



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 Park Hotel
Møtedato:	06.12.23
Planident:	2023007
Arkivsak i Voss herad:	23/9867
Gnr/bnr:	Gbnr. 255/34, 255/35, 255/36, 255/203, 255/205, 255/1 og 45/25.

MØTEDELTAKARAR	
Forslagsstillar:	Park Hotel Eiendom AS v/Øyvind Aass
Telefon:	997 77 177
E-post:	oyvind.aass@adolfsgroup.no
Fagkyndig plankonsulent:	3RW arkitekter v/Tord Bakke
Telefon:	473 23 295
E-post:	Tord@3rw.no
Voss herad:	Berit Marie Galaaen, Signe Stoll, Kjersti Næss Finne
Voss herad - andre:	Øystein Johansen, Marit Reisegg Myklestad, Kari Bergo, Susanne Puchberger

1. FAKTADEL / PLANFØRESETNAD

FRAMLAGT PLANMATERIALE
Følgjande dokumentasjon er innsendt frå forslagsstillar/plankonsulent før møtet: <input checked="" type="checkbox"/> Tingings skjema for oppstartsmøte <input checked="" type="checkbox"/> Planinitiativ, <i>jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering</i> <input checked="" type="checkbox"/> Kartskisse <input type="checkbox"/> Illustrasjonar eller liknande: <input checked="" type="checkbox"/> Eventuelt anna: Skisseprosjekt arkitektkonkurranse

OMTALE AV PLANINITATIVET	
Kort orientering frå forslagsstillar. <i>Føremål, bakgrunn, planlagt utbygging/utvikling, ev. anna</i>	Planen skal opna for ny kvartalsstruktur og venda seg mot Vangsvatnet. Det vert lagt opp til ein komprimert situasjon som skal fremja byliv og aktivitet, samstundes som kvartalet skal løysast på ein gode måte internt. Viktig å skapa liv mot Uttrågata, transformera og supplera eksisterande bygningsmasse. Det nye og det gamle skal snakka saman. Nye bygg skal basera seg på trearkitektur med røter i gammal byggeskikk. Det skal vera fokus på gode uteområde. Del av nytt uteområde i kvartalsstrukturen er planlagt både på tak og under tak. Planen skal leggja til



	rette for ny utforming og yrande folkeliv på Holbergsplass. Flaum og trafikal situasjon er to viktige tema som må løysast.
Avgrensing og storleik på planområdet	Forslag til planavgrensing vart drøfta. Avgjerande at tilgrensande areal er tatt med. Viktig å løysa situasjonen i heilskap. Del av Evangervegen/ Uttrågata er med for å sikra tilkomst og gatemiljø framfor prosjektet. Uttrågata og Vangsvatnet avgrensar planområdet i nord og sør, Essotomta avgrensar i vest og Holbergsplassen og kyrketunet i aust. Essotomta vert tatt med ved oppstart, for om mogleg å innlemme ny utvikling av dette området i planen. Viktig å informera grunneigar om det.
Eksisterande arealbruk	Hotell, leilegheiter, veg, parkeringsplassar, strandpromenade, friområde og bensinstasjon.
Historikk	Noverande funksjonar har vore i området i lang tid.

PLANSITUASJON

Arealbruksføremaal i kommuneplanen (og ev. kommunedelplan). Avsett arealbruksføremaal ved tidlegare rulleringar skal vurderast opp mot nye nasjonal, regionale og lokale føringar.	<ul style="list-style-type: none"> • Sentrumsføremaal - felt BS1-3, • Torg -felt ST1 og ST3 • Gang-sykkelveg- SGS2 • Friområde- GF3 • Føresegnsområde 3,4,5 • Omsynssonar for: <ul style="list-style-type: none"> - Støy - Marin grense - Flaum - Friluftsliv - Kulturmiljø - Vidareføring av reguleringsplan
Gjeldande reguleringsplan:	<ul style="list-style-type: none"> • Park Hotel Vossevangen – detaljreguleringsplan, planid 2013007 • Områdereguleringsplan for Vossevangen – planid 2018001
Tilgrensande reguleringsplan:	Nord for område: <ul style="list-style-type: none"> - Områdereg.plan Voss knutepunkt planid 2011002 - Detaljreg.plan Voss knutepunkt AB2, planid 2018004
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

- 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 fastlagd 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.

[Utgreiing i planinitiativ er tilstrekkeleg.](#)

- 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 klimatendringar . Ei slik vurdering vil omfatte fleire av temaene som er lista opp under.				
BYGNING OG BYGNINGSTRUKTUR				
Arkitektur, estetikk og kvalitet				Løysingar i arkitektkonkurransen skal vera førande.
Typologi og bygningsstruktur				
Nær- og fjernverknad, plassering og tilpassing til terreng				
Lokalklima (sol, vind)				
Energiløysingar				
NATUR OG LANDSKAP				
Landskap og topologi				
Naturgrunnlag (vegetasjon, geologi)				
Landbruk				
Biologisk mangfald				
Vatn og vassdrag, strandsone				Forholdet til offentleg strandpromenade og opphald for ålmenta viktig.
MOBILITET OG SAMFERDSEL				
Veg og trafikale tilhøve				Dialog med vegeigar av Uttrågata viktig. Må få avklart kven som er den framtidige vegeigar. Opprette dialog. Fylkeskommunen skal planleggja og byggja nytt kryss i nord.
Trafikktryggleik				
Parkering				
Kollektiv-, gang- og sykkeltilbod				



KULTURVERN				
Kulturminne				
Kulturlandskap				
BARN OG UNGE				
Skule og barnehage (<i>kapasitet, nærleik til</i>)				
Barn og unge sine interesser (<i>leikeareal, dagens bruk, stiar</i>)				
FOLKEHELSE				
Friluftsliv, rekreasjon, aktivitetstilbod				
Universell utforming				
Uteopphaldsareal og grønstruktur				Sjå heile område i heilskap. Viktig å avklare krav som ligg i gjeldande plan og utbyggingsavtale for Park panorama.
RISIKO OG SÅRBARHEIT				
ROS-analyse				
Flaum				Må vera direkte dialog med NVE.
Ras- og skredfare				Områdeskred/kvikkleire
Støy og forureining				
KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG				
Vatn og avlaup				
Overvasshandtering				
Renovasjon				Ulike krav for bustad og næring.
KART				
Kvalitet på kartgrunnlag				
Eigedomsinngrep				

SPØRSMÅL SOM MÅ AVKLARAST	
Utbetringar av kommunale anlegg, <i>jf. vedlegg 3</i> :	Truleg behov for oppgradering av VA-leidningsnett innanfor planområdet. Må vera direkte dialog med VA-avdeling i heradet.
Utbyggingsavtale, og eventuelt tema for utbyggingsavtale:	VA, trafikale løysingar, parkering, grøn infrastruktur,
Rekkefølgekrav:	Avklarast undervegs
Nye vegnamn (<i>forslag frå tiltakshavar</i>):	Avklarast undervegs
Oppmåling av eigedomsgrenser:	Behov for grenseavklaring må avklarast før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn.
Felles handsaming av reguleringsplanforslaget og byggesøknad, <i>jf. PBL § 12-15</i> ?	Kan kanskje vera aktuelt for deler av området.

VIKTIGE FOKUSOMRÅDE FOR DETTE PLANARBEIDET
<ul style="list-style-type: none"> • Skapa eit nytt sentrumskvartal, med god tilgjenge for ålmenta og samstundes sikre god bukvalitet. Fylgje sentrumsplanen sine visjonar om attraktivitet og aktivitet. • Utvikling og opparbeiding av Holbergs plass – offentleg – privat samarbeid • Uteopphaldsareal – offentleg - privat samarbeid – vurderer om delar av leikeareal kan løysast på offentleg område- vurderer anleggsbidrag – grøntfond? • Trafikale løysingar – logistikk – behov for mobilitetsplan/trafikkanalyse • Hotellens sitt eige behov for buss • Parkeringsløysing- tett parkeringskjellar, men utfordring er innkøring over flaumnivå. Frikjøp kan vera aktuelt.



- Renovasjonsteknisk plan
- Flaum - spørsmål om organisatoriske tiltak må avklarast - møte med NVE i tidleg fase
- VA-rammeplan inkludert overvasshandtering som må basera seg på tretrinnsstrategien jf. NVE sin rettleiar
- Støy – trafikkstøy frå Utrågata – behov for analyse
- Kulturminne-vurderingar opp mot etterkrigsarkitekturen, Vangskyrkja og Holbergs plass
- Energiløysingar-klimarekneskap-berekraft
- Illustrasjonsmaterieill er ein viktig del av materialet og vil vera førande for vidare utbygging

Ynskjer arbeidsmøte i midten av januar knytt til tema:

- Flaum
- Uteareal
- Holbergs plass

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:
[Naboar i Park Panorama, grunneigar Essotomta](#)

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	Før jul 2023
Innsending av planforslag	Ynskje om første gangs handsaming før sommaren 2023. Siste møte før ferie i FPL er 6. juni. Planforslag må da vere levert inn i midten av april. Neste møte i FPL er 5.september. Viktig med tett dialog før første gongs handsaming.
Mål om 1.gongs handsaming <i>Vil og vera avhengig av kompleksitet, innkomne merknader og politisk møtekalender</i>	Høst – vinter 2024/25
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, landskapsanalysar m.m.*)
- Rammesøknad (*ved samtidig handsaming av plan- og byggesak jf. pbl § 12-15*)
- Spesielle utgreiingsbehov / tilleggsrapportar: [Flaum, områdeskred/grunnforhold/kvikkleire, mobilitet/trafikale løysingar, støyanalyse, VA, overvatn, renovasjon](#)

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 reguleringsending, 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: Berit Marie Galaaen

Notatet er godkjent (dato): Bergen 18.12.2023

For forslagsstillar:

Nyttig informasjon:

1. KMD sine nettsider om planlegging: www.planlegging.no



Voss herad

2. Informasjon/retteiing 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- (må vera dialog med VA avdeling)
4. Mal for ROS-analyse
5. Eventuell anna informasjon:

--