



NOTAT FRÅ OPPSTARTMØTE

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

SAKSOPPLYSINGAR	
Reguleringsplan:	Haugabø
Møtedato:	19. september 2023
Planident:	
Arkivsak i Voss herad:	
Gnr/bnr:	193/91 mfl.

MØTEDELTAKARAR	
Forslagsstillar:	Haugabø AS
Telefon:	
E-post:	oyvind@vossresort.no
Fagkyndig plankonsulent:	Norconsult v / Bård Mossige
Telefon:	+47 92248847
E-post:	bard.vage.mossige@norconsult.com
Voss herad:	Berit Marie Galaaen, Signe Stoll
Voss herad - andre:	

1. FAKTADEL / PLANFØRESETNAD

FRAMLAGT PLANMATERIALE
Følgjande dokumentasjon er innsendt frå forslagsstillar/plankonsulent før møtet: <input type="checkbox"/> Tingings skjema for oppstartsmøte <input 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: <input type="checkbox"/> Eventuelt anna:

OMTALE AV PLANINITATIVET	
Kort orientering frå forslagsstillar. <i>Føremål, bakgrunn, planlagt utbygging/utvikling, ev. anna</i>	Har lenge hatt tankar om å fortette på eigedomen. Eigedomen er stor, og det ligg godt til rette for å etablera fleire bueiningar her. Det er skissert eit prosjekt med to einingar i rekke, med tilkomst frå nedsida felles med Haugateigen 7.
Avgrensing og storleik på planområdet	Planavgrensing var drøfta på møtet. I tillegg til heile gbnr 193/91, må Haugateigen 5 og 7 inngå i planavgrensinga. Areal som er naudsynt for å sikre tilkomst må også takast med. Mot aust må vegen (Haugateigen) inngå, slik at ein får regulert tilkomst / veg i tråd med eksisterande situasjon.



Eksisterende arealbruk	Hageareal for eksisterende bustad
Historikk	Bustadhuset på eigedomen vart bygd på 50-talet, som eit av dei fyrste i det som over tid har vorte eit veletablert bustadfelt.

PLANSITUASJON	
Arealbruksføre mål i kommuneplanen (og ev. kommunedelplan). Avsett arealbruksføre mål ved tidlegare rulleringar skal vurderast opp mot nye nasjonal, regionale og lokale føringar.	Bustader, eksisterande
Gjeldande reguleringsplan:	Reguleringsplan for Bryn – Lid, frå 1993
Tilgrensande reguleringsplan:	Reguleringsplan for gang og Sykkelveg/fortau langs Bordalsvegen, frå 2004 Detaljreguleringsplan for Haugateigen, frå 2010
Påbyrja planarbeid i området:	-
<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
<input checked="" type="checkbox"/> Oppstart av planarbeidet vert tilrådd <input type="checkbox"/> Det er usikkert om oppstart kan tilråddast. Planinitiativet vert lagt fram for FPL for avgjerd. <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



Områderegeringsplanar er i utgangspunktet ein plantype som kommunen sjølv skal utarbeide. Kommunen kan tilrå at tiltakshavar/planleggjar kan utarbeide privat områderegeringsplan, slik at dei står for det planfaglege arbeidet innan rammer fastlagd av kommunen. Tiltakshavar dekker 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
- 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.				
BYGNING OG BYGNINGSTRUKTUR				
Arkitektur, estetikk og kvalitet	X			
Typologi og bygningsstruktur	X			
Nær- og fjernverknad, plassering og tilpassing til terreng	X			
Lokalklima (<i>sol, vind</i>)	X			
Energiløysingar	X			
NATUR OG LANDSKAP				
Landskap og topologi		X		
Naturgrunnlag (<i>vegetasjon, geologi</i>)		X		
Landbruk			X	
Biologisk mangfald			X	
Vatn og vassdrag, strandsone			X	
MOBILITET OG SAMFERDSEL				
Veg og trafikale tilhøve	X			
Trafikktryggleik	X			
Parkering		X		
Kollektiv-, gang- og sykkeltilbod	X			
KULTURVERN				
Kulturminne			X	
Kulturlandskap			X	
BARN OG UNGE				
Skule og barnehage (<i>kapasitet, nærleik til</i>)	X			



Barn og unge sine interesser (leikeareal, dagens bruk, stiar)	X			
FOLKEHELSE				
Friluftsliv, rekreasjon, aktivitetstilbod		X		
Universell utforming		X		
Uteopphaldsareal og grønstruktur	X			
RISIKO OG SÅRBARHEIT				
ROS-analyse	X			
Flaum			X	
Ras- og skredfare			X	
Støy og forureining			X	
KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG				
Vatn og avlaup		X		Mindre justeringar av VA-nett på påreknast
Overvasshandtering	X			Må leggja opp til lokal / naturbasert overvasshandtering, i tråd med Voss herad si VA-norm » Voss (va-norm.no)
Renovasjon		X		Avklarast med BIR
KART				
Kvalitet på kartgrunnlag	X			Anbefaler å kvalitetssikra grensa mot nord og sør, ta kontakt med oppmåling
Eigedomsinngrep			X	

SPØRSMÅL SOM MÅ AVKLARAST	
Utbetringar av kommunale anlegg, jf. vedlegg 3:	Må påreknast mindre justeringar av VA-nett
Utbyggingsavtale, og eventuelt tema for utbyggingsavtale:	Bidrag til opparbeiding av gang- og sykkelveg / fortau langs Bordalsvegen
Rekkefølgekrav:	Jf. over
Nye vegnamn (forslag frå tiltakshavar):	-
Oppmåling av eigedomsgrenser:	Ta kontakt med oppmålingsavdelinga: oppmaling@voss.herad.no
Felles handsaming av reguleringsplanforslaget og byggesøknad, jf. PBL § 12-15?	Kan vera aktuelt. Må varslast i samband med oppstart.

VIKTIGE FOKUSOMRÅDE FOR DETTE PLANARBEIDET
<ul style="list-style-type: none"> • Tilpassing til omgjevnader og eksisterande bebyggelse • Fokus på god bukvalitet • Energi- og klimatiltak • Trafikktryggleik og trafikale tilhøve, spesielt knytt til Bordalsvegen

3. VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID

FØR OPPSTART
<input checked="" type="checkbox"/> Forslag til varslingsbrev og lysingstekst skal sendast til kommunen v/sakshandsamar for kontroll og eventuell justering før kunngjering av oppstart.
<input type="checkbox"/> 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:

[Bør informera næraste naboar så tidleg som mogleg i prosessen](#)

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	Så snart som mogleg
Innsending av planforslag.	Før jul
Mål om 1.gongs handsaming <i>Vil og vera avhengig av kompleksitet, innkome merknader og politisk møtekalender</i>	Januar 24'
Mål om 2.gongs handsaming <i>Vil og vera avhengig av kompleksitet, innkome merknader og politisk møtekalender</i>	Før påske



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:

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:

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:

For kommunen:

Notatet er godkjent (dato):

For forslagsstillar:

Nyttig informasjon:

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