



Referat frå oppstartsmøte

Detaljregulering for Harpefjellet, gbnr 24/152- Landro

29.09.21

Oppstartsmøte

Plannamn	Detaljregulering for Harpefjellet, gbnr 24/152- Landro
PlanID	20210008
Saksnr.	21/20828

Frå kommunen: Linn-Cecilie Martinson (rådgjevar plan), Hilde Greve (Rådgjevar plan).

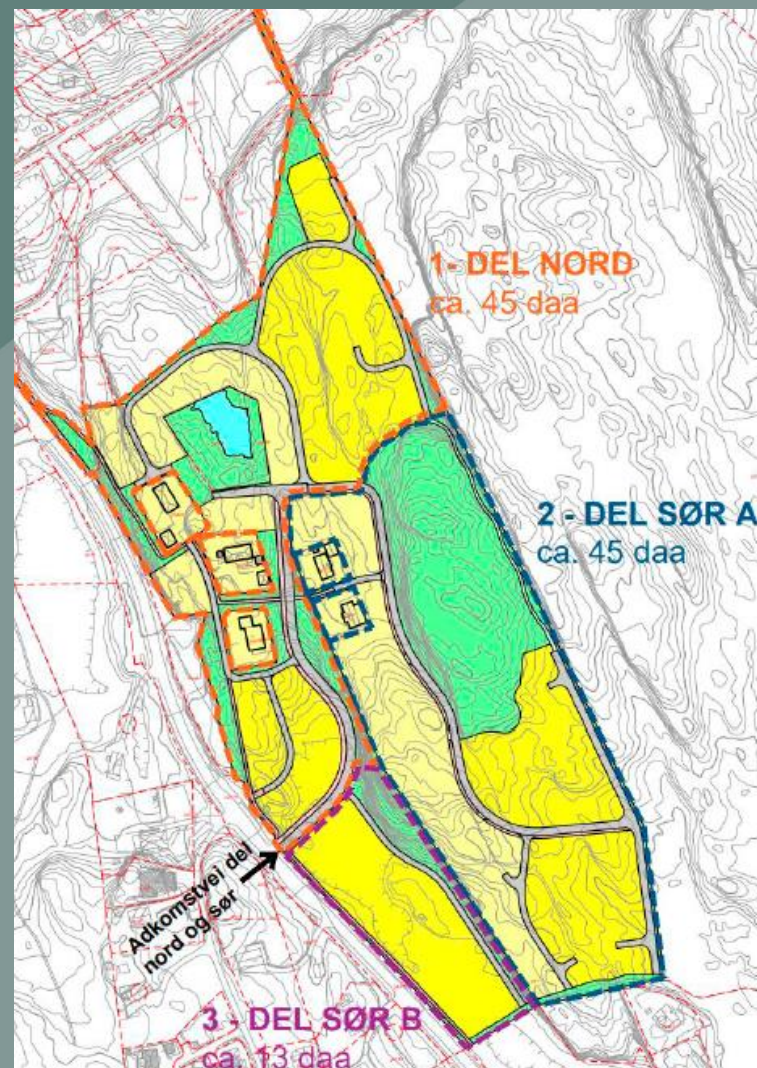
Frå forslagstillar: Georg Langeland (Tiltakshavar/Vacurihus), Herman Sangolt (Vacurihus), Aslaug Sæther (Plankonsulent), Jan Espen Vik (plankonsulent)

Stad: Øygarden rådhus

Dato: 29.09.21

Planforslaget

- **Plantype:** Detaljregulering
- **Mål og bakgrunn med planarbeidet:** Varierte bustadtyper med gode bukvalitetar. Einebustader og rekkjehus.
- **Stad:** Landro
- **Tal einingar etc.:**
- **Eventuelle utfordringar:** Myr, infrastruktur
- **Planstatus for området:** Bustadføremål



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**
 - **Veileder om barn og unge i plan og byggesak**
- Statlege planretningsline for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø (25. mars 2011)
- **Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (28.09.2018)**
- **Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016).**
- **Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling**
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

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

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**



**Regional plan for attraktive
senter i Hordaland**
- senterstruktur, tenester og handel



**Regional plan for folkehelse
- Fleire gode leveår for alle -**



**Regional næringsplan for
Hordaland 2013-2017**
NÆRING TIL FORTRINN



Kommunale planar som skal leggjast til grunn for planframlegget (tidlegare Fjell kommune)

Tema-, strategi-, og kommunedelplanar

- Trafikksikringsplan 2017-2020
- Kommunedelplan for bustadutvikling 2013-2020
- Vassforsyning og avlaup/vassmiljø 2011-2022
- Handlingsplan for energi, miljø og klima 2018-2020
- Temaplan for kulturminne og kulturmiljø 2019-2022
- Temaplan for avfall 2017-2025
- Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2011-2018
- Helse-, sosial- og omsorgsplan 2008-2011/16
- Sykkelstrategi for Fjell kommune 2015-2018
- Kommunedelplan for kultur 2007-2010

Retningslinjer

- Retningslinjer for barnehageutbygging
- VA-norm for Fjell kommune
 - Overvassnorm for Fjell kommune
- Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler
- Renovasjonsteknisk norm

Samfunnsdelen til kommuneplanen er under arbeid

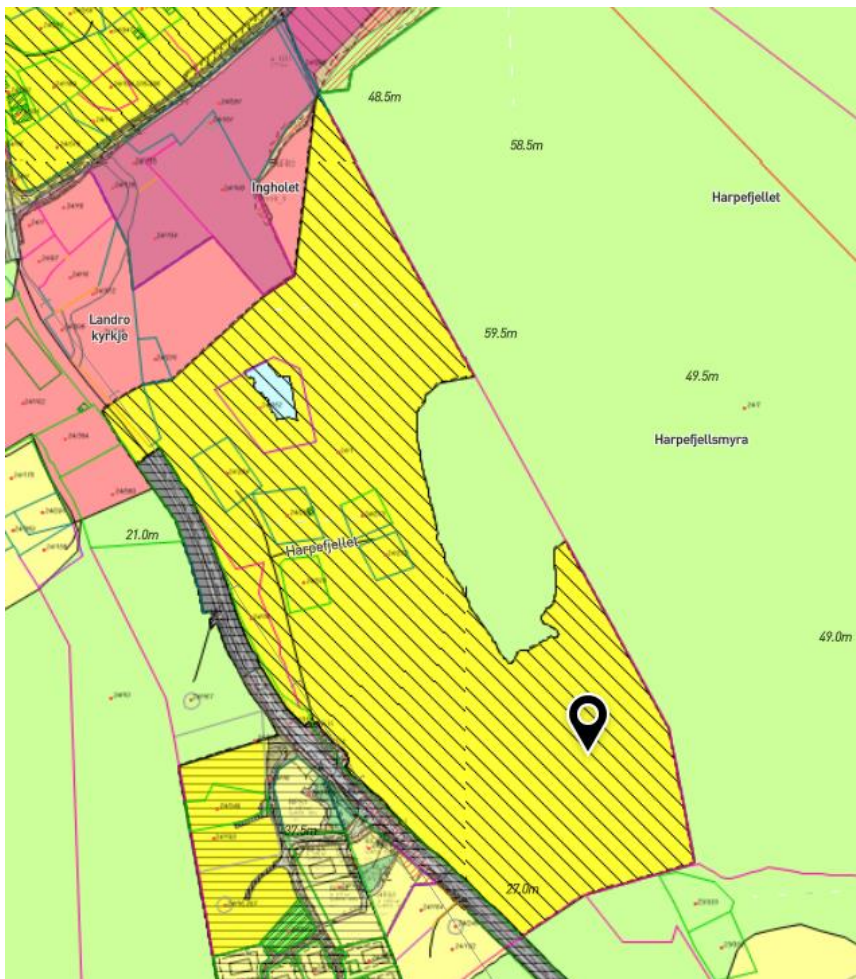
- Planen vil truleg bli lagt til høyring i haust. Endeleg vedtakast i mars.
- Følg med på heimesida til kommunen for informasjon.
- Harpefjellet må sjåast i samanheng med samfunnsdelen og arealstrategiane.
- Dersom foreslått senterstruktur vert gjeldande, kjem planen Harpefjellet innanfor grensa for Kommunedelsenteret.

Arealstrategiar for kommunedelsentra Skogsskiftet, Ågotnes og Rong:

Vi skal styrka kommunedelsentra ut i frå lokale behov og moglegheiter, og med større variasjon av tilbod enn i lokalsentra. Kommunedelsentra er også nærmaste senter for sitt omland, og skal vera ein trygg og attraktiv stad å bu og veksa opp. Viktige grep er:

- Styrkja og vidareutvikla tilboda innan detaljhandel, kommunale helse- og omsorgsteneste, skule, barnehage, kultur, fritid og idrett.
- Styrkja kommunedelsentra med bustader tett på eit utvida tilbod av arbeidsplassar og tenester.
- Kommunedelsentra skal vera knutepunkt for kollektiv og transport mot bygdene og stadene våre, lokalsentra og Straume.

Overordna arealplanar som gjeld



For området gjeld
Kommuneplan for Øygarden
(Gamle Fjell)

- Føremålsområde: Bustad, LNF
- Omsynssone:
- Gjennomføringssone: Krav og felles planlegging

Vilkår for planarbeidet

(for tidl. Fjell kommune)

Planområdet ligg i

☐ Sone 1

☐ Sone 2

☒ Sone 3

Område	% BYA ved regulering ^x	% BYA i område utan RP ^y	MUA pr. bustadeining
Sone 1	50%	25	100 m ² ^z
Sone 2	40%	20	100 m ² ^z
Sone 3	25%	20	200 m ²



Type bustad	Sone 1		Sone 2		Sone 3	
Minstekrav til parkering pr. bustadeining:	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil
Bustader/rekkjehus med 2 eller færre bustadeiningar	-	2	-	2	-	2
Bustadbygg/rekkjehus med 2 eller fleire bustadeiningar ^y	1,5	1,5	1,5	1,5	1	2
Bustadeiningar under 65m ²	1	0,8	1	0,8	1	1

Krav om konsekvensutgreiing

☐ Nei

Planlagde tiltak vil ikkje medføra ei endring av gjeldande kommuneplan og er heller ikkje i strid med overordna føringar/retningsliner. Det er difor ikkje naudsynt med ei konsekvensutgreiing. Verknadar og konsekvensar av planframlegget vil kome frem i planskildringa.

Pågåande reguleringsplanar i området



Detaljregulering for Ågotnes sentrum er under arbeid.

Får innverknad på:

- Framtidig servicetilbud
- Infrastruktur
- M.m.

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.

Ulike baser som kan nyttast:

[Kommunekartet](#)

Artsdatabanken :

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

Miljøstatus.no:

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

Miljødirektoratet:

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

Delar av planområdet ligg i myr.

- Masseutskifting av myr førar til store utslepp av CO₂.
- Co₂ utslepp frå ei heil myr på storleik med ein fotballbane, kan sleppa ut like mykje co₂ som 1700 personar gjer på eit heilt år. Må sjåast i samheng med djupna og storleiken.
- Ved ei evt. Masseutskifting må Co₂- utsleppa verte undersøkt/vurderast og konsekvensane for utsleppa må gjerast greie for.
- Landbruk/miljø rår på det sterkaste til at det vert søkt å oppnå massebalanse innanfor planområdet då det er vanskeleg og lite ressursvennleg å køyre bort massar. Kommunen har til opplysning ingen godkjende mottak for massar frå bygge- og anleggsprosjekt.

Miljøvern faglege vurderingar

Støy

Tilfredsstillande støynivå for vegtrafikk er 55 dB.



Tilfredsstillande støynivå for flystøy er 52 dB.



Vind

Korleis er vinden i området?

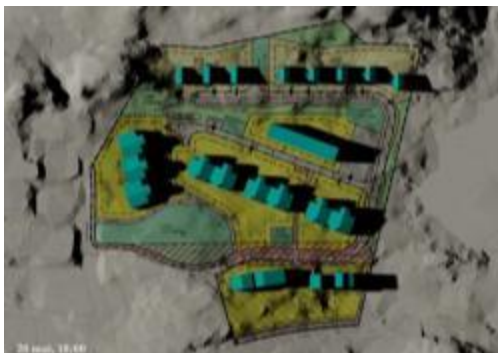
Er det behov for vindanalyse?



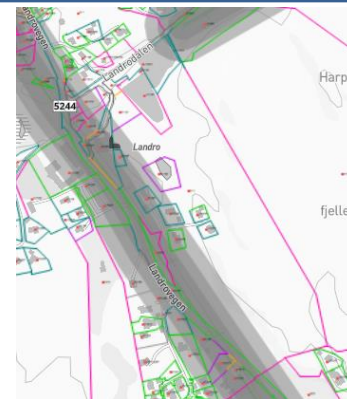
Foto: <http://www.fergeli.org/bilder/storm3.JPG>

Sol/skygge

Korleis er soltilhøva på tomte?



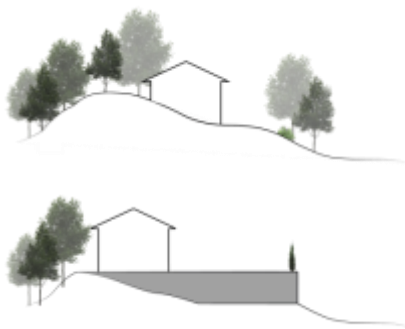
Kraftline med buffer 25,50,75



Tilpassing terreng, landskap og omgjevnader

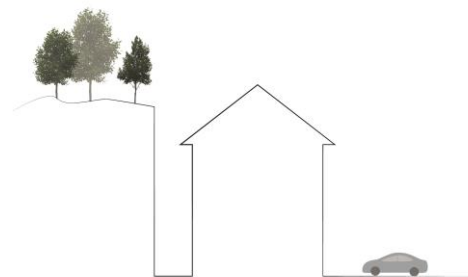
Terreng

Tiltak skal utformast og plasserast på tomte med klar omtanke for den eksisterande utbyggingsstrukturen på staden



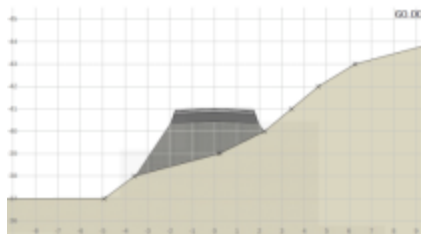
Skjering

Terreng **skal ikkje byggast opp eller sprengast flat** for å unngå sokkeletasje/unde retasje på skrånande tomter.



Vise konsekvensar

Konsekvensane av utbygginga skal visast gjennom gode illustrasjonar, der konsekvensar for terreng og landskap kjem tydeleg fram.



Murar

Murar bør i **størst mogleg grad unngåast**. Murar over 2m bør avtrappast.



Friluftaktiviteter, naturområde, barn og unges interesser i nærmiljøet



Plassering

Eigna areal for born og unge **skal lokaliserast før** andre tiltak vert plassert i planområdet.



Ulik alder

Naturlege bakkar (akebakkar), tre, annan vegetasjon, knausar og berg **bør takast vare på.**



<http://47d99h3m72g12534dk2ws13x12zf.wpengine.netdna-cdn.com/wp-content/uploads/2013/04/Middagsfjellet-Vik.jpg>

Eigna areal

Leikeareal skal **ikkje vera restareal** som ikkje eignar seg til bygging.



<http://iale.se/sw/wp-content/uploads/2014/04/IALE-skog-o-barn.bmp>

Variasjon

Felles leike – og uteoppholdsareal skal ha ei utforming som opnar for opphald, rekreasjon, leik og spel på **tvers av aldersgrupper og årstider.**



Bustadmiljø, kvalitetar og fellesareal

Fleirbruk

Uteopphaldsareal bør opparbeidast til **fleirbruk** slik at flest mogleg kan nytta dei, også gjennom alle årstider.



Struktur og estetikk

Høgde på bygg, avstand mellom bygg og materialbruk er alle faktorar som saman eller kvar for seg, både kan redusera og styrka kvaliteten på uteområde.



Stadens karakter

Utnytta variasjon i terreng og identiteten til staden



Universell utforming og tilkomst

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 tilkomst og utforming i samsvar med gjeldande forskrift.**



http://www.arkitektur.no/universell-utforming439?iid=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/drp//2012/06/18/195118591/1/stor/2200750.jpg>

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Trafikkbilete

Korleis er trafikk-situasjonen i området?



Mjuke trafikantar



Trygg skuleveg

Bustadområde skal ha samanhengande gang- og sykkelveg eller fortau fram til skule.
(Rekkjefølgjekrav)



http://g.api.no/obscure/API/dynamic/r1/ece5/ta_1280_854_0_0-tr_680_3399_s_t/20151119185859/fird/2015/11/18/14/1447851959286.jpg?chk=01A5C

Stigningstilhøve

?



Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

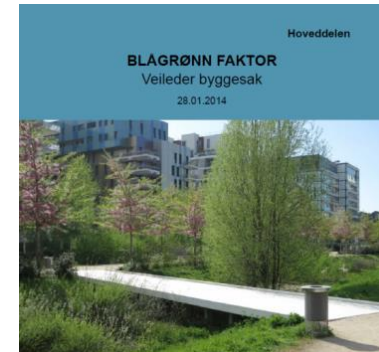
Overvasshandtering

Korleis er vassvegane i dag, og vert dei endra?

I følge samferdselsavdelingen er det overvannsproblemer ved mykje nedbør. Tilrår å legga opp til fleire fordrøyningsmagasin.

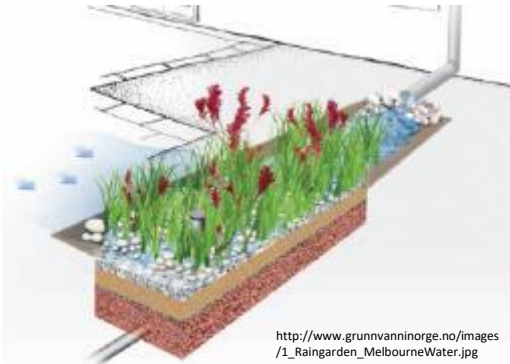
Blågrøn faktor

Korleis vert blågrøn faktor handtert i planen?



Tenk alternativt

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

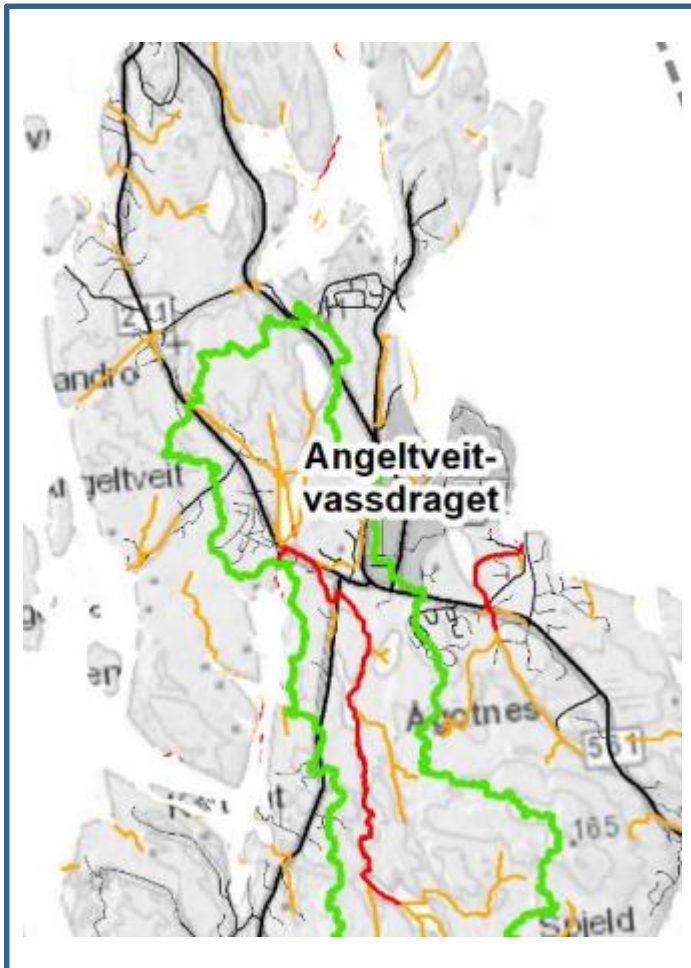


Renovasjon og VA skal løysast i samarbeid med ØyVAR.

Storleik på renovasjonsareal må sjåast i samband med tal på bustadeiningar. Ha tilstrekkeleg med manøvreringsareal.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Aktsemdskart for flaum og overvatn



Aktsemdskartet er ein forbetra versjon av aktsemdskartet til NVE.

- Finn de i kommunen sin kartteneste
- 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.

AKTSEMDKART FOR FLAUM OG OVERVATN

Kritiske avrenningspunkt

-  Kritisk stad å halde vassvegen open, (stikkrenne/kulvert/bru etc.) så ikkje vatnet følgjer flomveg istaden (sjå symbol for potensiell flomveg)
-  Kum/ sluk som er viktig for avrenning i tettbygd strøk

Potensielle flomvegar, symbolisert etter mengde tilrenningsareal

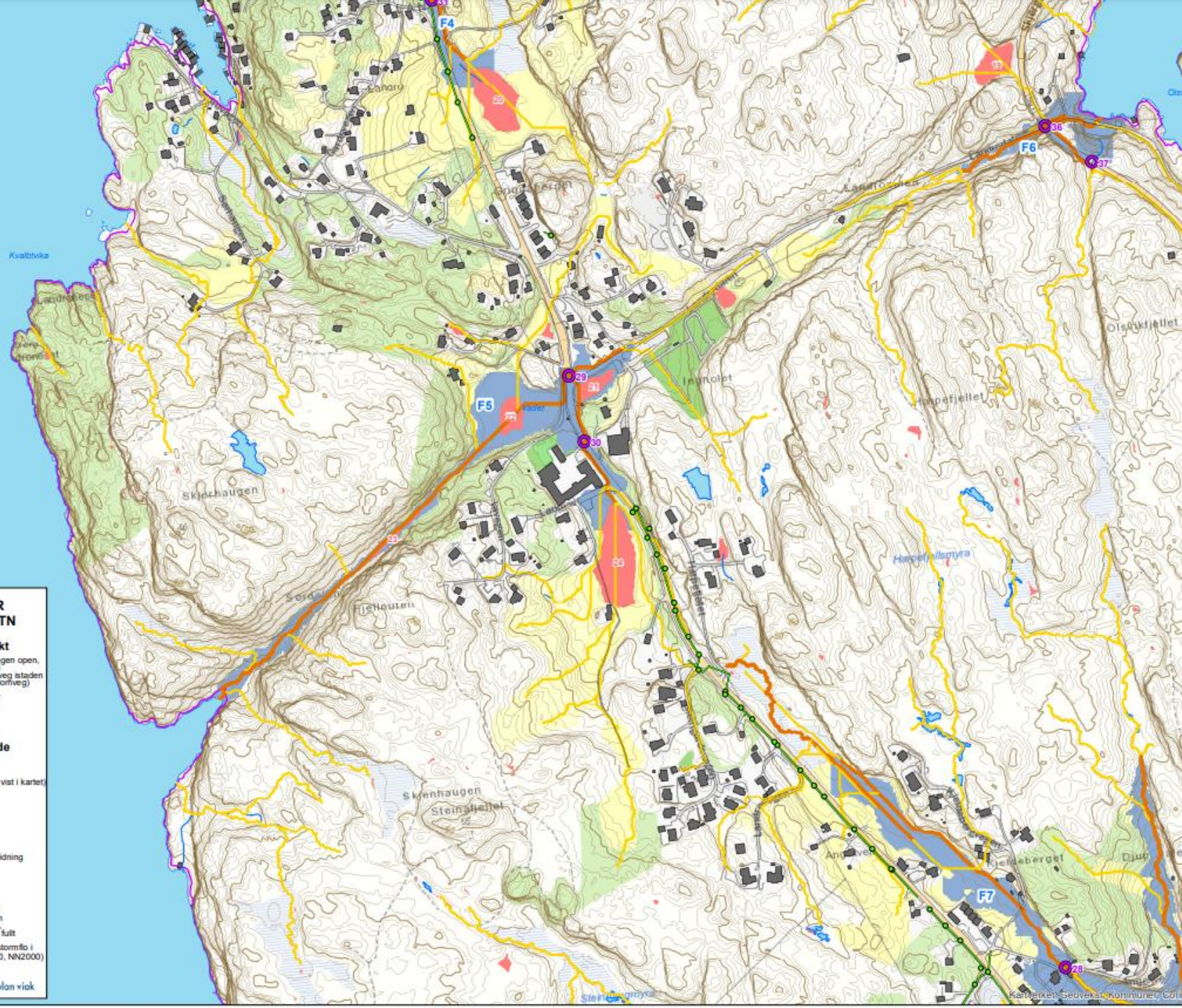
-  1-10ha (mindre enn 1 ha er ikkje vist i kartet)
-  10-100ha
-  >100ha

Vasslinjer

-  Elv, bekk
-  Overvassleining/ fellesleining

Overfløymingsareal

-  Aktsemdråde for flaum
-  Forskning i terrenget, som er utsatt for overvassflaum, dersom leiningsnettlet går fullt
-  Nivå for stormflø (200-års stormflø i år 2100 er 2,0m over kote 0, NN2000)



Sosial infrastruktur og andre servicetilbod

Servicetilbod

I kva grad påverkar planframlegget servicetilbodet?



Foto: 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/drublish/images/article/2011/04/07/23198292/1/990/1616341.jpg>

Avstand utrykkings- kjøretøy



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

Snarvegar

Snarvegar
internt og til
skuleområdet
?



Kulturminne og kulturlandskap

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?



Bustadpolitiske mål

Både demografiske tal og flyttemotivsundersøkinga, gir klare indikasjonar på at det er behov for eit meir **differensiert bustadtilbod**, slik at ulike typar hushald kan finna ein passende bustad i kommunen.

Det nasjonale målet for norsk bustadpolitikk er «Alle skal bu trygt og godt». Å ha ein stad å bu er viktig for å ta del i arbeidslivet, for å kunna ta utdanning og for å kunna ta vare på helsa. Ein bustad er viktig for å kunna ha eit sosialt liv og vera ein del av eit nærmiljø.

Korleis legg planen opp til eit variert bustadtilbod? Og korleis bidreg planen til å nå nasjonale mål?

Området ligg tett på skulen, og vi er samd i vurderinga om å leggja til rette for rekkehus og einebustader.

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
geodata og
oppmåling.



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



Konflikhtar

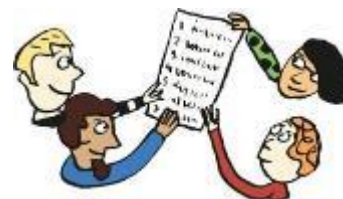
Vis interesse for
andre sine meiningar i
planlegginga



<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>

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.

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



Geologisk undersøking

Geologisk
undersøking for
skråningar brattare
enn 30°.



http://g.api.no/obscura/API/dynamic/r1/escenic/tr_1080_811_1_f/0000/archive/05593/steinsprang_5593385a.jpg?chk=BB7452

Behov for Geologisk undersøking?

☐ Ja

Økonomiske konsekvensar av planframlegget

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



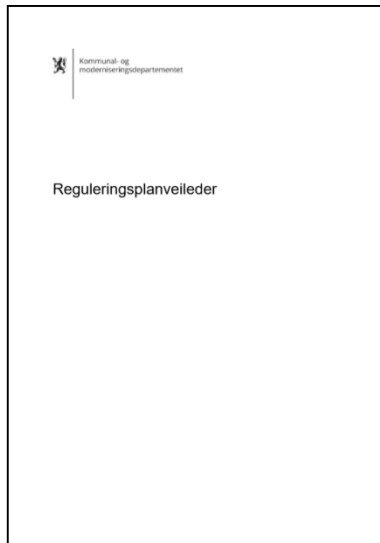
Utbyggingsavtaler

Gjennomføring av plan

varsel om oppstart

Plankonsulent skal varsle oppstart av ny plan

Sjå reguleringsplanretteiar
for informasjon om
annonse og brev



- SOSI- fil med varslingsområde
- Annonse i Vestnytt
- Brev til offentlege instansar, grunneigarar og naboar

Før kunngjering skal SOSI- fil, annonse og brev sendast inn til kommunen minimum 1 veke før varslingsområde, for gjennomgang og godkjenning.

Dato for varslingsområde: I haust, etter at samfunnsdelen til kommuneplanen er lagt ut på høyring

varsel om oppstart

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 ubygd. 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 terrenghylle 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 ubygd.

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 Stemmegarden, Trengereid, planID 20110011).

Vi inviterer til samarbeid og medverknad i den kommande prosessen. Innspeil 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

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

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.
- Vurdering av konsekvensutgreiing (KU)
- 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 kor 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.
- VFK skal ha kopi av møtereferat oversendt med varslingsbrev. (pr. epost)

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?



Innlevering av planframlegg

Planskildring (pdf)



Føresegner (pdf og word)



Plankart (pdf og SOSI)



Illustrasjonsplan (pdf)



Innlevering av planframlegg

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

Eventuelt geologisk undersøking

Geologisk undersøking for skråningar brattare enn 30°.



http://g.api.no/obscura/API/dynamic/r1/ece5/tr_1080_720_1_f/0000/gudb/2015/3/7/19/1425754590184_1.jpg?chk=DE2FB8

Eventuelt støyvurdering

Tilfredsstillande støynivå for vegtrafikk er 55 dB.

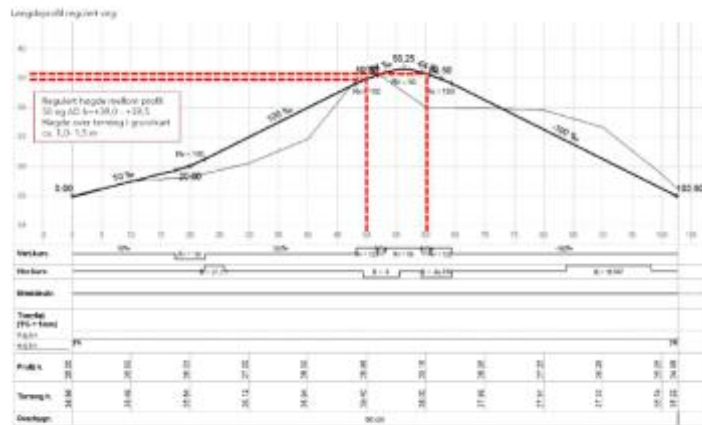
Tilfredsstillande støynivå for flystøy er 52 dB.

Krav til digitale plandata

- Plankart i pdf skal samsvare med plankart i SOSI.
- Det skal leverast ved feilfri SOSI-kontroll etter gjeldande produktspesifikasjon.
- Kartgrunnlag
 - *Basiskartet* skal vere presentert i gråtone og ligge under linjene i plankartet. Både basiskart og plankart skal presenterast i EUREF89, UTM-sone 32.
 - Der avgrensinga av arealformåla i planen fell saman med eigedomsgrenser skal gjeldande grenser hentast frå matrikkelen.
 - Om det fins tilstøtande reguleringsplanar skal grensene på desse planane følgjast. Det skal ikkje
- Plankart skal følgje føringar i nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister (NPAD).
- For utfyllande informasjon om kommunen sine karttekniske krav sjå heimesidene.

Innlevering av planframlegg

Tilleggsdokument



3D- illustrasjonar og andre illustrasjonar



Innlevering av planframlegg

- Kommunen nyttar 3D- programvaren Open City Planner til bruk for visualisering, og ønskjer 3D- modell av planområdet.

Krav til leveranse av filer til Open City Planner

- Modellfila bør innehalde så få objekt som mulig
- Skallmodell
- Filformat: Collada (dae/daz) eller Keyhole Markup Language (kmz/kml)
- Einingsreferanse i meter
- Georeferert til koordinatsystem UTM 32
- Reinsa for interiør objekt
- Inndelt etter objekttype
- Skilt frå omgivelsane rundt
- Utriangulerte polygon



Er det usikre eiegdomsgrenser
og behov for oppmåling?



	Grunneiendom
	Seksjon
	Anleggsprosjeksjonsflate i bygg
	Anleggsprosjeksjonsflate under bakken
	Anleggsprosjeksjonsflate vann
	Omtvistet grense
	Hjelpelinje veg
	Hjelpelinje fiktiv
	Hjelpelinje vannkant
	Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
	Grense ≤ 10 cm
	Grense ≤ 30 cm
	Grense < 200 cm
	Grense < 500 cm
	Grense ≥ 500 cm

Undervegs 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.

Dersom planprosessen stoppar opp

Har det ikkje vore kontakt mellom plankonsulent og kommunen i løpet av eitt år frå oppstartsmøte, vil kommunen avslutta saka.

Ønskjer tiltakshavar likevel å fortsetja planlegginga, må planprosessen starta på nytt, og det må bestillast nytt oppstartsmøte.

Reguleringsplanar skal utarbeidast av fagkyndig. Utgreiingar skal utarbeidast av firma med særskilt kompetanse innanfor dei enkelte tema.

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.

Partar er kjend med saksgangen etter plan- og bygningslova ☐ Ja

Er det behov for felles behandling av plan- og byggesak, jf. pbl. §12-15? ☐ Ja ☐ Nei

Kan planavd. tilrå oppstart?

Planavdelinga tilrår oppstart av planarbeidet.

Kommunen sine førebelse råd og vurderingar



- Tilrår ivaretaking av eksisterande terreng/koller med vegetasjon og landskapselement internt i planområde, både mellom bygga og innanfor leikeareala.
- Tilrår å ta ut bustadformål som som ligg i myr.
- Gjera ei vurdering av utfordringar knytt til overvann.
- Vurdera annan tilkomstveg då arealet ligg på myr.
- Oppnå trygg kryssing mot skulen.
- Renovasjon: Val av løysing for renovasjon og storleik på areal avsett til renovasjon, må tilpassast behov pr. bustad og for området totalt sett.
- Sjå på løysingar for snarvegar gjennom området, både mot skulen og internt i planområdet.
- Bør avventa med varsel om oppstart til samfunnsplanen er lagt ut på offentleg ettersyn. Info om planarbeidet kan takast med i varselbrevet.
- Utfordringar knytt til det smale partiet i Fv-vegen/brua ved Kårtveitpollen, kor to bilar ikkje kan passera, kan bli eit tema i den vidare planprosessen.
- Kommunen skal i gang med reguleringsplan for miljøgata kor det smale partiet i Fv vert inkludert. Fv er del av Harpefjellet sin tilkomstveg frå Ågotnes sentrum og skuleveg til Ågotnes skule.

Historikk knytt til det smale partiet på Landrovegen

- Reguleringsplan for Angeltveitvegen lenger sør for Harpefjellet vart vedteke med følgjande rekkefølgjekrav: *Før det kan gjevast bruksløyve til tiltak innanfor planområdet skal utviding av det smale partiet på Landrovegen Fv. 211 ved brua over elva på Angeltveit vere utført eller sikra utført.*
- Kommunen har i etterkant gitt dispensasjon frå rekkefølgjekravet knytt til det smale partiet.
- Det kom inn klage på vedtak frå Fylkeskommunen:

«...Vi anser det som rimeleg at planar som medfører auka trafikk på dette partiet på fylkesvegen vil få rekkefølgjekrav på seg om anten opparbeidd eller sikra opparbeidd delar av fylkesvegen, jamvel om planområdet ikkje ligg i umiddelbar geografisk nærleik. Strekninga er relevant ettersom bebuarar i planområdet må passere for å nå mange viktige målpunkt som skule, barnehage, kjøpesenter og arbeidsplassar....».... Jamvel om det her er vist til reguleringsplanen for vegen, ligg strekninga utanfor planområdet, og ei realisering av planen vil også her bidra med ei trafikkauke som utgjer ein brøkdel av eksisterande trafikk....

- Vedtak i Utval for plan (UFP) - 19.08.2021 - 069/21

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/1004, datert 10.05.2021, **vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.**

Rekkjefølgjekrav

Innanfor planområdet

1. Opparbeiding av leikeplassar og fellesareal. Ferdigstilt med leikeapparat og anna utstyr som legg til rette for fysisk aktivitet.
2. Ferdigstilling av køyrevegar, fortau/gang- og sykkelveg, stiar, og anna infrastruktur.



Utanfor planområdet

1. Samanhengande fortau eller gang- og sykkelveg fram til skule.



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

Avklaringar i møtet



- Skriv her...

Til informasjon

Ut i frå opplysingar som har kome fram i bestillinga av oppstartsmøtet og sjølv møtet, har kommunen trekt fram prioriterte utgreiingstema for planarbeidet, så langt dette har vore mogeleg. Denne gjennomgangen er ikkje uttømmende, 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.

Oppstartsmøtet 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.

Takk for møtet og
lykke til med planlegginga!

Reguleringsendring Solplassen



- Planavdelinga er positiv til endring av bustadtype i reguleringsplanen.

Ufordringer:

- Reguleringsplan for Nordre Hellen som ligg like ved, har fått motsegn knytt til tre punkt, der samanhengande gang- og sykkelveg til Landro, der det er G/S- tilbod vidare til Ågotnes, er det mest utfordrande å løyse.
- I dag er det Skuleskyss som tilbod til trygg skuleveg.
- Tidlegare Fjell kommune har hatt dialog med Statens vegvesen (SVV) for kunne løyse motsegna, og ein har løfta fram turveg gjennom utmarka til Landro skule som eit alternativ til gang- og sykkelveg. SVV har i eit svar 11.12.2019 vist til at gang- og sykkelveg skal utgjere eit offentleg tilbod som alle skal kunne nytte, og at det vert sikra drift og vedlikehald i framtida. SVV kan derfor ikkje tilrå turveg som eit alternativ til etablering av eit offentleg tilbod langs fylkesvegen.
- Kommunen tilrår å ikkje sette i gang planarbeid før kommunen har tatt stilling til vidare framdrift for Nordre Hellen.