



Referat frå oppstartsmøte

Detaljregulering for Knausen GBNR 42/18 m.fl. - Brattholmen

07.03.23

Oppstartsmøte

**Plannamn: Detaljregulering for Knausen GBNR 42/18 m.fl. –
Brattholmen**

PlanID 20230002

Saksnr. 22/21360

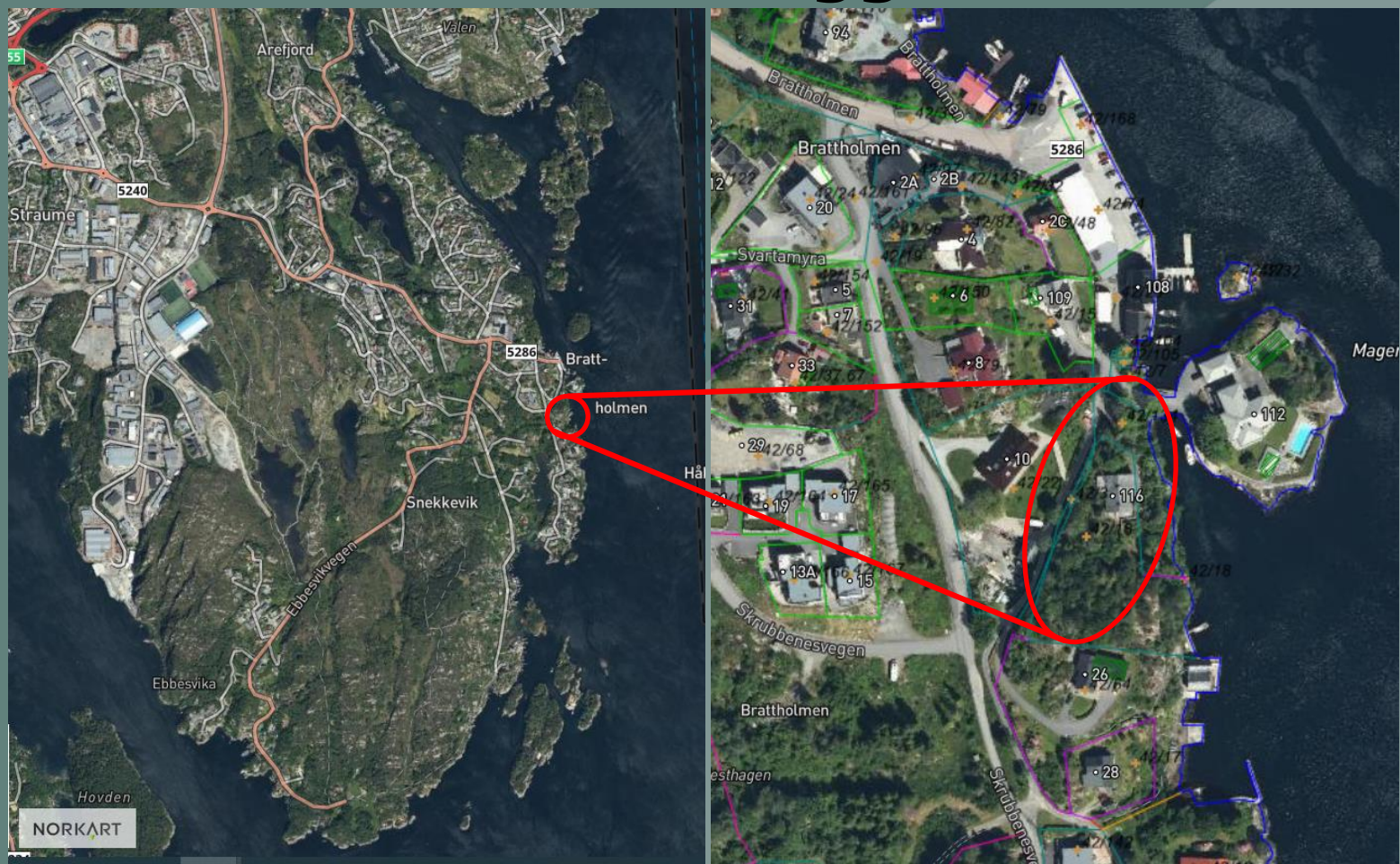
Frå kommunen: Daniel Michael Larsen og Linn-Cecilie Martinson

**Frå forslagsstillar: Tiltakshavar Kjell Nordahl-Pedersen
Plankonsulent: Jan Espen Vik Holon Arkitektur AS**

Stad: Øygarden rådhus

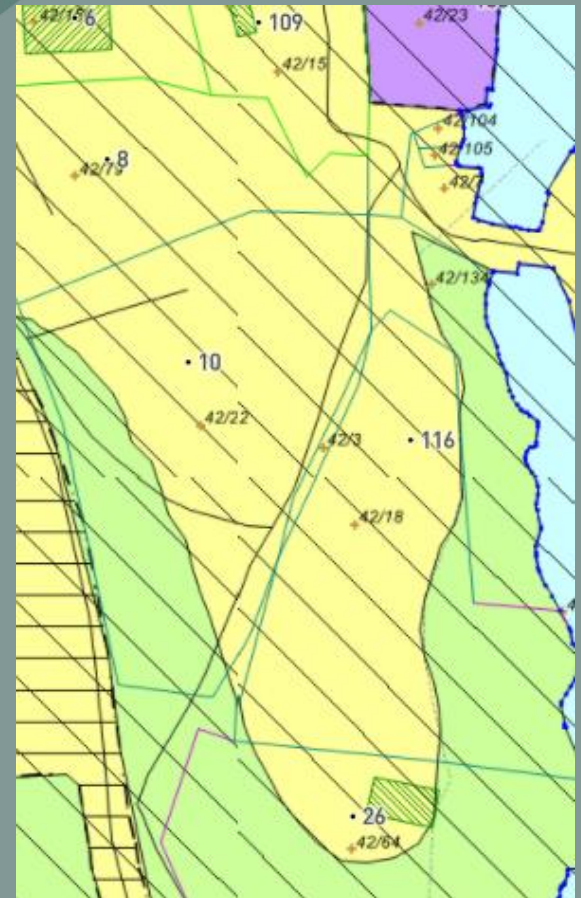
Dato: 07.03.2023

Detaljregulering for Knausen GBNR 42/18 m.fl. - Brattholmen Planframlegg

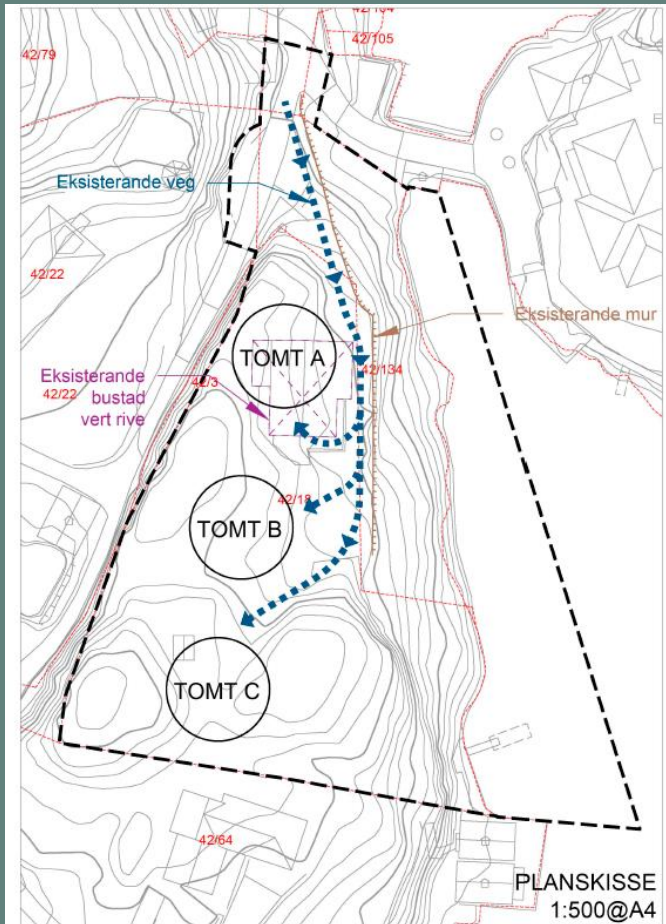


Planforslaget

- Plantype: detaljregulering
- Mål og bakgrunn med planarbeidet: Legge til rette for bustader
- Stad: Brattholmen
- Tal einingar etc.: 3
- Utfordringar: LNF-føremål, funksjonell strandsone, tilkomst, bratt terreng mm.
- Planstatus for området: Bustad og noko LNF



Formålet med planarbeidet



- Hovudintensjonen i planframlegget er å leggje til rette for tre bustadtomter.
- Saka har vore forsøkt som byggjesak/frådeling, men er endeleg avslått, med mellom anna krav om reguleringsplan.
- Tilkomst frå Fv. 5286 Brattholmen og inn på privat veg til planområdet
- Tilkomst dermed nærare forklart via Brattholmen kai og Joker butikk.
- Eksisterande bustad vert rive, og den same tilkomsten er planlagt brukt.
- Rører ved følgjande eigedommar: 42/18 og 42/134

Gebyr 2023

- Sjå oppdaterte satsar for 2023 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/>
- Kven skal motta fakturaane gjennom planprosessen?

☐ Plankonsulent

☒ Tiltakshavar

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 planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø (28.05.2021)
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (28.09.2018)
- Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).
- 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 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 og føringar som skal leggjast til grunn for planframlegget



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

Tema-, strategi-, og kommunedelplanar

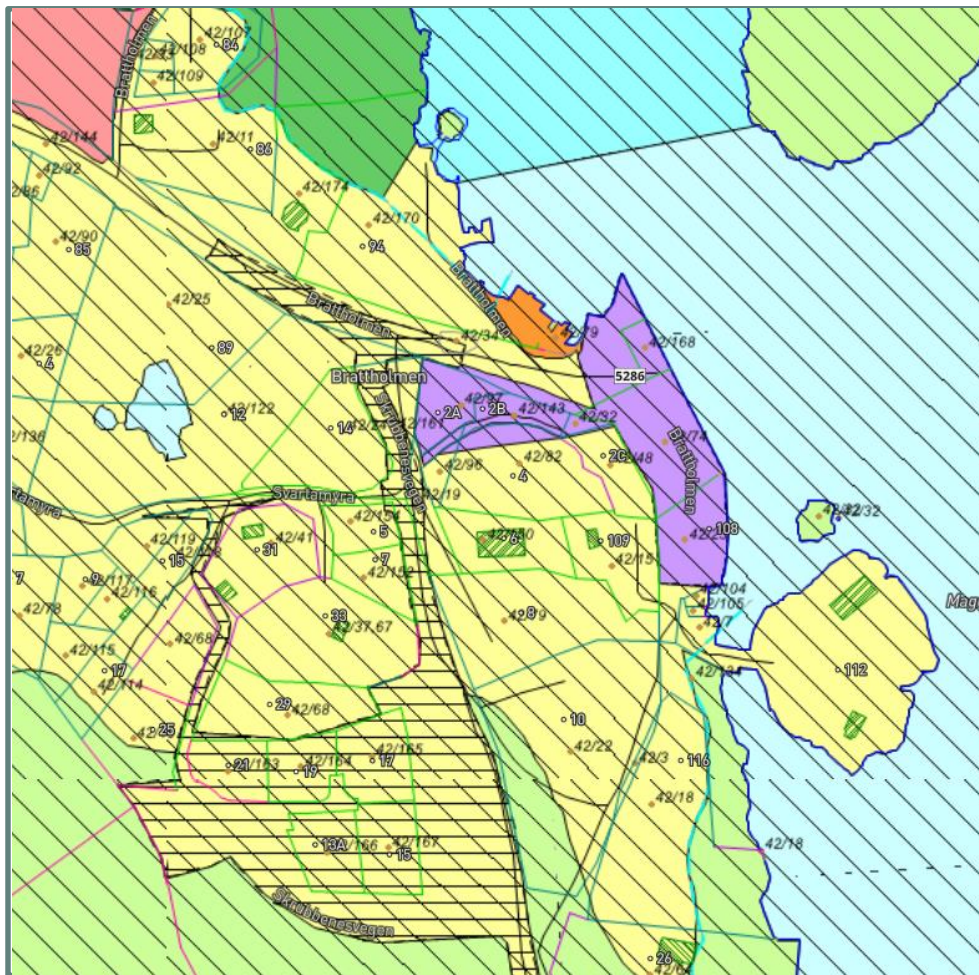
- Vedlegg til planstrategien med oversikt over gjeldande samfunnsplanar frå tidlegare Sund, Fjell og Øygarden kommune, og nye Øygarden kommune. Aktuelle temaområder:
 - Næring og innovasjon
 - Miljø, klima og samferdsel
 - Utvikling av lokalsamfunn, utbygging og infrastruktur
 - Helse, omsorg, sosial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

Retningslinjer/føringar

- Retningslinjer for barnehageutbygging
- VA-norm for Øygarden kommune
 - Overvassnorm for Fjell kommune
- Retningslinjer 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 retningslinjer/føringar/planar som gjeld for dei ulike tidlegare kommunane. (F,Ø,S: Fjell, Øygarden og Sund)

Overordna arealplanar som gjeld



Utsnitt av gjeldande kommuneplan

For området gjeld:

Kommuneplan for Fjell kommune

- Føremålsområde: Bustad og noko LNF
- Omsynssone: H190_10 høgderestriksjon Avinor
- Sone 2: Områda som har kort avstand til eit godt busstilbod og service- og tenestetilbod.
- KPS – Innanfor Straume regionsenter
- *Høgast grad av fortetting av bustader for å kunna oppretthalda mangfaldet av offentleg og privat tenestetilbod.*
- Funksjonell strandsone (lyseblått), også byggjegrænse mot sjø
- Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen. Sone 2 kor presset i strandsona er stort.

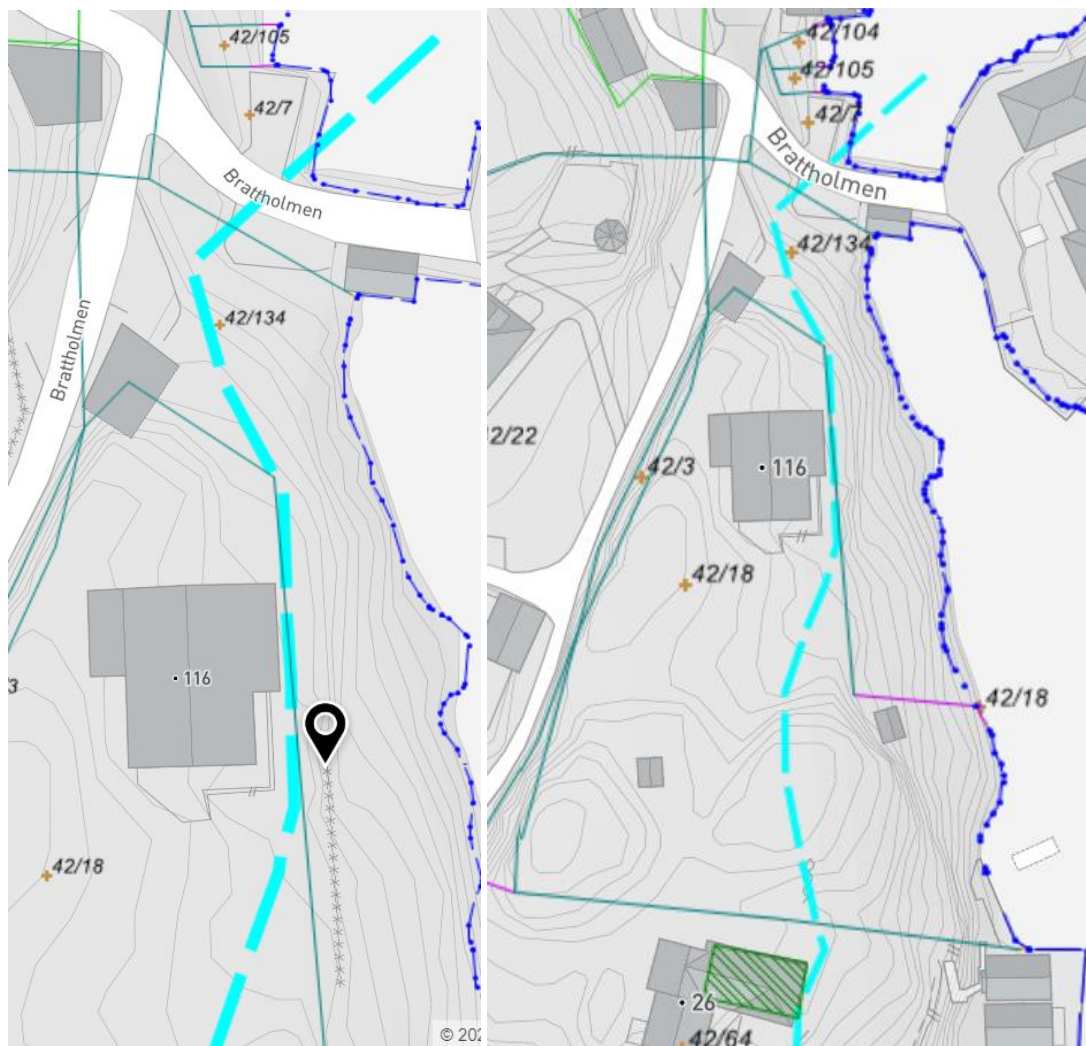
Avstand Straume: Om lag 3 km

Avstand Brattholmen skule 300-400 m

Avstand servicetilbod: 200 m til Joker butikk

Avstand til kollektivtilbod: 200 m Brattholmen kai

Byggegrense og terreng



Vilkår for planarbeidet

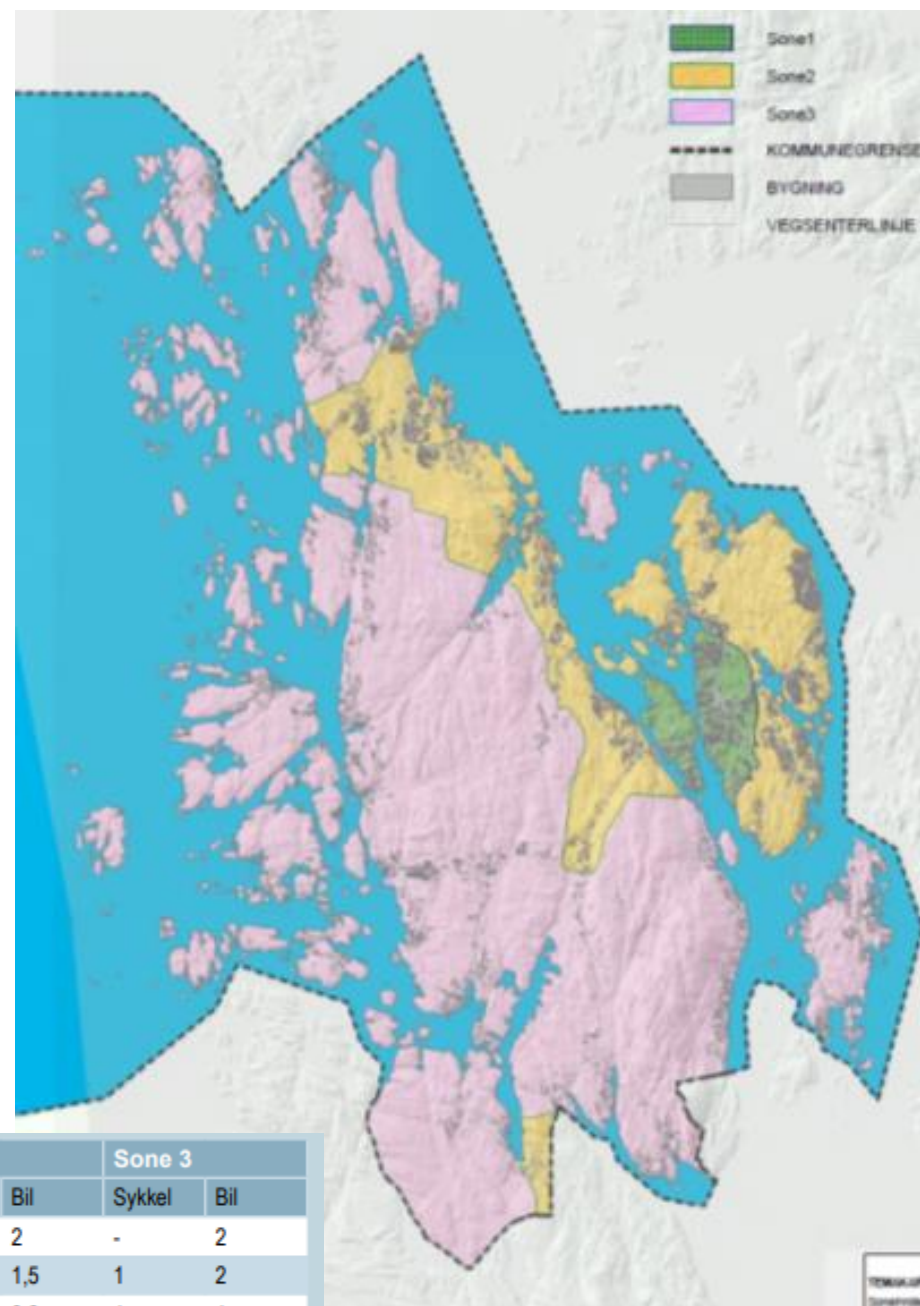
(for tidl. Fjell kommune)

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

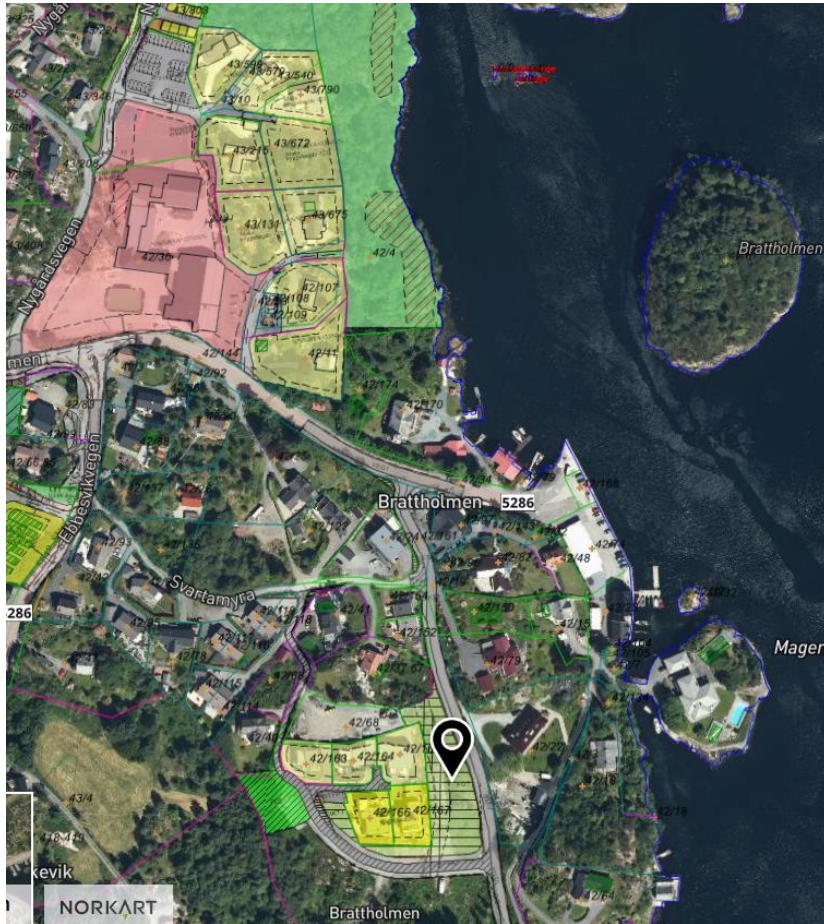
Planen er vurdert å ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing. Vurderinga er gjort opp mot forskrifta sine §§ 6,7, 8 og 10. Det einaste punktet det kan reisast tvil kring, er nr. 25 i vedlegg I Nye bustad- og fritidsbustadområder som ikkje er i samsvar med overordna plan. Deler av tiltaka vert foreslått utanfor byggjegrense mot sjø, og i LNFR-areal. Dette utgjør berre ein liten del, og ligg innanfor det som allereie er etablert med murar og veg på tomta lenge før KPA og grensa vart fastsett. Ein kan òg tenkje at grensa i KPA er mindre detaljert, og at kunnskapsgrunnlaget i ein detaljreguleringsplan er så mykje betre, at dette er å sjå på som ei justering.

Tiltaket kjem under KU-forskrifta §6, dvs. tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast. Vedlegg I nr. 25 nye bustad- og fritidsbustadområder som ikkje er i samsvar med overordna plan. Departementet legg til grunn at føresegn i vedlegg I nr. 25 omfattar berre områder på 15 dekar eller meir.

I dette tilfelle er området under 15 dekar, og dermed er det vurdert til at det likevel ikkje fell under KU-forskrifta §6.

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

Reguleringsplanar i området



Gjeldande planar:

- 357 RP
Snekkevika-
Brattholmen(42-
4;43-724),
vedtatt 2013
- 203 Hesthagen,
Brattholmen (42-
3,91 mfl), vedtatt
2011

Ingen pågåande
planar i
planområdet

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/>

Vurdere nærare strandsoneverdiar og LNF-føremål og registrert tare innanfor planområdet jf. 38 a) 39 a) og b i kommuneplanens areal.

Miljøvern faglege vurderingar

Støy

Tilfredsstillande støynivå for vegtrafikk er 55 dB.



Tilfredsstillande støynivå for flystøy er 52 dB.



Vind

Korleis er vinden i området?

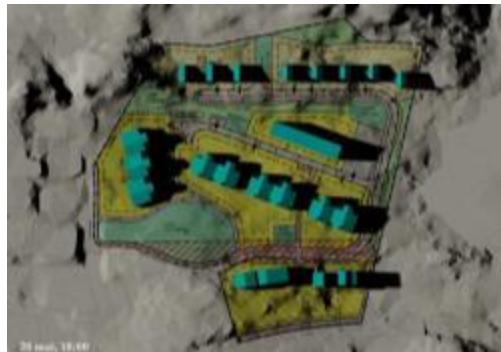
Er det behov for vindanalyse?



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

Sol/skygge

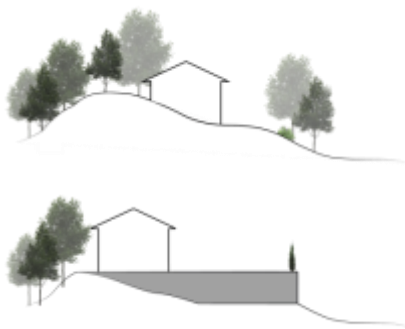
Korleis er soltilhøva på tomte?



Tilpassing terreng, landskap og omgjevnader

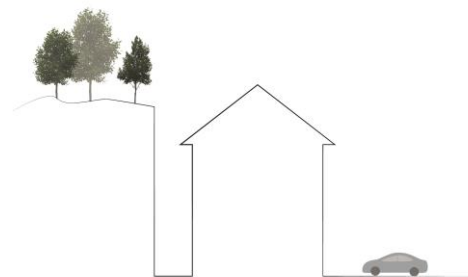
Terreng

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



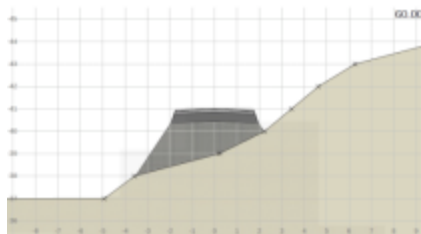
Skjering

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

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/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

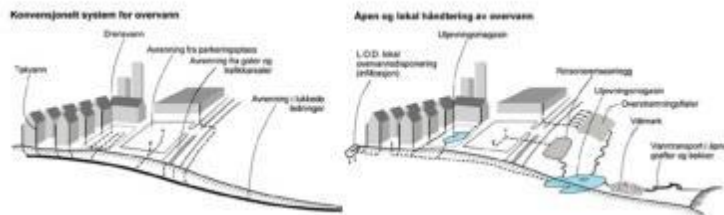
?



Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Overvasshandtering/ Blågrøn faktor

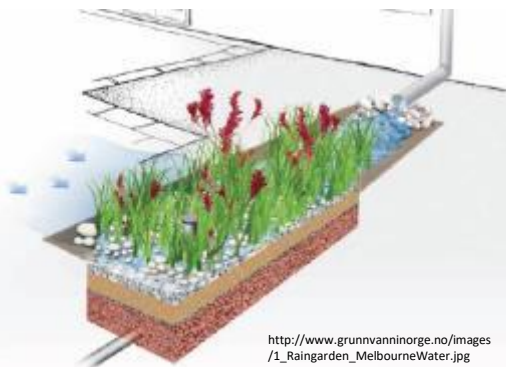
Korleis er vassvegane i dag, og vert dei endra?



Illustrasjon hentet fra [Norsk vanns veileder om klimatilpasset overvasshandtering \(rapport 162/2008\)](http://norsk.vanns.veileder.om.klimatilpasset.overvasshandtering.rapport.162/2008).

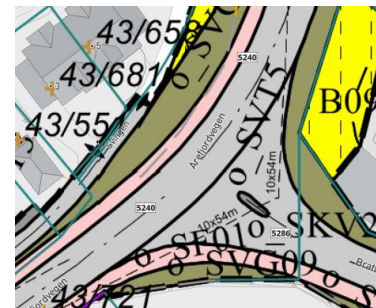
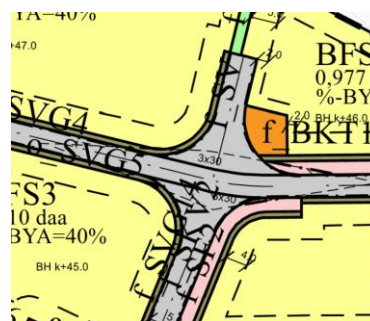
Tenkt alternativt

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



Annan veggrunn

- Ved planlegging av offentlig 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 bredde 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 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.

Sosial infrastruktur og andre servicetilbud

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 utrykkings- kjøretøy



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 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?

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

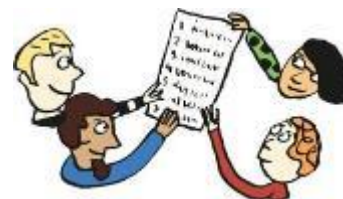
Vis interesse for
andre sine meiningar i
planlegginga



<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
(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/05593/steinsprang_5593385a.jpg?chk=BB7452

Behov for Geologisk undersøking?

☒ Ja

☐ Nei

Økonomiske konsekvensar av planframlegget

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



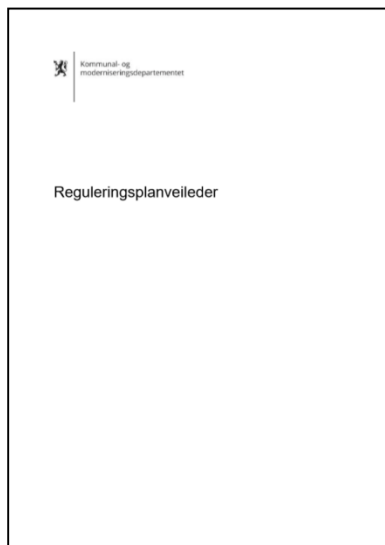
Utbyggingsavtaler

Gjennomføring av plan

Varsel om oppstart

Plankonsulent skal varsle oppstart av ny plan

Sjå reguleringsplanveilder
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 varslings, for gjennomgang og godkjenning.

Dato for varslings:

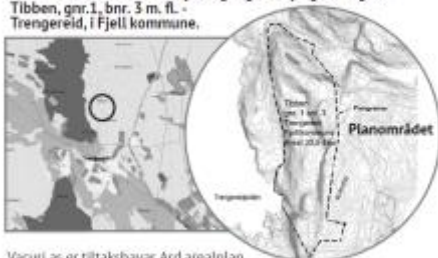
Varsel om oppstart

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 ubyggt. 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 ubyggt.

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 oppstartsmøtet er tilgjengeleg for innsyn. Her kan de visa til kommunen si heimeside.
- Eventuell oppheving av gjeldande plan

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 leggst 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_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.

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.

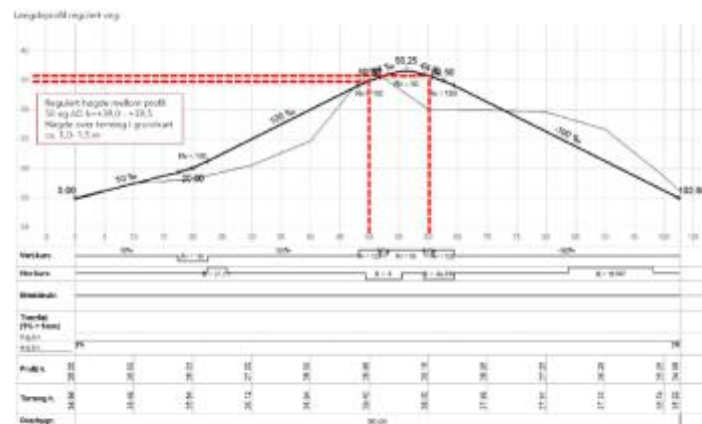
Innlevering av planframlegg

Tilleggsdokument

3D- illustrasjoner og andre illustrasjoner



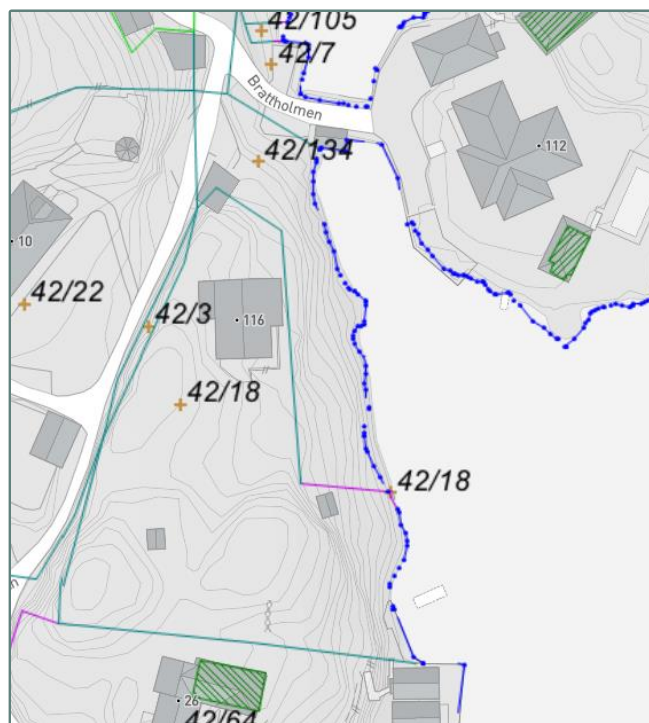
Vegprofilar – lengde og tverr



Oppmåling

Er det usikre eigedomsgrenser
og behov for 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

Møtepunkt i planprosessen



Undervegs møte

- Møter undervegs i planprosessen.
- Formålet med undervegs møte er å gjennomgå status og innhald i planarbeidet, og gjere naudsynte 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 planbehandlninga er delt opp, slik at hovudinnbetalinga skjer etter avhalde innleverings møte. Innleverings møte gjev reduksjon i det totale beløpet for planbehandlninga.

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

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



Arealplan:

- Reguleringsplanen må særskilt vurdere strandsoneverdiar i planområdet.
- Det er mykje terreng innan planområdet, og det må gjerast gode vurderingar kring plassering av tilkomstveg og bustadformål.
- Tilkomst frå fv frå Brattholmen kai, via næringsområdet og til det planområde er utfordrande med omsyn til trafikktryggleik/trafikkbilete. Ein anbefaling er å sjå på alternativ tilkomst til planområdet.
- Legg til grunn at vegens utforming og stigningsgrad blir utarbeida i høve til krav i Statens vegvesens sin rettleiar N100.
- Utrykkingskøyretøy må stetta krav til tilkomst til de planlagde bustadene (brannvesen og ambulanse).
- Tiltak må i størst mogleg grad berre anleggjast utanfor funksjonell strandsone.
- Minst mogleg terrenginngrep for å sikre kystlandskap og fjernverknad frå sjø
- Trygg skuleveg må sikrast fram til næraste skule i høve til krav i KPA jf. § 2a.
- Leikeareal og uteopphaldsareal må sikrast i planområdet i høve til jf. § 24 i KPA.
- Geologisk undersøking er eit krav om tiltaka råkast av bratt terreng (30 grader).

Kommunen sine førebelse råd og vurderingar



Arealplan:

- Planavgrensing før evt. varsel om oppstart må sjåast i samanheng med eventuelle krav, retningslinjer og rekkefølgjekrav som planen må oppfylle.
- Offentleg mynde kan komme med innspel i evt. varsel om oppstart som kan endre premissene i planen.
- Premissene i planen inneberer ein rekke tunge rekkefølgjekrav som blant anna samanhengande trafiksikker skuleveg. I tillegg er dei planlagde tiltaka skissert i eit utfordrande terreng med bratt og smal tilkomst. Trafikkbiletet i dette området er utfordrande. Samstundes råkar planområdet med den funksjonelle strandsona og LNF-føremål som må ivaretakast i planarbeidet.
- Kommunen anbefalar at det blir gjort ein vurdering i høve til gjennomføringsgrad av planprosessen før ein tilrår oppstart planen. Kommunen har per no ikkje investeringsmidlar til rekkefølgjekrava. Det kan difor ikkje påreknast kommunale bidrag.

Kommunen sine førebelse råd og vurderingar



Uttale Byggesak

- *Byggegrense mot sjø skal teiknast inn i plankartet.*
- *Det er berre det som er gult/byggeformål som kan takast med i utrekninga av*
- *utnyttingsgraden.*
- *Tomt C mellom de to kollene i planområdet var vurdert i frådelingsaken til å være noko utfordrande med tanke på terreng.*

Uttale Skule/Oppvekst

- *Kapasitet på Brattholmen skule og barnehagane i Straume-området er utfordrande pr dags dato.*
- *Oppvekst må truleg sjå på krinsjusteringar dersom presset på kapasiteten blir for stort dei neste åra.*
- *Positiv til å leia born sør mot Skrubbenesvegen for å oppnå tryggare skuleveg enn dersom alternative er å gå via Brattholmen kai.*
- *Dagens leikeareal på Brattholmen skule er ikkje særleg gode og ein kan ikkje nytta det arealet til å seia at leikeområde for barn- og unge er tilfredsstillande i området.*

Kommunen sine førebelse råd og vurderingar



Uttale frå kultur og friluft:

- *Det er inga turveg/sti eller kulturminne som vil rørast av planlagde tiltak.*
- *Østre del av planområdet er regulert som LNF.*
- *Funksjonell strandsone er byggegrense (jf. KPA 4-9, 39.b.).*
- *Ved plassering av nye tiltak skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser (jf. KPA 4-9, 38.a.).*
- *Med utgangspunkt i føresegn for gjeldande arealformål vil vi rå ifrå større tiltak som i stor grad grip inn i funksjonell strandsone. Større inngrep nær vankanten og/eller byggverk som i langt større grad enn nåverande situasjon er synleg frå sjø vil påverke landskapskarakteren og får uheldige verknadar for kystlandskapet.*
- *Nye bustadar/tilkomstvegar og andre tiltak bør derfor haldast innanfor byggegrense frå sjø så langt det er mogleg.*
- *For å i minst mogleg grad gripe inn i strandsona er det ønskeleg at den opphævelege tilkomstvegen utbetrast, heller enn at ny veg anleggjast gjennom område avsett til LNF.*
- *Ein utviding av eksisterande tilkomstveg som i liten grad vil overskride byggegrense mot sjø reknast ikkje å ha betydelege konsekvensar for landskapskvaliteten og friluftslivet.*

Kommunen sine førebelse råd og vurderingar



ØyVar:

VA:

- *Næraste Offentleg VA tilkoplingspunkt er Brattholmen kai*
- *Kapasitet på brannsløkkevatn må belysast i planarbeidet.*
- *Kommunens VA- norm skal leggjast til grunn for utarbeiding av VA-rammeplanen. VA-rammeplanen som skal følgja reguleringsplanen skal leggjast til grunn for val av VA-løysing og vidare prosjektering*
- *Overvatn skal som hovudregel handterast lokalt og med berre avgrensa tilførsle til overvass-system.*

Renovasjon:

- *Henteløysinga for renovasjon må bli langs Skrubbenesvegen.*
- *ØyVAR køyrar ikkje inn på Brattholmen kai for å hente avfall for bustader.*
- *Foreslår å samlokalisera hentestad med detaljreguleringa for Hesthagen. Med denne løysinga må dei trekke spanna langt, men er truleg den løysinga som kan aksepterast/mogleg å få til.*
- *Renovasjonsteknisk norm for tidlegare Fjell skal liggjast til grunn for val av løysing. (Norma er under revisjon).*

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>

Kan planavd. tilrå oppstart?

☐ Ja

☐ Nei

Dei planlagde tiltaka er i høve til overordna planar for området, men til dels i strid med funksjonell strandsone og LNF jf. KPA.

Kommunen rår tiltakshavar å tenke gjennom førebelse tilbakemeldingar og diskusjon som oppstartsmøte i dag har bidratt til, for å sjå på planens gjennomføringsgrad og økonomisk realisme i prosjektet. Kommunen førebelse konklusjon er å vente til ein slik vurdering er utført i dette høve.

Avklaringar i møtet



Tilkomstveg

- Kommunen viste til at dagens trafikk-løysing og tilkomst gjennom Brattholmen kai ikkje er forsvarleg, og det er ikkje tilrådeleg å leggja til rette for meir trafikk gjennom området, sær med omsyn til trafikktryggleik. Kommunen visar og at tilkomstvegen går gjennom eit næringsområdet med blandingstrafikk av personbilar, lastebilar, buss og mjuke trafikantar i området. Dette skapar eit utfordrande og uoversiktleg trafikkbilde.
- Tilkomstveg til dei planlagde tomtene vil få ein stigningsgrad som ikkje stettar vegnormalen i N100. Dette er utfordrande for biltrafikkantar, men òg for utrykkingskøyrer.
- **Tiltakshavar skal sjå på andre løysingar for vegtilkomst før kommunen kan vurdere tilråding av oppstart av planen.**

Renovasjon

- Tiltakshavar informerte om at det finst ein renovasjonsløyse nedst ved tilkomstvegen, nord for einebustaden innanfor planområdet, og at ØyVAR køyrer i området i dag. Kommunen var ikkje klar over denne løysinga og viste til ØyVAR sin tilbakemelding frå planforumsmøte at renovasjonspunkt burde ligge i Skrubbenesvegen. Kva løysning som vert aktuell vidare må diskuterast i det vidare arbeidet.

Tryggleik

- Tilkomst for utrykningskjøretøy er viktig ift. stigning m.m.

Rekkefølgekrav

- Dagens skuleveg har berre fortau på delar av strekket og det er krav til trygg skuleveg heilt fram til skulken. Planen vil få rekkefølgekrav til det. Tiltakshavar var positiv til å kunne bidra med trygg tilkomst for skuleborn.
- Å leia eventuelle skuleborn frå planområdet i sør og ned til Skrubbenesvegen kan være meir aktuelt i staden for, skuleveg via Brattholmen kai. Langs Skrubbenesvegen er det bygd fortau nesten heilt fram til Brattholmen skule.

Leik

- Tiltakshavar informerte om at dei ville sjå på løysingar for leik då kommunen informerte om at kapasitet på leik i nærområdet ikkje er god.

Plangrense

- Plangrensen strekker seg godt ut i sjø. Kommunen sin vurdering av dette er at man innskrenkar plangrensen til å berre ta med seg areal i strandsona, og som vert råka av dei planlagde tiltaka. Vidare dialog om dette bli eit tema rundt ein eventuell varslingsplan.

Funksjonell strandsone/LNF

- Kommunen informerte om at sjølv tiltak ikkje er planlagt i strandsona, må det gjerast gode vurderingar av utbygging iht. Statlege planretningsline for strandsona
- Tiltakshavar informerte om at det ikkje var planlagt tiltak i funksjonell strandsone og vidare utover i LNF. Dei skal nytta dagens tilkomstveg. Planprosessen skal detaljere dette ytterlegare.

Terreng og detaljnivå i planen

- Kommune viste at med omsyn til at planen er liten, blir det desto viktigare å belyse detaljer i planen, t.d. korleis einingane ligg i terrenget. Stigningsforhold på veg og vegprofilar mm. må skisserast.
- Tiltakshavar var kjend med terrengutfordringar særleg i den nordlegaste delen av planområdet, og utforminga av bustad på tomt C kan ein vurdere på eit plan. Ytterlegare undersøking i planprosessen vil kunne avdekke det.

Geologisk undersøking

- Kommunen viste til at det var krav til geologisk undersøking i terreng brattare enn 30 gradar. Tiltakshavar meinte at det ikkje var behov for geologisk undersøking då tiltaka ikkje var planlagt i terreng brattare enn 30 gradar.

Andre forhold og VA

- Tiltakshavar hadde relasjon til bustad på eigedom 42/7, kor ein ønskja å kople seg på i høve til VA.

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!