



NOTAT FRÅ OPPSTARTMØTE

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

SAKSOPPLYSINGAR	
Reguleringsplan:	Blomvegen 14 og 18
Møtedato:	30, januar 2024
Planident:	2024002
Arkivsak i Voss herad:	24/888
Gnr/bnr:	193/3,194/32 mfl.

MØTEDELTAKARAR	
Forslagsstillar:	Voss byggsenter (Ståle Rørlien og Kai Arne Hårklau)
Telefon:	
E-post:	
Fagkyndig plankonsulent:	HLM ved Svein Øvsthus
Telefon:	90 65 61 98
E-post:	ovsthus@hlm.no
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"/> 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 leggja til rette for fortetting på to einebustadtomter i Blomvegen. Det er sett på fleire moglegheiter for utvikling av eigedomane, og det er gjennomført innleiande volum-/moglegheitsstudie. Både leiligheitsbygg med parkering rett frå gata i fyrste etasje og einebustader har vore vurdert. Det er vurdert både store volum og meir oppdelte. Ei løysing med rekkjehus og tomannsbustad / punktbus er vurdert som det beste alternativet. Det er Skissert 8 einingar totalt i planinitiativet. Eit viktig prinsipp er forhagar og inngang til kvar eining rett frå gata.



	<i>Tilbakemelding frå plan: Ei utnytting med 8 einingar står i utgangspunktet fram som for høg. Om ein kan løyse tilkomst via Flaten for eventuell utbygging i bakkant, så kan dette gi ein betre situasjon. Tal einingar må studerast nærare og avklarast i den vidare prosessen.</i>
Avgrensing og storleik på planområdet	Må sjå nærare på avgrensing av planområdet. Gbnr 193/83 (Flaten 16) må vera med for å kunne vurdere / løysa heilskapen i området og strukturen, samt vurdere mogleg tilkomst frå Flaten. Blomvegen, frå Groadalen – Tverrvegen, må og inngå for å sjå på løysingar for gateløpet.
Eksisterande arealbruk	Einebustadtomter innanfor etablert bustadområde
Historikk	Historiske flyfoto syner at dei to einebustadene vart etablert ein gong seint på 40-talet / tidleg 50-tal.

PLANSITUASJON

Arealbruksføremål i kommuneplanen (og ev. kommunedelplan).	Bustad – noverande Vert berørt av omsynssone for flaum og marin grense
Gjeldande reguleringsplan:	Haugamoen – endring – bustadfortetting frå 2003. Føremålet med planen var å leggja til rette for fortetting, med fokus på å kunne nytte dei store eksisterande einebustadane til fleir einingar, bevare grønne lommer og landskapsdrag.
Tilgrensande reguleringsplan:	-
Påbyrja planarbeid i området:	-

- Planarbeidet er i samsvar med gjeldande plangrunnlag
 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 områderegulering, slik at dei står for det planfaglege arbeidet innan rammer fastlagd av kommunen. Tiltakshavar dekkjer kostnadane med planarbeidet.

**KONSEKVENSTUTGREIING**

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.				
Planarbeidet må vurderast opp mot Vossaklima 2030. Bruk også gjerne klimanorm Bergen som grunnlag for å gjere klimavurderingar (mobilitet, arealbruk, materialar og energi).				
BYGNING OG BYGNINGSTRUKTUR				
Arkitektur, estetikk og kvalitet	x			Må utarbeidast illustrasjonsprosjekt som skal vera førande for byggesaka.
Typologi og bygningsstruktur	x			
Nær- og fjernverknad, plassering og tilpassing til terreng	x			Omsyn til naboar og eksisterande strukturar (byggnadsmønster og grønne strukturar)
Lokalklima (<i>sol, vind</i>)	x			
Energiløysingar	x			Må gjere vurderingar knytt til gjenbruk vs nybygg i eit klimaperspektiv. Tilstandsanalyse?
NATUR OG LANDSKAP				
Landskap og topologi	x			Må sikre intensjonen i gjeldande plan kva gjeld å sikre grønne lommer / opne soner
Naturgrunnlag (<i>vegetasjon, geologi</i>)		x		
Landbruk			x	
Biologisk mangfald		x		
Vatn og vassdrag, strandsone			x	
MOBILITET OG SAMFERDSEL				
Veg og trafikale tilhøve	x			Vurdera og sikra gode løysingar for gateløpet / gatemiljøet i Blomvegen Vurdera fysiske tiltak for å sikre at ferdsle skjer på fotgengaranes sine vilkår - gatetun / sambruksområde.
Trafikktryggleik	x			
Parkering	x			Parkering i veg er ikkje ynskjeleg, men mogleg å sjå på sidereal / innkøyrse for å løyse parkering.
Kollektiv-, gang- og sykkeltilbod	x			
KULTURVERN				



Kulturminne		x		Verdiar knytt til bebyggelsesstruktur / villastrukturen
Kulturlandskap		x		
BARN OG UNGE				
Skule og barnehage (<i>kapasitet, nærleik til</i>)	x			Trygg skuleveg, sjekke opp og vurdere skulekapasitet
Barn og unge sine interesser (<i>leikeareal, dagens bruk, stiar</i>)	x			Sikre areal for dei minste som ein integrert del av felle uteopphaldsareal. Bør ha ein sentral plassering
FOLKEHELSE				
Friluftsliv, rekreasjon, aktivitetstilbod		x		
Universell utforming		x		Dersom det ikkje vert lagt opp til universell utforming / tilgjengelegheit, så må dette begrunnast
Uteopphaldsareal og grønstruktur	x			Viktig å sikre grønne verdiar. Felles uteopphaldsareal for einingane må opparbeidast med gode kvalitetar og oppmøde til bruk. Bør plasserast sentralt i prosjektet.
RISIKO OG SÅRBARHEIT				
ROS-analyse		X		
Flaum	X			Delvis omfatta av faresone for flaum. Kote for 200-års flaum inkl. 40% klimapåslag er jf. NVE rapport frå 2020 sett til 53,3
Ras- og skredfare		X		Området ligg under marin grense, og fare for områdeskred / kvikkleireskred må gjerast greie for (sjå NVE rettleiar 1/2019)
Støy og forureining		x		Området er ikkje berørt av omsynssone for støy
KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG				
Vatn og avlaup				Krav om VA-rammeplan
Overvasshandtering	X			Løysingar skal baserast på 3-trinnsstrategien: <i>fange opp og infiltrera – fordryge og forsinke – sikre trygge flaumvegar</i> . Sjå og NVE sin rettleiar.
Renovasjon	x			Avklar med BIR. Krav om renovasjonsteknisk plan, sjå eksempel her.
KART				
Kvalitet på kartgrunnlag		x		Vurder behov for å klarleggja eigedomsgrenser
Eigedomsinngrep			x	

SPØRSMÅL SOM MÅ AVKLARAST	
Utbetringar av kommunale anlegg, jf. vedlegg 3:	VA og veg (Blomvegen)
Utbyggingsavtale, og eventuelt tema for utbyggingsavtale:	Naudsynt med utbyggingsavtale knytt til veg og VA.
Rekkefølgekrav:	Det må fastsetjast rekkefølgekrav. Avklarast undervegs i prosessen, før 1.gongs handsaming.
Nye vegnamn (<i>forslag frå tiltakshavar</i>):	Ikkje naudsynt
Oppmåling av eigedomsgrenser:	Vurderast
Felles handsaming av reguleringsplanforslaget og byggesøknad, jf. PBL § 12-15?	Kan vera aktuelt.



VIKTIGE FOKUSOMRÅDE FOR DETTE PLANARBEIDET

- Tilpassing til omgjevnadene og omsyn til eksisterande strukturar
- Veg, trafikktryggleik og løysingar for gateløp og gatemiljø i Blomvegen. Utforming som sikrar at bilar beveger seg langsamt og på dei mjuke trafikantane sine premisser
- Klimavurderingar – mellom anna knytt til ombruk av eksisterande bygg vs nybygg
- Flaum
- Renovasjon

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 *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:

Dei næraste naboane må få eit eige informasjonsmøte.



--

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	I løpet av februar 24'
Innsending av planforslag.	Ikkje fastsett, men ynskjer å halda god framdrift
Mål om 1.gongs handsaming <i>Vil og vera avhengig av kompleksitet, innkome merknader og politisk møtekalender</i>	-«-
Mål om 2.gongs handsaming <i>Vil og vera avhengig av kompleksitet, innkome 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 / tilleggssrapportar:

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 føreset, kan kommunen auka gebyret eller gi rabatt.

Krav om gebyr skal sendast til faktura adresse: [Voss byggsenter prosjekt 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
- 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:

For kommunen:

Notatet er godkjent (dato):20.02.2024

For forslagsstillar:

.....

Nyttig informasjon:



Voss herad

1. KMD sine nettsider om planlegging: www.planlegging.no
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
4. Krav til kartmateriale
5. Mal for ROS-analyse
6. Eventuell anna informasjon: