



## NOTAT FRÅ OPPSTARTMØTE

Dette notat skal fyllast ut av Voss herad v/sakshandsamar. Notatet frå møtet skal godkjennast av partane ved underskrift.

SAKSOPPLYSINGAR	
Reguleringsplan:	Tråakrokane 2
Møtedato:	04.09.2024
Planident:	2024007
Arkivsak i Voss herad:	24/7348
Gnr/bnr:	54/21, 51

MØTEDELTAKARAR	
Forslagsstillar:	Lid Eignedomsutvikling AS/ Voss Byggsenter AS
Telefon:	
E-post:	<a href="mailto:anders@limone.no">anders@limone.no</a> / <a href="mailto:staale@vossbyggsenter.no">staale@vossbyggsenter.no</a>
Fagkyndig plankonsulent:	PlanGrep MNLA
Telefon:	
E-post:	<a href="mailto:eyolf@plangrep.no">eyolf@plangrep.no</a>
Voss herad:	Berit Marie Galaaen / Kjersti Næss Finne
Voss herad - andre:	

### 1. FAKTADEL / PLANFØRESETNAD

FRAMLAGT PLANMATERIALE
Følgjande dokumentasjon er innsendt frå forslagsstillar/plankonsulent før møtet: <input checked="" type="checkbox"/> Tingings skjema for oppstartsmøte <input checked="" type="checkbox"/> Planinitiativ, <i>jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering</i> <input checked="" type="checkbox"/> Kartskisse <input type="checkbox"/> Illustrasjonar eller liknande: <input type="checkbox"/> Eventuelt anna:

OMTALE AV PLANINITATIVET	
Kort orientering frå forslagsstillar. <i>Føremål, bakgrunn, planlagt utbygging/utvikling, ev. anna</i>	Har jobba med alternative utbyggingskonsept. Området har nok areal for å tilfredsstilla krav om felles og privat opphaldsareal. Framtidig trafikk og status på fylkesvegen(Ringheimsvegen) er eit usikkerheitsmoment.
Avgrensing og storleik på planområdet	I tillegg til tomte må Ringheimsvegen forbi vera med, for å sikra avkøyring og siktliner i samsvar med gjeldande krav.
Eksisterande arealbruk	Bustadføremål.
Historikk	Bustadområde sidan 60-talet.



PLANSITUASJON	
Arealbruksføremål i kommuneplanen (og ev. kommunedelplan). Avsett arealbruksføremål ved tidlegare rulleringar skal vurderast opp mot nye nasjonal, regionale og lokale føringar.	Bustadføremål
Gjeldande reguleringsplan:	Bustad
Tilgrensande reguleringsplan:	Plan for E16 Skulestadmoen.
Påbyrja planarbeid i området:	Nei
<input checked="" type="checkbox"/> Planarbeidet er i samsvar med gjeldande plangrunnlag. I samsvar med utbyggingsføremål, men høgare utnytting enn noverande eldre reguleringsplan opnar for. <input type="checkbox"/> Planarbeidet er i strid med gjeldande plangrunnlag på følgjande punkt:	

FØRESETNADER FOR OPPSTART
<input checked="" type="checkbox"/> Oppstart av planarbeidet vert tilrådd, jf. FPL-sak 68/24 <input checked="" type="checkbox"/> Det er usikkert om oppstart kan tilråddast. <i>Planinitiativet er lagt fram for FPL for avgjerd.</i> <input type="checkbox"/> Planinitiativet vert stoppa / ikkje tilrådd fordi:

*Jf. pbl § 12-8 kan kommunen stoppe planinitiativet. Forslagnsstillar kan ikkje klage på ei slik avgjerd, men kan krevja å få den lagt fram for kommunestyret til endeleg avgjerd.*

PLANTYPE
<input type="checkbox"/> Reguleringsendring, jf. PBL § 12-14 <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering, jf. PBL § 12-3 <input type="checkbox"/> Områderegulering, jf. PBL §12-2

*Områdereguleringssplanar er i utgangspunktet ein plantype som kommunen sjølv skal utarbeide. Kommunen kan tilrå at tiltakshavar/planleggjar kan utarbeide privat områdereguleringssplan, slik at dei står for det planfaglege arbeidet innan rammer fastlagd av kommunen. Tiltakshavar dekkjer kostnadane med planarbeidet.*

KONSEKVENSGREIING
Forslagnsstillar skal gi sin vurdering av om planarbeidet utløyser krav om konsekvensutgreiing etter forskrifta § 6 eller 8. Kommunen skal og ta stilling til om planen kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn.  Planen utløyser krav om konsekvensutgreiing etter KU-forskrifta: <input type="checkbox"/> § 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram <input type="checkbox"/> § 8 Planer og tiltak som skal konsekvensutgreiast om dei kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn (ikkje automatisk krav om planprogram) <input checked="" type="checkbox"/> Det må utførast ei nærare vurdering av om planen utløyser krav om konsekvensutgreiing <input type="checkbox"/> Det er behov for planprogram, jf. PBL § 4-1



## 2. UTGREIINGSTEMA FOR PLANARBEIDET

SJEKKLISTE				
Tema	Viktig	Må omtale	Ikkje aktuelt	Merknad
<p>Alle planar skal innehalde ei vurdering av korleis prosjektet vil påverka <b>klimagassutslepp</b>, og kva grep som er gjort for å handtera konsekvensar av forventa <b>klimaendringar</b>.            Ei slik vurdering vil omfatte fleire av temaene som er lista opp under.  <i>Det vert arbeidd med å få på plass ein klimanorm tilsvarande Bergen kommune, som vektlegg faktorar som mobilitet, arealbruk, materialar og energiløysingar.</i></p>				
<b>BYGNING OG BYGNINGSTRUKTUR</b>				
Arkitektur, estetikk og kvalitet	X			Må vurderast opp mot eksisterande busetnad og omgjevnader. Ynskjeleg med variasjon i storleik på leilegheitene.
Typologi og bygningsstruktur	X			
Nær- og fjernverknad, plassering og tilpassing til terreng	X			
Lokalklima ( <i>sol, vind</i> )	X			
Energiløysingar	X			Vurderer solenergi eller jordvarme.
<b>NATUR OG LANDSKAP</b>				
Landskap og topologi	X			
Naturgrunnlag ( <i>vegetasjon, geologi</i> )		X		
Landbruk		X		Omsyn til tilgrensande landbruksdrift.
Biologisk mangfald		X		
Vatn og vassdrag, strandsone			X	
<b>MOBILITET OG SAMFERDSEL</b>				
Veg og trafikale tilhøve	X			Usikkerheit knytt til fylkesvegen og framtidig status og bruk.
Trafikktryggleik	X			Fokus på skuleveg.
Parkering	X			Krav til parkering vurderast ut i frå storleik på leilegheiter.
Kollektiv-, gang- og sykkeltilbod	X			Omtale tilbod mot skule, idrettsplass, sentrum m.m.
<b>KULTURVERN</b>				
Kulturminne		X		Tilgrensande vernesoner identifisert i samband med utbygging av ny E16.
Kulturlandskap		X		
<b>BARN OG UNGE</b>				
Skule og barnehage ( <i>kapasitet, nærleik til</i> )	X			Viktig å vurdere ved tilrettelegging for familiehusvære.
Barn og unge sine interesser ( <i>leikeareal, dagens bruk, stiar</i> )	X			
<b>FOLKEHELSE</b>				
Friluftsliv, rekreasjon, aktivitetstilbod	X			Omtale moglegheiter i nærområdet.
Universell utforming		X		
Uteopphaldsareal og grønstruktur	X			Bruk av vegetasjon, skjerming og ulike soner.
<b>RISIKO OG SÅRBARHEIT</b>				
ROS-analyse		X		
Flaum		X		
Ras- og skredfare		X		Områdeskred må utgreiast p.g.a. marin grense.
Støy og forureining	X			Trafikkstøy – fartsgrense.
<b>KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG</b>				
Vatn og avlaup	X			VA-rammeplan må følgje med planen. Relativt god kapasitet på kommunal VA, men det vil vera behov for tilpassingar.
Overvasshandtering	X			



Renovasjon	X			Renovasjonsteknisk plan.
KART				
Kvalitet på kartgrunnlag	X			Usikker kvalitet på eigedomsgrenser, må kvalitetssikrast.
Eigedomsinngrep		X		

**SPØRSMÅL SOM MÅ AVKLARAST**

Utbetringar av kommunale anlegg, <i>jf. vedlegg 3</i> :	VA- løysingar
Utbyggingsavtale, og eventuelt tema for utbyggingsavtale:	Knytt til VA-løysingar; utbyggingsavtale evnt. avtale.
Rekkefølgekrav:	Veg, avkøyring, uteopphaldsareal, parkering m.m.
Nye vegnamn ( <i>forslag frå tiltakshavar</i> ):	Ikkje behov.
Oppmåling av eigedomsgrenser:	Ja, pga. usikker kvalitet.
Felles handsaming av reguleringsplanforslaget og byggesøknad, <i>jf. PBL § 12-15?</i>	Er aktuelt.

**VIKTIGE FOKUSOMRÅDE FOR DETTE PLANARBEIDET**

- Variasjon i storleik på husvære
- Bukvalitet
- Må ha fokus på overvasshandtering og vass-/flaumvegar, og energiløysingar
- Behov for fagrapportar/utgreiingar: Støy, områdeskred, VA-rammeplan inkl. overvasshandtering, renovasjonsteknisk plan
- Viktig med gode illustrasjonar av utbyggingsprosjekt
- Sjå sak om oppstart av planarbeidet FPL-sak 68/24

**3. VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID****FØR OPPSTART**

- Forslag til varslingsbrev og lysingstekst skal sendast til kommunen v/sakshandsamar for kontroll og eventuell justering før kunngjering av oppstart.
- Forslag til planomriss, på SOSI-format, skal sendast til kommunen v/sakshandsamar for kontroll og eventuell justering før kunngjering av oppstart (*planomriss vert lagt inn i webinnsyn hjå Voss herad ved kunngjering*)

**KRAV TIL VARSLING**

- Annonse i avis (*alminneleg lest på staden - avisa Hordaland*)
- Annonse på elektroniske medium (*Voss herad si heimeside, planleggjar si heimeside*)
- Varling til offentlege instansar og interesseorganisasjonar (*jf. varslingsliste vedlegg 2*)
- Varling til grunneigarar, festarar/rettshavarar, naboar og andre berørte partar

**INNHALD I VARSLINGA**

- Kart med avgrensing av planområdet
- 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.*)
- Vurdering av tilhøve til KU-forskrifta og informasjon om eventuell konsekvensutgreiing
- Varling om oppstart av forhandlingar om utbyggingsavtale (*jf. PBL kap. 17*) - *aktuelt*



- Varsling om parallell handsaming av rammesøknad (jf. PBL § 1-7) - *aktuelt*
- Vedlagt planinitiativ og referat frå oppstartsmøte, eventuelt informasjon om kor dette er tilgjengeleg
- Kven som varslar, adresse, 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/høgtid*)

## 4. PLANPROSESS OG MEDVERKNAD

### MEDVERKNAD

Planprosessen skal gjennomførast i tråd med plan- og bygningslova kapittel 3, 4, 5 og 12.

- Forslagsstillar vert oppmoda om å leggja til rette for aktiv medverknad tidleg i planprosessen, gjerne i forkant av formell kunngjering av oppstart.
- Behov for *undervegs*møte der innkomne merknader, førebels planforslag og skisser vert gjennomgått. Avtal undervegs.
- Behov for *ope informasjons*møte i samband med offentleg ettersyn, der planforslag vert gjennomgått. Avtal undervegs.
- Særskilde krav til medverknad eller planprosess for dette planarbeidet:  
[Naboar, Vestland fylkeskommune vedk. avklaringar veg](#)

### SKISSERT FRAMDRIFTSPLAN FOR PLANARBEIDET

Det er viktig med god kontinuitet i planprosessen. Om det går for lang tid mellom oppstartsmøte og varsel om oppstart må det vurderast revidert oppstartsmøte. Det same vil gjelde om det går meir ein eitt år mellom varsel om oppstart og innsending av planforslag.

Varsling	<a href="#">Haust 2024</a>
Innsending av planforslag.	<a href="#">Vinter – vår 2025</a>
Mål om 1.gongs handsaming <i>Vil og vera avhengig av kompleksitet, innkomne merknader og politisk møtekalender</i>	<a href="#">Vår – sommar 2025</a>
Mål om 2.gongs handsaming <i>Vil og vera avhengig av kompleksitet, innkomne merknader og politisk møtekalender</i>	<a href="#">Haust – vinter 2025/2026</a>

## 5. PLANLEVERANSEN – KRAV TIL PLANFORSLAGET

### INNHALD OG MATERIALE

- Plankart i pdf og sosiformat (*i tråd med kravsspesifikasjon, sjå vedlegg 4*).
- Reguleringsføresegner (*jf. pbl § 12-7*)
- Planomtale (*jf. pbl. § 4-2. Føremål, hovudinnhald og verknader*).
- Risiko- og sårbarheitsanalyse (*jf. pbl § 4-3*)
- VA-rammeplan
- Tekniske teikningar, lengdeprofil, tverrprofil, terrengsnitt av vegar, kryss m.m.
- Konsekvensutgreiing (*jf. pbl § 4-2 og KU-forskrifta*)
- Kopi av kunngjeringsannonse, varslingsbrev og varselliste
- Kopi av innkomne merknadar og notat som oppsummerer og kommenterer innspela
- Illustrasjonar (*terrengmodellar, 3D-illustrasjonar, sol/skyggediagram, landskapsanalysar m.m.*)
- Rammesøknad (*ved samtidig handsaming av plan- og byggesak jf. pbl § 12-15*)
- Spesielle utgreiingsbehov / tilleggsrapportar: [Støy, områdeskred, VA-rammeplan inkl. overvasshandtering, renovasjonsteknisk plan](#)



NB! Planforslag vert ikkje lagt fram for politisk handsaming før det er levert plankart i SOSI-format. Fila skal vera utan feil.

## 6. PLANGEBYR

### VOSS HERAD SITT GEBYRREGULATIV

Forslagsstillar er informert om kommunen sitt gebyrregulativ for behandling av private detaljreguleringsplanar, jf. vedlegg 1. Ved oppstartsmøte vurderer ein gebyr ut frå at saka er:

- Mindre reguleringsendring, jf. PBL§ 12-14
- Reguleringsplan / reguleringsendring – vanleg saksgang
- Komplisert sak (*planforslag i strid med overordna plan, høg kompleksitet og/eller konfliktnivå*)
- Kompleksitet skal vurderast undervegs. Dersom planprosessen vert meir, eventuelt mindre arbeidskrevjande enn føreset, kan kommunen auka gebyret eller gi rabatt.

Krav om gebyr skal sendast til faktura adresse: Voss Byggsenter:  
[961691508@fakturapoweroffice.net](mailto:961691508@fakturapoweroffice.net)

## 7. SLUTTDOKUMENTASJON ETTER PLANVEDTAK

### KRAV TIL SLUTTDOKUMENTASJON

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

- Plankart i gjeldande sosiformat og i tråd med kravspesifikasjon, jf. vedlegg 4.
- Plankart, illustrasjonar m.m. i pdf
- Planomtale og planføresegner som pdf.

*Viktig at det er siste versjon med rett dato som vert levert, og at eventuelle vassmerker eller påskrifter av «foreløpig, forslag m.m.» vert tatt bort før innsending.*

Tittelfelt i plankartet og planføresegner skal oppdaterast med datoar frå prosessen:

- Vedtak i FPL om oppstart av planarbeid
- Varsel om oppstart av planarbeid
- 1.gongs handsaming i FPL
- Utlegging til offentlig ettersyn
- 2. gongs handsaming i FPL
- Vedtak i HST om godkjent plan
- *Eventuell klagehandsaming*

## 8. 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 gjev ingen rettar i den seinare sakshandsaminga, men det er viktig at informasjon i oppstartsnotatet vert nytta som ei sjekklister før innsending av planforslag. Notatet skal underskrivast og sendast i retur til sakshandsamar.



**Dato:** 11.09.2024, rev. 15.10.2024

**For kommunen:** Berit Marie Galaaen/ Kjersti Næss Finne

**Notatet er godkjent (dato):**

**For forslagsstillar:** .....

Nyttig informasjon:

1. KMD sine nettsider om planlegging: [www.planlegging.no](http://www.planlegging.no)
2. Informasjon/retteiing om planlegging:
  - Statsforvalteren i Vestland <https://www.statsforvalteren.no/vestland/plan-og-bygg/>
  - Vestland fylkeskommune <https://www.vestlandfylke.no/planlegging/>

Vedlegg:

1. Voss herad. Gebyrregulativ for private reguleringsplanar
2. Varslingsliste for planarbeid
3. VA-informasjon planarbeid
4. Krav til kartmateriale
5. Mal for ROS-analyse
6. Eventuell anna informasjon:

--