



Referat frå oppstartsmøte

Detaljregulering for Sauafjellet B2-B5,
Gbnr. 150/214 m.fl. - Skoge

31.05.2022

Oppstartsmøte

Plannamn Detaljregulering for Sauafjellet B2-B5,
Gbnr. 150/214 m.fl. - Skoge

Saksnr. 22/6571

Frå kommunen: Hilde Greve og Iselin Tingvatn

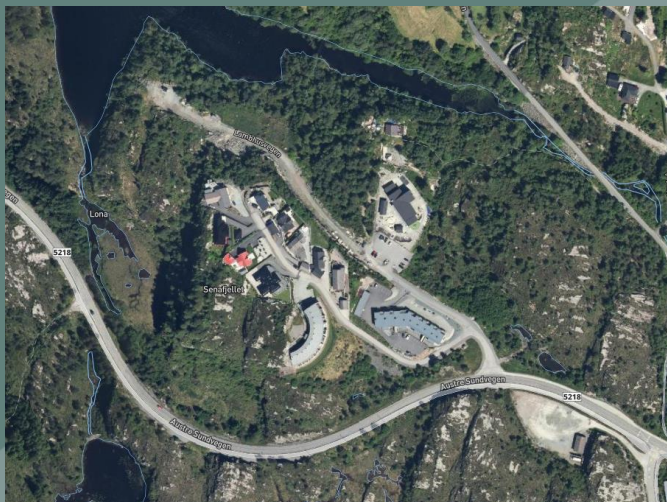
**Frå forslagstillar: B Telle Eigedom v/Per Erling Tellnes
(tiltakshavar), Ard Arealplan v/Liisa Stensletten og Kari
Johannesen (plankonsulent)**

Stad: Øygarden rådhus

Dato: 31.05.2022

Planforslaget

- Plantype: detaljregulering
- Mål og bakgrunn med planarbeidet: Bustad
- Stad: Skoge
- Tal einingar etc.: 130
- Utfordringar: Terreng, kryss mot fylkesveg, god kopling for mjuke trafikantar til Skogsskiftet
- Planstatus for området: Regulert til bustadområde i gjeldande reguleringsplan, med krav om detaljregulering etter ny plan- og bygningslov.



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:



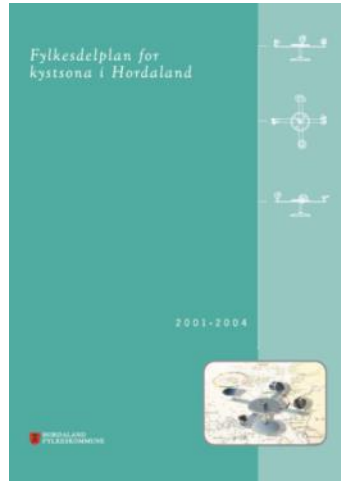
- Samordna bustad, areal- og transportplanlegging (26.09 2014)
- Styrking av barn og unges interesser i planlegginga
 - Veileder om barn og unge i plan og byggesak
- Statlege planretningsline for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø (25. mars 2011)
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (28.09.2018)
- Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016).
- Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

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

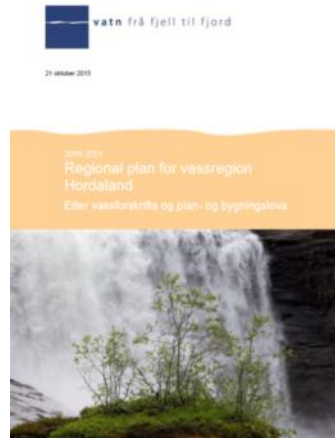
Regionale planar og vedtak som skal leggjast til grunn for planframlegget



Regional kulturplan for Hordaland



Fylkesdelplan For kystsona i Hordaland



Regional plan for vassregion Hordaland



Klimaplan for Hordaland 2014-2030
Regional klima- og energiplan

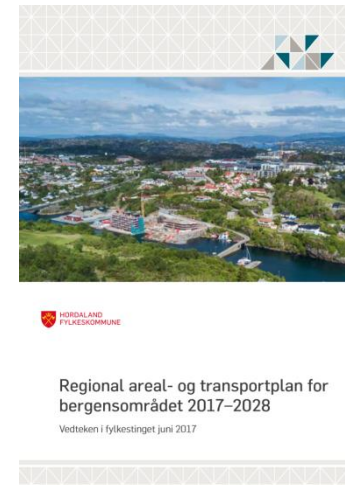
Regional plan for attraktive senter i Hordaland
- senterstruktur, tenester og handel



Regional plan for folkehelse - Fleire gode leveår for alle -



Regional næringsplan for Hordaland 2013-2017



Regional areal- og transportplan for bergensområdet 2017-2028



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

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)

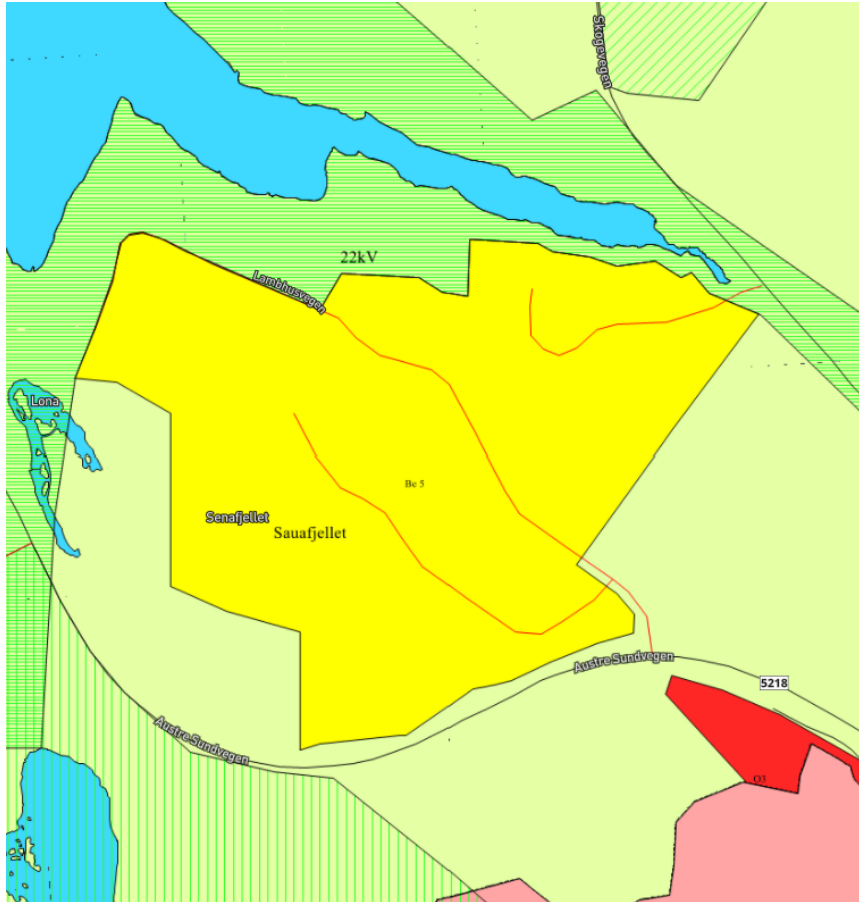
Det vil vera ulike retningslinjer/føringar/planar som gjeld for dei ulike tidlegare kommunane. (F,Ø,S: Fjell, Øygarden og Sund)

Samfunnsdelen til kommuneplanen

Under følger utvalgte strategiar som må vurderast i planarbeidet:

- Vi skal prioritera folkehelse i all fysisk planlegging, og leggja til rette for omgjevningar som stimulerer til eit aktivt kvardagsliv.
- Vi skal leggja til rette for gode fysiske uterom som inviterer til sosiale møter og aktivitetar for alle, uavhengig av alder og funksjonsnivå.
- Vi skal leggja til rette for at alle nye bustadområde skal ha enkel tilgang til natur og nærturterreng.
- Vi skal sikra variasjon i bustadtilbodet i heile kommunen, og tilby ulike bustadar og buformer som passar for ulike livsfasar og livssituasjonar.
- Vi skal leggja til rette for meir mangfald og variasjon i alder- og familiesamansetning i sentrumsområda, ved å tilby bustadar i ulike størrelsar og priskategoriar.
- Gjennom auka og fleksibel bruk av bustadsosiale verkemiddel skal vi leggja til rette for at fleire får høve til å eiga eigen bustad.
- Vi skal leggja til rette for fleire uformelle sosiale møteplassar og aktivitetar for barn og unge.
- Styrka kommunedelsentera med bustader tett på eit utvida tilbod av arbeidsplassar og tenester.

Overordna arealplanar som gjeld



For området gjeld:

Kommuneplan for Sund

- Føremålsområde: Bustad og LNF

Kommunedelplan for Skogskiftet:

- Føremålsområdet: Bustad og LNF
- Retningslinjeområde:
Bygge/anleggstiltak bør ikkje tillatast.

Reguleringsplan for Sauafjellet:

- Reguleringsplan for bustadbygging, med flateregulering av føremål B2-B5. Det vert stilt krav om å detaljera desse områda etter ny pbl. (rundskriv til pbl. § 34-2).

Krav om konsekvensutgreiing



Ja

Nei

Planlagde tiltak vil ikkje medføra ei endring av gjeldande kommuneplan og er heller ikkje i strid med overordna føringar/retningsliner eller andre forhold som kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn. Kommunen vurderer derfor at det ikkje er krav om konsekvensutgreiing etter forskrift om konsekvensutgreiingar §6 og §8. Verknadar og konsekvensar av planframlegget må kome frem i planskildringa.

Pågående reguleringsplanar/utbygging i området



Pågående planar i området er:

Detaljregulering for Skogskiftet sentrum

Kommunedelplan for Skogskiftet

Utbygging i området:

Det vert bygd ny brannstasjon vest for 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/>

Under følgjer nokon av funna i kommunen sin database, men lista er ikkje utfyllande. De må sjølv gjera søk og vurderingar.

- Planområdet ligg under marin grense
- Hjort har forflyttingsåre gjennom planområdet.
- Det er registrert framand art Gyvel i nærleiken av planområdet.

Miljøvern faglege vurderingar

Støy

Tilfredsstillande støynivå for vegtrafikk er 55 dB.



Tilfredsstillande støynivå for flystøy er 52 dB.



Vind

Korleis er vinden i området?

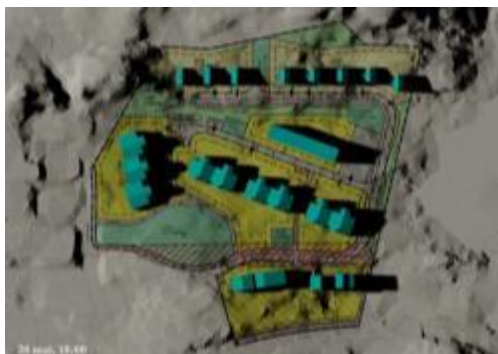
Er det behov for vindanalyse?



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

Sol/skygge

Korleis er soltilhøva på tomta?



Sjø/vassdrag

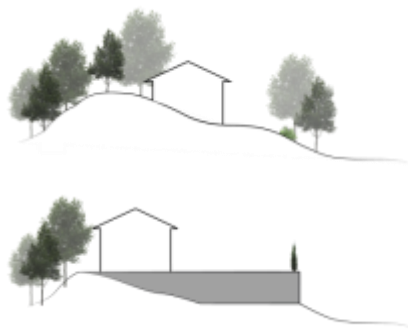
Er det sjø/vassdrag i området som utbygginga kan ha konsekvensar for?



Tilpassing terreng, landskap og omgjevnader

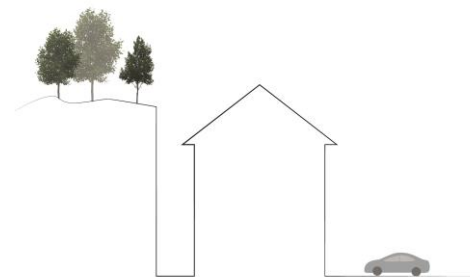
Terreng

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



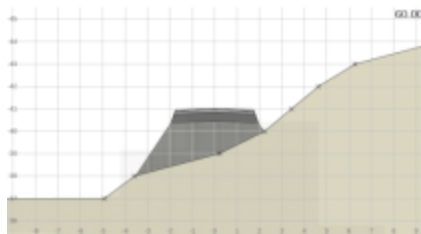
Skjering

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 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.**

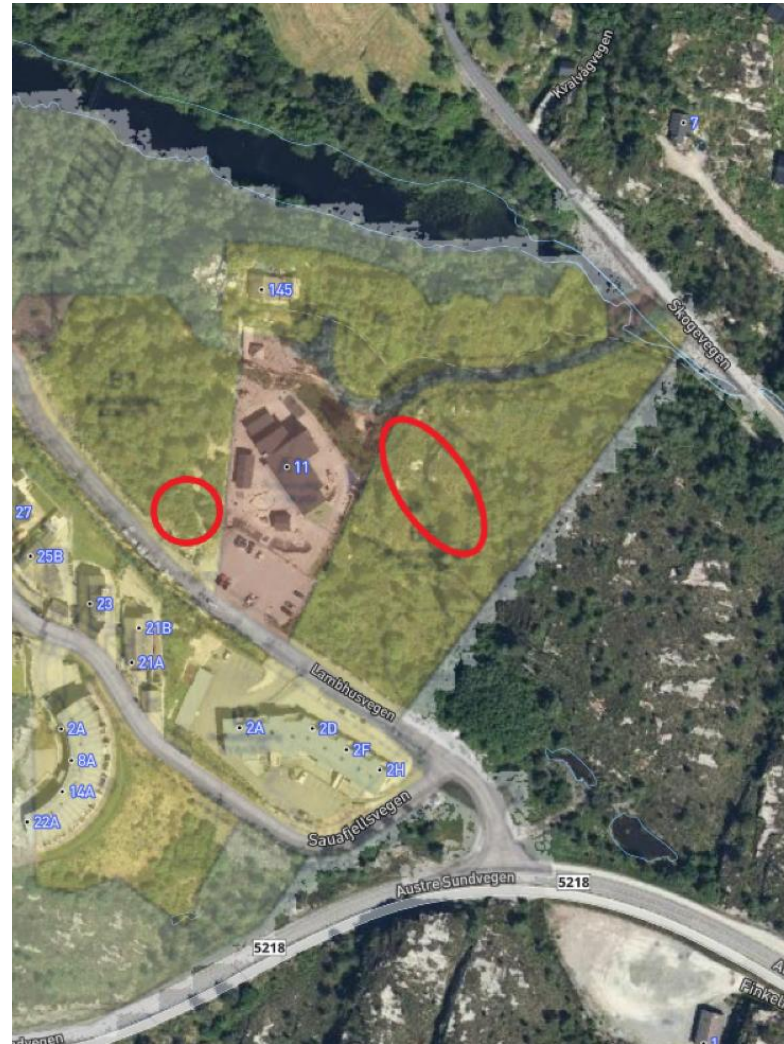


Barnetråkk

På synfaring i området oppdaga vi spor etter leik i dei to områda som er markert i biletet.

Vi tilrår at nokre av desse kvalitetane vert ivareteken/vidare opparbeida som naturleikeplass til bruk for både barnehagebarna og ungane i området. Det bør søkjast å oppnå ein buffer mot busetnaden, slik at følelsen av å vera i naturen vert ivareteken.

Vi tilrår god dialog med barnehagen i planprosessen.



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 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



BARNE-
TRÅKK

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=01A5CC

Stigningstilhøve

?



Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

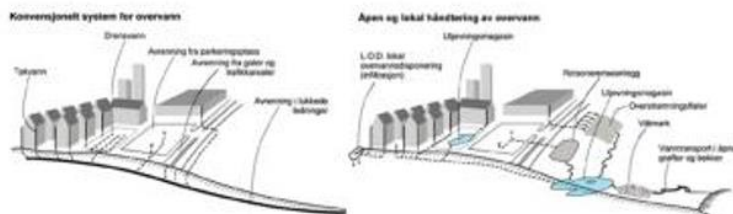
Rammer for vidare planlegging:

- Dersom kommunen skal overta intern veg må den regulerast vegbreidde skal regulerast med 5,5 meter breidde + skulder. Fortau skal regulerast til minimum 2,5 meter. Vendehammar/snuplass skal dimensjonert for lastebil (L)
- Tilkomst/avkøyrse til barnehage må regulerast inn i plankartet.
- I planarbeidet må det gjerast ein vurdering av behovet for utbetring av kryss frå fylkesvegen.
- De må vurdere korleis ein kan få ein attraktiv gang- og sykkelveg mot Skogskiftet sentrum. Er det t.d. mogleg å etablera ein snarveg frå lengst vest i planområdet? Dette krev dialog med grunneigarane av gbnr. 150/3 og 6.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Overvasshandtering/ Blågrøn faktor

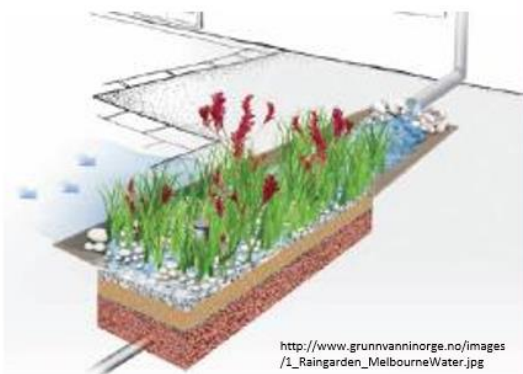
Korleis er vassvegane i dag, og vert dei endra?



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

Tenkt alternativt

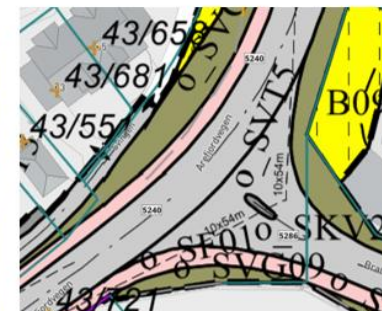
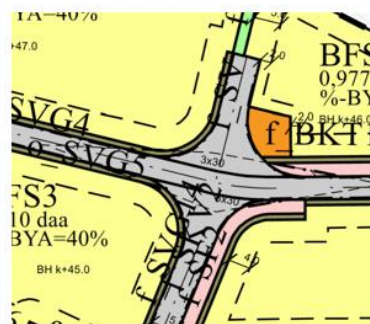
Vegetasjon er ein naturleg vass-absorberar, og dermed ein ressurs i utbygginga.



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

Annan veggrunn

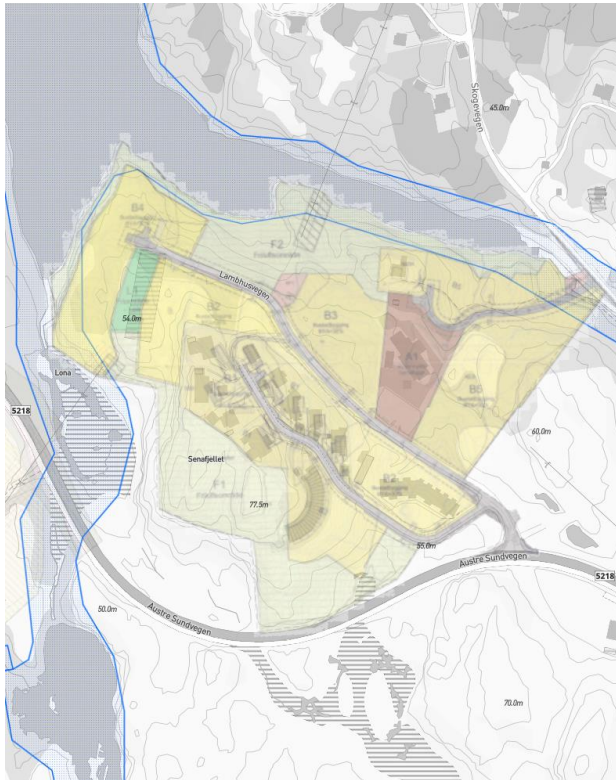
- Ved planlegging av offentlig veg skal det følgje vegprofiler.
- For at planen skal vera gjennomførbar, må arealet satt av til anna veggrunn vera vurdert. Det er ikkje tilstrekkeleg å berre legge inn ei standard bredde som ikkje tek høgde for fylling og skjering.



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 til NVE.

- Omfattar flaum langs vassdrag og flaum som følgje av overvatn.

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 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 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?

Strategi frå samfunnsdelen til kommuneplanen:

Gjennom auka og fleksibel bruk av bustadsosiale verkemiddel skal vi leggja til rette for at fleire får høve til å eiga eigen bustad.

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

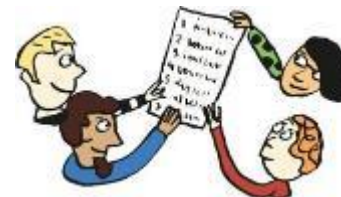
Vis interesse for
andre sine meiningar i
planlegginga



<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?



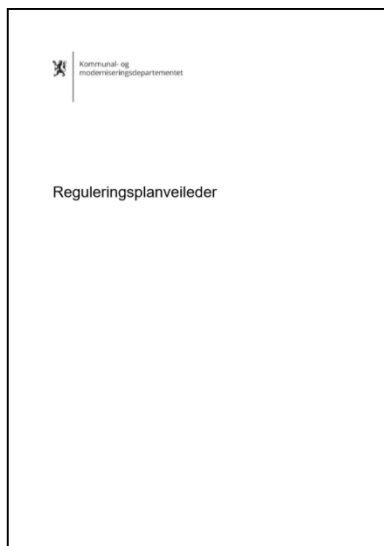
Utbyggingsavtaler

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

Dato for varsling:

varsel om oppstart

Krav til varslingsannonse

Døme på varslingsannonse:

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

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



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

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

Planområdet er i KPA avsett til framtidig bustadareal.

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

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

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

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?
- Vi tilrår god dialog med naboar i området. Det er mange eksemplar på godeprosessar for medverknad. Eks. stå i nabolaget og snakke med folk, god informasjon, lokale møter etc.

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_i_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.

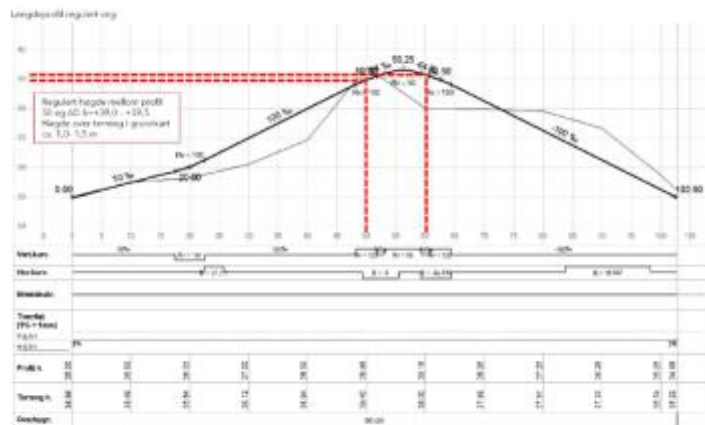
Krav til digitale plandata

- 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.

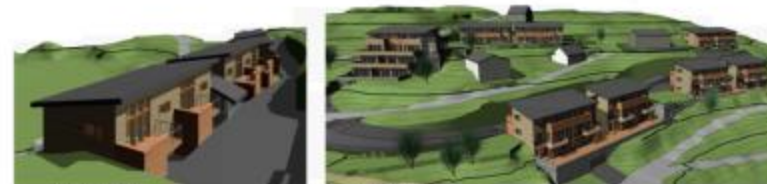
Innlevering av planframlegg

Tilleggsdokument

Vegprofilar – lengde og tverr



3D- illustrasjoner og andre illustrasjoner



1 Illustrasjon 4

4 Illustrasjon 5



3 Illustrasjon 6



2 Illustrasjon 7

Innlevering av planframlegg

- Kommunen ønsker å nytta 3D- programvaren Open City Planner til bruk for visualisering.

Krav til leveranse av filer til Open City Planner

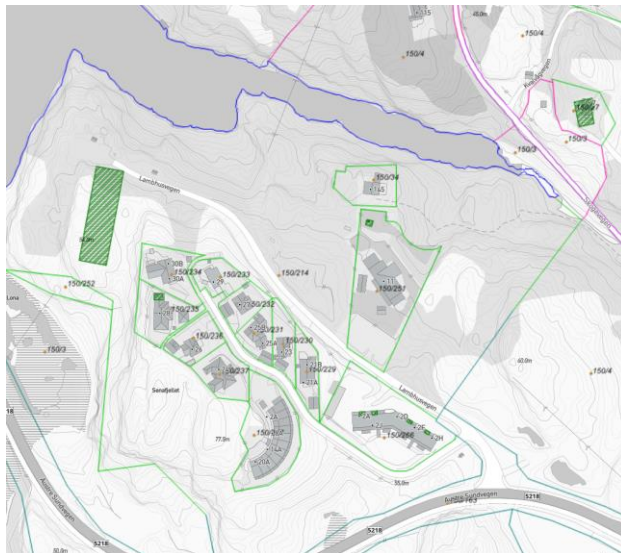
- Modellfila bør innehalde så få objekt som mulig
- Skallmodell
- Filformat: Collada (dae/daz) eller Keyhole Markup Language (kmz/kml)
- Einingsreferanse i meter
- Georeferert til koordinatsystem UTM 32
- Reinsa for interiør objekt
- Inndelt etter objekttype
- Skilt frå omgivelsane rundt
- Utriangulerte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



Oppmåling

Status eigdomsgrenser:

Er det usikre eigdomsgrenser og behov for oppmåling?



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

Undervegs møte

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

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

Dersom planprosessen stoppar opp



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

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

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

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

Gebyrregulativet er tilgjengelig på kommunen si nettside.

Partar er kjend med saksgangen etter plan- og bygningslova Ja

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

Kan planavd. tilrå oppstart?

Ja

Nei

Planinitiativet er i tråd med overordna plan og vi kan tilrå oppstart av planarbeidet.

Kommunen sine førebelse råd og vurderingar



- Planområdet ligg i kommunedelsenter for Skogsskiftet. Her er det opna for noko fortetting. I samfunnsdelen til kommuneplanen finn vi mellom anna følgjande strategiar:
 - Vi skal sikra variasjon i bustadtilbodet i heile kommunen, og tilby ulike bustadar og buformer som passar for ulike livsfasar og livssituasjonar.
 - Vi skal leggja til rette for meir mangfald og variasjon i alder- og familiesamansetning i sentrumsområda, ved å tilby bustadar i ulike størrelsar og priskategoriar.

Vurder korleis planen deira bygger opp om desse strategiane.

- Planområdet ligger tett på skule og barnehage, og det bør vurderast tilstrekkeleg bustader tilpassa barnefamiljar.
- Planavdelinga meiner at 130 bustader i dette området er mye. Endeleg tal bustadeiningar må vurderast i planarbeidet opp mot val av bustadtyper og fastsetting av uteareal.

Kommunen sine førebelse råd og vurderingar



- De bør ha særleg fokus på tilpassing til terreng i planarbeidet.
- Gjeldande reguleringsplan i området er gamal og etter gamal lov. Det er mellom anna behov for at det ein vurderer plassering og utstrekning av bustad- og uteområda på nytt. Gjeldande plan tek ikkje tilstrekkeleg omsyn til terrenget ved plassering av byggjegranser.
- I planarbeidet må det takast omsyn til eksisterande busetnad i planområdet.
- Innanfor planområdet er det etablert naturleikeplassar og stiar. Dette er kvalitetar som bør vidareførast og sikrast i planen. Sjå meir informasjon tidlegare i referatet.
- Kopling for mjuke trafikkantar mot sentrum av Skogsskiftet må greiast ut. Dagens løysing vil gi ein lang omveg (omkring 1 km.) for dei inste utbyggingsfelt, og gje eit mindre attraktivt tilbod. De må vurdere løysingar som reduserer avstanden for gåande og syklende i retning mot sentrum. Dette krev dialog med aktuelle grunneigarar.

Rekkjefølgjekrav

Rekkefølgjekrav som kan vere aktuelle for planarbeidet.

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.



<http://bonansa.no/wp-content/uploads/2015/07/leikeplass4.jpg>

Utanfor planområdet

1. Kopling til Skogsskiftet for mjuke trafikantar.
2. Utbetring av kryss mot fylkesveg



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

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 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!