

Referat fra oppstartsmøte - Jåsund skole med bydelsfunksjoner Detaljregulering, planid 202501

(Etter plan- og bygningslovens § 12-8)

Møtedato 19.02.2025

Deltakere

- Totalentreprenør: Even Frøland, Veidekke Entreprenør AS
- Oppdragsgiver/byggherre: Zakarias Chibssa, Sola kommune, avd. Eiendom
- Plankonsulent (PK): Christian Meyer, Asplan Viak
- Arkitekt: Marlies Lekven, HML arkitekter
- Planseksjon (PS): Anne Helen Hana, seksjonsleder plan, Katarzyna Komorek, saksbehandler
- Byggesak (BS): Erik Øvstebø, seksjonsleder byggesak

Bakgrunn for møtet

Oppstart av detaljregulering for Jåsund skole og bydelsfunksjoner. Vedlagt ligger stedsanalyse, planinitiativ og sjekklister for ROS-analyse som var grunnlag for møtet.

Beskrivelse av prosjektet

Planen skal tilrettelegge for:

- En barneskole med 21 klasser (B21-skole), ca. 650 elever og 100 ansatte
- En flerbrukshall og bydelsfunksjoner for aktiviteter og arrangement for nabolaget utenom skoletid (kulturelle, sosiale og sportslige). Bebyggelse på ca. 13 800 m² BRA, inkl. overbygde arealer og bakkeparkering. Parkeringskjeller og tenkte plan i flerbrukshallen er ikke regnet med.
- Veiadkomst via eksisterende vei Jåsundbakken,
- Et eksisterende naust (i nordvest) skal vurderes restaurert for skolens bruk.
- Stedsidentitetsskapende bebyggelse. Eksisterende kvaliteter som nærhet til sjøen, utsikt, kulturminner og friområder langs sjøen bevares og videreutvikles.
- Parkering under bakken, maks 20% overflateparkering.
- Hensynssone for automatisk freda kulturminne beholdes som friområdet.

Planområdet

Planområdet grenser til Hafrsfjorden i nord, bussveien i sør. Skoletomten er på ca. 33 daa, mens hele planområdet er på ca. 85 daa. Tomten ligger i landskapskråning, med terrengfall fra kote +17 i sør til +3 i nord mot sjøen. Deler av skolefeltet brukes til dyrket mark.

Planer som har innvirkning på planinitiativ

Følgende planer kan ha relevans for planarbeid og for utvikling av planområdet. Planene med tilhørende utredninger finnes på kommunens hjemmeside.

Plan	Krav	Vedtatt
Regionalplan	Krav til effektiv arealutnyttelse m.m.	2021
Kommuneplan	Tjenesteyting, krav til effektiv arealutnyttelse, parkeringsløsninger m.m.	2023
Områderegulering og detaljregulering	Jåsund, planid 0393: Hovedformål: offentlig bebyggelse (felt L1) og friområder. Bevaringsområde rundt et automatisk freda kulturminne (gravhaug) med krav om bevaring og siktlinjer. Krav om sambruk av parkering med turvegen. Bevaring av steingjerder.	2009
	Jåsund felt K1-K5, planid 0550: Bevaring av naust (H570) i friområdet.	2018



**En nyere plan går foran eldre plan med mindre annet er fastsatt. Dette gjelder generelt for forholdet mellom kommuneplan, områdeplan og reguleringsplaner.*

Konsekvensutredning

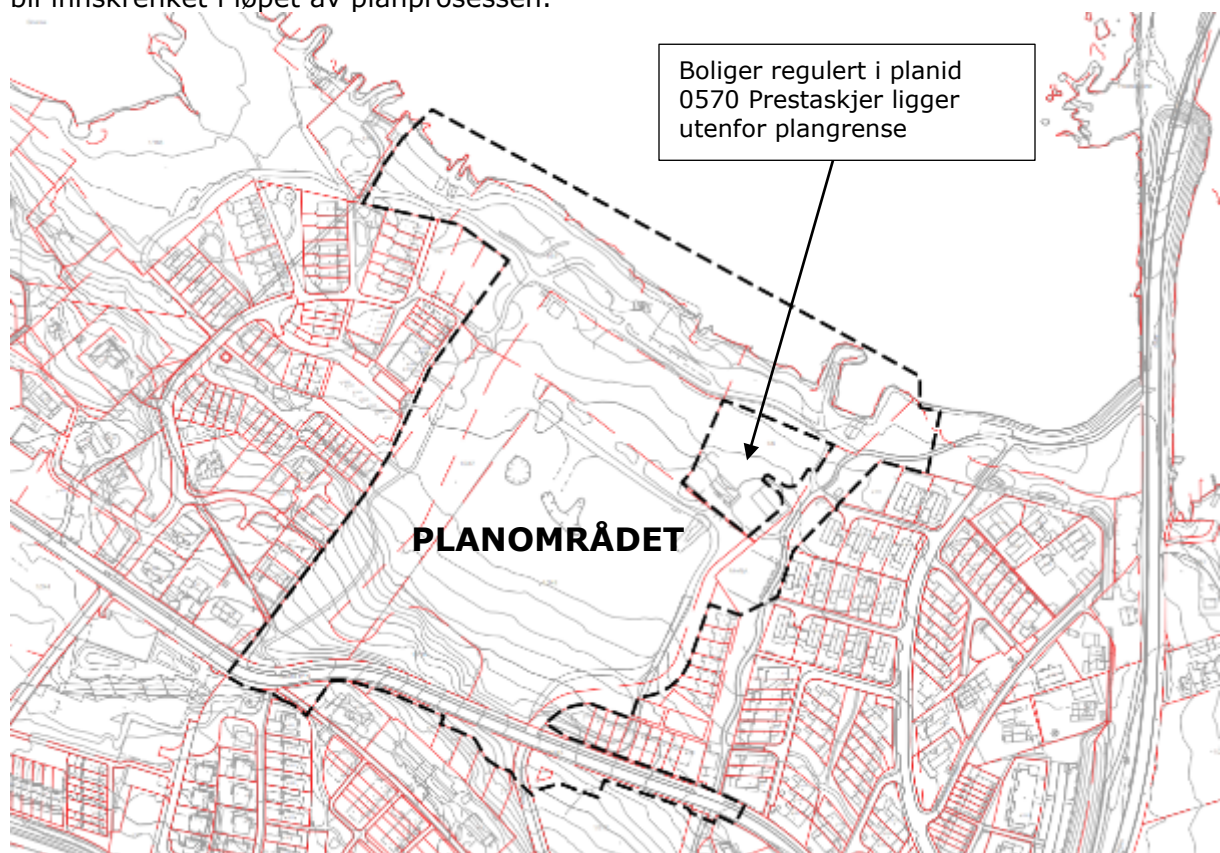
Planseksjonen vurderer at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning. Planen omfatter ikke tiltak nevnt i forskrift om konsekvensutredninger § 6 og 8. Planen skal heller ikke gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10 av forskriften. Formålet er i tråd med kommuneplanen og gjeldende reguleringsplan. Planlagt BRA er under 15 000m².

Anbefaling om oppstart av regulering og plannavn

Planseksjonen anbefaler oppstart av reguleringsplanen. Følgende navn og planid skal brukes: **Detaljregulering Jåsund skole med bydelsfunksjoner, planid 202501**

Planavgrensning

Nedenfor ligger et kartutklipp med plangrensen som ble avklart i møtet. Planområdet kan bli innskrenket i løpet av planprosessen.



Kartutklipp med plangrense

Planavgrensningen inneholder tilstøtende arealer og nødvendige areal for tilpasninger av infrastruktur (inkl. frisktsoner o.l.) og flomhåndtering.

Parallell behandling av detaljregulering og byggesak

TH ønsker å søke om rammetillatelse før planen er vedtatt. Første mulige tidspunktet for å søke om rammetillatelse blir etter offentlig ettersyn og etter avklaring av justeringer som skal innarbeides til sluttbehandling. Byggesak skal inviteres til merknadsmøtet der høringen oppsummeres. Forhåndskonferansen vil kunne avtales etter dette møtet. Plansak og byggesak skal behandles separat og avsluttes med to vedtak, der planen må vedtas først.

PS/BS understreker at behandling av rammesøknad før det endelige planvedtaket foreligger forutsetter at det ikke finnes uenigheter som krever politisk avklaring. En parallell prosess medfører også en risiko for omprosjektering hvis det oppstår endringer ved sluttbehandling eller ved klagebehandling.

Det er i tillegg en risiko for at eventuelle uavklarte forhold i plansaken, kan påvirke saksbehandlingstiden i byggesaken og dermed medfører at byggetillatelsen ikke kan gis i sammenheng med planvedtaket.

Stedsanalyse og planinitiativ

Stedsanalyse: Stedsanalysen gir anbefalinger for planprosessen for flere tema:

1. Utsikt og siktlinjer: Bygget bør plasseres inn i terrenget i den sørlige delen av tomten. Dette for å sikre mest mulig utsikt fra bygget til fjorden. Bygget må ikke komme i konflikt med siktlinjer.
2. Landskap
 - Et identitetsskapende rom i sørøstre del av tomten.
 - Mulighet for etablering av naust for skolen kan vurderes.
 - Akebakke eller annet rekreasjonsformål i skråninger bør vurderes.
 - Steingjerder må vurderes bevart og sikres
3. Adkomst og parkering
 - Kjøreatkomst til tomt fra eksisterende regulert veg, Jåsundbakken, i øst.
 - Atkomst for syklende og gående fra alle retninger, inkl. Bussveien.
 - Behov for tosidig fortau ved Jåsundbakken vurderes
 - Koblinger til skolegården fra turstier sikres. Utforming som inviterer til opphold.
4. Klima
 - Vegetasjon som skaper ly mot vind fra nordvest.
 - Robuste og holdbare materialer som tåler klimaet.

PS savner anbefalinger for utforming av bebyggelse, men det er gode grep som beskrives i planinitiativet og vises i modelltegninger i møtet (oppdeling av volum, takform byggehøyder, materialer, fargebruk o.l.). Det konkluderes derfor med at det ikke er behov for å revidere stedsanalyse.

Planinitiativ: PS vurderer at planinitiativet oppfyller krav angitt i forskrift.

Tema som diskuteres i møte

I møte diskuteres det utvalgte tema som må utredes i planarbeidet. Listen er ikke fullstendig. På bakgrunn av innspill etter oppstartsvarelet, skal det vurderes om det er flere viktige forhold i plansaken.

Eksisterende stedsverdier: Utsikt, åpenhet og landskapsskråning gir stedet en sterk identitetsverdi. Det er enighet om at disse verdiene skal bevares i størst mulig grad.

- Byggehøyder holdes så lave som mulig, og deler av bebyggelsen graves ned i terrenget for å redusere visuell påvirkning.
- Gamle steingjerder bevares og eventuelt restaureres. Det vil bli behov for å lage passasjer i steingjerdet, for å sikre god fremkommelighet for gående og syklende.
- Kulturhistoriske spor forsøkes integrert i planen.
- Større vegetasjonsgrupper eller høye trær skal være bevist plassert i forhold til siktlinjer og konsekvenser for det helhetlige landskapsuttrykket.

Arkitektonisk konsept: Det er enighet om at prosjektet skal berike Jåsund.

- Volum og fasadeutforming langs Bussveien og turveien i nord er godt synlige og vurderes som spesielt viktige i landskapet. Utforming av disse fasadene må sikre høy visuell kvalitet og inviterende uttrykk. Dette skal belyses i planforslaget.
- Fasadene skal bestå av robuste materialer som tåler klimaet: stein, tre eller tegl.
- Hovedadkomsten skal ligge mot Bussveien.
- Takutformingen skal være en del av det arkitektoniske konseptet, med visuell kvalitet

- og god landskapstilpasning.
- Bruk av kunstige dekker som betong og gummi i uterom skal begrenses. Deler av uterom skal skjermes for vinden.

Kvaliteter til nabolag: Tilrettelegging for barneskole, idrettsaktivitet, bydelsfunksjoner utenom skoletid og uteoppholdsarealer gir svært viktig kvalitet for boområde. Det er ingen skole på Jåsund i dag.

Grunnundersøkelse: Det er nødvendig å sjekke grunnforhold tidlig i planprosessen og før 1.-gangsbehandling. Grunnundersøkelser er igangsatt. Grunnvann må sjekkes samtidig.

Støyforhold: Kommunen ønsker ikke sammenhengende støyskjermer langs veier. Skole er støyfølsomt formål, men også formål som tilfører støy knyttet til trafikk og aktivitet. Ved over 1000 årstdøgntrafikk (ådt) på Jåsundvegen må trafikkstøy utredes. Plassering av støyende aktivitetene (ballbinge o.l.) bør vurderes i forhold til konsekvenser for naboer og for tilliggende grøntdrag. Disse funksjoner bør ikke plasseres mot turveien i nord.

Trafikkforhold og parkering

- Mobilitet må utredes tidlig i planprosessen. Utredningen bør inneholde temakart med koblinger for myke trafikanter.
- Antall parkeringsplasser for bil og sykkel avsettes etter utredning i mobilitetsplan. Det må tilrettelegges for sykling. Krav til utforming av sykkelparkering for elever og for ansatte må defineres i bestemmelser.
- Plassering av busstopp vurderes i mobilitetsplanen.
- Biladkomst skilles fra hovedinngang, gående og syklist.

Naust: Naustet skal vurderes for restaurering til skolebruk, med en mulig mindre utvidelse og universelt utformet gangadkomst fra turveien. Restaureringen planlegges i tett samarbeid med kulturminnemyndighetene. BS anbefaler at naustet gjerdes inn av sikkerhetshensyn.

Kommunaltekniske forhold: Veiledning til rammeplanene finnes på kommunens nettside, under "Start opp et planarbeid". Kommunalteknikk kommer med sine innspill i forbindelse med oppstartsvarsel.

Medvirkning

Det planlegges utvidet medvirkning med nabomøte i oppstartperiode. Møtetidspunkt og sted skal angis i varslingsbrevet. Behov for et nabomøte i offentlig ettersyn skal vurderes senere.

Dokumentasjon

Planforslaget skal utarbeides iht. gjeldende plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter, veiledere og gjeldende SOSI-standard. Planlagt bebyggelse skal illustreres med maksimal regulert utnyttelse. Det er krav om 3d-modell. Se sjekklister for utredninger på kommunens nettside.

Varsel av oppstart

Plankonsulent skal varsle oppstart av planarbeidet. Forslag til annonse med kartutsnitt, varslingsbrev og plangrense oversendes kommunen for godkjenning. Når oversendte materiale er godkjent varsler Plankonsulent oppstart, og kommunen varsler parallelt på kommunens nettsider.

Startpakke

Saksbehandler skal oversende liste over høringsinstanser. Kartgrunnlag og naboliste bestilles via kartportal på kommunens hjemmeside. VA-data bestilles direkte hos kommunalteknikk

Kommunikasjon i planprosess

- Plankonsulent er kontaktperson med planseksjonen.
- Saksbehandler er kopimottaker i all kommunikasjon mellom plankonsulent og andre kommunale avdelinger (for eksempel kommunalteknikk).
- Alle innsendelser til kommunen, inkludert epostkorrespondanse vil arkiveres og offentligjøres etter offentlighetsloven.

Møter i planprosess

For å gi forutsigbarhet i planprosessen, ønsker SK at det skal avholdes arbeidsmøter før innlevering av planforslag.

Tema for møte	Forberedelse/grunnlagsmateriale
	Sendes inn minst 2 uke før møtedato.
Merknader til planoppstart	Plankonsulent sender inn merknader og vurdering hvordan merknadene skal innarbeides i planforslaget.
Utredninger som bør komme først	Plankonsulent sender inn: <ul style="list-style-type: none">• Mobilitetsplan og temakart for myke trafikanter• Avklaring av kulturminner, kartlegging av siktlinjer og steingjerder• Prinsipp for VA og overvann, veisystem og parkering• Vurdering av grunnstabilitet, støy, ROS, m.m.
Skisser for bebyggelse og uterom	Plankonsulent sender inn: <ul style="list-style-type: none">• utomhusplan, snitt (med kotehøyder for terreng og bygg), illustrasjoner i øyehøyde og tverrsnitt for nær- og fjernvirkning (nabobygg vises i illustrasjoner).
Kart og bestemmelser	Plankonsulent sender inn: <ul style="list-style-type: none">• Utkast til bestemmelser• Utkast til plankart• Illustrasjoner som viser maksimal utnyttelse
Overlevering	Plankonsulent sender inn: <ul style="list-style-type: none">• Utkast til bestemmelser, plankart (PDF og sosi-format) og planbeskrivelse (Word-format)• Illustrasjoner og utredninger

Saksbehandlingstid

Saksbehandlingstid angitt i tabellen nedenfor kan bli forkortet for planforslag hvor alle krav fra overordnede planer og premisser gitt i oppstartsmøte er oppfylt.

Ordinær planprosess	Dato	Ansvar
Oppstartsmøte	19.02.2025	
Klargjøring varsel om oppstart	6.3.25 eller 13.3.25	FS
Varsel om oppstart med frist for innspill	Min. 4 uker	
Merknadsmøte PK sin oppsummering og vurdering sendes minst 2 uke før møtedato		PK/PS
Arbeidsmøter etter behov		
Innlevering av planforslag		FS
Førstegangsbehandling	12 uker	PS

etter mottatt <u>komplett</u> planforslag		
Offentlig høring og ettersyn Starter ca. 2-3 uker etter førstegangsbehandling. Høringsperioden forlenges ved ferier	6 uker	PS
Merknadsmøte PK sin oppsummering og vurdering med forslag til endringer sendes minst 2 uke før møtedato		PK/PS
Revidering for å imøtekomme evt. innsigelser		
Arbeidsmøter etter behov		
Innlevering av oppdatert planforslag		PK
Andregangsbehandling etter mottatt <u>komplett</u> revidert planforslag	12 uker	PS
Kunngjøring av plan ca. 2-3 uker etter andregangsbehandling. Klagefristen forlenges ved ferier.		PS
Evt. klagebehandling	Min. 3 uker	

Annet

Planseksjonen gjør oppmerksom på at oppstartmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger er foreløpige og gir ikke rettigheter i senere saksbehandling. Uttalelser og politiske vedtak vil kunne bringe inn nye momenter og føre til behov for nye vurderinger.

Utkast til referatet ble sendt over til møtedeltakere 24. februar. Kommentarer er innarbeidet og referatet ferdigstilles.

Med hilsen

Anne Helen Hana
seksjonsleder plan

Katarzyna Komorek
Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.