





FJELL KOMMUNE

Vurdering av fagkyndighet:

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



Praktiske opplysningar

Plannamn: Detaljreguleringsplan for Trangesmoget aust,
gnr. 27, bnr. 223 m.fl. – Ågotnes, planID: 20190006

- **Saksnr:** 19/2943
- **Møtestad:** Fjell Rådhus
- **Møtedato:** 02.10.2019
- **Frå kommunen:** Tone Børtvædt og Hilde Greve
- **Frå Forslagsstilar:** B Telle Eigedom as, ved Per Erling Tellnes og Trude Sæbø
- **Frå plankonsulent:** Ard arealplan, ved Hedvig Godvik Olsen og Obivvir Gyssens



Planforslaget

- **Plantype:** Detaljregulering
- **Mål og bakgrunn med planarbeidet:** Bygging av bustader
- **Stad:** Maggevarden, Ågotnes
- **Tal einingar:** 50-60
- **Utfordringar:** Viktig utfartsområde til utmark og Spjeldsfjellet. Tilpassa eksisterande bustadområde.
- **Planstatus for området:** bustadformål.



Sikre stiar og snarveger som ligg i opphavleg planer, i tillegg til de man kan sjå spor av i terrenget.

Sikre stien som går øst i området, slik at det er mulig å kome til utmark også utanom bustadområdet.



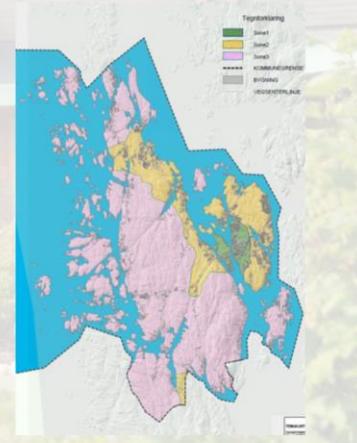
Vilkår for planarbeidet

Planområdet ligg i noverande bustadområde, sone 2, i arealdelen til kommuneplanen, (KPA).

Sone 2 er område som har kort avstand til eit godt busstilbod og service- og tenestetilbod.

Overordna føringar for planen

- Gjeldande overordna plan for området: Kommunedelplan for Ågotnes, (KDP).
- Området er sett av til bustadformål med krav om felles planlegging.
- Skog/grøntdrag skal tas omsyn til, jf. krav til gjennomføringssona H810_11 i KDP.
- RP Trongesmoget, Maggevarden III, PlanID: 20030008.



NB! Mulig å tenkje nytt når det kommer til gjeldande reguleringsplan

Overordna føringar for planen

KDP Ågotnes:

Byggjegrense mot vassdrag: Jf. føresegne 1.9, 1.10 og 18.4.

Turveg/turdrag og allmenn ferdsel: Jf. føresegns 3.5 og 18.7.

Parkering: Min. 2 p-pl. for bil pr. bustadeining, (min. 1 garasjeplass). 2 p-pl. for sykkel pr. bustadeining.

Barn og unge og MUA: Jf. føresegne 1.5 og 18.10 til 18.14.

KPA:

Rekkjefølgjekrav: Samanhengande fortau eller gang- og sykkelveg fram til skule og kollektivhaldeplass før utbygging, jf. føresegns 2. a. og b.

Leikeplassar og fellesareal skal vera opparbeidd og ferdigstilt før bruksløyve kan gjevest for bustader, jf. føresegns 2. c.

MUA sone 2: 40 % totalt for området, 100 m² pr. bustadeining, kan vurderast til min. 50 m² dersom bustadeininga er under 65 m².

Leike-, aktivitets- og rekreasjonsareal:

- Grøne korridorar/areal, tilgang til leike-, aktivitets- og rekreasjonsareal, skal etablerast

og brukast som kvalitetar for nærmiljøa.

- For å finna best eigna areal til opphold og leik er det viktig at desse areala vert lokalisert tidleg i planprosessen.
- Areal til leik, aktivitet og rekreasjons må etablerast mest mogleg samanhengande, og ha ein form som gjer dei eigna til aktiviteten dei er meint for.
- Leike- og uteoppphaldsareal og grøne område utgjer saman ein kvalitet, ved at dei sikrar luft og lys mellom bygg, noko som også gjer dei viktig for innandørs kvalitetar for bustader
- Dokumentasjon på gode leike- og uteoppphaldsareal skal inngå i planarbeidet.

Terreng og landskap:

- Det er svært viktig at utbygginga legg vekt på god tilpassing til terreng og landskap
- Bustadhus og garasje skal tilpassast omgjevnadene, og ha god arkitektonisk kvalitet.

Bustadtypar, sone 2: Variert bustadstruktur, med hovudvekt på småhus, rekkehus og kjedehus. Det kan opnast for etablering av lågblokker



- Pågåande planar i nærområdet



Pågående planar i nærområdet er:

- Detaljregulering for Kvernaturvegen, gnr. 27, bnr. 167 mfl. – Ågotnes
- Detaljregulering for Ågotnes sentrum II, gnr. 27, bnr. 465 mfl.
- Detaljregulering for ny fylkesveg 561 Kolltveit - Ågotnes

Detaljregulering for Kvernaturvegen, gnr. 27, bnr. 167 mfl. – Ågotnes, PlanID: 20090008

Detaljregulering for Ågotnes sentrum II, gnr. 27, bnr. 465 mfl., PlanID: 20120002

Detaljregulering for ny fylkesveg 561 Kolltveit –Ågotnes, PlanID: 20150014

Det lages detaljregulering for sentrumsområde Ågotnes. Her vil snarveger frå Maggevarden og ned til sentrumsområdet bli ivaretatt.

Kommunen arbeider med å utvikle kvalitetsprogram på Ågotnes. Det som er greitt å vite er at man ser for seg å utvikle en miljøgate for dagens fylkesveg.



- Felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad

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



Nei, utbygger ser ikkje for seg parallel behandling.

Parallel behandling inneber at søknad om rammeløyve vert kunngjort samstundes som det vert varsle om oppstart av planarbeidet. Vidare skal søknad om rammeløyve leggast ut til offentleg ettersyn/varslast saman med planframleggget. Det vil ikkje vera nødvendig å varsle naboar særskilt om byggjeprosjektet, då dette vert gjort gjennom planbehandlinga. Frist for uttale/merknadsfrist vil følgja planprosessen, som er på seks veker.

Kommunen skal gjera to separate vedtak i ei slik parallel behandling. Eitt planvedtak og eitt vedtak om rammeløyve. Desse vedtaka skal komme nært kvarandre i tid, men planen må vera vedteken først.

Parallel behandling er ei frivillig ordning, og føreset at kommunen finn grunnlag for at det kan gjennomførast ein slik prosess.

Det er ikkje alle prosessar som eignar seg for parallel behandling. Dette gjeld t.d. konfliktfylte prosjekt med usikkert utfall i den politiske behandling eller moglege motsegner frå offentlege mynder.

Kommunen ønskjer å ha ein eigen kontaktperson som har ansvaret for både plan- og byggesaken for å sikra eit godt samarbeid med tiltakshavar og ei føreseieleg framdrift i prosjektet.



- Krav om konsekvensutgreiing

JA

NEI

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

Formålet med planen er i samsvar med overordna plan. Tilrettelegging av bustader i området er ikke vurdert til å utløse krav om konsekvensutgreiing

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

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



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

- Samordna bustad, areal- og transportplanlegging (26.09 2014)
- Styrking av barn og unges interesser i planlegginga
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (28.09.2018)
- Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016).
- Utbygging i fareområde

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

Dei tema som er særskilt viktig og aktuell for planarbeidet er uthøva.

Samordna bustad, areal- og transportplanlegging

- Hensikta er å bidra til meir effektive planprosesser.
- Mål: Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremma samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, god trafikksikktryggleik og effektiv trafikkavvikling.

Riks-politiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

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

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

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

Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging

- Formålet er å legga til rette for en langsiktig arealdisponering som førebyggjer

støyproblem .

- Retningslinene gir anbefalt utandørs støygrenser ved etablering av nye bustader og annan bebyggelse med støyfølsam bruksformål.
- Bruk av støysoner som virkemiddel er derfor et viktig element i retningslina.

Fareområde

- Kommunen har ansvar for å sikra forsvarleg bruk og vern av areal og bygningar innanfor kommunegrensene.
- Ein må vera særleg merksam i område med spesiell topografi.
- Dersom det er grunn til å tru at eit område kan vera utsett for naturfare, må kommunen sjå til at det er innhenta tilstrekkelig fagkyndige uttaler om faren før plan vert vedteken eller det vert gitt byggjeløyve.
- Meir info: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/t-597-fareområder/id108139/>



Regionale planar og vedtak som skal leggjast til grunn for planframlegget

The collage includes the following documents:

- Regional kulturplan for Hordaland** (no red border)
- Fylkesdelplan For kystsona i Hordaland** (no red border)
- Regional plan for vassregion Hordaland** (no red border)
- Klimaplan for Hordaland 2014-2030** (red border)
- Regional plan for attraktive senter i Hordaland - sentrumsstruktur, tjenester og handel** (red border)
- Regional plan for folkehelse - «Fleire gode leveår for alle»** (red border)
- Regional næringsplan for Hordaland 2013-2017** (no red border)
- Regional areal- og transportplan for bergensområdet 2017-2028** (red border)
- Regional transportplan Hordaland 2018-2029** (no red border)

Dei tema som er særskilt viktig og aktuell for planarbeidet er markert med raud ramme.

Regional kulturplan for Hordaland 2015–2025

Hovudføremålet med planen er å skape grunnlag for ein offensiv og langsiktig kulturpolitikk med føreseielege rammer, internt i fylket og i høve eksterne aktørar

Regional plan for vassregion Hordaland 2016-2021

Planen fastset miljømål for elver, bekkar, innsjøar, grunnvatn og kystvatn.

Klimaplan for Hordaland 2014-2030

Utslepp av klimagassar i Hordaland skal reduserast med 22 % innan 2020 i høve til 1991 og 40 % innan 2030 i høve til 1991.

Regional plan for attraktive senter i Hordaland

Hordaland skal ha attraktive senter som fremjar livskvalitet, robust næringsliv og miljøvenleg transport. Sentera skal leggja til rette for vekst i heile fylket.

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

skal bidra til eit langsiktig og systematisk folkehelsearbeid i kommunane, fylkeskommunen og statlege organ.

Regional areal- og transportplan for Bergensområdet 2017–2028

Berekraftig og konkurransedyktig vekstregion, med effektiv utnytting av samfunnsressursar og infrastruktur. Nullvekstmål, grønstruktur og kulturminne. fordeling av bustader og arbeidsplassar i bergensområdet.

Regional transportplan Hordaland 2018-2029

Det overordna målet i NTP er å tilby eit effektivt, tilgjengeleg, sikkert og miljøvenleg transportsystem som dekkjer samfunnet sine behov for transport og fremjar regional utvikling



Kommunale planar som skal leggjast til grunn for planframlegget



Kommunedelplan for bustadutvikling 2013-2020

Fjell kommune skal leggja til rette for variert og formålstenleg bustadsamansetting i heile kommunen.

Kommunedelplan for trafikksikring 2017-2020

Hovudføremålet med trafikkskringsplanen er å leggja grunnlaget for målretta og systematisk trafikkskringsarbeid på lokalplanet. Planen er eit overordna grep for å få talet på ulukker ned og auka tryggleiken i trafikken, særskilt for mjuke trafikantar. **Ei ulukke er éi for mykje!**

Temoplan for avfall 2017-2025:

Fjell kommune skal vere leiande i fylket på sirkulær økonomi innan avfallsområdet.

Vi har ikkje markert noen, men det er likevel noen som er viktigere enn andre; vann og avløp, bustadutvikling, avfall ++++

Kommunedelplan for kultur 2007-2010:

Vi skal ta vare på og vidareutvikla Fjell kommune sin eigenart med ei særleg satsing på

kystkultur. (Sjå omtale i kap. 2.3 - Kulturminne og kulturlandskap og kap. 2.4 – Kystkultur og kystkultursenter)

Helse-, sosial- og omsorgsplanen 2008- 2011/2016:

Fjell kommune skal gje samordna, effektive og brukartilpassa helse-, sosial- og omsorgstenester

Kommunedelplan for Sotrasambandet Rv 555 Fastlandssambandet Sotra-Bergen – Parsell: Kolltveit-Storavatnet

Nytt Sotrasamband skal gje sikker veg og styrka Sotra/Øygarden si rolle for regionale og nasjonale næringsinteresser som ein integrert del av ein funksjonell Bergensregion.

Sykkelstrategi for Fjell kommune 2015-2018:

1. Det skal vera trygt å sykla
2. Fleire skal sykla
3. Det skal vera raskt og attraktivt å sykla
4. Vi skal ha ein positiv sykkelkultur

Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2011-2018

Fjell kommune skal leggja forholda til rette, slik at flest mogleg av innbyggjarane, særleg barn og unge, skal kunna driva idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv.

Energi-, miljø- og klimaplan 2009-2012

- Fjell kommune skal i 2020 ha redusert sine klimagassutslepp med 30 % av 1991 utsleppet.
- Mål for perioden 2009-2012: Fjell kommune skal i 2012 ha redusert sine klimagassutslepp med 26,7% av 1991 utslippet. Dette utgjer 16 000 tonn CO₂

Kommunedelplan for vassforsyning og avlaup/vassmiljø 2011-2022

Det overordna målet for vassforsyninga i Fjell kommune er at alle til ei kvar tid skal ha tilgang på nok vatn med drikkevasskvalitet.

Handlingsplan for energi, miljø og klima 2018-2020 27.09.2018

Temaplan for kulturminne og kulturmiljø 2019-2022

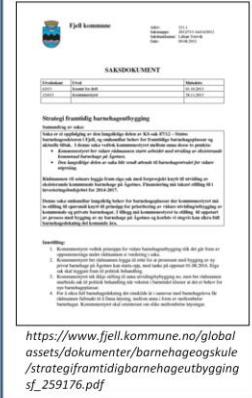


FJELL KOMMUNE

Kommunale retningsliner

Retningslinjer for barnehageutbygging:

Målet er å sikra barnehageplass til alle som treng det.



VA-norm for Fjell kommune:

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



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

Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler:

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



https://www.fjell.kommune.no/content/assets/8f565110e87f4f58990fd31906a5dbf3/1_retningslinjer-for-bruk-av-utbyggingsavtaler-i-fjell-kommune.pdf

Strategi for framtidig barnehageutbygging 28.11.2013

VA-norm revisert 2017

NB! Vi ønsker åpne overvansløsninger, og at det benyttes som en kvalitet i boligområdet.

Rettningssliner for bruk av utbyggingsavtaler 15.06.06

Sykkelstrategi for Fjell kommune 2015-2018

- Mål:
- Det skal vera trygt å sykla
 - Fleire skal sykla
 - Det skal vera raskt og attraktivt å sykla
 - Vi skal ha ein positiv sykkelkultur



FJELL KOMMUNE

Kommunale retningsliner

Overvassnorm for Fjell kommune:

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



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

Renovasjonsteknisk norm:

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



[Renovasjonsteknisk norm](#)

Kommunale planar og retningsliner under arbeid

Overvassnorm 04.10.2013

Renovasjonsteknisk norm 27.11.17



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:

Artsdatabanken:
<https://www.artsdatabanken.no/>

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

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

- Det er to registrerte framandarter i området, samt ein nær trua art (planter).
- I miljøstatus ligg området innafor «lav lokalitetskvalitet» til «ikke fullstendig kvalitetsvurdert» i registrering for naturtypar – NiN. Dette er også registrert i naturbasen.

Foto: http://flyker.miljostatus.no/Global/Nordland/BILDER%20-%20FMNO/Naturomr%C3%A5der/Naturtyper/R%C3%B8sslyng_Iga.jpg

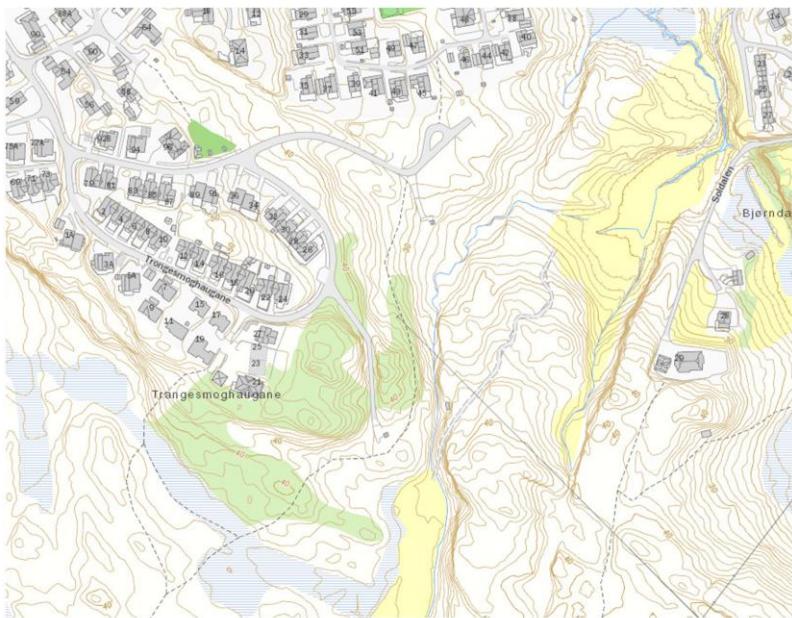
Utgreiingar skal utarbeidast av firma med særskilt kompetanse innanfor dei enkelte tema.

Det er viktig å ta omsyn til eksisterande grøntdrag gjennom planområdet. Dette inkluderer også stier, vassdrag osv.

Det er to registrerte framandarter i området, samt en nær trua art (planter). I miljøstatus ligg området innafor «lav lokalitetskvalitet» til «ikke fullstendig kvalitetsvurdert» i registrering for naturtypar – NiN. Dette er også registrert i naturbasen.



Viktige vassdrag ved planområdet



Viktig vassdrag ved planområdet

Det er viktig å tenkje på vassdraget, og gjerne ha ein buffer mot både stien og vassdraget.

Vi utfordrar dykk til å tenkje nytt angåande bustadformåla i gjeldande plan. Etter dagens forhold ser vi på de haugane sørvest i området som viktige områder å ivareta til lek- og uteopphold, sjølv om deler ligg med bustadformål i gjeldande plan. Dette vil være det viktigaste grøntområdet å bevare, så kan dykk vurdere å heller byggje litt tettare i andre områder. Vi er meir open for utbygging på østsida av etablert veg i sør, enn på vestsida ved kollene.



Miljøvernfangle vurderingar

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

Kap 5.5.5 Støy

Tilfredsstillande støynivå for vegtrafikk er 55 dB.



Tilfredsstillande støynivå for flystøy er 52 dB.



Vind

Korleis er vinden i området?

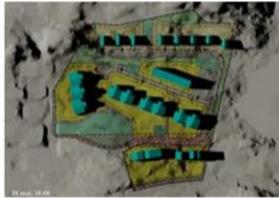
Er det behov for vindanalyse?



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

Sol/skygge

Korleis er soltilhøva på tomta?



Kap 5.10.2 Overvatn

Korleis kan overvatn handterast i området?

Er det viktige flomveger i området??





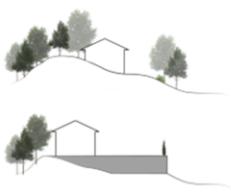
Tilpassing terreng, landskap og omgjevnader

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



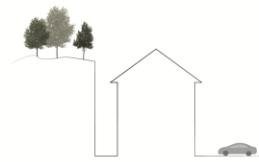
Terrenget

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



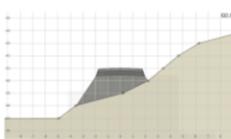
Skjering

Kap 18, f, del 4. Det er ikke tillate å bygga opp eller sprenga flatt terr for å unngå sokkeletasje/undasje på skrånande tomter.



Vise konsekvensar

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



Murar

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



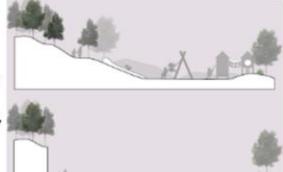
Sjå spesielt KPA:

- Del 3, kap. 5.5 og 5.6, 5.10, 5.11
- Del 4, pkt. 18 og 20 – 24



Friluftsaktivitetar, naturområde, barn og unges interesser i nærmiljøet

Tema: skog og kratt, samanhengande grøne drag, særskilte kvalitetar for leik, spor av barn og unge, tilgjenge til turområde, folkehelse, vegetasjonsbelte langs vassdrag,

<p>Plassering Eigna areal for born og unge skal lokaliseraſt før andre tiltak vert plassert i planområdet.</p> 	<p>Ulik alder Naturlege bakkar (akebakkar), tre, annan vegetasjon, knausar og berg må takast vare på.</p>  <small>http://47d99h3m72g12534dk2ws13x12f.wpengine.netdna-cdn.com/wp-content/uploads/2013/04/Middagsfjellet-Vlk.jpg</small>
<p>Eigna areal Leikeareal skal ikke vera restareal som ikkje eignar seg til bygging.</p>  <small>http://iale.se/sw/wp-content/uploads/2014/04/IALE-skog-o-barn.bmp</small>	<p>Variasjon Felles leike – og uteoppholdsareal skal ha ei utforming som opnar for opphold, rekreasjon, leik og spel på tvers av aldersgrupper</p> 

Viktig å ivareta skogholt sørvest i området, nytta til leik- og opphold.
Viktig å ivareta stiar i området og leggje til rette for utfart til utmarken.

Sjå særleg KDP Ågotnes, pkt. 18.7 og 18.10

Sjå særleg KPA, Del 3, kap. 5.5.1 og del 4, pkt. 20 og 21

Sjå gjerne leikeplassen i samanheng med utmarken. Kan den nyttas av barnefamiliar som går tur i området?

Det er heller ikkje nødvendig å tenkje heilt tradisjonelle leikeplasser som er planert, men utnytt terrenget.

Plasser leikeplasser først, slik at det ikkje blir restareal.

Tenk forbindelsar mellom leikeplassane.

Tenk også møteplasser. Kan leikeplasser også nyttas av eldre som møteplass?



Bustadmiljø, kvalitetar og fellesareal

Tema: sikra godt bustadmiljø, ta vare på eksisterande kvalitetar i og rundt planområdet, storleik og plassering av fellesarealet, bustadstruktur



Fleir bruk

Uteoppahdsareal bør opparbeidast til **fleir bruk** 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 styrke kvaliteten på uteområde.



Sjå særskilt kap. 5.5. del 3 og pkt. 24 i del 4 i KPA

Stadens karakter
Utnyta variasjon i terregn og identiteten til staden



NB! KDP Ågotnes!

- Eigna areal for barn og unge skal lokaliserast før bustader og vegar vert plassert, jf. Føresegn 18.10
- Kvalitetskrav leikeareal, jf. Føresegn 18.11
- Minimumskrav for leikeareal, jf. Føresegn 18.14.

Sjå særleg KPA, Del 3, kap. 5.5.1 og del 4, pkt. 20 og 21



Universell utforming

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



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

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



http://www.arkitektur.no/universell-utforming4395?id=38503&pid=NAI-EcoMeasure-Picture.Native-InnenFile.Foto/_n_0-21347.&adjust=18+600

**Tilkomst
bustad**
Døme på universell tilkomst



http://pir.startsiden.no/abcn/resized/972x/drp/2012/06/18/195118591/1/stor/2200750.jpg

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

Skal leggas til grunn for planlegginga. Eks. legge til rette for at ein med rullestol kan komme inntil bord/benk, sandkasse på leikeplass o.l.

Tenkje på at interne veger også nyttes som leikeareal.



Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Tema: Vegstandard, tilknyting til overordna vegnett og tilstøytande vgar, trafikkauking/-reduksjon, kapasitet, ÅDT, trafikktryggleik, gang- og sykkelvegar, skulevegar, snarvegar, avkjørslar, varelevering, parkeringsdekning, forhold for mjuke trafikkantar og rørslehemma, transportnett, kollektivtrafikk, snøopplag, parkering, kollektivstopp.

Trafikkbilete Korleis er trafikk- situasjonen i området?		Mjuke trafikantar
Trygg skuleveg Bustadområde skal ha samanhengande gang- og sykkelveg eller fortau fram til skule. (Rekkjefølgjekrav)		Stigning på vgar?

Regulert offentleg (kommunal) veg med fortau fram til snuhammar i nordaust i planområdet.

Rekkjefølgjekrav om fortau eller gang- og sykkelveg fram til skule og kollektivhaldeplass.

Fortau må forlengas til eksisterande sti ved snuplassen i nord-nordaust. Sjå også at man har nok areal til veger, med skjeringar og fylling – må reguleras til anna vegformål. Vi kan nok gå ned på 1,5 parkeringsplasser der det er tettare utbygging. Området ligg tett på kollektiv.



Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Tema: Løysingar for vatn, avløp, energiforsyning og renovasjon

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

Overvasshandtering
Korleis er vassvegane i dag, og vert dei endra?

The diagram illustrates two types of drainage systems. On the left, 'Klassiskt system for avvassing' shows a roof with water falling into a drain, which then flows through pipes to a river. Labels include 'Drikkvann', 'Avrenning til avvassingsnettet', 'Kanalisering', and 'Vann'. On the right, 'Grønt overvassingsystem' shows a roof with water falling into a green roof or infiltration system, which then infiltrates into the ground. Labels include 'Åpen og lokalt håndtering av overvann', 'Lodd med grønt overvassingsnettverk', 'Infiltrasjon', 'Oppsamling', 'Oppbevaring', 'Drøfting', 'Opplysing', and 'Opprettholdning'. A small note at the bottom says 'Illustrasjon hentet fra Norsk vanns veileder om klimatilpasset overvasshandtering (rapport 162/2008)'.

Renovasjon og VA skal løysast i samarbeid med FjellVAR.

FJELLVAR
VATN AVLØP RENOVARSJON

Tenk alternativt
Vegetasjon er ein naturleg vass-absorber, og dermed ein ressurs i utbygginga.

A 3D diagram of a green roof system. It shows a roof with vegetation growing on a layer of soil, with water infiltrating down through the soil and into a subgrade layer. Labels include 'http://www.grunneninorge.no/images/21_fengsten_Melbourensema.jpg'.

Renovasjons-teknisk norm skal følgjast.

Ei framtidsretta og berekraftig overvasshandtering treng grøne overflater som kan absorbera vatn.

God overvasshandtering i utbygde område kan oppnåast gjennom løysingar som i størst mogeleg grad opprettheld den naturlege vassbalansen i området (naturtilstanden).

Blågrøn faktor (BGF)

Krav til VA-rammeplan: Sjå KPA del 3, kap. 5.10. 2 og 3, og del 4, pkt. 13 og 14.

NB!

Det er ikkje kapasitet på slamavskiljaren i Mathopen til fleire tilknytingar. Nytt reinseanlegg på Krekjabærneset er klar til drift ca. mars 2020. Det må være rekkefølgjekrav om planen vert vedteken før mars 2020.

Dersom dykk ikkje nytter open overvassløysning må de grunngi kvifor.



Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Tema: Blågrøn faktor

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

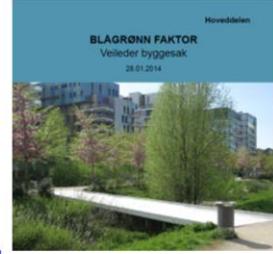
Kva er blågrøn faktor?

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

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

Rettleiar:

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



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

Det er under utarbeiding nasjonal standard. Denne er ute på høyring.

Det er en ønskelig at det benyttes blågrønn faktor.



Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Rettleiarar for overvatt



«Overvann i byer og tettsteder» (2015) NOU



«Overvann som ressurs» (2016) Asplan viak



«På lag med regnet» Rogaland fylkeskommune (2013)



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

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

Aktsemndskart i eigen foil



Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Fjell kommune sitt aktsemdskart for flaum og overvatn

Aktsemdskartet er ein forbetra versjon av aktsemdkartet til NVE.

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

Finn Fjell kommune sitt aktsemdskart for flaum og overvatn i kommunen si kartløysing på nettsida.

Kartet må nyttes aktivt i overvasshandteringa. Det går to potensielle flomvegar gjennom området som må tas omsyn til.



Sosial infrastruktur og andre servicetilbod

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



Servicetilbod

I kva grad påverkar planframleggget servicetilboden?



Foto: http://www.ulveseth.no/media/bilder/prosjekter/Movik_kiwi_2.jpg

Nærleik til ulike tilbod

Krev utbygginga at ein må nyta bil og transport til alle tilboden?



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

Avstand utrykkingskjøretøy



Foto:
<http://www.adressa.no/incoming/article9878318.ece/ALTERNATES/w980-default/Brann%20f%C3%BBss3.JPG>

Snarvegar

Til marka eller turområde i nærleiken?



<https://www.fjell.kommune.no/PageFiles/15839/IMGP1812.JPG>

Snarveger til utmarka, til sentrumsområdet, og til skule- og idrettsområde m.m.



Kulturminne og kulturlandskap

Tema: Har planframlegget verknader for kulturminne?
Riving/ bevaring av kulturminne, kulturmiljø, kulturlandskap, verneverdi m.m.

www.kulturminnesok.no og www.askeladden.no

 Kulturlandskap Står utbygginga i stil med kulturlandskapet?		 Identitet Kva gir identitet til staden?
 Ressurs Nytta kulturminne som ressurs	  	 Kombinera Korleis kan vi kombinera kulturminne med dagens behov? Sjå kap. 19 i føreseggnene.



Bustadpolitiske mål

Differensiert bustadstruktur er eit politisk mål, og skal vektleggast i planframleggget, særskilt i sentrumsnære område.

Både demografiske tal og flyttemotivundersøkinga, gir klare indikasjoner på at det er behov for eit meir **differensiert bustadtilbod**, slik at ulike typar hushald kan finna ein passande 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.

Straumsfjellet



Sjå kap.
5.4.4 del 3

Detaljregulering
for Høgestølen
Sentrumsnær plan
med einebustader,
konsentrerte
bustader og blokk.



Vi ønskjer ein blanda bustadstruktur. Det er mykje einebustader i området, så det kan være rom for mindre eininger også. Dei bør plasseras nærmest snarveger og kollektiv.



Interessemotsetningar

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

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



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



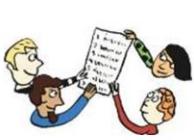
Konfliktar
Vis interesse for
andre sine meiningar i
planlegginga



<http://cliparts.co/cliparts/dc4/oxj/dc4oxjXv.jpg>

Gjennomføring av plan

Det er viktig å løysa og
avklara konfliktar 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/handlere/bx.ashx?ID=11432-727f-484c-aad4-305c42d7a7&LokalFilNavn=201504enhet20forsk%20Foto%20med%20interessenter.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.

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



Akseptkriterier
Kommunen sine vedtekne akseptkriterier skal nyttast ved utarbeiding av ROS- analyse.
<https://www.fjell.kommune.no/PageFiles/4363/Vedtekne%20akseptkriterier.pdf>



Overvatn
Bratt terreng
Vind?



Vil det vera behov for utgreiing av enkelttema?

Naudsynte rapportar og utgreiingar skal utarbeidast av forslagsstillar.

Tema som må utgreiast særskilt i planarbeidet:

- Truede/fremmede arter
- Ev. geoteknisk rapport/geologisk undersøking av bratt terren og dersom det skal sprengas i området

Geologisk vurdering av bratt terren dersom det vert lagt til rette for bustader /leik-/uteoppahaldsareal i bratte områder.

Truet art og framandarter



Økonomiske konsekvensar av planframlegget

Dersom det vert aktuelt at kommunen skal overta regulerte offentlege areal, må dette drøftast seinare i prosessen, men komme fram i planarbeidet og planskildringa.

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

Kapasitet på skule og barnehage

Om noe vert regulert til offentleg arealformål, eks. veg, turveg o.l.

Deke må skrive kva dykk forventar at kommunen skal overta, og eventuelt andre tema som vil gi kommunen utgifter.

Det kan vera aktuelt med utbyggingsavtale, men dette må vurderast etter kvart.



Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Tiltakshavar/konsulent skal varsle om oppstart av ny plan

Rettleiar Sjå rettleiar
for reguleringsplan
for informasjon om
annonse og brev

Norwegian Directorate for
Planning and Building
Reguleringsplanveileder

Reguleringsplanveileder

1. SOSI- fil med varslingsområde- skal leverast til kommunen minst ei veke før varslinga.

2. Annonse i ei avis-
VestNytt

1. Brev til offentlege instansar,
grunneigarar og naboar-
orientering om planarbeidet

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

https://www.regjeringen.no/contentassets/b1752a6a42f84a88a9595a4061956b43/no/pdfs/reguleringsplanveileder_sept_2018.pdf

Deke sender over forslag til plangrense til oss i sosi-fil, som vi vil sjå nærmere på. Det same gjeld forslag til varsling til offentleg ettersyn. Vi vil ha den ca. ein uke før dykk varsler oppstart.



Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Krav til varslingsannonse

Døme på varslingsannonse:

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

I meddeld at plan om bygningslova (pbl) § 12-8 vert det med dette varslat at det skal utført i gang detaljregulering for Tilbønn, grn.1, bnr. 3 m. i Tønsberg, Fjell kommune.



Værur er tiltakshavar Ard arealplan

as et konsernt for reguleringsplanarbeid.

Planimrådet ligg på Tønsberg og er i dag ubyggt. I vest ligg ein regulert område med bygning og bebyggelse, og i øst er det regulert bebyggelse, samt noe ikke regulert bygdefeltområde og Hv 553. Området ligg mot vest med utsikt mot Tønsbergdalen og er nært solrik.

Området ligg på et høydedrag der det er en god oversikt over kysten. Det er et viktig område du må passe på denne sjeldna for demping av fjernverkkrav. Planimrådet har ingen tilkomst i dag då området er ubygd.

Planimrådet er i KPA avsett til framtidig bustadsareal.

Fremtidet med reguleringsplanen er å legge til rette for bustader som kan tilfredsstille behovet for befolkningen i området.

Tilkjennet til planområdet vil planleggjort gjennom godkjend naboplan (reguleringsplan) 543 for Stømmegarden, Tønsberg, planID 20110001.

Vi inviterer til samarbeid og medvirkning i den kommende prosessen. Innspill kan sendes inn til Ard arealplan as, Nydeløkken 114, 5008 Bergen, eller e-post: post@ardarealplan.no

Frist for merknader er sett til 4. august 2017.

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

Ard
arealplan

Varslingsannonsen skal visa:

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

Teksten i annonsen skal innehalda opplysingar om:

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



Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Krav til varslingsbrev



Varslingsbrevet skal visa:

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

Varslingsbrevet skal innehalda opplysingar om:

- Planprosessen
- Formålet med reguleringa
- Omtale av status for planområdet i gjeldande kommuneplan/-delplan eller reguleringsplan, inkl. relevante føringar og krav.
- Krav om KU eller ei.
- Dagens bruk av planområdet.
- Kvar planframleggget 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?



Kommunen rår til at det vert lagt opp til ei god gjennomføring av medverknad i planprosessen, og gjerne ut over det som er kravet i pbl.

De har ikkje vurdert noe anna medverking enn varsling, men vil vurdere om det er behov for det etter kvart.



Tiltakshavar/konsulent sin planlagde dato for varsling:

I løpet av hausten 2019





Innlevering av planframlegg

Plandokumenta skal leverast i følgjande format:

The screenshot displays a user interface for submitting planning documents. On the left, there's a vertical sidebar with a photo of a wooden building and bushes. The main area contains several sections:

- Planskildring (pdf og word)**: Shows a yellow map titled "Austre Strenghaugen" with "Ard" at the bottom right. Below it is a green map of the same area.
- Føresegner (pdf og word)**: Shows a white document page with the Fjell Kommune logo and text in Norwegian.
- Plankart**: Shows a map with various land parcels highlighted in yellow and green, with a legend and a table of data below it.
- Illustrasjonsplan**: Shows a detailed green map of the area with specific features labeled.

At the bottom center, a blue button reads Zippa mappe med feilfri SOSI-fil.

Plandokumenta skal leverast i følgjande format:

(Gjeld også ved ny innlevering av dokumenta, etter merknader/kommentarar frå kommunen)

Planskildring og føreseigner i word og PDF (gjer PDF fila minst mogleg).

Plankart som skrivarvenleg PDF, visnings PDF (maks 3 MB) og til ei kvar tid gjeldande sosi-versjon.

Kopi av merknader, varsel og kunngjering i PDF.

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

Illustrasjonsmateriale i digitalt format (gjer fila minst mogleg).

Her: illustrasjonsplan og illustrasjonar av fjernverknad og tilpassing til terreng.

Zippa mappe med feilfri sosifil (dvs. ingen feilmeldingar i tekstfila).

Sosikontroll skal vere utført og godkjent i SosiVis.

SosiVis med SosiKontroll er gratis tilgjengeleg på nettet via Statens kartverk.



Innlevering av planframlegg

Tilleggsdokument



3D- illustrasjonar eller andre illustrasjonar



Illustrasjon 4

Illustrasjon 5

Illustrasjon 6

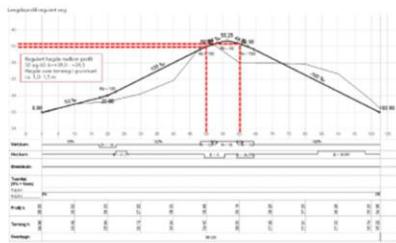
Illustrasjon 7

Stracon
Taksmekaniker AS
Taksmekaniker AS
NLF 00000000000000000000000000000000

Ranin Eiendom
Regulerings Folkes
Illustrasjoner 2

A021

Vegprofilar – lengde og tverr





Innlevering av planframlegg

Andre krav

5.10.3 Krav til VA-rammeplan

Løysing for vavn, 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/d_ytume/00185/20131027_113052_1_185012>.jpg

Krav til geologisk undersøking (føresegn kap. 4)

Krav til geologisk undersøking for skråningar brattare enn 30°



http://g.api.no/obscura/API/dynamic/1/ece5/hr_1080_720_1_f/0000/gudb/2013/3/7/19/1425754590184_1.jpg?ch=DE2FB8

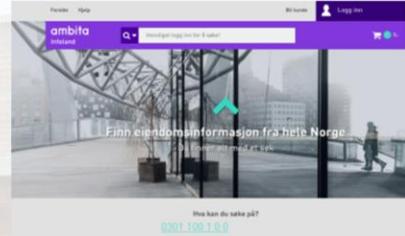
Ev. geologisk vurdering dersom ein legg opp til bustader, leik-/uteoppholdsareal i bratte omr.



Kart

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

Kart og eigar- /nabolister
skal tingast gjennom
www.infoland.no



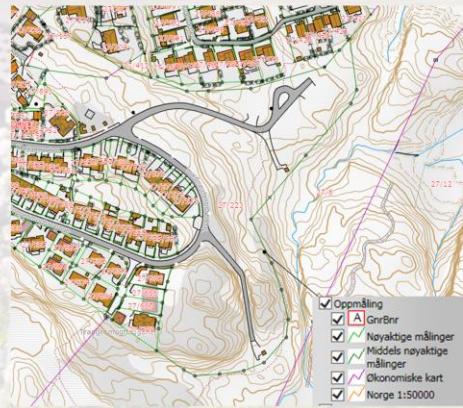
Bakgrunnkartet for plankartet skal til ei kvar tid vera oppdatert, og ikkje vera eldre enn 6 mnd.



Kart

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

Er det usikre eigedomsgrenser
og behov for oppmåling?



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

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

Ikkje usikre grenser i planområdet.



Framdrift

Undervegsmøte

- Kommunen tilrår at det vert halde eit undervegsmøte 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 undervegsmøtet må det leverast eit tilnærma komplett planframlegg.
- Det kan vera behov for fleire undervegsmøter 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.

Innleveringsmøte og informasjon om kva som må vera klart til då. Informera om behov for undervegsmøte. Eventuelt avtala dette? Me må vera fleksible.

Undervegsmøta våre er gebyrbelagt, og da lager vi referat. Vi anbefaler eit undervegsmøte. Tiltakshavar ønskjer å vurdere behovet underveis i planprosessen.

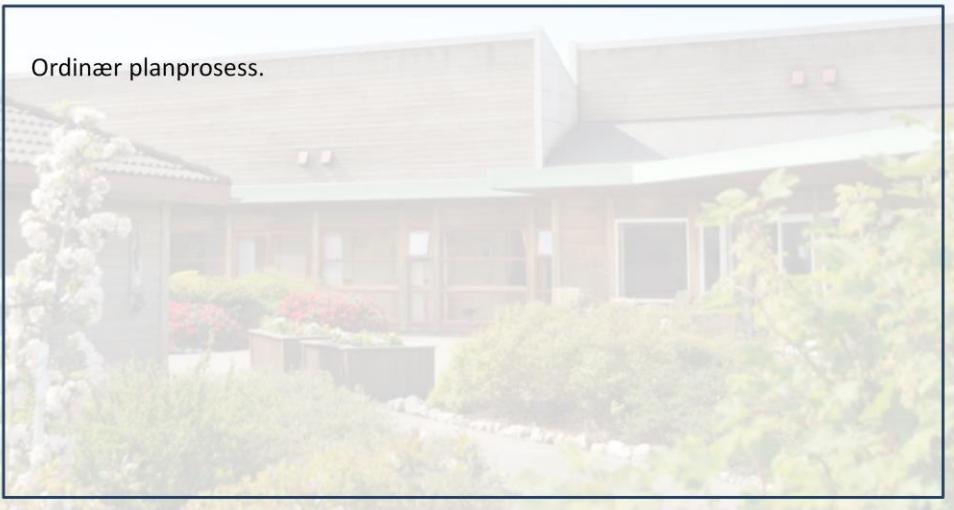


FJELL KOMMUNE

Framdrift

Framdriftsplan

Ordinær planprosess.





FJELL KOMMUNE

Framdrift

Planprosessar som stoppar opp

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



Kontaktpersonar

- **Hos forslagsstiller:**

B Telle Eigedom as:

Per Erling Tellnes/450 09 800/per.erling.tellnes@telle.no

- **Hos plankonsulent:**

Ard arealplan as:

Hedvig Godvik Olsen/464 19 815/hgo@ardarealplan.no

- **Hos kommunen:**

Tone Brødtvedt/55097316/tone.bortvedt@fjell.kommune.no

Hilde Greve/55097377/hilde.greve@fjell.kommune.no



Anna

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

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

Gebyrregulativet er tilgjengelig på kommunen si nettside.

Viktig å huske at skriftspråket er nynorsk og alle dokumenter skal leveres på nynorsk.



Rekkjefølgjekrav

Følgjande rekkjefølgjekrav er aktuelle:

1. Ferdigstilling av leike- og uteoppholdsareal.



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

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



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

3. Renseanlegg på Krekjebærneset må være etablert før bruksløyva vert gitt.





Kan planavd. tilrå oppstart?

Planavdelinga kan tilrå oppstart av planarbeidet, jf. pbl. § 12-8, andre ledd.



Kommunen sine førebelse råd og vurderingar

- Viktig å leggje til rette for utfart til utmarka gjennom planområdet
- Nordaust i planområdet må regulert fortau for lengast bort til gangveg som kjem frå tilgrensande bustadfelt
- Dei to haugane med skog sør-sørvest i planområdet bør ivaretakast
- Det må takast omsyn til potensielle flomvegar som går gjennom planområdet
- Det bør leggjast opp til ein buffersone mot eksisterande sti som ligg aust i planområdet
- Leggje til rette for snarvegar gjennom planområdet..



Til informasjon

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

Ev som vedlegg og info på heimesida



FJELL KOMMUNE

Takk for møtet og
lykke til med planlegginga!