



NOTAT FRÅ OPPSTARTSMØTE DEN 18.02.20 REGULERING AV SOLHAUG PÅ TANGERÅS, GNR. 121 BNR. 17 OG 168.

Gjennomføring av oppstartsmøte er ei lovpålagt oppgave 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 regulerings saker, 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 ved Håkon Hjartnes		
Telefon:	E-post: hh@h2b.no	
Fagkyndig plankonsulent: Geoplan AS ved Solveig Valland		
Telefon:	E-post: solveig.valland@geoplan.no	
Eigedom(ar):	Gnr. 121	Bnr. 17 og 168 m.fl.

Møtedato: 18.02.20
Deltakarar:
Forslagstillar: Fuglafjell AS v/ Håkon Hjartnes
Fagkyndig plankonsulent: Geoplan AS ved Solveig Valland
Kvam herad – sakshandsamar: Leiv Ingmar Kaale
Kvam herad – andre: Bjørn Vik, Byggjesak Eigar: Fredheim Eigedom AS ved Øyvind Fredheim

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, spesifisør:

1.2 OMTALE AV PLANOMRÅDET

Ei kort orientering om forslagstillar sin planidè:

Selskapet Fredheim Eigedom AS eig gnr. 121 bnr. 17 og 168 i Tangeråshagen i Strandebarm. Tiltakshavarane ynksjer å utarbeida ein detaljreguleringsplan for desse eigedomane. Området ligg på sørsida av handelssenteret på Tangerås. Saman med Fuglafjell AS ynksjer dei å byggja ut området med leilegheiter. Dei ser for seg to bygg i kvart sitt byggjetrinn med kring 9 husvære i kvart bygg. I kjellar er det planlagt parkering og bygga er tenkt med 4 etasjehøgder. Gjesteparkering er tenkt på utsida av bygga mot nord. Med ei slik utbygging vert BRA om lag 2500 m²

Avgrensing og storleik på området

Tiltakshavar ser for seg å regulera dei to bnr. 17 og 168 i tillegg til veg rundt. Dette vert tilsaman eit område på kring 3 daa. Det er naturleg å leggja eksisterande reguleringsplanar og formåla i dei til grunn for fastsetjing av plangrensa.

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

Eigedomane ligg i sentrum av Strandebarm med butikkar og legesenter m.m. mot vest og elles med bustader rundt. Like sør for området er det m.a. bygd eit rekkjehusvære. Barnehagen ligg like ved.

Historikk:

Det stod eit bustadhus på tomta tidlegare. Dette er no rive.

1.3 PLANSITUASJONEN / GJELDANDE PLANAR I OMRÅDET

Arealbruksføremål i kommuneplanen:

Kommuneplanen

Ved sist rullering av arealdel til kommuneplanen vart sentrumsområdet utvida slik at det no også omfattar dei to aktuelle eigedomane. Dette området har nemninga S4. I føresegnene til arealdelen heiter det om sentrumsformål:

2.1.4 SENTRUMSFORMÅL

Sentrum utgjer den mest sentrale delen av ein tettstad. Sentrum er eit konsentrert og avgrensa område med ein gangbar kjerne. Sentrum i Norheimsund og Øystese er definert som eigne soner i kartet jf føresegn 3.2.2.)

I område for sentrumsformål er det tillate med tiltak for forretning, kontor, tenesteyting, bustad, hotell, parkering, samferdsle, parkanlegg, torg, leikeområde, anlegg for kollektivtrafikk og kai. Andre tilhøyrande sentrumsfunksjonar er og tillate (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Areal og anlegg skal vera tilgjengeleg for ålmenta

Ved utarbeiding av reguleringsplan, og ved søknad om enkelttiltak, skal det gjerast greie for korleis utbygginga påverkar og tilpassar seg omgjevnadane. Senterområda skal ikkje spreia seg over for store areal, men byggjast ut slik at det er korte gangavstandar og ha trygge og gode uteareal mellom bygga. Biltrafikken skal særleg

avgrensast i sentrumsområda. Sentrum skal vera tilgjengeleg for alle brukargrupper. Det er tillate med parkeringsanlegg under grunnen for sentrumsformål.

Sentrumsområde som grensar til sjø og vassdrag skal sikra ålmenta tilgang til sjø/elv ved utbygging.

Evt. gjeldande reguleringsplan:

Området er omfatta av to reguleringsplanar; *Tangeråshagen* frå 1999 og *Strandebarmtunet* frå 2006.

Ved utarbeiding av ny reguleringsplan for området er det kommuneplanen som er mest relevant. I høve kringliggjande areal er det relevant at haugen mot sør-vest er regulert til leik/opphald.

Evt. tilgrensande reguleringsplan:

1.4 TILHØVE TIL GJELDANDE PLANAR

Planarbeidet er i samsvar med gjeldande plangrunnlag

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 byggjeområde.

1.5 PÅBYRJA PLANARBEID

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

Det pågår fylgjande planarbeid i området: Det er under utarbeiding reguleringsplan lenger oppe langs Aksnesvegen. Her er temaet fritidsbustader. Det er og i startfasen eit arbeid med regulera eit område på nedsida av fylkesvegen. Også her er formålet fritidsbustader.

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 moegeleg og innan varsel/kunngjering om oppstart reguelring 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 moegeleg og innan varsel/kunngjering om oppstart reguelring 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: Intensjonen med planarbeidet er i samsvar med overordna plan.

- 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 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 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. Eigedomssinngrep:
26. Universell utforming:
27. Risiko og sårbarheit:
28. Anna:

Syner også til informasjon/rettleiing 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 nokre punkt som det er viktig at planframlegget handterer:

Tilkomst

Det må gjerast greie for tilkomstløysinga. Breidd på veg og stigning må vera teneleg og trygg.

Leike/opphaldsareal

For å leggja til rette for god trivsel, er det viktig med ein felles møteplass inne på tomta for dei som skal bu i husværa. I tillegg må det sikrast private terrasser. Det må vera lett tilgjengeleg leikeområde i nærleiken. Dersom dette treng opparbeiding, møblering eller betra tilkomst for å vera rekna som eigna, kan det stillast rekkjefylgjekrav om dette sjølv om arealet ligg utanfor området som no vert regulert. Planen må gjera greie for behov og løysing her.

Me minner om kommuneplanen sitt krav om utomhusplan ved regulerings av større bustadprosjekt.

1.9.3 UTOMHUSPLAN

Ved større utbyggingsprosjekt der føremålet er bustad, offentleg eller privat tenesteyting eller forretning er det krav om utomhusplan som syner korleis prosjektet skal stimulere til fysisk aktivitet, beplanting, materialbruk, miljøvenlege løysingar og gode sosiale møteplassar.

Parkering

Planen må leggja opp til høveleg med parkeringsplassar. Dette gjeld både for dei som bur og for gjester. Parkering må og omfatta løysing for sykklar. Denne bør vera under tak.

Snarvegar

Utforming av prosjektet må ta høgde for at det skal vera enkelt og naturleg å koma seg frå ulike deler av tomta og ut til omkringliggjande område.

Overvatn

Planframlegget må ta høgdefor auka nedbør og ekstremvær. Løysing for handtering av overvatn må implementerast i planen. Rammeplan for VA skal inngå i alle reguleringsplanar.

Utforming av bygg

Høgde/volum på bygg må skildrast og illustrerast i planomtalen. Det må gjerast greie for korleis bygget vil påverka omgjevningane. I bygg der underetasjen skal nyttast til parkering, kan det ofte vera utfordrande å få til ein tiltalende fasade på denne delen av bygget. Det er derfor ynskjeleg med avbøtande tiltak for å unngå ein skjemmande/kjedeleg fasade på bygget mot veg der det er

parkeringskjellar – slik at fasaden vert broten opp.

Naboforhold/utsyn

For å lukkast med fortetting er det ofte viktig å ta omsyn til naboar og omgjevnadane elles. For dei som allereie er etablert i området er det samstundes avgjerande at dei gjer det som dei kan for å tilpassa seg endringar som naturleg skjer i nabolaget. Me oppmodar om å leggja til rette for god dialog mellom tiltakshavar og naboar i planprosessen.

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
- 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 premissavklaringa

Plannamn: SOLHAUG PÅ TANGERÅS, GNR. 121 BNR. 17 OG 168

PlanID: 20200003

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](#)

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):

For forslagsstillar: