

## 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:                   | 03.12.2021                                                                      |
| Reguleringsplan - plannamn: | Reguleringsplan for gnr. 31, bnr. 1,7,8 og 9 mfl. Smiedalen og Brekkena på Tolo |
| PlanID:                     | 20210001                                                                        |
| Arkivsak i Kvam herad:      | 21/13326                                                                        |
| Gnr/bnr:                    | 32/1,7,8,9 mfl.                                                                 |

| MØTEDELTAKARAR              |                                     |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| Forslagsstillar:            | Olav Rune Skutlaberg                |
| Telefon:                    | 95913123                            |
| E-post:                     | o.r.skutlaberg@gmail.com            |
| Fagkyndig plankonsulent:    | Solveig Valland - Geoplan AS        |
| Telefon:                    | solveig.valland@geoplan.no          |
| E-post:                     | 95123508                            |
| Fagkyndig plankonsulent:    | Ingeborg Steine Jensen - Geoplan AS |
| Telefon:                    | 47804789                            |
| E-post:                     | ingeborg.jensen@geoplan.no          |
| Kvam herad – sakshandsamar: | Trond Inge Brakestad                |
| Telefon:                    | 56553081                            |
| E-post:                     | trobra@kvam.kommune.no              |
| Kvam herad                  | Heidi Ørjansen                      |
| Telefon:                    | 90541203                            |
| E-post:                     | heiorj@kvam.kommune.no              |
| Kvam herad                  | Leiv Ingmar Kaale                   |
| Telefon:                    | 56553188                            |
| E-post:                     | leikaa@kvam.kommune.no              |
| Kvam herad                  | Tore Dolvik                         |
| Telefon:                    | 56553076                            |
| E-post:                     | tordol@kvam.kommune.no              |
| Kvam herad                  | Jarle Flotve                        |
| Telefon:                    | 41312453                            |
| E-post:                     | jarflo@kvam.kommune.no              |

| PLANSITUASJON                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Arealbruksføremål i Kommuneplanen, gjeldande reguleringsplan, tilgrensande reguleringsplan, påbyrja planarbeid i området, tilhøvet mellom gjeldande plansituasjon og planinitiativet</i>                                                                                                                                                                                                     |
| Størstedelen av planområdet er tidlegare regulert til jordbruk i reguleringsplan for Tolo-Norheim frå 1982 (planID 19820007.)                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Planområdet grensar til: <ul style="list-style-type: none"><li>- PlanID 20110010 Reguleringsplan for bustader på del av gnr. 32, bnr. 8 og 9 mfl., Tolo, vedteken 19.05.14</li><li>- PlanID 20030008 Reguleringsplan for gnr. 32, bnr. 50 mfl., Tolo, vedteken 23.09.03</li><li>- PlanID 19980006 Reguleringsplan for gnr. 32, bnr. 8 mfl. ,Norheim - Tolo/Shell, vedteken 17.11.1998</li></ul> |

- PlanID 19780001 Reguleringsplan for Tolomarka, vedteken 18.10.1977.

Kommuneplanen sin arealdel frå 2019 har omgjort deler av arealet til bustadføremål med krav om reguleringsplan før utbygging. Arealdelen set og av deler av planområdet til grønstruktur som ikkje skal byggast på.

Planinitiativet verkar å vera i samsvar med arealføremåla i kommuneplanen sin arealdel, og Kvam herad legg til grunn at òg føresegnene til arealdelen vert fulgt.

## FRAMLAGD PLANINITIATIV

*Storleik planområde:*

41,7 dekar

*Kort orientering om forslagsstillar sitt planinitiativ:*

Jamfør planinitiativet ynskjer forslagsstillar å regulera bustader og infrastruktur i området, og det vert vist til ynskje om å vurdere både blokker, terrassebygg, fleirmannsbustader og einebustader.

## KVAM HERAD SI VURDERING AV PLANINITIATIVET

### SPØRSMÅL OG UTGREIINGSTEMA SOM MÅ AVKLARAST FOR PLANARBEIDET

Sakshandsamar tek utgangspkt i § 1. Krav til planinitiativet i Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningslova

#### **Kommuneplanen sin arealdel og overordna føringar**

Kommuneplanen viser arealet som byggeområde for bustadar og som grønstruktur. 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*

*Grøntstruktur skal ivereta store og små naturprega område, og sikra samanheng mellom desse. Grønstruktur kan òg vera ein viktig buffer mellom støyømfintleg arealbruk (t.d. bustader, fritidsbustader, friområde og tenesteyting) og støygenererande aktivitet. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal grønstrukturar sikrast og gjevast føresegner som styrkar funksjonen til grønstrukturen. Mindre tiltak som fremjar ålmenta sin bruk av området kan tillatast.*

Føresegnene til kommuneplanen set mange krav som må oppfyllast 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

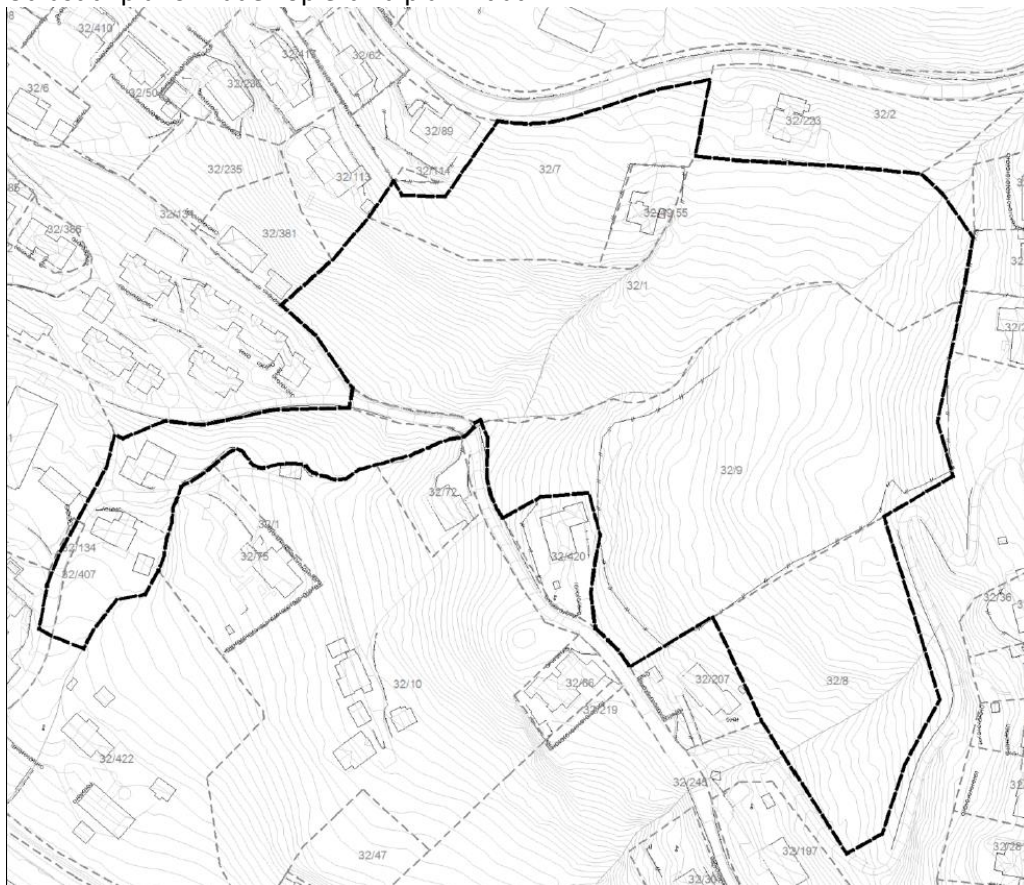
I tillegg til kommuneplanen sin arealdel er det mange andre planar og strategiar som gir viktige føringar for planarbeid:

- [Kommunedelplan for energi- og klima 2020-2024](#)
- [Kommunedelplan for kulturminne 2017-2027](#)
- [Kommunedelplan for avløp 2017-2024](#)
- [Kommunedelplan for vassforsyning 2017-2024](#)
- [Strategisk handlingsplan – «Leva heile livet»](#)
- [Kommunal vegnorm](#)

### Planområde

Einebustadtomter som manglar korrekt regulert planstatus lyt innlemmast i planområdet. Planområdet må og justerast til å leggja seg inntil grensene for tilgrensande planar, evt tilpassast/utvidast for å finna naturlege avgrensingar mot vegar, gangvegar, siktsoner og anna som er naturleg å avgrensa planen mot. Vidare må det vurderast om planområdet må utvidast inn i naboplanar og anna tilgrensande areal for å regulera inn forbindelsar/vegar/gangstiar som ikkje eksisterer i dag, men som kan verta gode å ha når det kjem nye bebuarar i området.

Utkast til planområde kopiert frå planinitiativ:



### Tilkomstveg

Ei stor utfordring i planarbeidet er å finna god, funksjonell og trygg tilkomst inn i planområdet. Tilkomstvegar mot området er smale og det er ikkje mogleg med passasje for 2 bilar mange stader. Vegane har heller ikkje fortau, dei er skuleveg for mange born og det er avgrensa moglegheiter for breiddeutviding utan å gjera store inngrep i tilgrensande eigedomar.

Planområdet er dessutan bratt, og det verkar lite sannsynleg at same tilkomst kan betena både øvre og nedre del av planområdet utan store terreng- og arealinngrep. Forbindelse på tvers av planområdet verkar og vanskeleg med tanke på kryssing av bekkegjel.

I oppstartsmøtet vart det skissert 4 moglege tilkomstar til ulike delområde i planen. I tillegg vart det kort drøfta tilkomst frå dagens veg ved Tolo omsorg og Toloheimen. Ei trafikkauke på dette vegsystemet er vurdert som uaktuelt.

Her følgjer ei kort førebels vurdering av dei 4 alternativa som kan vera aktuelle:

#### *Tilkomst til øvre del via Kjerrane*

Frå fylkesveg 49 følger ein Norheimsvegen til Kjerrane, og etablerer ny avkøyring ved gnr. 32, bnr. 7. Norheimsvegen har utfordringar knytt til breidde, særleg i svingen ved Sundsvik. Vegen har heller ikkje tilbod til mjuke trafikantar, men i kommuneplanen sin areal del er det gitt opplysningar om framtidig standard dersom vegen skal regulerast med fortau.

Det er dei seinare åra gjort tiltak for å redusera mengda trafikk på vegen ved at Tolomarka barnehage er nedlagt, framtidig bustadområde i Tolomarka er redusert og BIR sitt gjenvinningsanlegg skal flyttast.

Avkøyringspunktet ved Kjerrane vert vurdert som lite problematisk, men relevante vegnormalar må følgjast for sikt, kurvatur og høgdeprofil.

Det blir vurdert som pårekneleg utvikling at deler av det nye bustadområde får tilkomst via Norheimsvegen, men endeleg trafikkauke må avklarast gjennom grundige vurderingar i planen.

#### *Tilkomst via Hatlevegen*

Frå leikeplassen på Norheim følgjer ein Hatlevegen austover mot planområdet. Dette er foreløpig vurdert som eit svært lite eigna tilkomst. Vegen er smal og manglar passasje for 2 bilar, han er stengt for gjennomkøyring og det er bebyggelse tett inntil på begge sider av vegen. Vegen har heller ikkje tilbod til mjuke trafikantar.

Dersom vegen skal betena ei større utbygging må det gjerast store tiltak med breiddeutviding og fjerning av bygg som står for nær vegen. Ved ei avgrensa utbygging med eit fåtal einingar som skal nytta vegen kan det kanskje gjerast enklare tiltak mellom anna i form av møteplassar.

Endeleg trafikkauke må avklarast gjennom grundige vurderingar i planen.

#### *Tilkomst via Tolovegen*

Frå fylkesveg 49 ved Rema1000 følgjer ein Tolohagen til leikeplassen, og deretter Tolovegen mot planområdet. Vegen er smal og manglar passasje for 2 bilar. Breiddeutviding verkar krevjande då det er bebyggelse og bratta avkøyringar tett på vegen. Det manglar og sikring mot skråning og tilbod til mjuke trafikantar.

Vegen kan ikkje betena ei større utbygging utan vesentlege utbetringar.

Ved ei avgrensa utbygging med eit fåtal einingar som skal nytta vegen kan det kanskje gjerast enklare tiltak som gjer dette mogleg.

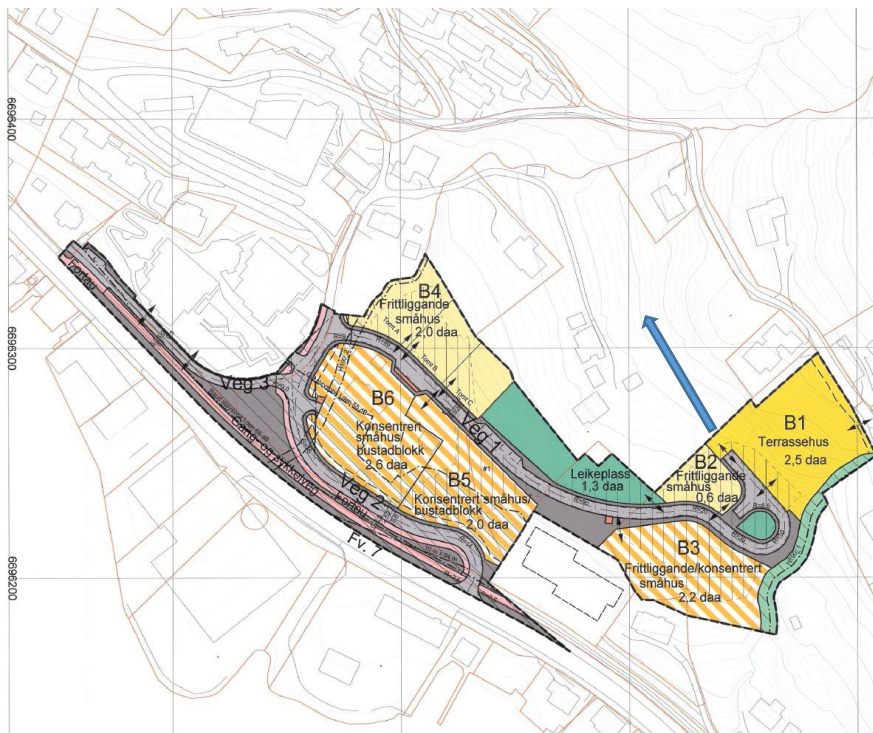
Endeleg trafikkauke må avklarast gjennom grundige vurderingar i planen.

#### *Tilkomst via regulert (ikkje bygd veg) i reguleringsplan for gnr. 32, bnr. 8 på Tolo*

Rett vest for Tolo terrasse er det regulert inn nytt kryss med veg som skal betena Toloheimen. Ved Tolo omsorg er det regulert kryss og ny veg mot aust som betener 4 bustadområde.

Mot slutten svinger vegen tilbake mot vest og endar opp ved regulert terrassehus (B1.) I enden av vegen er det regulert avkøyringspil som indikerer at vegen kan forlengjast.

Vegtilkomst til nedre del av planområdet via forlenging av denne vegen kan vurderast. Ved å regulera ny veg vil ei ha kontroll på breidde, sikt og stigning i tillegg til at det kan planleggast løysingar for mjuke trafikantar. Tema som må løysast ved ny regulering er mellom anna kulturminne, terrenginngrep, kryssing av bekk og kost-nytte vurderingar.



### **Skredfare, flaumfare og geoteknikk**

Som tilleggsrapportar til planarbeidet vert det stilt krav om fagkyndig rapport om to tilhøve:

1. Grunnforhold – geoteknisk rapport
2. Overvatn/kritiske punkt – utvida overvassplan med flaumvurdering

#### **Grunnforhold – geoteknisk rapport**

Reguleringsplan-område ligg under marin grense (MG) kor det kan vere fare for kvikkleire. I tillegg så er det i NVE sin faresonekartlegging av skred i bratt terreng vist til «andre stabilitetsproblem» for Tolo, Norheim og Norheimsund. Det er helst utfylling i hagar og anna menneskelege tiltak rapporten viser til, men det går òg på moglege dårlege grunnforhold. Det er registrert utgliding/skred på nedsida av gangveg (Hatlevegen). Det er òg påvist dårlege massar, moglegvis leire i nedre deler av Norheim. Geoteknisk vurdering av grunnforholda er dermed nødvendig for planen.

#### **Overvatn/kritiske punkt – utvida overvassplan med flaumvurdering**

Kommunen har kunnskap om vatn på avvegar langs fleire av bekkane i reguleringsplanen, både oppstraums reguleringsplan, i og nedstraums reguleringsplanen. Det tyder på at dagens kapasitet i bekkeinntak er for dårlege i dag, og ved utbygging i område er det stor fare for raskare avrenning og dermed høgare flaumtoppar i bekkane. Det er derfor viktig at bekkane vert haldne opne og at omsynssonen på 20 meter på kva side av bekkane bør vurderast grundig før det vert planlagt for

utbygging i omsynssonen. Flaumvegar må vurderast og markerast i kart som omsynssone ved kritiske punkt, som bekkeinntak, grunne bekkantar, område med fare for erosjon og bruer eller anna kryssing av bekkane der vatn kan kome på avvegar.

Eit standard faresonekart for flaum kan vurderast – og kan vere krav frå NVE, men kommunegeologen trur at utfordringane med vatn inn, i og ut av reguleringsområde kan løysast i ein utvida overvassplan som tar med seg flaumfaren og kritiske punkt i tillegg til å ha ein plan for fordrøying, t.d. blågrøne tiltak, for å hindre auka vassføring i bekken på grunn av utbygging.

### **Blågrøne strukturar**

Med blågrøne strukturar meiner me små og store naturprega område for å ta i vare både natur, overvatn og rekreasjon.

Eit viktig premiss er at bekkar skal haldast opne, og at eventuelle bekkar i røyr skal gjenopnast for å sikra kontroll på vatnet. Omsynssone langs bekk er 20 meter på kvar side, og skal regulerast til grønstruktur om ikkje anna kjem fram etter grundige vurderingar i fagkyndig rapport som nemnt i punktet over.

Kommuneplanen sin arealdel sin grønstruktur langs gangveg og langs grensa mot Tolomarka-planen må ikkje bli regulert til utbygging. Det må i tillegg regulerast grønne lommer, grønne forbindelsar og nærleikeplassar innanfor arealet som arealdelen viser som bustadføre mål.

### **Bustadtypar**

I kommuneplanen sin arealdel er følgjande føresegn gitt:

«I Norheimsund og Øystese bør nye einebustader, inkludert nye einebustader med utleigeeining, 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. Prinsippet om at den tettaste utbygginga skal liggja på det mest sentrumsnære arealet må ligga fast. Sentrumsavgrensinga er likevel ikkje så rigid at det ikkje kan gjerast mindre tilpassingar.

Planområdet grensar mot einebustadområde på Norheim, Tolo og Tololia. Val av bustadtypar bør i størst mogleg grad passa inn i den strukturen med einebustader og eventuelt småhus.

I oppstartsmøtet vart det drøfta moglegheit for konsentrert utbygging i den bratte lia på gnr. 32, bnr. 1. Ei slik utbygging vil vera i tråd med føringane i arealdelen, men omfang av utbygginga vil vere avgrensa av andre faktorar som til dømes vegtilkomst og geoteknikk.

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.

A topographic map of a residential area. The map features contour lines indicating elevation, with green and yellow shaded regions. Several buildings are depicted, including houses and a larger structure. Five points are marked with purple 'R' labels. One point, located in the upper right quadrant, is circled in red. The map also shows a winding road and a dashed line.

Arealdelen viser både omsynssone og grønstruktur. Omsynssona er korrekt i høve Askeladden, men grønstrukturen har truleg fått ei litt feil utforming. Foreløpig vurdering er at grønstrukturen som går i ein spiss ned mot tunet ikkje treng vera til hinder for eventuell veg i området.



Folkehelsearbeid er eit viktig overordna tema i planlegging av by 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.

Sjølv om køyretilkomst til området vert fordelt på ulike stader må heile planområdet sjåast under eitt med tanke på mobilitet for gåande. Det må derfor regulerast gangveggar som knytter saman dei ulike delområda både på tvers og på langs. Grønstruktur langs bekkar treng ikkje vera til hinder for å regulera gangveg.

Leikeplassar og møteplassar må regulerast innanfor det som er avsett til bustadområde i kommuneplanen. Kommuneplanen sin arealdel set både kvalitetskrav og minstekrav til areal.

I kommuneplanen sin arealdel er det og sett krav om at større bustadprosjekt /konsentrert bustad/terrassebygg skal ha krav om utomhusplan.

### Strategiplan for eldre – Leva heile livet

Strategien “Leve hele livet” skal vera med å gje retning for arbeidet med å utvikla eit aldersvenleg samfunn og tilby tenester som fremmar livskvalitet og meistring for dei eldre i Kvam. Hovudmålet er å leggja til rette for ein god kvardag for alle. For å oppnå dette må me:

- leggja til rette for at innbyggjarane har god helse, trivsel og sjølvstende slik at kvar enkelt meistarar å bu heime lengst mogleg
- gje innbyggjarane moglegheit til å delta i planlegging og utvikling av eit aldersvennleg samfunn

Strategiplanen vil vera relevant for planlegging av nye bustadområde, og særleg denne planen som ligg i nærleiken av både sentrum og etablerte helse- og omsorgsinstitusjonar.

Det er mange gode punkt i strategiplanen, og i oppstartsmøtet vart det vist til følgande punkt som gir føringar til nye bustadplanar:

|                                                        |                                             |      |                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Leggja til rette for<br>framtidsetta<br>bustadprosjekt | Rådmann<br>Einingsleiarar<br>Tenesteleiarar | 2022 | Krav til fellesareal ute<br>og inne tilpassa alle<br>aldersgrupper<br>Krav i arealplanar<br>Universell utforming |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### FØRESETNADER FOR OPPSTART

Oppstart av planarbeidet vert tilrådd, men det skal avhaldast nytt møte mellom tiltakshavar, planleggjar og Kvam herad før oppstartsmeldinga vert sendt ut.

Endeleg avgrensing av planområdet vert gjort etter neste møte, og naboliste/partsliste vert difor ikkje sendt ut no.

### 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

*Kvam herad skal vera på tilbodssida i høve dialog i planprosessen, t.d. gjennomgang av planforslag før el etter innlevering, el. andre undervegs møter/dialog*

### 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 Fagkyndige rapportar jf. Overskrifta «**Skredfare, flaumfare og geoteknikk**»
- x Synleggjera forprosjektert vegløyising
- x VA-rammeplan
- x Utomhusplan dersom det vert planlagt konsentrert bebyggelse
- x Kopi av kunngjeringsannonse, varslingsbrev og varseliste
- 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 kartlegging, 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
- ☐ Reguleringsplan / reguleringsendring – saksgang jf pbl kap 12
- ☐ Komplisert sak (i strid med overordna plan, høg kompleksitet og/eller konfliktnivå)
- x Kompleksitet skal vurderast undervegs

**Krav om gebyr skal sendast til faktura-adresse: Tolo prosjekt AS v/ Olav Rune Skutlaberg**

### 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 sjekkliste før innsending av planforslag og ved levering av sluttokumentasjon etter planvedtak.

Nyttig informasjon:

- KMD sine nettsider om planlegging: [www.planlegging.no](http://www.planlegging.no)
- Fylkesmannen i Vestland <https://www.fylkesmannen.no/vestland/plan-og-bygg/>
- Vestland fylkeskommune <https://www.vestlandfylke.no/planlegging/>
- Kvam herad [Ny reguleringsplan / reguleringsendring - Kvam herad \(www.kvam.no\)](http://www.kvam.no)