



Referat frå oppstartsmøte

Detaljregulering for Nordre Maimyra
- Gbnr 43/802 - Brattholmen

07.10.21

Oppstartsmøte

Plannamn Detaljregulering for Nordre Maimyra
 - Gbnr 43/802 - Brattholmen

PlanID 20210009

Saksnr. 21/21421

Frå kommunen: Hilde Greve og Linn-Cecilie Martinson

Frå tiltakshavar: Kristian Vik, Ole Martin Straume og John André Straume og Byggmester R. Vallestad AS v/Hans Christian Algrøy

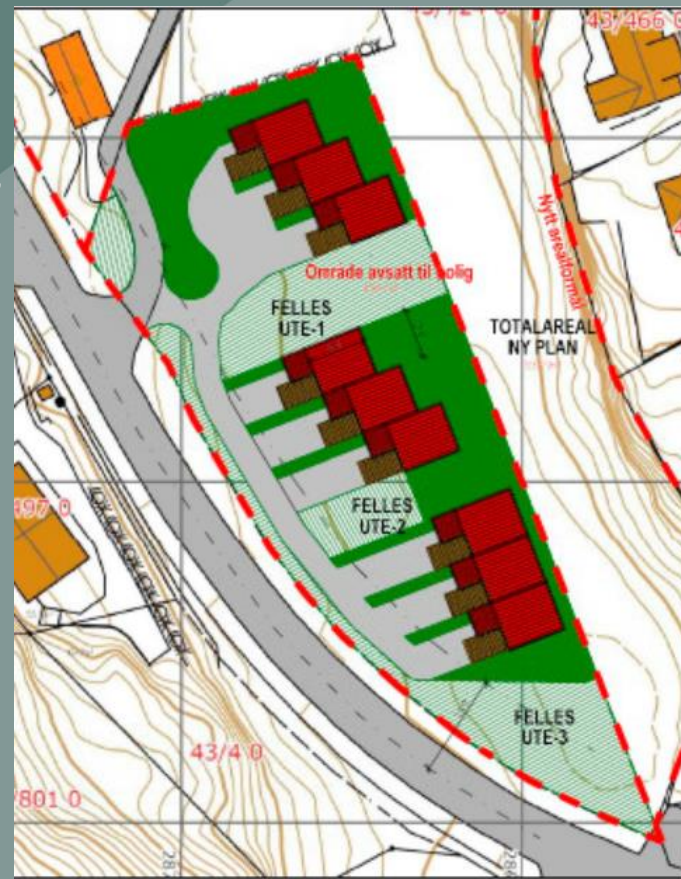
Frå plankonsulent: Rambøll Norge AS v/Henning Stakseng og Abdullah Shirinzadeh.

Stad: Øygarden rådhus

Dato: 07.10.2021

Planforslaget

- Plantype: detaljregulering
- Mål og bakgrunn med planarbeidet: Bustad
- Stad: Brattholmen
- Tal einingar etc.: Ønsker å drøfte med kommunen. Foreløpig 9
- Utfordringar: Støy, sikre gode uteoppholdsareal, infrastruktur, terreng
- Planstatus for området: Bustad



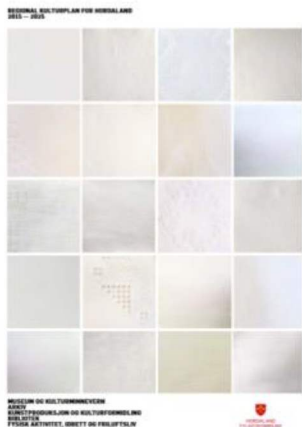
Statlege planretningsliner/føringar som skal leggjast til grunn for planframlegget:



- **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



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

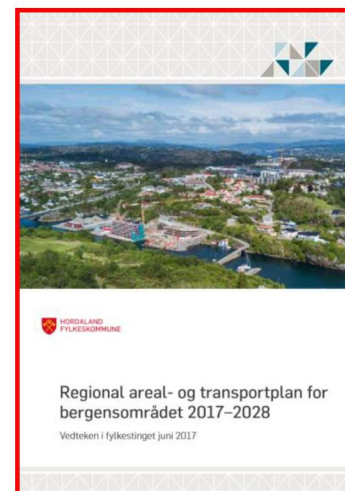
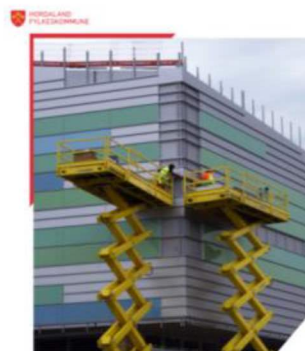


Regional plan for folkehelse
- Fleire gode leveår for alle -



Regional næringsplan for Hordaland 2013-2017

NÆRING TIL FORTRINN



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

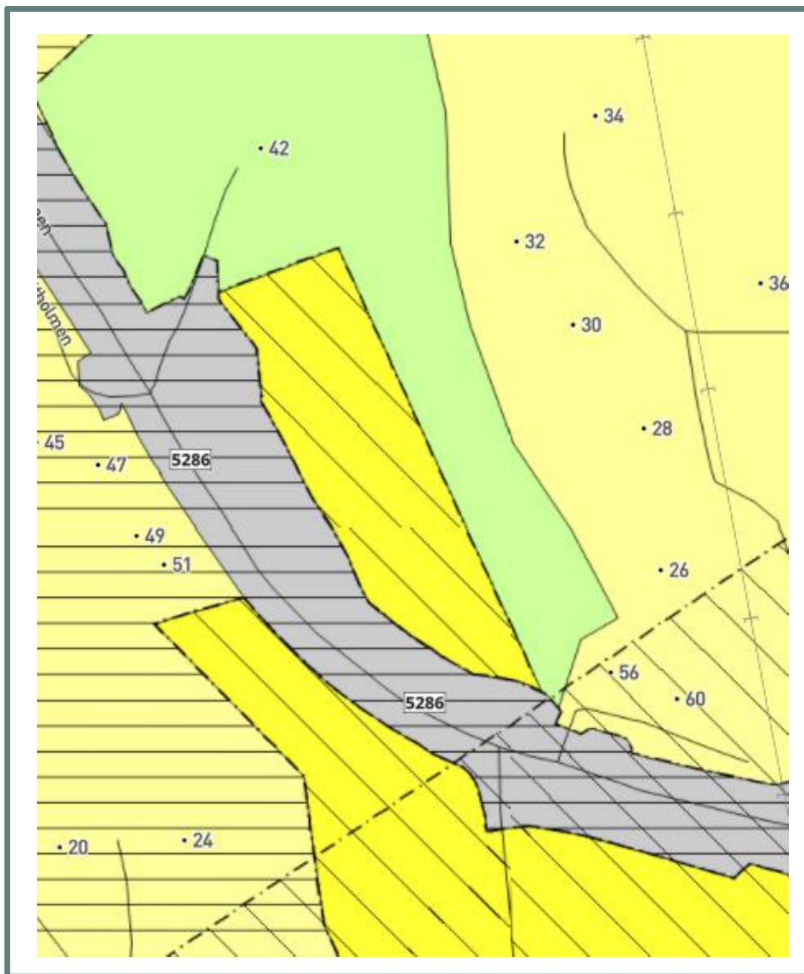
Tema-, strategi-, og kommunedelplanar

- 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

Retningslinjer

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

Overordna arealplanar som gjeld



For området gjeld:

Kommuneplan for Fjell kommune (2015-2026)

- Føremålsområde: Bustad og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
- Gjennomføringssone: Krav om felles planlegging, omsyn til samanhengande og gjennomgåande grønstruktur.
- Detaljeringssone: Reguleringsplan skal framleis gjelde (H900_67) – areal- og transportplanlegging skal særskilt vektleggast i vurderinga av tiltak i gul flystøysone.

Gjeldande reguleringsplanar i området



Det meste av planområdet er ikkje regulert, men deler av området er regulert i reguleringsplan for Fv 209-233 Storskaret-Brattholmen, Utbetring (35,42,43)

- Føremålsområde: Felles avkøyrsløp, anna veggrunn og anna kombinert formål

Vilkår for planarbeidet

Planområdet ligg i

☐ Sone 1

☒ Sone 2

☐ Sone 3

Område	% BYA ved regulering ^x	% BYA i område utan RP ^y	MUA pr. bustadeining
Sone 1	50%	25	100 m ² ^z
Sone 2	40%	20	100 m ² ^z
Sone 3	25%	20	200 m ²

Type bustad	Sone 1		Sone 2		Sone 3	
Minstekrav til parkering pr. bustadeining:	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil
Bustader/rekkjehus med 2 eller færre bustadeiningar	-	2	-	2	-	2
Bustadbygg/rekkjehus med 2 eller fleire bustadeiningar ^y	1,5	1,5	1,5	1,5	1	2
Bustadeiningar under 65m ²	1	0,8	1	0,8	1	1



Pågåande arbeid med samfunnsdelen til ny kommuneplan



- Planen vil truleg bli lagt til høyring i haust. Endeleg vedtakast i mars.
- Følg med på heimesida til kommunen for informasjon.
- Planarbeidet må sjåast i samanheng med pågåande arbeid med samfunnsdelen og arealstrategiane.
- Dersom foreslått senterstruktur vert gjeldande, kjem planområdet innanfor grensa for kommunesenteret.



Arealstrategiar for region- og kommunesenteret Straume:

Vi skal styrka region- og kommunesenteret som ein urban, trygg og inkluderande møteplass for alle innbyggjarane våre. Region- og kommunesenteret er også nærmaste senter for sitt omland, og skal vera ein trygg og attraktiv stad å bu og veksa opp. Viktige grep er:

- Størst mangfald av offentlege og private tenestetilbod, med sterke klynger innan handel, næring, kompetanse, helse og kultur.
- Høgast grad av fortetting av bustader for å kunna oppretthalda mangfaldet av offentlig og privat tenestetilbod.
- Styrka region- og kommunesenteret som det viktigaste knutepunktet for kollektiv og kommunikasjon/transport i kommunen, med effektive og gode transportlinjer mot resten av kommunen og Bergen.
- Prioritera potensialet i nytt areal på Stovevatnet til å utvikla gode regionale- og kommunale tenestetilbod tett på grøne strukturar, knyta saman nord-sør-aksen i Straume sentrum og leggja til rette for mjuke trafikantar.

Krav om konsekvensutgreiing



☐ Ja

☒ Nei

- Tiltaket kjem ikkje inn under KU-forskrifta §6, dvs. tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast.
- Tiltaket kjem ikkje inn under KU-forskrifta §8, dvs. tiltak som skal vurderast konsekvensutgreiast.

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/>

Heiblåfjær (Artsdatabanken: LC)

Gjøk (Artsdatabanken: NT, 500 m koordinatpresisjon, funn ikkje validert)

Høgt sannsyn for trua ansvarsartar - insekt og edderkoppdyr (miljøstatus)

Høg sannsyn for trua ansvarsartar – sopp (miljøstatus)

Dyrkbar jord (miljøstatus og miljøstatus)

Nyttbar myr (naturbase: Djup myr, ikkje nøysam vegetasjon, middels omdanna)

Miljøvernfarelege vurderingar

Støy

Tilfredsstillande støynivå for vegtrafikk er 55 dB.



Tilfredsstillande støynivå for flystøy er 52 dB.



Planområdet ligg innanfor raud og gul støysone frå vegtrafikk.



Vind

Korleis er vinden i området?

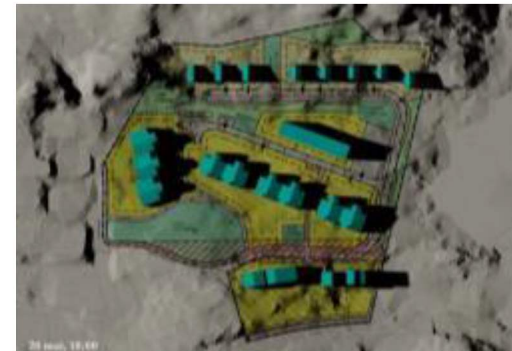
Er det behov for vindanalyse?



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

Sol/skygge

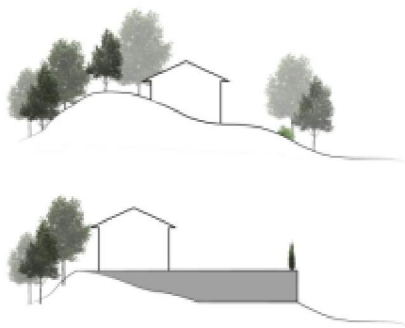
Korleis er soltilhøva på tomte?



Tilpassing terreng, landskap og omgjevnader

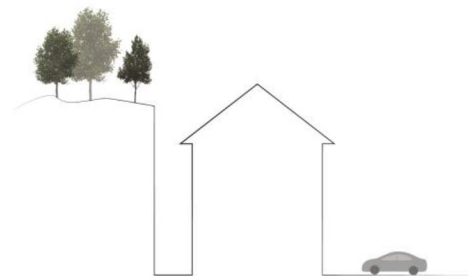
Terreng

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



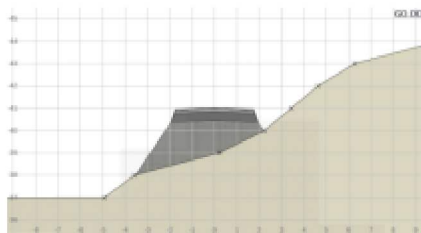
Skjering

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



Vise konsekvensar

Konsekvensane av utbygginga skal visast gjennom gode illustrasjonar, der konsekvensar for terreng og landskap kjem tydeleg fram.



Murar

Murar bør i størst mogleg grad unngåast. Murar over 2m bør avtrappast.



Friluftaktiviteter, naturområde, barn og unges interesser i nærmiljøet



Plassering

Eigna areal for born og unge **skal 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

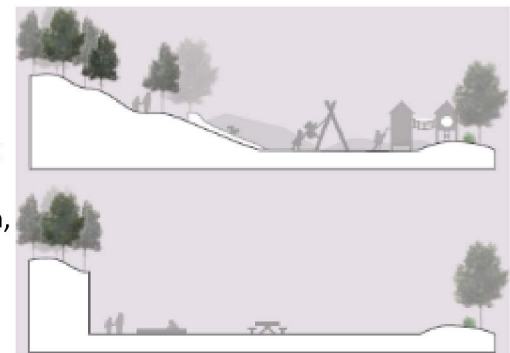
Leikeareal skal **ikkje vera restareal** som ikkje eignar seg til bygging.



<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.**



Bustadmiljø, kvalitetar og fellesareal

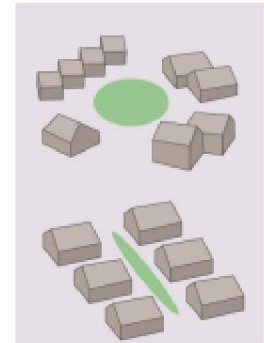
Fleirbruk

Uteopphaldsareal bør opparbeidast til **fleirbruk** slik at flest mogleg kan nytta dei, også gjennom alle årstider.



Struktur og estetikk

Høgde på bygg, avstand mellom bygg og materialbruk er alle faktorar som saman eller kvar for seg, både kan redusera og styrka kvaliteten på uteområde.



Stadens karakter

Utnytta variasjon i terreng og identiteten til staden



Universell utforming og tilkomst

Universell utforming skal sikra god tilgjenge til bygg, anlegg og uteområde **for heile befolkninga**, inkludert personar som har særskilte utfordringar med rørsle og orientering i samfunnet.

Tilkomst

Leikeplassar og uteopphaldsareal **skal ha tilkomst og utforming i samsvar med gjeldande forskrift.**



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

Tilkomst bustad

Døme på universell tilkomst



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

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

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.api.no/obscure/API/dynamic/r1/ece5/ta_1280_854_0_0-tr_680_3399_s_t/20151119185859/fird/2015/11/18/14/1447851959286.jpg?chk=01ASC

Stigningstilhøve

?



Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

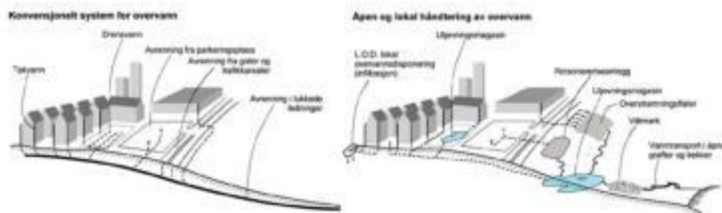
Tilråding til det vidare planarbeidet:

- Tilkomst til planområdet må knyta seg til eksisterande avkøyrslar.
- Avkøyrslar mot fylkesveg må utbetrast. Dagens avkøyrslar har mellom anna ikkje tilfredsstillande siktforhold. Dette må sikrast i planen, og det må leverast tekniske teikningar av avkøyrslene.
- De må sikre trygg skuleveg og trygg veg til busshaldeplass. Ein god løysning vil vera å forlengje fortau frå eksisterande busshaldeplass nord for fylkesvegen, og frem til planområdet. Dette krev at de går i dialog med eigarar av gbnr. 43/360 om kjøp av eigedom.
- De må vurdere behov for sikker kryssing av fylkesvegen.
- Statens vegvesen sine handbøker stiller krav til stigningstilhøve for avkøyrslar. De må vurdere om desse krava gir behov for oppbygging av terrenget på eigedomen.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Overvasshandtering

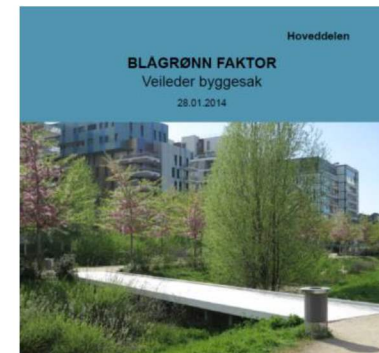
Korleis er vassvegane i dag, og vert dei endra?



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

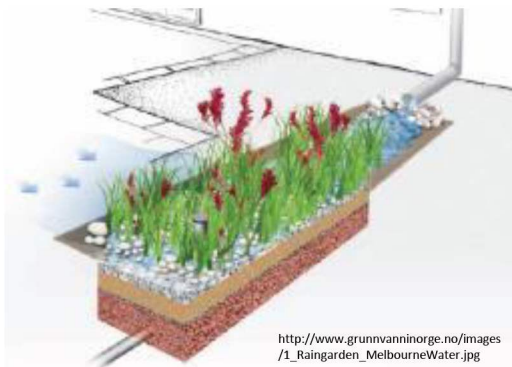
Blågrøn faktor

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.

De må følgje gamle Fjell kommune sin renovasjonstekniske norm. Areal til renovasjon må løysast innanfor planområdet.

Overvatn og renovasjon

Tilråding til det vidare planarbeidet:

- Det er kjente utfordringar med overvatn på Brattholmen. Kommunen held på med utbetring av ny OV-leidning frå Nygåardsvegen til sjø. Vi tilrår å ha eit undervegsmøte tidleg i prosessen for å drøfte løysningar for overvatn og vidare prosess for utbetring av OV-leidningar i området.
- Overvatnet må fordrøyast på eige tomt før det vert koblast på OV-rør.
- Det er behov for ein vidare dialog med kommunen og ØyVAR om korleis ein skal løyse renovasjon i planen, tidleg i prosessen.
- Det må setjast av areal for renovasjon på eige tomt. Det må også vurderast kor renovasjonsbil skal stå oppstilt ved tømning, både med omsyn til manøvreringsareal og trafikktryggleik.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Aktsemdskart for flaum og overvatn

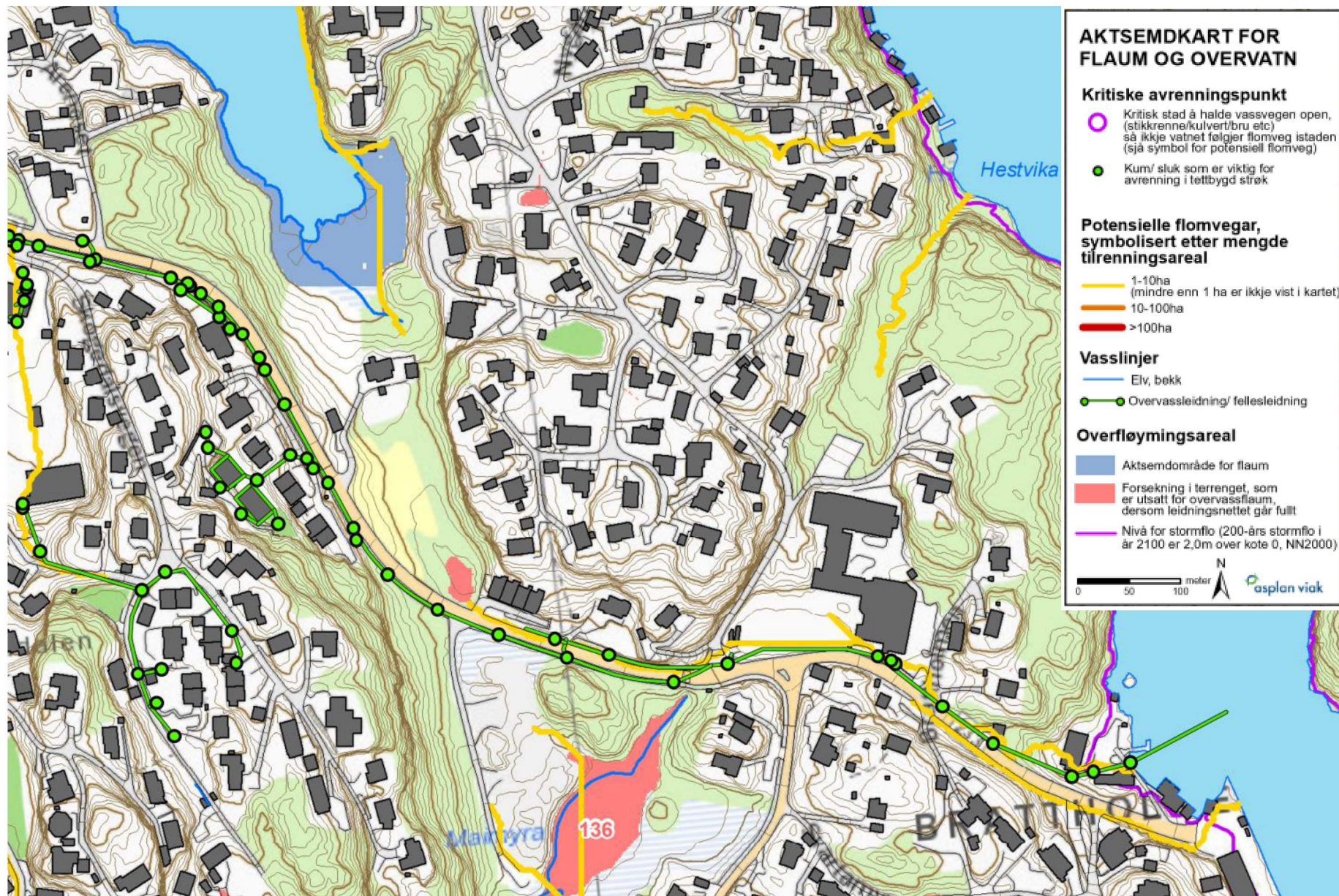
Aktsemdskartet er ein forbetra versjon av aktsemdskartet til NVE.

- 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.

Aktsemdskart for flaum og overvatn



Sosial infrastruktur og andre servicetilbud

Servicetilbud

I kva grad påverkar planframlegget servicetilbodet?



Foto: http://www.ulveseth.no/media//bilder/prosjekter/Movik_kiwi_2.jpg

Nærleik til ulike tilbod

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



<http://1.vgc.no/drublish/images/article/2011/04/07/23198292/1/990/1616341.jpg>

Avstand

utrykkings-
kjøretøy



Fottp:
<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?

Området ligg tett på skulen og kommunesenteret Straume. Vi er samd i vurderinga om å leggje til rette for rekkehus og kjedehus.

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

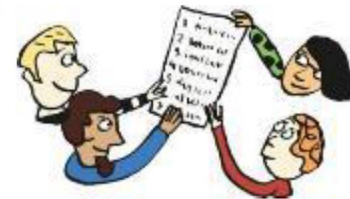
Vis interesse for
andre sine meiningar i
planlegginga



<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/i70b1ca32-727f-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

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

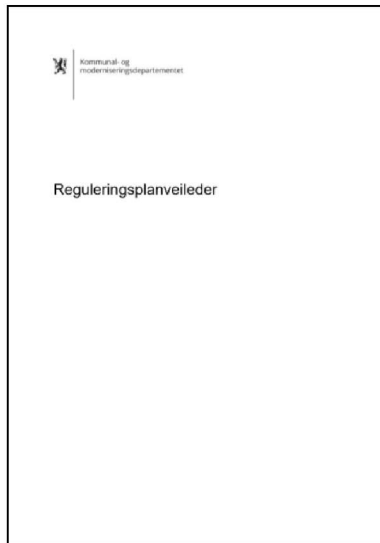
Grunnlag for utbyggingsavtaler må drøftast etter de har gjort kostnadsberekningar av eventuelle tiltak.

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:

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 fjernverknad. Planområdet har ingen tilkomst i dag då området er ubygd.

Planområdet er i KPA avsett til framtidig bustadareal.

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

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

Vi inviterer til samarbeid og medverknad i den kommande prosessen. Innspel eller merknader som gjeld løysingar eller særskilde behov kan sendast skriftleg til: Ard arealplan as, Nygårdsgaten 114, 5008 Bergen, eller e-post: post@ardarealplan.no

Frist for merknader er sett til **4. august 2017**.

Meir informasjon kan du få ved å kontakte Ard arealplan as på tlf 55 31 95 00

Varslingsannonsen skal visa:

- Kvar i kommunen planområdet er.
- Avmerkt plangrense i eit kartutsnitt med stad og vegnamn.
- Kartgrunnlaget skal vera oppdatert

Teksten i annonsen skal innehalda opplysingar om:

- Formålet med reguleringa
- Omtale av status for planområdet i gjeldande kommuneplan/-delplan eller reguleringsplan, inkl. relevante føringar og krav.
- Vurdering av konsekvensutgreiing (KU)
- Kvar planframlegget og referatet frå oppstartsmøtet er tilgjengeleg for innsyn. Her kan de visa til kommunen si heimeside.

Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Krav til varslingsbrev



Varslingsbrevet skal visa:

- Kartutsnitt av kvar i kommunen planområdet er.
- Kartutsnitt frå gjeldande arealdel til kommuneplanen, kommunedelplan eller reguleringsplan med avmerkt plangrense.
- Kartgrunnlaget skal vera oppdatert.

Varslingsbrevet skal innehalda opplysingar om:

- Planprosessen
- Formålet med reguleringa
- Omtale av status for planområdet i gjeldande kommuneplan/-delplan eller reguleringsplan, inkl. relevante føringar og krav.
- Dagens bruk av planområdet.
- Kvar planframlegget og referatet frå oppstartsmøtet er tilgjengeleg for innsyn. Her kan de visa til kommunen si heimeside.

Spesielle krav til medverknad

Korleis skal det 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?



Innlevering av planframlegg

Planskildring (pdf)



Føresegner (pdf og word)



Plankart (pdf og SOSI)



Illustrasjonsplan (pdf)



Innlevering av planframlegg

VA-rammeplan

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



https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/dynamic/00185/20131027_113252_1_185042n.jpg

Eventuelt geologisk undersøking

Geologisk undersøking for skråningar brattare enn 30°.



http://g.api.no/obscura/API/dynamic/r1/ece5/tr_1080_720_1_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.

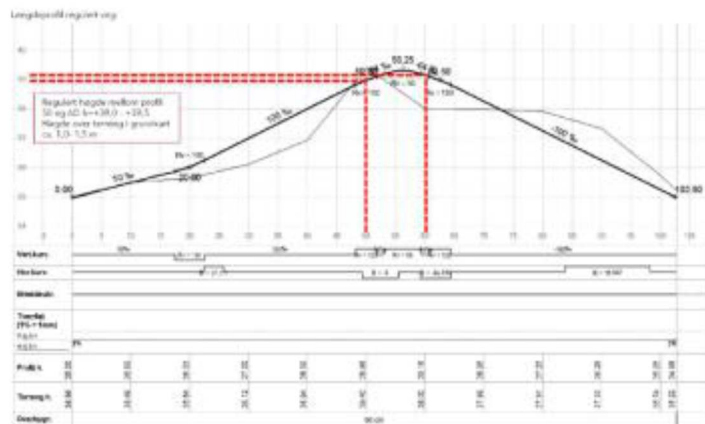
Krav til digitale plandata

- 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

Vegprofilar – lengde og tverr



3D- illustrasjoner og andre illustrasjoner



Stracon
STRÅLME CONSULT AS

Telefon: 0203 01000
Tlf: 0203 01000 FAX: 0203 01001 www.stracon.no

Ranen Eiendom

Regulering Faldnes

Illustrasjoner 2

A021

Innlevering av planframlegg

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

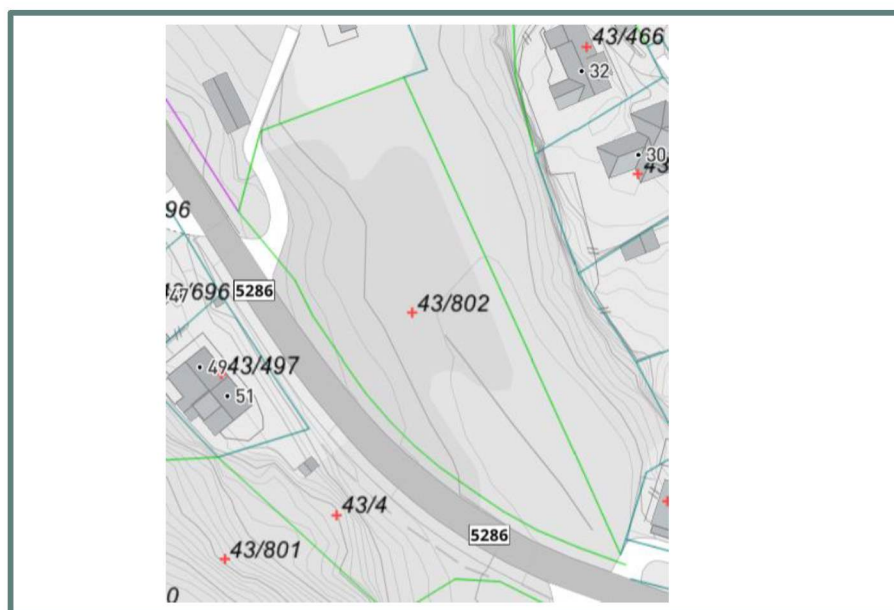
Krav til leveranse av filer til Open City Planner

- 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
- Omtvistet grense
- Hjelpelinje veg
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje vannkant
- Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
- Grense ≤ 10 cm
- Grense ≤ 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm
- Grense ≥ 500 cm

Undervegs møte

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

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

Dersom planprosessen stoppar opp

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

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

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

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

Gebyrregulativet er tilgjengelig på kommunen si nettside.

Partar er kjend med saksgangen etter plan- og bygningslova ☒ Ja

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

Kan planavd. tilrå oppstart?

☒ Ja

☐ Nei

Planavdelinga tilrår oppstart av planarbeidet. Vi viser likevel til at det er ein del utfordringar i området som de må kunne vise til at de klarar å løyse i plan, t.d. krav til støy, uteopphaldsareal og trygg skuleveg.

Kommunen sine førebelse råd og vurderingar



- Det må utarbeidast ein støyrapport og gjennomførast støyreduserande tiltak.
- De må sjå på terrengbehandlinga innanfor området. Dersom det er behov for fylling må fyllingsfoten ligge innanfor planområdet.
- De må sikre kvalitetar i leike- og uteopphaldsareal.
- De kan vera aktuelt å utvida varslingsområdet for å inkludera areal til fortau mot busshaldeplassen. Varslingsområdet må også inkludera frisiktsoner frå avkøyrslé.
- Tal bustadeiningar vert styrt av behov for leike- og uteopphaldsareal etc.
- Sjå elles tilrådingar for infrastruktur og renovasjon tidlegare i referatet.

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. Støyreducerande tiltak



Utanfor planområdet

1. Samanhengande fortau eller gang- og sykkelveg fram til skule.
2. Utbetring av avkøyrsløp
3. Handtering av overvatn



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

Avklaringar i møtet



- Kommunen sender liste med offentlege instansar som skal varslast om oppstart av planarbeidet. Plankonsulent bestiller naboliste på kommunen sin nettside. Kommunen skal godkjenna varslingsdokumenta før den vert sendt ut. Når de sender varsling må de senda kopi til postmottak.
- Dialogen med ØyVAR skal gå via kommunen. Ved direkte dialog med ØyVAR skal kommunen vera kopimottakar, ev. få tilsendt eit møtereferat.

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!