

Møtereferat

Oppstartsmøte for områderegulering / detaljregulering

Referatet skal på ein systematisk og mest mogeleg forpliktande måte synleggjere partane sine føresetnadar, ansvar og plikter i den vidare planprosessen.

I samsvar med forskrift om handsaming av private planforslag §§ 2 og 3, anna ledd, inneheld referatet beskriving av planfagleg semje og usemje om planinitiativet sine planpremiss. Referatet avklarar offentlege føresetnadar for det endelege planforslaget i samsvar med forskrift om handsaming av private planforslag § 2, anna ledd, bokstav a til i, jf. plan- og bygningslova § 12-8 fyrste ledd.

Møtedato	:	18.08.2021
Tidspunkt	:	12:00
Sted	:	Hå Rådhus, Formannskapsalen
Plantype	:	Områderegulering, endring
Plannamn	:	Områderegulering for Skoran
Plan-ID	:	1028G

Møtedeltakere:

Forslagstillar	:	B&G og ET Sirevåg AS v/ Jan Erik Tuen
Konsulentar	:	Prosjektil Areal AS v/Margrethe S. Steen og Marie Mjaaland
Frå kommunen	:	Ole von Erpecom Vikse, Rolf Aleksander Svensen Mellgren, Odd Geir Abeland
Referat vert sendt	:	Deltakarar
Kontaktperson for planprosjekt	:	Margrethe S. Steen
Saksansvarleg i kommunen	:	Odd Geir Abeland

Føremålet med planarbeidet:

Målet med planforslaget er å legge til rette for endring i delfelt P, K, M og tilliggande felt, samt felt 68 og 87, i gjeldande plan 1028F. Forslagsstillar ynskjer å etablere bustadblokk, einebustader/kjeda einebustader og rekkehus, i staden for berre blokkbebyggelse som i gjeldande plan. Forslaget medfører reduksjon i utnyttingsgrad. Bakgrunn for endringane er m.a. krevjande marknad for sal av leilegheiter i området.

Planområdet:

Forslag til plannamn og plan-ID:	
Områderegulering for Skoran 1028G	
Plantype:	
Områderegulering	<input checked="" type="checkbox"/>
Detaljregulering	<input type="checkbox"/>
Planområdestørleik:	
Ca 22, 8 dekar	
Gjeldande overordna planar for planområde:	
Kommuneplanen sin arealdel 2014-2028	
Gjeldande planar for tilgrensande område:	
Plan-ID: 1028F	Plannamn: Områderegulering for Skoran
Kjente registreringar innanfor planområde:	
Kulturminne	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Registrerte naturtypar/artar	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Aktsemdområde for flaum/stormflo	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Aktsemdområde for skred	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Eigedomstilhøve:	
Følgjande eigedomar inngår heilt eller delvis i planområdet: 95/678, 95/677, 95/676, 95/58, m. fl.	

Planføresetnader:

	Rådmannen sine kommentarar	Oppsummering
Forholdet til overordna planar	Planforslaget er vurdert å vere i samsvar med hovudtrekk og rammer i overordna planar. Med atterhald om utnyttelsesgrad oa. iht. Regionalplan – OK dersom Sirevåg er av kategori «Mindre tettsteder»	<input checked="" type="checkbox"/> I samsvar med overordna planar <input type="checkbox"/> Ikkje i samsvar med overordna planar
Vil Planforslaget utløyse krav om planprogram om konsekvensutgreiing, jf. plan- og bygningslova § 4-1?	Det vert vurdert at planforslaget ikkje har vesentlege verknadar for miljø og samfunn.	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Vil Planforslaget utløyse krav om konsekvensutgreiing, jf. plan- og bygningslova § 4-2 med vidare tilvising til forskrift om konsekvensutgreiing § 2?	Planforslaget krev ikkje konsekvensutgreiing.	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Avgrensing av planen.	Forslag til planavgrensing er i samsvar med våre føresetnader, men det kan bli aktuelt å justera avgrensinga ifm. tilpassing av terreng for å betre bustadmiljø/friareal.	<input checked="" type="checkbox"/> Akseptabelt <input type="checkbox"/> Må endrast <input type="checkbox"/> Uakseptabelt
Forslag til planlagt bygningsmasse, anlegg og andre tiltak.	Planforslaget skal vere i samsvar med kommuneplanen sine rammer og føringar. Byggjehøgddar: 2 til 3 etasjar Utbyggingsvolum: 3 bustad/dekar Uteoppholdsareal: kvartalsleik ok Lekeplass: blir lagt inn Lys/skygge: gode solforhold skal sikres i planarbeidet Tilkomst: ok Parkering: på egen tomt	<input checked="" type="checkbox"/> Akseptabelt <input type="checkbox"/> Må endrast <input type="checkbox"/> Uakseptabelt

Viktige planfaglege utgreiingstema for planarbeidet:

	Planforslag skal innehalde:	Supplerande kommentarar:
1.	ROS-analyse, jf. plan- og bygningslova § 4-3	ROS-analyse skal utarbeidast i samsvar med DSB sin rettleiar. Sjå tidligare utarbeida VA-rapportar og liknande utreiingar for området. Oppdatere gjeldande ROS-analyse.
	Rettleiarar/karttenester: « Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging » og « kommunens arealplanlegging – ROS-kartleggingskjema »	
2.	Vurdering av trafikktilhøve, tilgjengelegheit, parkeringsbehov, tilkomst, og trafikktryggleik	Veginfrastruktur, parkering, gang og sykkelveggar må planleggjast i samsvar med dei nye vegnormalane N100 Veg- og gateutforming frå Statens Vegvesen. Gang-/sykkelstruktur tilpassast plassering av leikeplassar. Gatestruktur er i hovudsak allereie opparbeidd og forutsatt vidareført.
	Rettleiarar/karttenester: « Håndbok N100 - Veg- og gateutforming » og Statens vegvesen sitt vegkart .	
3.	Vurdering av aktuelle naturfarar, klimatilpassing og grunntilhøve. Dette gjeld flaum- og skredfare, samt handtering av overvatnproblematikk.	<p>Ha med avbøtande tiltak, og kva som er gjort tidligare angående overvatn. Sjå tidligare utarbeida VA-rapport.</p> <p>Med heimel i plan- og bygningslova § 28-1 med vidare tilvising til byggteknisk forskrift kapittel 7 kan tiltak oppførast dersom det er tilstrekkeleg tryggleik mot fare eller vesentleg ulempe som følge av natur- eller miljøtilhøve.</p> <p>Areal utsett for flaumfare må alltid synast i plankartet som omsynssone (jf. Plan- og bygningslova § 12-6), samt tilhøyrande føresegner må sikre akseptabel tryggleik før utbygging kan finne stad, jf. Plan- og bygningslova § 12 -7</p>
	Rettleiarar/karttenester: <ul style="list-style-type: none"> • NVE sine karttenester: NVE atlas, NEVINA - Nedbørfelt-Vannføring • Kartverket sitt Høgdedatakart • Flaum og/eller skred: «Flaum- og skredfare i arealplanar» • Overvatn «Veileder for lokal overvannshåndtering – Jæren vannområde» • Kvikkleireskred: NGI sitt lausmassekart, Rettleiar «Mulighet for marin leire» og NVE sin rettleiar «Sikkerhet mot kvikkleireskred» • Stormflo: «Havnivåstigning og stormflo» og havnivå i kart • DIBK – byggteknisk forskrift (TEK17) 	
4.	VA-rammeplan	<p>Saman med reguleringsforslaget skal det leverast ein VA-rammeplan, godkjent av teknisk etat i Hå kommune.</p> <p>VA-rammeplan må vere i samsvar med den gjeldane vass- og avlaupsnorma.</p>

		<p>Løysningar for vatn og avlaup til oppvarming bør beskrivast i planomtale.</p> <p>Vis til det som er etablert og godkjent tidligare. Må sannsynlegvis supplerast med vurdering iht. 200-års nedbør.</p>
	Rettleiarar/karttenester: Kommunen si « VA-Norm »	
5.	Universell utforming	<p>Prinsippet om universell utforming skal liggje til grunn for utarbeiding av planforslaget.</p> <p>Planføresegner og plankart må sikre universell utforming av bygningar, anlegg og uteareal.</p>
	Rettleiar/karttenester: « Universell utforming i planlegging etter plan- og bygningsloven »	
6.	Vurdering av støy.	<p>Støyproblematikk i anleggs- og driftsstansane i høve til kringliggjande bygningsmasse skal vurderast i høve til Retningslinjer for Støy i arealplanlegginga.</p>
	Rettleiar/karttenester: « Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging » og Støysonekart	
7.	Vurdering av barn og ungesinteresser, og kriminalitetsførebygging	<p>Det må beskrivast planforslaget sine konsekvensar for både omfanget og kvaliteten på areal egna for utfalding for barn og unge. Gangåtkomst tilpassast plassering av leikeplass.</p>
	Rettleiarar: « Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven », « En håndbok om kriminalitetsførebygging og fysiske omgivelser » og digitalt kartverktøy – Barnetråkk	
8.	Beskriving av kulturminne/SEFRAK-bygg.	<p>I høve til Riksantikvaren sin kulturminnedatabase/SEFRAK så er det ingen kjende registreringar innanfor det aktuelle planområdet.</p>
	Rettleiar/karttenester: Kulturminnekart og « Kulturminner, kulturmiljøer og Landskap -Planlegging etter plan- og bygningsloven »	
9.	Landskapsbilete-Beskriving av tiltaket si tilpassing til omgjevnader og landskap.	<p>Det må gjerast grundig vurdering av landskapstilpassing for planlagde tiltak.</p> <p>Tilpassing i delområde K og P til terreng vurderast, og grense mellom bustad/friområde kan tilpassast nærare til eksisterande terrengformasjon.</p> <p>Vurderinga må beskrive framtidige tiltak i høve til landform/terrengform, eksisterande vegetasjon, vatnførekomstar, eksisterande bygningsmasse og andre landskapselement i det aktuelle området. Verdikriteriene i dette</p>

		tilfellet er « <i>opplevingsverdiar</i> » og « <i>visuelle kvalitetar-fjernverknad og estetikk</i> »
	Rettleiar/karttenester: <ul style="list-style-type: none"> • Fritidsbustadbygningssmasse «Planlegging av fritidsbebyggelse» • «Estetikk i plan- og byggesaker» Avklaring av rekkjefølgjeføresegner og utbyggingsavtalar	Denne avklaringa må skje i samråd med Hå kommune.
10.	Vurdering i høve til naturmangfaldlova §§ 8-12	Naturmangfaldslova § 7 skal prinsippa i lova §§ 8 til 12 leggjast til grunn som retningsliner ved utøving av offentleg myndigheit.
	Rettleiar/karttenester: « Naturmangfoldloven kapittel II », Artskart , og Naturbase Kart	
11.	Vurdering i høve til vassforskrifta § 12	I høve til vassforskrifta § 12 skal alle nye tiltak eller inngrep i ein vassførekomst berre skje dersom miljømåla i forskriftas §§ 4-5 ikkje nåast eller når visse vilkår er oppfylt.
	Rettleiar/karttenester: « Veiledning til bruk av vannforskriften § 12 » og stadfesta kartinformasjon om vassdrag, kystvann og grunnvatn, om økologisk og kjemisk tilstand .	
12.	Renovasjon, transformatorstasjon og straumleidningar.	Plankartet må vise plassering av felles miljøstasjon/renovasjonsanlegg og elektriske anlegg. Eksisterande nedgravne containarar regulerast inn i planen.
	Rettleiar: « Boliq nær høyspentanlegg » og « Nedgravde avfallscontainere »	
13.	Nærmiljø og friluftsliv - Grønstrukturplanlegging skal være ein integrert del av dette planarbeidet.	I planarbeidet må det takast vare på sikre tilkomst til nærliggjande parkdrag/grønstruktur og forbi planområdet. Kvartalsleikeplass er allereie etablert. Det må beskrivast Utandørs opphald og fysisk aktivitet i bustadområder/byrom, parker og friluftsområder.
	Relevante rettleiar: « Byrom – en idehåndbok », « Planlegging av grønstruktur i byer og tettsteder »,	
14.	Beskriving av eigedomstilhøve	Beskriving av eksisterande og framtidig eigedomstilhøve og ev. behovet for avklaring av eigedomstilhøve, privatrettslige avtaler (servituttar) eller anna som hindrar planen.
	Kartteneste: Norgeskart	
15.	Vurdering av naturressursar som vert råka av planen.	Beskriving av ressursar frå jord, skog og andre utmarksareal, fiskebestand, vilt, vassførekomstar, berggrunn og mineralar. Temaet handlar om landbruk (bl.a. jordvern), fiske, havbruk, reindrift, vann, berggrunn og lausmassar.
	Rettleiar/karttenester: AR5 kart/gårdskart , lausamsssekart og berggrunnskart	

Kjem administrasjonen til å stoppe planinitiativet? Ja Nei

Plan- og bygningslovens § 12-8 andre ledd:

«Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varslings og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.»

Grunngeving: Ikkje relevant.

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid skal ikkje annonserast før kommunen har bekrefta dette skriftleg overfor planforslagstillaren, jf. Plan- og bygningslova sin § 12-8 anna ledd, siste punktum.

Vurdering av om planarbeidet skal setjast i gang:

Rådmanen sin administrasjon bekreftar hermed at forslagstillar kan gjennomføre varslings og kunngjøring av planoppstart. Det må samstundes understrekast at det ligg ingen binding for Hå kommune til seinare å vedta dette planforslaget.

OBS! Oversikt over rettleiarar om planlegging etter plan- og bygningslova, kart- og planforskrifta og forskrift om konsekvensutgreiing finn du her: [Rettleiing om plan- og bygningslova med forskrifter](#).

Varsalet skal innehalde:

- Oversiktskart der planområdet er avgrensa
- Varslingsbrev som orienterer om hensikta med planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldande planstatus og ynska reguleringsformål
- Kommunen skal setjast som kopimottakar på oppstartsvarselet.

Oppstartsvarsel skal ha høyringsfrist på min 4 veker.

Saksbehandling og framdrift:

- Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningslova.
- Det er informert om reguleringsplanar sin rettsverknad.
- Forslagstillar er gjort kjent med kommunen sitt gebyrregulativ.

Planlagt dato for varsling og kunngjering av oppstart med planarbeid:	September 2021
Forslagstillar sin planlagt innleveringsdato for planomtale (månad/år):	Hausten 2021
Fyrste gangshandsaming vert cirka (månad/år):	Haust/vinter 2021

Startpakke

Kommunen si startpakke ligg vedlagt.

Innlevering av planforslag – krav til materiale

- Planomtale
- Plankart
- Planføresegner
- SOSI-fil (digitalt plankart)
- Kopi av alle innkomne innspel under varslinga
- Kopi av annonse

Til orientering:

Planfaglege tema og prioriterte utgreiingsbehov for planarbeidet er gitt så langt dette har vore mogeleg på grunnlag av tilgjengelege opplysningar gjeve i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringar som førelåg på det tidspunkt oppstartsmøtet vart halde.

Korkje oppstartsmøtet eller referatet gjev rettar i den seinare saksbehandlinga.