



Referat frå oppstartsmøte

Detaljregulering for Varden,
GBNR 41/466 m. fl. – Knarrvika

02.07.20

Oppstartsmøte

Plannamn Detaljregulering for Varden,
GBNR 41/466 m. fl. – Knarrvika

Saksnr. 20/8482

Frå kommunen: Iselin D. Tingvatn og Lisbeth Selstø

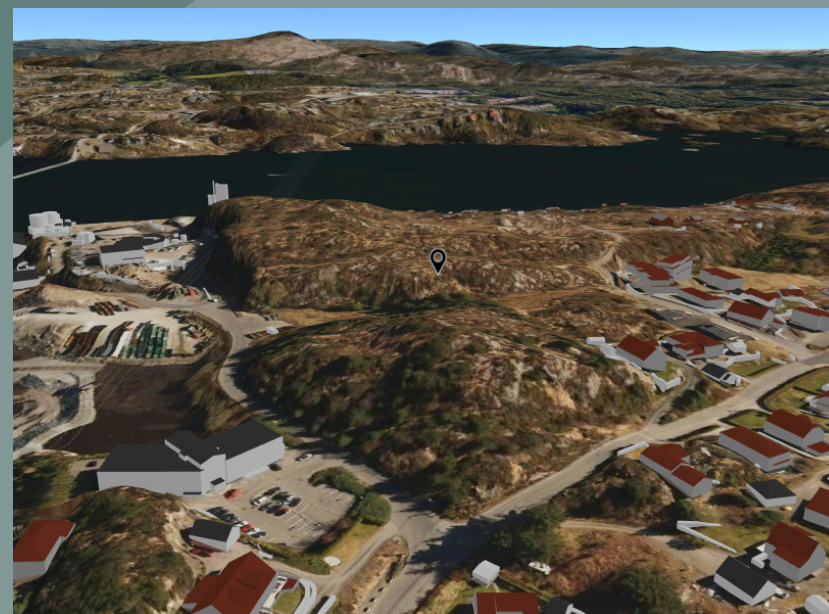
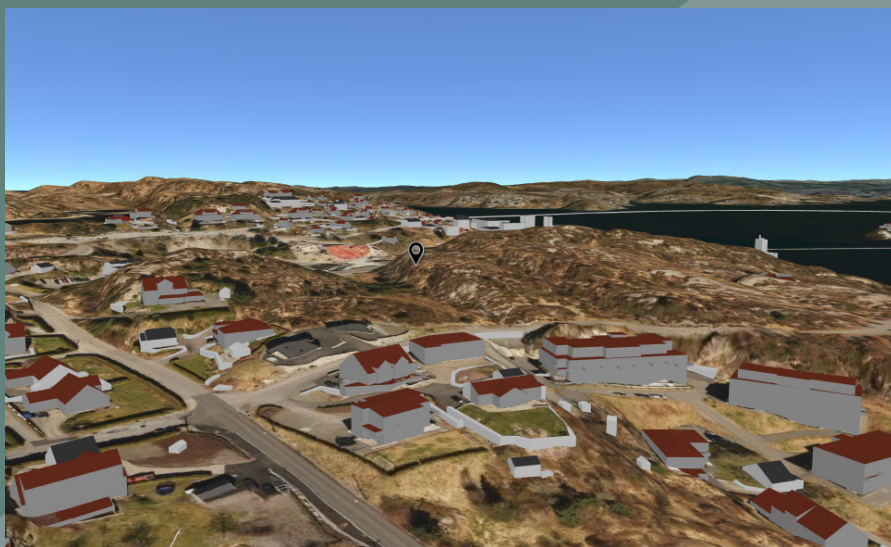
Frå forslagstillar: Even Akerø (Akons AS) og Trond Haugland
(forslagstillar)

Stad: Øygarden rådhus

Dato: 02.07.20

Planforslaget

- Plantype: detaljregulering
- Mål og bakgrunn med planarbeidet: etablere eit bygg på om lag 20-30000m² for næringsvirksomhet tett opp til den nye Sotrabraua.
- Stad: Knarrevik
- Type næring: Kontor, service tilpassa lokalt marked og mogleg apartmenthotell.
- Planstatus for området: LNRF-område og Områdereguleringsplan for RV 555 Sotrasambandet parsell Kolltveit – grense Fjell/ Bergen kommune



Historikk

I 2017 behandla kommunen førespurnad om oppstart av reguleringsarbeid for tilsvarande tiltak. Kommunen ved komité for plan og utvikling avviste då saka.

Detaljregulering for Sotrasambandet vart vedteken i 2018, men vil ikkje vera ferdig utbygd før tidlegast 2026.

Kan planavd. tilrå oppstart?

Ja

Nei

Med bakgrunn i at tiltaket er i strid med arealdelen til kommuneplan for Fjell (2015-2026), vel kommunen å stoppa planinitiativet. Planinitiativet legg opp til næringsareal i eit område som er satt av til LNF. Dette er ikkje eit areal som kommunen har prioritert til næringsutvikling.

Forslagsstillar kan krevja at vedtak om stopp av planitnitativ vert førelagt i utval for plan for endeleg avgjerd.

Kommunen sine førebelse råd og vurderingar



Kommunen er i utgangspunktet positiv til næringa på Knarrvika, men er skeptisk til å ta i bruk ytterlegare areal, som heller ikkje er satt av til næring. Arealet som er foreslått endra, ligg som ein grøn buffer mellom eksisterande næring/industri og eksisterande bustader.

Kommunen ønskjer å vurdera disponering og behov for næringsareal ut ifrå ønskt samfunnsutvikling. I samband med arbeidet med samfunnsdelen til kommuneplanen, vil kommunen gjennomføre ein overordna handels- og næringsanalyse. Denne analysen vil kartleggja eksisterande næringar, eksisterande areal, fortettingspotensialet og framtidig behov. Kommunen meiner at eventuelle behov for ny arealbruk som vert avdekt i analysen, i første omgang må innarbeidast i ein overordna arealplan.

Handels og næringsanalysane og kartleggingane vil vera avgjerande for å kunne vurdera om det bør starta opp reguleringsplanarbeid.

Kommunen sine førebelse råd og vurderingar forts.



Dersom de vel å føra fram planinitiativet, må følgjande leggjast til grunn for planarbeidet.

- Vurdere næring opp mot funksjonen til regionsenteret.
- Kartlegging av kundegrunnlag til tenkt service funksjoner.
- Planområdet ligg tett opp til sotrasambandet. Støybiletet vil endrast som følgje av ny riksveg tett opp til planområdet. Støyvurdering må utarbeidast og leggjast til grunn ved utforming av bygg og plassering av støyfølsame rom. Løysingar som kan redusere støy til omkringliggjande bustadar må vurderast.
- Terrenget i planområdet er kupert. Det må leggjast vekt på god landskapstilpassing. Inngrep i terreng skal minimaliserast.
- Tiltaka skal ha arkitektoniske kvalitetar og vera utført i varige og miljøvenlege material. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- Det må takast særskild omsyn til omkringliggjande bustader og fritidsbustader. Ved utbygging, må dei grønne kvalitetane så langt det lar seg gjere bevarast, og det må sikrast ei grøn buffer mot bustader og fritidsbustader.
- Ubygde delar av tomta skal ha ei tiltalande form, anten som naturterreng eller tilplanting.
- Det må gjerast ei vurdering av om denne type næring vil vera til hinder for eventuell utviding av eksisterande industri på Knarrevik.
- Vurdere om bygd/regulert fortau er tilstrekkeleg trafikksikring for gåande og syklende etter utbygginga og trafikken som den vil generere. Tilsvarande må vurderast internt i planområdet.
- Nytt arealet mellom høgdedraga for utbygging, som skissert i søknad om oppstart.
- Det må leggjast til rette for energireduserande tiltak.
- Vurdere storleik på bygg opp mot terreng.
- Sikra kvalitet i felles uteareal.
- Sikra gode koplingar og snarveggar mellom uteområde, gang- og sykkelvegnett og kollektivhaldeplass.
- Det er generelt behov for meir informasjon om tiltaket, og det er difor vanskeleg å gi konkrete tilbakemeldingar til oppstart.

Rekkjefølgjekrav

Innanfor planområdet

1. Opparbeiding av fellesareal/uteområde.
2. Ferdigstilling av køyrevegar, fortau/gang- og sykkelveg, stiar, og anna infrastruktur.



Utanfor planområdet

1. Ferdigstilling av Sotrasambandet RV 555 før utbygging.
2. Eventuelt ferdigstilling av køyrevegar, fortau/gang- og sykkelveg, stiar, og anna infrastruktur.



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

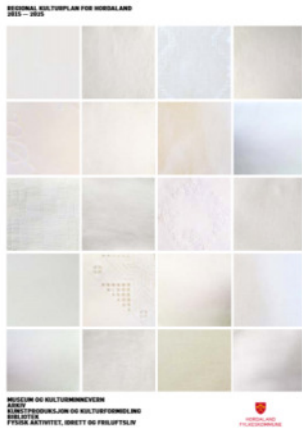
Statlege planretningsliner/føringar som skal leggjast til grunn for planframlegget:



- 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

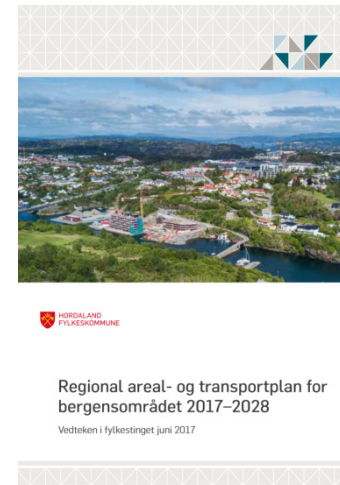
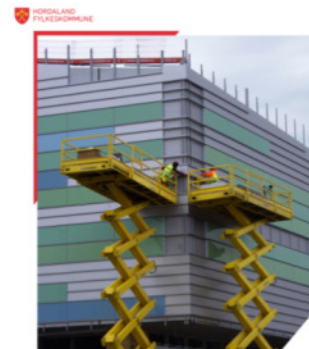


Regional plan for folkehelse
- Fleire gode leveår for alle -



Regional næringsplan for Hordaland 2013-2017

NÆRING TIL FORTRINN



HORDALAND FYLKESKOMMUNE

Regional areal- og transportplan for bergensområdet 2017-2028

Vedtatt i fylkestinget juni 2017



HORDALAND FYLKESKOMMUNE

Vedtatt i fylkestinget juni 2017

Regional transportplan Hordaland 2018-2029

Kommunale planar som skal leggjast til grunn for planframlegget (tidlegare Fjell kommune)

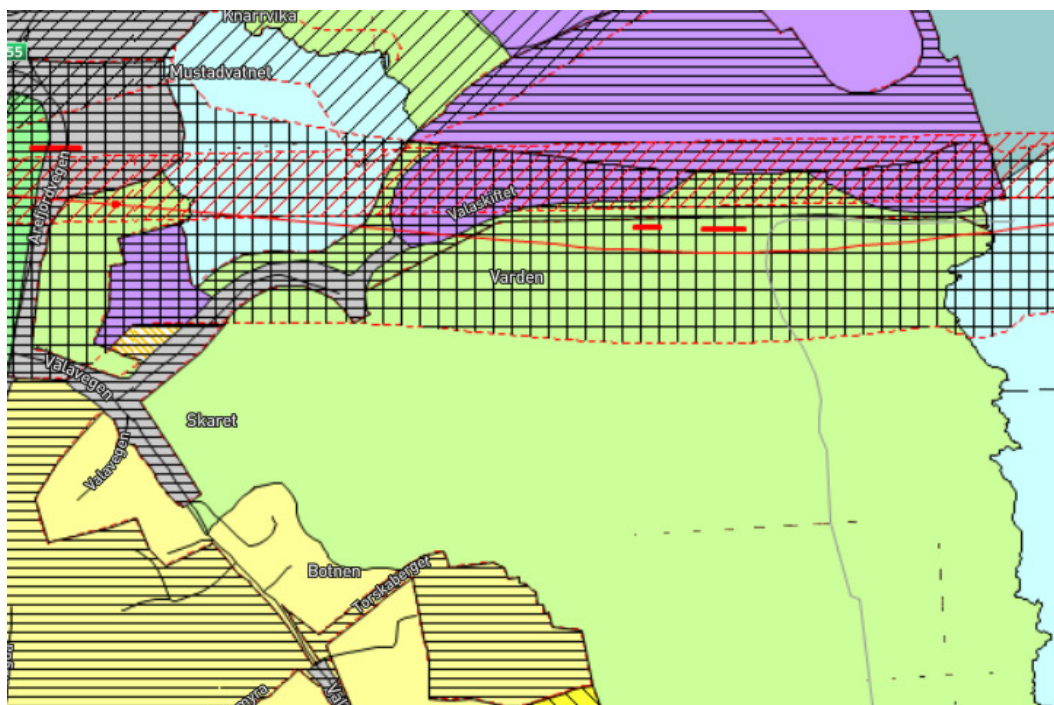
Tema-, strategi-, og kommunedelplanar

- Trafikksikringsplan 2017-2020
- Kommunedelplan for bustadutvikling 2013-2020
- Vassforsyning og avlaup/vassmiljø 2011-2022
- Handlingsplan for energi, miljø og klima 2018-2020
- Temaplan for kulturminne og kulturmiljø 2019-2022
- Temaplan for avfall 2017-2025
- Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2011-2018
- Helse-, sosial- og omsorgsplan 2008-2011/16
- Sykkelstrategi for Fjell kommune 2015-2018
- Kommunedelplan for kultur 2007-2010

Retningsliner

- Retningsliner for barnehageutbygging
- VA-norm for Fjell kommune
 - Overvassnorm for Fjell kommune
- Retningsliner for bruk av utbyggingsavtaler
- Renovasjonsteknisk norm

Overordna arealplanar som gjeld



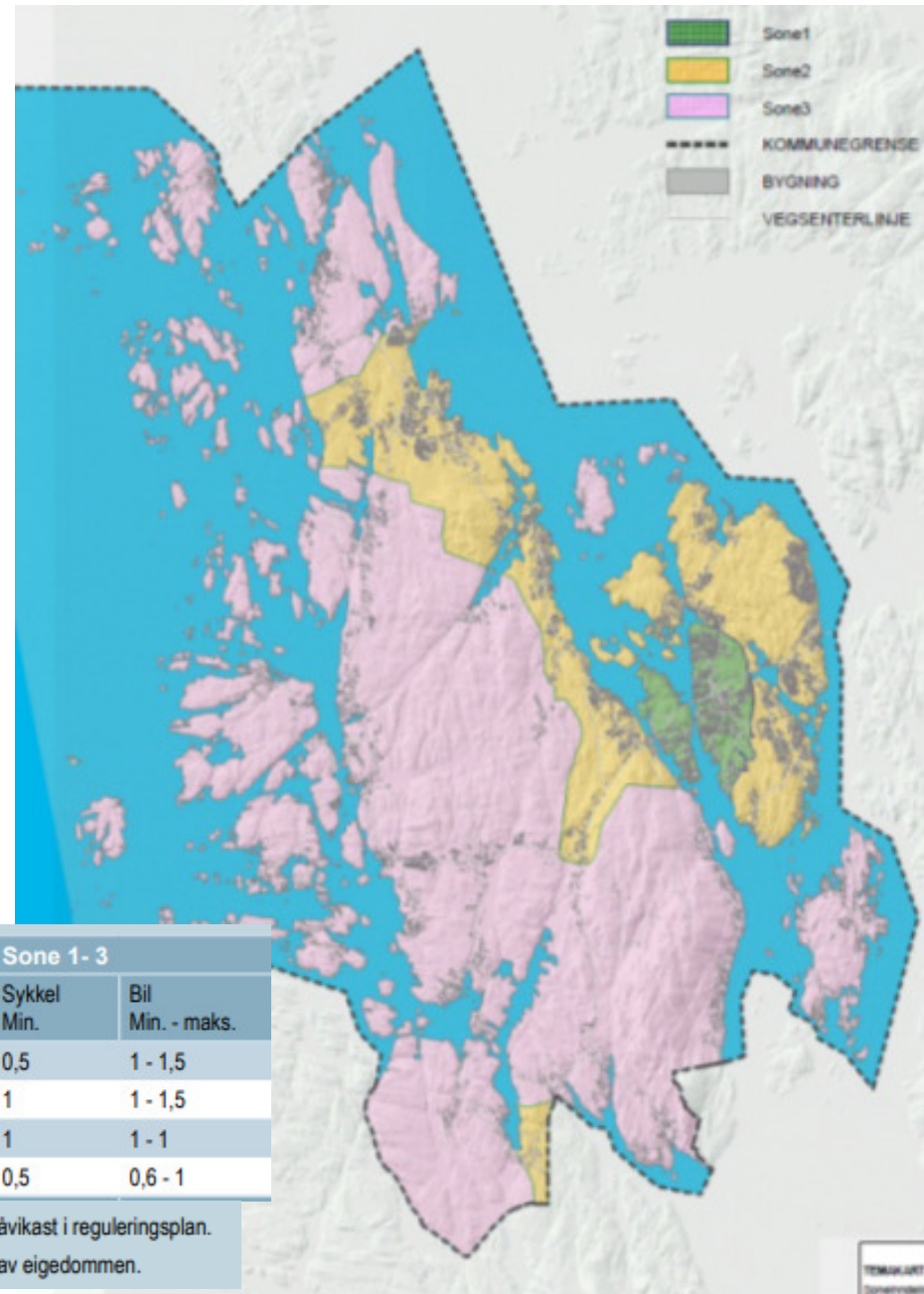
For området gjeld
Kommuneplan for Fjell (2015-2026)

- Føremålsområde: LNRFO-område
- Omsynssone: Båndleggingszone Sotrasambandet (H_710)

Vilkår for planarbeidet

Planområdet ligg i

- Sone 1
- Sone 2
- Sone 3



Type næring og tenesteyting ^{x og y}	P-plassar pr.:	Sone 1- 3	
		Sykkel Min.	Bil Min. - maks.
Arbeidsplass- og besøksintensivnæring (handel, forretning og kontor)	40 m ² (BRA)	0,5	1 - 1,5
Arealkrevjande næring (t.d. industri/verkstad)	100 m ² (BRA)	1	1 - 1,5
Arealkrevjande næring (lager)	250 m ² (BRA)	1	1 - 1
Serveringsstader, bensinstasjon og overnatting	50 m ²	0,5	0,6 - 1

^x Dersom mobilitetsplan viser ei tilfredsstillande løysing for parkering, kan tal på parkeringsplassar fråvikast i reguleringsplan.

^y Det skal byggast garasjesanlegg/overbygd parkering dersom parkeringsarealet krev meir enn 30% av eigdommen.

Krav om konsekvensutgreiing



Ja

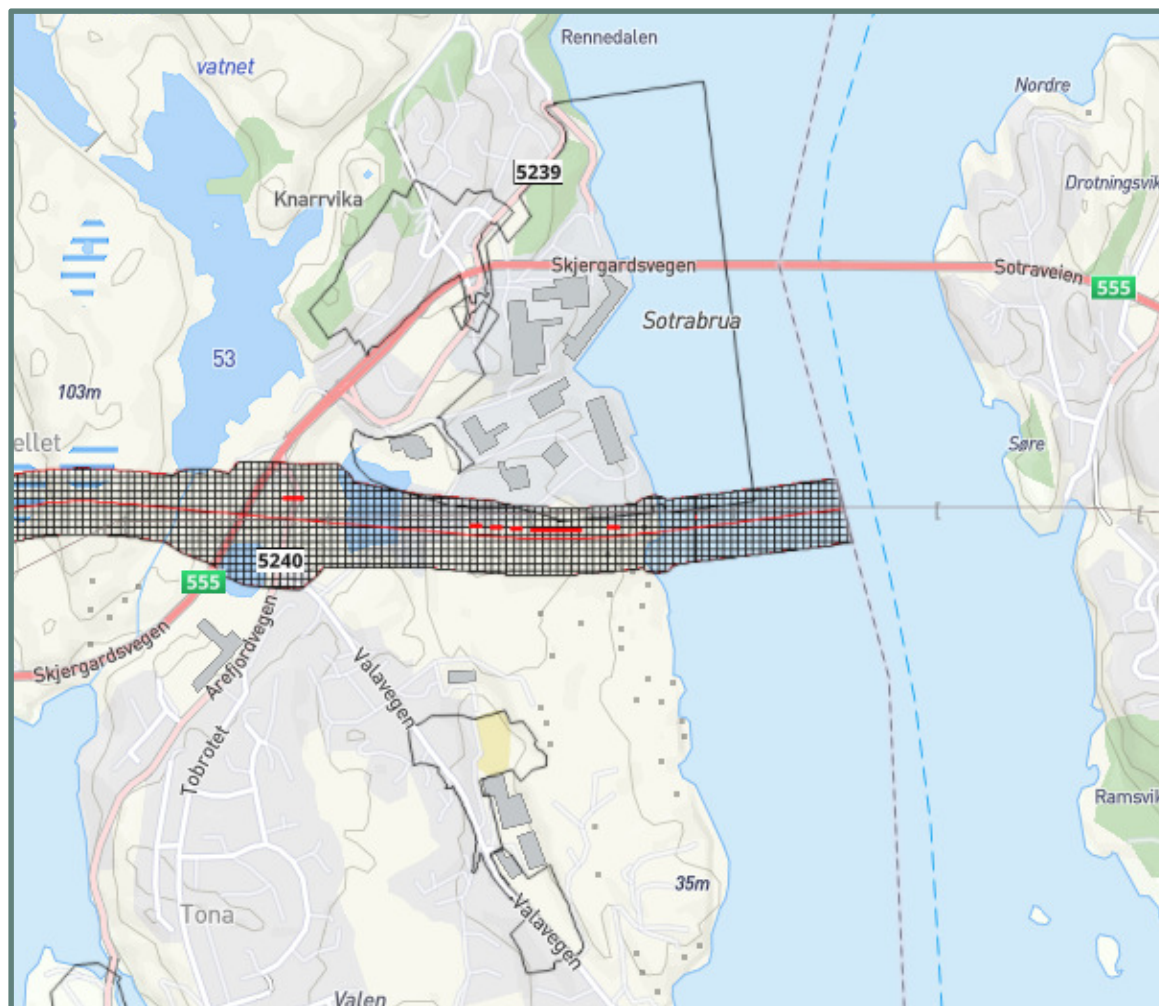
Nei

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

Tema som skal konsekvensutgreiast:

- Støy
- Konsekvensar for nærområdet
- Infrastruktur og trafikk
- Samla behov for næring og lokalisering av denne type næring i Øygarden
- Samfunnstryggleik, beredskap og ulykkesrisiko
- Naturmangfald
- Landskap og strandsone
- Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål
- Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

Pågåande rplanar i området



Pågåande planar i området er:

- Detaljregulering for Skulebakken, gnr. 40, bnr. 7, 37 m.fl. – Knarrvika (PlanID: 124620190001)
- Detaljregulering for Valabotn gnr. 41/15. m.fl. –Valen (PlanID: 124620160010)
- Kommunedelplan med restriksjonssone for Knarrvika (PlanID: 20200001)

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/>

Det er gjennomført eit søk på miljøstatus.no kvar følgjande samfunn er oppdaga:

Like nord for området er det registrert nær truga fiskemåke, stær, taksvale, hønsehauk. Det er registrert sårbar dvergspurv og livskraftige samfunn av svarttrost, grøn sandjeger, svartbak, bjørkefink i nærleiken til området.

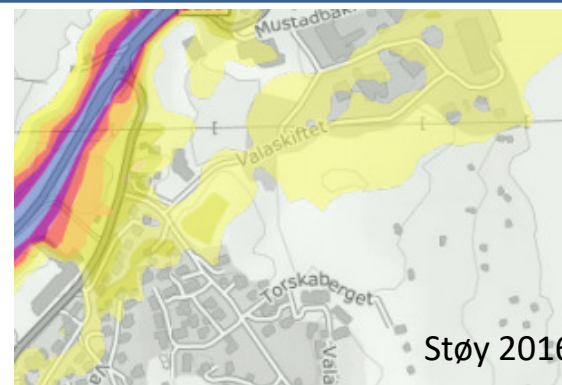
Miljøvern faglege vurderingar

Støy

Tilfredsstillande støynivå for
vegtrafikk er 55 dB.



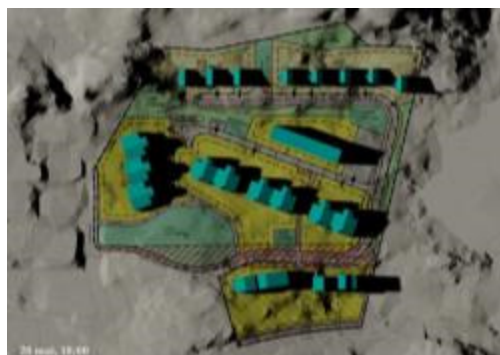
Tilfredsstillande støynivå for
flystøy er 52 dB.



Støy 2016/2017

Sol/skygge

Korleis er
soltilhøva på
tomta?



Vind

Korleis er vinden
i området?

Er det behov for
vindanalyse?



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

Tilpassing terreng, landskap og omgjevnader

Terreng

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



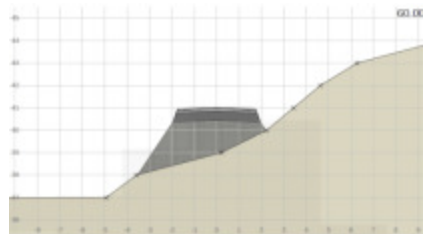
Skjering

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.



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

Uteopphaldsareal skal ha tilkomst og utforming i samsvar med gjeldande forskrift.



http://www.arkitektur.no/universell-utforming439?id=385036&pid=NAL-EcoMeasure-Pictures.Native-InnerFile-File&r_n_d=213147_&adjust=1&x=600

Tilkomst bustad

Døme på universell tilkomst



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

Prinsipp om **universell utforming** skal leggest til grunn for utbygginga.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Trafikkbilete

Korleis er trafikksituasjonen i området?



Mjuke trafikantar



Trygg skuleveg

Skulevegen forbi området må vurderast og sikrast.



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=01A5CC

Stigningstilhøve

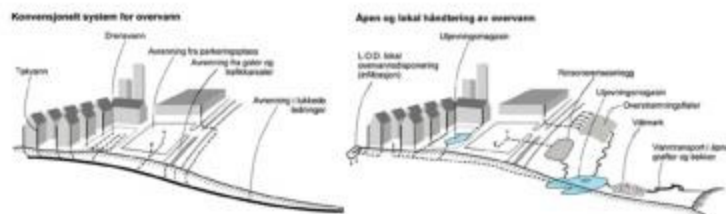
?



Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Overvasshandtering

Korleis er vassvegane i dag, og vert dei endra?



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

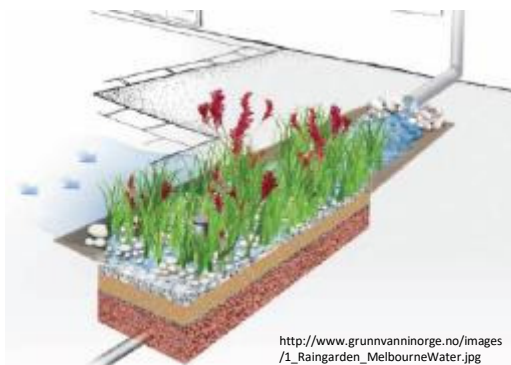
Blågrøn faktor

Korleis vert blågrøn faktor handtert i planen?



Tenkt alternativt

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

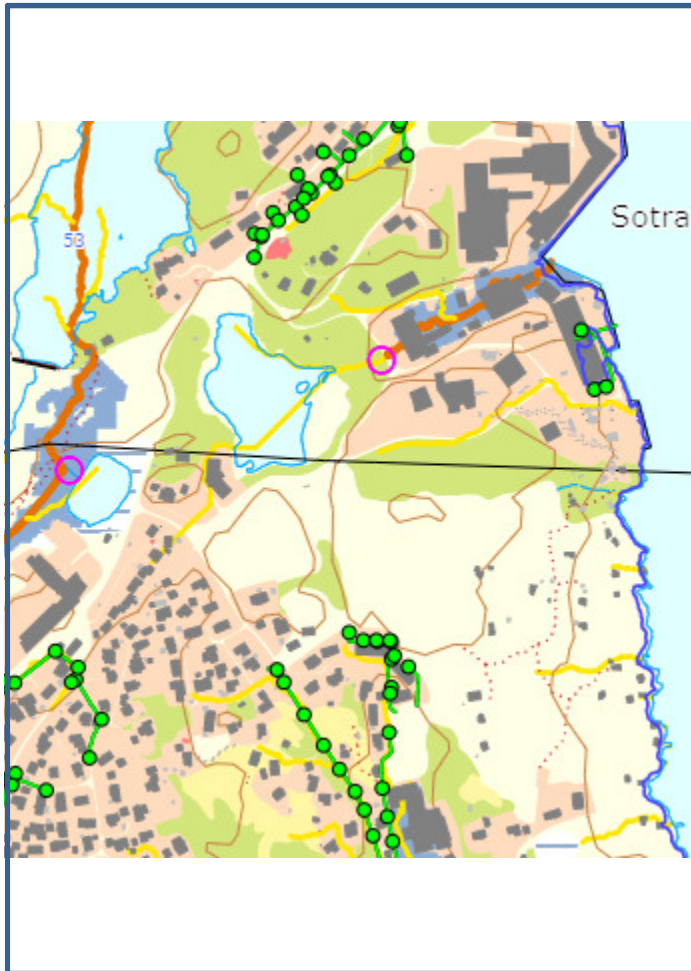


http://www.grunnvanninorge.no/images/1_Raingarden_MelbourneWater.jpg

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

Nærleik til ulike tilbod

Krev utbygginga at ein må nytta bil og transport til alle tilbod?



<http://1.vgc.no/drpublish/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>

Snarveggar

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?



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 byggesaka, 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.

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_l_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?



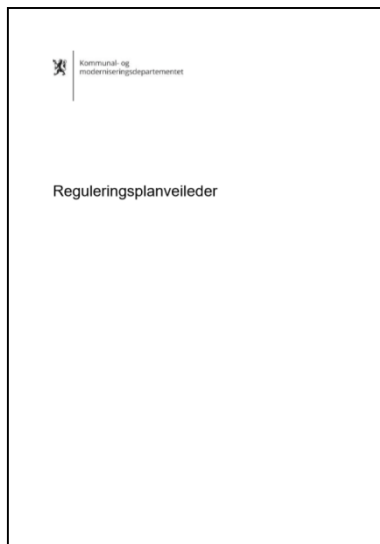
Utbyggingsavtaler

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 kunnjing 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 ubyggd. 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 terrenghille med ein steil fjellsida i austre kant. Terrengmessig vil ein kunne dra nytte av denne fjellsida for demping av fjernverknad. Planområdet har ingen tilkomst i dag då området er ubyggd.

Planområdet er i KPA avsett til framtidig bustadareal.

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

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?

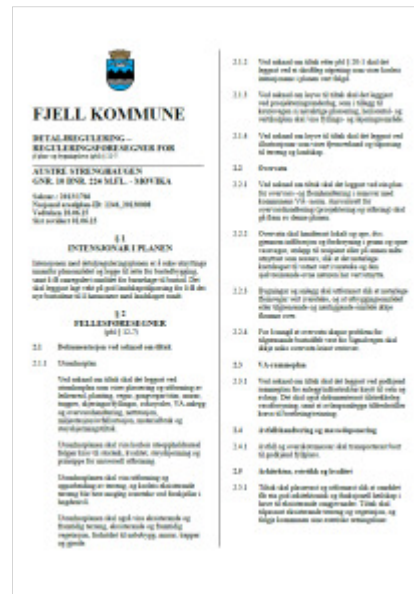


Innlevering av planframlegg

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

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

Støyvurdering

Tilfredsstillande støynivå for vegtrafikk er 55 dB.

Tilfredsstillande støynivå for flystøy er 52 dB.

Krav til digitale plandata

- Plankart i pdf skal samsvare med plankart i SOSI.
- Det skal leverast ved feilfri SOSI-kontroll etter gjeldande produktspesifikasjon.
- Kartgrunnlag
 - *Basiskartet* skal vere presentert i gråtone og ligge under linjene i plankartet. Både basiskart og plankart skal presenterast i EUREF89, UTM-sone 32.
 - Der avgrensinga av arealformåla i planen fell saman med eigedomsgrenser skal gjeldande grenser hentast frå matrikkelen.
 - Om det fins tilstøtande reguleringsplanar skal grensene på desse planane følgjast. Det skal ikkje
- Plankart skal følgje føringar i nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister (NPAD).
- For utfyllande informasjon om kommunen sine karttekniske krav sjå heimesidene.

Innlevering av planframlegg



Tilleggsdokument

3D- illustrasjoner og andre illustrasjoner

1 Illustrasjon 4

4 Illustrasjon 5

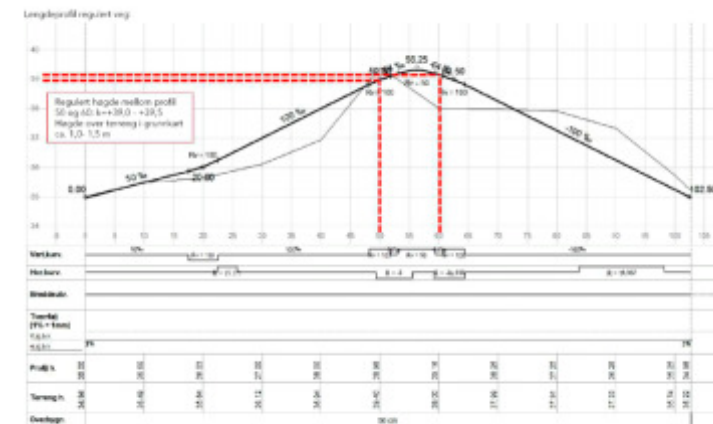
3 Illustrasjon 6

2 Illustrasjon 7

Stracon
STRALING CONSULT AS
Telefon: 5333 0840
Tlf: 56315800 FAX: 56315811 WEB: www.stracon.no

Nr.	Revisjon	Dato	Ranen Eiendom
			Regulering Foldnes
Illustrasjoner 2			
			A021

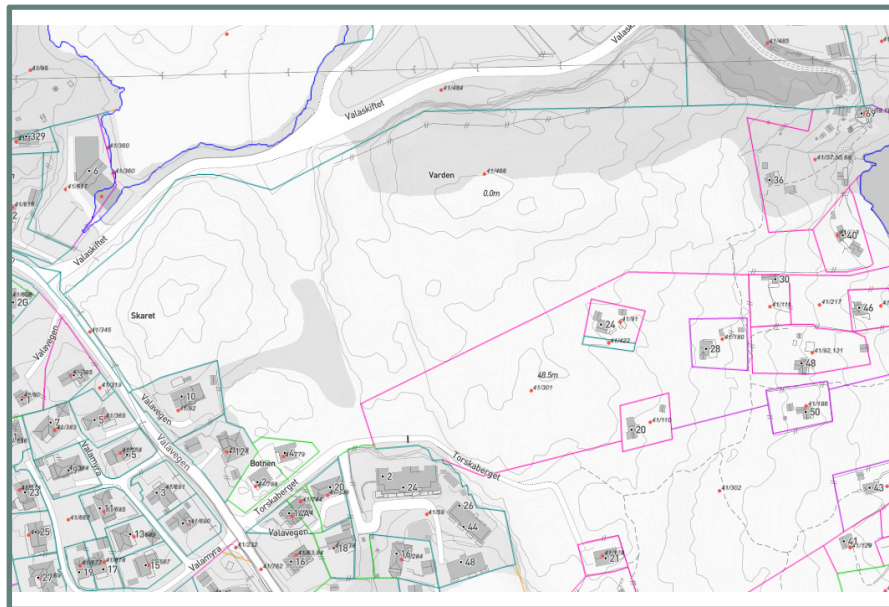
Vegprofilar – lengde og tverr



Oppmåling
















Er det usikre eigedomsgrenser og behov for oppmåling?

Status eigedomsgrenser:



Grunddata

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Seksjon
-  Anleggsprosjeksjonsflate i bygg
-  Anleggsprosjeksjonsflate under bakken
-  Anleggsprosjeksjonsflate vann
-  Omtvistet grense
-  Hjelpelinje veg
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Hjelpelinje vannkant
-  Skissenyaktighet (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.

Anna



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

Avklaringar i møtet



- Det står i bestillinga til oppstartsmøte at ein er avhengig av samordning med kommande anleggsarbeider ved arbeidet med den nye Sotrabrua. Kva legg de i det? Det er komen motsegn på andre planar som leggjast opp i tilknytning til sotrasambandet. Sotrasambandet har ikkje lagt opp til dette arealet og det er ikkje ønskelig å rissikere forsinkelser av sotrasambandet.
 - **Svar:** Det er ikkje lenger aktuelt å samordne anleggsarbeid med den nye Sotrabrua
- Kor mange bygningar er det tenkt innanfor planområdet? Vert det lagt opp til leilighetshotel og annan service i same bygg?
 - **Svar:** det er tenkt eitt bygg. Informasjonen om leilighetshotell og annan service i søknaden er den same som i søknad om oppstart for planinitiativet i 2017. Tiltakshavar ønskjer ikkje at det vert lagt opp til leilighetshotell eller annan service, men at ein legg opp til eit bygg som eventuelt kan nyttast som teknologisenter. Bygget skal kunne tilpassast utviklinga framover. Gjennom planarbeidet vil ein vurdere meir konkret kva det skal leggjast opp til i planen.
- Tiltakshavar ønskjer at planinitiativet vert førelagt i utval for plan for endeleg avgjerd.
- Tiltakshavar ønskjer dialog om planavgrensning og planprogram etter politisk møte.
- Kommentar frå tiltakshavar: Planområdet har ei plassering som er unik. Planområdet ligg sentralt med direkte avkøyrser frå sotrabrua og god kollektivdekning. Utbygginga vil skape eit betre miljøavtrykk, skape arbeidsplasser, skape nytenking og vera innovativ. Området kan leggja opp til ei samling av teknologibedrifter for fornybar energi, matteknologi etc. alt anna enn olje og gass. Det vil ikkje leggjast opp til produksjon som skaper forureining.
- Det er ønskelig å skape et bygg som kan transformerast over tid.

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.