



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE - DETALJREGULERINGSPLAN FOR AKSDALSVEGEN 170

Plan- og bygningslovens (pbl) § 12-8 krever at det forut oppstart av reguleringsplaner avholdes et formelt oppstartsmøte: «Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal spørsmålet legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet».

INNHALDET I GULE FELT ER PLUKKET UT FRA PLANINITIATIVET

I oppstartsmøte har kommunen fylt ut resterende, hvite felt.

PlanId:	201902	Gnr.:	105	Bnr.:	22
Plannavn:	Aksdalsvegen 170				
Møtested:	Tysvær rådhus				
Møtedato:	25.10.2019				
Forslagsstiller:	Askeland Byggmester AS, v/Olav Askeland				
Fagkyndig (firma og person)	Ark. BHB AS v/ Mona Fågelklo				
Kommunens deltakere:	Björg Tone Vikshåland, Vivian Mortveit og Ragnar Vikshåland				
Referat sendes til:	Mona Fågelklo på mail: m.fagelklo@abhb.no				
Kontaktperson kommunen:	Vivian Mortveit (evt. Björg Tone Vikshåland)				



1. Beskrivelse av planområdet og planlagte tiltak

Formål med planarbeidet	Tilrettelegge for konsentrert boligbebyggelse m/tilhørende anlegg. Intensjonen fremkommer av vedlagt foreløpig skisse dat. 25.09.2019.
Geografisk plassering av planområdet (inkl. gnr/bnr)	Planområdet ligger like nordøst for Aksdal sentrum, på nordsiden av Aksdalsvegen gnr. 105 bnr. 22.
Eksisterende forhold (beskrivelse av området) og virkninger utenfor planområdet	Ja, eventuelt. Håndtering av Alvanutbekken i eiendomsgrense vest. Etablering av offentlig fortau langs eiendommen iht. områdeplan. Påkobling VA. Kabling fra trafo.
Forslagsstillers forhold til planområde (grunneier, annet?)	Grunneier av 105/22
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Tilrettelegge for leilighetsbygg/flermannsboliger, med tilhørende felles nærlek/uteopphold, felles parkering/sykkelparkering, felles gatetun med snumulighet, felles renovasjon.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	Bebyggelsen vil tilrettelegges for 2 etasjer. Bebyggelsen rokkeres ca. 0,5 m i høyde for hver boenhet for å tilpasse bebyggelsen til terrengets stigning i planområdet.
Funksjonell og miljømessig kvalitet	<p>Funksjonell kvalitet betyr "kvalitet ut fra de funksjoner et gode skal oppfylle". I dette tilfelle er "godet" et godt, trygt og estetisk bomiljø med nære tilgang til viktige funksjoner.</p> <p>Området ligger med gangavstand til sosial infrastruktur; Grinde barneskole med inntilliggende idrettsanlegg, Aksdalsenteret med nærbutikk, Tysværtunet bade-/idretts-/kinoanlegg, kollektivholdeplass og flotte rekreasjonsområder i Alvanuten.</p> <p>Området i seg selv blir funksjonelt ved at uteplasser legges mot vest mot det mest kvalitative arealet i planområdet. Gatetun/parkering legges mot øst.</p> <p>Grupperingen i to uavhengige uavhengige bygninger gjør at området kan bygges ut i byggetrinn.</p> <p>Alle boliger vil få en privat vestvendt uteplass med godt lysinfall.</p> <p>Det legges til rette for min. 1,0 p-plasser per boenhet og min. 2 sykkelparkering per boenhet.</p>
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	<p>Landskapet i området stiger med ca. 10 m, fra sør mot nord. Lengst nord er stigningen i form av en brattskrent med ca. 5 m høyde.</p> <p>Det har vært viktig å arrondere bebyggelsen slik at den følger terrengets stigning.</p>
Hvordan ivareta samfunnssikkerhet,	Forebygge trafikkrisiko ved å tilrettelegge for kryss med friskt utformet iht. norm, trygge ganglinjer



blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	<p>internt i planområdet, samt fortau langs Akسدalsvegen/langs planområdet. Tilrettelegge for snumulighet i felles gatetun. Utforming vises i detaljregulering utarbeidet av Ark. Tiltak tas med som rekkefølgekrav i planbestemmelser.</p> <p>Forebygge brannrisiko. Tilgang til slukkevann vurderes av sakkyndig vha. teknisk skisse. Evt. påkrevde tiltak tas med som rekkefølgekrav i planbestemmelser.</p> <p>Forebygge risiko for ras. Stabilitet vurderes av sakkyndig. Evt. påkrevde tiltak tas med som rekkefølgekrav i planbestemmelser.</p> <p>Forebygge risiko for flom. Håndtering av bekk og overvann vurderes av sakkyndig vha. teknisk skisse. Påkrevde tiltak tas med som rekkefølgekrav i planbestemmelser.</p> <p>Forebygge risiko for manglende strømforsyning. Behov for effekt og tilgang til påkobling håndteres av tiltakshaver via dialog med netteier. Påkrevde tiltak tas med som rekkefølgekrav i planbestemmelser.</p>
Hovedtema som må avklares	<p>Avklaringer på Alvanutbekken:</p> <ul style="list-style-type: none">- Må vurdere kulp og større dimensjon på kulvert under Akسدalsvegen.- Det foreligger en flomvurdering for hele Akسدal på 200-årsflom med klimafaktor på 1,4. <p>Eksisterende VA forhold:</p> <ul style="list-style-type: none">- Mulighet til å koble seg til vann og avløp i nærheten (første kryss mot øst) <p>Eiendomsgrenser:</p> <ul style="list-style-type: none">- Uavklart grense mot Eplehagen og vegen, de to andre er avklart. <p>Utbyggingsavtale i forbindelse med rekkefølgekrav i områdeplan for Akسدal:</p> <ul style="list-style-type: none">- Tar utgangspunkt i områdemodellen, tar et forholdsmessig tall i forhold til antall boenheter og trafikkøkning.- Tas med forvaltning og driftsavdelingen, dette er en privatrettslig avtale.- Ønsker å varsle om forhandling av utbyggingsavtale.

2. Forhold til planer og planarbeid i området

Regional plan for areal og transport på Haugalandet:	4-8 boliger/daa Min 20 m ² uteoppholdsareal på terreng
Kommuneplanens arealdel – formål:	Planforslaget forholder seg til kommuneplanen som viser bolig for området.
Gjeldende reguleringsplan	Akسدal Aust planId 20001A Området er i dag regulert til eneboligbebyggelse
Tilgrensende planer	Akسدal Nord planId 200042 og



	Aksdal områdeplan planId 201604
Andre planer (temaplaner)	
Planarbeidet er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt	Boligbebyggelse i en etasje med mulighet for sokkeletasje, mot konsentrert bebyggelse.
Pågående planarbeid i området	
Pågående konsekvensutredning i området	
Annet	
Kommunens kommentar	

3. Formell behandling av planinitiativet

Planer og planarbeid i området	
X	Planarbeidet kan varsles som en privat detaljregulering
	Planarbeidet kan varsles som en privat reguleringsendring
	Planarbeidet kan varsles som en reguleringsendring med enkel planprosess
	Kommunen stopper planinitiativet*
	Kommunen vil gi skriftlig tilbakemelding på hvorvidt videre planarbeid anbefales eller stoppes innen*: (dato)
<i>*Finner kommunen at et planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skiftelig underretning. (Plan- og bygningsloven, § 12-8, 2. ledd)</i>	
Konsekvensutredning	
Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning. Hvordan blir i tilfelle kravene ivaretatt? (Husk begrunnelse!)	Planinitiativet er i tråd med kommuneplanen som viser bolig for området. Det har marginal størrelse og er ikke beheftet med noe vanskelig håndtert risiko. Det antas at det ikke vil være behov for konsekvensutredning.
X	Kommunen har vurdert at tiltaket anses å kreve konsekvensutredning (KU)
	Kommunen har vurdert at tiltaket antas å kreve konsekvensutredning (KU)
X	Kommunens begrunnelse KU: Krever ikke KU da planen er i samsvar med formålet i kommuneplanen, og at området er regulert til bolig i gjeldende plan.
Fagkyndighet	
X	Kommunen har vurdert at kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt.
Begrunnelse:	Har lang erfaring med utarbeidelse av reguleringsplaner
Annet:	

4. Forhold mellom forslagsstiller og kommunen

Bør planforslaget bringes inn for regionalt planforum?	Ikke behov for det
Er det hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-15?	Ja, dette er ønskelig. Varsler felles behandling ved offentlig ettersyn, da er det ikke behov for nabovarsling.
Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet?	Dialog med fagkyndig



Behov for senere dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen?	Ikke behov per i dag
Fremdriftsplan for planarbeidet:	Vanlig saksgang. Dersom det ikke meldes oppstart av planarbeidet innen 6 måneder fra oppstartsmøte, må kommunen kontaktes for mulig nytt oppstartsmøte.

MOMENTLISTE – VIKTIGE TEMA I PLANARBEIDET**5. Følgende tema må belyses av forslagsstiller i nødvendig utstrekning:**

	Kategorier og arealbruksformål
	Kategoriene må listes opp i planbeskrivelsen og areal per kategori må oppgis.
X	Arealutnyttelse/tetthet (iht. fylkesplan og kommuneplan)
X	Hensiktsmessig planavgrensning, evt. utvidelse av planområdet (f.eks. siktlinjer)
	Følger eiendomsgrenser.
	Alternativvurderinger (arealavgrensning, lokalisering)
X	Eiendomsforhold (eksisterende/nye grenser)
	Dersom det ikke er målt opp nøyaktige eiendomsgrenser, og disse sammenfaller med ytterkant av planområdet eller en formålsgrænse, må det foretas kartforretning før planen oversendes kommunen.
X	Detaljeringsgraden i planen (skille mellom offentlige, felles og private arealer)
	Stort sett felles arealer
X	Rekkefølgekrav
	Planbestemmelser må sikre at adkomstvei, fellesområder og teknisk anlegg må være ferdig utbygd før bebyggelsen kan tas i bruk.

X	Folkehelseperspektivet (møteplasser, fysisk aktivitet, ulike familietyper)
X	Universell utforming
	Planbestemmelsene skal sette krav til universell utforming, jf. kommuneplanens bestemmelser § 6.1.3.
X	Barn og unges interesser (areal til lek/aktiviteter)

X	Infrastruktur (skole, barnehage, butikk o.l)
X	Vei-/traffikksituasjonen fram til området og internt i området (bil/myke trafikanter – skolevei)
X	Kollektiv tilgjengelighet (busstilbud, nærhet)



TYSVÆR KOMMUNE

X	Parkering (behov/normer)
X	Vegtrafikkstøy
	Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) gjøres gjeldende i alle plansaker, jf. kommuneplanens bestemmelser § 11.1.1.1. Må vurderes i ROS.

X	Risiko- og sårbarhetsanalyse (farlig skrent, springflo, flom/oversvømmelse, støy- og luftforurensing, tomtegrunn, sjøsedimenter, radon)
	ROS-analyse skal legges ved i alle plansaker
	Det er gjennomført en flomvurdering i området (200-års flom) <ul style="list-style-type: none">- Har noen svake punkt:- Driftsavdelingen mener at det ikke er tatt nok hensyn til overvannsinløpet ved Alvanuten, sikre ekstern flomveg dersom det kommer overvann fra nord.- VA ønsker åpen bekk for færrest mulig bekkeinnløp som kan gå tett, må vurderes- Før den renner under vegen bør bekken få farten litt ned, med en kulp nede med veien for å få en fordrøyning.
X	Naturvern (biologisk mangfold/fauna)
	Naturmangfoldlovens §§ 8-12 skal kommenteres i alle plansaker.
	Strandsone (arealbruk land/sjø, evt. konfliktpotensial)
	<ul style="list-style-type: none">— Gjelder alle planer i 100-metersbeltet til sjø (jf. plan- og bygningsloven § 1-8)— Bygninger ved sjø skal ha laveste golvnivå på kote 2,5 (NN2000). Unntatt fra dette er bygningsarealer der sjøvannsinntrengning ikke vil påføre bygningen skader (kommuneplanens bestemmelser § 5.18)- Byggegrense mot sjø skal synes i plankartet
X	Vassdrag (elv, vann, nedslagsfelt)
	Alvanutbekken
X	Landskap (natur, kulturlandskap, hoveddrag-tilpasning)
X	Friluftsliv/grønne interesser (turområde, grøntdrag, sti/korridor, bruk, behov)
X	Kulturminner (aut. freda kulturminner, verneverdige miljø, bygninger, anlegg)
	Dersom kulturminnemyndighetene ønsker videre undersøkelser, skal foreløpig rapport/erklæring legges ved planutkastet. Kulturminneavdelingen hos fylkeskommunen må være høringspart.

	Eksisterende virksomhet i området (næring/handel/industri/kontorinteresser)
	Landbruk (areal i drift/evt. potensial for drift)
	<ul style="list-style-type: none">— Omdisponering av dyrka jord (=summen av fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) samt dyrkbar jord skal oppgis i planbeskrivelsen (i daa, med 1 desimal)- Dersom nedbygging av jordbruksareal, skal det foreligge en plan for håndtering av matjorden.



X	Vann og avløp (brannvern, vann og avløp, overvannshåndtering)
	Teknisk plan for Aksdal er under arbeid, Ragnar Vikshåland kan kontaktes vedrørende spørsmål rundt VA. <ul style="list-style-type: none">- Brannvann er tilstrekkelig på 20 liter per sekund i området.- Overvann løses med kulvert og kulp på egen tomt og under Akdalsvegen. Må sikre vann som kommer fra Alvanuten og ned på eiendommen. Kommunen vil ikke drifte og overta et eventuelt nytt inntak lenger nord dersom bekken legges i rør.- Mulighet til påkobling til offentlig vann og avløp.
X	Energiforsyning (høyspent, gassledninger)
	Ta kontakt med Haugaland Kraft for informasjon rundt energiforsyning. Ved behov for trafostasjon må dette vises i plankartet.

X	Type bebyggelse (utnyttingsgrad, form, volum, byggehøyder)
X	Estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk) og Arkitektur og tilpasning
X	Annet (sykkelparkering, søppelhåndtering)
	Evt. felles søppelanlegg må vises i plankartet.

Annet:

Politisk møteplan ligger på kommunen sine hjemmesider.

Vedlagt følger naboliste, liste for offentlige og andre interessenter, mal for reguleringsbestemmelser som skal benyttes og generell mal for ROS-analyse og KU (Kun ROS-analyse mal som er aktuell i denne saken).



Underskrift fra møtedeltakere:

Mona Fågelklo
Arkitektkontoret
Brekke Helgeland Brekke AS

Olav Askeland
Askeland
Byggmester AS

Bjørg Tone Vikshåland
Tysvær kommune
Leder for seksjon forvaltning

Vivian Mortveit
Tysvær kommune
Arealplanlegger