



NOTAT FRÅ OPPSTARTSMØTE DEN 04.02 2021 – MINDRE ENDRING RØYRO

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 reguleringsaker, 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: Kjell Petter Aanes		
Telefon: 97580937	E-post: kpaanes@online.no	
Fagkyndig plankonsulent: Geoplan AS		
Telefon: 47804789	E-post: ingeborg.jensen@geoplan.no	
Eigedom(ar):	Gnr.19	Bnr. 713 m.fl.
PlanID:	19870002c	

Møtedato: 04.02.2021
Deltakarar:
Forslagstillar: Kjell Petter Aanes
Fagkyndig plankonsulent: Geoplan AS – Ingeborg Steine Jensen
Kvam herad – sakshandsamar: Trond Inge Brakestad

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, spesifisèr:

1.2 OMTALE AV PLANOMRÅDET

Ei kort orientering om forslagstillar sin planidè:

Tiltakshavar ynskjer å endra utnyttingsgraden på nokre eigedomar i planområdet. Kommunedelplan for Kvamskogen opner opp for denne måten å auka utnyttinga på gjennom føresegn 7 a):

«I område med godkjent reguleringsplan, gjeld storleik på fritidsbusetnad i samsvar med føresegnene i planen. Det kan vera mogleg med utviding av fritidsbustad på inntil 150 m² T-BRA innafor reguleringsplanen. Kvar plan vert vurdert ut i frå landskapet og tålegrensa i området. Det vert sett krav om nye føresegner i planen før området kan byggjast ut til 150 m² T-BRA.»

Reguleringsendringa gjeld berre føresegnene.

Storleik på planområdet, ca antall daa:

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

Endringa er foreslått å gjelda bruksnummer 713, 524, 728, 727, 503, 465, 506 og 119.

Planendringa skal varslast alle partar i feltet. Det kan vurderast om fleire bruksnummer skal omfattast av endringa.

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

Historikk:

Reguleringsplanen vart vedteken i 1987, og det er gjennomført to reguleringsendringar tidlegare.

- Ei endring i 2013, og då fekk fire bruksnummer auka utnyttingsgraden (Sak NPB-054/13.)
- Ei endring i 2014, lagt til ei tomt i reguleringsplanen (Sak NPB-041/14)

1.3 PLANSITUASJONEN / GJELDANDE PLANAR I OMRÅDET

Arealbruksføremål i kommunedelplanen: Område for fritidsbustad

- Evt. gjeldande reguleringsplan:

- Evt. tilgrensande reguleringsplan:
19960001 Kvinnhovden
20110018 FV7 Ungdomsheimen – NAF
19980001 E68 Kvamskogen

1.4 TILHØVE TIL GJELDANDE PLANAR

- Planarbeidet er i samsvar med gjeldande plangrunnlag: **Område for fritidsbustad**
- Planarbeidet er i strid med gjeldande plangrunnlag på følgjande punkt:

1.5 PÅBYRJA PLANARBEID

- Det pågår ikkje planarbeid i området etter det planavdelinga kjenner til.
- Det pågår fylgjande planarbeid i området (*plannamn og føremål*):

1.6 PLANPROGRAM OG KONSEKVENSGREIING

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 reguering 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 reguering ta ei avgjerd om det føreligg krav om konsekvensutgreiing, jf. KU-forskrifta § 5.

1.7 KAN PLANAVDELINGA TILRÅ OPPSTART?

- Oppstart av planarbeid kan tilråast fordi:

Ut ifrå opplysningar som er gitt kan planavdelinga tilrå oppstart av mindre endring av reguleringsplanen. Reguleringsendringa må forhalda seg i samsvar med kommunedelplan for Kvamskogen, både plankart og føreseger. For at saka skal kunna handsamast som «mindre endring» må ikkje planendringane vere vesentlege, eller gå ut over hovudtrekka i planen.

Saka må varlast til naboar og høyringsinstansar, og tiltakshavar/planfagleg konsulent skal stå for varslinga. Etter at varslingsperioden på 3 veker er ferdig skal alle uttalar kommenterast og leggjast ved søknad om mindre reguleringsendring. Liste over naboar og høyringsinstansar er vedlagt.

- Skissert reguering er i strid med kommuneplanen sin arealdel. Evt. reguering og vidare krav om planprogram og konsekvensutgreiing skal vurderast av NPB-utvalet før kunngjering oppstart.

Usikkert om oppstart regulering kan tilrådest. Sak om premissavklaring skal leggjast fram for NPB-utvalet før evt. oppstart. I forkant av sak til NPB-utvalet skal følgjande leverast Kvam herad:

Oppstart av planarbeid vert ikkje tilrådd fordi:

1.8 PLANTYPE

Plan skal utarbeidast som mindre endring av reguleringsplan jf. § 12-14.

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 dekker 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 sjekkliste 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 bustader/busette/befolkningsmansetnad:
3. Næring/handel/industri/kontorfunksjonar:
4. Veg-/Trafikksituasjon, tilkomst/avkøyrslø:
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:

Reguleringsendringa må forhalda seg til dei føringane som kommunedelplanen og gjeldande reguleringsplan legg for terrenghandsaming og landskapstilpassing. Konsekvensar for auka utnytting må framgå av landskapsanalyse saman med søknaden. For tomter som er små, bratte eller der det på anna måte er krevjande å få til god terrengtilpassing, kan utnyttingsgraden tilpassast den enkelte tomte. Dersom landskapsanalysen ikkje avdekkjer særlege utfordringar kan utnyttinga setjast til 150 m² BRA.

Det er regulert inn rekkefølgekrav om at gang- og sykkelveg og planfri kryssing skal vera på plass før utbygging. Ordlyden er den same som i kommunedelplan for Kvamskogen, og vart lagt til i føresegnene ved reguleringsendringa i 2013 (NPB-054/13.)

I etterkant av denne reguleringa Kvam herad fått klargjort at rekkefølgekravet berre gjeld oppføring av nye einingar. Tilbygg og påbygg er altså tiltak som ikkje er råka av av rekkefølgekravet. Me oppmodar derfor om at de i reguleringsendringa omarbeider føresegnene slik at rekkefølgekravet ikkje er gjeldande. Dokumentasjon frå Statens vegvesen er vedlagt referatet, og bør visast til når søknaden skal varslast naboar og høyringsinstansar..

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 kravsspesifikasjon 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 sjekklste 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
- Nei
- 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 private planar sender forslag til plan-namn og plan-id til planleggjar etter oppstartsmøtet.

Planlegging av tekniske anlegg

Det må arbeidast med prosjektering av tekniske anlegg parallellt 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, eigedomsgrensar, bygningar mv*)

Kvam herad v/eining for byggjesak og private oppfordrar forslagstillar til å tilretteleggja for aktiv medverknad tidleg i planprosessen, gjerne i forkant av formell kunngjering av oppstart.

Det er ønskjeleg med eit ”undervegsmøte” 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 forslagstillar, 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

forslagstillar.

Kart-filer skal tingast via Infoland. Du finn link til Infoland i [webinnsyn](#) på www.kvam.no

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

kpaanes@online.no

ingeborg.jensen@geoplan.no

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: 17.02.2021

For kommunen: Trond Inge Brakestad

Notatet er godkjent og motteke (dato):

For forslagsstillar:

Vedlegg:

1. Oversikt off. org. og andre intr. org. som skal varslast
2. Naboliste til planområdet
3. Føresegner på word-format
4. Brev frå Statens vegvesen