



NOTAT FRÅ OPPSTARTSMØTE DEN 19.08.19 REGULERING AV OMRÅDET DRAGE I TØRVIKBYGD, GNR. 87 BNR. 1.

Gjennomføring av oppstartsmøte er ei lovpålagd oppgåve jf. plan- og bygningslova § 12-8. Møtet skal heldast før kunngjering og formell varsling om oppstart regulering.

Oppstartsmøtet har som føremål å oppretta ein tidleg kontakt mellom forslagstillar og kommunen i private reguleringssaker, og det skal leggja grunnlaget for ein god planprosess. Oppstartsmøtet skal primært gje ei gjensidig orientering. Forslagsstillar skal på førehand ha sendt inn ei bestilling av oppstartsmøte, herunder kartskisse over planområdet og mål med reguleringa (intensjonar, føremål, omfang, konsekvensar). Kommunen orienterer om overordna planar og føringar, informerer generelt om planarbeidet og planprosessen, samt krav til innhald og framstilling av planmateriell.

Reguleringsplanar skal utarbeidast av fagkyndige, jf. plan- og bygningslova § 12-3. Det er ein føresetnad at forslagstillar har sikra fagkyndig deltaking til oppstartsmøtet.

Kommunen sine vurderingar er faglege, generelle og av mellombels karakter. Naboprotestar, uttalar frå offentlege myndigheiter, politiske vedtak, m.m. undervegs i planprosessen vil kunna medføra nye moment eller krav om/trong for endringar i planarbeidet. Oppstartsmøtet skal gje avklaring på aktuelle tema og spørsmål, men skal ikkje avgjera viktige punkt som vert belyst og avklara i den vidare planprosessen fram til endeleg politisk vedtak.

Dette notat skal fyllast ut av Kvam herad v/sakshandsamar. Notatet frå møtet skal godkjennast av partane ved underskrift i møtet, eller kort tid etter møtet.

Forslagsstillar: Fuglafjell AS		
Telefon:		
Fagkyndig plankonsulent: Geoplan AS		
Telefon:		E-post:
Eigedom(ar):	Gnr. 87	Bnr. 1

Møtedato: 19.08.19
Deltakarar:
Forslagstillar: Thomas Mælen
Fagkyndig plankonsulent: Geoplan AS v/ Solveig Valland og Ingeborg S. Jensen
Kvam herad – sakshandsamar: Leiv Ingmar Kaale
Kvam herad – andre: Bjørn Vik, byggesak Tore Dolvik, geolog

1. Faktadel / planføresetnad

1.1 FRAMLAGT PLANMATERIALE

Følgjande dokumentasjon er innsendt frå forslagsstillar/plankonsulent før møtet:

- Tingingsskjema for oppstartsmøte
- Oversiktskart
- Kartskisse(r) i M 1:1000 / 1:5000
- Omtale av det planlagde prosjektet
- Omtale av aktuelle tema for drøfting
- Illustrasjonar eller liknande
- Anna, spesifiser:

1.2 OMTALE AV PLANOMRÅDET

Ei kort orientering om forslagstillar sin planidè:

Tiltakshavarane ynkjer å utarbeida ein detaljreguleringsplan for eit område i Tørvikbygd. Føremålet er å leggja til rette for bustader i samsvar med arealdelen til kommuneplanen. På dette tidlege tidspunktet i planprosessen er det skissert at området kan romma ein stad mellom 30 og 50 bueiningar

Storleik på planområdet, ca antall daa:

Førebels planavgrønsing viser eit areal på i overkant 100 daa. Av dette er byggjeområdet for bustader om lag 40 daa.

Orientering om avgrønsing av planområdet (kringliggjande planar, vegar/vegkryss, ubebygde tomter, osv.):

Det er meldt inn kva teig som er aktuell for reguleringsplanen. Området har ein tydeleg avgrønsing i fylkesvegen mot aust og Tørvikevatnet mot vest. Nord for området ligg den nye barnehagen i Tørvikbygd og skulen ligg sør for området.

Eksisterande arealbruk (t.d. busetnad, landbruk, friluftsområde, naturområde):

Området er del av eit større ubebygde område i dag. Det meste er skog, men og noko dyrka mark mot sør. Det går ein enkel veg gjennom området. Nord og sør for området er areal bygd noko ut.

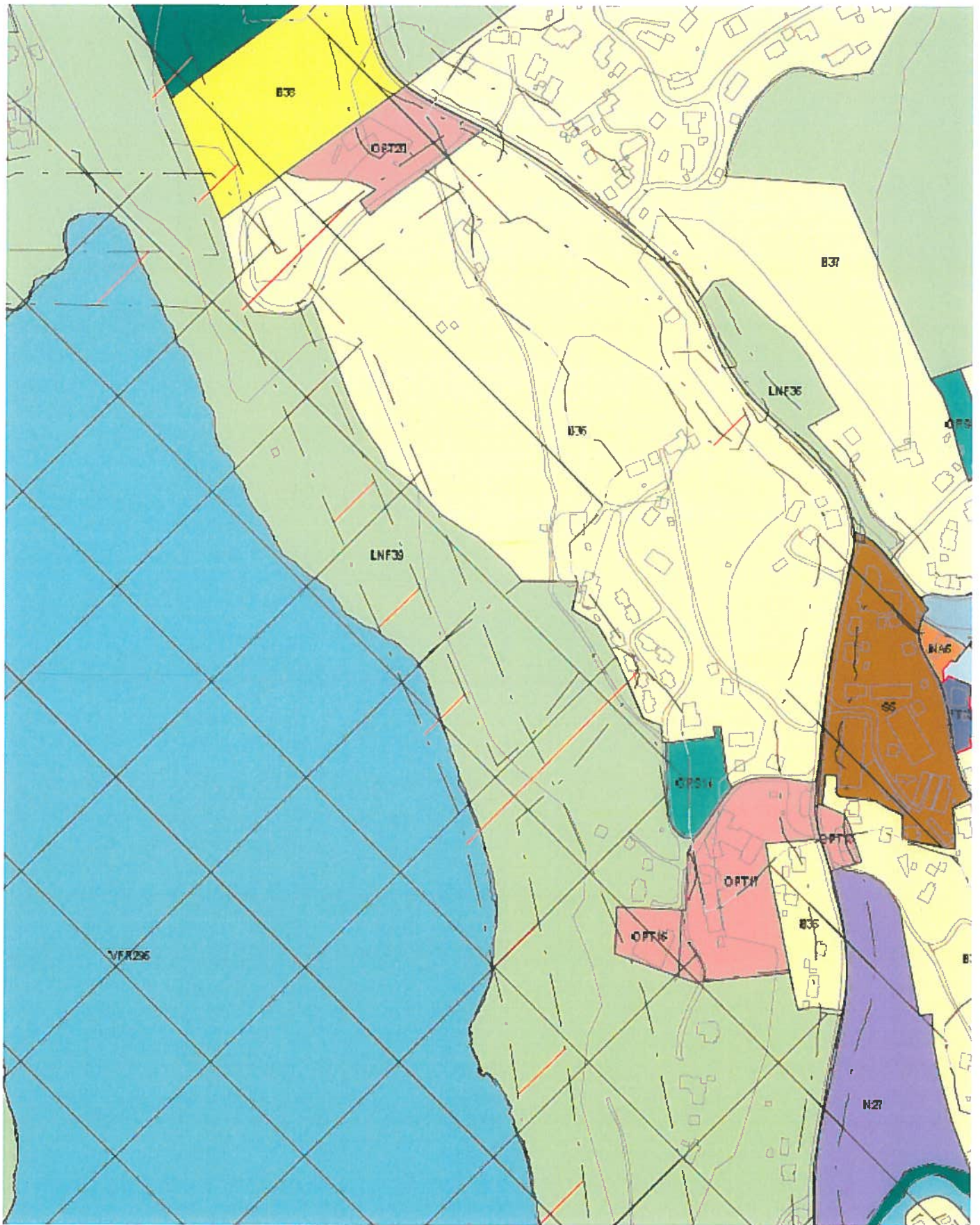
Historikk:

Teigen er ein del av bnr. 1 i Tørbvikbygd og det knyter seg då truleg ein del historikk til området. Det vil vera fint om planarbeidet kan kartleggja dette nærare og at vidare utvikling kan spela på nokon av dei historiske linene.

1.3 PLANSITUASJONEN / GJELDANDE PLANAR I OMRÅDET

Arealbruksføremål i kommuneplanen:

I gjeldnede kommuneplan frå 2019 er området som foreslåtte planavgrensing omfattar sett av til bustadformål og landbruk-, natur- og friluftsområde.



- Evt. gjeldande reguleringsplan:
- Evt. tilgrensande reguleringsplan:

1.4 TILHØVE TIL GJELDANDE PLANAR

- Planarbeidet er i samsvar med gjeldande plangrunnlag; Kommuneplanen sin arealdel set av deler av areal til bustadformål.
- Planarbeidet er i strid med gjeldande plangrunnlag på følgjande punkt:
For at bustad/fritidsbustad skal vera i samsvar med overordna plan må arealet vera sett av til dette formålet. Her er området sett av til LNF-formål og ikkje til byggeområde.

1.5 PÅBYRJA PLANARBEID

- Det pågår ikkje planarbeid i området etter det planavdelinga kjenner til.
- Det pågår fylgjande planarbeid i området:

1.6 PLANPROGRAM OG KONSEKVENsutGREIING

Om punkta ikkje er kryssa ut betyr det ikkje at det likevel ikkje kan koma krav om planprogram og konsekvensutgreiing. Det vert presisert at tiltakshavar sjølv har eit sjølvstendig ansvar for å vurdere om tiltaket kan vera råka av reglane om konsekvensutgreiing.

- Tiltaket krev planprogram, jf. pbl. § 4-1 og KU-forskrifta §§ 2- 5.

Der det føreligg krav om konsekvensutgreiing (KU) følgjer det automatisk krav om planprogram.

Det kan stillast krav om planprogram utan at det føreligg krav om KU.

- Tiltaket krev konsekvensutgreiing, jf. pbl. § 4-2 og KU-forskrifta §§ 2- 5.

NPB-utvalet skal som ansvarleg myndigheit tidlegast mogeleg og innan varsel/kunngjering om oppstart regulering ta ei avgjerd om det føreligg krav om konsekvensutgreiing, jf. KU-forskrifta § 5.

- Tiltaket krev kanskje planprogram og konsekvensutredning, jf. KU-forskrifta §§ 2- 5.

Forslagsstillar skal skriftleg gjera greie for korleis han sjølv vurderer tiltaket opp mot KU-forskrifta. Deretter skal NPB-utvalet som ansvarleg myndigheit tidlegast mogeleg og innan varsel/kunngjering om oppstart regulering ta ei avgjerd om det føreligg krav om konsekvensutgreiing, jf. KU-forskrifta § 5.

1.7 KAN PLANAVDELINGA TILRÅ OPPSTART?

- Oppstart av planarbeid kan tilråddast fordi overordna plan opnar opp for å regulera og byggja ut deler av arealet til bustadformål.

I den nyleg vedtatte arealdelen er det gjort ei klar avgrensing mellom byggeområde og dyrka mark. Me legg til grunn at vidare arbeid med reguleringsplanen forhold seg til avgrensinga av byggeområdet til det som er sett av til bustadføremål i overordna plan. Dette gjeld ikkje minst for innmarksteigen i sør som i NIBIO sitt kart over arealressursar syner denne teigen som fulldyrka jord.

- Skissert regulering er i strid med kommuneplanen sin arealdel. Evt. regulering og vidare krav om planprogram og konsekvensutgreiing skal vurderast av NPB-utvalet før kunngjering oppstart.
- Usikkert om oppstart regulering kan tilråddast.
- Oppstart av planarbeid vert ikkje tilrådd fordi:

1.8 PLANTYPE

- Plan skal utarbeidast som detaljregulering jf. § 12-3.

- Plan skal utarbeidast som områderegulering jf. §12-2. *(Kommunen har ansvar for gjennomføring av*

planarbeidet. Det kan evt. gjerast avtale med private slik at dei står for heile eller deler av det planfaglege arbeidet innan rammer fastlagd av kommunen, og at dei dekkjer kostnadane ved dette heilt eller delvis. Nærings-, Plan- og Bygningsutvalet gjer vedtak om oppstart av planarbeidet.)

2. Viktige tema for utgreiing i planarbeidet

Følgjande tema skal særskilt utgreiast/vurderast i framlegg til regulering

- Detaljering av tema framgår i vedlagd sjekklister for reguleringsframlegg
- Tema som ikkje er kommentert i dette notat kan likevel vera viktige i reguleringa. Evt. behov for utgreiingar skal vurderast av planleggjar i den konkrete regulerings sak.

1. Naturgrunnlag:
2. Tal bueningar/busette/befolkningssamansetnad:
3. Næring/handel/industri/kontorfunksjonar:
4. Veg-/Trafikksituasjon, tilkomst/avkøyrsløse:
5. Trafikktryggleik og tilgjenge:
6. Parkering:
7. Kollektivtrafikk:
8. Støy/forureining:
9. Skule/barnehage:
10. Born og unge sine interesser i planområdet:
11. Leike- og opphaldsareal:
12. Landskap:
13. Estetikk:
14. Omsyn til naboar og råka partar:
15. Friluftsliv/grøne interesser:
16. Naturvern:
17. Strandsone og vassdrag:
18. Kulturminne:
19. Energiløysingar:
20. Vatn, avløp og overvatnshandtering:
21. Renovasjon:
22. Landbruk/jordvern:
23. Helse, miljø og tryggleik:
24. Økonomiske konsekvensar for kommunen:
25. Eigeomsinngrep:
26. Universell utforming:
27. Risiko og sårbarheit:
28. Anna:

Syner også til informasjon/retteleiing om regulering på Fylkesmannen og Fylkeskommunen sine nettstader.

Dei plantema som me vurderer som mest relevant er merka med raud tekst over. Under er gjengjeve ei oppsummering av det som er rekna som viktige tema i planarbeidet:

Byggjeområde

Reguleringsplanen skal fastsetja plassering, type og omfang av bustadane. Med eit forholdsvis stort planområde og lite eksisterande bygningsmasse å forhalda seg til, ligg det til rette å etablere eit godt nabolag med god struktur, terrengtilpassing og mangfald i bygningsmassen. Gode bustadområde er ofte kjenneteikna ved at dei har felles møteplassar eigna for leik, opphald og samvær som er skjerma frå trafikk og støy og som er plassert slik i feltet at dei er lett tilgjengeleg

og naturleg å bruka for alle. Me ber om at dette vert vektlagd i arbeidet. Det går i dag ein turveg gjennom området. Den legg til rette for at folk kan ferdast mellom barnehage og skule utan å måtta gå langs hovudvegen gjennom bygda. Denne turvegen må foredlast vidare. Området langs Tørvikevatnet har gode naturkvalitetar som ivaretakast og gjerast til tilgjengeleg gjennom planen.

Det er naturleg at eit nytt bustadfelt i Tørvikbygd med eit slikt omfang vert bygd ut over tid. Det bør derfor leggjast til rette for at området vert utvikla i naturlege etappar og der dei områda som ikkje vert bygd ut med ein gong framstår som mest mogeleg urørt og ikkje vert nytta til t.d. lagring av massar eller liknande over tid.

Tilkomst

Det er i dag etablert køyreveg både på nordsida av planen (i samband med barnehagen) og på sørsida knytt til skulen og eksisterande bustader som ligg der. I møtet vart bådessa diskutert og heradet signaliserte at meir køyring i området ved skulen har ein del ulemper knytt til seg med omsyn på tryggleik. Å finna ein god, og trygg køyretilkomst er eit viktig punkt i dette planarbeidet. I samfunnsdelen til kommuneplanen er Tørvikbygd definert som eit av lokalsentera i Kvam. Vidare utvikling av bygda må ta opp i seg overordna grep for å nå mellom anna målet om trygge lokalsamfunn. Arbeidet med trafikksikringsplan peiker på at såkalla hjartesonar kring skular er gode tiltak for å gjera det tryggare for mjuke trafikantar til- og frå skulen. Mange kommunar har dette som eige satsingsfelt i sitt arbeid med trafikksikring.

Teknisk eining saman med Plan- og byggsaksavdelinga har synfart området for å få eit godt grunnlag til å uttala seg om tilkomst. I dette tilfellet har kommunen rusta opp krysset og tilkomsten knytt til barnehagen nord for planområdet. Køyretilkomst til det nye bustadfeltet må byggja vidare på denne løysinga. Ved å ikkje leggja opp til at nye bustader får tilkomst frå sør gjennom skuleområdet unngår ein meir køyring tett på skulen. – det er eit godt trafikksikringsgrep. Vidare legg det til rette for at dei som bur i feltet og dei som elles ferdast i området kan gå gjennom området utan at det vert mogeleg med gjennomkøyring.

Omsynssonar

Støysonar og høgspant

Det går høgspantliner gjennom planområdet. Likeså er det omsynssonar for støy langs hovudvegen. Det må gjerast greie for desse i ROS-analysen og ny arealbruk må ta omsyn til desse forholda.

Nedslagsfelt drikkevatt

Me har pr. i dag ikkje kjennskap til at planområdet ligg i nedslagsfelt for drikkevatt. Det ligg rett nok i nedslagsfeltet til Tørvikevatnet. I sørenden av vatnet ligg det eit smoltanlegg. Denne verksemda må varslast i samband med oppstart av planarbeidet slik at dei kan få høve til å koma med evt. informasjon som kan vera nyttig å vera kjend med.

Skred og flaum

Kommunegeologen skriv fylgjande om desse temaene :

SKRED

Brunt polygon viser eit område som er bratt og kor det kan vere skredfare (mest truleg mindre steinsprang) utsnitt 2. Ved planlagt utbygging/tiltak i denne omsynssonen må skredfaren vurderast for heile reguleringssonen.

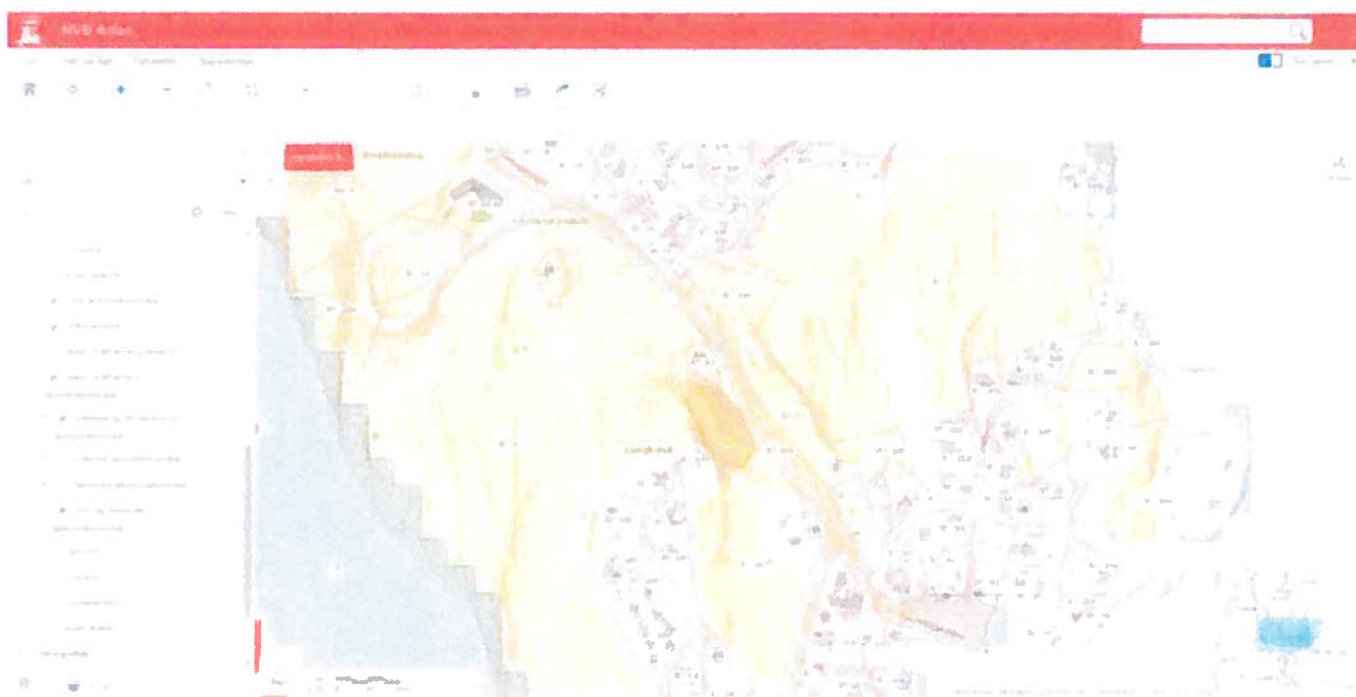
Det er andre lokale skråningar i område som ikkje er markert med brun, men som det bør ta omsyn til i forbindelse med nedfall av stein (steinsprang). Det bør takast omsyn til at planlagde utsprenge skjeringar kan bli skredfare.

GRUNNFORHOLD

Ved grunnarbeid på barnehagetomta vart det funne blaute lausmassar i lommar mellom berg i dagen, i tillegg til kvikkleire. Det var problematisk å fjerne lausmassane på grunn av mykje vatn i dei finkornige lausmassane. Reguleringsplanen bør derfor vurdere om dette òg kan gjelde område som skal regulerast, og om det har betydning for utbygginga i område (marin grense ligg på ca. 100 meter i Tørvikbygdsområde).

FLAUM

Aktsemkartet for flaum viser at «maksimal vannstandstigning» for Tørvikevatnet er 4,66 meter. Tørvikevatnet er ut frå NVE Atlas, 4 m.o.h. (NN54), slik at ved bygging under 8,7 m.o.h. (NN54) så må flaumfaren vurderast.



Utsnitt frå NVE Atlas. Brunt polygon viser aktsemkart for skred, og blå polygon viser aktsemkartet for flaumfare. Ved planlagt utbygging nær Tørvikevatnet (t.d. under 10 m.o.h.) bør det utarbeidast flaumvurdering i reguleringssonen.



Utsnitt frå NVE Atlas som viser aktsemdkartet for skred. Område er bratt ned mot vegen. Ved planla tiltak/utbygging av område må skredfaren dokumenterast. Skredfarevurdering skal då utførast for h reguleringsområde. Det er lokale bratte skråningar andre stadar i reguleringsområde som kan vere i skredfarlege som planen må ta omsyn til.

Born- og unge

Alt planarbeid skal ta særskilte omsyn til born- og unge sine interesser. Me viser til gjeldande kommuneplan for krav til leikeområde m.m.

3. Varsel om oppstart av reguleringsarbeid

- Forslagstillar er gjort kjend med Kvam herad sine malar for varslingsbrev og annonse.
- Forslagstillar er gjort kjend med at forslag til planomriss, på SOSI-format, skal sendast til kommunen v/sakshandsamar for kontroll og evt. justering før kunngjering av oppstart
(Planomrisset vert lagd inn i webinnsyn hjå Kvam herad på kunngjeringsdato)

Krav til varsling i høve til PBL § 12-8:

- Annonse i avis (i minst ei avis som er alminneleg lest på staden (Hordaland Folkeblad))
- Annonse på elektroniske medium (Kvam herad si nettside, annonse leverast til sakshandsamar.)
- Varsling til Kvam herad, andre råka off. organ og intr.org (jf. utsendt liste etter oppstartsmøte, pkt 5)
- Varsling til registrerte grunneigarar, festarar og så vidt mogeleg andre rettighetshavarar i planområdet og naboar/motbuar til planområdet når dei er direkte råka (jf. Utsendt naboliste etter oppstartsmøte, pkt 5)

Varslingsbrev og annonse skal innehalda (sjå vedlagde malar for oppsett):

- Kart med avgrensing av området som skal regulerast (jf. pbl §12-8 siste ledd)

- Kort orientering om føremålet med reguleringa.
- Kort orientering om tilhøvet til gjeldande planar for området.
- Planprogram (*Gjeld for dei saker det føreligg krav om planprogram. Framlegg til planprogram skal leggjast til off. ettersyn og sendast råka partar samtidig med varsel om oppstart regulering.*)
- For planar som vert omfatta av KU-forskrifta § 3 og ikkje fell inn under kriteria i § 4, skal orientering om det framgå av varsel og kunngjering om oppstart regulering, jf. § 5.
- Varsling om evt. oppstart av forhandlingar om utbyggingsavtale.
- Varsling om evt. parallell handsaming av rammesøknad (*jf. pbl 1-7, - samsvar med overordna plan*)
- Kven som varslar, adr. for innspel, og frist for innspel (*rimeleg frist er ikkje definert i lova, men ein god regel vil vera å setja fristen til min 4 veker, vis omsyn og utvid ved ferie/høgdtid*)
- Tillegg til Kvam herad - planomrisset på SOSI-format

4. Krav til planleveransen – innhald og materiale

- Forslagstillar er gjort kjend med at kravspesifikasjon framgår i eige dokument, sjå vedlegg.
- Plankart
- Reguleringsføresegner (*jf. pbl § 12-7 (uttømande)*)
- Planomtale (*jf. pbl. § 4-2. Føremål, hovudinnhald og verknader.*)
- Risiko- og sårbarheitsanalyse (*jf. pbl § 4-3*)
- Konsekvensutgreiing (*jf. pbl § 4-2 og KU-forskrifta*)
- Utfylt sjekkliste for planlegging (*Kvam herad si liste, sjå vedlegg*)
- Kopi av kunngjeringsannonse, varslingsbrev og varselliste
- Kopi av innkomne merknadar / uttalar (*med notat som oppsummerer og kommenterer innspela.*)
- Evt. illustrasjonar (*terrengmodellar, 3D-illustrasjonar, landskapsanalysar mm.*)
- Evt. rammesøknad (*ved samtidig handsaming av plan- og byggesak jf. pbl § 1-7*)

5. Vidare framdrift

Kvam herad v/eining for byggjesak og private planar si vurdering av oppstart - sjå pkt. 1.7.

Er det aktuelt med utbyggingsavtale for gjennomføring av planen?

- Ja
- Ikkje avklart

Avgrensing av området er gjennomgått.

Kvam herad v/eining for byggjesak og private planar sender forslag til revidert planavgrensing til planleggjar etter oppstartsmøtet.

Kvam herad v/eining for byggjesak og planar sender forslag til plan-namn og plan-id til planleggjar etter at utkast til referat er godkjent

Planlegging av tekniske anlegg

Det må arbeidast med prosjektering av tekniske anlegg paralellt med reguleringsplan-arbeidet. Dette for at reguleringa skal kunna ta opp i seg løysingar for gjennomføring.

(T.d. plassering av kablar, røyrrer, vegar, m.m. Kva anlegg, kva dimensjonering, kva plassering, kva reg.føremål? osv.)

Det er ikkje tilfredstillande kartgrunnlag i området og forslagsstillar må sørgja for tilstrekkeleg kartgrunnlag før planforslag vert utarbeidd (*høgdekotar, eigedomsgrenser, bygningar mv*)

Kvam herad v/eining for byggjesak og planar oppfordrar forslagsstillar til å tilretteleggja for

aktiv medverknad tidleg i planprosessen, gjerne i forkant av formell kunngjering av oppstart.

Det er ønskeleg med eit ”undervegs møte” der evt. innkomne merknadar og uttalar, plankonsulentane sine foreløpige skisser og forslag vert gjennomgått.

Forslagstillar er gjort kjend med dei ulike trinna i reguleringsplanprosessen
(Sjå vedlagde illustrasjon av reguleringsplanprosess, der min. tidsfristar framgår. Den totale tidsbruken i planprosessen vil vera avhengig av kompleksitet i den konkrete sak, ressursar hjå forslagsstillar, planleggjar, Kvam herad)

Forslagstillar er gjort kjend med sakshandsamingsfristar på planframlegg (sjå vedlagd ill.).

Forslagstillar er gjort kjend med kommunen sitt gebyrregulativ for behandling av reguleringsplanar. Krav om gebyr for oppstartsmøte vert sendt i etterkant av møtet. Krav om plangebyr vert sendt i forkant av fyrstegongs-handsaminga i NPB-utvalet. Gebyr vert sendt til forslagsstillar.

Kart-filer skal tingast via [Infoland](#)

Kvam herad leverer vedlegga i dette dok. til følgjande e-postadresse:

Prioriterte behov for utgreiing i planarbeidet er omtalt så langt dette har vore mogeleg på grunnlag av tilgjengelege opplysningar frå innsendt bestilling av møte og under oppstartsmøtet. Oppstartsmøtet og/eller dette notatet frå møtet gjer ingen rettar i den seinare sakshandsaminga.

Dato:

For kommunen:

Notatet er godkjent og motteke (dato): 01.11.19

For forslagsstillar: 

NB! Se kommentarer fra forslagsstiller på neste side.

Byggeområde:

I møtet ble det presisert av forslagsstillar at det må leggjast inn mest mogleg fleksibilitet i forhold til bustadtype (einebustad / fleirmannsbustad /rekkehus), plassering av tiltak på tomt og omfang av bustadane i planen. Det ble også presisert at det må være opning for å slå saman tomter

Bakgrunnen for dette er lavt utbyggingspress og at man ser for seg en utbyggingstakt som vil skje over 10 til 20 år. I et slikt tidsperspektiv vil nødvendigvis bustadtrendane endre seg mykje. Flexibilitet i planen er derfor ein føresetnad for at forslagsstillar skal gjennomføre planarbeidet.

Tilkomst:

Forslagsstillar har stor forståing for ønsket om fokus på tryggleik rundt skulen. I møtet ble det likevel tatt opp et ønske om ein avgrensa tilkomst til feltet både i tid og omfang frå sør. Bakgrunnen for dette er at feltet må byggjast ut trinnvis. Basert på ein marknadsvurdering og ein kostnadsvurdering knytta til infrastruktur vil det være fordelaktig å klargjere eit avgrensa mengd tomter sør i feltet først. Forslagsstillar ønsker en vidare dialog med teknisk eining for å diskutere moglegheiter kring dette emnet.