



# Referat frå oppstartsmøte

Detaljregulering for Haugaseto  
- Gbnr 142/1,2 m.fl - Kåravika

23.10.20

# Oppstartsmøte

**Plannamn**      Detaljregulering for Haugaseto  
                     - Gbnr 142/1,2 m.fl - Kåravika

**PlanID**        124520180002

**Saksnr.**        20/8123

---

**Frå kommunen:** Ketil Toft, Hilde Greve, Ole-Karsten Midtgård, Lena Garnes og Bjørn Kristiansen

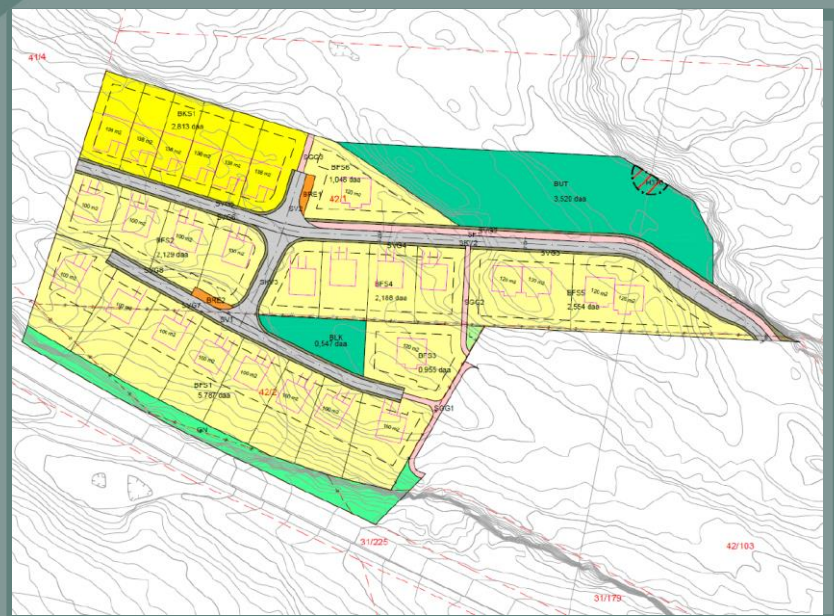
**Frå forslagstillar:** Hedvig Olsen, Herman Sangolt og Georg Langeland

**Stad:** Øygarden rådhus

**Dato:** 23.10.20

# Planforslaget

- Plantype: Detaljregulering
- Mål og bakgrunn med planarbeidet:
  - Intensjonen med planframlegget er å leggje til rette for bustader.
  - Sund kommune har opna opp for planlegging på Gbnr 142/2, forutsett ei bru frå planområdet, mot skulen. Dette er ikkje ein del av det nye planinitiativet.
  - Delar av 142/1 er foreslått endra til bustad, i forslag til ny KPA for Sund. Dette arealet utvidar planen for Haugeseto, og inngår i den bestillinga som møtet gjeld.
- Stad: Spildepollen
- Tal einingar: 20-30
- Utfordringar: Trygg kryssing av fylkesveg, overvatn, Svartstrupe, i strid med KPA.
- Planstatus for området: LNFR



# Kan planavd. tilrå oppstart?

Ja

Nei

- Sjølv om tiltaket er innarbeidd i framlegg til ny KPA for tidlegare Sund kommune, er ikkje denne vedteken.
- Tiltaket er då i strid med gjeldande kommuneplan.
- **PU- 036/17 Vedtak:** Forvaltningsstyret-planutval tilrå oppstart av detaljregulering for 12 daa på gnr. 42 bnr. 2. Føresetnad for tilråding til oppstart er at gangbru vert realisert som skissert frå tiltakshavar.
- Premissane som låg i vedtaket i Sund er ikkje følgt opp.
- Oppstartsmøtet som dette referatet gjeld for, gjeld ei ytterlegare utviding av området vedtaket er knytt til.
- Det gjev styrka grunn til å etablere trygg kryssing av fylkesvegen, mellom bustadområdet og skulen, men gangbru er ikkje ein del av planinitiativet.
- Det kan vera naturleg å argumentere for å styrke bustadtilbodet knytt til skulen, men då det allereie ligg eit stort bustadpotensiale i området som ikkje er utbygd er det ikkje rette tidspunktet å utvide planområdet ytterligare i LNF.
- Administrasjonen tilrå å vente til rullering av ny arealdel for Øygarden kommune.

# Kommunen sine førebelse råd og vurderingar av planframlegget



- Vilkåret om gangbru ligg ikkje inne i planinitiativet, og det vert vist til at det no er opparbeida trygg skuleveg som følgje av offentlege tiltak langs fv5224. Planinitiativet vil ha 1.6 km via eksisterande felt og fv5224., men ligg slik plassert at det er vesentleg kortare å krysse fv 5226. Utan tilrettelegging for trygg kryssing her er administrasjonen sine foreløpige vurdering at det vil vera sannsynleg at det sjølv utan opparbeiding vil vera naturleg at ungar tek den raskaste vegen. Det er derfor ikkje akseptabelt å starte opp planarbeid utan at trygg kryssing blir ivareteke.
- Planprosessen kan vurdere kryssing i plan, men det vil vera ein krevjande prosess og mogleg vanskeleg å gjennomføre grunna trafikksikringsvurderinga.
  - Kurve og bakketopp som gjev dårlege siktforhold
  - Høg fartsgrense (80-sone).
    - Nedsett fartsgrense, krev ein eigen søknadsprosess opp mot vegvesenet.

# Kommunen sine førebelse råd og vurderingar av planframlegget



- Eit eventuelt framtidig planarbeid må ut i frå administrasjonen si vurdering:
  - Sikre trygg overgang mellom planområdet og skulen over fylkesvegen.
  - Sikre gode interne gangvegar, som vert knytt opp mot eksisterande planar, Spildepollen skule og friluftsområdet i nord.
  - Bru kan gjeve turområde meir tilgjengelege, som utmarka i nord eller lysløypa ved skulen.
  - Gode fordrøyningsløysingar, med tanke på nedbygging av eksisterande myr.
  - Leike- og uteopphaldsareal bør sentraliserast i planen.
  - Det må gjerast tiltak for å sikre god landskapstilpassing, ved å trekkje bustadane attende frå kant og ivareta landsskapssiluetten.
  - Ta omsyn til raudlista artar i planlegginga.
  - Nødvendig med geologisk undersøking.
  - Gjennomføre ein KU for planområdet.
  - Gjere ein ny vurdering av nedslagsfeltet til Kørelen.

# Avklaringar i møtet



- Med bakgrunn i at administrasjonen ikkje kan tilrå oppstart, uttrykker tiltakshavar at det er ønskeleg å få oppstartsmøtereferatet lagt fram for utvalet jf. PBL §12-8 1. og 2. ledd.
- Før saka blir tatt opp politisk skal tiltakshavar sjå nærare på dei ulike alternativa for å krysse fylkesvegen (gangbru versus kryssing i plan), og kostnader knytt til desse alternativa.
- For at kryssing i plan skal vera eit reelt alternativ, må fartsgrensa på Fv 5226 verte redusert. Kommunen kjem tilbake med opplysningar knytt til prosess for å søke om redusert fartsgrense.
- Nokre element frå KU gjort for skulen, kan vere relevant for Haugaseto, men fleire av temaene vil vere ulike og ikkje nødvendigvis samanliknbare. Det vil også vera tema som krev eigne vurderingar, som trafikkskring, vurdering av landskap/geologi, drikkevatt mm.
- Kommunen opplyser at det ikkje er sett av midlar til finansiering av gangbru, og det er derfor per dags dato ikkje handlingsrom for utbyggingsavtale knytt til tiltak som vert utløyst av ein eventuell plan.
- Per i dag er det berre utbyggingavtale med momsreduksjon som kan bli vurdert.
- Tiltakshavar ønskjer avklaring på om det er aktuelt for kommunen å overta privat veg som går i frå Fv5224, gjennom nabofeltet og inn i planområdet.
  - For at kommunen skal kunne vurdere å ta over vegen, må vegen tilfredsstillе dei kommunale krava, noko han i dag ikkje gjer, grunna stigningsforhold. Det kan også vere andre forhold som ikkje er tilfredsstillande. Kommunen har ikkje vurdert denne vegen spesifikt per i dag.
  - Kven vert eigar/driftansvarleg for brua, dersom den vert bygd? Om den vert bygd i samsvar med krava, og kjem frå eit skuleområde, så er det naturleg at kommunen eller fylkeskommunen vert eigar.
- Kommune og tiltakshavar er samde om at det er ønskeleg med undervegsmøter for å sikre fleire kvalitetar i løysingane, ved ein eventuell planoppstart.
- Kommunen utfordrar tiltakshavar på bustadkvalitet og typologi. Tiltakshavar viste her til at dei ikkje ønskjer spesielt høg utnytting, men bustader som rettar seg mot barnefamiljar. Tiltakshavar viste til andre planar i området med høg utnytting og leilighetsbygg, og at desse planane var vanskelege å realisere grunna lite etterspørsel.

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



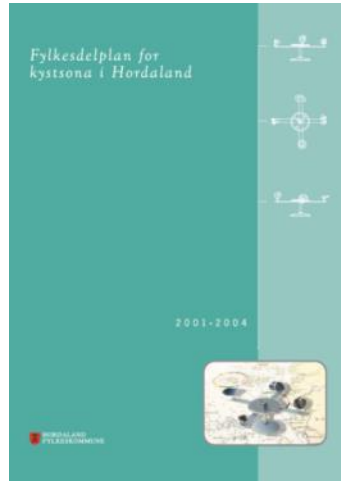
- Samordna bustad, areal- og transportplanlegging (26.09 2014)
- Styrking av barn og unges interesser i planlegginga
  - Veileder om barn og unge i plan og byggesak
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (28.09.2018)
- Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging (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.

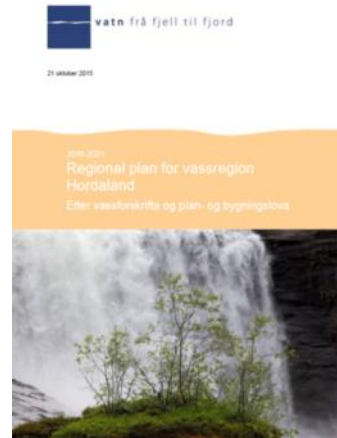
# Regionale planar og vedtak som skal leggjast til grunn for planframlegget



Dei regionale planane som er særleg aktuell for planområdet er markert med raudt omriss.



**Fylkesdelplan  
For kystsona i Hordaland**



**Regional plan for  
vassregion Hordaland**



**Regional kulturplan for  
Hordaland**

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

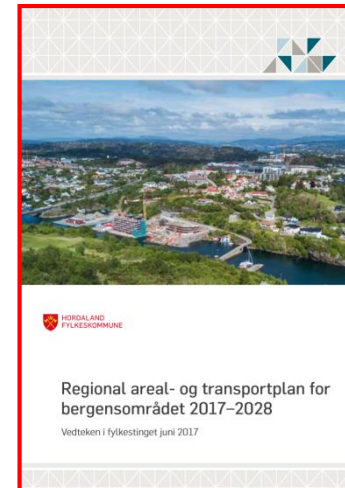


**Regional plan for folkehelse**  
- Fleire gode leveår for alle -



**Regional næringsplan for Hordaland 2013-2017**

NÆRING TIL FORTRINN



**Regional areal- og transportplan for bergensområdet 2017-2028**

Vedtatt i fylkestinget juni 2017



**Regional transportplan Hordaland 2018-2029**

Vedtatt i fylkestinget juni 2017

# Lenkjer til regionale planar og vedtak



## 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

<https://www.vestlandfylke.no/globalassets/planlegging/regionale-planer/regional-kulturplan-for-hordaland-2015-2025.pdf>

## Fylkesdelplan For kystsona i Hordaland

Skal fungere som ei rettesnor om kva politikk fylkeskommunen står for, og skal gje føringar og rammer for den lokale forvaltninga av areal og ressursar i kystsona.

## Regional plan for vassregion Hordaland 2016-2021

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

<https://www.vestlandfylke.no/globalassets/planlegging/regionale-planer/regional-plan-for-vassregion-hordaland.pdf>

## 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.

<https://www.vestlandfylke.no/globalassets/planlegging/regionale-planer/klimaplan-for-hordaland-2014-2030.pdf>

## Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015-2026

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

<https://www.vestlandfylke.no/globalassets/planlegging/regionale-planer/regional-plan-for-attraktive-senter-i-hordaland.pdf>

## Regional plan for folkehelse - «*Fleire gode leveår for alle*» - 2014-2015

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

<https://www.vestlandfylke.no/globalassets/planlegging/regionale-planer/regional-plan-for-folkehelse-2014-2026.pdf>

## Regional næringsplan

Er eit kort, strategisk dokument som viser kva for strategiar som er særskilt prioriterte for å møta dei viktigaste utfordringane næringslivet står ovanfor i fylket vårt

<https://www.hordaland.no/globalassets/for-hfk/plan-og-planarbeid/regionale-planar/regional-naringsplan.pdf>

## 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.

[https://www.vestlandfylke.no/globalassets/planlegging/regionale-planer/regional-areal--og-transportplan-for-bergensområdet\\_2017\\_30.10.17.pdf](https://www.vestlandfylke.no/globalassets/planlegging/regionale-planer/regional-areal--og-transportplan-for-bergensområdet_2017_30.10.17.pdf)

## 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

<https://www.vestlandfylke.no/globalassets/planlegging/regionale-planer/regional-transportplan-for-hordaland-2018-2029.pdf>

# Kommunale planar som skal leggjast til grunn for planframlegget

## **Kunnskapsgrunnlaget til Øygarden kommune sin planstrategi 2020 -2023.**

- Vedlagt

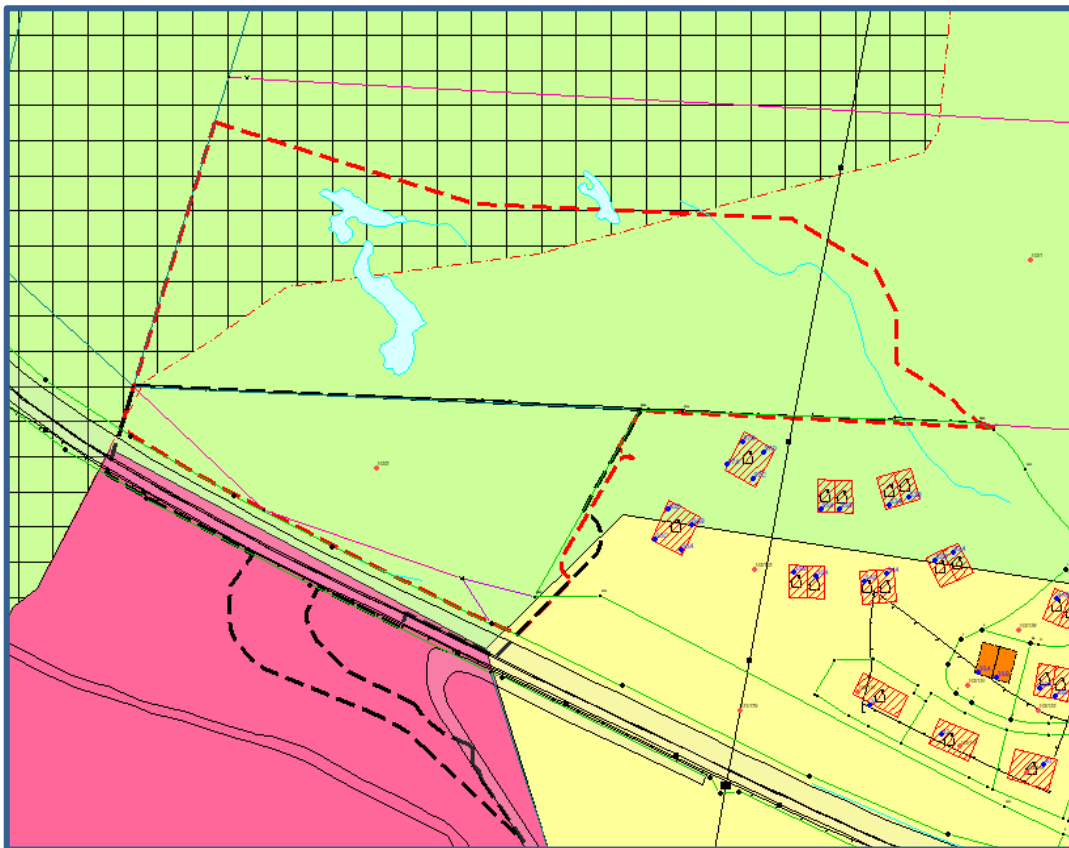
### **Tema-, strategi-, og kommunedelplanar**

- Kommuneplanen sin samfunnsdel - Sund 2010-2020
- Kommuneplanen sin arealdel - Sund kommune 2010-2020
- Kommunedelplan for trafikkisikring – Sund kommune 2015-2025
- Kommunedelplan vassmiljø, vassforsyning og avlaup – Sund kommune 2015-2025
- Bustadsosial plan (temaplan) – Sund kommune 2014-2017
- Kulturminneplan –Sund kommune 2017-2022

### **Retningsliner**

- Retningsliner for bruk av utbyggingsavtaler
- Renovasjonsteknisk norm
- Vegnorm for kommunale vegar
- VA-Norm for Øygarden kommune

# Overordna arealplanar som gjeld



For området gjeld  
Kommuneplan for Sund

- Føremålsområde: LNF
- Omsynssone: Nedslagsfelt drikkevattn Kørelen

Utvida planområde i **raudt**, og opprinneleg planavgrensing knytt til vedtak om oppstart frå Sund kommune, i svart stipla.

# Krav om konsekvensutgreiing

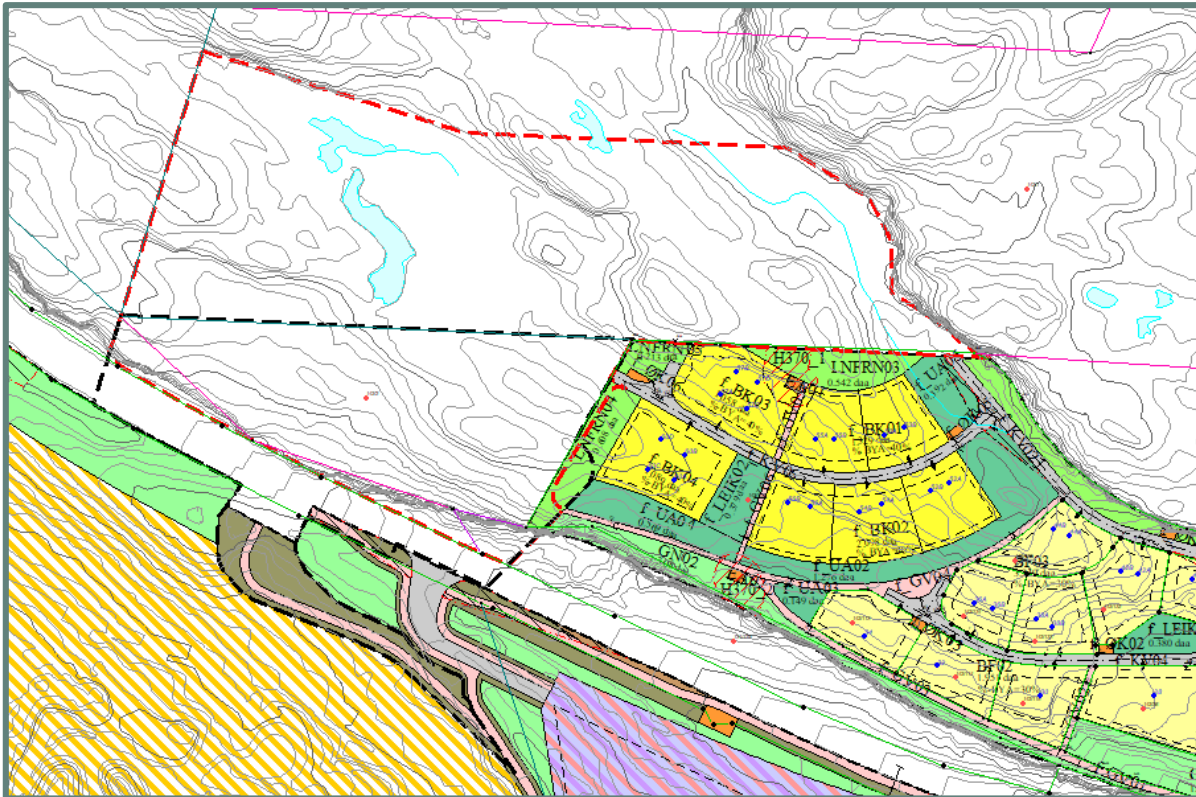


Ja

Nei

- I dag ligg området som LNRF i gjeldande kommuneplan
- Forskrift om konsekvensutgreiing kap 3 §10 d), krev KU ved større omdisponering av LNFR.
  - Planområdet dekkjer ca 25daa med LNFR.
- Tiltaksahavar viser til KU gjennomført for RP Spildepollen skule og ønskjer å legge denne til grunn.
- Tidlegare Sund kommune starta opp arbeidet med ny KPA og utarbeida der, på bakgrunn av inspel tilsvarande planområde, ein KU.
- Administrasjonen ser ikkje at KU for Spildepollen skule vil vere dekkande, men det er utarbeidd ein KU for ny KPA som kan vere dekkande. Denne KU forutsette gangbru over fylkesvegen mot Telavågen.

# Pågåande reguleringsplanar i området



Det finnst ikkje nokon pågåande reguleringsplanar i området, men det må takast omsyn til tilgrensande planar i planlegginga.

Det er ikkje nokon pågåande planar i området.

Tilgrensande planar:  
Detaljregulering for Spildepollen bustadområde 124520120008

Detaljregulering Spildepollen skule med tilhøyrande bustadfelt 124520170003

# Vurdering og utgreiing knytt til natur og ressursgrunnlaget:



## 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/>

*Svartstrupe, raudlista og trua  
Hjortetråkk*

*- Artsdatabanken*

*- Artsdatabanken, Miljøstatus*

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

# Miljøvern faglege vurderingar

## Støy

Tilfredsstillande støynivå for vegtrafikk er 55 dB.



Tilfredsstillande støynivå for flystøy er 52 dB.



## Vind

Korleis er vinden i området?

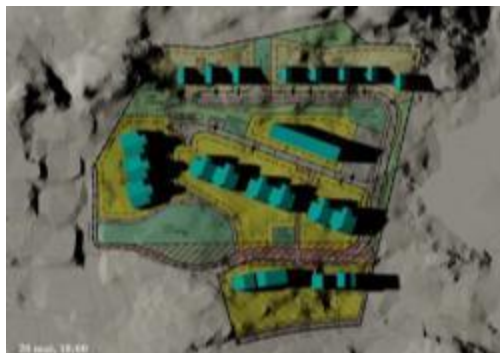
Er det behov for vindanalyse?



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

## Sol/skygge

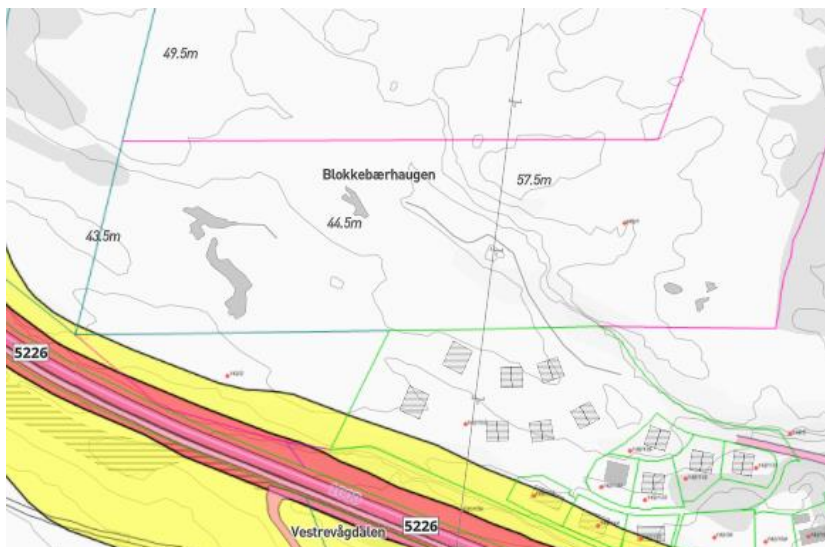
Korleis er soltilhøva på tomta?



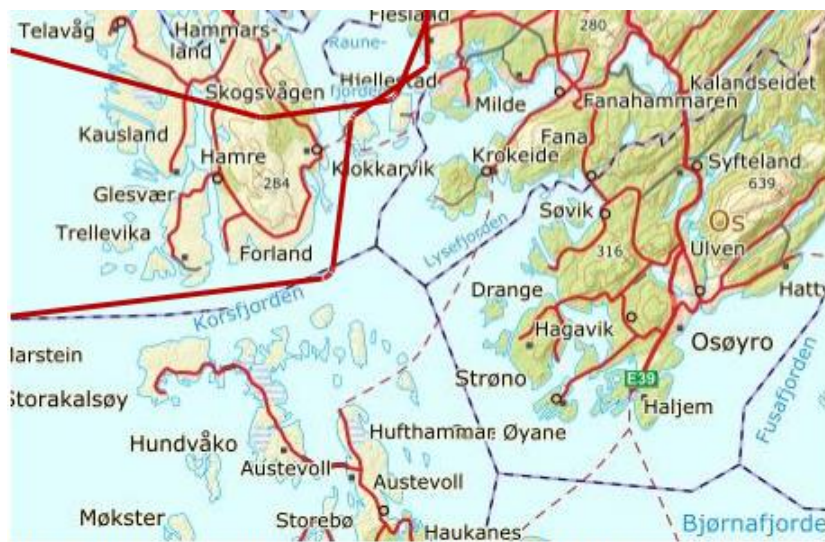
Delar av området i sør, ligg i gul støysone, knytt til biltrafikk. Området ligg tett til trasèar for fly og helikopter.

Dette må vidare belyst i planomtalen

# Støy



Figur 7-4. Traseer for jetfly i 2017, RWY 17. M 1:300 000.



Figur 7-10. Traseer for offshore helikopter i 2028, RWY 17. M 1:300 000.

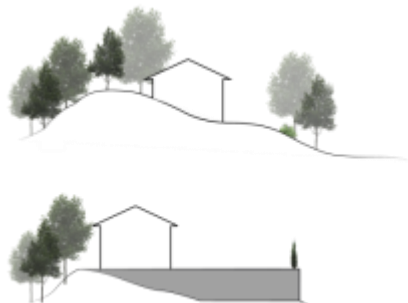


Figur 7-6. Traseer for turbopropfly i 2017, RWY 17. M 1:300 000.

# Tilpassing terreng, landskap og omgjevnader

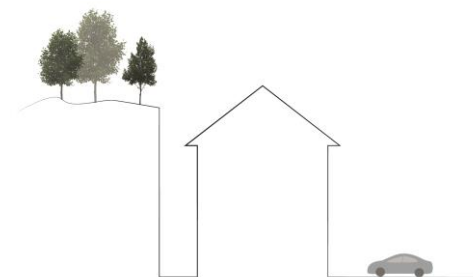
## Terreng

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



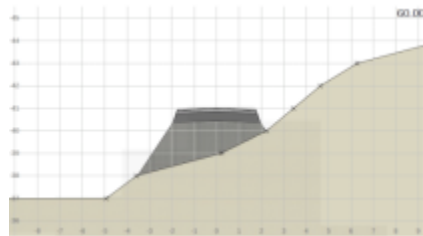
## Skjering

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.

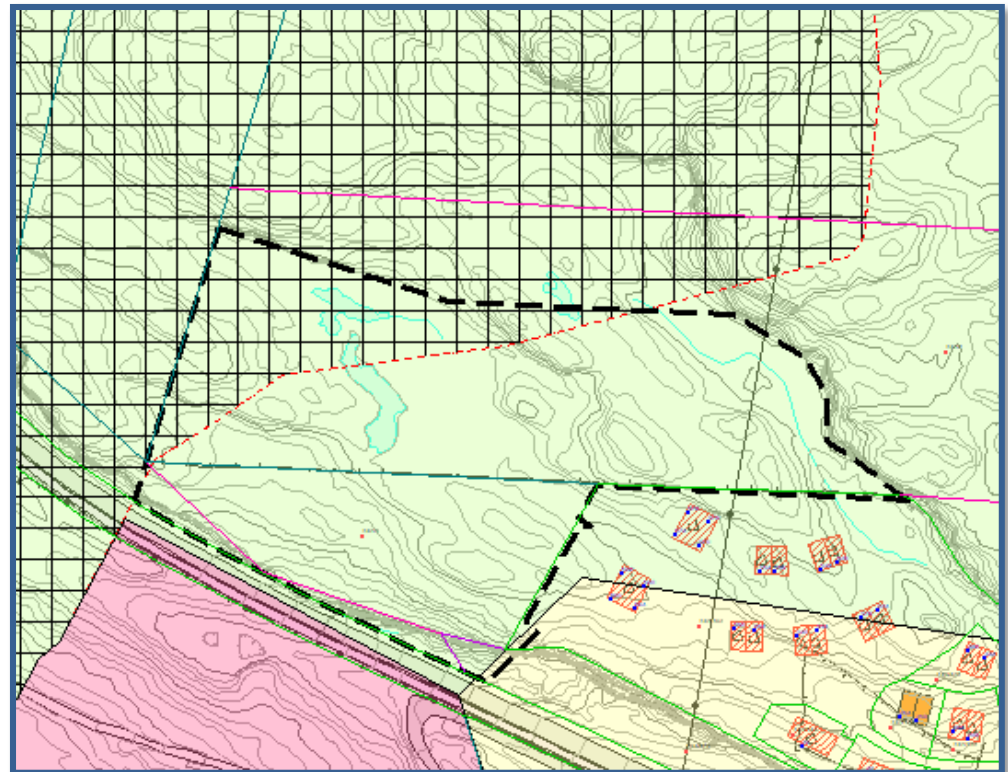


Bustadar må plasserast og tilpassast med omsyn til fjellryggen i bakkant, for ikkje å øydeleggje silhuetten.

Byggje bustadar i bakkant av fjellskrent ned mot fylkesvegen, for å gjere utbygginga mindre ruvande.

# Nedslagsfeltet

- Innanfor nedslagsfeltet til Kørelen, i gjeldande KPA.
- ØyVAR uttalar at anslått nedslagsfelt ikkje stemmer med dagens situasjon.
- Utbyggjing av området kan endre avrenninga til Kørelen.
- Må gjerast ein ny vurdering av nedslagsfeltet.



# Friluftaktivitetar, 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.**



Viktig å sikre gode koplingar opp mot friluftsområde, leikeplassar og skulen

# 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.



## Fellesareal

Fellesareala bør vera lett tilgjengelege, samt ha ei sentral plassering i planen.

BUT ligg no nordaust, heilt i plangrensa.

## 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](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/obscura/API/dynamic/r1/ece5/ta\\_1280\\_854\\_0\\_0-tr\\_680\\_3399\\_s\\_t/20151119185859/fird/2015/11/18/14/1447851959286.jpg?chk=01A5C](http://g.api.no/obscura/API/dynamic/r1/ece5/ta_1280_854_0_0-tr_680_3399_s_t/20151119185859/fird/2015/11/18/14/1447851959286.jpg?chk=01A5C)

## Stigningstilhøve

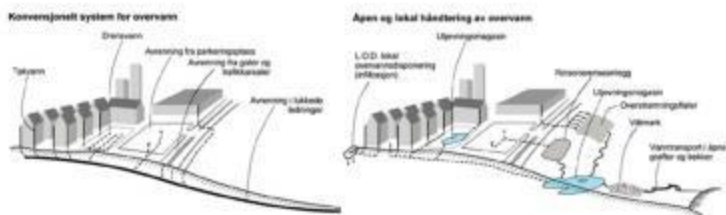
?



# Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

## Overvasshandtering

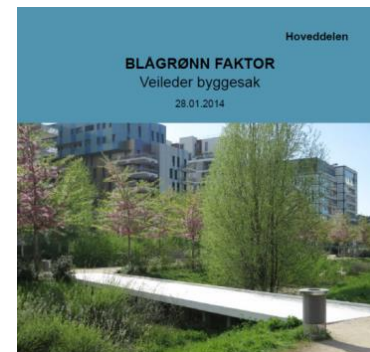
Korleis er vassvegane i dag, og vert dei endra?



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

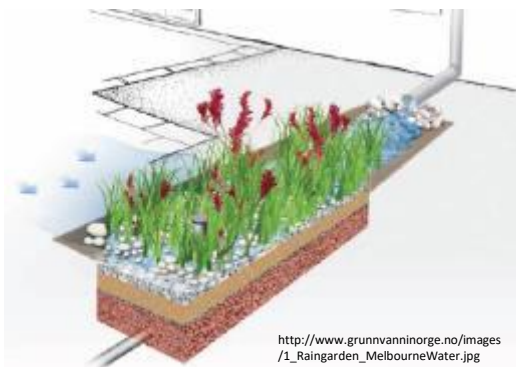
## Blågrøn faktor

Korleis vert blågrøn faktor handtert i planen?



## Tenk alternativt

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

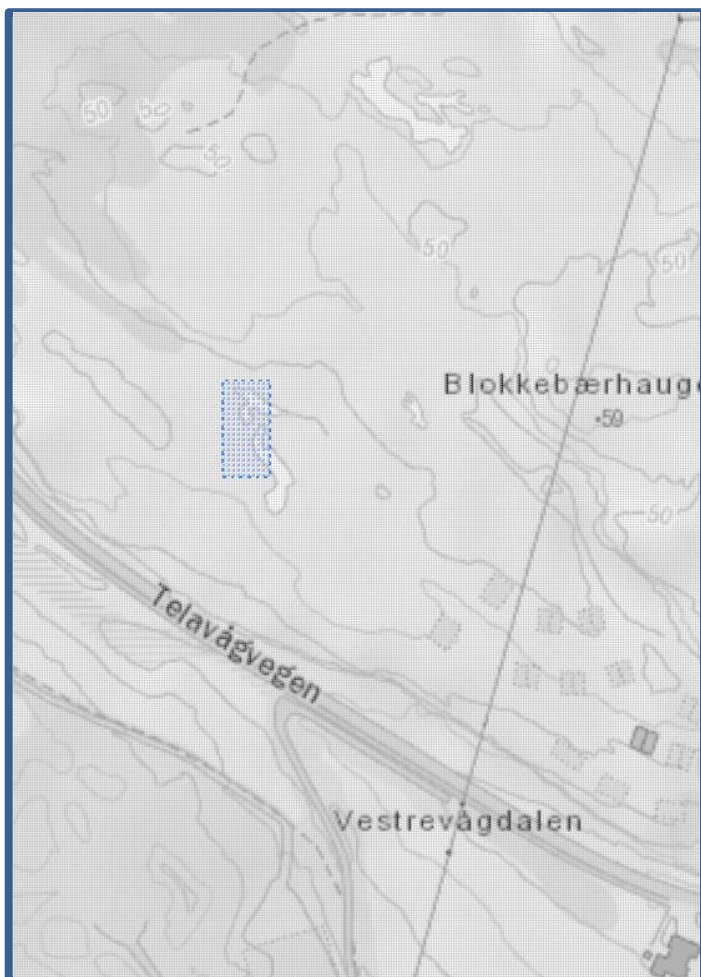


[http://www.grunnvanninorge.no/images/1\\_Raingarden\\_MelbourneWater.jpg](http://www.grunnvanninorge.no/images/1_Raingarden_MelbourneWater.jpg)

Renovasjon og VA skal løysast i samarbeid med ØyVAR.

# 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](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?**

Differensiert bustadstruktur er eit politisk mål i tidlegare Fjell kommune, og skal vektleggast i planframlegget, særskilt i sentrumsnære område.

Variasjon i bustadtyper er viktig

Omtale i planskildringa korleis dei vil sikre eit variert boligitilbud.

# Interessemotsetningar

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

**Tinglyste rettar**  
må bestillast frå  
avdelinga  
geodata og  
oppmåling.



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



## Konflikhtar

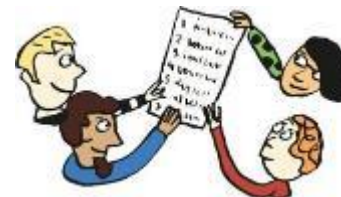
Vis interesse for  
andre sine meiningar i  
planlegginga



<http://cliparts.co/cliparts/dc4/oxj/dc4oxjXxi.jpg>

## Gjennomføring av plan

Det er viktig å løysa og  
avklara konflikhtar og rettar  
før planarbeidet vert sett i  
gang. Dersom dette vert  
utsett til byggjesaka, kan  
det verta vanskelegare å  
gjennomføra planen.



Illustrasjon:  
<http://www.moss.kommune.no/handlers/bv.ashx/170b1ca32-727f-463e-aaa4-3051bf20f2a5/illustrasjon%201%20Anna%20Fiske%20Foto%20Atferdssenteret.jpg>

## Beredskapsmessige vurderingar- ROS- analyse

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

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

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



### Geologisk undersøking

Geologisk undersøking for skråningar brattare enn 30°.



[http://g.api.no/obscura/API/dynamic/r1/escenic/tr\\_1080\\_811\\_1\\_f/0000/archive/05593/steinsprang\\_5593385a.jpg?chk=BB7452](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

Kommunen har ikkje sett av økonomiske midlar til å bidra inn i ein utbyggingsavtale for bygging av gangbru.

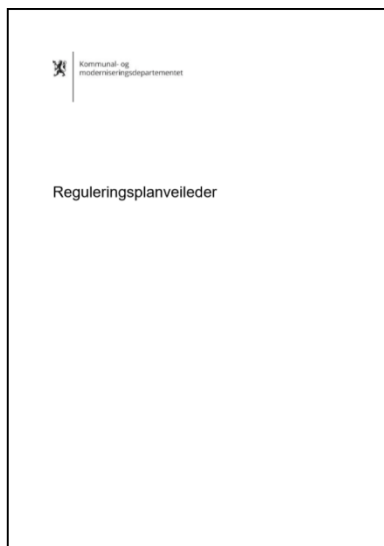
## Gjennomføring av plan

Gangbru  
VA  
Overvatnsløysingar  
Eventuell fjellsikring  
Interne vegar  
Leikeareal og uteopphaldsareal

# Varsel om oppstart

Plankonsulent skal varsle oppstart av ny plan

Sjå reguleringsplanveilder  
for informasjon om  
annonse og brev



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

**Før kungjering** skal SOSI- fil, annonse og brev sendast inn til kommunen 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 fjerverkna. 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 medverkna 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](mailto: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 leggjast 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](https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/dynamic/00185/20131027_113252_1_185042n.jpg)

## 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](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)

## Støyvurdering

Tilfredsstillande støynivå for vegtrafikk er 55 dB.

Tilfredsstillande støynivå for fly-/helikopterstøy 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



1 Illustrasjon 4



4 Illustrasjon 5



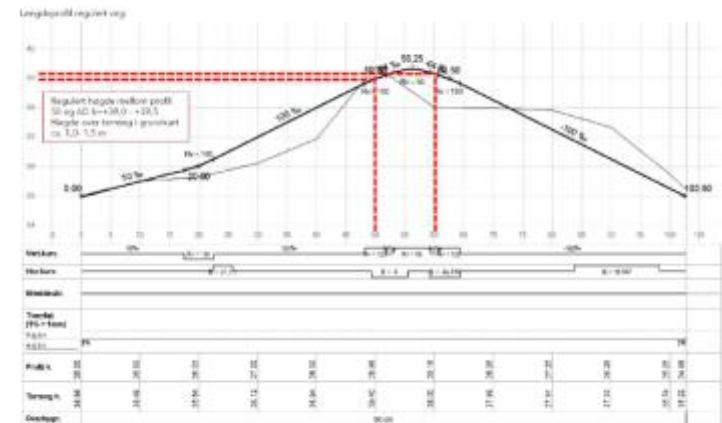
3 Illustrasjon 6



2 Illustrasjon 7

 <b>Stracon</b> <small>STRALINJE CONSULT AS</small> <small>Tromsøen 8303 Strømsø</small> <small>TELF: 98212861 FAX: 98212861 WEBB: www.stracon.no</small>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>nr.</td><td>betegnelse</td><td>dat.</td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table>	nr.	betegnelse	dat.										Rane Eiendom Regulering Foldnes	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Illustrasjoner 2</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">Tilgjengelighet</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">A021</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">Tilrettelagt</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">2012</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">Tilrettelagt av</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">SJK</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">Tilrettelagt for</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">SJK</td> </tr> </table>	Illustrasjoner 2		Tilgjengelighet	A021	Tilrettelagt	2012	Tilrettelagt av	SJK	Tilrettelagt for	SJK
	nr.	betegnelse	dat.																						
Illustrasjoner 2																									
Tilgjengelighet	A021																								
Tilrettelagt	2012																								
Tilrettelagt av	SJK																								
Tilrettelagt for	SJK																								

### Vegprofilar – lengde og tverr





# 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

# Rekkjefølgjekrav

## Innanfor planområdet

1. Opparbeiding av leikeplassar og fellesareal. Ferdigstilt med leikeapparat og anna utstyr som legg til rette for fysisk aktivitet.
2. Ferdigstilling av køyreveggar, fortau/gang- og sykkelveg, stiar, og anna infrastruktur.
3. Nødvendig sikring av bratt terreng.
4. Overvassløysingane vera på plass før igangsetjingsløyve.



## Utanfor planområdet

1. Samanhengande fortau eller gang- og sykkelveg fram til skule.
2. Trygg kryssing av fylkesvegen mellom planområdet og skulen.



# 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!