



NOTAT FRÅ OPPSTARTMØTE

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

SAKSOPPLYSINGAR	
Reguleringsplan:	Voss meieri
Møtedato:	11. april 2024
Planident:	2024004
Arkivsak i Voss herad:	24/3707
Gnr/bnr:	192/88, 192/105 m.fl.

MØTEDELTAKARAR	
Forslagsstillar:	BOB eiendomsutvikling ved Lars Clementsen og Beate Hagland / Meieriet AS ved Hans Engelsen Eide
Telefon:	
E-post:	Lars.pedersen@bob.no , beate.hagland@elb.no , Hans.Engelsen.Eide@activebrands.com
Fagkyndig plankonsulent:	Mad arkitekter ved Marina Trifkovic (kontaktperson)
Telefon:	980 53 280
E-post:	mt@mad.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 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 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>	Føremålet med planarbeidet er å leggja til rette for bustader og blanda føremål (kontor, næring, bevertning, kultur) på meieritomta, i tråd med sentrumsplanen. Delar av eksisterande bebyggelse skal bevarast og transformerast, og er tenkt å innehalde mellom anna konsert- /kultursal og bryggeri med servering. Vedlagt planinitiativet er det presentert to volumforslag som utgangspunkt for vidare planarbeid. I begge forslaga er det



	<p>vist volum på 3-6 etasjar med saltak, men med ulik plassering og vinkling på tomta. Volumforslag 1 syner ein lamellstruktur, medan forslag 2 syner ein struktur med bebyggelse langs elva. Parkering under bakken for begge, vasstett konstruksjon. Begge forslaga har fordelar og ulemper – mellom anna knytt til sol, utomhusareal, støy, openheit og kontakt med elva osv. Det er skissert ein BRA på om lag 6200 – 7600 m² og 65-75 einingar, der volumforslag 1 er det som syner størst bygningsmasse og flest einingar.</p> <p>Det er føreslått å flytta føresegningsområde for open plass / passasje slik det ligg i sentrumsplanen. Ved å flytta passasjen slik at den vert liggjande langs meieribygget, vil den både styrka funksjonen for Meieriet og auke attraktiviteten til det som vil verta ein hovudgate. Planavdelinga er positiv til dette grepet.</p> <p>Tilkomst til område er føreslått der den ligg i dag, men utforming / behov for utvida breidde på kryssing vil verta vurdert i det vidare arbeidet.</p> <p><i>I møtet vart ein einige om å supplera oppstartsvarselet / planinitiativ med informasjon om kva tankar ein har for utvikling av meieriet.</i></p>
Avgrensing og storleik på planområdet	<p>Forslag til planavgrensing ligg ved planinitiativet. I tillegg til gbnr 192/88 og 192/105, tek avgrensinga med seg bane og veg forbi området samt romsleg med areal for gangbru over til Tvildemoen. Det føreslegne planområdet er på om lag 24,7 dekar.</p> <p>Planavdelinga ingen innspel til avgrensinga.</p>
Eksisterande arealbruk	Etter at meieridrifta vart avslutta er delar av eigedomen teke i bruk til mellom anna kontor, trening og liknande.
Historikk	Området har inntil nyleg vore nytta til meieri.

PLANSITUASJON

Arealbruksføremål i kommuneplanen (og ev. kommunedelplan).	Sentrumsføremål
Gjeldande reguleringsplan:	Områdereguleringsplan for Vossevengen / sentrumsplanen, planid 2018001 Området er avsett til blanda føremål, felt BKB 21. Vert berørt av omsynssone for flaum og støy (raud og gul), samt føresegningsområde #17 der open plass og passasje / kryssing av jernbanen skal ivareta.
Tilgrensande reguleringsplan:	Brynavollen, planid 123577002 (1977) Tvildesbaret, planid 12352012003 (2013)
Påbyrja planarbeid i området:	Fleire planar på gang i sentrumsområdet, mellom anna Vossogarden og Park Hotel.
<p><input checked="" type="checkbox"/> Planarbeidet er i samsvar med gjeldande plangrunnlag</p> <p>Planarbeidet er i tråd med føringar i sentrumsplanen, men det er føreslått enkelte justeringar som til dømes å flytta føresegningsområde #17 «open plass». Planavdelinga vurderer dette som uproblematisk.</p>	



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. Forslagsstillar 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 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

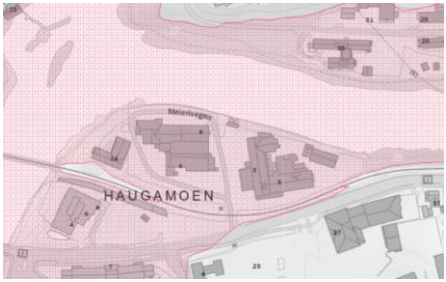
SJEKKLISTE

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				Omsyn til landskapet, og kontakt og openheit mot elva er viktig. Viktig å ivareta passasje / gangmoglegheit langs elva.
Typologi og bygningsstruktur				
Nær- og fjernverknad, plassering og tilpassing til terreng				Meieriet som kulturminne og identitetsskapande element bør framhevast.
Lokalklima (sol, vind)				
Energiløysingar				



				<p>Viktig å sikra variasjon i byggjehøgder og volum.</p> <p>Til 1.gongs handsaming må det ligga med eit illustrasjonsprosjekt. Dette skal vera førande for utbygging.</p>
NATUR OG LANDSKAP				
Landskap og topologi				<p>Elva er ein stor verdi for området som bør framhevast og gjerast meir tilgjengeleg.</p> <p>Byggegrense mot vassdrag er 10 meter, men det er mogleg å kraga ut over dette i høgda, så lenge det kan vera naturleg aktivitet på terreng.</p> <p>Eventuelle tiltak i vassdraget må gjerast greie for med tanke på moglege effektar på vassmiljø/fisk/biologisk mangfald og hydrauliske tilhøve.</p>
Naturgrunnlag (<i>vegetasjon, geologi</i>)				
Landbruk				
Biologisk mangfald				
Vatn og vassdrag, strandsone				
MOBILITET OG SAMFERDSEL				
Veg og trafikale tilhøve				<p>Problemstillingar knytt til jernbanen – byggegrense og kryssing for både mjuke og harde trafikantar</p> <p>Behov for å kartleggja tilhøve og behov for ulike trafikantgrupper – trafikk- og mobilitetsanalyse.</p> <p>Viktig å sikre gode og trygge samband for mjuke trafikantar.</p> <p>Leggja til rette for attraktivt og aktivt gatemiljø i ny «hovudgate». Kopla mot ny gangbru over til Tvildemoen.</p> <p>Rekkefylgjekrav i sentrumsplanen knytt til utbetring av kryss ved Langebrua.</p> <p>Det er skissert om lag 44 p-plasser under bakken. Konstruksjon må vera vasstett, og tilkomst må etter dagens regelverk og krav i høve flaum liggja over flaumkota.</p>
Trafikktryggleik				
Parkering				
Kollektiv-, gang- og sykkeltilbod				
KULTURVERN				
Kulturminne				<p>Meieriet som identitetsskapar i området. Bør sikrast plass og rom.</p>
Kulturlandskap				
BARN OG UNGE				
Skule og barnehage (<i>kapasitet, nærleik til</i>)				<p>Trygg skuleveg</p>
Barn og unge sine interesser (<i>leikeareal, dagens bruk, stiar</i>)				<p>Viktig å leggja til rette for gode oppvekstmiljø for born og unge i sentrum. Møteplassar og aktivitetstilbod i nærområdet, trygg og fri mobilitet.</p>
FOLKEHELSE				
Friluftsliv, rekreasjon, aktivitetstilbod				<p>Auke kontakt og tilgang til elva, både for nye bebuarar/besøkande i område og for ålmenta.</p> <p>Omtale rekreasjonstilbod i nærområdet.</p>
Universell utforming				



Uteopphaldsareal og grønstruktur				<p>Privat og felles uteopphaldsareal. Fokus på å skapa gode uterom og møteplassar, som kan nyttas på tvers av alder.</p> <p>Mogleg å nytta frikjøpsordning / grønt fond – midlar til utvikling av byrom og friluftsområde.</p>
RISIKO OG SÅRBARHEIT				
ROS-analyse				
Flaum				<p>Flaumkote for 200-års flaum inkl. 40% klimapåslag ligg på om lag +54 – 54,2. Utsnitt frå NVE Atlas:</p>  <p>Fare for erosjon må gjerast greie for</p>
Ras- og skredfare				<p>Planområdet ligg under marin grense og fare for områdeskred (kvikkleire) må gjerast greie for. Sjå NVE rettleiar 1/2019 for prosedyre for utgreiing av områdeskredfare.</p>
Støy og forureining				Eigen støyutgreiing
KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG				
Vatn og avlaup				<p>Krav om eigen VA(O)-rammeplan. Tilrådd møte med VA / drift i tidleg fase, ta kontakt med: even.molland@voss.herad.no</p>
Overvasshandtering				
Renovasjon				BIR har krav om utarbeiding av renovasjonsteknisk plan. Sjå BIR sine heimesider for rettleiingsmateriell.
KART				
Kvalitet på kartgrunnlag				Avklarast undervegs
Eigedomsinngrep				

SPØRSMÅL SOM MÅ AVKLARAST

Utbetringar av kommunale anlegg, <i>jf. vedlegg 3:</i>	
Utbyggingsavtale, og eventuelt tema for utbyggingsavtale:	<p>Aktuelle tema er teknisk og grøn infrastruktur som gangbru over Vosso, VA og eventuelt grøntfond og parkeringsfond.</p> <p>Kryss ved Langebrua ligg på fylkeskommunen.</p>
Rekkefølgekrav:	Ja, avklarast undervegs.
Nye vegnamn (<i>forslag frå tiltakshavar</i>):	-
Oppmåling av eigedomsgrenser:	Vurderast undervegs
Felles handsaming av reguleringsplanforslaget og byggesøknad, <i>jf. PBL § 12-15?</i>	Dersom det er aktuelt med felles handsaming så må dette varslast ved oppstart.



VIKTIGE FOKUSOMRÅDE FOR DETTE PLANARBEIDET

- Bukvalitet og attraktivt bumiljø
- Openheit og kopling mot elva
- Områdeidentitet
- Mobilitet, trafikktryggleik og trafikale løysingar
- Flaum og erosjon
- Tilhøve til jernbanen - kryssing av bane for både mjuke og harde trafikantar og byggjegrænse.
- Vossaklima 2030 og klimavurderingar (mobilitet, arealbruk, materialar og energi)

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:



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.	-
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: [Flaum og erosjon, områdeskred / kvikkleire, trafikk og mobilitet, støy, 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 føreset, kan kommunen auka gebyret eller gi rabatt.

Krav om gebyr skal sendast til faktura adresse:

[BOB eiendomsutvikling ved Lars Clementsen](#) Lars.pedersen@bob.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
- 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 mogleg 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 sjekklisse 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/rettleiing om planlegging:
 - Statsforvaltaren i Vestland <https://www.statsforvalteren.no/vestland/plan-og-bygg/>
 - Vestland fylkeskommune <https://www.vestlandfylke.no/planlegging/>

Vedlegg:



Voss herad

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: