

Bestilling av oppstartsmøte – reguleringsplan saknr. 17/3592

Ferdig utfylt skjema og vedlegg skal sendast i pdf format til postmottak@fjell.kommune.no

Møtet vil normalt kunna haldast innan 3 veker frå komplett bestilling er motteken. I løpet av kort tid vil de få tilsendt forslag til møtetidspunkt.

For handsaming av private reguleringsplanar tar kommunen gebyr. Sjå kommunen sitt gebyrregulativ på www.fjell.kommune.no

Ønskje om spesielle dagar eller tidspunkt på dagen for møte:

Mellom 09:00 og 14:00 første ledige dag etter 30 juli?

Funksjon	Firma	Adresse	Kontaktperson	Tlf.	E-post
Forslagsstillar (skal alltid møta)	THH AS		Trond Haugland	99454561	trond@thh.no
Plankonsulent (skal alltid møta)	Akons AS		Even Akerø	98098397	even@akons.no
Andre					

Frå forslagsstillar vil følgjande personar delta på møtet:

Gjeldande plansituasjon:

I gjeldande kommuneplan er området i hovudsak sett av til LNFR
Området er i hovudsak uregulert, men delvis 1246 20130001 - Områdereguleringsplan for RV
555 Sotrasambandet parsell Kolltveit - grense Fjell/ Bergen kommune.

Ta vekk det som ikkje passar.

Planarbeidet:

Forslag til namn på reguleringsplanen:

Detaljreguleringsplan for Varden, gnr.41 bnr. 466 m. fl. – Knarrevik/ Valen
(Til dømes slik: Detaljreguleringsplan for Åsneset, gnr 27, bnr 14 m. fl – Ågotnes)

Lokale stadnamn finn du på Bergensregionkart.no

Ved reguleringsendring må gjeldande plannamn nyttast.

Plantype:	
<input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering	<input type="checkbox"/> Endring av reguleringsplan
<input type="checkbox"/> Mindre endring av reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Små endring av reguleringsplan

(Dobbelklikk på ein av boksane ovanfor, og vel standardverdi - aktivert for å setje kryss. Ved å velje deaktivert fjernar du krysset)

1) Kort presentasjon av tiltaket/planområdet (ca 1/5-1 s)

- Bakgrunn for planarbeid/historikk.
- Hovedintensjonen i planframlegget.

Nytt Sotrasamband gjør næringssetting i vest mer aktuelt. På Knarrevik/Valen (41/466) er det ønske om å etablere et større bygg for næringsvirksomhet tett opp til den nye Sotrabroen.

Akons AS har sendt forespørsel om å få regulere 41/466 på Knarrevik/ Valen i Fjell kommune på vegne av THH AS. Saknr. 17/3592

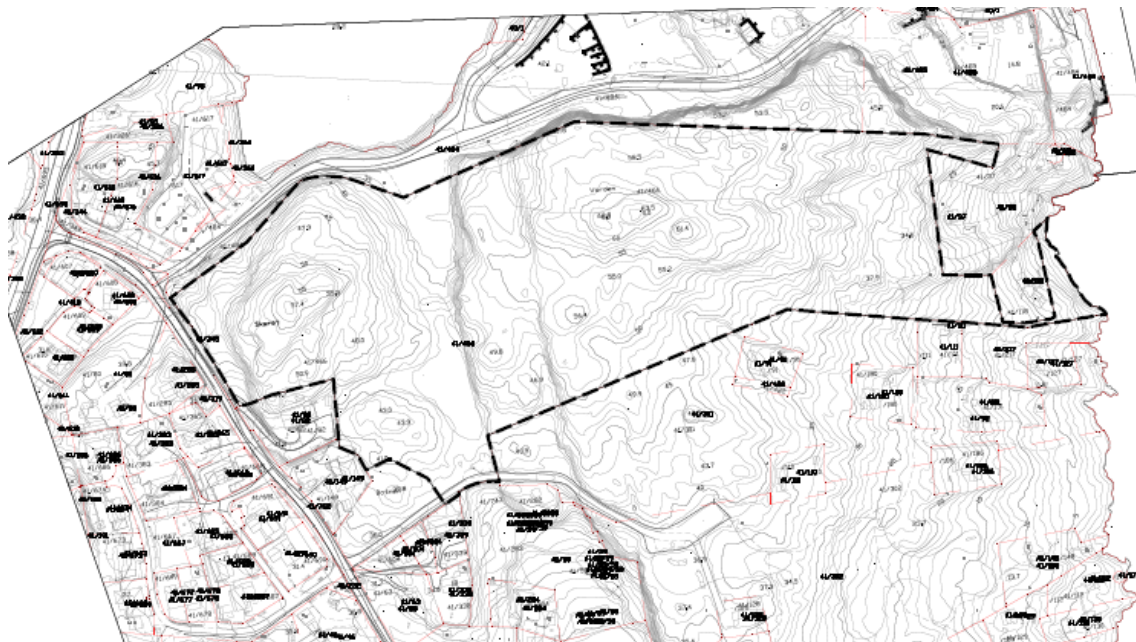
Vi har tidligere kommet med innspill på samme område i forbindelse med oppstart av interkommunal næringsplan for Askøy, Fjell, Sund og Øygarden. (19.08.2015)

Når en nå ber om å få starte en reguleringsprosess uten å vente på videre behandling av næringsplanen, er det fordi arbeidet med den nye Sotrabroen skal starte, og at en her er avhengig av samordning med kommende anleggsarbeider. Dette vil bli et privat planforslag.

I utgangspunktet er det tenkt et næringsbygg med hovedvekt på kontor og noe service virksomhet tilpasset et lokalt marked. Dette skal avklares nærmere i den videre prosessen, men service funksjoner skal ligge innenfor retningslinjer i Regional plan for attraktive senter i Hordaland slik at det ikke utfordrer etablert senterstruktur. Det skal ikke bli et kjøpesenter eller boliger, men for deler av bygget kan det være aktuelt med et hotel-lignende konsept, «apartmenthotel» som skal sikre bredde i tilbudet til brukerne.

2) Kart/illustrasjoner/skisser

- Forslag til planavgrensning.
- Ei enkel idéskisse som grovt viser ønska tiltak (t.d. forslag til tomteinndeling, eventuelle alternativ til plassering av bygg, tilkomst osv, dersom dette er utarbeidd).
- Ev. andre skisser/illustrasjoner.

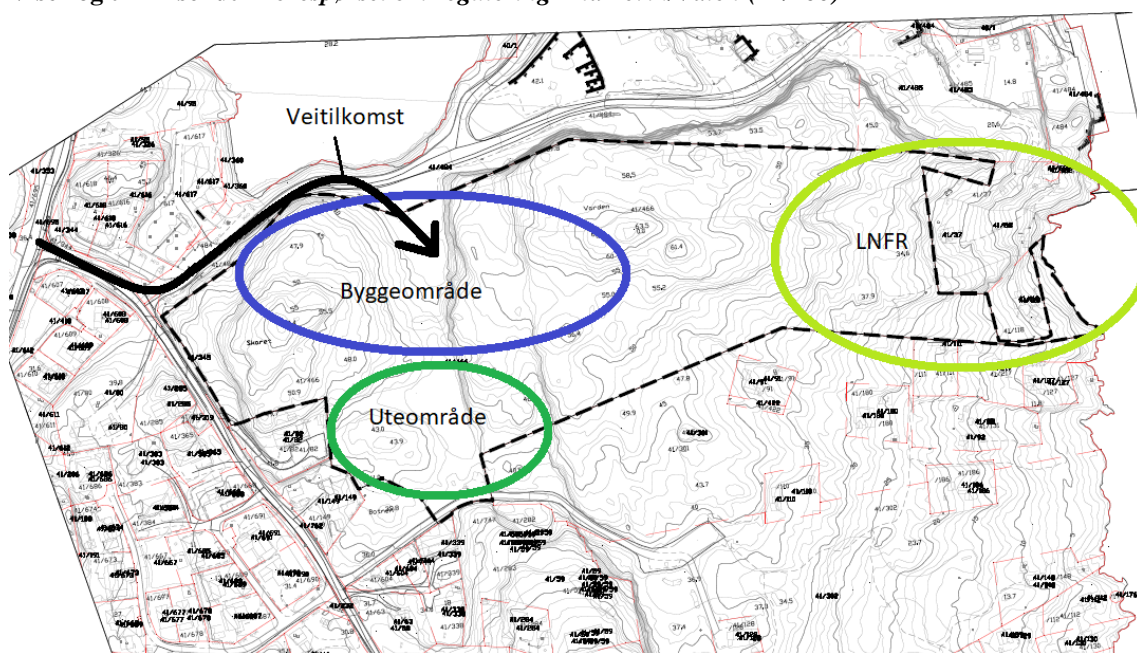


Kart viser 41/466

Planavgrensning må og ha med tilkomstveg og tilpasses RP for Sotrabroen.

Hovedtilkomst er tenkt frå Mustadvannet i nord.

Viser og til innsendt «Forespørsel om regulering Knarrevik/Valen (41/466)»



Prinsipp for organisering av området

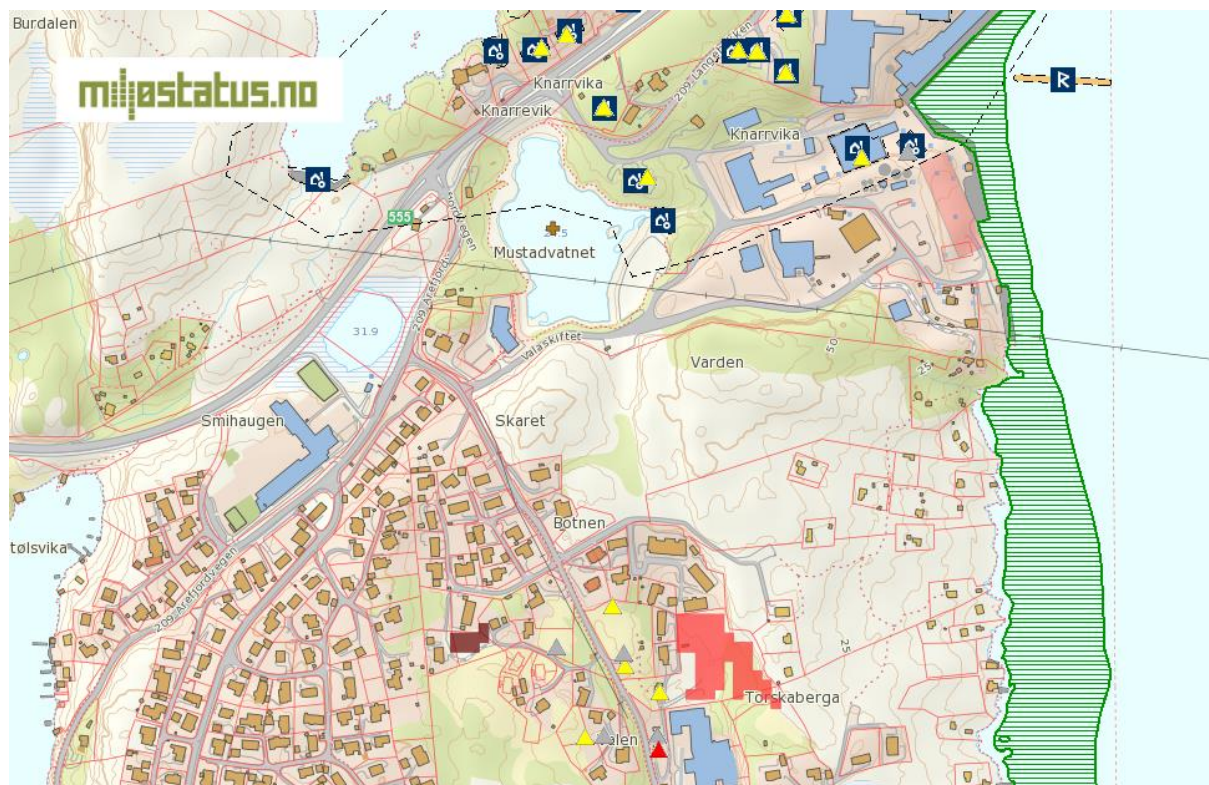
3) Dagens situasjon (ca 1/5-1 s)

- Kort skildring av området (t.d. dagens bruk, terreng/landskap).
- Fins det kartlegging/innhenta informasjon om området i dag? (t.d. grunnundersøkingar/arkeologiske undersøkingar/trafikktejing).

Området er i dag ubygd. Det grenser til industriområde i nord, og boligområde i vest. I sør er det dels boliger, dels spredt hyttebebyggelse.

Det er to høyder i området, og en har sett på muligheten for å etablere nytt bygg mellom disse.

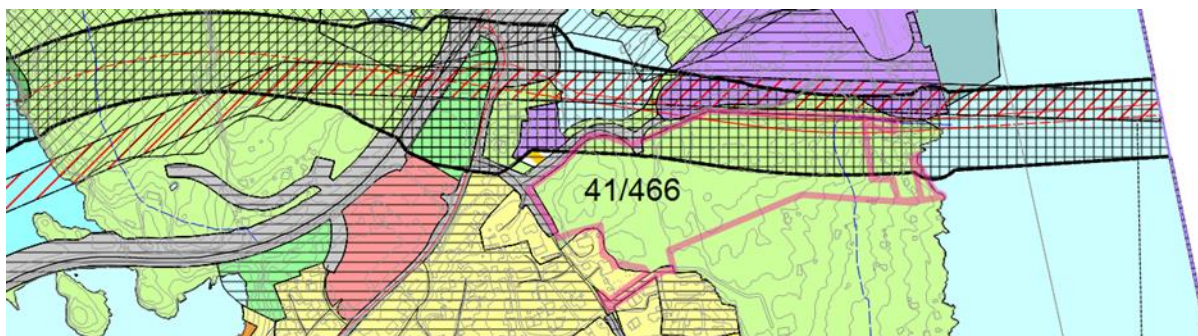
Området består av grunnlendt mark og fjell i dagen.



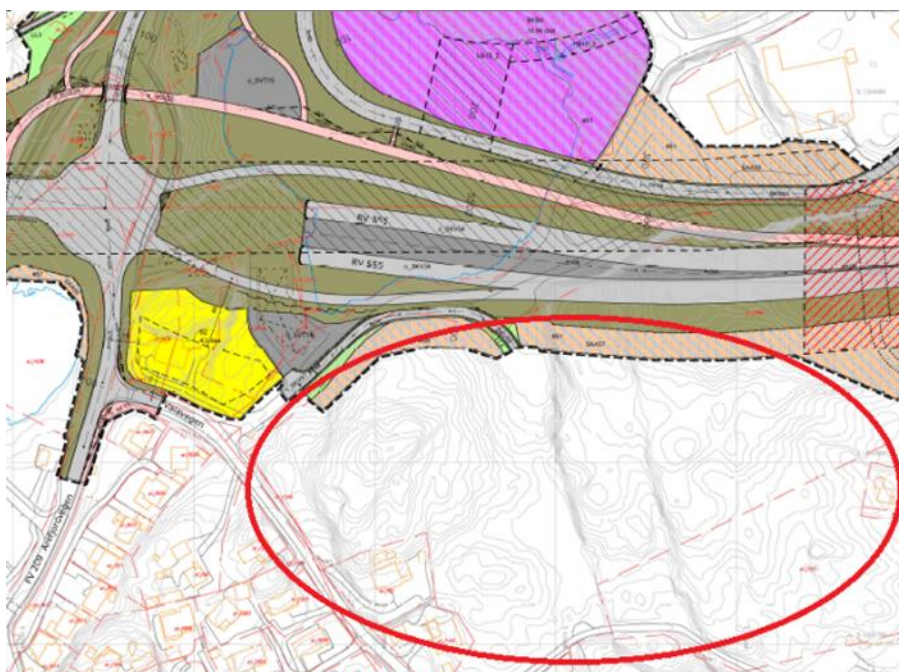
Det er ikke registrerte natur- eller kulturminneverdier innenfor området. Det er ikke registrert kystlynghei, skog eller dyrkbar mark.

4) Forholdet til gjeldende kommuneplan/reguleringsplan/regionale og statlege føringar. (ca 1/5-1 s)

- Kartutsnitt som viser forholdet til gjeldande plan.
- Er planarbeidet i strid med kommuneplan/reguleringsplan/regionale eller statlege føringar?



Kommuneplanen sin arealdel.



Reguleringsplan for Sotrabroen.

Vi mener dette prosjektet svarer godt på flere av utfordringene i regionen, og her er liten konflikt med andre interesser.

Dette kan bli et bygg med høy arbeidsplassintensitet, og er dermed ideelt plassert i forhold til kollektivakser. Det ligger tett på eksisterende næringsområde på Knarrevik, og blir en buffer mot boligområder på Valen.

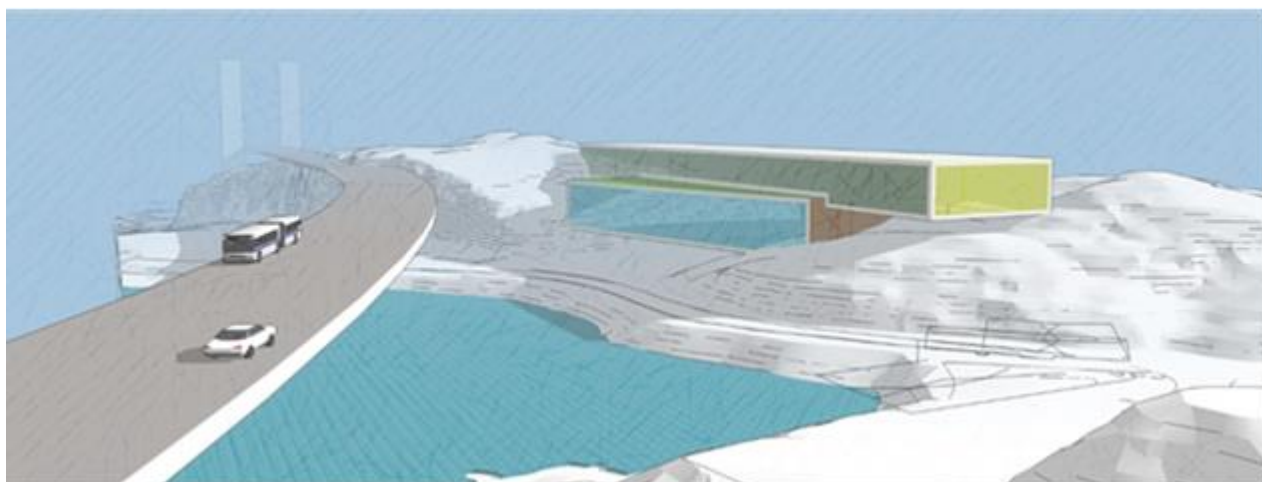
Forslaget er en videreutvikling av kommuneplanen og næringsmiljøet på Knarrevik. Det har en strategisk plassering i forhold til regional utvikling og kollektivakser.

5) Hovudinnhald i planen

- Arealføremål.
- Tal på bustadeiningar/m² næringsareal.
- Type bygningar.

I utgangspunktet er det tenkt et næringsbygg med hovedvekt på kontor og noe service virksomhet tilpasset et lokalt marked. Dette skal avklares nærmere i den videre prosessen, men service funksjoner skal ligge innenfor retningslinjer i Regional plan for attraktive senter i Hordaland slik at det ikke utfordrer etablert senterstruktur. Det skal ikke bli et kjøpesenter eller boliger, men for deler av bygget kan det være aktuelt med et hotel-lignende konsept, «apartmenthotel» som skal sikre bredde i tilbudet til brukerne.

Tilkomst blir over Valavegen, men med avkjørsel på eksisterende vei til Knarrevik næringsområde. Parkering er tenkt under bygget. Det er utarbeidet et enkelt skisseprosjekt for et bygg i størrelsesorden 20-30.000 m². Skissen viser et langstrakt bygg som og vil fungere som en støyavskjerming for boligområdet på Valen.



Skisseprosjekt med liggende bygg.

6) Konsekvensar av tiltaket (ca 1/5-1 s)

- Positive effektar av tiltaket.
- Særskilte utfordringar med planframlegget.

Tiltaket vil gi nye arbeidsplasser og styrke kommunen som område for næringsssatsing.

Utnytter ny bro og invisteringer i offentlig infrastruktur

Signalbygg som blir et flott møte med kommunen for tilreisende

Skjermer bebyggelsen på Valen frå trafikkstøy.

Hovedutfordring er samordning med utbygging av Sotrabroen.

7) Vurdering etter forskrift om konsekvensutgreiing § 4 (ca 1s)

Dersom tiltaka vil medføra ei endring av gjeldande kommuneplan/reguleringsplan eller er i strid med overordna føringar/retningsliner skal det gjerast ei vurdering av om det vil vera naudsynt med ei konsekvensutgreiing. Tiltaka skal vurderast i forhold til §4, punkt a) – k) i forskrift om konsekvensutgreiing. Denne vurderinga skal leggjast ved som ei pdf-fil.

Det må utarbeides planprogram og KU. Mulige tema:

- 1. Landskapsanalyse og nabolag**
- 2. Verdiskaping og næringsutvikling**
- 3. Aktuelle virksomheter som ikke er i konflikt med Regional plan for attraktive senter i Hordaland**

Trafikkløsninger, barn og unge, folkehelse og lignende vurderes i planrapport, men er ikke tema i KU.

I tabellen nedenfor har vi vurdert alle tema fra Veiledningsnotat - Planprogram og konsekvensutredning ved reguleringsplaner (Kommunal- og moderniseringsdepartementet)

Fag- eller utredningstema	Kommentar
Barn og unge	- Ikke kjent bruk
Universell utforming	- Ivaretatt i forskrift
Hytter og fritidshus	Nabolag
Infrastruktur og trafikk	- KPA har krav om mobilitetsplan
Verdiskaping og næringsutvikling	Arbeidsplasser og næringer
Reindrift	Ikke aktuelt
Strandsone ved sjø	Vurderes i landskapsanalyse.
Strandsone ved vassdrag	Ikke aktuelt
Villrein	Ikke aktuelt
Jordvern	Ikke aktuelt.
Samfunnssikkerhet og ROS analyser	Det er krav om ROS analyse i reguleringsplanen.
Folkehelse	-
Mineralske ressurser	Ikke aktuelt
Samiske interesser	Ikke aktuelt
Kulturminner, kulturmiljøer, landskap og estetisk utforming av omgivelsene	Landskapsanalyse med anbefalinger til plan.
Naturmangfold	Antatt tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for vurdering etter Naturmangfoldloven. Ikke behov for videre utredning.
Friluftsliv og rekreasjon	Ikke friluftslivsområde
Forurensning og vannmiljø	Ikke aktuelt
Klimatrusler og klimatilpasning	Ikke aktuelt
Annet: Trafikkstøy fra 555	Bygget får ikke støyømfintlig virksomhet. Bygget kan bidra til å skjerme boliger på Valen fra trafikkstøy.