



# Referat frå oppstartsmøte

Detaljregulering for Porsvika  
- Gbnr 133/162 m.fl. - Glesnes

18.08.2022

# Oppstartsmøte

**Plannamn**      Detaljregulering for Porsvika  
                     - Gbnr 133/162 m.fl. - Glesnes

**PlanID**        20220007

**Saksnr.**        22/12912

---

**Frå kommunen:**      **Sven Selås Kallevik**  
                                 **Ole Karsten Midtgård**

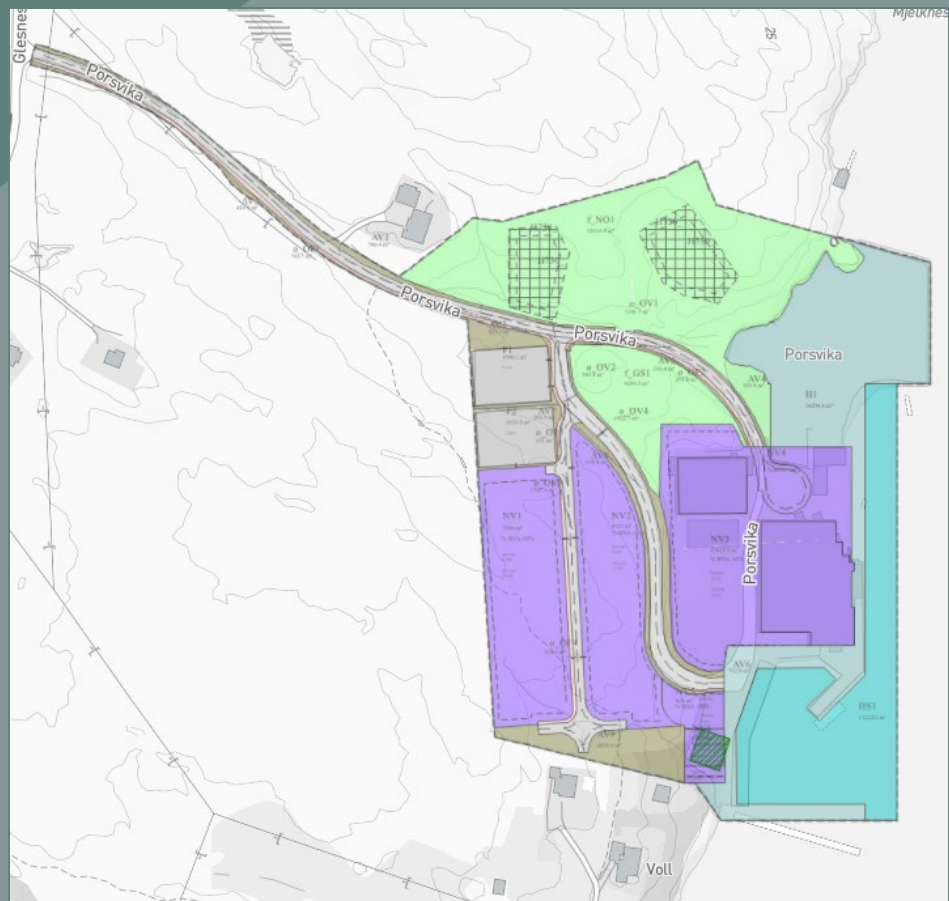
**Frå forslagstillar:**    **Arnt Ove Hoddevik**  
                                 **Terje Lidal**  
                                 **Trond Helge Nyegaard**  
                                 **Jane Berg Solheim (iVest Consult)**

**Stad:** Øygarden rådhus

**Dato:** 18.08.2022

# Planforslaget

- Plantype: endring detaljregulering
- Mål og bakgrunn med planarbeidet: legge til rette for utvida næringsverksemd, ny vegtilkomst, nye trafikale løysingar, oppdatere plankart etter etablerte løysingar
- Stad: Porsvika, Glesnes
- Tal einingar etc.:
- Utfordringar: Veg, rekkefølgjekrav, kulturminne, landskap
- Planstatus for området: regulert næring.



# Gebyr 2022

- Sjå oppdaterte satsar for 2022 på kommunen si heimeside
- Sats for planbehandling er delt opp. Tiltakshavar vert fakturert etter avhalde innleveringsmøte. Det resterande gebyret vert fakturert etter 1. gangs behandling.

<https://www.oygarden.kommune.no/tjenester/naring-innsyn-og-gebyr-og-brukarbetalingar/prisar-for-kommunale-tenester/>

# 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 klimatilpassning (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
- DSB rettleiar - Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen

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

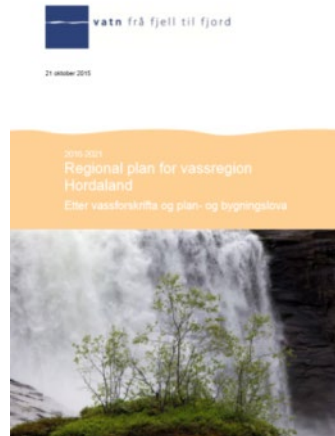
# Regionale planar og vedtak som skal leggjast til grunn for planframlegget



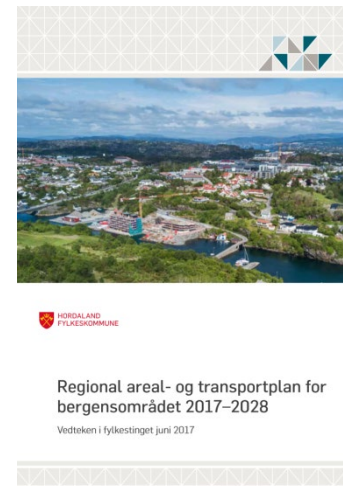
**Regional kulturplan for Hordaland**



**Fylkesdelplan For kystsona i Hordaland**



**Regional plan for vassregion Hordaland**



**Regional areal- og transportplan for bergensområdet 2017-2028**

Vedtatt i fylkestinget juni 2017



Vedtatt i fylkestinget juni 2017

**Regional transportplan Hordaland 2018-2029**

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



2015  
2026

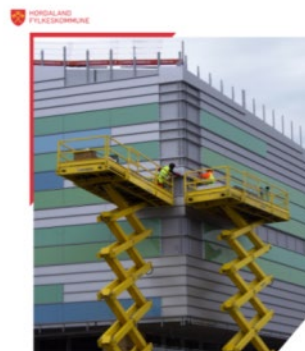
**Regional plan for folkehelse**  
- Fleire gode leveår for alle -



2014  
2025

**Regional næringsplan for Hordaland 2013-2017**

NÆRING TIL FORTRINN



# NB! Skal oppdaterast. Kommunale planar som skal leggjast til grunn for planframlegget

- Samfunnsdelen til kommuneplanen, Øygarden kommunen

## Tema-, strategi-, og kommunedelplanar

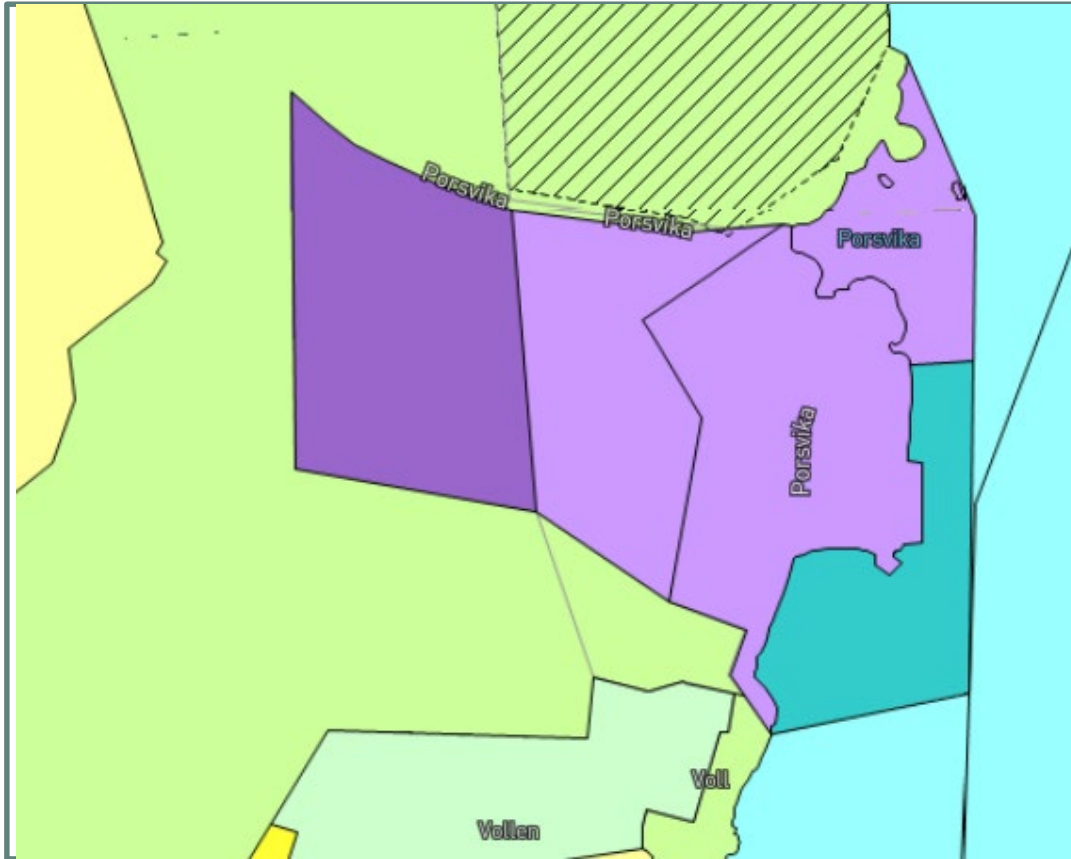
- Trafikksikringsplan (F,Ø,S)
- Kommunedelplan for bustadutvikling 2013-2020 (F)
- Vassforsyning og avlaup/vassmiljø 2011-2022 (F)
- Handlingsplan for energi, miljø og klima 2018-2020 (F)
- Kulturminneplan (F,Ø,S)
- Energi og klimaplan
- Temaplan for avfall 2017-2025
- Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2011-2018
- Helse-, sosial- og omsorgsplan 2008-2011/16
- Sykkelstrategi for Fjell kommune 2015-2018
- Kommunedelplan for kultur 2007-2010

Det vil vera ulike tema-, kommunedelplanar som gjeld for dei ulike kommunane. (F,Ø,S: Fjell, Øygarden og Sund)

## Retningsliner/føringar

- Retningsliner for barnehageutbygging
- VA-norm for Fjell kommune
  - Overvassnorm for Fjell kommune
- Retningsliner for bruk av utbyggingsavtaler
- Renovasjonsteknisk norm
- Akseptkriterier for ROS (F,Ø,S)

# Overordna arealplanar som gjeld



For området gjeld

Kommuneplan for Sund kommune

- Føremålsområde: Næring og hamneområde i sjø
- Omsynssone: Bevaring kulturmiljø



# Krav om konsekvensutgreiing



Ja

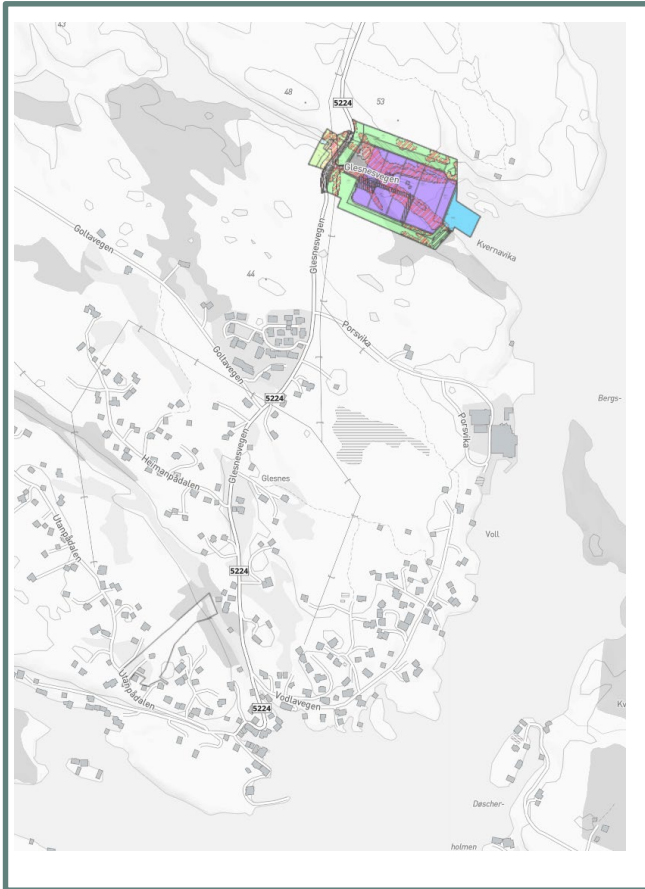
Nei

Vurdering som gjeve av konsulent i vedlagt planinitiativ:

- *Aktuelt planområde er i gjeldande reguleringsplan i hovudsak avsett til industri, hamneområde på land og i sjø, veg og grøntformål. Formål med planarbeidet er vurdert å i hovudsak samsvare med eksisterande reguleringsplan då denne har som overordna formål å legge til rette for næringsverksemd, og fell såleis ikkje inn under forskrifta §6, vedlegg 1. Planen gjeld tiltak etter plan- og bygningslova, og fell såleis heller ikkje inn under forskrifta §7.*
- *Vidare er planlagde tiltak vurdert etter §8, vedlegg 2, og vurdert å ikkje fell under punkt 7f) utvikling av slakteri, då dette er etablert verksemd i samsvar med eksisterande reguleringsplan for området. Det same gjeld for punkt 10a) utviklingsprosjekter for industriområde, 11j) for næringsbygg.*
- *Tiltak vert å sjåast på som ei endring av gjeldande reguleringsplan. Utviding av næringsbygg og areal vil i hovudsak vere ei utviding av etablert verksemd. Ein mindre del av areal for grøntformål, samt hamneområdet vil verte omregulert for næring/tilkomst. Dette er areal som såleis ikkje vert nytta til sitt formål, og som allereie er i berøring av eksisterande næringsområde. For vurdering om tiltak vil ha verknad for miljø og samfunn, har ein vurdert tiltak opp mot §10, og tiltak er vurdert å ikkje gje vesentlege verknad for miljø og samfunn.*
- *Det vert derfor vurdert at plantiltak ikkje fell inn under §8 og forskriftas saklege verkeområde, og dermed ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing (KU).*

Kommunen er samd i vurderinga. Endringa kjem ikkje inn under vedlegg I tiltak, og det er heller ikkje venta at endringa vil få vesentleg verknad for miljø eller samfunn, jf. §§ 8 og 10.

# Pågåande reguleringsplanar i området



Pågåande planar i området er:

- Detaljregulering for Kvernavika, planID 20200003
  - Landbasert oppdrett
- Detaljregulering for Århaugen, planID 20210003
  - Bustad

# 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/>

*Tiltaksanalyse er lagt ved referatet.*

*Det er registrert storskarv i hamneområdet for Porsvika. I tillegg ein del fugleartar i nærleiken til tiltaksområdet. Det må skildrast i detalj kva konsekvensar endring av plan vil gje for desse.*

# Miljøvern faglege vurderingar

## Støy

Tilfredsstillande støynivå for vegtrafikk er 55 dB.



Tilfredsstillande støynivå for flystøy er 52 dB.



## Vind

Korleis er vinden i området?

Er det behov for vindanalyse?



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

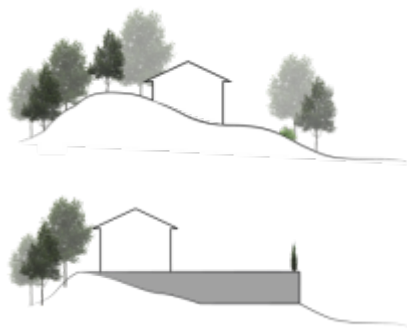
## Utslepp og utfylling i sjø

Austefjorden har store utfordringar i høve miljøkvalitet. Både utfylling i sjø og akvakultur (ventemerder) bør omtalast i planframlegget. Bruk av merder og tilhøve mot konsesjon og fylkeskommunen bør omtalast.

# Tilpassing terreng, landskap og omgjevnader

## Terreng

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



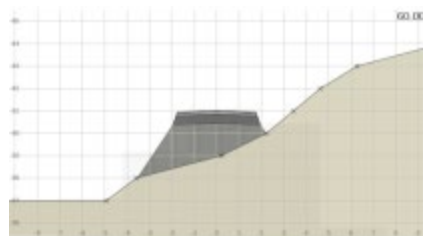
## Skjering

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 lokalisert 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-Vlk.jpg>

## Eigna areal

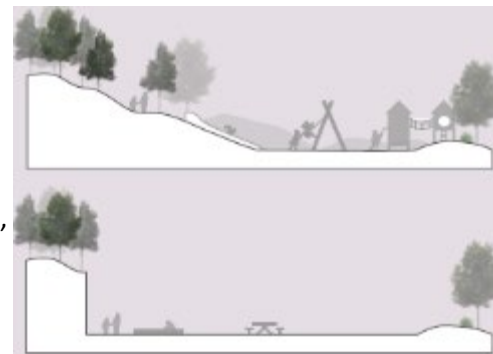
Leikeareal skal **ikkje vera restareal** som ikkje eignar seg til bygging.



<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.**



# 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.



## Struktur og estetikk

For næringsbygg vert som regel sett krav til å følgje jordfargeskala ved utarbeiding.

## 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?id=385036&pid=NAL-EcoMeasure-Pictures.Native-InnerFile-File&r\\_n\\_d=213147\\_&adjust=1&x=600](http://www.arkitektur.no/universell-utforming439?id=385036&pid=NAL-EcoMeasure-Pictures.Native-InnerFile-File&r_n_d=213147_&adjust=1&x=600)

## Tilkomst bustad

Døme på universell tilkomst



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

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



# Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

## Trafikkbilette

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/obscura/API/dynamic/r1/ece5/ta\\_1280\\_854\\_0\\_0-tr\\_680\\_3399\\_s\\_t/20151119185859/fird/2015/11/18/14/1447851959286.jpg?chk=01A5C](http://g.api.no/obscura/API/dynamic/r1/ece5/ta_1280_854_0_0-tr_680_3399_s_t/20151119185859/fird/2015/11/18/14/1447851959286.jpg?chk=01A5C)

## Stigningstilhøve

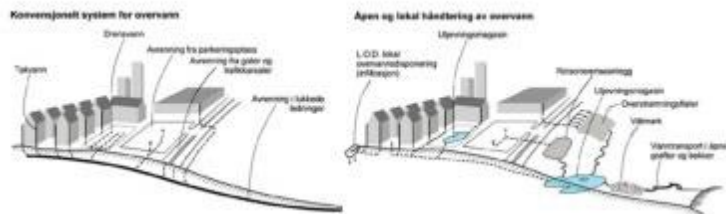
?



# Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

## Overvasshandtering/ Blågrøn faktor

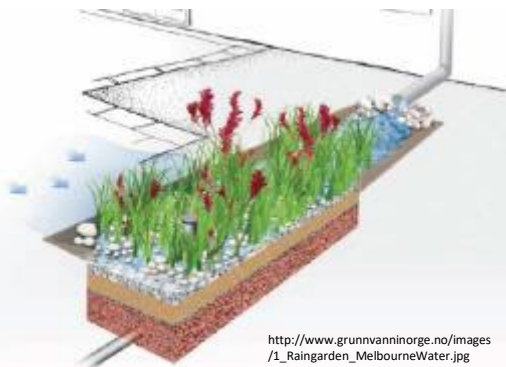
Korleis er vassvegane i dag, og vert dei endra?



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

## Tenkt alternativt

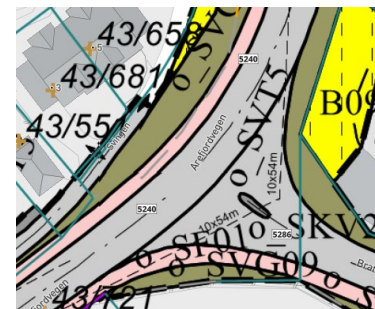
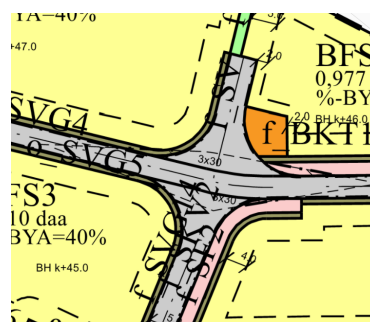
Vegetasjon er ein naturleg vass-absorberar, og dermed ein ressurs i utbygginga.



[http://www.grunnvanninorge.no/images/1\\_Raingarden\\_MelbourneWater.jpg](http://www.grunnvanninorge.no/images/1_Raingarden_MelbourneWater.jpg)

## Annan veggrunn

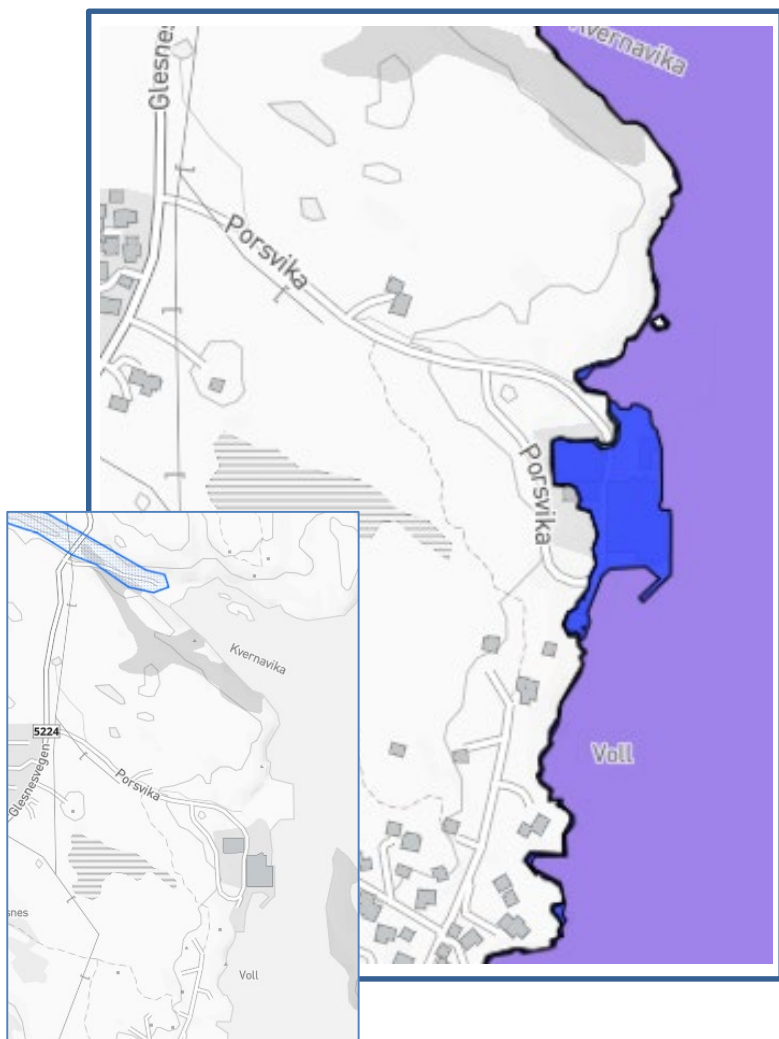
- Ved planlegging av offentleg veg skal det følgje vegprofiler.
- For at planen skal vera gjennomførbar, må arealet satt av til anna veggrunn vera vurdert. Det er ikkje tilstrekkeleg å berre legge inn ei standard bredde som ikkje tek høgde for fylling og skjering.



**Renovasjon og VA** skal løysast i samarbeid med ØyVAR. Dialogen med ØyVAR skjer via kommunen.

# Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

## Aktsemdskart for flaum og overvatn



**Aktsemdskartet er ein forbetra versjon av aktsemdskartet til NVE.**

- Omfattar flaum langs vassdrag og flaum som følgje av overvatn.
- Viser flaumsoner, potensielle flaumvegar, kritiske avrenningspunkt, overvassystem, forseinkingsområde, nivå for stormflo

NB: Faregraden er ikkje talfesta, vurdering av type tiltak må basere seg på meir detaljerte analyser.

**Aktsemdskartet skal nyttast som kunnskapsgrunnlag for VA-rammeplanar i reguleringsplanar.**

# Sosial infrastruktur og andre servicetilbud

## Servicetilbud

I kva grad påverkar planframlegget servicetilbodet?



Foto: [http://www.ulveseth.no/media//bilder/prosjekter/Movik\\_kiwi\\_2.jpg](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 utrykkingskjøretøy



Fotp:  
<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?



# 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/170b1ca32-727f-463e-aaa4-3051bf20f2a5/illustrasjon%201%20Anna%20Fiske%20Foto%20Atferdssenteret.jpg>

## Beredskapsmessige vurderingar- ROS- analyse

Planlegginga må ikkje gje ei arealdisponering som er til skade eller ulempe for naturgjevne og miljømessige tilhøve.

Risiko- og sårbarheitsanalyse  
**(ROS- analyse)** skal utarbeidast.

Metode for ROS – analyse, skal vera i samsvar med DSB rettleiar.

Overordna ROS for Øygarden kommune (2019-2020), skal vera rettleiande for innhaldet i ROS – analysen.

Akseptkriterier for respektive tidlegare kommunar må leggest til grunn for konsekvensvurderingar der dette ikkje er gjeve av DSB eller teknisk forskrift.

### Geologisk undersøking

Geologisk undersøking for skråningar brattare enn 30°.



[http://g.api.no/obscura/API/dynamic/r1/escenic/tr\\_1080\\_811\\_1\\_/0000/archive/05993/steinsprang\\_5593385a.jpg?chk=BB7452](http://g.api.no/obscura/API/dynamic/r1/escenic/tr_1080_811_1_/0000/archive/05993/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?

- Det har tidlegare vore lagt opp til at kommunen skal overta veg og VA.



## Utbyggingsavtaler

Det ligg føre ein utbyggingsavtale frå 2015. Avtalen er inngått mellom Sotra fiskeindustri og Sund kommune. Sotra fiskeindustri skal koste etablering av infrastruktur i form av veg og VA i Porsvika.

## Gjennomføring av plan

Framdriftsplan?



# Rekkjefølgjekrav

Innanfor planområdet

1. Ferdigstilling av køyrevegar, fortau/gang- og sykkelveg, stiar, og anna infrastruktur. Krav til opparbeiding av veg etter pbl § 18-1.



*Kommunen vil krevje at rekkefølgjekrav i planen vert vidareført for nye utbyggingsområder, jf. eksisterande plan. Vegen ned til Porsvika er regulert til offentleg veg og vil vere aktuell for krav etter pbl § 18-1 uavhengig av rekkefølgjekrav i planen.*



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

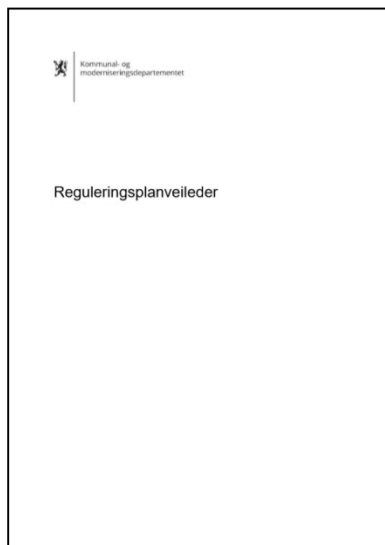
***Eit utdrag av rekkefølgjekrava er gjengjeve på neste lysbilete***

Arealformål	Rekkefølgekrav
NV1 og NV2	Offentleg veg (OV1 og OV2) Rundkøyring med fortau (NV4) Parkering (P1) Sykkelparkering (AV3) Sikring av skjeringar Vegetasjonskjerm (VS1)
NV1	Offentleg veg (OV3) Offentleg fortau (OF3 og OF4) Parkering (P2) Sikring av skjeringar
NV2	Offentleg veg (OV4) Offentleg fortau (OF3 og OF4) Parkering (P2) Sikring av skjeringar
Plan	Kulturminner

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

Dato for varsling:

# Varsel om oppstart

## Krav til varslingsannonse

Døme på  
varslingsannonse:

### Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

I medhald av plan og bygningslova (pbl) § 12-8 vert det med dette varsla at det skal setjast i gong detaljregulering for Tibben, gnr.1, bnr. 3 m. fl. - Trengereid, i Fjell kommune.



Vacuri as er tiltakshavar. Ard arealplan as er konsulent for reguleringsplanarbeidet.

Planområdet ligg på Trengereid og er i dag ubyggd. I vest ligg ein regulert småbåthamn og Trengereidpollen, og i aust ligg eit 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 terrenghylla med ein steil fjellsida i austre kant. Terrenngmessigt vil ein kunne dra nytte av denne fjellsida for demping av fjerneverknad. Planområdet har ingen tilkomst i dag då området er ubyggd.

Planområdet er i KPA avsett til framtidig bustadareal.

Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for bustader samt tilkomst. Planarbeidet skal ta høgde for arbeidet med å utvida/ endra 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](mailto: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?



# 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](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\\_l\\_f/0000/gudb/2015/3/7/19/1425754590184\\_1.jpg?chk=DE2FB8](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)

## Eventuelt støyvurdering

Tilfredsstillande støynivå for vegtrafikk er 55 dB.

Tilfredsstillande støynivå for flystøy er 52 dB.



# Krav til digitale plandata

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

# Innlevering av planframlegg

## Tilleggsdokument

### 3D- illustrasjoner og andre illustrasjoner



1 Illustrasjon 4



4 Illustrasjon 5



3 Illustrasjon 6

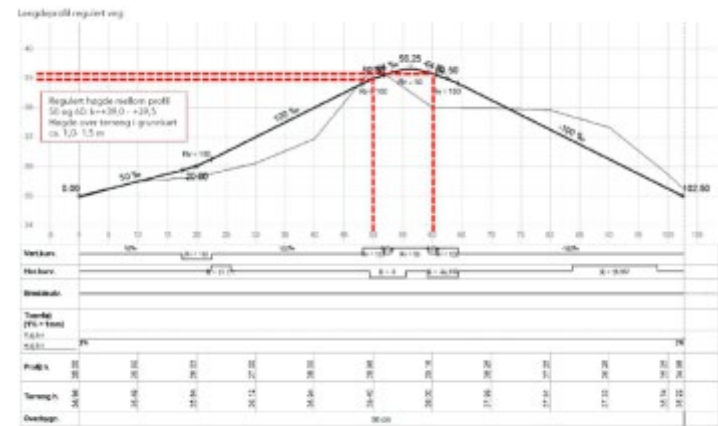


2 Illustrasjon 7


**Stracon**  
 STRALING CONSULT AS  
 Torshovstien 6303 Strømsø  
 TLF: 9023 5560 FAX: 9023 5561 WEB: www.stracon.no

		Ranen Eiendom	Illustrasjoner 2		
		Regulering Fokines		A021	

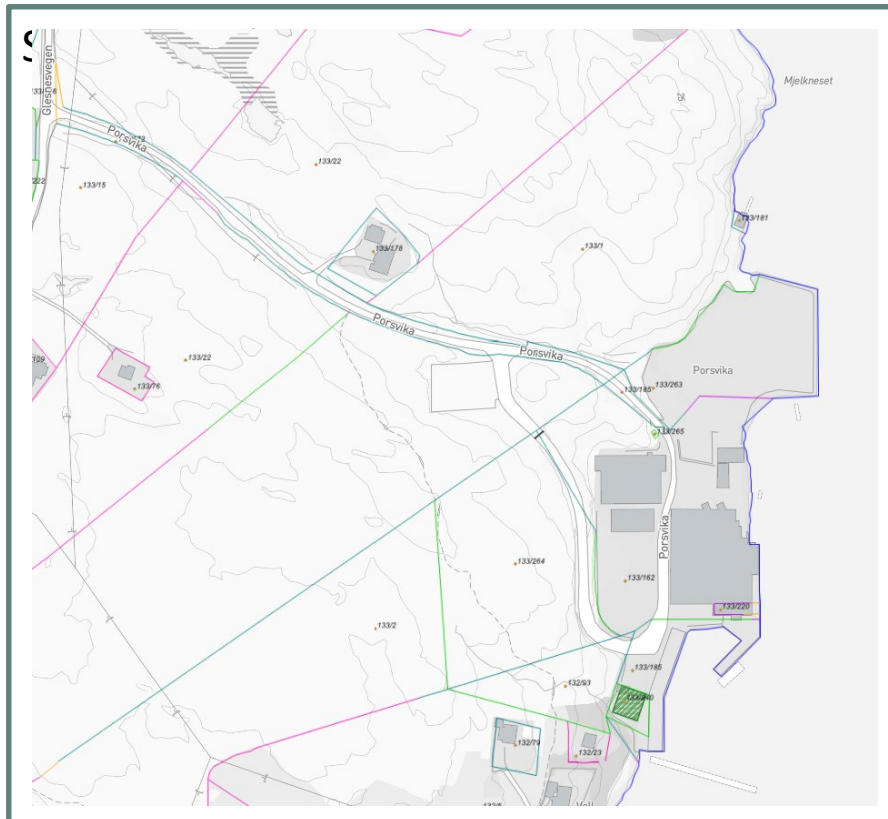
### Vegprofilar – lengde og tverr



# Oppmåling














Er det usikre eigedomsgrenser og behov for oppmåling?

Det er ikkje trong for oppmålingsforretning før det er fylt ut jamnfør planforslaget.



## 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 kan tilrå oppstart av endring av plan i Porsvika.

Det er ynskeleg å stette vidareutvikling av ei viktig næring i kommunen med mange arbeidsplassar. Planarbeidet er i samsvar med overordna plan og vidarefører i stor grad reguleringsplanen som vart vedteke i 2012. Planen frå 2012 var utarbeida som kommunal plan, når det no kjem initiativ frå det private på endring av plan er det naturleg at heile planen vert privat.

# Kommunen sine førebelse råd og vurderingar



- Planen er i dag ein offentleg plan – då endringa skjer på initiativ av det private næringslivet er det naturleg at den no vert rekna som privat.
- Full endring – planen må gjennom endring etter full prosess. Endringane er av ein slik karakter at ein ikkje kan tilrå endring etter forenkla prosess. Det er ikkje truleg at ein slik prosess ville ført fram. Planavdelinga er og tydeleg på at plangrensa må utvidast noko.
- Rekkefølgekrav – planavdelinga ser det som naturleg at rekkefølgekrav i planen vil gjelde for alle nye utbyggingar
- Vegtilkomst og trafikale høve – vegtilkomsten og dei interne trafikale høva må skildrast i detalj. Det vil vere mykje tungtransport inn og ut av området.
- Eigedomstilhøve – planavdelinga registrerer at det er pågåande prosessar for eigedomstilhøve innanfor planområdet. Dette vil ikkje seinke prosessen, men kunne gje endringar i endeleg framlegg til plan.
- Krav om VA-rammeplan – Det er krav om VA-rammeplan for alle reguleringsplanar i kommunen.
- Resipienten i sjø og akvakultur i sjø – Planen må skildre miljømessig høve for ventemerdene og eventuelle utslepp frå anlegget og merder?
- Friluftsliv – sti, friluftsliv i sjø, kartlagte friluftslivsområder må synleggjerast i planframlegget
- Byggegrense mot sjø må inkluderast – det er ikkje høve for å unnta bygg over bakken frå byggegrense mot sjø.
- Kulturminne og kulturmiljø må omtalast i planframlegget. Kulturmiljøsoner frå KPA inkluderast i reguleringsplanen.
- Planteknisk. Plandokumentasjon må endrast i samsvar med dagens føringar og krav. Kommunen ynskjer ikkje «flikking» på eksisterande plan, men ein oppdatering av dokumentasjonen.

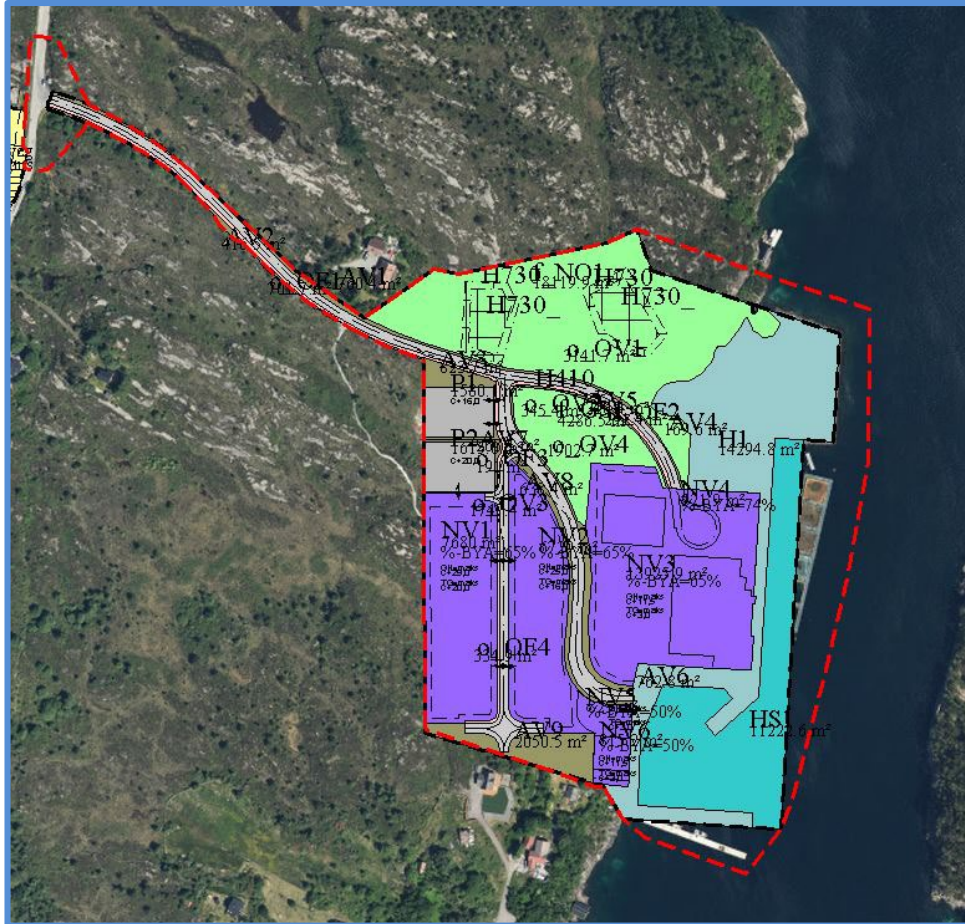


# Avklaringar i møtet



- Endring av gjeldande reguleringsplan gjennom full endring
  - Endringar vert innarbeide i gjeldande plankart med utvidingar.
    - Konsulent innarbeider endringar som tiltakshavar ynskjer.
    - Kommunen vil vere tydeleg på endringar ein vil krevje i plankartet.
    - Sjå neste lysbilde for detaljert kring plangrense.
  - Føresegn vert oppdatert etter dagens standard med dei endringar som krevjast.
  - Planskildring og ROS-analyse må reviderast i samsvar med dei endringar som skal innarbeidast. Konsulent må og sjå på om vurderingane frå 2012 framleis er relevante.
- Kommunen vil stille krav om at rekkefølgekrav som ligg til NV1 og NV2 vil gjelde for nye tiltak i planen. Det må vurderast om alle rekkefølgekrava er like relevante for alle områda.
- Krav om VA-rammeplan for heile planområdet.
- Stormflo og havnivåstigning må adresserast i planframlegget. Synleggjere at utbygging tilstrekkeleg tek høgde for framtida.

# Planområde og endringer i høve gjeldende plan



- Utvida i nordvest - regulering av kryss mot fylkesveg etter standard for tiltakets genererte trafikk.
- Utvida i nord – omsyn kulturmiljø og bufferområde mot landareal (ferdsle/hamneområde i sjø)
- Utvida i aust – ventemerder inn som akvakultur og buffer mot hamn og hamneområde (ferdsle)
- Utvida i sør – ta inn molo etter bygd og buffer rundt.
- Justert i sør-vest – eigedomsgrenser
- Justert i vest - eigedomsgrenser

# 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!