



Referat frå oppstartsmøte

Detaljregulering for Ebbesvikgavlen
Gbnr 45/192 m.fl. - Ebbesvika

20.09.2022

Oppstartsmøte

Plannamn Detaljregulering for Ebbesvikgavlen
- Gbnr 45/192 m.fl. - Ebbesvika

PlanID **20220010**

Saksnr. **22/12142**

Frå kommunen: **Hilde Greve, Tone Børtvedt, Rune Landro**

Frå forslagsstillar: **Hans Ckristian Kærsgaard (gbnr 44/2)**
Wenche Snekkevik (Soli Eigedom AS)

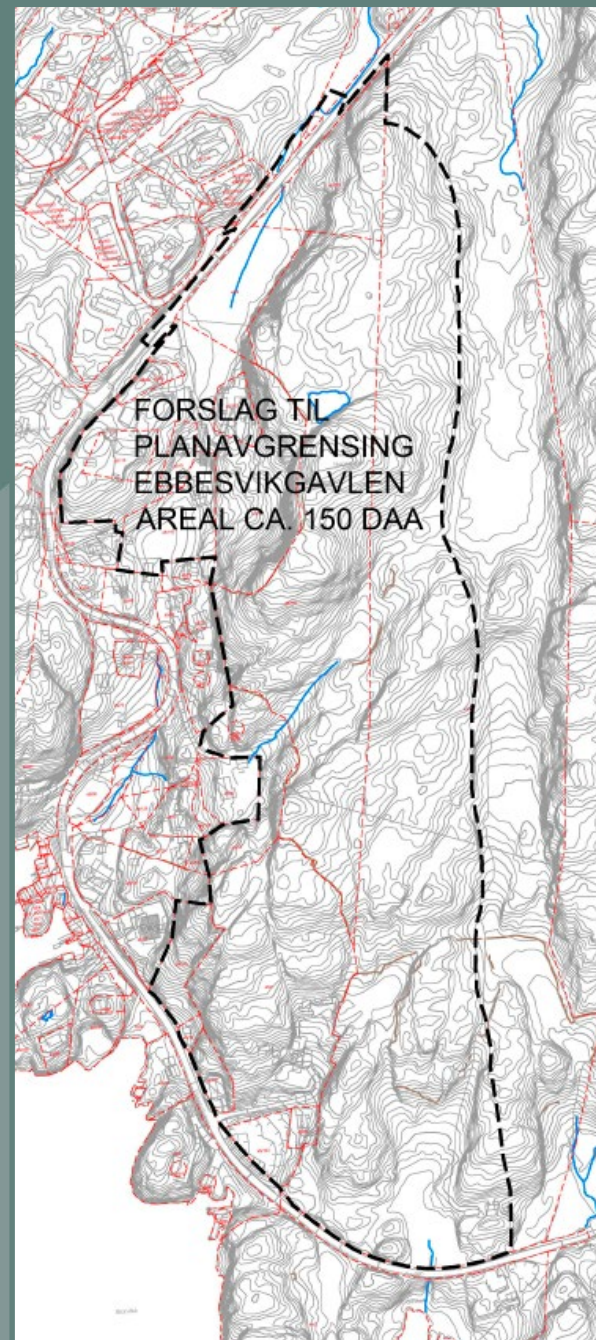
Plankonsulent: **Jan Espen Vik, Aslaug Sæther (Holon AS)**

Stad: Øygarden rådhus

Dato: **20.09.2022**

Planforslaget

- Plantype: Detaljregulering
- Mål og bakgrunn med planarbeidet: Legge til rette for utbygging av eit nytt bustadområde med variert bustadstruktur
- Stad: Ebbesvika
- Tal einingar etc.: Planprosessen må avklare dette
- Utfordringar: Trafikktryggleik til skule, ny veg mellom Straume-Ebbesvik, Landskap og terrengtilpassing, naturmangfald, kulturmiljø
- Planstatus for området: Framtidig bustadområde i KPA (Fjell), med krav om felles planlegging (H810_23)



Gebyr 2022

- Sjå oppdaterte satsar for 2022 på kommunen si heimeside
- Sats for planbehandling er delt opp. Tiltakshavar vert fakturert etter avhalde innleveringsmøte. Det resterande gebyret vert fakturert etter 1. gangs behandling.

<https://www.oygarden.kommune.no/tjenester/naring-innsyn-og-gebyr-og-brukarbetalingar/prisar-for-kommunale-tenester/>

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 klimatilpassning (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
- DSB rettleiar - Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen

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

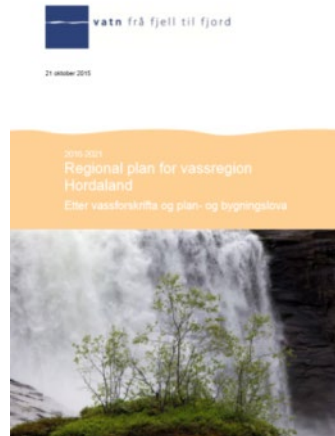
Regionale planar og vedtak som skal leggjast til grunn for planframlegget



Regional kulturplan for Hordaland



Fylkesdelplan For kystsona i Hordaland

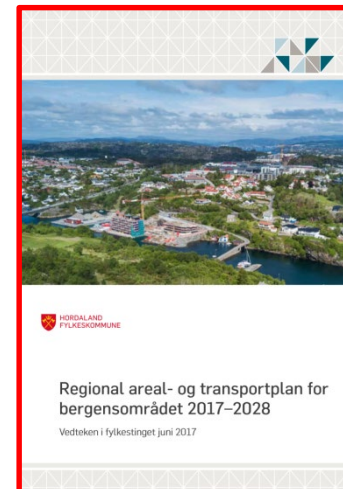


Regional plan for vassregion Hordaland



Regional næringsplan for Hordaland 2013-2017

NÆRING TIL FORTRINN



Regional areal- og transportplan for bergensområdet 2017-2028

Vedtatt i fylkestinget juni 2017



HORDALAND FYLKESKOMMUNE

Vedtatt i fylkestinget juni 2017

Regional transportplan Hordaland 2018-2029

Kommunale planar og føringar som skal leggjast til grunn for planframlegget



- Samfunnsdelen til kommuneplanen, Øygarden kommune 2022-2034
- Planstrategien 2020-2023

Tema-, strategi-, og kommunedelplanar

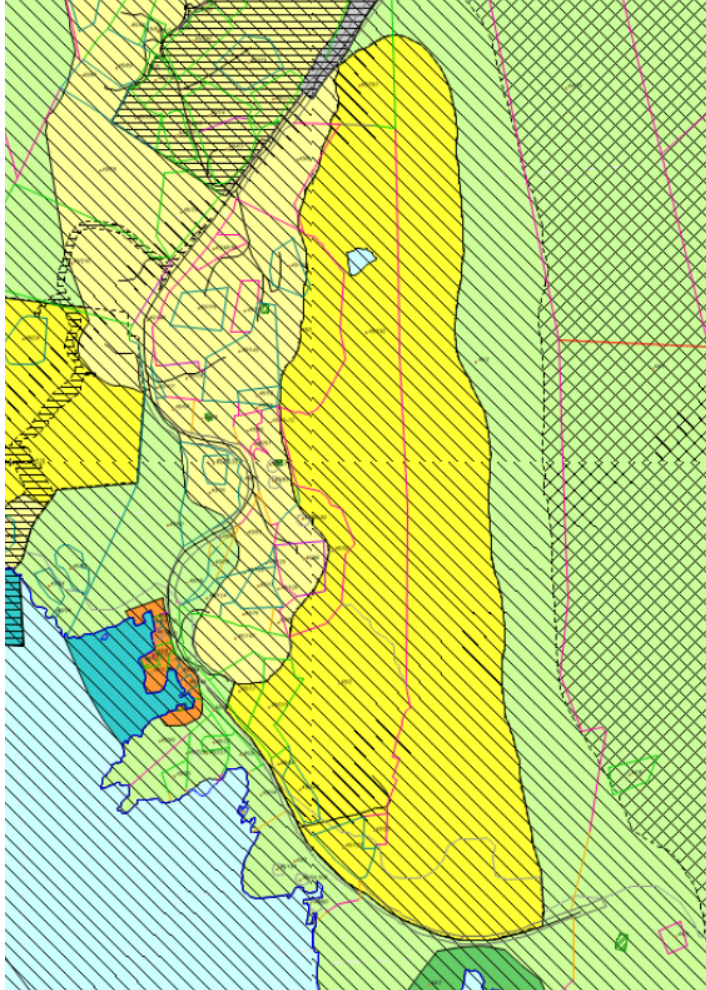
- Vedlegg til planstrategien med oversikt over gjeldande samfunnsplanar frå tidlegare Sund, Fjell og Øygarden kommune, og nye Øygarden kommune. Aktuelle temaområder:
 - Næring og innovasjon
 - Miljø, klima og samferdsel
 - Utvikling av lokalsamfunn, utbygging og infrastruktur
 - Helse, omsorg, sosial og velferd
 - Kultur og idrett
 - Oppvekst

Retningsliner/føringar

- Retningsliner for barnehageutbygging
- VA-norm for Øygarden kommune
 - Overvassnorm for Fjell kommune
- Retningsliner for bruk av utbyggingsavtaler
- Renovasjonsteknisk norm
- Akseptkriterier for ROS (F,Ø,S)
- Vegnorm for kommunal vegar (Ø)
- Forvaltningsplan for sjøfugl (Ø)

Det vil vera ulike retningsliner/føringar/planar som gjeld for dei ulike tidlegare kommunane. (F,Ø,S: Fjell, Øygarden og Sund)

Overordna arealplanar som gjeld



For området gjeld:
Arealdelen til kommuneplanen (Fjell)

- Føremålsområde:
 - Framtidige bustader
- Omsynssone:
 - Støysone - flystøy (H220_1)
 - Høgderestriksjon – Avinor (H190_10)
- Gjennomføringszone:
 - Krav om felles planlegging (H810_23)

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 65m2	1	0,8	1	0,8	1	1

Krav om konsekvensutgreiing



Ja

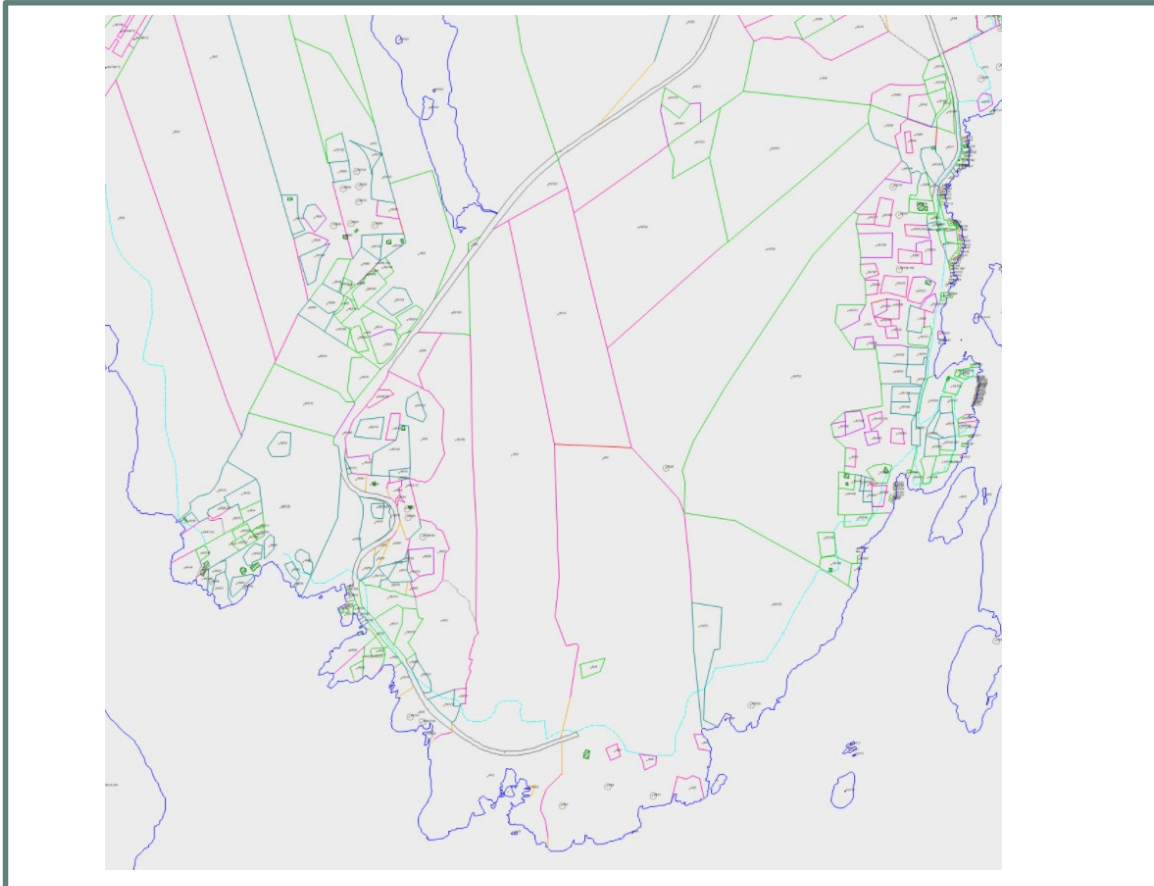
Nei

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

«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.»

Kommunen er samd i plankonsulent si vurdering om at tiltaket/planen ikkje kjem inn under kriteria i §10 i forskrifta om konsekvensutgreiing.

Pågåande reguleringsplanar i området



Det er ingen andre pågåande planprosessar innanfor eller i nærleiken av området.

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/>

- To lokalitetar er merka og vurdert som lokalt viktig (C-verdi). Den eine lokaliteten er registrert med ei nært truga art. (Datsett: Direktoratet for naturforvaltning – Naturtypar)
- Ved kartlegging i 2010 av sørleg del av planområdet i 2010, i samband med arbeidet med KPA 2015-2023 (Fjell), vart det påvist to verdifulle naturtypar, ein verdifull viltbiotop og påvist to raudlisteartar, begge med status *sårbar*.
- Det er ikkje gjennomført kartlegging av naturmangfald for områda nord i planområdet. Dette må difor påreknast gjennomført. Kartlegginga skal gjennomførast av føretak/firma med særskilt kompetanse innanfor dei enkelte tema

Miljøvern faglege vurderingar

Støy

Tilfredsstillande støynivå for vegtrafikk er 55 dB.



Tilfredsstillande støynivå for flystøy er 52 dB.



Vind

Korleis er vinden i området?

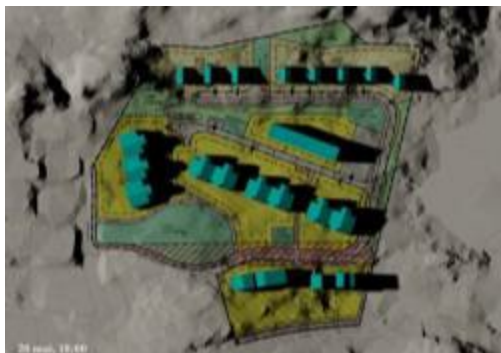
Er det behov for vindanalyse?



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

Sol/skygge

Korleis er soltilhøva på tomta?



Vassdrag

Korleis renn overvatn i dag?

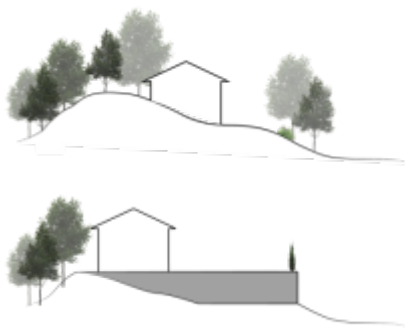
VA-rammeplan med handtering av overvatn



Tilpassing terreng, landskap og omgjevnader

Terreng

Tiltak skal utformast og plasserast på tomta med tydeleg **omtanke for eksisterande terrengformasjonar**



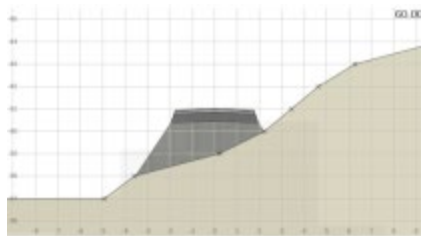
Skjering

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 lokalisert 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-Vlk.jpg>

Eigna areal

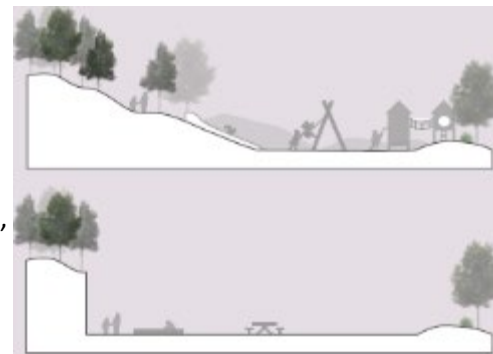
Leikeareal skal **ikkje vera restareal** som ikkje eignar seg til bygging.



<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?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/drp//2012/06/18/195118591/1/stor/2200750.jpg>

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Trafikkbilette

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/obscura/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

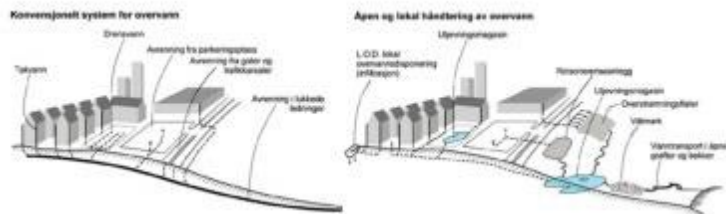
?



Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Overvasshandtering/ Blågrøn faktor

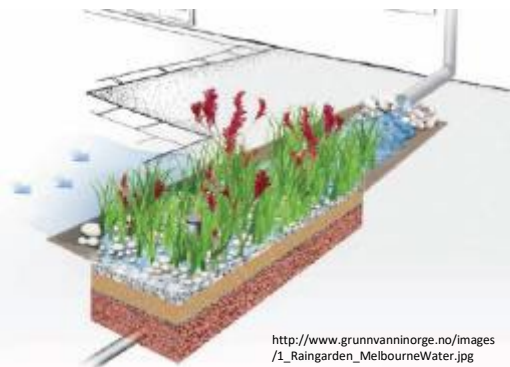
Korleis er vassvegane i dag, og vert dei endra?



Illustrasjon hentet fra [Norsk vanns veileder om klimatilpasset overvasshåndtering \(rapport 162/2008\)](#).

Tenk alternativt

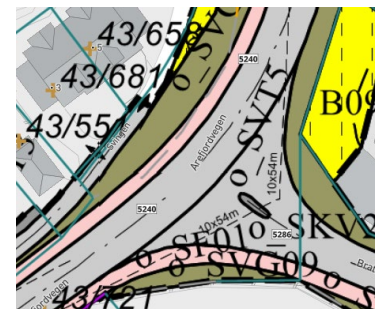
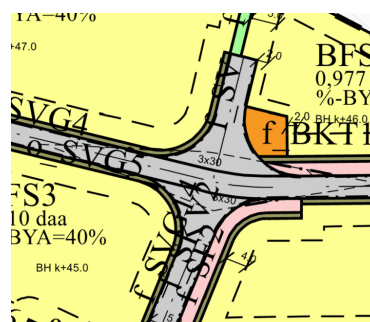
Vegetasjon er ein naturleg vass-absorberar, og dermed ein ressurs i utbygginga.



http://www.grunnvanninorge.no/images/1_Raingarden_MelbourneWater.jpg

Annan veggrunn

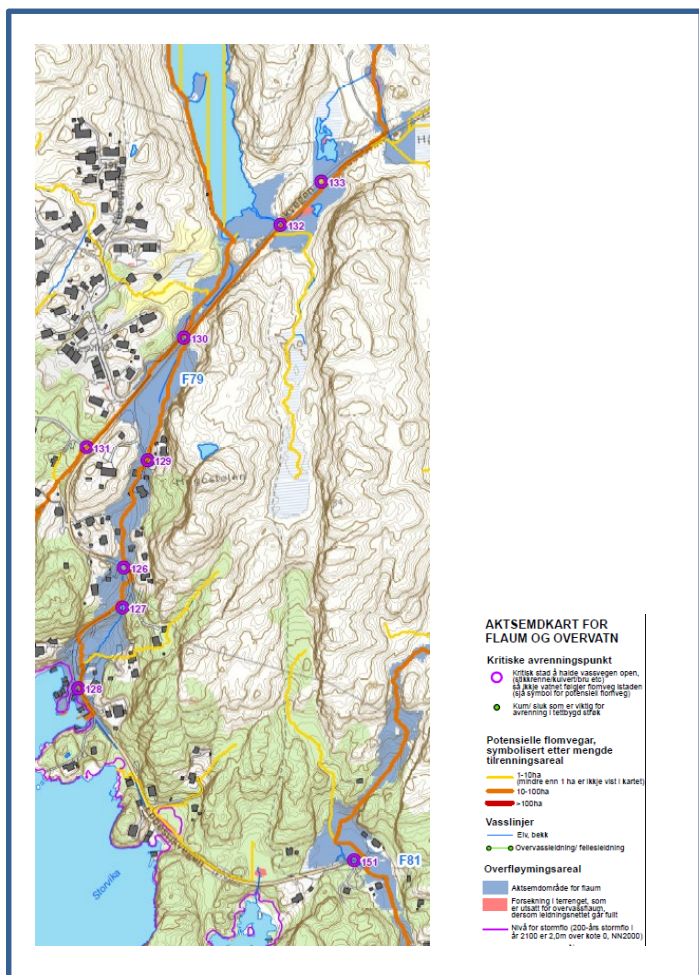
- Ved planlegging av offentleg veg skal det følgje vegprofiler.
- For at planen skal vera gjennomførbar, må arealet satt av til anna veggrunn vera vurdert. Det er ikkje tilstrekkeleg å berre legge inn ei standard breidde som ikkje tek høgde for fylling og skjering.



Renovasjon og VA skal løysast i samarbeid med ØyVAR. Dialogen med ØyVAR skjer via kommunen.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Aktsemdskart for flaum og overvatn



Aktsemdskartet er ein forbetra versjon av aktsemdskartet til NVE.

- Omfattar flaum langs vassdrag og flaum som følgje av overvatn.
- Viser flaumsoner, potensielle flomvegar, kritiske avrenningspunkt, overvasssystem, 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.

Servicetilbud

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 utrykkingskjøretøy



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

Snarvegar

Til marka eller turområde i nærleiken?



Kulturminne og kulturlandskap

Kulturlandskap

Står utbygginga i stil med kulturlandskapet?



Identitet

Kva gir identitet til staden?



Ressurs

Nytta kulturminna 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?

Differensiert bustadstruktur er eit politisk mål i kommune, og skal vektleggast i planframlegget, særskilt i sentrumsnære område. Ligg som mål i samfunnsplanen.

Tema som ein må kome tilbake til å drøfte utover i planprosessen. Heng også saman med bukvalitet.

Beredskapsmessige vurderingar- ROS- analyse

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

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

Metode for ROS – analyse, skal vera i samsvar med DSB rettleiar.

Overordna ROS for Øygarden kommune (2019-2020), skal vera rettleiande for innhaldet i ROS – analysen.

Akseptkriterier for respektive tidlegare kommunar må leggest til grunn for konsekvensvurderingar der dette ikkje er gjeve av DSB eller teknisk forskrift.

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/05993/steinsprang_5593385a.jpg?chk=BB7452

Geologisk vurdering skal gjennomførast av føretak med særskilt kompetanse innanfor fagfeltet.

Behov for Geologisk undersøking?

Ja

Nei

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>

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 køyreveggar, fortau/gang- og sykkelveg, stiar, og anna infrastruktur.



Utanfor planområdet

1. Samanhengande fortau eller gang- og sykkelveg fram til skule.
2. Ferdigstilling av ny køyreveg mellom Straume og Ebbesvik



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

Økonomiske konsekvensar av planframlegget

Det er eit krevjande terreng å bygge ut i. I tillegg er det tunge rekkefølgekrav til utbygginga.

Kommunen har per no ikkje investeringsmidlar til desse rekkefølgekrava. Det kan derfor ikkje påreknast kommunale bidrag.



Utbyggingsavtaler

Det er per no ikkje aktuelt med utbyggingsavtale.

Gjennomføring av plan

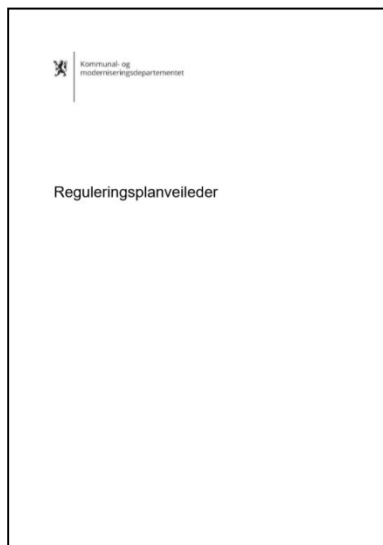
Kommunen er oppteken av gjennomføringsevne.

Viktig at initiativtakar vurderer den økonomiske realismen i prosjektet.

Varsel om oppstart

Plankonsulent skal varsle oppstart av ny plan

Sjå reguleringsplanveilder
for informasjon om
annonse og brev



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

Før kungjering skal SOSI- fil, annonse og brev sendast inn til kommunen for gjennomgang og godkjenning. Kommunen må ha inn varslingsdokumenta minst *ei (1) veke* før varsling.

Dato for varsling: Ikkje fastsett.

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 ubyggd. I vest ligg ein regulert småbåthamn og Trengereidpollen, og i aust ligg eit 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 terrenghylla med ein steil fjellsida i austre kant. Terrenngmessig 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 Stemmegarden, 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

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 oppstartsmøte 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

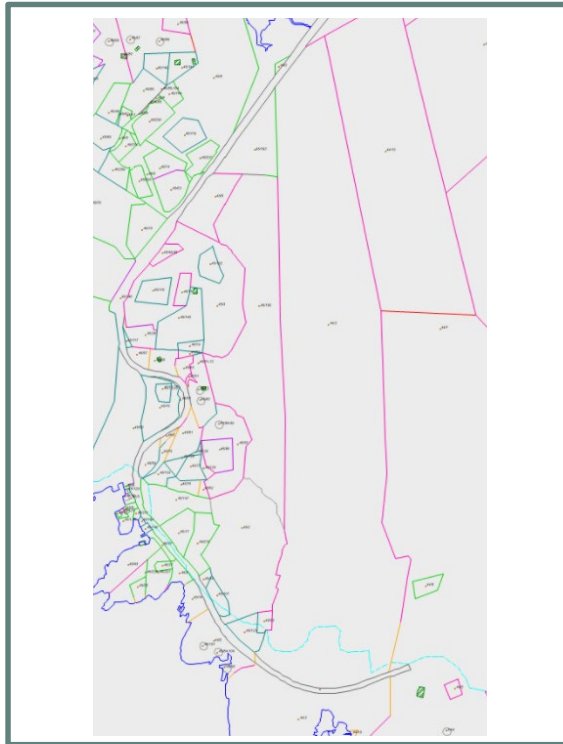
Korleis skal det leggast til rette for for samarbeid, medverknad og samfunnstryggleik i planarbeidet?

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
















Oppmåling

Status eigedomsgrenser:



Grunndata

Matrikkelkart

- 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

Det er usikre eigedomsgrenser, og det er behov for oppmåling av eigedomsgrenser.

Innlevering av planframlegg

Planskildring (pdf)



Føresegner (pdf og word)



Plankart (pdf og SOSI)



Illustrasjonsplan (pdf)



I tillegg skal det leverast kopi av merknader, varsel og kunngjering i PDF (kan inngå i planskildringa).

Det skal gå fram korleis ev. merknader er handsama i planskildringa.

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_l_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.

Innlevering av planframlegg

Tilleggsdokument

3D- illustrasjoner og andre illustrasjoner



1 Illustrasjon 4



4 Illustrasjon 5



3 Illustrasjon 6

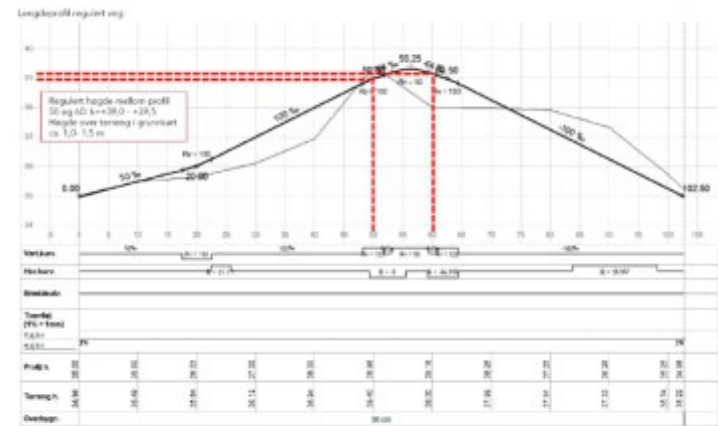


2 Illustrasjon 7


Stracon
 STRALING CONSULT AS
 Torshovveien 6303 Strømsø
 TLF: 9023 5560 FAX: 9023 5561 WEB: www.stracon.no

		Ranen Eiendom	Illustrasjoner 2		
		Regulering Fokines		A021	

Vegprofilar – lengde og tverr



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.

Møtepunkt i planprosessen



Undervegs møte

- Møter undervegs i planprosessen.
- Formålet med undervegs møte er å gjennomgå status og innhold i planarbeidet, og gjøre naudsynete avklaringar.
- Undervegs møte blir gebyrlagt i samsvar med Øygarden kommune sitt gebyrregulativ.

Innleverings møte

- Det vert berre halde eit innleverings møte i planprosessen.
- Til innleverings møte, må alle påkravde dokument vera levert.
- Formålet med innleverings møte er grundig gjennomgang av planforslaget før komplett innlevering.
- Kommunen tilrår at det vert halde eit innleverings møte, men gjer merksam på at det er frivillig.
- Gebyrsatsen for planbehandlenga er delt opp, slik at hovudinnbetalinga skjer etter avhalde innleverings møte. Innleverings møte gjev reduksjon i det totale beløpet for planbehandlenga.

Sakshandsamingstid



- Ordinær sakshandsamingstid er 12 veker frå kommunen har motteke komplett planforslag, jf. pbl § 12-11.
- 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, jf. [FOR-2017-12-08-1950](#) § 7.

Det vert avtalt at sakshandsamingstid startar opp ved innsending av komplett planforslag etter avhalde innleveringsmøte. jf. pbl § 12-11.

Ja

Nei

Vert avklart på eit seinare tidspunkt.

Ja

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

Kommunen sine førebelse råd og vurderingar



- Planområde:
 - Viktig å sikre sti, nærturterreng og kopling mellom idrettsområdet og kulturmiljø og friområde på Gavlen.
 - Område ved sjøen som er sett av som Friområde i KPA bør inngå i planområdet ved varsel om oppstart av planarbeid. Jf. føresegn KPA.
 - Fv 5286 må inngå i planområde for å regulere fortau/gang- og sykkelveg til skulen.
- Rekkefølgekrav
 - Ferdigstilling av ny køyreveg til Straume før utbygging
 - Fortau/gang- og sykkelveg til skulen
 - Sikra tilkomst/kryssing av vegen til friområdet
- Det må utarbeidast landskapsanalyse, jf. føresegner til KPA
- Det må gjennomførast støyutgreiing for flystøy, jf. føresegner til KPA
- Det må gjennomførast geologisk undersøking
- Det må gjennomførast naturmangfaldskartlegging (eldre kulturlandskap, mange store, gamle trær m.m.)
- Vurdere å redusere omfang av tal på bueiningar med omsyn til m.a. nærturterreng

Kan planavd. tilrå oppstart?

Ja

Nei

Planinitiativet er i samsvar med overordna plan (KPA), og ein kan med bakgrunn i dette tilrå oppstart av planarbeidet, jf pbl. § 12-8, andre ledd.

Vidare planarbeid skal bygge på kommunen sine råd og vurderingar.

Avklaringar i møtet



- Plankonsulent orienterte om at gbnr 44/2 også vil inngå som ein del av planområdet. Ny skisse av planområdet vart lagt fram i møtet. (Ny skisse vert lagt som vedlegg til referat frå oppstartsmøtet).
- Det er fleire uklare grenser i området (grenser med dårleg kvalitet). Kommunen krev at dei usikre grensene vert målt opp før planforslag vert sendt inn til kommunen, jf. §6 i kart- og planforskrifta. Oppstart av planarbeidet kan varslast før dei usikre eigedomsgrensene er målt opp. Oppmålingsforretning må rekvirerast. De kan ta kontakt med Åge Opheim v/Geodata og oppmåling for rettleiing.
- Det er tunge rekkefølgekrav knytt til prosjektet, og det er eit krevjande terreng å bygge ut i. Kommunen har per no ikkje investeringsmidlar til rekkefølgekrava. Det kan difor ikkje påreknast kommunale bidrag. Med bakgrunn i dette må tiltakshavar vurdere økonomisk realisme i prosjektet.
- Areal ved sjøen i sør, som er sett av til friområde i KPA, må inngå i plangrensa ved varsel om oppstart.
- I planarbeidet må ein ta omsyn til nærturterreng, stiar og kopling mellom idrettsområdet og friområdet ved sjøen, samt kulturmiljøet, på Gavlen.
- Gjeve nye opplysningar i møtet om ny hovudtilkomst i planområdet vil kommunen ta ein ny intern avklaring på om hovudvegen i planområdet skal vera offentleg eller privat.
- Krav om støykartlegging, med særleg fokus på flystøy.
- Krav om kartlegging av naturmangfald av områda som ikkje allereie er kartlagde.
- Krav om landskapsanalyse med særleg vekt på omsyn til fjernverknad frå sjø, tilpassing til nærturterreng og massebalanse.
- Krav om geologisk vurdering.

Forts. avklaringar i møtet



- Kommunen er positiv til «grøne» alternative energiløysingar. Forslagsstillar/plankonsulent må ta initiativ til å finne alternative energiløysingar.
- Kommunen har fått midlar til å gjennomføre ein trafikkanalyse for Bildøyna og Litle-Sotra, som mellom anna skal vurdere nytt trafikkmonster i regionsenteret etter Sotrasambandet er ferdig utbygd. Avgrensinga av prosjektet er ikkje avgjort ennå, men det er ein moglegheit for at vegen mellom planområdet og Brattholmen skule vert vurdert i prosjektet. Trafikkanalysen vert etter planen starta opp i laupet av 2023.
- Offentleg påkoplingspunkt for vatn er i Idrettsvegen, ved Sotra arena. Offentleg påkopling til avløp er same stad i Idrettsvegen, eventuelt på Søre Bildøy.
- Krav om VA-rammeplan. Kommunen samordnar uttale frå ØyVAR.
- VA-rammeplan skal legge til grunn *Aktsemdskart for flaum og overvatn* som kommunen har utarbeidd. Kartbladet for området vert lagt som vedlegg til referat frå oppstartsmøtet.
- Kommunen si *Renovasjonstekniske norm* skal leggest til grunn.
- Planområdet ligg per i dag innanfor skulekrets for Brattholmen skule. Skulane på Litlesotra har kapasitetsutfordringar. Dette er eit av temaa kommunen vil sjå på i arbeidet med parallell-oppdraget for regionsenteret og KPA.
- Vurder snarvegar for mjuke trafikantar gjennom området, og ut i utmark og eksisterande stiar.

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.

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.

Takk for møtet og
lykke til med planlegginga!