

Referat

Oppstartsmøte

Saksnr.: 24/8727
Dato: 23.01.2025

Til stades	
Frå Øygarden kommune	Øyvind Tveit Tone Børtvedt Cathrine Tvedt Lorentzen Nina Klepsvik
Tiltakshavar/konsulent	Jan Arthur Nilsen – Prosjekt Kystby AS Torhild Skoge – Prosjekt Kystby AS Kristel Bellerby – Opus Bergen AS

Saksopplysningar	
PlanID	20240008
Plannamn	Detaljregulering for Bildetangen BS14 og BS15 – Gbnr 34/557 m.fl. – Bildøyna

Tema til drøfting:

Oppstartsmøte for detaljregulering. Referatet gjer ikkje utfyllande oversikt over alle kommunale føringar interesser.

Tema	Drøfting
Konklusjon	Oppstart av detaljregulering kan anbefalast.
KU-forskrifta	Planavdelinga stiller seg bak vurdering av forskrift for konsekvensutredning som er gjort i planinitiativet som konkluderer med at planforslaget ikkje medfører krav om utredning etter forskrifta. Behandling av klage på områderegulering kan medføre behov for utfyllande utredningar for å komplettere det som er gjort i områdereguleringa.
Føringar for planarbeidet	<p>Som forutsetning for dette planarbeidet legg planavdelinga til grunn at planarbeidet kan gjennomførast i tråd med hovuddrammene i områdereguleringa. Dei avvika frå områdereguleringa som er beskive i planinitiativet kan vi førebels stille oss bak. Det vil likevel vere viktig å vise og grunngjeve avvika godt i planforslaget.</p> <p>Områderegulering har klage som er til handsaming hos sette-statsforvaltar. Kommunen er ikkje kjent med når denne vert avgjort. Det er ei føresetnad at klagen er avgjort før 1.gongsbehandlign av detaljreguleringa.</p> <p>Andre føringar er omtalt under «viktige tema i planprosessen».</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ivareta viktige koplingar for mjuke trafikantar - Ivareta effektive og kvalitetsrike koplingar mot Straume og mot busshaldeplass/mobilitetspunkt - Ivareta ei grad av funksjonsblanding som kan understøtte Bildetangen som ei frittstående bydel <p>Etter planavdelinga sin vurdering gjer innsendt stadsanalyse og planinitiativ eit godt grunnlag for varsel av oppstart og vidare arbeid med planforslaget.</p>

<p>Møter fram 1.gongsbehandling</p>	<p>Planavdelinga er open for å ha eit til møte ved behov før varsling om planoppstart. Konsulent tar kontakt om dette skulle vise seg å vere ønskeleg.</p> <p>Planavdelinga ser at det kan vere naudsynt med tematiske undervegs møter etter varsling. Forslagsstillar er positiv til dette og gjer ei eiga vurdering av dette og kva tema som kan vera aktuell.</p> <p>Forslag til tema:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renovasjon og overvann (med Øyvar) - Samferdsel og infrastruktur - Arkitektur og utbyggingsstruktur - Sosial infrastruktur (bhg, møteplassar, leikeplassar) <p>Andre tema kan verte aktuelle med bakgrunn i innspel frå varslinga og nokre tema kan slås saman. Undervegs møter er gebyrbelagt.</p> <p>Det vert berre halde eit innleveringsmøte i planprosessen. Til innleveringsmøte, må alle påkravde dokument vera levert. Formålet med innleveringsmøte er grundig gjennomgang av planforslaget før komplett innlevering. Kommunen tilrår at det vert halde eit innleveringsmøte, men gjer merksam på at det er frivillig. Gebyrsatsen for planbehandlinga er delt opp, slik at hovudinnbetalinga skjer etter avhalde innleveringsmøte. Innleveringsmøte gjev reduksjon i det totale beløpet for planbehandlinga.</p>
<p>Varsling</p>	<p>Det var einigheit i møtet om at planinitiativet kan varslast slik det er levert inn til kommunen. Eventuelle justeringar tas opp med planavdelinga.</p> <p>Kommunen og forslagsstillar går nøyare gjennom plangrensa før varsling for å vurdere om tilstrekkeleg areal er teke med. Særleg mot infrastruktur i søraust er det kanskje behov for noko meir areal.</p> <p>Kommunen skal ha tilsendt annonsetekst og varslingskriv og sosi-fil for plangrense for godkjenning før oppstart av planarbeidet kan varslast. Dato for varsling skal og avklarast med kommunen.</p>
<p>Viktige tema i planprosessen</p>	
<p>Naturmangfald</p>	<p>I planarbeidet vil det verte viktig å søkje løysingar som i størst mogleg grad bevarer og restaurerer verdifull natur der det er mogleg. Planavdelinga er einig i grepet som er vist i stadsanalysen på dette feltet som fører til av myra vert ivareteke.</p> <p>Det er viktig å dokumentere og vurdere i samsvar med Naturmangfaldslova, paragraf for paragraf.</p>
<p>Overvatn</p>	<p>Det er lagt opp til opne løysingar i områdereguleringa. Planavdelinga er positiv til at fellesområde og uteareal med senkingar kan brukast som del av flaummagasiner.</p>

<p>Samferdsel og anna infrastruktur</p>	<p>Områdereguleringa legg opp til eit system med sterkt fokus på mjuke trafikantar som må vidareførast og vidareutviklast i detaljreguleringa. Det skal vere logisk og fornøyeleg å velje gange, sykkel eller kollektiv.</p> <p>Forslagsstillar peika på at det er viktig å få tidleg avklaring om fortau i kryss mot planen for Sotrasambandet. Same gjeld kopling mot infrastruktur for mjuke trafikantar i aust. I aust kan det vere lurt å ta inn noko meir areal i plangrensa for å sikre tilstrekkeleg areal for å få til gode løysingar. Forslagsstillar har hatt dialog med Sotra link for om lag eit år sidan. Det vil vere viktig å ta opp igjen denne kontakten.</p> <p>Eit av alternativa i planinitiativet har sett på endring av vegsystem. Endring av hovudvegnettet som ligg i områdeplanen kan være kravande om det har følger for utbyggingsfelt vidare nordover. Dersom trafikkanalysen viser at det lar seg gjere å stramme inn vegen utan for store trafikale konsekvenser kan planavdelinga vere positivt innstilt til dette. Dette må eventuelt avklarast vidare med samferdsel. Planavdelinga føreslår at dette kan verte tema i eit temamøte om samferdselsinfrastruktur. Forslagsstillar melder at dei har ikkje gått konkret inn på slike endringar, men antydar at det kan verte snakk om endringar i stigning og kurvatur.</p> <p>Det må utarbeidast mobilitetsplan og trafikkanalyse i samsvar med krav i områdereguleringa. Mobilitetspunkt er viktig å detaljere.</p> <p>Byggegrense mot riksveg er viktig å avklare med SVV. Kommunen ønsker at det regulerast for framtidig situasjon, etter ferdigstilling av veganlegget. Dette krev gode plantekniske løysingar og einigheit med SVV. Det er fleire pågåande prosesser i regionsenteret med tilsvarande problemstilling.</p> <p>Områdereguleringa legg opp til parkering i anlegg under bakkenivå og fellesløysingar. Tal og plassering av avkøyrslar frå framtidig kommunal veg vil måtte diskuteras nærmare i det vidare planarbeidet.</p> <p>Områdereguleringa sett maks-tal på parkeringsplassar. Dette gjer at det er handlingsrom for å kunne vurdere behov for parkering nedover.</p> <p>Prosjekt Kystby AS køyrer eit eige prosjekt om teknisk infrastruktur parallelt med detaljreguleringa med Rambøll som konsulent. Her ser ein på Bildetangen som heilheit.</p>
<p>Massehandtering</p>	<p>Det skal utarbeidast ein massehandteringsplan i samsvar med krav i føresegn § 2.16 i områdereguleringa. Planavdelinga har eksempel på korleis det er gjort i andre saker. Sjå for eksempel nyleg vedteken plan for Nordre Maimyra.</p>
<p>Sosial infrastruktur</p>	<p>Kommunen ser at det i framskrivingane vil vera eit behov for barnehageplassar i området. Områdereguleringa peiker på at det kan verte behov for å regulere barnehage. Dette vil måtte vurderast fortløpande gjennom planprosessen jamfør føresegn 2.17.1 i områdereguleringa.</p>

	<p>Foreløpig er det uklart om det blir ny barneskole på Bildøy, dette må vurderast fortløpande etter kvart som det blir klart.</p> <p>Leikeplassar og møteplassar innanfor området vil vere viktig å sikre godt i planforslaget. Jamfør føresegn om dette i områdereguleringa. Det er viktig at det leggjast opp til varierte og kvalitetsrike uterom.</p>
<p>Rekkefølgekrav og utbyggingsavtale</p>	<p>Kommunen kan ikkje bidra med midlar for å etablere infrastruktur men vil vurdere om det kan vere grunnlag for ei utbyggingsavtale for å handtera momsens etter Valdresmodellen.</p> <p>Områdereguleringa sine rekkefølgekrav må vidareførast. Vidare vil det verte naudsynt å sjå på kva innafor dei einiskilde felta som må ha rekkefølgekrav. Døme på dette kan vere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interne vegar og anna infrastruktur - Leike- og uteopphaldsareal - Evt. naudsynt sosial infrastruktur - Tiltak som har betydning for hydrologi / natur <p>Forslagsstillar har etablert kontakt med fylket knytt til kulturminna i området. Det er ønskeleg at forslagsstiller held i kontakten med fylket også i fortsettinga. Kommunen ønsker å bli halde orientert. Kontaktperson i kulturavdelinga til Øygarden kommune er Halvor Skurtveit: Halvor.Skurtveit@oygarden.kommune.no</p>
<p>Utbyggingsstruktur og arkitektur</p>	<p>Dei tre konseptia i planinitiativet - Planavdelinga ser ikkje behov for å leggje som premiss at eit av desse alternativa skal leggjast til grunn for vidare arbeid. Dei tre konseptia er alle fine og har gode kvalitetar. Om forslagsstillar ønskjer å varsle slik det er vist i planinitiativet er det noko planavdelinga kan stille seg bak. Alle tre kan etter vårt syn vidareutviklast til gode forslag. Gjerne som ein kombinasjon.</p> <p>Kvartalstruktur er vist i områdereguleringa og har ein fordel når det kjem til skjerming av uteromma, særleg mot støy frå vegtrafikk.</p> <p>Det er krav i områdereguleringa at det skal utarbeidast eit detaljert kvalitetsprogram. Dette skal i tillegg til andre tema beskrive kopling og vidareføring av kulturstien. Viktige tema blir samlingspunkt, fellesareal og byggutforming. Planavdelinga ønsker at kvalitetsprogram/formingsrettleiar blir organisert slik at det er tydeleg korleis dette er basert på og fyller ut føresegn knytt til utforming og estetikk. Eit døme på dette er formingsrettleiar til detaljregulering for Mindemyren felt S8 og S10 (Bergen).</p> <p>Planavdelinga er nøgd med dei verkemidla som er vist i foreløpige illustrasjonar. Her er det brukt variasjon i høgde, fasadeuttrykk og sprang i fasaden til å bryte ned dei store voluma og skape variasjon. Dette er noko av det vi tenker kan vere aktuelt å sikre i føresegn og formingsrettleiar.</p> <p>Forslagsstillar formidla at dei ønsker å legge til rette for ein brei samansetting av bustadar til ulike bustadkjøparar med bakgrunn i at området er sentralt, men og i nærleiken til skuleområdet på Bildøy.</p>

<p>Føremål og funksjonsblanding</p>	<p>Forslagsstillar heldt fram i møtet at dei siktar på å treffe inndelinga mellom næring og bustad på områdenivå. Men at det kan verte naudsynt å avvike litt per felt for å kunne oppnå best mogleg kvalitetar for bustader.</p> <p>Planavdelinga kan vurdere ei anna fordeling mellom næring og bustad. Det viktige er å sikre prinsippet om funksjonsblanding som gir arbeidsplassar og tenester inn i bydelen for å underbygge området sjølvstende.</p> <p>Områdereguleringa opnar for hotell. Forslagsstillar vil i vidare planprosess vurdere hotelletablering, til dømes for konferansemarknaden. Dette vil kunne gje ein del til området i form av funksjoner ein elles ikkje ville fått, som servering og restaurant. I tillegg til dette kjem arbeidsplassar. Planavdelinga peika på at nye funksjoner i samsvar med områdereguleringa skal supplere det som finnes i Straume sentrum. Ved regulering av hotell ønsker planavdelinga at det leggast vekt på god programmering og utforming slik at det kan passast godt inn i lokalmiljøet.</p> <p>Forslagsstillar har mål om å lande plassering av dei mest sentrale næringsfunksjonane tidleg i planprosessen.</p> <p>Planavdelinga er open for å vere fleksibel på regulering av føremål på dei mest strategisk viktige areala på bakkeplan for å sikre at det er mogleg å få aktivitet i lokala både på kort og lang sikt. Målsetninga bør vere ei planteknisk løysing som gjer rom for midlertidige løysingar der det kan vere vanskeleg å få inn aktivitet i første omgang.</p>
<p>Framdrift</p>	<p>Om planoppstart ikkje er dokumentert kunngjort innan 6 månadar etter oppstartsmøte, avsluttast saka og det må heldast nytt oppstartsmøte før kunngjering av planoppstart.</p> <p>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.</p> <p>Statsforvaltaren har ytra ønske om tidleg medverknad. Planavdelinga vil vurdere kontakt med SF i forbindelse med varsel om oppstart.</p>

Oppsummering

Oppstart kan anbefalast.

Vedlegg: presentasjon med diverse føringar.