

NOTAT FRÅ OPPSTARTMØTE

Dette notat skal fyllast ut av Kvam herad v/sakshandsamar.

Det er eit referat frå oppstartsmøtet og med evt supplerande opplysningar frå Kvam herad.

SAKSOPPLYSNINGAR	
Møtedato:	05.03.2025
Reguleringsplan - plannamn:	Detaljreguleringsplan for gnr. 36, bnr. 1 – Råsshagen i Øystese
PlanID:	20250001
Arkivsak i Kvam herad:	25/941
Gnr/bnr:	36/1

MØTEDELTAKARAR	
Forslagsstilar:	Johannes Råen
Telefon:	488 86 340
E-post:	
Fagkyndig plankonsulent:	Geoplan AS v/Solveig Valland og Liv Kildahl
Telefon:	951 23 508
E-post:	post@geoplan.no
Kvam herad – sakshandsamar:	Leiv Ingmar Kaale
Telefon:	91 15 26 40
E-post:	leikaa@kvam.komune.no
Kvam herad – Andre	Trond Inge Brakestad, Øystein Ølmheim, Jarle Ystebø, Tore Dolvik

PLANSITUASJON
Området er uregulert, og grensar til reguleringsplan for Rosshagen (20020005) og reguleringsplan for Vavollen (19740001.)
I kommuneplanen sin arealdel er planområdet i hovudsak vist som område for bustader, men deler av skissert planområde lengst aust er vist som LNF-føremål. Det er ikkje avklart om LNF-føremålet skal inngå i reguleringsplanen, eller om endeleg planframlegg berre regulerer bustadområdet og vegareal.
Planområdet ligg innanfor sentrumsavgrensinga for Øystese, men ligg heilt i ytterkant av grensa.

FRAMLAGD PLANINITIATIV

Planområdet ligg sør-vest for Øystese sentrum, og er på om lag 23 dekar. I tillegg til gnr. 36, bnr, 1 er det foreslått å ta med delar av Kvam herad sin eigedom 42/90 for å regulera veg, vegkryss og turveg.

Tilkomst til planområdet vert via Vavollsvegen som er einaste tilkomstveg til feltet.

Det er ynskjeleg å etablere nye bustadar med tilhøyrande anlegg, innanfor plangrensa. Type bustad og plassering skal imøtekoma krava til tettleik og storleik i arealdelen til kommuneplanen.

Ein må gjera ein analyse på kor tett og høgt det er tilrådeleg å byggje ut. Eit estimert tal på einingar kan vera 20-40 bustadeiningar fordelt på einebustader og fleirmannbustader i rekke- eller kjedehus.

KVAM HERAD SI VURDERING AV PLANINITIATIVET SPØRSMÅL OG UTGREIINGSTEMA SOM MÅ AVKLARAST FOR PLANARBEIDET

Kommuneplanen viser arealet som byggeområde for bustadar og som LNF-område. Følgande føresegner er gitt for føremåla:

I område for bustader er det tillate med bustader med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal

Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område.) Føremålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med naudsynte tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag

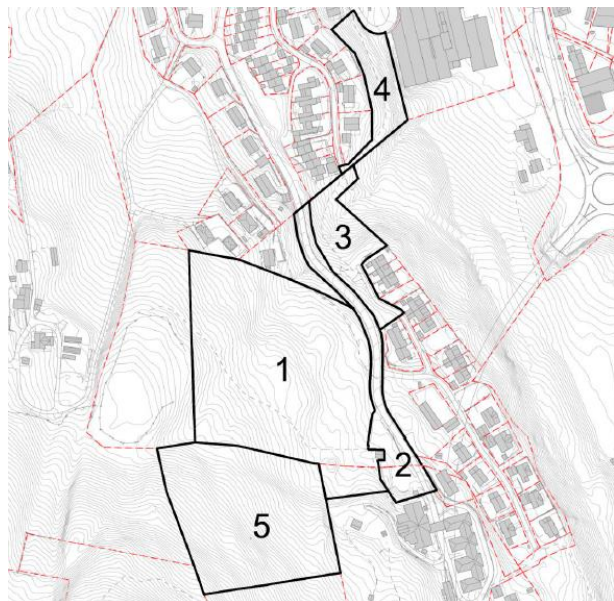
Føresegnene til kommuneplanen set fleire krav som må oppfyllest for å sikra ein god plan for ei god og berekraftig utbygging. Me viser til arealdelen sine føresegner for utfyllande liste, men trekk fram nokre punkt som utpeikar seg som viktige:

- 1.11 Generelle omsyn til klimaendringar
- 1.5.1 Parkeringskrav
- 1.9 Uteareal i byggeområde
- 1.4 Rekkefølgekrav
- 1.8 Born og unge sine interesser
- 3.1 Omsynssoner, støysoner og faresoner

I tillegg til kommuneplanen sin arealdel er det mange andre planar og strategiar som gir viktige føringar for planarbeid:

- Kommunedelplan for energi- og klima 2020-2024
- Kommunedelplan for kulturminne 2017-2027
- Kommunedelplan for avløp 2017-2024
- Kommunedelplan for vassforsyning 2017-2024
- Kommunedelplan for overvatn 2025-2033
- Strategisk handlingsplan – «Leva heile livet»
- Kommunal vegnorm

Utkast til planområde kopiert frå planinitiativ:



I planinitiativet er det illustrert eit planområde med 5 delområde. I oppstartsmøte vart avrensinga drøfta, og det vart einigheit om å gå vidare med delområde 1, 2, 3 og 4.

Moglege justeringar kan vera delområde 1 vert utvida noko mot vest, og at delområde 2 vert redusert noko i nord.

Tilkomstveg

Den einaste vegen som fører fram til planområdet er Vavollsvegen. Vegen går gjennom etablert bustadfelt, og vart regulert i 1974. Det er ikkje fortau langs vegen, og reguleringsplanen må gjennom planomtale og ROS-analyse vurderer konsekvensar for trafikkauke. Sentrale punkt vert kor stor auke i trafikken toler vegen, kva eventuelle kritiske punkt finst og kva avbøtande tiltak som kan gjerast.

For mjuke trafikantar er det drøfta ei løysing med å regulera turveg frå planområdet og vidare gjennom grøntområde for å sikra ein trasè som gåande kan bruka utan å gå i køyrevegen. Området der turvegen kan vera er stadvis bratt, og universell utforming vert truleg ikkje mogleg å få til. Ein turveg kan likevel vera eit godt alternativ for å ta vekk noko av gangtrafikken som elles hadde vore i køyrevegen.

Det må regulerast ei god og trygg løysing for tilkomst inn i feltet frå Vavollsvegen. I møtet vart det opplyst at krysset er planlagt på eller ved parkeringsplassen for Bjørketeigen barnehage. Det er viktig at den planlagde løysinga vert utforma og bygd slik at kapasiteten og tryggleiken på parkeringsplassen ikkje vert skipla. Det kan vera behov for å teikna om parkeringsplassen og løysinga der, og i så fall kan det verta eit aktuelt rekkefølgekrav i planen.

Skredfare, flaumfare og geoteknikk

Planområdet ligg under marin grense, og kvikkleire må då vurderast i ROS. NVE har ein rettleiar https://publikasjoner.nve.no/veileder/2019/veileder2019_01.pdf

VA-rammeplan

Det må utarbeidast VA-rammeplan i tråd med Kvam herad sin kommunedelplan for overvatn. I kommunedelplanen er det ei sjekklister som skal følgast for å få med tilstrekkeleg informasjon og kunnskap gjennom både rapport og teikningar. Kritiske punkt må òg vera tema i VA-rammeplanen.

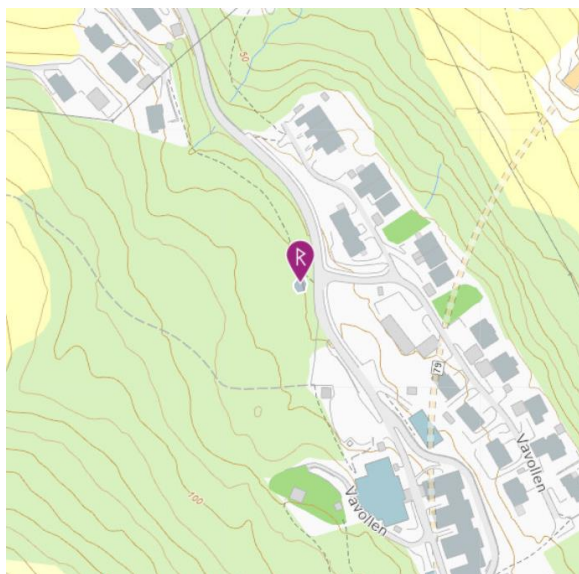
NVE har ein rettleiar: https://publikasjoner.nve.no/veileder/2022/veileder2022_04.pdf

Som del av VA-rammeplanen må det gjerast vurdering av kapasitet og påkoplingspunkt for vatn og avlaup.

Kulturminne

Kulturminne er viktig å ta omsyn til i planar. Dei tilfører ei tidsdjupne i området, og koplar saman fortid og notid på ein måte som kan vera interessant både for storsamfunnet og bebuarane i området.

Det er registrert eit funn av kulturminne i planområdet. Ein må rekna med at Vestland fylkeskommune stiller krav om arkeologisk registrering.



Bustadtypar

I kommuneplanen sin arealdel er følgjande føresegn gitt:

«I Norheimsund og Øystese bør nye einebustader, inkludert nye einebustader med utleigeining, berre byggjast utanfor sentrum og utanfor området definert som 10 minutt gangavstand frå sentrum. Unntak er einebustad i godkjend reguleringsplan.»

I kartet til arealdelen er det definert ei grense for sentrumsområdet som føresegna over er relatert til.

I oppstartsmøtet vart føresegna og avgrensinga drøfta. Planområdet ligg i utkanten av sentrumsavgrensinga, og bustader i området er ei blanding av einebustadar og fleirhusvære (småhus.) Området bør gjerne få ei tett utnytting, men det er ikkje blokker som vil vera rett utnytting av dette arealet med tanke på avstand til sentrum. Ei utbygging slik planinitiativet skisserer vil passa godt inn i området, med kombinasjon av einebustader og rekke- og kjedehus.

Folkehelse og bumiljø

Folkehelsearbeid er eit viktig overordna tema i planlegging av nye bustadområde. Kort sagt kan me seia at folkehelsearbeid er samfunnet sin totale innsats for å oppretthalda og fremja befolkninga si helse. Dette kan gjerast gjennom å svekka faktorar som medfører helserisiko, og styrka faktorar bidreg til betre helse.

At det vert etablert gode bumiljø er viktig. Både ein god bustad og eit godt nærmiljø er viktige grunnsteinar for gode liv, både med tanke på helse, trivsel og sosialt sikkerheitsnett. Me

ynskjer derfor at planen syner gode fellesareal, god samhandling mellom dei ulike tomtene og felta, samt gode koplingar mot tilgrensande areal.

Leikeplassar og møteplassar må regulerast innanfor planområdet. Kommuneplanen sin arealdel set både kvalitetskrav og minstekrav til areal. Dette er viktige tema å få på plass i planen, og me vil her framheva at det vert regulert gode snarvegar mellom dei ulike delfelta. Særleg for born og unge er dette viktig.

De vert oppmoda om å planlegga fellesareala slik at desse vert attraktive for ulike aldersgrupper, både bebuarar og besøkande i området. Små born, ungdomar, vaksne og eldre kan ha ulike syn på kva som er eit godt uteareal og møteplass.

Slå gjerne fast så tidleg som mogleg i planprosessen kvar det er gode kvalitetar for uteareal, og planlegg bebyggelsen utifrå dette. Då unngår ein at uteareala får preg av å vera restareal.

Naturmiljø

Miljødirektoratet har utvikla eit kart som syner kva område som har naturskog og kva område som ligg nært inntil naturskog. Kartet er ikkje eit kart som syner vern, men det kan gje verdifull innsikt i område som skal planleggast. I kartet er planområdet i Råsshagen vist som skog etablert før 1940.

Kvam herad krev at det vert gjort grep i planen for å ta vare på natur innanfor planområde, både i form av å unngå flatehogst – men og i form av gode grep for å tilpassa utbygginga til landskapet.

Me ser òg at deler av området er bratt, noko som gjer at både vegframføring og utbygging vil medføra terrengingrep. De vert oppmoda om å jobba godt med detaljane for å minimera store skjeringar og fyllingar og bevara naturleg vegetasjon. Det berande prinsippet må vera at bygg skal tilpassast terrenget, og ikkje omvendt.

Det kan òg jobbast med avbøtande tiltak som tilplanting, avtrapping eller andre grep som reduserer negative verknader. Avbøtande tiltak må takast inn i plankartet og/eller føresegnene.

FØRESETNADER FOR OPPSTART

Oppstart av planarbeidet vert tilrådd då planinitiativet er i tråd med kommuneplanen sin areal.

PLANPROSESS

Planprosessen med krav til varsling om oppstart planarbeid, medverknad, m.m. skal gjennomførast i samsvar med plan- og bygningslova kap 3, 4, 5 og 12.

Om det er ynskjeleg med møter eller avklaring undervegs kan de gjerne kontakta sakshandsamar.

PLANLEVERANSEN – KRAV TIL PLANFORSLAGET

- x Plankart (jf. gjeldande Nasjonal prod.spes. for arealplan og dig. planreg.) - på pdf og sosi-format
- x Reguleringsføresegner (jf. gjeldande Nasjonale mal frå regjeringa) - på pdf- og word-format
- x Planomtale (jf. pbl. § 4-2) – inkl. tilhøyrande analysar og illustrasjonar – på pdf-format
- Konsekvensutgreiing (jf. pbl § 4-2 og KU-forskrifta)
- x Risiko- og sårbarheitsanalyse (jf. gjeldande rettleiar frå DSB og mal frå Kvam herad)
- x Synleggjera forprosjekttert vegløyising
- x VA-rammeplan
- Utomhusplan
- x Kopi av kunngjeringsannonse, varslingsbrev og varselliste

- x Kopi av innkomne merknadar og notat som oppsummerer og kommenterer innspela
- Rammesøknad (ved samtidig handsaming av plan- og byggesak jf. pbl § 12-15)
 - Forslagsstillar må sjølv forbetra kartgrunnlaget i planområdet

Ein tek atterhald om at det vidare i planprosessen via ny kunnskap kan syna seg nødvendig å krevja innhenting av meir karlegging, analysar, o.l.

PLANGEBYR

Forslagsstillar er informert om kommunen sitt gebyrregulativ for behandling av private detaljreguleringsplanar. Ved oppstartsmøte vurderer ein gebyr ut frå at saka er:

- Mindre reguleringsendring, jf. pbl § 12-14
- x Reguleringsplan / reguleringsendring – saksgang jf pbl kap 12
- Komplisert sak (i strid med overordna plan, høg kompleksitet og/eller konfliktnivå)
- Kompleksitet skal vurderast undervegs

Krav om gebyr skal sendast til faktura-adresse: **johs.raaen@gmail.com**

SLUTTDOKUMENTASJON ETTER PLANVEDTAK

Etter godkjenning av plansak, skal følgjande dokumentasjon leverast kommunen for arkivering:

- x Plankart (jf. gjeldande Nasjonal prod.spes. for arealplan og dig. planreg.) - på pdf og sosi-format
- x Reguleringsføresegner (jf. gjeldande Nasjonale mal frå regjeringa) - på pdf- og word-format
- x Planomtale (jf. pbl. § 4-2) - på pdf-format

Viktig at det er siste versjon med rett dato som vert levert, og at eventuelle vassmerker eller påskrifter av «foreløpig, forslag m.m.» vert fjerna før innsending. Tittelfelt i plankartet og planføresegner skal oppdaterast med datoar frå planprosessen.

GODKJENNING AV OPPSTARTSNOTAT

Informasjon om aktuelle problemstillingar og 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, men det er viktig at informasjonen i oppstartsnotatet vert nytta som ei sjekklister før innsending av planforslag og ved levering av sluttdokumentasjon etter planvedtak.

Nyttig informasjon:

- Regjeringa sine nettsider om planlegging: www.planlegging.no
- Statsforvalteren i Vestland [Plan og bygg | Statsforvalteren i Vestland \(statsforvalteren.no\)](http://Plan%20og%20bygg%20|%20Statsforvalteren%20i%20Vestland%20(statsforvalteren.no))
- Vestland fylkeskommune <https://www.vestlandfylke.no/planlegging/>

- Kvam herad [Ny reguleringsplan / reguleringsendring - Nettsider for Kvam herad \(www.kvam.no\)](#)