



NOTAT FRÅ OPPSTARTMØTE

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

SAKSOPPLYSINGAR	
Reguleringsplan:	Lundarvegen 17
Møtedato:	14.10.24
Planident:	2024006
Arkivsak i Voss herad:	24/6254
Gnr/bnr:	47/218 og 47/394

MØTEDELTAKARAR	
Forslagsstillar:	Vossatroll AS
Telefon:	92238848
E-post:	vossagut@gmail.com
Fagkyndig plankonsulent:	HLM Arkitektur
Telefon:	90 65 61 98
E-post:	ovsthus@hlm.no
Voss herad:	Kjersti Næss Finne
Voss herad - andre:	

1. FAKTADEL / PLANFØRESETNAD

FRAMLAGT PLANMATERIALE	
Følgjande dokumentasjon er innsendt frå forslagsstillar/plankonsulent før møtet:	
☐ Tingingsskjema for oppstartsmøte	
☒ Planinitiativ, <i>jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering</i>	
☐ Kartskisse	
☒ Illustrasjonar eller liknande:	
☒ Eventuelt anna: Søknad om oppstart av plansak	

OMTALE AV PLANINITATIVET	
Kort orientering frå forslagsstillar. <i>Føremål, bakgrunn, planlagt utbygging/utvikling, ev. anna</i>	Føremålet er å fortetta med nye bustader som kan supplera med nye husvære i området. Gjennom moglegheitsstudien er det vurdert at eit leilegheitsbygg samansett av forskyvde volum, kvar på 2-3 etasjar vil vera ei god tilpassing til terreng og skala i nærområdet. Bygningsvoluma er tenkt samanbunden av felles heis/trappekerne. Totalt vert bygningskropp på 4-5 etasjar. Ein ser føre seg 8-10 einingar. Viktig prinsipp for prosjektet er å ta i bruk innregulert avkøyrse frå Lundarvegen (regulert i plan for Lundarvegen 21) og la parkering/bilhandtering bli ein integrert del av bygningskroppen. Dette grepet sikrar at Lundarvegen oppretthald same gatemiljø og ikkje blir ein parkeringsplass. På areal med eksisterande bod/skur langs Lundarvegen vil det vera naturleg å sjå på felles



	renovasjonsteknisk løysing og bodareal. Det er planlagt ein etasje over gatenivå, slik at prosjektet tilpassar seg noverande skala i gatemiljøet i Lundarvegen.
	Ein ser for seg at uteareal for prosjektet vil ha ein kombinasjon av felles takareal og felles område på terreng, sør for nytt bygg. Privat uteareala er tenkt på terrasse og/eller terrenget på sørside.
Avgrensing og storleik på planområdet	Planen vil omfatta eigedomane i Lundarvegen 17A og B. I tillegg må planen ta med seg del av Lundarvegen og avkøyringa, for å sikra god samanheng og tilkopling til kommunal veg.
Eksisterande arealbruk	Bustadeigedom.
Historikk	Eigedomen ligg i eit eldre bustadområde.

PLANSITUASJON

Arealbruksføremaal i kommuneplanen (og ev. kommunedelplan). Avsett arealbruksføremaal ved tidlegare rulleringar skal vurderast opp mot nye nasjonal, regionale og lokale føringar.	Eigedomen ligg innanfor areal avsett til bustadføremaal i kommuneplanen sin arealdel. Eigedomen ligg og innanfor ytre sentrumsavgrensing der bustadutvikling skal prioriterast. Prosjektet er i samsvar med kommuneplanen sine intensjonar om lokalisering av nye bustader.
Gjeldande reguleringsplan:	Ligg innanfor eldre reguleringsplan for Rogne, planid 85011. Tilkomstveg og liten del av tomta ligg innafor detaljreguleringsplan for Lundarvegen 21, planid 2022001.
Tilgrensande reguleringsplan:	Lundarvegen 21, planid 2022001. Detaljreguleringsplan for Lundhaugen – Rogne, planid 2014001 grensar ikkje til, men ligg langs Sverresbakken som er tilkomstveg til Lundarvegen.
Påbyrja planarbeid i området:	Ingen i nærleiken.
☒ Planarbeidet er i samsvar med gjeldande plangrunnlag ☒ Planarbeidet er i strid med gjeldande plangrunnlag på følgjande punkt: Eigedomen er regulert til einebustader i eldre reguleringsplan.	

FØRESETNADER FOR OPPSTART

- ☒ Oppstart av planarbeidet vert tilrådd, jf. FPL-sak 59/24
- ☐ Det er usikkert om oppstart kan tilråddast. Planinitiativet vert lagt fram for FPL for avgjerd.
- ☐ 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

- ☐ Reguleringsendring, jf. PBL § 12-14
- ☒ Detaljregulering, jf. PBL § 12-3
- ☐ Områderegulering, jf. PBL §12-2

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

**KONSEKVENSGREIING**

Forslagsstillar 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:

- ☐ § 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram
- ☐ § 8 Planer og tiltak som skal konsekvensutgreiast om dei kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn (ikkje automatisk krav om planprogram)
- ☒ Det må utførast ei nærare vurdering av om planen utløyser krav om konsekvensutgreiing
- ☐ Det er behov for planprogram, jf. PBL § 4-1

2. UTGREIINGSTEMA FOR PLANARBEIDET**SJEKKLISTE**

Tema	Viktig	Må omtale	Ikkje aktuelt	Merknad
Alle planar skal innehalde ei vurdering av korleis prosjektet vil påverka klimagassutslepp, og kva grep som er gjort for å handtera konsekvensar av forventa klimaendringar. Ei slik vurdering vil omfatte fleire av temaene som er lista opp under. <i>Klimanorm etter mal frå Bergen kommune er under arbeid, og skal etter kvart følgje med plansaker til offentlig ettersyn.</i>				
BYGNING OG BYGNINGSTRUKTUR				
Arkitektur, estetikk og kvalitet				Typologi, utforming, gode bukvalitetar og estetiske kvalitetar er viktig. Det må utarbeidast eit illustrasjonsprosjekt og terrengsnitt som syner korleis prosjektet er tilpassa omgjevnadene. I tillegg må fjernverkanden illustrerast. I samband med oppstartssak i FPL, vart det vedtatt to tilleggspunkt som gjeld utforming/typologi: • Det skal takast ekstra omsyn til eigenarten til eksisterande bustader i Lundarvegen i det vidare arbeidet. 4. • Det skal leggjast til rette for bustader i ulik storleik som også er med på å auke tilbodet av rimelegare bustader
Typologi og bygningsstruktur				
Nær- og fjernverknad, plassering og tilpassing til terreng				
Lokalklima (sol, vind)				
Energiløysingar				Som del av prosjektet må energiløysingar utgreiast.
NATUR OG LANDSKAP				
Landskap og topologi				Sjå nær- og fjernverknad over.
Naturgrunnlag (vegetasjon, geologi)				Vurdera om det er store tre, kantvegetasjon eller anna verdiar som bør vidareførast.
Landbruk				
Biologisk mangfald				Kort skildring av eventuelle verdiar i planomtalen.
Vatn og vassdrag, strandsone				
MOBILITET OG SAMFERDSEL				
Veg og trafikale tilhøve				Trafikktryggleikstiltak, trafikale løysingar og rekkefølgekrav i plan for Lundarvegen
Trafikktryggleik				



				21, må vidareførast og følgjast opp i plan for Lundarvegen 15.
Parkering				Parkering skal løysast inne på tomta, slik at noverande gateparkering vert avvikla.
Kollektiv-, gang- og sykkeltilbod				Må omtalast i planomtalen.
KULTURVERN				
Kulturminne				Kulturmiljøsona Ringheimsvegen/Rogne omfattar delar av Lundarvegen. Lundarvegen 17 grensar til denne sona, og det bør difor vera ekstra merksemd på kulturmiljøinteressene i nærområdet.
Kulturlandskap				
BARN OG UNGE				
Skule og barnehage (<i>kapasitet, nærleik til</i>)				Viktig å omtala skule- og barnehage-tilbod og tilkomstvegar.
Barn og unge sine interesser (<i>leikeareal, dagens bruk, stiar</i>)				Prosjektet må leggja til rette for barn og unge. I tillegg omtala ulike aktivitetstilbod i nærområdet.
FOLKEHELSE				
Friluftsliv, rekreasjon, aktivitetstilbod				Vise til moglegheiter og tilbod, og tilkomstvegar i området rundt.
Universell utforming				Prosjektet er planlagt med universell tilkomst. Ynskjeleg at fleire av leilegheitene og delar av uteområdet vert utforma universelt slik at prosjektet opnar for ulike husvære og bidreg til sosial berekraft.
Uteoppfallsareal og grønstruktur				Uteoppfallsareal og grøntstruktur må detaljerast som del av planen. Som del av dette må det takast stilling til om noko av eksisterande vegetasjon skal vidareførast i nytt prosjekt.
RISIKO OG SÅRBARHEIT				
ROS-analyse				
Flaum				
Ras- og skredfare				Ligg innanfor omsynssone for marin grense og områdestabilitet må avklarast i samsvar med rettleiar frå NVE. NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred
Støy og forureining				Ligg innanfor omsynssone for støy (veg og jernbane) og støytilhøva må avklarast.
KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG				
Vatn og avlaup				VA-rammeplan må utarbeidast og følgja med som vedlegg til planen. Denne må og omhandle overvasshandtering som må basera seg på lokal handsaming og naturbaserte løysingar.
Overvasshandtering				
Renovasjon				Renovasjonsteknisk plan må utarbeidast og følgja med som vedlegg til planen. Renovasjonsteknisk veileder - BIR
KART				



Kvalitet på kartgrunnlag			Ut i frå kartet ser det ut som om kvaliteten på eigedomsgrensene er bra. Viktig med avklarte grenser ved utbygging tett på eigedomsgrenser.	Tegnforklaring Voss grunnkart Matrikkelkart Grunneiendom Hjelpelinje fiktiv Grense <= 10 cm Grense <= 30 cm Grense < 200 cm
Eigedomsinngrep			Felles avkøyrsløse med Lundarvegen 19 og Lundarvegen 21.	

SPØRSMÅL SOM MÅ AVKLARAST

Utbetringar av kommunale anlegg, jf. vedlegg 3:	Det vil vera behov for oppgradering av både veg, vatn og avlaup.
Utbyggingsavtale, og eventuelt tema for utbyggingsavtale:	Ja, knytt til veg/trafikktryggleikstiltak, vatn og avlaup.
Rekkefølgekrav:	Trafikktryggleikstiltak, avkøyring, parkering og opparbeiding av uteområde.
Nye vegnamn (forslag frå tiltakshavar):	Vurderast undervegs.
Oppmåling av eigedomsgrenser:	Truleg gjennomført grensegang nylig. Ikkje behov for ny oppmåling?
Felles handsaming av reguleringsplanforslaget og byggesøknad, jf. PBL § 12-15?	Ja, truleg.

VIKTIGE FOKUSOMRÅDE FOR DETTE PLANARBEIDET

- Omsyn til eksisterande kvalitetar og området sin karakter
 - Nær- og fjernverknad av utbygginga
 - Grad av utnytting
 - Bukvalitet, sol- og ljostilhøve
 - Uteopphaldsareal og leikeareal
 - Estetisk utforming
- Infrastruktur
 - Trafikktryggleik og trafikale tilhøve
 - Parkering
 - Overvasshandtering
 - Vatn og avlaup
- Klimaomsyn, materialbruk
- Rekkjefylgjekrav og utbyggingsavtale
- Tilhøve til nyleg vedteken detaljreguleringsplan for Lundarvegen 21
- Medverknad – god informasjon til naboar

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 lagd 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*)
- ☒ Varsling til offentlege instansar og interesseorganisasjonar (*jf. varslingsliste vedlegg 2*)
- ☒ Varsling 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
- ☒ Varsling om oppstart av forhandlingar om utbyggingsavtale (*jf. PBL kap. 17*)
- ☒ Varsling om parallell handsaming av rammesøknad (*jf. PBL § 1-7*) ?
- ☒ 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 offentlig ettersyn, der planforslag vert gjennomgått. Avtal undervegs.
 - ☒ Særskilde krav til medverknad eller planprosess for dette planarbeidet:
- [God informasjon til naboar.](#)

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	Vinter 2024
Innsending av planforslag.	
Mål om 1.gongs handsaming <i>Vil og vera avhengig av kompleksitet, innkome merknader og politisk møtekalender</i>	Haut 2025
Mål om 2.gongs handsaming <i>Vil og vera avhengig av kompleksitet, innkome merknader og politisk møtekalender</i>	



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: [Områdeskred/kvikkleire](#), [støy](#), [illustrasjonsprosjekt](#), [terrengsnitt](#), [VA-rammeplan](#), [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 føresett, kan kommunen auka gebyret eller gi rabatt.

Krav om gebyr skal sendast til faktura adresse: ...Postboks 465, 5703 Voss.

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 kravsspesifikasjon, 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 påskriftar 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 sjekkliste før innsending av planforslag. Notatet skal underskrivast og sendast i retur til sakshandsamar.

Dato: 14.10.24

For kommunen: Kjersti Næss Finne

Notatet er godkjent (dato): 09.12.2024

For forslagsstillar: 

Nyttig informasjon:

1. KMD sine nettsider om planlegging: www.planlegging.no
2. Informasjon/retteleiing 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: