



## NOTAT FRÅ OPPSTARTMØTE

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

SAKSOPPLYSINGAR	
Reguleringsplan:	Regimentsvegen 225
Møtedato:	22.08.24
Planident:	2024005
Arkivsak i Voss herad:	24/6630
Gnr/bnr:	48/185

MØTEDELTAKARAR	
Forslagsstillar:	Regimentsbygget AS v/Eirik Draugsvoll Seim
Telefon:	91 32 29 32
E-post:	<a href="mailto:eirik@seimen.no">eirik@seimen.no</a>
Fagkyndig plankonsulent:	HLM Arkitektur v/Svein Øvsthus
Telefon:	90 65 61 98
E-post:	<a href="mailto:ovsthus@hlm.no">ovsthus@hlm.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 type="checkbox"/> Tingingsskjema for oppstartsmøte <input checked="" type="checkbox"/> Planinitiativ, <i>jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering</i> <input checked="" type="checkbox"/> Kartskisse <input checked="" 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>	Ynskjer å utvikla eit bustadprosjekt med gode solrike uteområde, miks av leilegheiter og parkering under bakken. Har jobba med muligheitsstudie, skala og ulike alternativ. Treng eit visst omfang av einingar, og finn ikkje gode løysingar ved vidareføring av eksisterande bygg. Vil heller satsa på gjenbruk av bygningsdelar inn i nytt prosjekt. Viktig å gjenbruka betongen på tomta. Viktig å få ned skalaen på utbygginga, ser føre seg tre bygningskroppar med brot i fasadane, 3 etasjar med møna tak. Ynskjer å planleggja for felles opphaldsareal og fellesfunksjonar. Viktig med byggetrinn for å få det realiserbart.



Avgrensing og storleik på planområdet	Eigedom 48/185, tilgrensande parkeringsplass som tilhøyrar barnehagen, samt naudsynt areal for trafikal løysing. Treng m.a. avklaring på plassering av bom.
Eksisterande arealbruk	Kontorbygg.
Historikk	Opphavelig eit gammalt militært bygg som har vore nytta som kontorbygg i nyare tid. I dag er det 22 kontor som vert leigd ut.

### PLANSITUASJON

Arealbruksføre mål i kommuneplanen (og ev. kommunedelplan). Avsett arealbruksføre mål ved tidlegare rulleringar skal vurderast opp mot nye nasjonal, regionale og lokale føringar.	Bygningar og anlegg - Omsynssone 910 – reguleringsplan skal gjelda - Omsynssone 310 – marin grense
Gjeldande reguleringsplan:	Områdereguleringsplan for Tvildemoen, 09014 - Kombinert føremål - bustad/kontor/tenesteyting BKT4
Tilgrensande reguleringsplan:	I nærleiken; Karibyen, planid 2014007
Påbyrja planarbeid i området:	
<input checked="" type="checkbox"/> Planarbeidet er i samsvar med gjeldande plangrunnlag: <input checked="" type="checkbox"/> Planarbeidet er i strid med gjeldande plangrunnlag på følgjande punkt: <a href="#">Ynskjer ikkje kombinerte føremål men reint bustadprosjekt.</a>	

### FØRESETNADER FOR OPPSTART

- Oppstart av planarbeidet vert tilrådd
- 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. Forslagsstillar 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 dekkjer 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 verknader 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
<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>Klimanorm etter mal frå Bergen kommune er under arbeid, og skal etter kvart følgje med plansaker til offentleg ettersyn.</i></p>				
<b>BYGNING OG BYGNINGSTRUKTUR</b>				
Arkitektur, estetikk og kvalitet	X			Oppmodar om eit mangfald i type husvære og fellesløysingar som kan bidra til møteplassar og sosial berekraft. Bør sjå på variasjon i takhøgde i tillegg til skisserte fasadebrot.
Typologi og bygningsstruktur	X			
Nær- og fjernverknad, plassering og tilpassing til terreng	X			
Lokalklima ( <i>sol, vind</i> )	X			
Energiløysingar	X			Vurdera moglege alternative energikjelder.
<b>NATUR OG LANDSKAP</b>				
Landskap og topologi	X			Må sjå spesielt på fjernverknad. Bygningsvoluma må tilpassast omgjevnaden.
Naturgrunnlag ( <i>vegetasjon, geologi</i> )		X		
Landbruk			X	
Biologisk mangfald		X		Vurdera om det er tre/vegetasjon som skal vidareførast. Fokus på kantsonar/ grønne korridorar.
Vatn og vassdrag, strandsone			X	
<b>MOBILITET OG SAMFERDSEL</b>				
Veg og trafikale tilhøve	X			Tilkomst til bustadprosjektet og plassering av bom i Regimentsvegen må vurderast, jf. områdereguleringsplanen.
Trafikktryggleik	X			
Parkering	X			Parkeringsdekning må vurderast med bakgrunn i nærleik til sentrum og storleik på leilegheiter.
Kollektiv-, gang- og sykkeltilbod	X			Viktig å tilretteleggja for gang- og snarveggar dersom dette er mogleg.
<b>KULTURVERN</b>				
Kulturminne		X		Eksisterande bygg eit eldre forsvarsbygg.
Kulturlandskap			X	
<b>BARN OG UNGE</b>				
Skule og barnehage ( <i>kapasitet, nærleik til</i> )	X			



Barn og unge sine interesser (leikeareal, dagens bruk, stiar)	X			Prosjektet ynskjer å planleggja for uteområde med ulike soner som ivaretek ulike aldersgrupper. Prosjektet ligg tett på to barnehager.
<b>FOLKEHELSE</b>				
Friluftsliv, rekreasjon, aktivitetstilbod	X			
Universell utforming	X			
Uteopphaldsareal og grønstruktur	X			Prosjektet ynskjer å planleggja for uteområde med ulike soner som ivaretek ulike aldersgrupper.
<b>RISIKO OG SÅRBARHEIT</b>				
ROS-analyse		X		
Flaum			X	
Ras- og skredfare		X		Områdeskred (marine avsetningar) og skråningsstabilitet må avklarast.
Støy og forureining		X		
<b>KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG</b>				
Vatn og avlaup		X		VA-rammeplan inkl. handtering av overvatn må følgja planen. Handtering av overvatn skal basera seg på naturbaserte løysingar.
Overvasshandtering	X			
Renovasjon	X			Krav om renovasjonsteknisk plan. <a href="#">Eksempler på renovasjonsteknisk plan - BIR</a>
<b>KART</b>				
Kvalitet på kartgrunnlag		X		Behov for kvalitetssjekk av eigedomsgrenser avklarast med <a href="#">oppmålingsavdelinga</a>
Eigedomsinngrep		X		Tilhøve rundt avkøyring via parkeringsplass for Tvildemoen barnehage må avklarast.

<b>SPØRSMÅL SOM MÅ AVKLARAST</b>	
Utbetringar av kommunale anlegg, <i>jf. vedlegg 3:</i>	Truleg behov for noko kapasitetsauke knytt til kommunale vatn- og avlaupsløysingar.
Utbyggingsavtale, og eventuelt tema for utbyggingsavtale:	Anleggsbidrag knytt til fellestiltak i samsvar med områdeplanen. Teknisk og grøn infrastruktur. Det ligg føre fastsett prinsippvedtak om bidrag innanfor områdereguleringsplanen.
Rekkefølgjekrav:	Infrastruktur, parkeringsløysingar og kvalitetar i uteområdet.
Nye vegnamn ( <i>forslag frå tiltakshavar</i> ):	Mest sannsynleg ikkje behov for nytt adressenamn.
Oppmåling av eigedomsgrenser:	Behov for kvalitetssjekk av eigedomsgrenser avklarast med oppmåling: <a href="mailto:oppmaling@voss.herad.no">oppmaling@voss.herad.no</a>
Felles handsaming av reguleringsplanforslaget og byggesøknad, <i>jf. PBL § 12-15?</i>	Vil vurderer om første byggetrinn skal avklarast parallelt med planarbeidet?

<b>VIKTIGE FOKUSOMRÅDE FOR DETTE PLANARBEIDET</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utforming – typologi – bukvalitet</li> <li>• Leilegheitssamansetning – fellesfunksjonar</li> <li>• Trafikal løysing – plassering av bom, tilkomst via p-plass barnehage</li> <li>• Gang/snarvegar og grønne aksar</li> <li>• Klima og miljø; energiløysingar, gjenbruk av eksisterande bygning m.m.</li> <li>• Fagrapportar; områdeskred og stabilitet, VA/overvatn, renovasjon</li> </ul>



### 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. *Truleg ikkje behov for ope møte-vurder undervegs.*
- Særskilde krav til medverknad eller planprosess for dette planarbeidet:*  
**Læringsverkstedet - Tvildemoen barnehage – bør informerast før oppstart.**

#### 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

[Haust 2024](#)



Innsending av planforslag.	Vinter 2025
Mål om 1.gongs handsaming <i>Vil og vera avhengig av kompleksitet, innkome merknader og politisk møtekalender</i>	Vår - sommar 2025
Mål om 2.gongs handsaming <i>Vil og vera avhengig av kompleksitet, innkome merknader og politisk møtekalender</i>	Haust - vinter 2025 / 2026

## 5. PLANLEVERANSEN – KRAV TIL PLANFORSLAGET

### INNHALD OG MATERIALE

- Plankart i pdf og sosiformat (*i tråd med kravspesifikasjon, 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 / tilleggssrapportar:  
[Skisseprosjekt m/illustrasjonar og terrengsnitt.](#)  
[Sporingsanalyse og siktkontroll – trafikal løysing.](#)  
[Områdeskred og stabilitet, VA/overvatn, renovasjonsløysing](#)

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:  
[Regimentsbygget AS \(org.nr. 989307665\) v/ eirik@seimen.no](#)

## 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
  - Utlekking 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: 27.08.24**

**For kommunen:** .....

**Notatet er godkjent (dato):**

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

Nyttig informasjon:

1. KMD sine nettsider om planlegging: [www.planlegging.no](http://www.planlegging.no)
2. Informasjon/rettleiing om planlegging:
  - Statsforvaltaren 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:



Voss herad