



REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Basert på Grenlandsstandarden

Formål med oppstartsmøtet er å avklare offentlege føresetnader for at planforslaget skal kunne realiserast, og skal danne grunnlaget for ein god planprosess.

Saksnavn:

Detaljregulering for
Høgvoll

Saksnummer: 19/343

Saksbehandlar: Elin
Blütecher

Møtestad: Bekkevoll

Møtedato: 31.01.19

Til stade frå forslagsstillar

Siri Myredal Ludvigsen (Ola Roald AS Arkitektur)
Giulio Torrachi (Ola Roald AS Arkitektur)
Ole Christian Bakås (Høgvoll AS)

Til stade frå kommunen

Aslak Gilde
Kari Verpe Hynne
Elin Blütecher

1. Bakgrunn for oppstartsmøtet

Kva er forslagsstillar sin intensjon med å setje i gang planarbeidet.

Forslagstillar planlegg utbygging av gnr 47 bnr 45 med bygg på 3- 5 etasjar med variera volumbygning. 2 etasjer kontor og næring mens etasjene over benyttes til bustad. Leigeavtale med NAV. Ønsker å kjøre parallelt byggesak og detaljregulering. Ferdigstillesle 1.2.2021

Materiale som lå føre frå forslagsstillar til oppstartsmøtet:

- Planinitiativ – annmodning om oppstart av reguleringsplan
- Utkast til ROS analyse
- Skisseprosjekt Bø næringscenter
- Skisse snitt av bygg

2. Planføresetnadar

Reguleringsplanform : Jfr. **PBL kapittel 12** Detaljregulering Områderegulering

Merknad: _____

Følgjande overordna planar er relevante for området (regionale planar, areal- og transportplanar (ATP), kommuneplanens arealdel, kommunedelplanar, områdereguleringsplanar, temaplanar m.m):

Arealplanar:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Tema/Formål (som blir berørt)
2004001	15.6.16	Kommuneplanens arealdel	Sentrumsformål
001_62_2016	15.11.18	Områdereguleringsplan for Bø sentrum	Sentrumsformål



REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Basert på Grenlandsstandarden

Ny plan vil erstatte (heilt eller delvis) følgjande andre planar (reguleringsplanar, bebyggelsesplaner mm):

PlanID	Godkjent	Plannavn
001_62_2016	15.11.18	Områdereguleringsplan for sentrum

Merknad:

Går det føre seg anna planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad: Stasjonsvegen nærmaste

Vil planforslaget samsvare med overordna plan? Ja Nei

Merknad: Forslagstiller ønskjer 15 m gesimshøgde. Føresegner i områdereguleringsplan opner for 14 m gesimshøgde og 16 m mønehøgde.

Utløyser planforslaget krav om KU/planprogram? Ja Nei

Jfr. Forskrift om konsekvensutredningar

Merknad:

Vil ny plan utløyse behov for utbyggingsavtale? Ja Nei

Jfr. PBL kapittel 17

Merknad: Arbeid med utbyggingsavtale bør varslast samstundes med varsling av oppstart av planarbeid. VIA leidning over tomta

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området? Ja Nei

Merknad:

Ligg det usikre eigedomsgrenser innanfor planområdet? Ja Nei

Merknad: Usikre eigedomsgrenser som vil utgjere juridiske grenser i planen må målast inn før innlevering av planforslag. Usikre grenser nord i eigedomen. Må rekvireras oppmålingsforretning

Planforslaget må forhalde seg til følgjande rikspolitiske/statlege retningslinjer og føresegner (i planbeskrivelsen må forslagsstiller synleggjere korleis ein har forhaldt seg til desse)

Rikspolitiske retningslinjer

- for styrking av barn og unges interesser
 for vermede vassdrag

Statlige planretningslinjer, jfr. PBL 2008 § 6-2

- for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
 for klima- og energiplanlegging i kommunene
 for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Rikspolitiske bestemmelser

- for kjøpesentre



REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Basert på Grenlandsstandarden

Statlige planbestemmelser, jfr. PBL 2008 § 6-3
(ingen pr. 11.12.15)

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

Jfr. *Forhåndsvarsele oppstart av planarbeid 52-02 (Grenlandsstandarden)*

Forslagsstillar skal varsle oppstart av planarbeidet. Rutine 52-02 med tilhøyrande hjelpemidlar omtaler kva varselet og annonsa skal innehalde. Forslag til varslingsmaterialet skal alltid oversendast saksbehandlar for vurdering før varsling. NB! Alt materiale til regionale styresmakter– inkludert sosifil av varslingsgrensa – skal sendast elektronisk. Hugs å oppgi PlanId.

4. Viktige utgreingsbehov for planarbeidet – kommunen si førebelse vurdering

Jfr. Sjekkliste for reguleringsplaner 50-011

Hovudtema	Viktige punkt for denne plansaka
4.1 Planfaglege vurderingar	Tilhøva til overordna plan Fortetting Landskap –nær og fjernverknad og tilpassing til omgjevnaden. Soltilhøve Parkering/ sykkelparkering Estetikk- vurdering av høgder, utnytting, form/farge og materialval i høve til omgjevnaden Utforming av aktive fasadar mot Folkestadvegen
4.2 Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar	Ikkje aktuelt
4.3 Miljøvern faglege vurderingar	Støy Vurdering etter naturmangfaldlova Alternative energikjelder
4.4 Kulturlandskap og kulturminne	Evt. registrerte kulturminner
4.5 Samfunnstryggleik - Risiko og Sårbarhet	Områdestabilitet må dokumenterast før oppstart Handtering av overvatn fordrøyning. Se på høyder- p-kjeller. Utløp på kote 62. Alt under kote 62 utsatt Aksomhetsområde for flaum her ligger flomutredning må nevnas. Flomveg Hellandvegen/Folkestadvegen ROS analyse må utdypas
4.6 Barn/unge, funksjonshemma og eldre sine interesser	Universell utforming av bygg og uteopphaldsareal Leikeareal – storleik, utforming, kvalitet, lokalisering Leikeareal foreslått på tak- må sikras Nærleik til leikeareal ved Bø barneskule Lekorvegen skuleveg
4.7 Veg- og vegtekniske tilhøve/ trafikktryggleik	Trafikkmengde inn i området, komunen eiger grunn men privat veg.
4.8 Andre kommentarar	Renovasjonsløysning visast i planen. IRMAT



REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Basert på Grenlandsstandarden

5. Krav til planforslaget – innhald og materiale

Forslagsstillar er gjort kjent med sjekklister for reguleringsplanar (Grenlandsstandarden) og krav til materialet ved innsending av forslag til reguleringsplaner (52-013). Lista nedanfor viser kva forventningar kommunen har til komplett materiale på bakgrunn av det vi er kjent med på oppstartsmøtet. Forslagsstillar er ansvarleg for å vurdere behov for ytterligere dokumentasjon som eit resultat av dei tilbakemeldingar ein får ved varsel om oppstart og eventuelt seinare i prosessen. Saman med detaljregulering skal det følgje ein illustrasjonsplan som viser at planen er gjennomførbar

Skal alltid ligge føre	Skal leverast
Målestokkriktig plankart som pdf-fil	X
Sosifil	x
Planføresegner	x
Planbeskrivelse	x
Liste over kven som er varsla	x
Varslingsbrev	x
Avisannonse	x
Kopi av innkomne merknadar	x
Utfylt sjekklister (50-011)	x
Vurderast i den enkelte sak	
Målestokkriktig illustrasjonsplan som pdf-fil	
Fotomontasjar	
Sol-/skyggediagram	x
Perspektivteikningar	
Lengdesnitt gjennom området	
Byggeteikningar	
Modell (fysisk/digital)	
Vegprofilar	
Landskapsanalyser	
Anna: Visualisering av det utbyggingsvolumet planforslaget opnar for sett i samanheng med eksisterande bygg.	x

I vurderinga av kva vedlegg som skal utarbeidast i den enkelte sak, skal det leggjast til grunn at den dokumentasjon man nyttar i størst mogleg grad skal synleggjere konsekvensane av utbygginga slik det er opna for i føresegnene.

6. Særskilte tilhøve med omsyn på kommunaltekniske anlegg

	Merknader:
Veg	Veg inn feltet (o_v16) er ikkje offentleg. Bygd feil i tilhøve til vedtatt plan
Vatn	Forslagstillar må anslå vasstilhøvet slik at kommunen kan berekne tilførsel. V/A leidning frå sjukeheim og over tomta må leggjast om For alle detaljreguleringar med bygg og anlegg skal det utarbeidast rammeplan for vann og avløp i tråd med kommunen sin VA- norm og hovudplan for vatn, avløp og overvatn i Bø kommune. Rammeplanen skal vise korleis overvatnet handteras



REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Basert på Grenlandsstandarden

Avløp	Leidningsnett i Folkestadvegen og inn på tomta
Overvatn	Prinsipp for handtering av overvatn må vurderast i planarbeide
Renovasjon	Renovasjonsbil må kunne snu, løysning må visast i planen. Nedgravd løysning?

7. Drøfting

Områdereguleringsplan for Bø sentrum er nylig vedtatt og vil her være grunnlaget for planforslag. Det vil være viktig å se på planbeskrivelsen til områdereguleringsplanen og følge denne.

Det er foreslått 15 m mønehøgde med bebyggelse over 3 – 5 etasjer. Bygget skal i hovudsak oppførast i tre i konstruksjon og fasade, med et moderne uttrykk, og grønne takhager. Byggets 1. etasje skal ha et opent fasadeuttrykk ut mot gata. Dersom høgare mønehøgde skal tillatast, må form låsast i planen. Forslasgtiller må argumentere i plansaka for kvifor større høgder skal kunne tillatast her. Alternativer?

I områder som grenser inn mot bustadområder skal bygga trappast ned mot bustadane slik at det er dokumentert sollyss på uteopphaldsareal.

I skisseprosjektet er det fokus på grønt områder og grønne uteopphaldsareal, det at dette innarbeidast i føresegna.

I tilhøve til parkering og parkeringskjellar er det her avkjøyringspil. Avkjøyringspil må ikkje kome for nær eksisterande kryss.

Når det gjeld opent parkeringsareal i framkant av bygget meiner vi at dette må leggest ein anna plass, sjå på alternative. Uheldig med parkering i framkant av bygget. Sjå alternative.

Føresegna til områdereguleringsplan visar til at i ein detaljregulering som legg til rette for meir 30 tilsette eller over 1000 m² BRA skal det lagast ein enkel mobilitetsplan som grunnlag for å avklare talet på parkeringsplassar.

I tilhøve til foreslått plangrense meiner vi at denne kan følgje eigedomsgrense og grense for fortau. Se tilgrensende plan. Oversender SOSI fil frå kommunen.

Når det gjeld uteopphaldsareal skal alle bustader sikras eit minimums privat uteopphaldsareal her 5 m².

I tillegg skal det vere eit felles uteopphaldsareal, her for foreslått 14 einingar vil minimum MUA vere på 200 m². Utnyttelsesgrad vil vere på mellom 150 – 220 BRA, men jo fleire bustader jo mindre utnytting. Parkering under bakken er ikkje med i regnskapet for utnyttingsgrad.

I tilhøve til aktsomhetsområde for flaum som går inn på tomta, er det gjort ei vurdering av flaum til områdereguleringsplan for Bø sentrum.

8. Kommunens førebelse råd og vurderingar

Ved varsel om oppstart sendast varslingsdokumentet kommunen før varsling. Det må kome fram av varslingsmaterialet at grunntilhøva er avklart.

9. Prosessen vidare

Når trur forslagsstillar at komplett planmateriale sendast kommunen? Varsle oppstart snarlig, elles avhengig av geoteknikkrapport. Varsler i Bø blad.

Arbeidsmøte før planforslaget leverast



REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Basert på Grenlandsstandarden

10. Stadfestingar

Prioriterte utgreingsbehov for planarbeidet er gitt så langt det har vore mogleg på grunnlag av tilgjengelege opplysningar under oppstartsmøtet. Oppstartsmøte og referat gir ikkje rettar i den seinare saksbehandlinga. Naboprotestar, protestar fra bebuarorganisasjonar, krav frå offentlege styresmakter mv. vil kunne føre til krav om endring av planforslaget, evt. endring av framdrifta på behandlingsprosessen.

Kommunen har opplyst om gjeldande gebyrregulativ for behandling av plansaker.

11. Materiale som ettersendast etter møtet

- Referat
- Naboliste
- Kart

12. Underskrift

Bø kommune, den 31.1.2019

Referent: Elin Bliteker

Referatet er godkjent og mottatt.

Elin Bliteker

For forslagsstillar: