

OPPSTARTSMØTE REGULERINGSPLAN¹

1896 Sjølundvegen 3-5

REFERAT

1. MØTE	Dato	11.12.2017
	Tid	1000-1100
	Sted	Rådhuset, møterom 4C04
	Referent	RLA

2. DELTAKERE	Eksterne parter	Byutvikling
	Plankonsulent Joar Lillerust	Ass. plansjef Erik Eidesen
	Oppdragsgiver Langnes Utvikling v/ Roger Fagerheim	Saksansvarlig Robert Larsen
	Grunneier(e) (eventuelt)	Karttegner Irene Johansen

3. PLANINITIATIV	Stedsnavn (adr.)	Sjølundvegen 3-5	
	Gårds- og bruksnr.	118/945 og 949	
	Hjemmelshaver(e)		
	Plannivå	<input type="checkbox"/> Områdereguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/> Detaljreguleringsplan <input type="checkbox"/> Reguleringsendring <input type="checkbox"/> Mindre endring	
	Hovedformål	<input type="checkbox"/> Boligbebyggelse	<input type="checkbox"/> Fritidsbebyggelse
		<input type="checkbox"/> Forretning	<input type="checkbox"/> Kjøpesenter
		<input type="checkbox"/> Detaljhandel	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig/ privat tjenesteyting
		<input type="checkbox"/> Reiseliv	<input type="checkbox"/> Industri
		<input type="checkbox"/> Uttak/deponi	<input type="checkbox"/> Samferdsel
		<input type="checkbox"/> Tekn. infrastruktur	<input type="checkbox"/> Akvakultur
		<input type="checkbox"/> Kombinerte formål	<input checked="" type="checkbox"/> Annet Kontor, lager

¹ Oppstartsmøtet skal avklare premisser for planlegging, medvirkning og prosess, avklare forhold til overordna planer og retningslinjer og avklare planområdets utstrekning og planens detaljeringsgrad. Krav om oppstartsmøte med referat er hjemlet i § 12-8, lov om endringer i plan- og bygningsloven (mer effektive planprosesser, forenklinger mv.). Referatet er et fundament og en felles referanse for det videre planarbeidet, og skal legges ved planforslaget til offentlig ettersyn.

3. PLANINITIATIV

Beskrivelse av tiltaket (planlagt bebyggelse, anlegg m.m., jf. innsendt initiativ)	<ul style="list-style-type: none">Ca. 6000 m² ny bebyggelse bestående av kontor og lagerlokaler for service e.l.Ønsket utnyttingsgrad er i størrelsesorden 110 %.Parkeringsplasser dels på bakkenivå og dels i parkeringskjeller.
Planavgrensning	<p>The top map shows a detailed cadastral plan with various land parcels (e.g., G317, H410, N8) and specific areas labeled (e.g., gang-/sykkelveg, konstruktur, gmo-sykkelveg). It includes dimensions like B3A=15.4 daa U=0.45, B2A=14 daa U=0.45, and B1A=8.9 daa U=0.45. The bottom map is an aerial view showing the proposed building footprints (orange shapes) within the same red dashed planning boundary, with surrounding roads and greenery.</p>

4. STEDSANALYSE²	Planområdet (dagens situasjon, forhold til omkringliggende område m.m.)	<ul style="list-style-type: none"> • Tilgrensende areal i stor grad er utbygd med tilsvarende formål (kontorbygg og privat tjenesteyting) i øst og vest. • I nord avgrenses planområdet av Langnesvegen, i øst av Sjølundvegen.
	Funksjonelle og miljømessige kvaliteter³	<ul style="list-style-type: none"> + Området er i stor grad utbygd med eksisterende infrastruktur for vann og avløp. Noe tilpasning, ev. oppdimensjonering må påregnes. + Overvann er ivaretatt ifm. eksisterende utbygging i området. + Det er gode kollektivforbindelser i umiddelbar nærhet til planområdet. ÷ Det legges opp til høy utnyttingsgrad av arealet, i tillegg til at tilgrensende areal i stor grad er utbygd. Det er en utfordring å ivareta hensynet til grønnstruktur.
	Eksisterende byggevolum og -høyder	<ul style="list-style-type: none"> • Lavblokksbebyggelse i øst og vest tilsvarende 3 etasjer. • Planformålet følger i stor grad eksisterende byggehøyde. • Området er underlagt restriksjoner i byggehøyde pga. innflygingssonen til flyplassen. Planformålet er avklart med Avinor.
	Forhold til overordnede planstrategier (tilpasning, fortetting, knutepunktstrategi, urban struktur mv.)	<ul style="list-style-type: none"> • Ønsket reguleringsformål er i hovedsak i tråd med KPA og gjeldende områdereguleringsplan for Langnes (0895). • Reguleringsformål er i tråd med ønsket om økt fortetting av eksisterende bebyggelse. • Ytterligere tilpasning til overordnede strategier anses ikke som nødvendig. • Gjennomfører intensjonen i gjeldende overordnet plan.

5. OVERORDNET PLAN	Iht. Kommuneplanens arealdel	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> LNFR
	Iht. Kystsoneplan	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ikke aktuelt
	Iht. Fylkesplan	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ikke aktuelt
	Iht. Regional plan for handel og service	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ikke aktuelt
	Iht. Kommunedelplan.....	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ikke aktuelt
	Iht. Områdereguleringsplan.....	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ikke aktuelt
	Berørte reguleringsplaner (list opp)	0895, 1728

² Planveileder, stedsanalyse og Kommunalteknisk norm skal legges til grunn.

³ Positive og negative kvaliteter (+ og ÷).

6. HENSYNNSONER⁴	<input type="checkbox"/> Sikringssone			
	<input checked="" type="checkbox"/> Støysone	Flystøy, vegstøy		
	<input type="checkbox"/> Faresone			
	<input type="checkbox"/> Infrastruktursone			
	<input checked="" type="checkbox"/> Særlig angitte hensyn ⁵	Innflygingszone		
	<input type="checkbox"/> Båndleggingssone			
	<input type="checkbox"/> Gjennomføringszone			
	<input type="checkbox"/> Videreføring av reg.plan			

7. KONSENVENTSER⁶	Støy	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input checked="" type="checkbox"/> Beskrives nærmere	<input type="checkbox"/> Utredes spesielt
	Barn og unges interesser	<input checked="" type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input type="checkbox"/> Beskrives nærmere	<input type="checkbox"/> Utredes spesielt
	Universell utforming	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input checked="" type="checkbox"/> Beskrives nærmere	<input type="checkbox"/> Utredes spesielt
	Folkehelse	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input checked="" type="checkbox"/> Beskrives nærmere	<input type="checkbox"/> Utredes spesielt
	Skole, barnehage	<input checked="" type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input type="checkbox"/> Beskrives nærmere	<input type="checkbox"/> Utredes spesielt
	Vann og avløp	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input type="checkbox"/> Beskrives nærmere	<input checked="" type="checkbox"/> Utredes spesielt
	Samfunnssikkerhet	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input checked="" type="checkbox"/> Beskrives nærmere	<input type="checkbox"/> Utredes spesielt
	Trafikk og samferdsel	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input type="checkbox"/> Beskrives nærmere	<input checked="" type="checkbox"/> Utredes spesielt
	Naturmangfold	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input checked="" type="checkbox"/> Beskrives nærmere	<input type="checkbox"/> Utredes spesielt
	Kulturminner	<input checked="" type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input type="checkbox"/> Beskrives nærmere	<input type="checkbox"/> Utredes spesielt
	Strandsone	<input checked="" type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input type="checkbox"/> Beskrives nærmere	<input type="checkbox"/> Utredes spesielt

8. KRAV	Konsekvensutredning (KU)	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
	Konsesjonspliktig tiltak	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
	Vesentlige interessekonflikter	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
	Spesielle krav til medvirkning	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	

⁴ I henhold til overordnet planverk innenfor planområdet.

⁵ Landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap, bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø.

⁶ Oversikten baserer seg på tilgjengelig kunnskap ved planoppstart. Temaene skal som hovedregel omtales (beskrives nærmere) i planbeskrivelsen, enten de har konsekvenser eller ikke. Noen tema vil kreve egen faglig utredning. Dersom planarbeidet avdekker nye eller ukjente forhold vil kravene kunne bli endret.

9. PROSESS	Informasjonsmøte	23.10.17
	Naboskapsmøte	Anses ikke nødvendig
	Plankonferanse I	Tilbakemelding pr. e-post
	Teknisk samordningsmøte I	04.12.17
	Befaring (eventuelt)	Anses ikke nødvendig
	Forventet planforslag⁷	Mars 2018

10. KONKLUSJON	Kommunens vurdering av planinitiativet, med rammene for planlegging⁸	Byutvikling anser planområdet som godt egnet for etablering av kontorbygg og lagervirksomhet. Formålet er i tråd med overodnet planverk og området er allerede utbygd i hht. formålet. Byggehøyder og volum avviker ikke vesentlig fra eksisterende bygg i området. Ev. interessekonflikter knyttet til planformålet anses som små.
	<input checked="" type="checkbox"/> Planinitiativet anbefales⁹	<p><u>Følgende krav stilles:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Etablering av fortau langs Sjølundvegen skal tas med. • Byggelinje mot Langnesvegen må følge etablerte eksisterende byggegrenser i området. • Parkeringskjeller under fortau tillates ikke. • Dersom byggene plasseres mindre enn to meter fra fortau, stiller det krav om oppvarmet fortau. <p><u>Videre oppfølging:</u> Ifm. ny Tverrforbindelse i tunnel vurderer Statens vegvesen omlegging av Langnesvegen, tenkt knyttet til kryss/rundkjøring og tunnelportal beliggende mellom Arnesen møbel og Postterminalen. Dette kan ha følger for busstrasé og busstopp, fortau i Sjølundvegen, gang- og sykkelveg langs Langnesvegen, og dermed for rekkefølgekrav og utbyggingsavtale ifm. regulering av Sjølundvegen 3-5. Byplan setter opp et møte med Statens vegvesen i løpet av januar.</p>
	<input type="checkbox"/> Planinitiativet stoppes	

⁷ Krav til saksbehandlingstid vil følge forvaltningsloven. For krav til komplett planpakke, se planveileder.

⁸ Byggevolum, høyde, tetthet, atkomst m.m. må tas med her.

⁹ Forhold som referatet ikke omtaler er enten ikke diskutert, eller ikke blitt gjenstand for enighet.