurdering av type tiltak må basere seg på meir detaljerte analyser.

**Aktsemdskartet skal nyttast som kunnskapsgrunnlag for VA-rammeplanar i reguleringsplanar.**



# Open lokal overvasshandtering



Dette vatnet er ikkje naturleg og er danna ved at vegen demmer opp for lokalt overvatn på staden – det må gjerast greie for kor det skal ta vegen og helst fordrøyast på staden.





FJELL KOMMUNE

# Sosial infrastruktur og andre servicetilbod

Tema: Skulekapasitet, tiltak på skuleveg, avstand til servicetilbod, arbeidsplassar, daglegvarebutikk, idrett- og kulturtilbod, helsetilbod m.m.

## Servicetilbod

I kva grad påverkar planframlegget servicetilbodet?



Foto: [http://www.ulveseth.no/media//bilder/prosjekter/Movik\\_kiwi\\_2.jpg](http://www.ulveseth.no/media//bilder/prosjekter/Movik_kiwi_2.jpg)

## Nærleik til ulike tilbod

Krev utbygginga at ein må nytta bil og transport til alle tilbod?



<http://1.vgc.no/drpublish/images/article/2011/04/07/23198292/1/990/1616341.jpg>

## Avstand

utrykkingskjøretøy



Fotp:  
<http://www.adressa.no/incoming/article9878318.ece/ALTERNATES/w980-default/Brann%20fj%C3%B8s3.JPG>

## Snarvegjar

Til marka eller turområde i nærleiken?



<https://www.fjell.kommune.no/PageFiles/15839/IMG1812.JPG>



FJELL KOMMUNE

# Kulturminne og kulturlandskap

Tema: Har planframlegget verknader for kulturminne?

Riving/ bevaring av kulturminne, kulturmiljø, kulturlandskap, verneverdi m.m.

[www.kulturminnesøk.no](http://www.kulturminnesøk.no) og [www.askeladden.no](http://www.askeladden.no)

## Kulturlandskap

Står utbygginga i stil med kulturlandskapet?



## Identitet

Kva gir identitet til staden?



## Ressurs

Nytta kulturminne som ressurs



## Kombinera

Korleis kan vi kombinera kulturminne med dagens behov? Sjå kap. 19 i føresegnene.







FJELL KOMMUNE

# Interessemotsetningar

Er det tinglyste rettar som kan hindra gjennomføring av reguleringsplanen, eller som kan vera til ulempe for andre?

**Tinglyste rettar**  
må bestillast frå  
avdelinga miljø,  
geodata og  
oppmåling.



**Ansvaret**  
for å vera orientert  
om tinglyste rettar  
ligg på  
utbyggjar/tiltakshavar



## Konflikhtar

Vis interesse for  
andre sine meiningar i  
planlegginga



<http://cliparts.co/cliparts/dc4/oxj/dc4oxjXxi.jpg>

## Gjennomføring av plan

Det er viktig å løysa og  
avklara konflikhtar og rettar  
før planarbeidet vert sett i  
gang. Dersom dette vert  
utsett til byggjesaka, kan  
det verta vanskelegare å  
gjennomføra planen.



Illustrasjon:  
<http://www.moss.kommune.no/handlers/bv.ashx/170b1ca32-727f-463e-aaa4-3051bf20f2a5/Illustrasjon%201%20Anna%20Fiske%20Foto%20Atferdssenteret.jpg>



FJELL KOMMUNE

## Beredskapsmessige vurderingar- ROS- analyse

Planlegginga må ikkje gje ei arealdisponering som er til skade eller ulempe for naturgjevne og miljømessige tilhøve.

Risiko- og sårbarheitsanalyse skal **(ROS- analyse)** skal utarbeidast.

### Geologisk undersøking

Krav til geologisk undersøking for skråningar brattare enn 30°. Sjå kap. 4 i føresegnene



[http://g.api.no/obscura/API/dynamic/r1/escenic/tr\\_1080\\_811\\_l\\_f/0000/archive/05593/steinsprang\\_5593385a.jpg?chk=BB7452](http://g.api.no/obscura/API/dynamic/r1/escenic/tr_1080_811_l_f/0000/archive/05593/steinsprang_5593385a.jpg?chk=BB7452)



### Akseptkriterier

Kommunen sine vedtekne akseptkriterier skal nyttast ved utarbeiding av ROS- analyse.

<https://www.fjell.kommune.no/PageFiles/4363/Vedtekne%20akseptkriterier.pdf>

# Vil det vera behov for utgreiing av enkelttema?

Naudsynte rapportar og utgreiingar skal utarbeidast av forslagsstillar.

Tema som bør utgreiast særskilt i planarbeidet:

- VA-rammeplan
- Mobilitetsplan



# Økonomiske konsekvensar av planframlegget

Kva økonomiske konsekvensar (ev andre konsekvensar) fører planframlegget med seg for det offentlege eller private?



FJELL KOMMUNE

# Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Tiltakshavar/konsulent skal varsle om oppstart av ny plan

**Rettleiar** Sjå rettleiar for reguleringsplan for informasjon om annonse og brev



1. SOSI- fil med varslingsområde- skal leverast til kommunen minst ei veke før varslinga.
2. Annonse i ei avis- t.d. VestNytt
1. Brev til offentlege instansar, grunneigarar og naboar- orientering om planarbeidet

**Før kunnngjering** skal SOSI- fil, annonse og brev sendast inn til kommunen for gjennomgang og godkjenning.



FJELL KOMMUNE

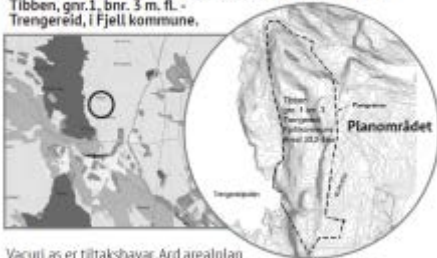
# Krav til varsel om oppstart av planarbeid

## Krav til varslingsannonse

Døme på  
varslingsannonse:

### Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

I medhald av plan og bygningslova (pbl) § 12-8 vert det med dette varsla at det skal setjast i gong detaljregulering for Tibben, gnr.1, bnr. 3 m. fl. - Trengereid, i Fjell kommune.



Vacuri as er tiltakshavar. Ard arealplan as er konsulent for reguleringsplanarbeidet.

Planområdet ligg på Trengereid og er i dag ubyggd. I vest ligg ein regulert småbåthamn og Trengereidpollen, og i aust ligg ein regulert bustadfelt, samt noko spreidd bustadbebyggelse og fv.555. Området ligg mot vest med utsikt mot Trengereidpollen og er svært solrikt. Området ligg på ein terrenghyllje med ein steil fjellsida i austre kant. Terrengmessig vil ein kunne dra nytte av denne fjellsida for demping av fjernverknad. Planområdet har ingen tilkomst i dag då området er ubyggd.

Planområdet er i KPA avsett til framtidig bustadareal.

Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for bustader samt tilkomst. Planarbeidet skal ta høgde for arbeidet med å utvida/ endra trasé for fv.555.

Tilkomst til planområde vil planleggjast gjennom godkjend naboplan (reguleringsplan 343 for Stemmegården, Trengereid, planID 20110011).

Vi inviterer til samarbeid og medverknad i den kommande prosessen. Innspel eller merknader som gjeld løysingar eller særskilde behov kan sendast skriftleg til: Ard arealplan as, Nygårdsgaten 114, 5008 Bergen, eller e-post: [post@ardarealplan.no](mailto:post@ardarealplan.no)

Frist for merknader er sett til **4. august 2017**.

Meir informasjon kan du få ved å kontakte Ard arealplan as på tlf: 55 31 95 00

**Ard**  
arealplan

Varslingsannonsen skal visa:

- Kvar i kommunen planområdet er.
- Avmerkt plangrense i eit kartutsnitt med stad og vegnamn.
- Kartgrunnlaget skal vera oppdatert

Teksten i annonsen skal innehalda opplysingar om:

- Formålet med reguleringa
- Omtale av status for planområdet i gjeldande kommuneplan/-delplan eller reguleringsplan, inkl. relevante føringar og krav.
- Kvar planframlegget og referatet frå oppstartsmøtet er tilgjengeleg for innsyn. Her kan de visa til kommunen si heimeside.



# Krav til varsel om oppstart av planarbeid

## Krav til varslingsbrev



Varslingsbrevet skal visa:

- Kartutsnitt av kvar i kommunen planområdet er.
- Kartutsnitt frå gjeldande arealdel til kommuneplanen, kommunedelplan eller reguleringsplan med avmerkt plangrense.
- Kartgrunnlaget skal vera oppdatert.

Varslingsbrevet skal innehalda opplysingar om:

- Planprosessen
- Formålet med reguleringa
- Omtale av status for planområdet i gjeldande kommuneplan/-delplan eller reguleringsplan, inkl. relevante føringar og krav.
- Dagens bruk av planområdet.
- Kvar planframlegget og referatet frå oppstartsmøtet er tilgjengeleg for innsyn. Her kan de visa til kommunen si heimeside.

# Spesielle krav til medverknad

Korleis skal det leggast til rette for for samarbeid, medverknad og samfunnstryggleik i planarbeidet?

- Har de vurdert andre medverknadsprosessar, som t.d. folkemøte, informasjonsmøte eller andre måtar å få innspel frå naboar på?



# Tiltakshavar/konsulent sin planlagde dato for varsling:

Oktober 2019







# Innlevering av planframlegg

Plandokumenta skal leverast i følgjande format:

Planskildring (pdf og word)



Føresegner (pdf og word)



Plankart



Illustrasjonsplan



Zippa mappe med feilfri SOSI- fil





FJELL KOMMUNE

# Innlevering av planframlegg

## Andre krav

### 5.10.3 Krav til VA-rammeplan

Løysing for vatn, avløp og overvasshandtering skal utarbeidast i reguleringsplan. Denne løysinga skal ligga til grunn for vidare prosjektering av byggetiltaka.



[https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/dynamic/00185/20131027\\_113252\\_1\\_185042n.jpg](https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/dynamic/00185/20131027_113252_1_185042n.jpg)

### Krav til geologisk undersøking (føresegn kap. 4)

Krav til geologisk undersøking for skråningar brattare enn 30°



[http://g.api.no/obscura/API/dynamic/r1/ece5/tr\\_1080\\_720\\_l\\_f/0000/gudb/2015/3/7/19/1425754590184\\_1.jpg?chk=DE2FB8](http://g.api.no/obscura/API/dynamic/r1/ece5/tr_1080_720_l_f/0000/gudb/2015/3/7/19/1425754590184_1.jpg?chk=DE2FB8)



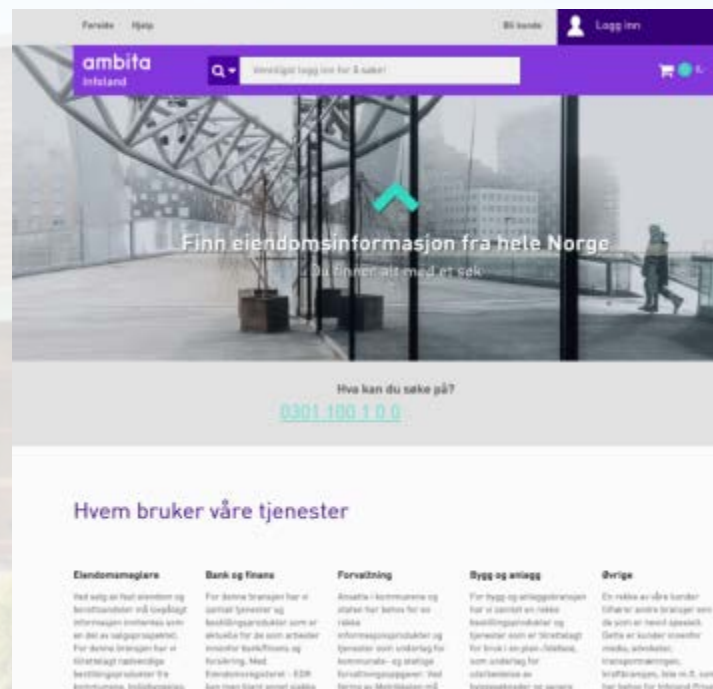


FJELL KOMMUNE

# Kart

Planen skal utarbeidast som digitalt plankart, jf. kart og planforskrifta.

Kart og eigar- /nabolister skal tingast gjennom [www.infoland.no](http://www.infoland.no)



Bakgrunnskartet for plankartet skal til ei kvar tid vera oppdatert, og ikkje vera eldre enn 6 mnd.



FJELL KOMMUNE

# Kart

Planen skal utarbeidast som digitalt plankart, jf. kart og planforskrifta.



- Oppmåling
- A** GnrBnr
- Nøyaktige målinger
- Middels nøyaktige målinger
- Økonomiske kart
- Norge 1:50000

Er det usikre eigedomsgrenser og behov for oppmåling?

Dersom planforslaget krev meir nøyaktige eller detaljerte data, kan kommunen krevja at det vert utarbeidd nødvendig kartgrunnlag tilpassa planområdet, jf. §6 i kart- og planforskrifta.

For å unngå konflikter ved gjennomføring av planen krev kommunen at usikre grenser med dåleg kvalitet vert målt opp før planarbeidet vert satt i gang.





# Framdrift

## Undersvegs møte

- Kommunen tilrår at det vert halde eit undervegs møte før første innlevering av planframlegget. Formålet med eit slikt møte er å gjennomgå status og innhald i planarbeidet, slik at det er mogleg å gjera korrigeringar før innlevering.
- Til undervegs møtet må det leverast eit tilnærma komplett planframlegg.
- Det kan vera behov for fleire undervegs møter i kompliserte saker.

**Avvik frå gjeldande planar vil kunna føra med seg behov for ekstra utgreiings- og analysearbeid. Dette vil krevja meir tid til vurdering av kommunen. I slike saker har kommunen rett til å avtala ein annan frist som står i rimeleg forhold til meirarbeidet som saken vil innebera.**





FJELL KOMMUNE

# Framdrift

## Ønska framdriftsplan

1. Innlevering av planframlegg månedsskiftet jan./feb. 2020
2. Endeleg vedteken plan sommar 2020



FJELL KOMMUNE

# Framdrift

## Planprosessar som stoppar opp

Stoppar planarbeidet opp, og det ikkje er aktivitet i arbeid i løpet av eitt år, vil kommunen avslutta saka. Dersom tiltakshavar ønskjer å fortsetja med planlegginga må planprosessen starta på nytt, og det må bestillast nytt oppstartsmøte.



FJELL KOMMUNE

# Kontaktpersonar

- Hos forslagsstillar: Anne Irene Ulveseth
- Hos plankonsulent: Jan Espen Vik
- Hos kommunen: Sunniva Vatle





FJELL KOMMUNE

# Anna

Er alle partar informert om saksgangen etter plan- og bygningslova?

Nynorsk er det offisielle styringsmålet i kommunen, og vi ber difor om at planen vert utarbeidd på nynorsk.

Gebyrregulativet er tilgjengelig på kommunen si nettside.



FJELL KOMMUNE

# Rekkjefølgjekrav

Følgjande rekkjefølgjekrav er aktuelle:

1. Ferdigstilling av grøntområde og overvassanlegg.



<http://bonansa.no/wp-content/uploads/2015/07/lekeplass4.jpg>

2. Ferdigstilling av køyreveggar, fortau/gang- og sykkelveg, stiar.



<http://bergensprogrammet.no/wp-content/uploads/2012/11/Osbanen-del-3-ved-rasteplass.jpg>





# Kan planavd. tilrå oppstart?

Byggevarehandel er i samsvar med gjeldande plan.

Planavdelinga har forståing for at det hastar med å få på plass eit meir funksjonelt bygg for Coop OBS Bygg. Planavdelinga ønskjer likevel å tilrå at planprosessen avventar samla handelsanalyse for nye Øygarden kommune og arbeid med kommunedelplan for Straume.

Kommunen er usikker på om dette er den beste plasseringa av byggevarehandel med bakgrunn i trafikkbelastninga som allereie er i området i dag. Skule-, idretts- og turområdet krev at omsynet til mjuke trafikantar og aktiviteten som allereie er i nærområdet må vektleggast.

Planavdelinga tilrår ikkje daglegvarehandel innanfor planområdet, då dette er i strid med overordna føringar og gjeldande reguleringsplan.



# Kommunen sine førebelse råd og vurderingar

1. Bygningar med anlegg må ta omsyn til omgjevnadane (særleg turområdet). Det må sikrast gode overgangar mellom natur og næring.
2. De må leggast vekt på estetikk og miljø ved val av materialar til bygningar og anlegg.
3. Det må leggast vekt på god terrengtilpassing, der terreng og landskapstrekk vert ivareteke mest mogleg.
4. Talet på avkjørsler må minimerast. Vi kan ev. drøfta ei løysing der varelevering vert skilt frå personbiltrafikk.

# Avklaringar etter møtet

- I etterkant av oppstartsmøtet har tiltakshavar gitt tilbakemeldingar om at daglegvarebutikk utgår frå planarbeidet.
- Før varsling av oppstart av planarbeidet ber kommunen om at tiltakshavar/konsulent tek kontakt for å sjå på om det er naudsynt å utvida planområdet, slik at heile krysset mot Idrettsvegen vert teken med. Krysset må tilpassast dagens situasjon, og løysinga må jobbast fram i samarbeid med kommunen.



# Til informasjon

Ut i frå opplysingar som har kome fram i bestillinga av oppstartsmøtet og sjølve møtet, har kommunen trekt fram prioriterte utgreiingstema for planarbeidet, så langt dette har vore mogeleg. Denne gjennomgangen er ikkje uttømmmande, og kommunen tek atterhald om å koma tilbake med nye krav, som t.d. nytt oppstartsmøte, dersom det viser seg at noko er utelate.

Ved utarbeiding av planframlegg skal planpakke som er tilgjengeleg på kommunen si heimesida nyttast. Kommunen jobbar stadig med forbetringar i desse malane, og tiltakshavar/konsulent må følgja opp eventuelle endringar.

Planpakken inneheld mal for planskildring, teiknforklaring til plankartet, oppsett av føresegner med døme på formuleringar av føresegner.

Oppstartsmøte eller referat gjev ikkje rettar seinare i sakshandsaminga. Nabomerknader, merknader frå velforeiningar og andre organisasjonar, krav frå offentlege styresmakter m.m. vil kunna føra til krav om endring av prosjektet, ev endring av framdrifta.

Forslagsstillar må sjølv gjera seg kjend med og avklara eventuelle rettar og servituttar innanfor planområdet.





FJELL KOMMUNE

Takk for møtet og  
lykke til med planlegginga!