



NOTAT FRÅ OPPSTARTMØTE

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

SAKSOPPLYSINGAR	
Reguleringsplan:	Vossogarden
Møtedato:	18. august 2021
Planident:	
Arkivsak i Voss herad:	
Gnr/bnr:	255/106

MØTEDELTAKARAR	
Forslagsstillar:	Voss Eigedom AS v/ Svein Erik Aldal
Telefon:	95262066
E-post:	Svein.E.Aldal@vosseigedom.no
Fagkyndig plankonsulent:	MaPlan AS v/ Martin Lillesand
Telefon:	90 18 52 66
E-post:	martin@maplan.no , kj@hha.no
Fagkyndig plankonsulent:	Helen & Hard AS v/ Karen Jansen
Telefon:	458 50 818
E-post:	kj@hha.no
Voss herad:	Berit Marie Galaaen, Signe Stoll

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 type="checkbox"/> Kartskisse <input type="checkbox"/> Illustrasjonar eller liknande: Ideskisse og illustrasjonsplan <input type="checkbox"/> Eventuelt anna:

OMTALE AV PLANINITATIVET	
Kort orientering frå forslagsstillar. <i>Føremål, bakgrunn, planlagt utbygging/utvikling, ev. anna</i>	Ynskjer å regulera tomta til bustadføremål, med næringslokale i 1. etasje mot Uttrågata. Tilkomst er planlagt via Lekvemogata, med parkering under bakken. Det er skissert 37 einingar. Det er ei todeling av prosjektet med «vanlege» leilegheiter i 4 etasjar mot Uttrågata og eit bofelleskap mot Lekvemoen, som er tenkt utvikla etter «gaining-by-sharing» modellen. Ynskjer også å sjå på moglegheita for å leggja til rette for bryggje / utsettingsplass for kajakk.



Avgrensing og storleik på planområdet	Fylgjer felt BS26, i tillegg må tilstrekkeleg vegareal / tilkomst verte teke med. Eventuelt ta med areal ut i elva for å kunne leggja til rette for bryggje / utsettingsplass for kajakk. Bør avklare om det er naboar som ynskjer å vera med i eit felles planarbeid.
Eksisterande arealbruk	Offentleg parkeringsplass
Historikk	Utbyggjar Voss Eigedom AS gjennomførte arkitektkonkurranse på utvikling av tomta hausten 2018. Helen& Hard vant konkurransen og prosjektet har utvikla seg på bakgrunn av den. I tillegg til sjølve prosjektet, vart det og laga ei moglegheitsstudie for heile Lekvemoen. Begge delar ligg til grunn for løysingar i sentrumsplanen. På grunn av motsegn frå fylkeskommunen og Statsforvaltaren, og merknader frå naboar, vart det sett krav om detaljreguleringsplan for feltet.

PLANSITUASJON

Arealbruksføremål i kommuneplanen	Gjeldande kommuneplan 2020-2032. Tomta avsett til sentrumsføremål.
Gjeldande reguleringsplan:	Områdereguleringsplan for Vossevengen, planid 2018001. Det aktuelle feltet er her omtalt som BS26, og er avsett til sentrumsføremål. Plandokument finn de i planarkivet: https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4621/gl_planarkiv.aspx?planid=12352018001
Tilgrensande reguleringsplan:	Detaljreguleringsplan for Uttrågata 42, planid 2015007.
Påbyrja planarbeid i området:	Det er sett i gong fleire prosjekt i sentrum etter at områdeplanen vart vedteke, mellom anna i Strandavegen og i Uttrågata. Det er foreløpig ikkje varsla oppstart av desse.
<input checked="" type="checkbox"/> Planarbeidet er i samsvar med gjeldande plangrunnlag <input type="checkbox"/> Planarbeidet er i strid med gjeldande plangrunnlag på følgjande punkt:	

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. 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 fastlagt av kommunen. Tiltakshavar dekkjer kostnadane med planarbeidet.

KONSEKVENsutGREIING

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
Planarbeidet er vurdert å ikkje utløyse krav om KU, men grunngjeving må koma fram i oppstartsvarselet.
- Det er behov for planprogram, jf. PBL § 4-1

2. utGREIINGSTEMA FOR PLANARBEIDET

SJEKKLISTE				
Tema	Viktig	Må omtale	Ikkje aktuelt	Merknad
BYGNING OG BYGNINGSTRUKTUR				
Arkitektur, estetikk og kvalitet				Viktig å halda seg til dei føringane som ligg i sentrumsplanen, mellom anna knytt til byggehøgde og byggegrense. Tilpassing til omgjevnadene. Kontakten mot Uttrågata og Langebrua som innfartsport til Vangen frå aust er viktig. «Magic corner» med orientering både mot Uttrågata og elva er viktig. Det er viktig å ha fokus på å lage eit mangfald i type leilegheiter i sentrum. Sosial berekraft må vere i fokus.
Typologi og bygningsstruktur				
Nær- og fjernverknad, plassering og tilpassing til terreng				
Lokalklima (sol, vind)				
Energiløysingar				Fokuset på miljø og berekraft aukar. Materialbruk og energiløysingar må greiast ut.
NATUR OG LANDSKAP				
Landskap og topologi				Omsyn til Skulehaugen som landskapselement. Kontakt og utsyn mot fjell, elv og natur er ein viktig kvalitet.
Naturgrunnlag (vegetasjon, geologi)				
Landbruk				
Biologisk mangfald				Tiltak ut i elva må ikkje koma i konflikt med gyteområde.
Vatn og vassdrag, strandsone				Tiltak ut i elva vil utløyse behov for tilleggsutgreiingar knytt til moglege konsekvensar for Vossavassdraget som verna vassdrag og laksevassdrag – sjå føresegner til sentrumsplanen pkt. 4.18 og 8.2.
MOBILITET OG SAMFERDSEL				



Veg og trafikale tilhøve				Behov for å få utarbeidd ein enkel trafikk- / mobilitetsanalyse Viktig å sikre gode og trygge forbindelsar for mjuke trafikantar. Området vert nytta som snarveg i dag, spesielt av barn og unge. Tilkomst og god parkeringsløyising må detaljerast.
Trafikktryggleik				
Parkering				
Kollektiv-, gang- og sykkeltilbod				
KULTURVERN				
Kulturminne				Omsyn til BSR-strukturen. Ligg i bevaringssone 3, omsynssone H570_3. Statleg listeført telefonkiosk.
Kulturlandskap				
BARN OG UNGE				
Skule og barnehage (<i>kapasitet, nærleik til</i>)				Trygg skuleveg, kapasitet på skule og barnehage.
Barn og unge sine interesser (<i>leikeareal, dagens bruk, stiar</i>)				Viktig å sikre snarvegar, og gode leike- og uteopphaldsareal.
FOLKEHELSE				
Friluftsliv, rekreasjon, aktivitetstilbod				Prosjektet ligg ved ein av innfartsportane til Prestegardsmoen, som er eit unikt friluftsområde tett på sentrum. Sona mellom elva, gangvegen og prosjektet vert viktig å jobbe med. Arealet må ikkje privatiserast.
Universell utforming				
Uteopphaldsareal og grønstruktur				Sjå føringar i sentrumsplanen knytt til storleik og kvalitetar. Kan vere aktuelt å nytta seg av «frikjøpsordninga», med bidrag til grøntfond.
RISIKO OG SÅRBARHEIT				
ROS-analyse				
Flaum				Avbøtande tiltak må gjerast greie for av fagkunnige. Det må avklarast at tiltak ikkje vil få negative konsekvensar for naboar og Lekvemoen.
Ras- og skredfare				
Støy og forureining				Planområdet ligg i gul og delvis raud støysone. Behov for støyfagleg utgreiing.
KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG				
Vatn og avlaup				VA-rammeplan må utarbeidast til 1.gongs høyring. Sjå på moglegheitene for å nytta overvatn som ein ressurs. Løysingar knytt til brannsløkking må koma fram.
Overvasshandtering				
Renovasjon				Avklarast med IHM. Sjå også renovasjonsteknisk norm.
KART				
Kvalitet på kartgrunnlag				Må prosjektere på riktig og nytt kartgrunnlag. Må oppdatere kartgrunnlaget frå konkurransen i 2018.
Eigedomsgrep				Ny tilkomstveg vil truleg føre med seg eigedomsgrep.

SPØRSMÅL SOM MÅ AVKLARAST

Utbetringar av kommunale anlegg, <i>jf. vedlegg 3:</i>	Veg
Utbyggingsavtale, og eventuelt tema for utbyggingsavtale:	Teknisk infrastruktur / trafikktryggingstiltak Eventuelt grøn infrastruktur dersom krav til uteopphaldsareal er vanskeleg å oppfylle.
Rekkefølgekrav:	Sjå områdeplanen, pkt. 3 (3.1, 3.3 og 3.4).



Nye vegnamn (<i>forslag frå tiltakshavar</i>):	Ikkje aktuelt.
Oppmåling av eigedomsgrenser:	Nyleg målt opp.
Felles handsaming av reguleringsplanforslaget og byggesøknad, jf. PBL § 12-15?	Ja, aktuelt. Det vil vere naturleg å sjå på framdrifta i forhold til parallell handsaming når planforslag vert lagt ut på offentleg ettersyn.

VIKTIGE FOKUSOMRÅDE FOR DETTE PLANARBEIDET

- Tilhøve til sentrumsplanen, mange føringar å fylgje opp (sjå t.d. pkt. 2.3, kap. 3, kap. 4, pkt. 5.1, i tillegg til føresegnar knytt til sjølve felt BS26) og elles intensjonar og mål i planomtalen
- Flaum – avbøtande tiltak og eventuelle konsekvensar av tiltak. Jobbe vidare med kreative løysingar som låg til grunn i konkurranseforslaget.
- Utforming og tilhøve til omgjevnadene. Overgang mellom privat og offentleg areal viktig tett på sentrum.
- Bukvalitet: Mangfald av type leilegheiter, støy, leike- og uteopphaldsareal, fellesareal.
- Trafikktryggleik og mobilitet gjennom området.

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*)
- 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*)
- Varling 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 *undervegsmøte* der innkomne merknader, førebels planforslag og skisser vert gjennomgått. Avtal undervegs.
- Behov for *ope informasjonsmøte* i samband med offentlig ettersyn, der planforslag vert gjennomgått. Avtal undervegs.
- Særskilde krav til medverknad eller planprosess for dette planarbeidet:
[Oppmodar til å gjennomføra eit nabomøte i forkant av varsling.](#)

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	Hausten 2021
Innsending av planforslag.	På starten av nyåret 2022
Mål om 1.gongs handsaming <i>Vil og vera avhengig av kompleksitet, innkomne merknader og politisk møtekalender</i>	Januar / februar 2022
Mål om 2.gongs handsaming <i>Vil og vera avhengig av kompleksitet, innkomne 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, landskapsanalyser m.m.*)
- Rammesøknad (*ved samtidig handsaming av plan- og byggesak jf. pbl § 12-15*)
- Spesielle utgreiingsbehov / tilleggssrapportar: [støy, flaumtiltak, mobilitets- / trafikkanalyse, fiskefagleg utgreiing og utgreiing av moglege konsekvensar for Vossavassdraget som verna vassdrag](#)

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 Eigedom AS](#)

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 offentleg 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 gjer 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:

For kommunen:

Notatet er godkjent (dato): 28.09.21

For forslagsstillar: ...

Martin Lillesand

.....



Voss herad

Nyttig informasjon:

1. KMD sine nettsider om planlegging: www.planlegging.no
2. Informasjon/retteiing om planlegging:
 - Fylkesmannen i Vestland <https://www.fylkesmannen.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:

--