



## NOTAT FRÅ OPPSTARTMØTE

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

SAKSOPPLYSINGAR	
Reguleringsplan:	Detaljreguleringsplan for Oftedalsgården
Møtedato:	06.03.2024
Planident:	2024003
Arkivsak i Voss herad:	24/2761
Gnr/bnr:	255/119, 255/118, 255/201, 255/1 og 44/29

MØTEDELTAKARAR	
Forslagsstillar:	Oftedal Vekst v/Zoran Blagojevic
Telefon:	47289612
E-post:	<a href="mailto:zoran@atecvoss.no">zoran@atecvoss.no</a>
Fagkyndig plankonsulent:	HLM Arkitektur v/Svein Øvsthus
Telefon:	55 55 04 00 / 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 type="checkbox"/> Kartskisse <input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonar eller liknande: <a href="#">Snitt og situasjonsplan</a> . <input type="checkbox"/> Eventuelt anna:

OMTALE AV PLANINITATIVET	
Kort orientering frå forslagsstillar. <i>Føremål, bakgrunn, planlagt utbygging/utvikling, ev. anna</i>	<p>Eigarane av Vangsgata 32 og 34 har gått saman for å utvikla bakgården. Det er laga ein moglegheitsstudie som utgangspunkt for vidare planarbeid. Dei ynskjer å planleggja for sentrumsfunksjonar som bustad, kontor/tenesteyting/forretning, uteareal og parkering.</p> <p>Prosjektet har tatt utgangspunkt i liner og bygningsstruktur i kvartalet rundt. Bygningsmasse bør plasserast så langt mot nord som mogleg, for å sikra nok rom for nytt uteareal tenkt i andre høgd mellom noverande bygg og nytt bygg. I nord ligg jernbanelina/ Granvinsbana. Den er opphøgd og er ei tydeleg barriere i området. Det er god avstand til bebyggelse i bakkant.</p> <p>Tomta er eigna for høge bygg, og moglegheit for både 5 og 6 etasjar +saltak/loft for buareal er sett på. Det vert avgjerande å sjå på eigedomsgransene i bakgården for å løysa heilskapen på best mogeleg vis. Både Voss herad og Bane Nor har eigedom innanfor planområdet.</p>



	<p>Dei ynskjer å løysa parkering under bygg. Vil sjå på moglegheit for å kopla seg på nedkøyring og parkeringskjellar under Coop. Dette vil utfordra regelverk som ikkje tillet organisatoriske tiltak under flaumgrensa. Innkøyring frå vest og inn-/utkøyring frå aust er tenkt vidareført, men planlagt å stramma opp i form av eit gateløp med fortau mot nord.</p> <p>I tillegg til bustad frå 2. eller 3. høgd og oppover, er det tenkt sentrumsfunksjonar i 1. og 2. høgd. Dei ynskjer å sjå funksjonar i noverande bygg i Uttrågata 32 og 34 i samanheng med funksjonar i nybygg. Vurderer heving av tak/etablera møna tak på eksisterande bygg.</p>
Avgrensing og storleik på planområdet	Planområdet må i tillegg til eigedomane 255/118 og 255/119, omfatta tilgrensande gate- og parkeringsareal mot Vangsgata/Sverresplass i vest og mot Lekvemogata i aust. Avgrensinga må tilpassast planar for Uttgågata 42 mot aust og for Vossogarden mot søraust.
Eksisterande arealbruk	Bakgard med parkeringsareal for sentrumsbygg med forretning, tenestetilbod og husvære.
Historikk	Området har vore bakgard med parkeringsplassar i lang tid.

### PLANSITUASJON

Arealbruksføre mål i kommuneplanen (og ev. kommunedelplan). Avsett arealbruksføre mål ved tidlegare rulleringar skal vurderast opp mot nye nasjonal, regionale og lokale føringar.	Sentrumsføre mål.
Gjeldande reguleringsplan:	Områdereguleringsplan for Vossevangen, planid 2018001. Området er avsett til sentrumsføre mål, BS21.
Tilgrensande reguleringsplan:	Detaljreguleringsplan for Uttrågata 42, planid 2015007.
Påbyrja planarbeid i området:	Detaljreguleringsplan for Vossogarden, planid 2021008.
<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. Forslagnstillar 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.

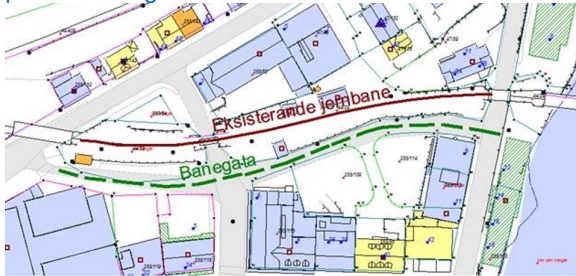
KONSEKVENsutGREIING
Forslagsstillar skal gi sin vurdering av om planarbeidet utløyser krav om konsekvensutgreiing etter forskrifta § 6 eller 8. Kommunen skal og ta stilling til om planen kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn.
Planen utløyser krav om konsekvensutgreiing etter KU-forskrifta:
<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
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><b>Ein «klimanorm» skal liggja ved planen ved innsending til offentleg ettersyn. Denne vert ettersendt.</b></i>				
<b>BYGNING OG BYGNINGSTRUKTUR</b>				
Arkitektur, estetikk og kvalitet				Viktig å ta utgangspunkt i føringane som ligg i sentrumsplanen. Tilpassing til omgjevnadene er viktig. Sjå heile kvartalet under eitt, og i samanheng med nabokvartal i aust. Kontakt mot både Uttrågata, Lekvemogata og «bakgata» i nord er viktig. Det må vera eit mangfald i type leilegheiter i sentrum. Fokuset på miljø og berekraft aukar, og sosial berekraft og bukvalitet er viktig. Materialbruk og energiløysingar må greiast ut.
Typologi og bygningsstruktur				
Nær- og fjernverknad, plassering og tilpassing til terreng				
Lokalklima (sol, vind)				
Energiløysingar				
<b>NATUR OG LANDSKAP</b>				
Landskap og topologi				
Naturgrunnlag (vegetasjon, geologi)				
Landbruk				
Biologisk mangfald				
Vatn og vassdrag, strandsone				
<b>MOBILITET OG SAMFERDSEL</b>				
Veg og trafikale tilhøve				Oversikt over trafikantar. Behov for å få utarbeidd ei trafikk- / mobilitetsanalyse. Viktig å sikra gode og trygge samband for mjuke trafikantar. Type parkering og trafikk knytt til desse må utgreiast som del av dette. Gjeld både sykkel og bil.
Trafikktryggleik				
Parkering				
Kollektiv-, gang- og sykkeltilbod				
<b>KULTURVERN</b>				
Kulturminne				Tilhøve til gjenreisningsarkitekturen må skildrast i planomtalen. Ligg i bevaringssone 3, omsynssone H570 3.
Kulturlandskap				



<b>BARN OG UNGE</b>			
Skule og barnehage ( <i>kapasitet, nærleik til</i> )			Trygg skuleveg.
Barn og unge sine interesser ( <i>leikeareal, dagens bruk, stiar</i> )			Viktig å planleggja for god bukvalitet for barn og unge i sentrum.
<b>FOLKEHELSE</b>			
Friluftsliv, rekreasjon, aktivitetstilbod			Omtale turmoglegheiter og aktivitetstilbod i området rundt.
Universell utforming			
Uteopphaldsareal og grønstruktur			Grønt fond – midlar til utvikling av byrom og friluftsområdet Prestegardsmoen.
<b>RISIKO OG SÅRBARHEIT</b>			
<b>ROS-analyse</b>			
Flaum			Konsekvensar for bygg/tiltak under flaumkota må utgreiast.
Ras- og skredfare			Areal ligg under marin grense og fare for områdeskred (kvikkleire) må utgreiast i eigen fagrappport.
Støy og forureining			Støy frå trafikk og jernbane
<b>KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG</b>			
Vatn og avlaup			VA-rammeplan
Overvasshandtering			
Renovasjon			Renovasjonsteknisk plan: <a href="#">Eksempler på renovasjonsteknisk plan - BIR</a>
<b>KART</b>			
Kvalitet på kartgrunnlag			Må avklarast undervegs.
Eigedomsinngrep			

<b>SPØRSMÅL SOM MÅ AVKLARAST</b>	
Utbetringar av kommunale anlegg, <i>jf. vedlegg 3:</i>	Veg, gang/sykkelveg, VA
Utbyggingsavtale, og eventuelt tema for utbyggingsavtale:	Teknisk og grøn infrastruktur. Veg, GS-veg, VA, evnt. grøntfond
Rekkefølgekrav:	Ja, avklarast undervegs
Nye vegnamn ( <i>forslag frå tiltakshavar</i> ):	Banegata er vedteke som namn for ny veg i bakgard i plan for Uttrågata 42. 
Oppmåling av eigedomsgrenser:	Planarbeidet vil utløyse behov for nye eigedomsgrenser.
Felles handsaming av reguleringsplanforslaget og byggesøknad, <i>jf. PBL § 12-15?</i>	Dersom dette er ynskjeleg, må mogleg parallell handsaming varslast ved oppstart.



#### VIKTIGE FOKUSOMRÅDE FOR DETTE PLANARBEIDET

- Trafikk, parkering, varelevering m.m.
- Første etasje og samhandling med gateløp
- Utnyttingsgrad og byggehøgde – tilhøve til omgivnadene
- Materialbruk
- Bukvalitet, uteopphaldsareal
- Flaum, kvikkleire/områdeskred, støy

### 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

#### INNHOLD 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 *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:

[Bebuarar og næringsdrivande som vert berørt.](#)

**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	Vår 2024
Innsending av planforslag.	Innan 2024
Mål om 1.gongs handsaming <i>Vil og vera avhengig av kompleksitet, innkome merknader og politisk møtekalender</i>	Vinter 2024/25
Mål om 2.gongs handsaming <i>Vil og vera avhengig av kompleksitet, innkome merknader og politisk møtekalender</i>	Sommar/haust 2025

**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 / tilleggssrapportar: [Flaum](#), [områdeskred/kvikkleire](#), [trafikk](#), [illustrasjonsprosjekt](#)

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: [Oftedal vekst v/zoran@atecvoss.no](mailto:Oftedal vekst v/zoran@atecvoss.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
- 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: 11.03.24**

**For kommunen:** Kjersti Næss Finne

**Notatet er godkjent (dato):** 12/3-24

**For forslagsstilar:** .....

Nyttig informasjon:

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