



Referat frå oppstartsmøte

Detaljregulering for Tellnes næringspark
- Gbnr 53/109 m.fl. – Tellnes

12.05.2022

Oppstartsmøte

Plannamn Detaljregulering for Tellnes næringspark
 - Gbnr 53/109 – Tellnes

PlanID 20220004

Saksnr. 22/6774

Frå kommunen:

Sven Selås Kallevik
Ole-Karsten Midtgård

Frå forslagstillar:

Per Erling Tellnes, B Telle Eigedom AS
Liisa Stensletten, Ard Arealplan AS
Sandra Aleksejeva, Ard Arealplan AS

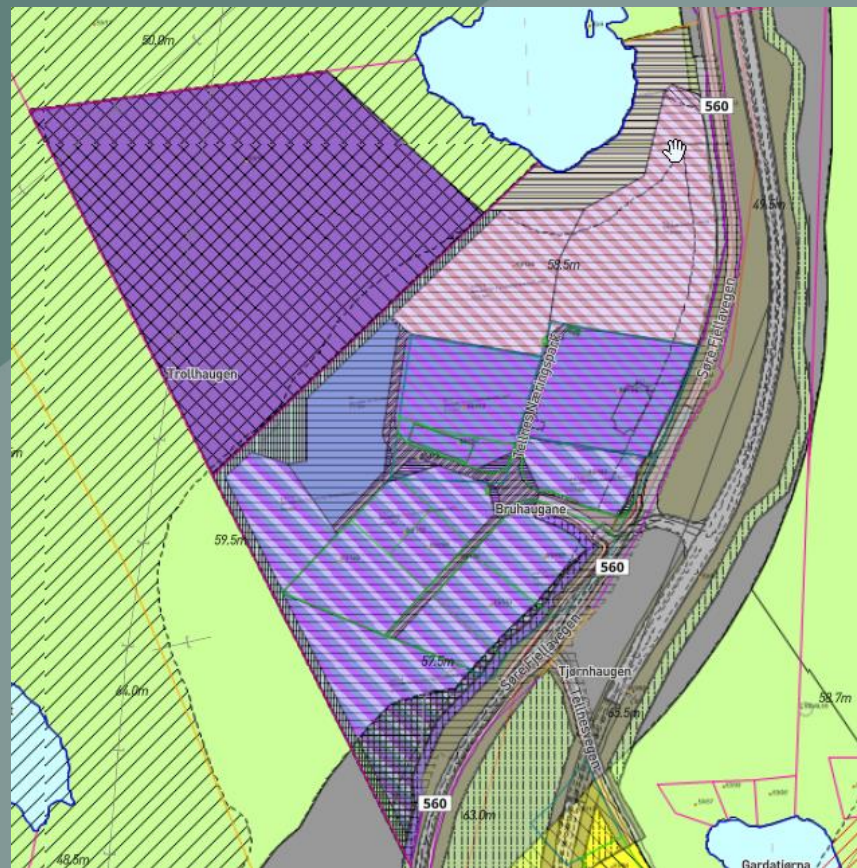
Stad: Øygarden rådhus

Dato: 12.05.2022

Presentasjon sist revidert: 16.05.2022

Planforslaget

- Plantype: detaljregulering
- Mål og bakgrunn med planarbeidet: detaljere areal innanfor reguleringsplan og eventuell regulering av uregulert areal sett av til næring i KPA. Regulere areal for fortetting av industri, forretning, kontor og kombinert bygge- og anleggsformål. Er òg ønskje om å etablere detaljhandel.
- Stad: Tellnes næringspark
- Storleik: planlagt BRA på 14 000 m²
- Planstatus for området: regulert til forretning/ kontor/industri, anna kombinert formål, kontor og friluftsområde. Noverande og framtidig næringsformål i KPA. Ny trasé for fv. 560 er regulert med avkøyrse til næringsområdet via framtidig lokalveg.



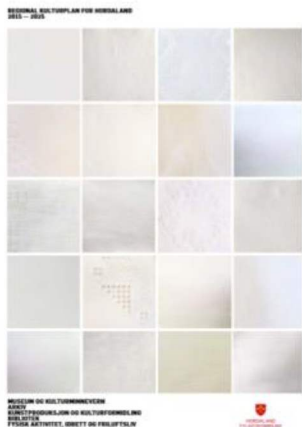
Statlege planretningsliner/føringar som skal leggjast til grunn for planframlegget:



- Samordna bustad, areal- og transportplanlegging
- 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
- Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)
- Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

Det er viktig å vise korleis desse er ivareteke i planframlegget.

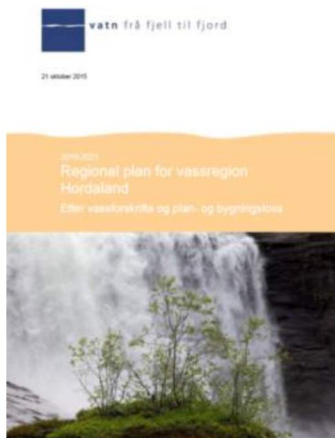
Regionale planar og vedtak som skal leggjast til grunn for planframlegget



Regional kulturplan for Hordaland



Fylkesdelplan For kystsona i Hordaland



Regional plan for vassregion Hordaland



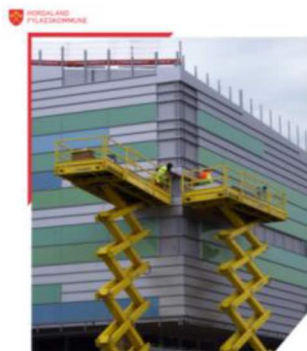
Regional plan for attraktive senter i Hordaland
- senterstruktur, tenester og handel



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

- Kommuneplanen sin samfunnsdel 2022-2034 - vedteke i nye Øygarden kommune 24.03.2022
- Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler - vedteke i nye Øygarden kommune 18.06.2020

Planar og retningslinjer frå tidlegare Fjell kommune:

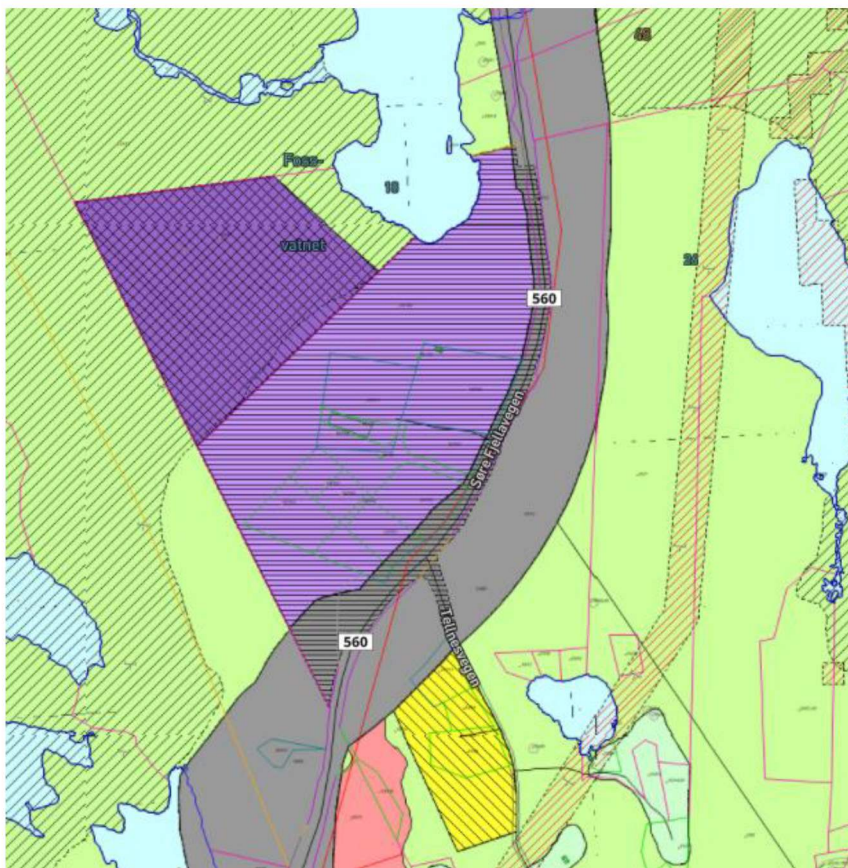
Tema-, strategi-, og kommunedelplanar

- 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

- VA-norm for Fjell kommune
 - Overvassnorm for Fjell kommune
- Renovasjonsteknisk norm

Overordna arealplan som gjeld



For området gjeld kommuneplan for tidlegare Fjell kommune. Føremålsområde: noverande og framtidig næring.

- Omsynssone: H900_34 reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Omsynssone: H540_9 grønstruktur
- Gjennomføringssone:
H810_26 krav om felles planlegging
Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering:
 - Omsyn til Bjørkedalenvassdraget.
 - Området skal utviklast til eit næringsareal for arealkrevjande næring.
- Krav til mobilitetsplan

Vilkår for planarbeidet etter KPA



Mobilitetsplan

I reguleringsplanar, ved bygging av prosjekt større enn 1000 m² BRA og ved etablering av offentlege og private verksemdar med over 50 tilsette skal det utarbeidast ein mobilitetsplan for samla transport som tiltaka genererer for gåande, syklande og køyrande.

Definisjon av mobilitetsplan i føresegner til KPA:

«Mobilitetsplaner i denne planen ei enkel skisse som viser intern transport i planområdet, og kva som er raskaste veg for gåande, syklande og køyrande, både internt og fram til nærmaste kollektivhaldeplass. Mobilitetsplanen skal i tillegg visa kor mykje transport tiltaka i planen generer».

I planskildringa til KPA pkt. 5.7.2 som gjeld krav til næringsområde følgjer det:

For å finna best mogleg lokalisering av snarvegar til busshaldeplass og internvegssystem, bør det utarbeidast ein mobilitetsplan for den samla transporten utbygginga vil føra til.

Mobilitetsplanen skal analysa korleis tilsette og kundar best kan komma seg til verksemda utan bil.

Mobilitetsplanen skal også vurderer og dokumentera:

- Tal på tilsette
- Besøksintensitet
- Omfang av varelevering og ev godstransport.
- Transport inn og ut frå verksemda: personreiser til/ frå jobb, reiser i arbeid, besøksreiser, varelevering, godstransport.
- Fordeling av transport gjennom døgnet.
- Fordeling av samla transport fordelt per transportmiddel.
- Tiltak for å oppnå ønska fordeling av transportmiddel.

Vilkår for planarbeidet etter KPA



56. Retningslinjer for omsynssone grønstruktur

a. I sonene H540_1- H540_11 er natur ei særskilt viktig interesse. I desse områda skal naturkvalitetar og verdiar knytt til friluftsliv og landbruk bevarast for komande generasjonar. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.

b. Sonene skal sikra levande og samanhengande natur- og kulturlandskap for framtida. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.

c. Tradisjonell landbruksdrift er viktig for å oppretthalda landskapskvalitetane i områda. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.

d. Tilgjenge for allmenta skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.

e. Eksisterande stiar og tilkomst til desse skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.

f. Tilrettelegging for friluftsliv og landbruk i samsvar med arealformålet kan tillatast innanfor sonene dersom viktige økologiske funksjonar vert oppretthaldne. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.

g. Vindeneskvarven (H540_1), Råna og omegn (H540_5), Foldnesmarka vest (H540_8), Fjellparken (H540_9) og Midtmarka (H540_10) er dei store samanhengande utmarksareala i kommunen. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.

h. Tiltak som er i strid med arealformålet LNF og omsynet til friluftsliv er ikkje tillate. Naudsynte kommunaltekniske anlegg som kjem samfunnet til gode kan tillatast. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c

Vilkår for planarbeidet etter KPA



KPA planskildring:

Tellnes (Gjennomføringssone H810_26)

Næringsarealet ved Tellnes Næringspark er utvida mot nordvest og aukar byggeformålet med omlag 50 % samanlikna med eksisterande næringsareal. Nytt areal ligg lågare enn eksisterande næringsområde, og utviding vil krevja store mengder masser for å få areala på same høgdenivå. Potensielt kan den nye delen av Tellnes Næringspark vera eit framtidig massedeponi for overskotsmasser, og vidareutviklast til næringsareal i neste fase.

Daglegvarebutikk eller andre formar for detaljhandel bør ikkje leggst til området, då slik handel vil vera konkurrerende med lokalsentra Fjell gard og Skogsskiftet.

Tellnes Næringspark har framleis god kapasitet innanfor gjeldande plan, og bør ferdigutviklast før utvidinga av formålet vert utvikla.

Parkeringskrav

(for tidl. Fjell kommune)

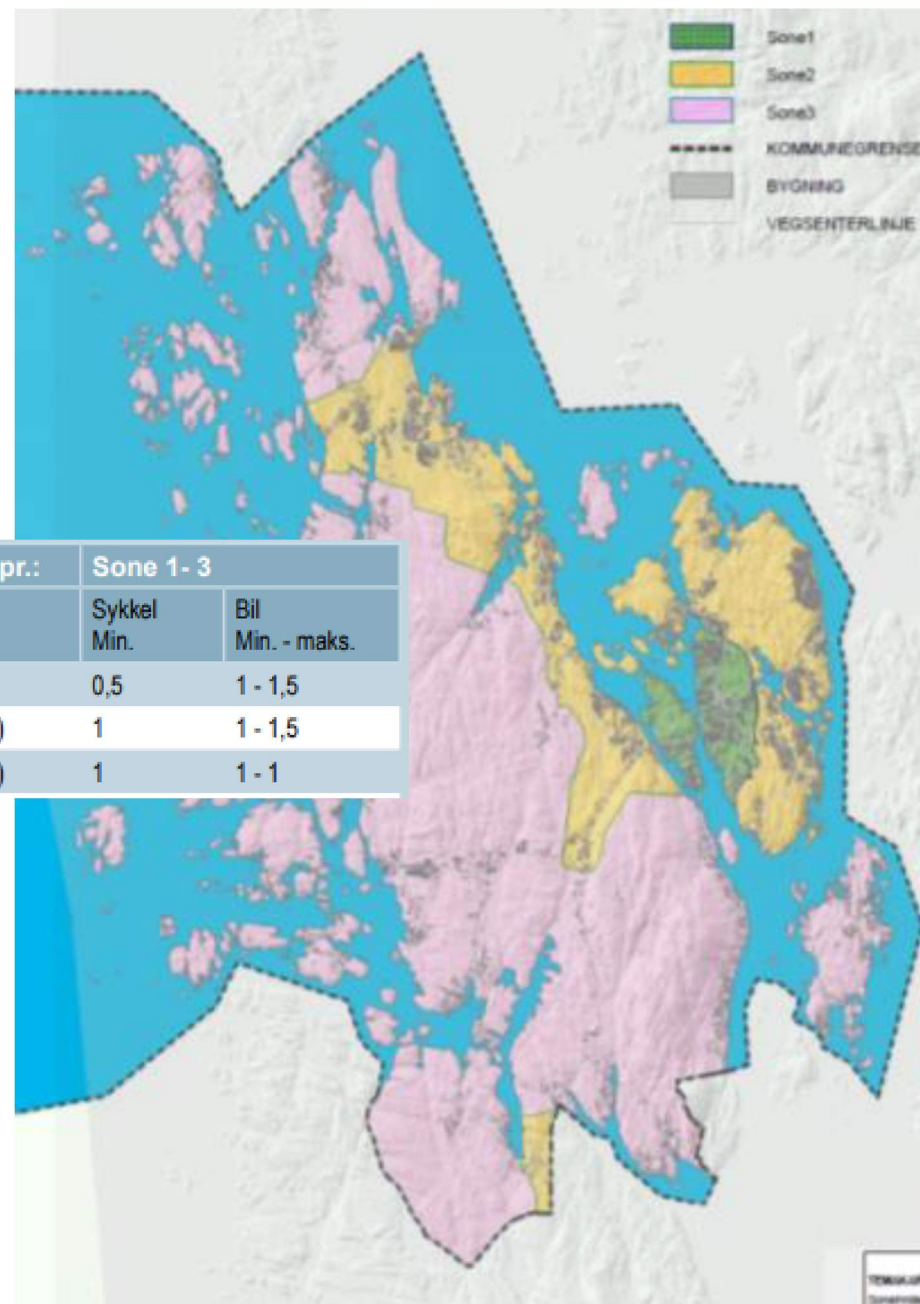
Planområdet ligg i

☐ Sone 1

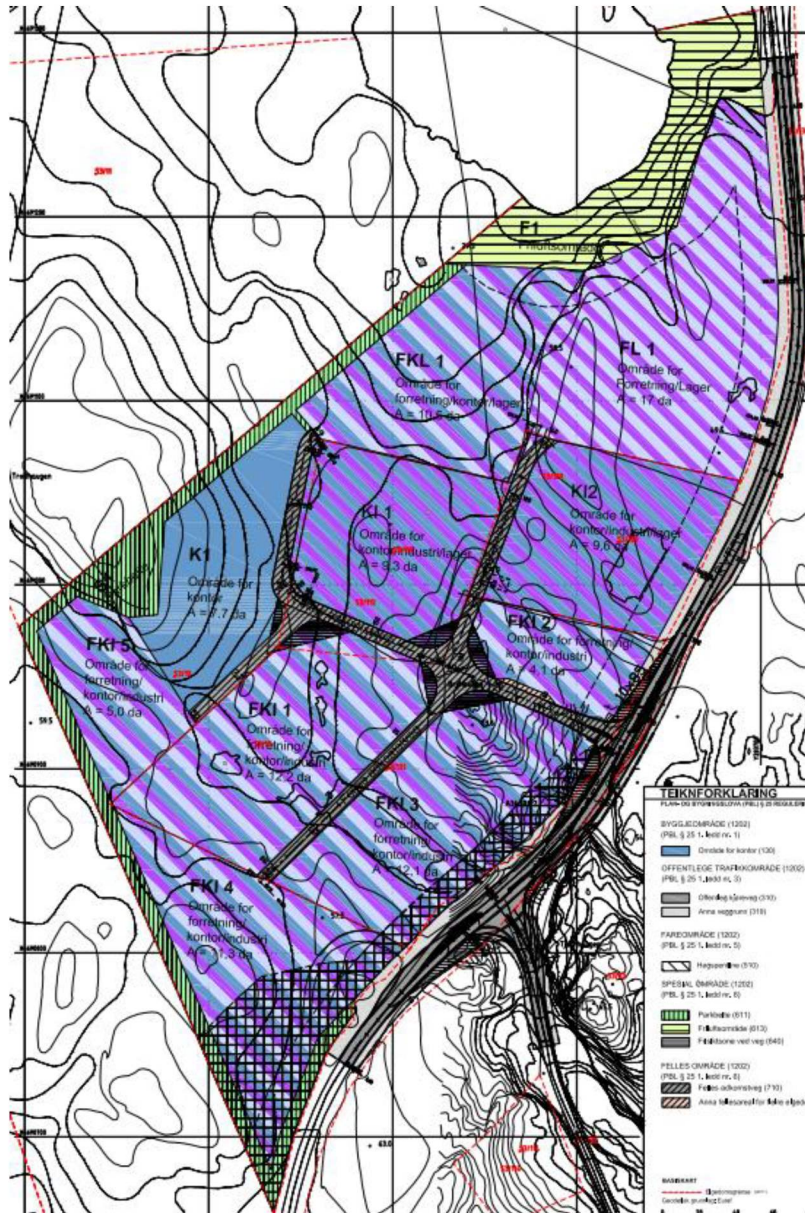
☐ Sone 2

☒ 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



Krav til detaljregulering i gjeldande reguleringsplan



Føresegn 2.1:

For områdene K1, FKL 1, FKI 4 og FKI 5 skal det utarbeidast utbyggingsplan, som legg vekt på heilskapleg god utforming og utnytting av byggjefelta. Dette skal synleggjerast ved visualisering av utbygginga sin fjern- og nærverknad i høve til terreng og landskap.

Utbyggingsplan for område K1 skal leggje vekt på god terreng tilpassing mot eksisterande områder samt Trollhaugen ved utforming av bygg og val av løysningar på terrengbearbeiding, tilkomst og parkering.

For område FKL1 skal det i utbyggingsplanen leggjast vekt på god utforming av bygg og endeleg avgrensing av byggeområde mot friluftsområde F1.

Terrengbearbeiding og avslutning av evt. fyllingsfot skal det leggjast vekt på å oppnå gode løysingar for med omsyn til friluftsområde.

Utbyggingsplan for område FKI 4 skal vise gode løysingar særleg med omsyn til planeringshøgder og terrengskjeringar, samt bygg sin plassering i høve desse tema. Endeleg byggjehøgde for områda skal fastsetjast i utbyggingsplanforslag.

Vurdering - konsekvensutgreiing



Gjeldande reguleringsplan opnar for inntil % BYA = 50 % utnytting i delfelta K1, FKI1-5, FL 1 og FKL 1. Delfelt KI 1 og 2 kan utnyttast inntil 70 % BYA.

Etter forskrift om konsekvensutgreiing er det krav til konsekvensutgreiing for *næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m².*

Dersom detaljregulering overstig BYA sett i gjeldande plan kan dette medføre krav til konsekvensutgreiing.

Det følgjer av rettleiar til forskrifta:

Bestemmelsen omfatter også bygg for forretning.

Ofte stilte spørsmål rundt bestemmelsen går særlig på å beregne bruksareal ved utvidelser og endringer for allerede regulerte områder.

Utredningsplikten utløses når en plan åpner for 15 000 m² mer enn det som gjeldende plan åpner for. Dette er uavhengig av om utbygging i henhold til gjeldende regulering er realisert eller ikke. Bygninger som rives inngår ikke. Ved beregning av BRA skal også bruksareal under bakke inngå. Parkeringsareal og garasjeanlegg inngår ikke i beregningsgrunnlaget.

Ved beregning av BRA etter KU-forskriften, inngår ikke tenkte plan.

Vurdering - konsekvensutgreiing



Konsekvensutgreiingsforskriften § 8:

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

a. reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

I arbeid med KPA var det utført konsekvensutgreiing som ikkje tilrådde næringsformål. Vurdert areal var større enn det som no er framtidig næring i KPA.

Regulering av det framtidige næringsformålet i KPA krev vurdering etter forskrifta § 10 jf. § 8 bokstav a dersom næringstiltak er under 15 000 m². Er næringstiltak over 15 000 m² er det krav til konsekvensutgreiing jf. § 6 bokstav b.

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/>

- Raudlisteartar.
- Grønstruktur må verte vurdert og teke omsyn til i planen jf. omsynssone i KPA.
- Hjortetråkk er registrert.
- Fossvatnet er svært viktig friluftslivsområde som må verte ivareteke ved tiltak som kan gje påverknad.

Miljøvern faglege vurderingar

Støy

Korleis er støytilhøva frå fv.
560?



Vind

Korleis er vinden
i området?

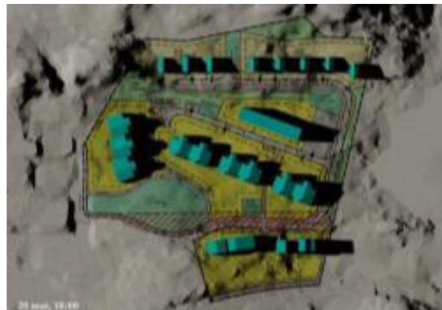
Er det behov for
vindanalyse?



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

Sol/skygge

Korleis er
soltilhøva?



Vassdrag

Korleis er og vert avrenning til
vassdrag?
Sikre Fossvatnet ved tiltak.

Tilpassing terreng, landskap og omgjevnader

Murar

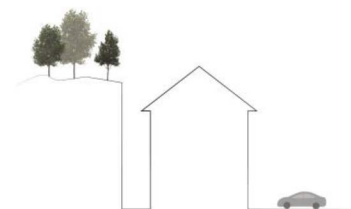
Murar bør i størst mogleg grad unngåast.

Murar over 2 m bør avtrappast.



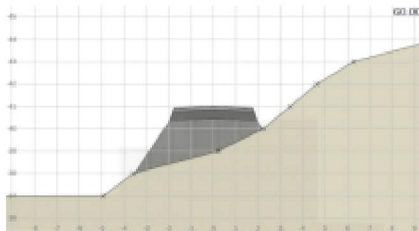
Skjering

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



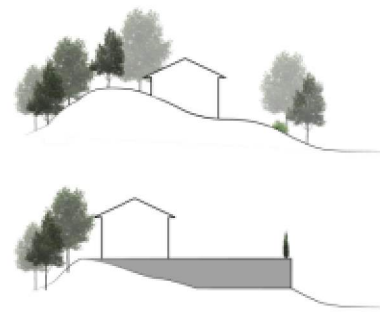
Vise konsekvensar

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



Terreng

Tiltak skal utformast og plasserast på tomte med klar omtanke for den eksisterande utbyggingsstrukturen på staden. Utnytta variasjon i terreng og identiteten til staden



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.



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.

Prinsippet om universell utforming skal verte ivareteke i planlegginga og krava til det einskilde byggetiltak.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Trafikkbilete

Korleis er trafikk-situasjonen i området, framtidig trafikk, kapasitet?

Rekkefølgekrav til kryss til fv. 560 i gjeldande reguleringsplan. Det må verte avklart kva løysingar som skal verte opparbeidd.

Mjuke trafikantar



Stigningstilhøve

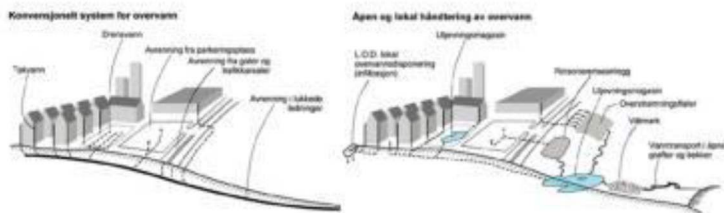
?



Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Overvasshandtering

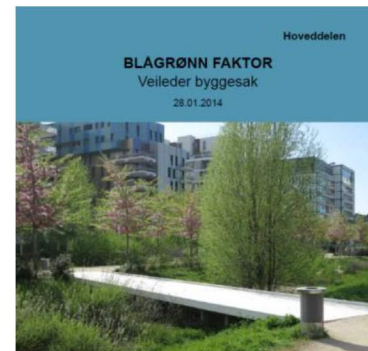
Korleis er vassvegane i dag, og vert dei endra?



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

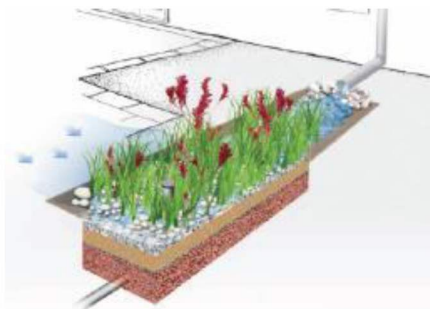
Blågrøn faktor

Korleis vert blågrøn faktor handtert i planen?



Tenk alternativt

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

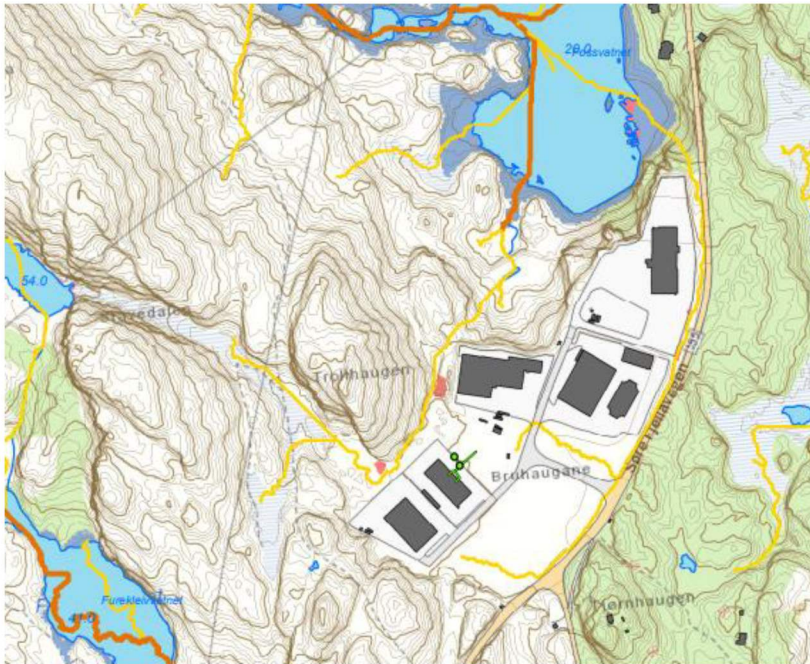


http://www.grunnvanninorge.no/images/1_Raingarden_MelbourneWater.jpg

VA skal løysast i samarbeid med ØyVAR. Kommunen koordinerer uttaler til VA-rammeplan (også frå ØyVAR).

Plan for **eksisterande kraftline** i planområdet må verte avklart med netteigar.

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, overvass-system, 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

Transport

Korleis påverkar
utbygginga
transportmønster?



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

Avstand

Utrykkings-
køyretøy



Fotp:
<http://www.adressa.no/incoming/article9878318.ece/ALTERNATES/w980-default/Brann%20fj%C3%B8s3.JPG>

Snarvegar

Til marka eller turområde i nærleiken?

Kulturlandskap



Kulturlandskap

Står utbygginga i stil med kulturlandskapet?

Identitet

Kva gir identitet til staden?

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

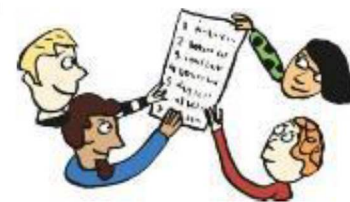
Vis interesse for
andre sine meiningar i
planlegginga



<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
(ROS- analyse) skal utarbeidast.

Kommunen sine vedtekne akseptkriterier skal nyttast ved utarbeiding av ROS- analyse, med mindre dette følgjer av teknisk forskrift eller krav frå DSB.

Metodikk skal følgje DSB sin rettleiar.

Overordna ROS for kommunen skal vere rettleiande.

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?



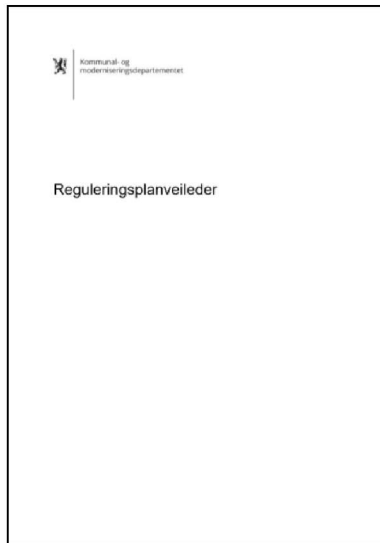
Utbyggingsavtaler

Gjennomføring av plan

Varsel om oppstart

Plankonsulent skal varsle oppstart av ny plan

Sjå reguleringsplanrettlegg
for informasjon om
annonse og brev



- SOSI- fil med varslingsområde.
- Annonse i Vestnytt.
- Brev til offentlege instansar, grunneigarar og naboar.
- Fylkeskommunen ønskjer referat frå oppstartsmøtet.

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

Dato for varslings:

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 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?



[illegible]

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. Rammeplan for vatn og avløp skal gjennom ei planteikning visa eksisterande og planlagt vass- og avløpsløysing. Rammeplanen skal seia noko om prinsippløysingar for området, samanheng med overordna hovudsystem og dimensjonera og visa overvasshandtering og flaumvegar.

Geologisk undersøking

Geologisk undersøking for skråningar brattare enn 30°.

Støyvurdering

T-1442



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

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.

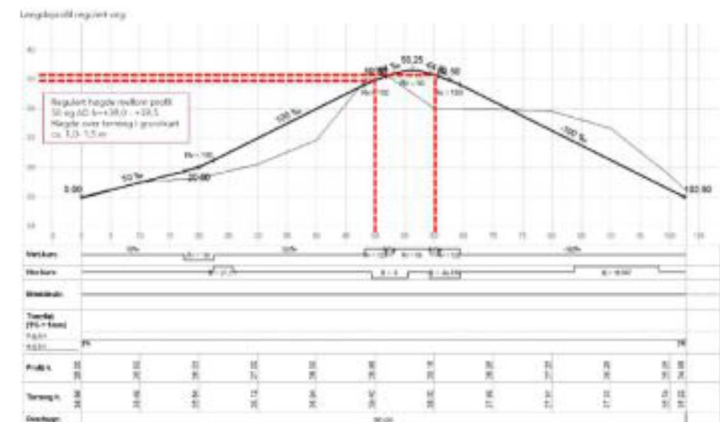
Innlevering av planframlegg

Tilleggsdokument

3D- illustrasjonar og andre illustrasjonar



Vegprofilar – lengde og tverr



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



Status eigedomsgrenser:



	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

Kommunen sine førebelse råd og vurderingar



- Vurderer å ikkje tilrå opning for detaljhandel men plasskrevjande handel, ev. detaljhandel knytt til plasskrevjande næring. Dette må verte drøfta i det vidare arbeidet.
- Sjå til konsekvensutgreiing i eksisterande reguleringsplan og vurder verknad av endringar jf. forskrifta § 8 bokstav a.
- Oppfyljing av større areal krev vurdering av m.a. avrenning.
- Terrengtilpassing av delområde K1, F/K/I 5 og F/K/I 4.

Rekkjefølgjekrav

Innanfor planområdet

1. Ferdigstilling av køyreveg, fortau/gang- og sykkelveg, stiar og anna infrastruktur.
2. VA-løysingar.

Utanfor planområdet

1. Avkøyring til fylkesveg

Avklaringar i møtet



Plangrense ved varsel om oppstart: Følg dagens reguleringsplan si grense med unnatak mot aust der grensa bør følgje arealet for anna veggrunn mot vegformålet i fylkesvegplanen.

Ein regulerer det som er innanfor gjeldande reguleringsplan. Framtidig næringsareal vert ikkje regulert no.

Tiltakshavar informerar om at det er ønskjeleg å etablere noko detaljhandel i kombinasjon med plasskrevjande verksemd. Kommunen vil drøfte dette vidare men er tydeleg på at det ikkje er aktuelt med daglegvarehandel.

Tiltakshavar signaliserar at det kan vere aktuelt å ikkje bygge ned Trollhaugen men heller auke utnyttingsgrad i andre delar av planen. Det er og aktuelt å sjå på andre planeringshøgder for å oppnå ein gode massebalanse i prosjektet.

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!