



NOTAT FRÅ OPPSTARTMØTE

Reguleringsplan:	Ringheimshagen
Møtedato:	17.oktober 2018
Planident:	2018007
Arkivsak i Voss kommune:	18/02676
Gnr/bnr:	50/1

Bakgrunn for oppstartsmøte

Gjennomføring av oppstartsmøte er ei lovpålagt oppgave jf. plan og bygningslova § 12-8. Møtet skal haldast før kunngjering og formell varsling av oppstart regulering. Oppstartsmøtet har som føremål å oppretta ein tidleg kontakt mellom forslagsstillar og kommunen i private reguleringssaker, og det skal leggja grunnlaget for ein god prosess. Oppstartsmøtet skal primært gi ei gjensidig orientering. Forslagsstillar skal på førehand ha sendt inn ei bestilling av oppstartsmøte, saman med kartskisse over planområdet og mål med reguleringa (intensjonar, føremål og omfang). Kommunen orienterer om overordna planar og føringar, generelt om planarbeidet og planprosessen, samt krav om innhald og framstilling av planmateriell.

Reguleringsplanar skal utarbeidast av fagkunnige, jf. plan og bygningslova § 12.3. Det er ein føresetnad at forslagsstillar har sikra fagkunnig deltaking på oppstartsmøtet.

Kommunen sine vurderingar er faglege, generelle og av foreløpig karakter. Naboprotestar, uttalar frå offentlege myndigheiter, politiske vedtak, m.m. undervegs i planprosessen vil kunna medføra nye moment eller krav om/trong for endringar i planarbeidet. Oppstartsmøtet skal gje avklaring på aktuelle tema og spørsmål, men skal ikkje avgjera viktige punkt som vert belyst og avklara i den vidare planprosessen fram til endeleg politisk vedtak.

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

Møtedeltakarar

Forslagsstillar:	Svein Ringheim
Telefon:	90869340
E-post:	post@storeringheim.no
Fakturaadresse:	Svein I Ringheim Mølstervegen 44, 5705 Voss, Org nr 969 275 848
Fagkyndig plankonsulent:	ABO plan & arkitektur v/Åshild Blomdal og Signe Mossige
Telefon:	99 76 97 16
E-post:	ashild@abo-ark.no
Voss kommune -sakshandsamar:	Signe Stoll
Voss kommune -andre:	Kjersti Næss Finne



1. FAKTABEL / PLANFØRESETNAD

1.1 FRAMLAGT PLANMATERIALE

Følgjande dokumentasjon er innsendt frå forslagsstillar/plankonsulent før møtet:

- x Tingingsskjema for oppstartsmøte
- x Kartskisse
- x Omtale av det planlagde prosjektet
- x Omtale av aktuelle tema for drøfting
- x Illustrasjonar eller liknande

Eventuelt anna:

Moglegheitsstudie som syner ulike utbyggingsalternativ
--

1.2 OMTALE AV PLANOMRÅDET

Kort orientering frå forslagstillar	Føremålet med planen er å leggje til rette for bustader, i tråd med kommuneplanen. Det er jobba med ulike utbyggingsalternativ – lågblokker/konsentrerte småhus, halvplanhus og einebustader, og tiltakshavar ynskjer å diskutera dei ulike alternativa med kommunen. Foreløpig er det skissert alt mellom 14-63 einingar. Tilkomst er hovudsakleg tenkt frå Strandavegen/Rognshagen, men for alternativet med einebustader er det og skissert vegtilkomst frå Ringheimsvegen/Rognsli.
Storleik på planområdet	Om lag 12 dekar
Avgrensing av planområdet	Planområdet følger eigedomsgrense for gbnr 50/1 mot nord og sør. Mot vest er området avgrensa i tråd med kommuneplanen. Mot vest er det teke med noko vegareal. Her bør grensa utvidast for å vere sikker på at det er nok areal for å få på plass gode vegløysingar. Bør og utvide grensa noko mot vest, for å sikre buffersone mot landbruksområdet.
Eksisterande arealbruk	Landbruk, beite
Historikk	Landbruksområde som er dyrka opp frå 1930-talet og fram til nyare tid.

1.3 PLANSITUASJONEN /GJELDANDE PLANAR I OMRÅDET

Arealbruksføremål i kommuneplanen	Noverande og framtidig bustader. Krav om tett utnytting og reguleringsplan.
Eventuelt gjeldande reguleringsplan	Jørgestykket – endring, planid 04010
Eventuelt tilgrensande reguleringsplan	<ul style="list-style-type: none">- Rognshagen, planid 54002,- Fv. 315 Bavallsvegen nedre del, planid 09019- E16 Vangstunnelen – reguleringsendring, planid 09017



1.4 TILHØVE TIL GJELDANDE PLANAR

x Planarbeidet er i samsvar med gjeldande plangrunnlag

Planarbeidet er i strid med gjeldande plangrunnlag på følgende punkt:

1.5 PÅBYRJA PLANARBEID

x Det pågår ikkje planarbeid i området etter det planavdelinga kjenner til.

Det pågår fylgjande planarbeid i området (plannamn og føremål):

1.6 FØRESETNADER FOR OPPSTART

x Oppstart av planarbeid kan tilråddast, og forslagsstillar kan varsle oppstart.

Skissert regulering er i strid med kommuneplanen sin arealdel, eller det er usikkert om oppstart av regulering kan tilråddast. Søknad om oppstart med kartskisse og omtale av prosjektet skal leggjast fram for FPL for avgjerd.

Oppstart av planarbeid vert ikkje tilrådd fordi:

1.7 PLANTYPE

x Plan skal utarbeidast som detaljregulering jf. § 12-3.

Plan skal utarbeidast som områderegulering jf. §12-2. *Områdereguleringsplanar er i utgangspunktet ein plantype som kommunen sjølv skal utarbeide. Kommunen kan inngå avtale med tiltakshavar/planleggjar om utarbeiding av privat områdereguleringsplan, slik at dei står for det planfaglege arbeidet innan rammer fastlagt av kommunen. Tiltakshavar dekkjer kostnadane med planarbeidet, dersom ikkje anna vert avtalt særskild.*

1.8 PLANPROGRAM OG KONSEKVENSGREIING

Forslagsstillar skal skriftleg gjera greie for korleis han sjølv vurderer tiltaket opp mot «Forskrift om konsekvensutredningar, jf §1». Deretter skal ansvarleg myndigheit tidlegast mogeleg ta ei avgjerd om det føreligg krav om konsekvensutgreiing, jf. KU-forskrifta § 4. Der det føreligg krav om konsekvensutgreiing (KU), følgjer det automatisk krav om planprogram. Det kan stillast krav om planprogram utan at det føreligg krav om KU, jf. PBL §4-1.

Tiltaket krev planprogram, jf. PBL §4-1 og/eller KU-forskrifta §5.

Tiltaket krev konsekvensutgreiing, jf. PBL §4-2 og KU-forskrifta §2.

Tiltaket må utgreiast nærare for å avklare behov for konsekvensutgreiing, jf.

KU-forskrifta §§3 og 4.

1.9 UTBYGGINGSAVTALE

Utbyggingsavtalar er heimla i PBL, kapittel 17, og skal sikre finansiering av infrastruktur- og fellestiltak. Avtalen kan innebere at grunneigar eller utbygger heilt eller delvis må koste tiltak som er naudsynte for gjennomføring av planvedtak. Avtalen kan også regulere tal bustader i eit område, storleik og nærare krav til utforming, og at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe ein del av bustadene til marknadspris. Jf. også punkt 2.2. og 2.3.

x Det er behov for utbyggingsavtale for gjennomføring av planen.

Behov for utbyggingsavtale skal vurderast nærare undervegs i planarbeidet.

2. UTGREIINGSTEMA FOR PLANARBEIDET

2.1 SJEKKLISTE

1. Naturgrunnlag



2. Landskap og topologi
3. Estetikk/nær- og fjernverknad
4. Klima og soltilhøve
5. Biologisk mangfald
6. Vatn og vassdrag – eventuelt gamle vassvegar
7. Kulturlandskap og landbruk
8. Kulturminne
9. Bustader/busetnad
10. Skule/barnehage/sosial infrastruktur
11. Næring/handel/industri
12. Veg, trafikale tilhøve og kollektivtrafikk – bratt terreng og krevjande tilkomst, behov for å utarbeide tekniske teikningar/lengdeprofil av veg. Behov for rekkefølgekrav og utbyggingsavtale for utbetring av kryss.
13. Trafikktryggleik og skuleveg
14. Parkering – parkeringsdekning bør differensierast etter storleik på husvære. Kan ta utgangspunkt i 1 – 1,5 pr. eining. Det må og leggjast til rette for gjesteparkering, primært som overflateparkering.
15. Barn og unges interesser
16. Universell utforming
17. Støy og forureining – støysoner. Ta kontakt med SVV for oppdaterte støykart.
18. Vatn og avlaup/kommunaltekniske anlegg (jf. vedlegg 3 om VA) Kartutsnitt over VA-anlegg ligg vedlagt. For spørsmål knytt til vatn og avlaup, kan de ta direkte kontakt med Jakob Håheim Jakob.Haheim@voss.kommune.no, tlf: 95262045
19. Overflatevatn – lokal handtering, må ta høgde for klimaendringar
20. Flaumtilhøva
21. Samfunnstryggleik/ROS-analyse – området er ikkje berørt av aktsemdskart, men lokal skredfare, grunntilhøve, stabilitet etc. må vurderast
22. Potensiell skredfare – jf. kommentar ovanfor
23. Folkehelse og friluftsliv
24. Energiløysingar
25. Renovasjon – avklar med IHM (Indre Hordaland Miljøverk)
26. Økonomiske konsekvensar for kommunen
27. Eigedomsinngrep
28. Kvalitet på kartgrunnlag (høgdekotar, eigedomsgrenser, bygningar mv) Kontakt oppmålingsavdelinga oppmaling@voss.kommune.no ved spørsmål knytt til eigedomsgrenser og kartgrunnlag.
29. Bustadsosial handlingsplan
30. Ynskje om parallell handsaming av rammesøknad

2.2 SPØRSMÅL SOM MÅ AVKLARAST

Behov for utbetringar av kommunale anlegg, jf. vedlegg 3:	VA, veg
Aktuelle tema for utbyggingsavtale, sjå punkt 1.9:	VA, veg
Behov for nye vegnamn (forslag frå tiltakshavar):	Behov for vegnamn, forlagstillar kjem med forslag
Behov for oppmåling av eigedomsgrenser:	Kvalitetssikre eigedomsgrenser, og eventuelt klarlegge usikre grenser.

2.3 VIKTIGE FOKUSOMRÅDE FOR DETTE PLANARBEIDET

<ul style="list-style-type: none"> • Landskap, nær- og fjernverknad av utbygginga • Terrengtilpassing – veg og bygningar • Tilkomstveg – linjeføring og stigningstilhøve, oppstramming av kryss. Har fått innspel frå driftsavdelinga at situasjonen i området alt i dag er utfordrande. Løysing knytt til tilkomstveg må studerast nøye, og sikre ei oversiktleg og trafikksikker ny situasjon. • Bukvalitet – soltilhøve, gode leike- og uteoppholdsareal (min 25m² felles pr. eining) m.m. 	<ul style="list-style-type: none"> • Eventuelle konsekvensar for naboar (sol- og utsiktstilhøve) og omsyn til landbruksdrift • Gangssamband, internvegar, snarvegar, skuleveg • Utnyttingsgrad, utbyggingsform og typologi. Administrasjonen rår ifrå utbyggingsalt. 3 med einbustader, då dette ikkje er i tråd med kommuneplanen sin intensjon om «tett utnytting»
--	---



3. VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID

3.1 FØR OPPSTART

- x Forslag til varslingsbrev og lysingstekst skal sendast til kommunen v/sakshandsamar for kontroll og eventuell justering før kunngjering av oppstart (*oppstartsvarsel vert lagd inn i webinnsyn hjå Voss kommune på kunngjeringsdato*)
- x 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 kommune ved kunngjering*)

3.2 KRAV TIL VARSLING

- x Annonse i avis (*alminneleg lest på staden - avisa Hordaland*)
- x Annonse på elektroniske medium (*Voss kommune si heimeside, annonse skal leverast til sakshandsamar*).
- x Varling til offentlege instansar og interesseorganisasjonar (*jf. varslingsliste vedlegg 2*).
- x Varling til grunneigarar, festarar/rettighetshavarar, naboar og andre berørte partar

3.3 INNHALD I VARSLINGA

- x Kart med avgrensing av området som skal regulerast (*jf. pbl §12-8 siste ledd*)
- x Kort orientering om føremålet med reguleringa
- x 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.*)
- x Vurdering av tilhøve til KU-forskrifta og informasjon om eventuell konsekvensutgreiing
- x Varling om oppstart av forhandlingar om utbyggingsavtale (*jf. PBL kap. 17*)
 - Varling om parallell handsaming av rammesøknad (*jf. PBL § 1-7*)
- x 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

Planprosessen skal gjennomførast i tråd med plan- og bygningslova kapittel 3, 4, 5 og 12.

- x Forslagsstillar vert oppmoda om å leggja til rette for aktiv medverknad tidleg i planprosessen, gjerne i forkant av formell kunngjering av oppstart.
- x 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.
- x Særskilde krav til medverknad eller planprosess for dette planarbeidet:

Dei næraste naboane bør få god informasjon om planarbeidet tidleg i prosessen – før/i samband med varsel om oppstart (e-post, telefon, personleg oppmøte)

5. PLANLEVERANSEN – INNHALD OG MATERIALE

- x Plankart i pdf og sosiformat (*i tråd med kravsspesifikasjon, sjå vedlegg 4*).
- x Reguleringsføresegner (*jf. pbl § 12-7*)
- x Planomtale (*jf. pbl. § 4-2. Føremål, hovudinnhald og verknader*).
- x Risiko- og sårbarheitsanalyse (*jf. pbl § 4-3*)
- x VA-rammeplan



- x Tekniske teikningar, lengdeprofil, tverrprofil, terrengsnitt av vegar, kryss m.m.
Konsekvensutgreiing (jf. pbl § 4-2 og KU-forskrifta)
- x Kopi av kunngjeringsannonse, varslingsbrev og varselliste
- x Kopi av innkomne merknadar og notat som oppsummerer og kommenterer innspela
- x Illustrasjonar (terrengmodellar, 3D-illustrasjonar, sol/skyggediagram, landskapsanalysar m.m.)
Rammesøknad (ved samtidig handsaming av plan- og byggesak jf. pbl § 1-7)

6. PLANGEBYR

6.1 VOSS KOMMUNE SITT GEBYRREGULATIV

Forslagstillar 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 (PBL§12-14)
- x Middels tung sak (PBL§12-8)
Komplisert sak(PBL§12-8) (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.

6.2 UTSENDING AV GEBYR

Krav om gebyr vert til sendt *forslagsstillar*;

- x i etterkant av oppstartsmøtet
i forkant av godkjenning av planprogram
- x i forkant av fyrste gongs handsaming i FPL
- x i forkant av andre gongs handsaming i FPL/sluttgodkjenning i KST
- x i forkant av godkjenning av utbyggingsavtale

7. SLUTTDOKUMENTASJON ETTER PLANVEDTAK

Etter godkjenning av plansak, skal følgjande dokumentasjon leverast kommunen til arkivering:

- x Plankart i gjeldande sosiformat og i tråd med kravspesifikasjon, jf. vedlegg 2.
- x Plankart, illustrasjonar m.m. i pdf
- x Planomtale og planføresegner som word-dokument
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
- x Varsel om oppstart av planarbeid
- x 1.gongs handsaming i FPL
- x Utlegging til offentleg ettersyn
- x 2. gongs handsaming i FPL
- x Vedtak i KST 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 sjekklister før innsending av planforslag. Notatet skal underskrivast og sendast i retur til sakshandsamar.

Dato:

For kommunen: _____

Notatet er godkjent (dato): 24/11-18
For forslagsstillar: Julia Blomdal

Nyttige informasjon:

1. Reguleringsplanveilederen til KMD: www.planlegging.no
2. Informasjon/rettleiing om planlegging:
 - Fylkesmannen i Hordaland www.fylkesmannen.no/Hordaland/Plan-og-bygg/
 - Hordaland fylkeskommune <http://www.hordaland.no/Hordaland-fylkeskommune/planlegging/>

Vedlegg:

1. Voss kommune. Gebyr for private reguleringsplanar
2. Varslingsliste for planarbeid
3. VA-informasjon planarbeid
4. Krav til kartmateriale
5. Mal for ROS-analyse
6. Eventuell anna informasjon:

--

