

Tinging av oppstartsmøte med planinitiativ og VVA-avklaringskjema

Sendast til post@bjornafjorden.kommune.no for tinging av oppstartsmøte.

Stadnamn og GNR/BNR:	Marivegen, gnr. 44 bnr. 4 og 239	
Plantype:	<input checked="" type="checkbox"/> Detaljreguleringsplan <input type="checkbox"/> Endring av reguleringsplan for:	
Planlagd føremål:	Bustader	
Særlig aktuelle tema for diskusjon:	Tilkømt, støy	
Framlegg til plannamn:	Marivegen 44/4	
Forslagstillar (skal alltid møte)	Namn/firma, organisasjons- nummer	Halhjem sentrum AS 931 616 862 Robert Nøss
	Telefon /e-post	45 90 22 70/ robertnoss85@gmail.com
Konsulent (skal alltid møte)	Namn/firma, organisasjons- nummer	ABO Plan & Arkitektur AS 879 951 542 Mathilde Ilper Johnsen
	Telefon /e-post	92836077/ mathilde@abo-ark.no
	Referanse- prosjekt?	
Evt. andre som stiller på møtet (namn/funksjon)		

Planinitiativ

Private forslagstillarar skal sende inn eit *planinitiativ* til kommunen seinast samstundes med tinging av oppstartsmøte, jf. [Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1](#). Det må leggjast ved kart som syner planområdet. Planinitiativet skal i naudsynt utstrekning gjere greie for premissane for det vidare planarbeidet og gjere greie for dei tema som er lista opp som bokstav a-l i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1.

VVA-avklaringskjema

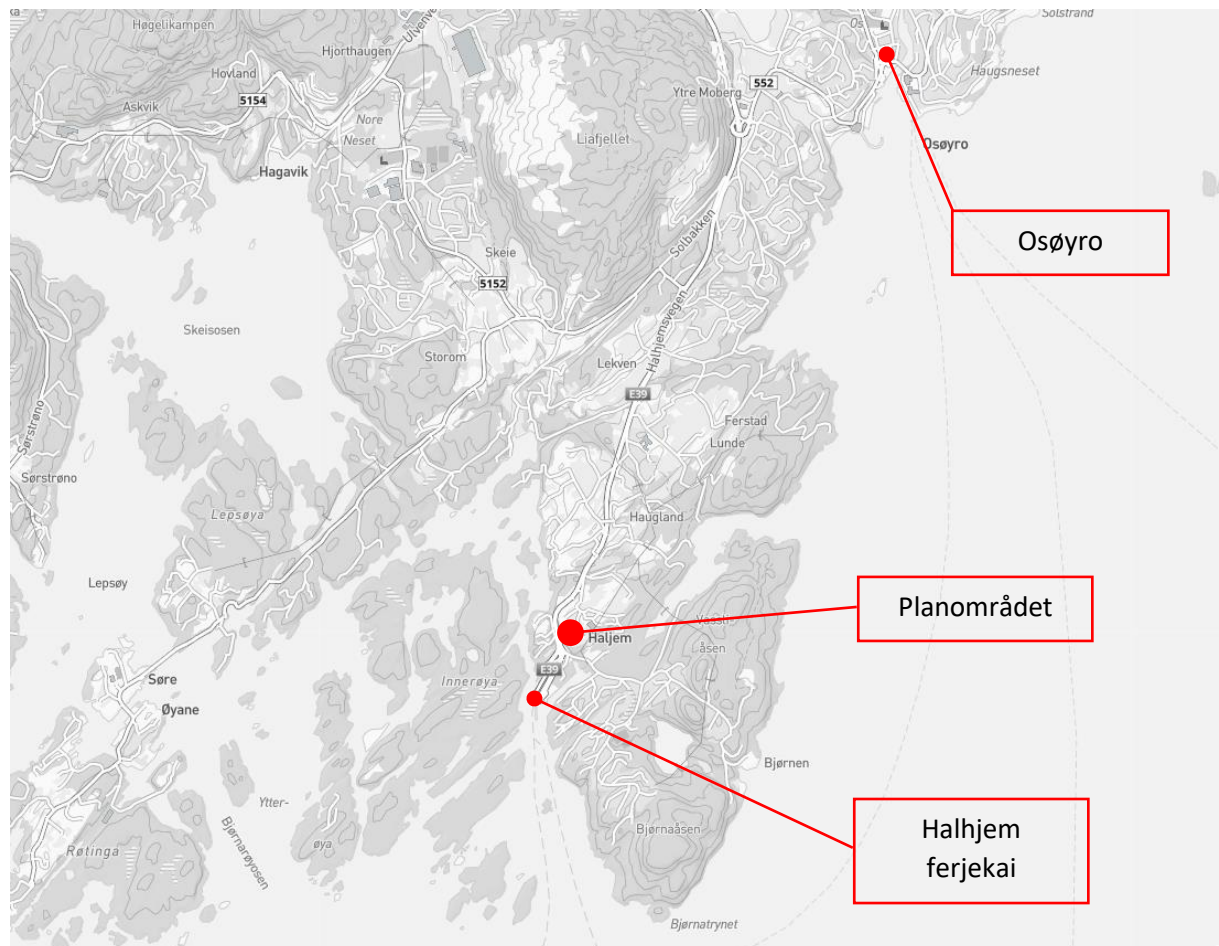
Ferdig utfylt VVA-avklaringskjema skal sendast inn seinast saman med tinging av oppstartsmøte. Dette skjema ligg som vedlegg til rettleiar for utarbeiding av private planar på heimesiden til kommunen.

a) Kva er føremålet med planen?

Målsettinga med planen er å legge til rette for utvikling av eigedom 44/4 til bustadformål i tråd med gjeldande kommuneplan og strategisk plan for Søre Neset. Eigdommen er sett av til sentrumsformål i ny KDPA for Bjørnafjorden vest.

Det er utarbeidd ein strategisk plan som skal gjelde for utvikling av både gnr/bnr 44/4 og naboeigedom 44/3. Den strategiske planen følgjer opp krav om felles planlegging etter omsynssone for sentrumsformålet i KPA. Dei to eigedomane vil regulerast som to separate reguleringsplanar, der begge vil utarbeidast i tråd med den felles strategiske planen. I arbeidet med dei to reguleringsplanane må infrastruktur, uteopphaldsareal, løysing for renovasjon, utnytingsgrad og arkitektoniske grep sjåast i samanheng.

b) Gjer greie for planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet



Planområdet er om lag 13 daa stort og ligg ca. 3-400 meter nord for Halhjem ferjekai og 5,5 km frå Osøyro. Området ligg i ei høgde over Halhjemsvegen og er visuelt og fysisk skilt frå Halhjem kai. Områda rundt er elles i hovudsak prega av meir eller mindre tette småhusmiljø og/eller gardsmiljø med en høg andel frittliggande småhusbebyggelse. Tilkomst til planområdet er via Marivegen, med avkjøring frå E39 – Halhjemsvegen.

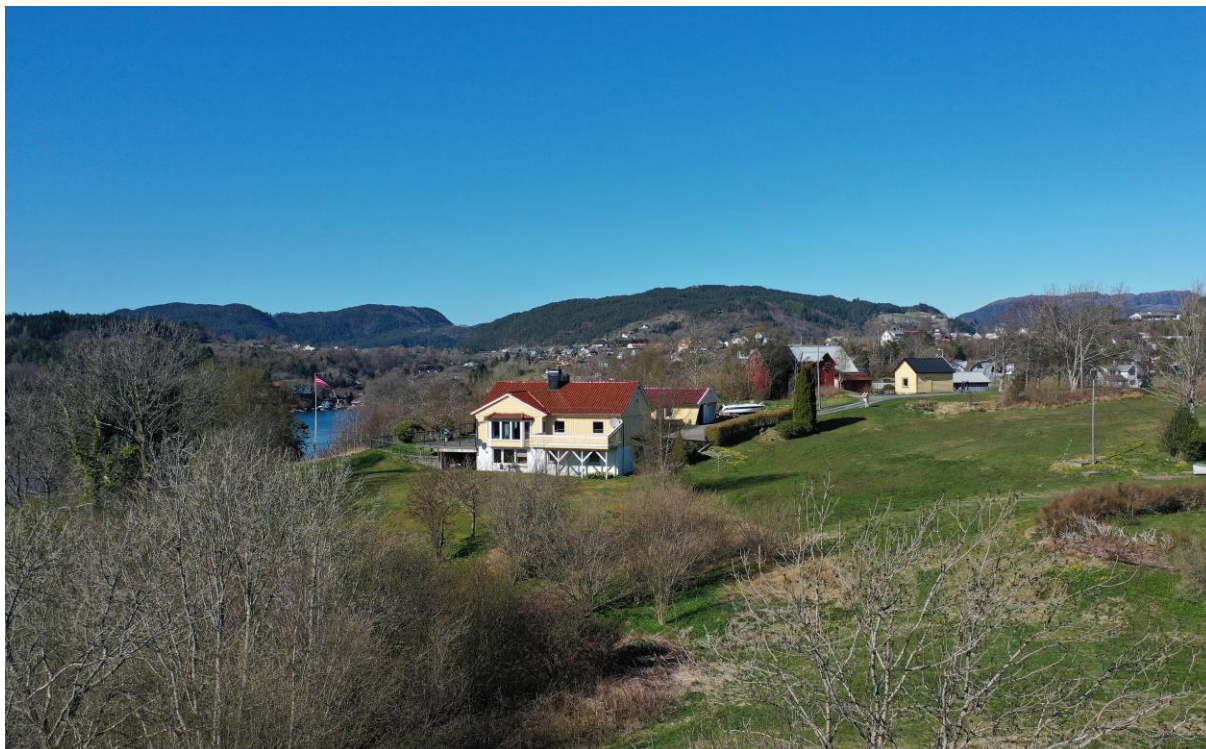


Figur 1: Dronefoto sett mot sør-vest. Planområdet er markert med raud ring. Tilkomst til planområdet er vist med raud stipla line.

Innanfor planområdet ligg det 4 bygningar; ein einebustad, to garasjehus og ein «annan landbruksbygning». Ingen av bygningane er sefrak-registrert. Det er registrert SEFRAK-bygningar frå 1800-tallet innanfor planområdet – Ruin av kårhus, og eit Våningshus (Nilsaståvo), men desse er rive. Eigedommen elles er registrert med overflatedyrka jord og lauvskog. Området er avsett til sentrumsføre mål i KPA.

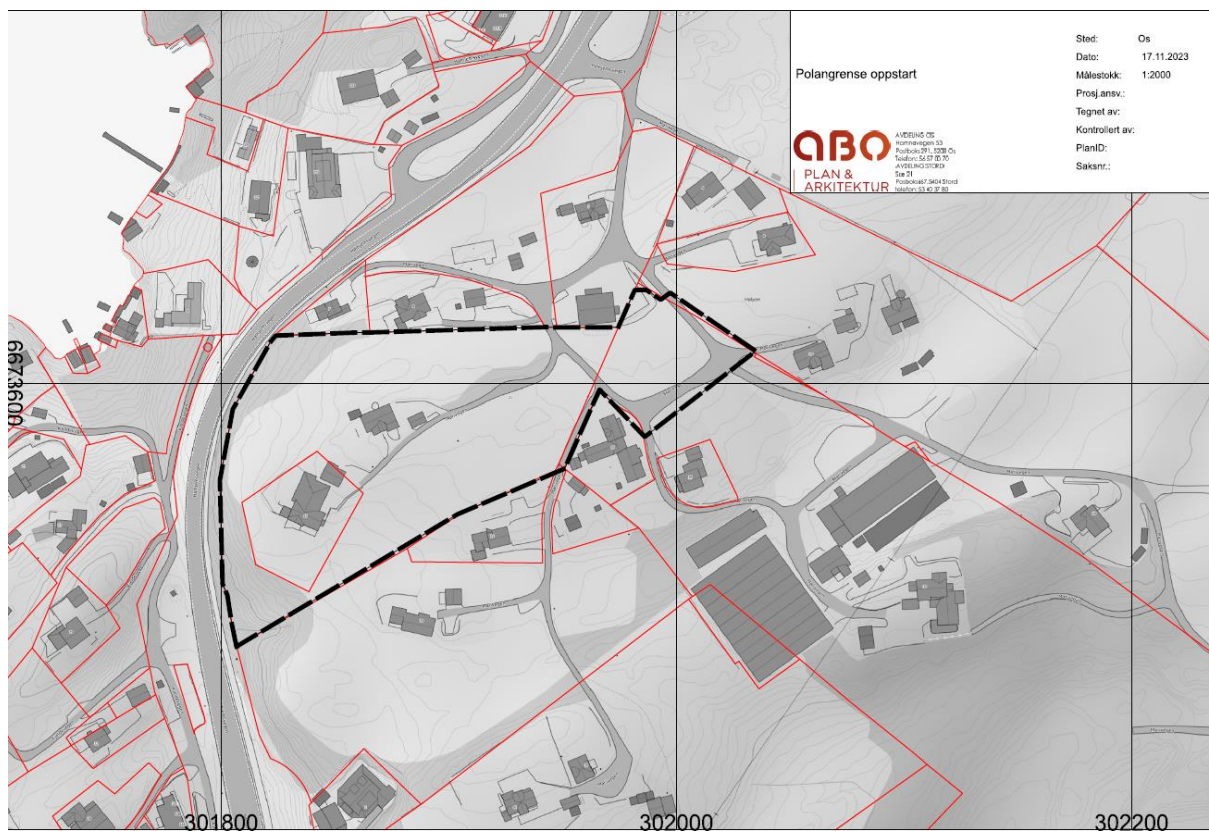


Figur 2: Skråfoto som viser bygningane innanfor planområdet (kart.1881.no)

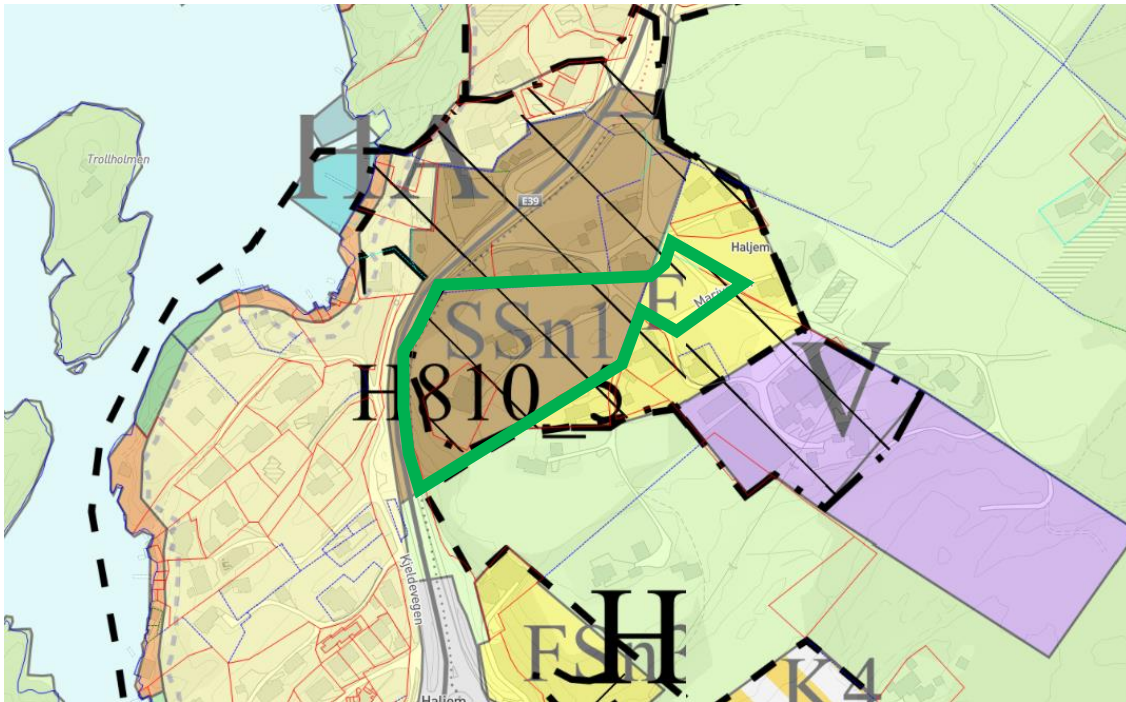


Figur 3: Dronefoto som viser bygningane innanfor planområdet.

Framlegg til planavgrensing:

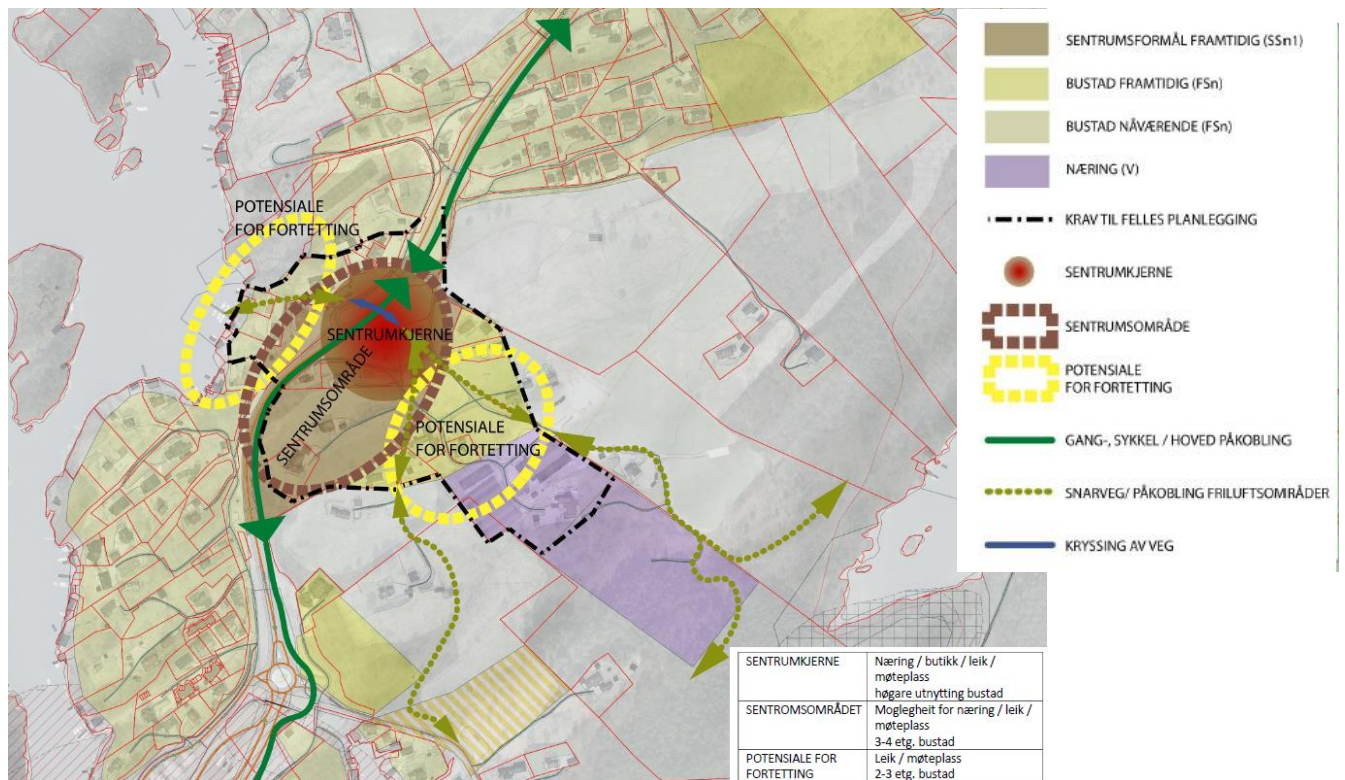


Figur 4: Framlegg til planavgrensing.



Figur 5 - KDPA Bjørnafjorden vest – framlegg til planavgrensing.

I følge §2.1 KDPA 2019-2030 vert det stilt krav om felles planlegging for omsynssone H810-5 – Søre Neset. Strategisk plan avklarar kva plangrep som må løysast innanfor omsynssone til å sikre samanhengande og heilheitsløysing. Plangrepa som anbefalast i strategisk plan er berre retningsgjevande før dei fastsettest gjennom ein formell plan. Planområdet ligg innanfor sentrumsområde i den strategiske planen for H810-5, utarbeidd av ABO Plan & Arkitektur AS (datert: 12.12.23).



Figur 6: Utsnitt fra "strategisk plan for omsynssone H810_5" utarbeidd av ABO Plan & Arkitektur AS, 12.12.23.

I følgje den strategiske planen, vil etablering av sentrumsfunksjonar innanfor området krevje ei utbetring og kanalisering av vegkrysset ved E39. Av KDP § 11.5 går det fram kva tema som skal løysast for området:

H810_5 Søre Neset

Ved planlegging skal følgjande tema løysast:

Trafikksikker kopling av senterområda på begge sider av fylkesveg. Området skal ha samband for gang og sykkel. Dette skal sikrast gjennom rekkefølgjekrav om opparbeiding.

Når det gjeld verknader utanfor planområdet er det naudsynt å vurdere tilkomst- og trafikksituasjon som ein del av planarbeidet. Visuelle fjern- og nærverknader må òg dokumenterast.

c) Gjer greie for planlagde bygg, anlegg og andre tiltak

Berekningar ut frå tomtestorleik gir med utnyttingsgrad på 65% rom for om lag 100-120 bueiningar. Bygningstypologi og bebyggelsesstruktur må drøftast i oppstartsmøtet og arbeidast vidare med opp mot terreng, landskap og omkringliggende omgjevnader. Det vil leggest til rette for parkering under bebyggelse. KPA opner for sentrumsføremål, men på 44/4 er det ønskje om å regulere for berre bustadbebyggelse. Eksisterande bygg er planlagt rive.

Når det gjeld uteopphaldsareal og areal til renovasjon er det naturleg å sjå dette i kombinasjon med planarbeid for 44/3 for å sikre gode felles løysingar.

d) Gjer greie for utbyggingsvolum og byggjehøgder

Strategisk plan for H810-5 rår til at bustader innanfor planområdet får ei byggjehøgde på 3-4 etasjar. Som ein del av planarbeidet vil det utarbeidast ein moglegheitsstudie. Ein må òg sjå planarbeidet på 44/4 og 44/3 i samanheng. Planarbeidet må sikre at nye bygg er tilpassa bygde omgjevnader og landskap best mogleg samstundes som planen skal legge til rette for fortetting i tråd med KDP.

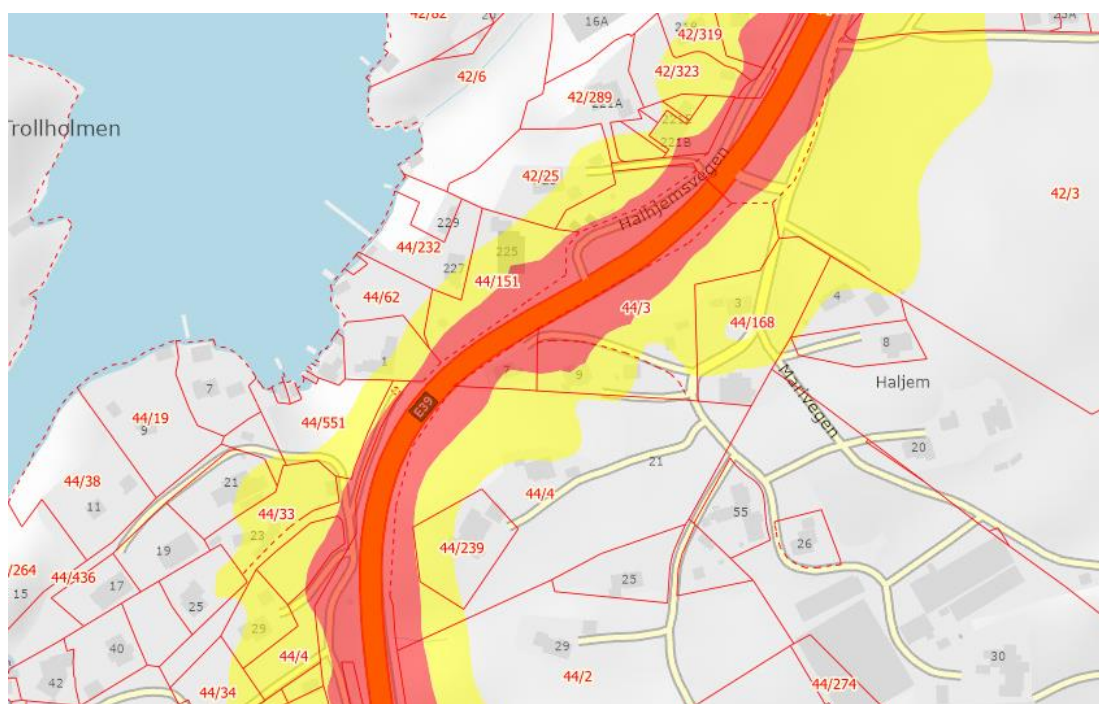
Det er ikkje føreslått utnyttingsgrad i planinitiativet, men ein ser for seg konsentrert bustadbebyggelse primært i form av blokkbebyggelse. Bebyggelsesstruktur og bygningstypologi vil drøftast med kommunen i oppstartsmøte.

Under følgjer bildeeksemplar på bustadtyper, høgder og volumer som døme på aktuell bygningstypologi i området.



e) Beskriv funksjonell og miljømessig kvalitet

Planforslaget ønsker å legge til rette for bustader med gode sol- og lysforhold og gode felles uteoppholdsareal. Eigedommen ligg tett på hovudveg og kollektivhaldeplass og det skal utarbeidast ein mobilitetsplan som skal sikre gode løysingar for gåande og syklane. Planområdet ligg innanfor gul og raud støvsone frå E39- Halhjemsvegen. Det skal difor utarbeidast ein støyrapport.



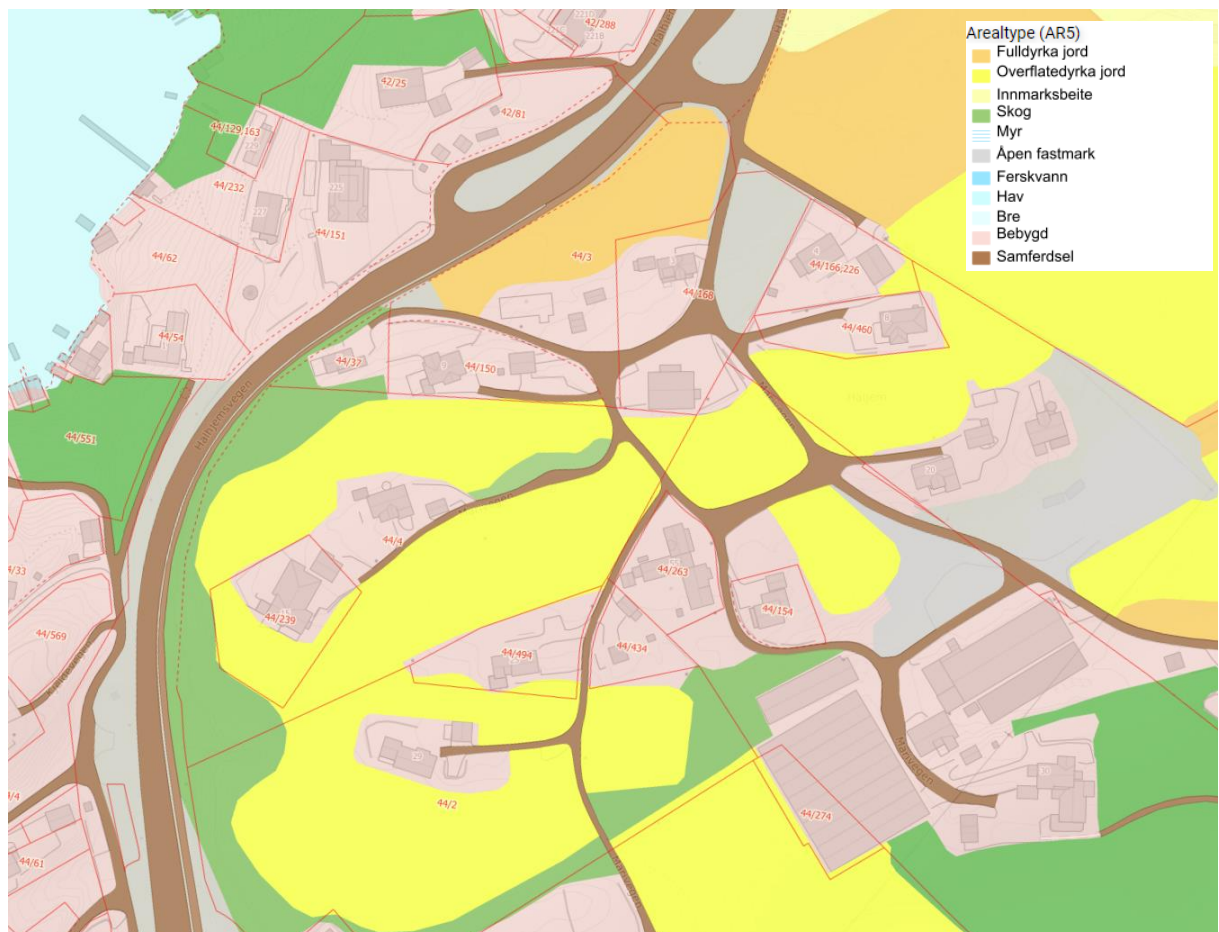
Figur 7: Trafikkstøy (kjelde: vegvesen.no)

Planframlegget vil støtte gjeldande føringar for universell utforming og sikre variasjon i storleik i bustadene. Saman med plan på gnr/bnr 44/3 som skal regulere for butikk og bustader, vil ein søkja å tilføre området attraktive møteplassar og felles løysingar som skapar gode bu- og områdekvalitetar for heile Marivegenområdet.

f) Gjer greie for tiltaket si verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader

Landbruk:

Eigedommane har om lag 9,6 daa overflatedyrka jord i følgje NIBIO sine gardskart. Arealet er i midlertid avsett til byggjeføremål i overordna KDP, og etter jordlova § 2 gjeld ikkje reglene om bruk av dyrka og dyrkbar jord for areal som er avsett til byggjeføremål i overordna plan. Sjølv om ikkje jordlova sine reglar om omdisponering av landbruksjord gjeld i denne plansaka, vil likevel landbruksinteressene belyst som ein del av planen. Då vert det sikra at kommunen får opplysningar om dei konkrete konsekvensane som utbygginga vil ha for dyrka mark. Saman med landbrukskontoret og bønder i området vil ein utarbeide ein plan for flytting av matjord.



Figur 8: Utsnitt frå gardskart.

Landskap:

Ny bebyggelse vil bryte med eksisterande busetnadsstruktur. Dette gjer det viktig i det vidare arbeidet å plassere bygga, samt velje volum og byggjehøgder som likevel forholder seg til terreng, landskap, nabobebyggelse, fjern- og nærverknad.

Det er elles ikkje registrert naturverdiar, friluftsverdiar, kulturminne eller øvrige tilhøve av forvaltningsinteresse som vil vere førande for planarbeidet.

Trafikk og mobilitet:

Det skal utarbeidast ein felles mobilitetsplan for 44/4 og 44/3, som vil belyse korleis tilhøva for mjuke trafikantar vert ivareteke i planarbeidet. Det må sikrast ein god tilkomst til begge planområda. Gjennom planarbeid for 44/3 vil ein sjå på tiltak mot og i E39.

g) Gjer greie for tilhøve til kommuneplan, eventuelle gjeldande reguleringsplanar og områdeplanar, retningslinjer og pågåande planarbeid

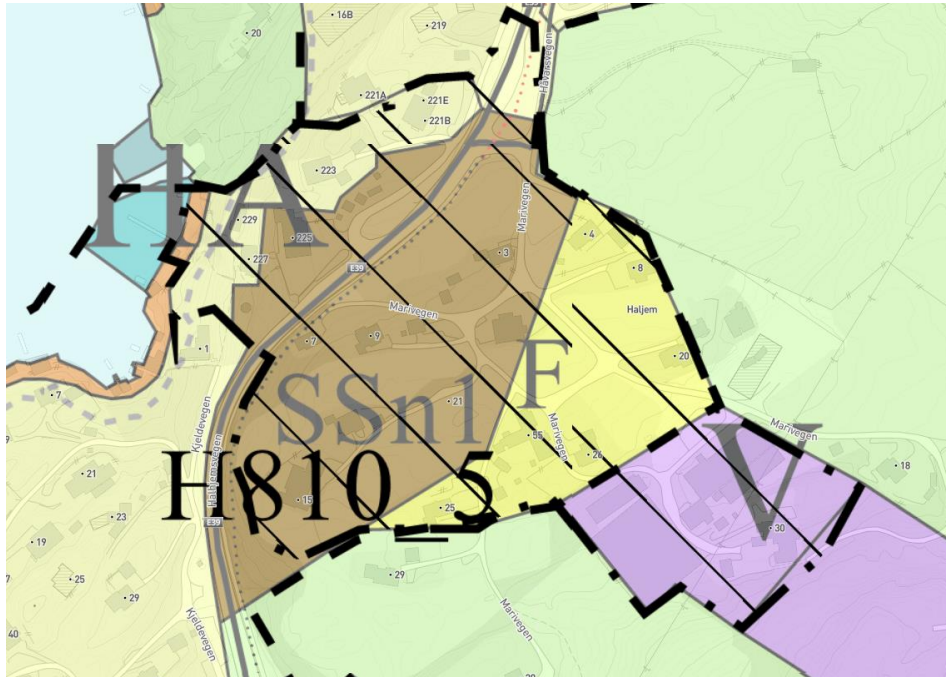
Eigedomen er ikkje regulert. Det vart starta planarbeid for Marivegen – plan ID 20130200 i 2014. Planområdet for Marivegen, gnr. 44/4 mfl. grensar til denne planen. Tilkomst til planområdet vil vere via denne planen og ein er avhengig av at vegkryss mellom Marivegen og E39 vert regulert og utbetra for å realisera utbygging for 44/4. Planarbeidet for gnr/bnr 44/3 held fram og ein vil koordinera desse planane.



Figur 9: Utsnitt frå framlegg til plankart for Marivegen – plan ID 20130200 frå 2016.

KDPA, Bjørnafjorden vest

Planavgrensinga er i tråd med gjeldande KDPA, der området er sett av til sentrumsformål.



Figur 10: Utsnitt av KDPA (kommunekart.com)

I sentrumsområde er det krav til 0,5- 0,9 parkeringsplassar og 1 sykkelparkering per bustadeining.

Mot landbruksareal gjeld ei buffersone på 20 meter. Med landbruksareal meinast her fulldyrka jord, overflatedyrka jord, og innmarksbeite. Buffersona skal ligge på byggeformålet og ikkje på LNF. Veg kan etablerast i buffersona. Av omsyn til folkehelse, skal ikkje leikeareal og uteopphaldsareal leggst til buffersona. Buffersona skal vere eit vegetasjonsbelte.

Kommuneplanens samfunnsdel, Bjørnafjorden vest (2023-2035)

Bjørnafjorden kommune sin samfunnsplan har sett følgende mål for bustadbygging som er relevant for denne reguleringsplanen:

- Bjørnafjorden kommune skal leggja til rette for differensierte bumiljø med ulike typar bustader, i samsvar med endringar i demografi og behov gjennom livsløpet og bustadsosiale behov.
- Kommunen har ein framtidretta, aktiv og heilskapleg bustadpolitikk, med strategisk eigedomsutvikling der kommunen stiller klare krav til utbyggjarar om differensierte butilbod/bumiljø.
- Kommunen er ein aktiv bustadsosial aktør, som set klare bustadpolitiske mål og nyttar effektive bustadsosiale verkemiddel (som t.d. hjelp til å koma inn på bustadmarknaden, «Bustad for velferd», «Leige til eige», startlån og andre ordningar).
- Vi legg til rette for generasjonsbustader.
- Vi legg til rette for at det skal vera mogleg å byggja bustadar, i ulikt omfang, i tettstadar og

bygder i heile kommunen. Ev. nye byggefelt skal plasserast nær (i gang-/sykkelavstand til) fellesfunksjonar som skule, barnehage, lokalbutikk, fritidstilbod og kollektivknutepunkt.

Overordna planar og retningslinjer

Statlege planretningslinjer for samordna bustad- areal og transportplanlegging

Desse planretningslinjene skal leggest til grunn ved statleg, regional og kommunal planlegging etter plan- og bygningslova og tilpassast lokale tilhøve. Retningslinjene legg vekt på samordning mellom utbyggingsmønster og transportsystem, fortetting med kvalitet i by- og tettstadsområde, ivaretaking av matjord, styrking av sykkel og gonge som transportform. I tillegg skal det planleggast på ein måte som tek omsyn til overordna grønstruktur, overvasshandtering, naturmangfald, matjord, kulturhistoriske verdiar og estetiske kvalitetar. Det er ikkje vurdert at planinitiativet er i konflikt med desse retningslinjene. Planforslaget vil gjere greie for korleis desse omsyna vil bli ivareteke.

Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing

Det skal i alle planar etter plan- og bygningslova gjerast greie for kva kunnskapsgrunnlag som vert lagt til grunn for planlegginga. Planretningslinjene minner om at ROS-analyse må vurdere om klimaendringar gir eit endra bilete av risiko og sårbarheit i eller i tilknytning til planområdet.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

Framlegg til plan vil utarbeidast i tråd med desse retningslinjene kva gjeld krav til fysisk utforming. Dei rikspolitiske retningslinjene stiller krav til at planprosessen vert organisert på ein måte som sikrar at synspunkt som gjeld barn som råka part vert synleggjort og at barn og unge sjølv vert gjeve høve til å delta. I denne plansaka vil det ikkje vere føremålstenleg å involvere barn og unge ut over å sikre deira stemme gjennom uttale frå barnetalsperson og ungdomsrådet. Dette fordi planområdet ikkje rårer ved areal nytta av barn og unge i dag og heller ikkje på annan måte rårer barn og unge spesifikt. I planarbeidet vil det bli sikra gode leike- og uteopphaldsareal for barn i samsvar med kommunen sin rettleiar, og ivareta trafikksikring.

Regional plan for folkehelse 2014-2026

Reguleringsplanen følgjer retningslinjene knytt til lokalsamfunn, nærmiljø og bustader i Regional plan for folkehelse som handlar om å unngå støyplagar, dårleg luftkvalitet, høgspenningstråling, skadeleg eksponering av radon og skugge. Retningslinjene seier òg at bustadområda bør lokaliserast med gang- eller sykkelavstand til skule, barnehage, daglegvare, offentlege tenester og kollektivtransport.

Regional areal- og transportplan for Bergensområdet

Denne overordna planen gir føringar for korleis kommunane skal planlegge for nye bustadområde. Dette planinitiativet er i tråd med følgjande retningslinjer i den regionale planen:

«Veksten i bustader og arbeidsplassar bør i hovudsak kome innanfor regionale vekstsoner definert som areal som:

- a) er knytt til fylkessenter og samstundes er i gangavstand til kollektivstopp, eller*
- b) er knytt til bydelssenter eller regionsenter og samstundes er i gangavstand til kollektivstopp, eller*
- c) er i nærleik til andre senter innanfor bystamlinene i kollektivsystemet og samstundes er i gangavstand til kollektivstopp».*

d) Gjer greie for vesentlege interessar som vert råka av planinitiativet

Vesentlege interesser som må takast omsyn til om ein del av planen er:

- Landbruksinteresser
- Landskap og terrengtilpassing
- Vegtrafikkstøy
- Mobilitet og infrastruktur
- Arkitektur og bukvalitet

e) Beskriv korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast, mellom anna gjennom førebygging av risiko og sårbarheit

Det vil utarbeidast ein ROS-analyse som ein del av planen.

f) Oppgje kva aktuelle offentlege organ og andre interesserte som skal varslast om planoppstart

I tillegg til direkte råka naboar og interne avdelingar i kommunen, skal følgjande varslast om oppstart:

- Statens vegvesen
- Statsforvaltaren i Vestland
- Vestland fylkeskommune
- NVE
- BKK
- BIR

g) Belys prosessar for samarbeid og medverknad frå aktuelle fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre

Ut over ordinær varsel om oppstart og høyring/offentleg ettersyn, vil det vurderast behov for ytterlegare medverknad underveis i planprosessen.

Den 12.12.23 vart det halde eit nabomøte på Halhjem kafé for tilgrensande naboar, der plankonsulent informerte om strategisk plan for området, og om planprosess knytt til dei to reguleringsplanane som no skal arbeidast fram for gnr/bnr 44/3 og 44/4 m.fl. Om lag 20 naboar var til stades.

Som ein del av planprosessen kan det verte aktuelt med særsmøter med offentlege etatar.

Det vil vere behov for koordinering med naboplanen Marivegen (plan ID 20130200). ABO Plan & Arkitektur er plankonsulent for begge planane.

h) Gjer greie for vurderinga av om og korleis planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i tilfelle vil verte ivareteke

Under følgjer vurdering av om planarbeidet utløyser krav om konsekvensutgreiing, jf. §§ 6, 8 og 10.

§ 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Jf. forskrift om konsekvensutgreiing kap. 2, § 6 skal det gjerast ei vurdering av om planarbeidet fell inn under planar og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast.

Forskriften § 6 første ledd:

"Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II.

Vurderinga er at planarbeidet ikkje utløyser § 6 a) sidan planen vert fremja som ein detaljreguleringsplan.

b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. 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.

Området er i gjeldande arealdel sett av til Sentrumsformål. Vurderinga er at planarbeidet ikkje fell inn under nokon av tiltaka i vedlegg I.

c) tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven"

Planinitiativet inneheld ikkje tiltak i vedlegg I som handsamast etter andre lovar enn plan- og bygningslova.

Konklusjon § 6

Planarbeidet fell ikkje inn under § 6, planer og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding.

Forskrifta si § 8 inneheld planar der det vert kravd ei nærare vurdering av om konsekvensutgreiingsplikt vert utløyyst som følge av vesentlege verknader for miljø og samfunn. For reguleringsplanar etter § 8 som skal konsekvensutgreiast, er det ikkje krav om planprogram.

Forskriften § 8 første ledd

"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.

b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

Konklusjon § 8

Vurderinga av bokstav a) er at planarbeidet ikkje foreslår tiltak lista opp i vedlegg II.

Planarbeidet regulerer heller ikkje for tiltak som vert handsama etter anna lovverk og bokstav b) vil ikkje utløysast.

Konklusjon:

Området vert vurdert til ikkje å utløyse krav om konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredning § 6 eller 8.