



Referat frå oppstartsmøte

Detaljregulering for Nilsvikhaugane aust
- Gbnr 50/673 m.fl. – N. Bjorøyna

02.11.21

Oppstartsmøte

Plannamn Detaljregulering for Nilsvikhaugane aust
 - Gbnr 50/673 – N. Bjorøyna
PlanID **20210010**
Saksnr. **21/23161**

Frå kommunen: Tonje Kyrkjeide Åsebø, Tone Børtvedt

Frå forslagstillar: Geir Bjorøy(tiltakshavar) Tonny Thers
(Kjededirektør Bunnpris region vest)

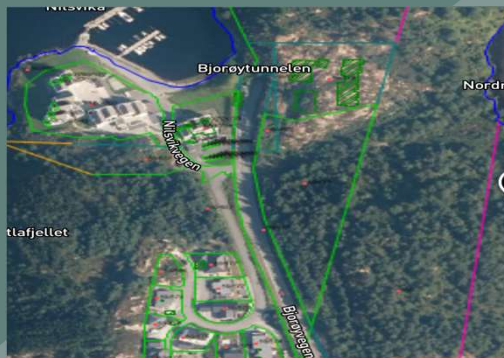
Plankonsulent: Ard arealplan v/Hedvig Godvik Olsen og Heidi Breivik

Stad: Øygarden rådhus

Dato: 02.11.21

Planforslaget

- Plantype: detaljregulering
- Mål og bakgrunn med planarbeidet: Daglegvarebutikk, evt. noko tenesteyting.
- Stad: Nordre Bjørøyna
- Utfordringar: Trafikkavvikling
- Planstatus for området: Offentleg eller privat tenesteyting



Statlege planretningslinjer/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)
- Retningslinje 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.

Dei mest aktuelle for denne planen markert med fet tekst.

Statlige planretningslinjer for samordna bustad, areal- og transportplanlegging

- Hensikta er å bidra til meir effektive planprosesser.
- Mål: Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremma samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, god trafikksikkertryggleik og effektiv trafikkavvikling.
- <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging/id2001539/>

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

- Synliggjera og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningslova.
 - Gi kommunane betre grunnlag for å integrera og ivareta barn og unges interesser i planlegginga og byggesaksbehandlinga.
 - Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kjem i konflikt med andre omsyn/interesser.
- <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/rikspolitiske-retningslinjer-for-a-styrk/id519347/>

Veileder om barn og unge i plan og byggesak

<https://www.regjeringen.no/contentassets/7690ae07c3174f10be67de617a8e60a5/no/pdfs/veileder-om-barn-og-unges-interesser-i-planlegging.pdf>

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

- Sikra at kommunane går framfor i arbeidet med å redusera klimagassutslepp.
- Sikra meir effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunane.
- Sikra at kommunane brukar eit breitt spekter av sine roller og verkemiddel i arbeidet med å redusera klimagassutslepp.
- <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/statlige-planretningslinjer-for-klima--og-energiplanlegging-og-klimatilpasning/id2612821/>

Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging

- Formålet er å leggja til rette for en langsiktig arealdisponering som førebyggjer støyproblem .
 - Retningslinene gir anbefalt utandørs støygrenser ved etablering av nye bustader og annan bebyggelse med støyfølsam bruksformål.
 - Bruk av støysoner som virkemiddel er derfor et viktig element i retningslina.
- <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/retningslinje-for-behandling-av-stoy-i-arealplanlegging/id2526240/>

Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling

Formålet med rundskrivet er å redegjøre for de reglene i plan- og bygningsloven som ivaretar hensynet til samfunnssikkerhet. Planer skal «*fremme samfunnssikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv.*»

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/samfunnssikkerhet-i-planlegging-og-byggesaksbehandling/id2616041/>

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

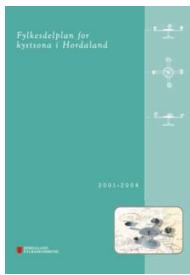
Hensikten med denne retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging. Det er utarbeidet anbefalte luftforurensningsgrenser som skal legges til grunn ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse.

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/t-1520-luftkvalitet-arealplanlegging/id679346/>

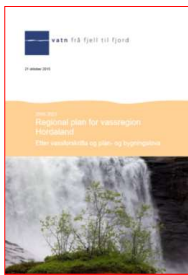
Regionale planar og vedtak som skal leggjast til grunn for planframlegget



Regional kulturplan for Hordaland



Fylkesdelplan For kystsona i Hordaland



Regional plan for vassregion Hordaland



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

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>

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 møte 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-bergensomradet_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

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

Retningslinjer

- VA-norm for Fjell kommune
 - Overvassnorm for Fjell kommune
- Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler
- Renovasjonsteknisk norm

Kommunedelplan for trafikksikring 2017-2020

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

Kommunedelplan for bustadutvikling 2013-2020

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

Kommunedelplan for vassforsyning og avlaup/vassmiljø 2011-2022

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

NB: sjekk kart for dekningsområde over offentlege avlaupsanlegg.

Handlingsplan for energi, miljø og klima 2018-2020 27.09.2018

Temaplan for kulturminne og kulturmiljø 2019-2022

Temaplan for avfall 2017-2025:

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

Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2011-2018

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

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

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

Sykelstrategi for Fjell kommune 2015-2018:

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

Kommunedelplan for kultur 2007-2010:

Vi skal ta vare på og vidareutvikla Fjell kommune sin eigenart med ei særleg satsing på kystkultur. (Sjå omtale i kap. 2.3 - Kulturminne og kulturlandskap og kap. 2.4 – Kystkultur og kystkultursenter)

Retningslinjer

Retningslinjer for barnehageutbygging:

Målet er å sikra barnehageplass til alle som treng det.

VA-norm for Fjell kommune

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

Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler:

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

Overvassnorm for Fjell kommune:

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

Renovasjonsteknisk norm:

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

Overordna arealplanar som gjeld



For området gjeld
kommuneplan for tidlegare Fjell
kommune (2015-2026)

Arealet innanfor planområdet er i
kommuneplanen sett av til offentlig
eller privat tenesteyting. Området
vert også omfatta av gul støysone
H220_1 (flystøy), og andre
sikringssoner H190_10
høgderestriksjon Avinor.

Vilkår for planarbeidet

(for tidl. Fjell kommune)



Parkeringskrav:

Type næring og tenesteyting ^x og ^y	P-plassar pr.:	Sone 1-3	
Verksemder:		Sykkel Min.	Bil Min. - maks.
Arbeidsplass- og besøksintensivnæring (handel, forretning og kontor)	40 m² (BRA)	0,5	1 - 1,5
Arealkrevjande næring (t.d. industri/verkstad)	100 m² (BRA)	1	1 - 1,5
Arealkrevjande næring (lager)	250 m² (BRA)	1	1 - 1
Serveringsstader, bensinstasjon og overnatting	50 m2	0,5	0,6 - 1
Tenesteyting:			
Helseinstitusjonar og skule/barnehage	Årsverk	0,5	0,5 - 1
Idrettsanlegg og forsamlingslokale	10 personar	2	3 - 6

8. Mobilitetsplan a. I reguleringsplanar, ved bygging av prosjekt større enn 1000 m² BRA og ved etablering av offentlege og private verksemder med over 50 tilsette skal det utarbeidast ein mobilitetsplan for samla transport som tiltaka genererer for gåande, syklende og køyrande. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 8.

Kommunen vurderer at det er aktuelt med ein mobilitetsplan for denne planen, då tiltaket som er planlagt vil generere trafikk, og det er viktig å sjå nærmare på den interne mobiliteten på Bjorøy og Tyssøy.

Krav om konsekvensutgreiing



☐ Ja

☒ Nei

Konsulenten har gjort ei vurdering av tiltaket/planen opp mot §10 i forskrifta om konsekvensutgreiing:

Etter kommunen si vurdering kjem ikkje tiltaket inn under kriteria i §10 i forskrifta om konsekvensutgreiing.

Kommunen vurderer samtidig at det vil vere behov for utgreiing om trafikktilhøve.

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/>

Foto: http://tylker.miljostatus.no/Global/Nordland/BILDER/20-120FMNO/Naturomr%C3%A5der/Naturtyper/RNC3%88solyng_lga.jpg

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

Miljøvernfare vurderingar



Støy

Tilfredsstillande støynivå for vegtrafikk er 55 dB.



Tilfredsstillande støynivå for flystøy er 52 dB.



Vind

Korleis er vinden i området?



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

Er det behov for vindanalyse?

Sol/skygge

Korleis er soltilhøva på tomte?



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

Det er relevant å sjå nærmare på støy på arbeidsplass, då med omsyn til flystøy. I tillegg er det relevant å sjå på kva for støy som vert generert av tiltaket som er planlagt.

Tilpassing terreng, landskap og omgjevnader

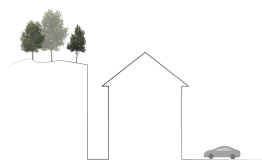
Terreng

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



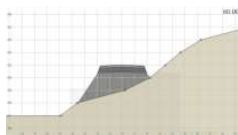
Skjering

Terreng skal ikkje byggast opp eller sprengast flat for å unngå sokkeletasje/underetasje på skrånande tomter.



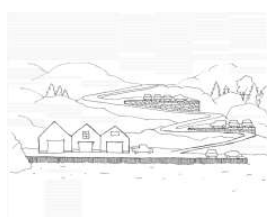
Vise konsekvensar

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.



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

Friluftaktiviteter, 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://47699b3m72g12534d2w13x12zf.wpengine.netdna-cdn.com/wp-content/uploads/2013/04/Middagsfjellet-Vik.jpg>

Eigna areal

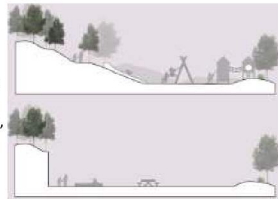
Leikeareal skal **ikkje vera** **restareal** som ikkje eignar seg til bygging.



<http://fale.se/wp-content/uploads/2014/04/IAE-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**.



Tema: skog og kratt, samanhengande grøne drag, spor av barn og unge, tilgjenge til turområde, folkehelse.

Universell utforming og tilkomst

Universell utforming skal sikre 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.arkitektut.no/universell-utforming/439768-385036&pid=NAI-EcoMeasure-Pictures.Native-InnerFile-FileId_r_0-233347_&adjust=1&v=000

Tilkomst bustad
Døme på universell tilkomst



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

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

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

Universell utforming er aktuelt ettersom det vert planlagt for eit publikumsretta bygg.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur



Trafikkbilete
Korleis er
trafikk-
situasjonen i
området?



Mjuke trafikantar



Trygg skuleveg
Bustadområde
skal ha
samanhengande
gang- og
sykkelveg
eller fortau fram
til skule.
(Rekkjefølgjekrav)



http://g-map.no/docs/api/dynamic/1/scene/ha_1180_854_0_0_tr_480_3399_x_1/20151119180859/ra/2015/11/18/14/1447851959286.jpg?h=01ASC

Stigningstilhøve

?



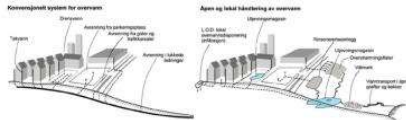
Tema: Vegstandard, tilknytning til overordna vegnett og tilstøytande vegar, trafikkauking/-reduksjon, kapasitet, ÅDT, trafikktryggleik, gang- og sykkelvegar, skulevegar, snarvegar, avkjørsler, varelevering, parkeringsdekning, forhold for mjuke trafikantar og rørslehemma, transportnett, kollektivtrafikk,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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur



Overvasshandtering

Korleis er vassvegane i dag, og vert dei endra?



Illustrasjon hentet fra Norsk vanns veileder om klimatilpasset overvasshandtering (rapport 162/2008).

VA skal løysast i samarbeid med ØyVAR.

- Nærmaste tilknytingspunkt til offentlig vatn er i Katlabergvika.
- Det må søkjast særskilt til ØyVAR om drikkevannbehov, slukkevatt og eventuell sprinkling når det føreligg berekningar for dette.
- Øyvar har ikkje offentlig avløp i området.
- Det må utarbeidast plan for handtering av overvatn og VA-rammeplan.

Renovasjon skal løysast i samarbeid med ØyVAR.

- Under punkt 5 står det at renovasjonen vert handtert i eller i tilknytting til dagligvarebutikken. Påpeker at husholdningsrenovasjon for private hushald må handterast separat frå næringsrenovasjon.
- Om felt A1 skal ha 25 bueiningar i to etasjar skal desse ha renovasjonsløyising maksimalt 75 meter frå ytterdør.
- Avhengig av beholderløyising må det være gjennomkjøring eller gode snumuligheter for stor renovasjonsbil (stor lastebil).

Det vart i møtet opplyst at det er lagt privat leidning frå Katlabergvika til Nilsvika, som har god kapasitet.

Tema: Løysingar for vatn, avløp, energiforsyning og renovasjon

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

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

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

Rettleiar:

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

Nyttige rettleiere

Overvann i byer og tettsteder

<https://www.regjeringen.no/contentassets/e6db8ef3623e4b41bcb81fb23393092b/no/pdfs/nou201520150016000dddpdfs.pdf>

Overvann som ressurs

<https://d21dbafykfdck9.cloudfront.net/1485874414/rapport-overvann-2016-12-21.pdf>

Strategi for overvannshåndtering i Oslo

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1334879-1426836380/Tjenester%20og%20tilbud/Vann%20og%20avl%C3%B8p/Skjema%20og%20veiledere/Overvann/Strategi%20for%20overvannsh%C3%A5ndtering.pdf>

På lag med regnet rogaland fylkeskommune

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 servicetilbod



Servicetilbod

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



Foto:
<http://www.adressa.no/incoming/article/9878318.ece/ALTERNATES/w980-default/Brann%20fj%C3%88s3.JPG>

Snarveg

Til marka eller turområde i nærleiken?



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

Kulturminne og kulturlandskap



Kulturlandskap
Står utbygginga i
stil med
kulturlandskapet?



Identitet
Kva gir
identitet til
staden?



Ressurs
Nytta
kulturmi-
nne som
ressurs



Kombinera
Korleis kan vi
kombinera
kulturminne med
dagens behov?



Status for kulturminna i planområdet må avklarast.

Tema: Har planframlegget verknader for kulturminne? Dette må dokumenterast.

Riving/ bevaring av kulturminne, kulturmiljø, kulturlandskap, verneverdi m.m.

www.kulturminnesøk.no og www.askeladden.no

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/dc4oxjXoi.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/bvashu/770-b5ca82-727f-483e-aaak-3053af7052a5/illustrasjon201920d4mha%20f144e%20f04920d4mferdusentret.jpg>

Beredskapsmessige vurderingar - ROS-analyse

Planlegginga må ikkje gje ei arealdisponering som er til skade eller ulempe for naturgejevne 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://lg.apa.no/docs/PAI/dynamic/1/escenic/tr_1080_811_L1/0000/archiv/03593/temaplaning_593385a.jpg?ch=887452

Behov for Geologisk undersøking?

☐ Ja

☒ Nei

ROS-analyse må utarbeidast. Støy og trafikkavvikling er forhold som må belysast særskilt i analysen. Kommunen har nokon akseptkriterier. TEK17 definerer kva som er akseptabel risiko for flaum og skred. Det er m.a. kome strengare dokumentasjonskrav til ROS-analyser. Det vert m.a. vist til:

KMD sitt rundskriv H-5/18 *Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling*:
https://www.regjeringen.no/contentassets/728660a6489a4decbce2b964ed8b9fcf/no/pdfs/rundskriv_samfunnssikkerhet_planlegging_byggesaksb.pdf

DSB si rettleiar *Samfunnstryggleik i kommunen si arealplanlegging*:
https://www.dsb.no/globalassets/dokumenter/veiledere-handboker-og-informasjonsmaterieell/veiledere/samfunnstryggleik_i_kommunen_si_arealplanlegging.pdf

Meld.St.5 (2020-2021) *Samfunnssikkerhet i en usikker verden*:
<https://www.regjeringen.no/contentassets/ba8d1c1470dd491f83c556e709b1cf06/no/pdfs/stm202020210005000dddpdfs.pdf>

Økonomiske konsekvensar av planframlegget

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



Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale skal alltid vurderast der det er gitt rekkefølgekrav i regulerings- og utbyggingsplan, jf. pkt. 6 i retningsliner for bruk av utbyggingsavtaler i Øygarden kommune.

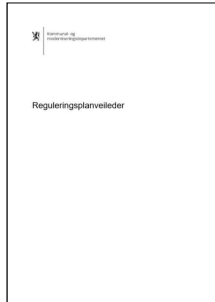
Gjennomføring av plan

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

Dato for varsling: Ikkje heilt avklart på møtetidspunktet.

- skal leverast til kommunen minst ei veke før varslinga.

Link til reguleringsplanveileder

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

varsel om oppstart



Krav til varslingsannonse

Døme på varslingsannonse:

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

I medhold av plan og bygningslova (pbl) § 12-8 vert det med dette varslet at det skal setjast i gang detaljregulering for Tjebben, gnr. 1, bnr. 1 m. fl. i Trengereid, i Fjell kommune.



Vacari as er tiltaksbar. Aid arealplan as er konsulent for reguleringsplanarbeidet.

Planområdet ligg på Trengereid og er i dag ubyggt. I vest ligg ein regulert område framme og Trengereidplanen, og i aust ligg ein regulert bustadfelt, samt nokre spreidd bustadbyggingar og fv 555. Området ligg mot vest med utløst mot Trengereidplanen og er svært ulendt. Området ligg på ein terrengryg med ein steil fjellside i austre kant. Trengereidsgvi vil ein kunne dra nytte av denne fjellida for demping av fjernverknad. Planområdet har ingen tilkomst i dag då området er ubyggt.

Planområdet er i KPA-avsett til framtidig bustadareal.

Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for bustader samt tilkomst. Planarbeidet skal ta høgd for forhold med å endre/endra trasé for fv 555.

Tilkomst til planområde vil planleggjast gjennom godkjend subplan (reguleringsplan 545 for Stenvegarden, Trengereid, planID 20110011).

Vi inviterer til samarbeid og medverknad i den kommande prosessen. Innspel eller merknader som gjerd løyningar eller særskilde behov kan sendast på e-post til: Aid arealplan as, Nyheimsvegen 11A, 5008 Bergen, eller e-post: post@aidarealplan.no

Frist for merknader er sett til 4. august 2017.

Meir informasjon kan du få ved å kontakte Aid arealplan på tlf 55 51 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.
- Vurdering av konsekvensutgreiing (KU)
- Kvar planframlegget og referatet frå oppstartsmøtet er tilgjengeleg for innsyn. Her kan de visa til kommunen si heimeside.

Spesielle krav til medverknad



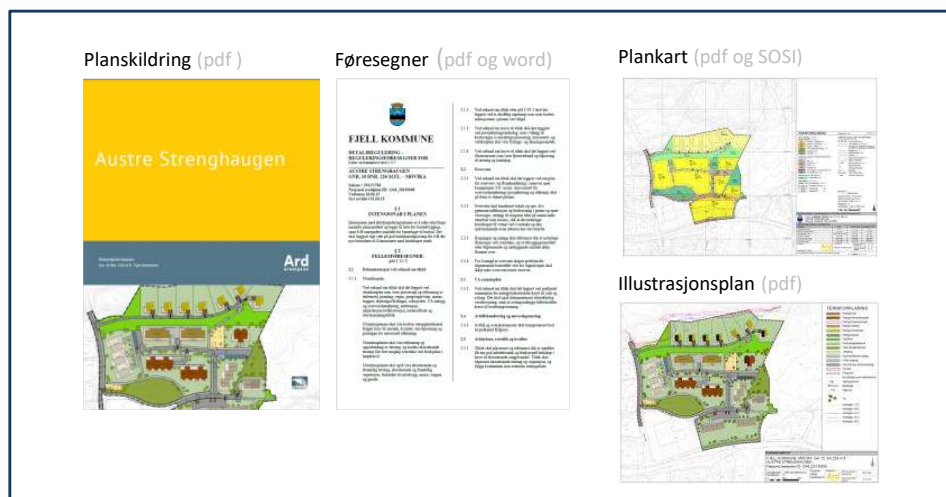
Korleis skal det leggst til rette for for samarbeid, medverknad og samfunnstryggleik i planarbeidet?

- Har de vurdert andre medverknadsprosessar, som t.d. folkemøte, informasjonsmøte eller andre måtar å få innspel frå naboar på?



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

Innlevering av planframlegg



I tillegg skal det leverast kopi av merknader, varsel og kunngjering i PDF (kan inngå i planskildringa). Det skal gå fram av planskildringa korleis ev. merknader er handsama.

Innlevering av planframlegg



VA-rammeplan

Løysing for vatn, avløp og overvassshandtering skal utarbeidast i reguleringsplan. Denne løysinga skal ligga til grunn for vidare prosjektering av byggetiltaka.



https://www.bergen.kommune.no/bil/multimedia/dynamic/100185/20131027_113252_3_185042n.jpg

Eventuelt geologisk undersøkning

Geologisk undersøkning for skråningar brattare enn 30°.



http://lg.apl.no/obscura/API/dynamic/r1/ece5/tr_1080_720_1_f/0000/gudb/2015/3/7/19/1425754590184_1.jpg?chk=DE2F88

Eventuelt støyyvurdering

Tilfredsstillande støynivå for vegtrafikk er 55 dB.

Tilfredsstillande støynivå for flystøy er 52 dB.

Krav til digitale plandata



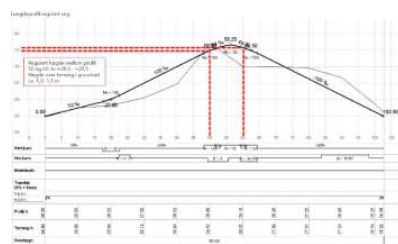
- Plankart i pdf skal samsvare med plankart i SOSI.
- Det skal leverast ved feilfri SOSI-kontroll etter gjeldande produktspesifikasjon.
- Kartgrunnlag
 - *Basiskartet* skal vere presentert i gråtone og ligge under linjene i plankartet. Både basiskart og plankart skal presenterast i EUREF89, UTM-sone 32.
 - Der avgrensinga av arealformåla i planen fell saman med eigedomsgrenser skal gjeldande grenser hentast frå matrikkelen.
 - Om det er tilstøytane 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



Innlevering av planframlegg



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

Krav til leveranse av filer til Open City Planner

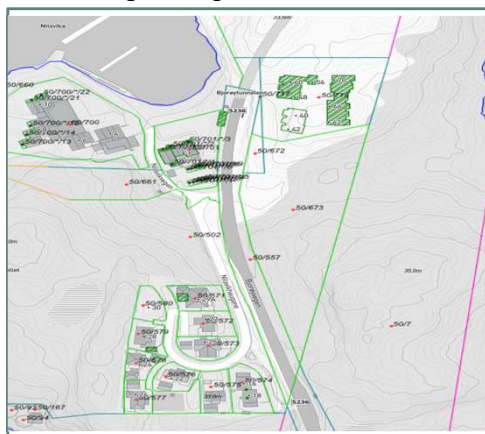
- Modellfila bør innehalde så få objekt som mulig
- Skallmodell
- Filformat: Collada (dae/daz) eller Keyhole Markup Language (kmz/kml)
- Einingsreferanse i meter
- Georeferert til koordinatsystem UTM 32
- Reinsa for interiør objekt
- Inndelt etter objekttype
- Skilt frå omgivelsane rundt
- Utriangulerte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



Oppmåling



Status eigedomsgrenser:



Er det usikre eigedomsgrenser
og behov for oppmåling?

Grunndata

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Seksjon
- Anleggsprosjeksjonsflate i bygg
- Anleggsprosjeksjonsflate under bakken
- Anleggsprosjeksjonsflate vann
- Ørntvistet 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

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

For å unngå konflikhtar ved gjennomføring av planen krev kommunen at usikre grenser med låg nøyaktigheit vert målt opp før planarbeidet vert satt i gang.

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 undervegsmøtet må det leverast eit tilnærma komplett planframlegg.
- Det kan vera behov for fleire undervegsmøter i kompliserte saker.

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

Dette er ei tilråding, men ettersom eit slikt møte vil kunne bidra til å avklare eventuelle manglar, eller behov for utfyllingar, ser vi at det er grunnlag for at sakshandsamingsfrist først byrjar å løpe ved innlevering av planframlegg i ettertid av undervegsmøte/innleveringsmøte.

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

Fagkyndighet

Pbl. set krav om at reguleringsplanar skal utarbeidast av fagkyndige. Dette føresett bl.a. at plankonsulenten har tilstrekkeleg kunnskap om plansystemet og prosessane, kunnskap om framstilling og verknader av plankart, føreseigner og planomtale.

Felles behandling av plan- og byggesak

Parallell behandling inneber at søknad om rammeløyve vert kunngjort samstundes som det vert varsla om oppstart av planarbeidet. Vidare skal søknad om rammeløyve leggst ut til offentleg ettersyn/varslast saman med planframlegget. Det vil ikkje vera nødvendig å varsla naboar særskilt om byggjeprosjektet, då dette vert gjort gjennom planbehandlinga. Frist for uttale/merknadsfrist vil følgja planprosessen, som er på seks veker. Kommunen skal gjera to separate vedtak i ei slik parallell behandling. Eitt planvedtak og eitt vedtak om rammeløyve. Desse vedtaka skal komme nært kvarandre i tid, men planen må vera vedteken først. Parallell behandling er ei frivillig ordning, og føreset at kommunen finn grunnlag for at det kan gjennomførast ein slik prosess. Det er ikkje alle prosessar som eignar seg for parallell behandling. Dette gjeld t.d. konfliktfylte prosjekt med usikkert utfall i den politiske behandling eller moglege motsegner frå offentlege mynder. Kommunen ønskjer å ha ein eigen kontaktperson som har ansvaret for både plan- og byggesaken for å sikra eit godt samarbeid med tiltakshavar og ei føreseieleg framdrift i prosjektet.

Kan planavd. tilrå oppstart?



☒ Ja

☐ Nei

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

Planavdelinga vil i all hovudsak ikkje tilrå oppstart av planar som er i strid med overordna plan. Når planavdelinga no likevel vel å tilrå oppstart er det med bakgrunn i følgjande:

- Assisterande kommunalsjef for oppvekst ser ikkje at det er grunnlag for å etablere fleire barnehagar på Bjorøy. Dette vert grunngeve med prognosane som viser at det er ein liten auke i tal barn på Bjorøy dei neste 15 åra, om lag eitt barn årleg. Assisterande kommunalsjef for oppvekst peikar på at ein heller må sjå på moglegheita for utviding av eksisterande barnehage ved behov.
- Gjeldande reguleringsplan er vedteken etter plan- og bygningslova frå 1985, og det er difor naudsynt med ein oppdatering etter ny plan- og bygningslov.

Eit planinitiativ kan stoppast både før, under og etter oppstartsmøtet. Kommunen skal ta stilling til spørsmålet om å stoppa initiativet så tidleg som mogleg i planprosessen. Hensikta med dette er å redusera unødig ressursbruk både hos kommunen, forslagsstiller og andre som må forholde seg til initiativet. Plansaka kan stoppast før, under eller etter oppstartsmøtet, dvs. heilt fram til kommunen har godkjent varsling/kunngjering av planoppstart, jf. pbl § 12-8 tredje ledd. Avgjerda om å stoppa planinitiativet er ikkje eit enkeltvedtak som kan klagast på, men forslagstillar kan krevja å få lagt fram stopp i planinitiativet i utval for plan. Referatet frå oppstartsmøtet vert lagt frem for utval for plan.

Kan planavd. tilrå oppstart? – forts.



- Arealføremålet som er satt i gjeldande arealdel av kommuneplanen er samsvarande med gjeldande reguleringsplan, då reguleringsplanen er blitt vidareført i sin heilskap i kommuneplanen.
- Med omsyn til det ovannemnde er det venteleg at kommunen i revisjon av arealdelen ville sett på om ein burde endre arealføremålet.

Det er ikkje venta at dette vil kunne skape presedens for å opne for planlegging i strid med KPA. Kommuneplanen sin arealdel er førande for all arealbruk i kommunen og tiltak i strid skal i utgangspunktet ikkje tilråast. Når ein likevel vel å tilrå oppstart i dette tilfellet er det etter ein heilskapleg vurdering av tiltaket.

Kommunen sine førebelse råd og vurderingar



- Trafikkavvikling/-tryggleik. Dette må sikrast i ein mobilitetsplan, trafikkanalyse er naudsynt.
- Må ha dialog med vegmynde om kva trafikk som vert generert av tiltaket, og behov for trygg kryssing.
- Gang-/sykkelveg sørover på Bjørøy – Det er viktig å regulere denne traseen, slik at det kan gjennomførast på sikt. Om det blir aktuelt med rekkefølgekrav på gang/sykkelveg blir eit tema vidare i planprosessen. Det må vurderast konkret. Intern mobilitet på Bjørøy er viktig.
- Kartlegging av kundegrunnlag – ein må dokumentere behovet. Kor ligg nærmaste butikk i dag, kva er befolkningsgrunnlaget osv.
- Plassering av daglegvare på Bjørøy – må argumentere for den plassering som ein no planleggar for.
- Treningssenter, frisør m.m. – må dokumentere gjennom analyse at det er behov for dette. Er det til dømes noko liknande tilbod allereie i dag på Bjørøy?
- Innfartsparkering – er det behov? Må utgreiast nærmare. Dette kan være ein del av trafikkanalyse, mobilitetsplan. Det må merkast at kommunen, saman med fylkeskommunen, har starta opp arbeid med å sjå på heile kollektivsystemet, og at innfartsparkering er eit tema i dette arbeidet.

Kommunen sine førebels råd og vurderingar – forts.



- Ladestasjonar, sjå rundskriv H-4/21. Det er vist til at ved planlegging bør kommunen ha som rutine å sette krav til etablering av ladestasjonar, med til dømes ein prosentvis eller eit konkret tal ladestasjonar. Dette må følgjast opp vidare i planprosessen.
- Planen må også ta opp i seg den delen av gjeldande plan der sjølve barnehagebygget er planlagt, for den tomte vert ikkje mogleg å utnytte til dette no når uteopphaldsarealet for barnehagen vert regulert om.
- F2 er teikna inn feil i kartløyninga til kommunen (manglar flate). Dette er meldt inn og vert retta opp.
- Må ha ein avklaring med oppvekst om barnehage-tomte. Kjem med ein endeleg tilråding om plangrensa etter det er avklart.

Rekkjefølgjekrav



Innanfor planområdet

1. Ferdigstilling av køyreveg, fortau/gang- og sykkelveg, stiar, og anna infrastruktur.
2. Samanhengande fortau eller gang- og sykkelveg langs Fv 5236 fram til regulert veg i sør.



Utanfor planområdet



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

Vurder om det er fleire rekkefølgjekrav som er viktig å sikre i planen.

Rekkefølgjekrav om etablering av fortau eller gang- og sykkelveg langs Fv 5236 fram til Reguleringsplan for Fløsteinspollen, gbnr 50/9 – N. Bjorøyna, PlanID: 124620060013, vert eit tema i det vidare planarbeidet.

Avklaringar i møtet



- Bunnpris Norge har allereie gjennomført ei vurdering av kundegrunnlaget.
- Kommunen har ikkje tatt stilling til kor beste plassering for daglegvarehandel vil være på Bjørøy. Det må argumenterast for kvifor aktuell plassering er vurdert som den beste. Analysen må synleggjere at dette er ein god plassering, og ein må også dokumentere behovet for den tenesteytinga som er planlagt.
- Kommunen har i samarbeid med fylkeskommunen starta opp arbeid med vurdering av kollektivtrase- og dekning, der også innfartsparkering er eit tema. Behovet for og eventuelt plassering av innfartsparkering må vera tema i ei mobilitet-/trafikkanalyse.
- Kommunen ser for seg at fylkeskommunen vil registrere det dersom innfartsparkering vert tatt med i oppstartvarselet, og at dei då vil kome med innspel til dette. Det vert uansett eit tema vidare i planprosessen.
- Ein må vurdere om ladestasjonar skal etablerast i tilknytning til handel, eller ev. i samband med innfartsparkering.
- Tiltakshavar opplyste at det ikkje vert behov for felles behandling av plan- og byggesak.
- Tiltakshavar vurderer å halde eit folkemøte, eventuelt møte med velforeiningar på Bjørøy for å sikre medverknad. Dette vil ein ta stilling til seinare i planprosessen.

Avklaringar i møtet – forts.



- Tiltakshavar har vore inne på om dei skal regulere område A2 i gjeldande plan til kontorfellesskap eller bustader. Det er likevel usikkert kva tiltakshavar har for planar med dette området. Kommunen vurderer at ein må signalisere noko i varsel om kva ein ser for seg å nytte dette til.
- Kommunen har hatt dialog med dei som byggjar ut seniorbustader i planområdet. Representant frå Sartor maskin har opplyst at vegmynde har gitt uttrykk for at dei ikkje ønskjer regulert gangveg på øst side av fylkesvegen etablert. Dette har samanheng med at ein vil unngå kryssing av fylkesvegen. Vegmynde har også gjeve uttrykk for at det vil vera behov for ein voll i området der fotgjengarar kryssar fylkesvegen i dag. Dette vil vera eit tema i det vidare planarbeidet, og fylkesvegen og det aktuelle arealet må inngå i planområdet.

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.

Ev som vedlegg og info på heimesida

Takk for møtet og
lykke til med planlegginga!