

# REFERAT

## Oppstartsmøte i plansaker i region Nordhordland og Gulen

### Malen sin disposisjon:

1. Sak, tid og stad
2. Føremålet med planarbeidet
3. Rammer for planarbeidet
4. Viktige utgreiingsbehov ,( KU, Planprogram )
5. Lokale forskrifter og retningslinjer som gjeld for planområdet:
6. Krav til planforslaget – innhald og materiale
7. Kommunaltekniske anlegg
8. Kart
9. Planprosess
10. Førebels råd frå kommunen
11. Attestasjon

Oppstartsmøtet sitt formål er å avklare offentlege føresetnader for at planforslaget skal kunna bli realisert og gje grunnlag for ein god planprosess.

Den som skal utarbeida reguleringsplan for eit område eller framlegg til endring av gjeldande plan, skal bestille eit oppstartsmøte med kommunen før planarbeid blir starta.

Frå oppstartsmøte skal det skrivast referat. Kommunane i region Nordhordland og Gulen har mai 2006 vedteke å bruka denne malen for desse referata. Momenta i malen skal fyllast ut.

<b>1 Sak: 18/105</b>		(kommunen tildeler saksnummer)
<b>Møtestad: Meland Rådhus</b>		<b>Møtedato: 14.01.2018</b>
<b>Deltakarar:</b> frå forslagsstillar		Frå kommunen:
Tiltakshavar: Jan Erik Kolstad AS		Plan: Ingrid Raniseth Byggesak: Merethe Tvedt
Konsulent: Fortunen AS v/ Thomas Tofthagen, Heidi Hauen		
<b>2. Føremålet med planarbeidet</b>		
<b>Bakgrunn og formål for planarbeidet</b>		
Mellombels kort skildring av omfang og planlagde tiltak:		
Formålet med endringa er å gjere plassering av tilbygg til verkstadhall i tråd med reguleringsplan. Tilbygget, som allereie er oppført på gbnr 26/31, er i strid med regulert byggegrense. Tiltaket har vore handsama i UDU 12.09.2017, der utvalet trefte vedtak om å avslå dispensasjon frå regulert byggegrense. Forslagstillar vil no gå i gong med reguleringsendring av gjeldande plan.		

## Hovudpunkt frå møte:

### Byggegrense

Administrasjonen si anbefaling er å la byggegrensa følge vegglivet til det nyoppførte tilbygget i nord-austre og sør-austre retning. Resten av byggegrensa let ein liggje uforandra.

### Parkering

Parkeringsdekning bør vere i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA 2015–2026) pkt 1.6.9 Tab.4. Her vert det óg stilt krav til HC- og sykkelparkering.

### Plangrense

Plangrensa er ikkje fastlagt endå. Tiltakshavar må vurdere kva endringar som skal inngå i planprosessen og setje grensa i tråd med desse. Konsulent sender forslag til planomriss til kommunen for tilbakemelding.

### Grad av utnytting

Administrasjonen er usikker på om tiltak i FO2 er i tråd med TU som er sett i plan. Ein ber om at utnyttingsgrad vert vurdert i planarbeidet. Er det planlagt nye bygg i forretningsområde må dei takast med i vurderinga. Samanslåing av FO 1 og 2 bør vurderas.

I veilederen Grad av utnytting s 18 er det eit krav at i områder med forretning skal TU fastsettast som bruksareal (BRA). Vi ber om at dette vert gjort for FO1–2.

### Forretningsområde FO

I føresegnene under § 3.3 bør det leggjast inn meir detaljert informasjon om kva som er tillat i områder for forretning. Eks vurdere takoverbygg, TU, byggegrense, parkering mm.

### Universell utforming

I føresegnene må tilkomst til sørliggande flytebrygger og friluftsområde sikras.

### Generelt

Administrasjonen anbefaler at ein no endrar planen slik området i dag ligg føre og at endringane også tek omsyn til evt framtidige tiltak som nemt i møtet.

### Planprosess

Karakteren av endringane i planforslaget vil avgjere om saka skal handsamas som mindre endring eller som for ny sak jf. pbl § 12–14.

### Planer i området

Statens vegvesen regulerer fv. 245 frå Fossekrysset til Moldekleiv. Byggestart 2020.

## 3. Rammer for planarbeidet

(kommunen/konsulent fyller ut)

Følgjande arealplanar gjeld for heile eller deler av området (ID og dato skal førast):

Plantype	Plannamn / PlanID
Kommuneplanen sin arealdel	Arealdel/ 1256 2010 0003
Kommunedelplan	Nei

Kommunalt planprogram	Nei
Reguleringsplan Områdeplan Detaljplan	Nei
Andre planar/vedtak(t.d. kommunal planstrategi, fylkesdelplan m.v)	<b>Konsulenten kontrollerer dette.</b>
<b>Plannamn / PlanID</b>	
Planen vil heilt erstatte følgjande plan(ar)	
Planen vil erstatte deler av følgjande plan(a)r	1256 2006 0004 Reguleringsplan for Litlebergen
<b>Aktuell reguleringstype</b>	
Detaljregulering	Detaljplan med føresegner utarbeidas innafør rammene av §§ 25 og 26 i Pbl. Detaljplan skal m.a. syne eigedomsgrenser, byggjegrænser, plassering av bygningar og anlegg, ev. støyskjerm, planerings- og bygningshøgder, terrenghandsaming (skjering/fylling/mur), min. 2 m anna veggrunn langs veg, svingradius og høgder for veg mm.
Reguleringsendring (opplys om planidentitet til plan som det er ønske om å endra)	1256 2006 0004 Reguleringsplan for Litlebergen
<b>Områdeplan</b>	
For områdeplan er kommunen ansvarleg for utarbeiding, jf. pbl §12-2. Dersom private skal gjennomføre områdeplan, må det gjerast gjennom avtale/samarbeid med kommunen. Det må normalt gjerast politisk vedtak om slikt arbeid.	
<b>Ikkje avklara</b>	
Dersom det er tvil om plantype vil ein gjere nye vurderingar etter framkomne opplysningar under oppstartsmøte.	
<b>Planavgrensing</b>	
Kommunen fastset endeleg planavgrensing. Tiltakshavar/konsulent sender planavgrensing i SOSI og pdf format etter oppstartsmøtet / endeleg avklaring av plangrense (SOSI-fil i situasjonskartet).	
<b>Plannamn (må tilfredsstilla krava i stadnamnlova.)</b>	
Forslagsstillar sitt forslag til namn	Endring Litlebergen
Kommunen vedtek plannamnet og nye stadnamn i planen. Kommunen vil koma med melding attende med omsyn til ID og namn på planen før oppstart av planarbeidet	
<b>Planframlegget</b>	
Planframlegg i samsvar med overordna plan	Ja

Planframlegg ikkje i samsvar med overordna plan.	
<b>Vertikalnivå</b>	<b>Merknad</b>
Fleire vertikalnivå, jf. forskrifta § 9 tredje ledd	Nei
<b>Planarbeid i området</b>	<b>Merknad</b>
Det er ikkje anna planarbeid i området som kommunen kjenner til	Nei
Det går føre seg planarbeid i området:	Fylkesveg 245 Ådlandsvegen og B_17 i KPA

#### 4. Utgreiingsbehov for planarbeidet

##### Lokale tilhøve som føreset særleg utgreiing/vektlegging i planarbeidet :

1. Barn og unge sine interesser	Ja, planskildring og føresegner. Dagens bruk ol.
2. Funksjonshemma og eldre sine interesser	Ja, planskildring og føresegner
3. Universell utforming	Ja, planskildring og føresegner.
4. Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar	Ikkje aktuelt
5. Biologisk mangfald	Ikkje aktuelt
6. Kulturlandskap og kulturminne	Ja, planskildring og føresegner.
7. Strandsona, sjø og vassdrag	Ja, planskildring og føresegner.
8. Miljøvern faglege vurderingar	Ja, planskildring og føresegner.
9. Samfunnstryggleik og beredskap	Ja, planskildring og føresegner. Innhente uttale frå kommunal brannavdeling.
10. Kommunikasjon, veg og veg-tekniske tilhøve /trafikktryggleik	Ja, planskildring og føresegner.
11. Kommunaltekniske anlegg	Ja, planskildring og føresegner.
12. Stadutvikling, kjøpesenter	Ikkje aktuelt.
13. Klima og energi	Ja, planskildring og føresegner
14. Folkehelse (støy, ureining, m.v)	Ja, planskildring og føresegner.

Førebels vurdering i høve forskrift om konsekvensutredninger av 2017	Ja	Nei	Vurderast nærare
Fell tiltaket inn under § 6, <i>Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding</i>		X	
Fell tiltaket inn under § 7, <i>Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding</i>		X	
Fell tiltaket under § 8, <i>Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn</i>		X	
<i>§ 10 Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn:</i>			
Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:			
<i>a) størrelse, planområde og utforming</i>			
<i>b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser</i>			
<i>c) avfallsproduksjon og utslipp</i>			
Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:			
<i>a) verneområder etter naturmangfoldloven <a href="#">kapittel V</a> eller markaloven <a href="#">§ 11</a>, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven</i>			
<i>b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv</i>			
<i>c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av <a href="#">27. juni 2008 nr. 71</a> eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av <a href="#">14. juni 1985 nr. 77</a>.</i>			
<i>d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet</i>			
<i>e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet</i>			
<i>f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning</i>			
<i>g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp</i>			
<i>h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.</i>			
<i>I vurderingen av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger og følgelig skal konsekvensutredes, skal det ses hen til virkningenes intensitet og kompleksitet, sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer, varighet, hyppighet og mulighet for å reversere eller begrense dem, om virkningene strekker seg over landegrensene, samt samlede virkninger av forslaget til plan eller tiltak og andre eksisterende, godkjente eller planlagte planer eller tiltak.</i>			
Utløyer planen krav om KU ?		X	

Vurdering om planens tiltak kjem inn under § 4 er gjort ut frå kjende opplysningar pr dato for oppstartsmøte.	Ved vesentlige endringar av planen vil ein vurdere krav om KU på nytt.	X		
<b>Planprogram</b>				
Utløyser planen/ønska endring av gjeldande plan krav om planprogram/revisjon av gjeldande planprogram, jf. plan- og bygningsloven § 4-1 ?			X	
<b>Rikspolitiske retningslinjer som vedkjem planarbeidet</b>				
<a href="#">2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</a> <a href="#">2009 Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene</a> <a href="#">1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen</a> <a href="#">1993 Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging</a>				
Anna: Viktige dokument om planlegging, fortetting, flom og ras, ansvaret for jordressursane, Skildre tilhøva til regionale retningslinjer, folkehelseaspekt, bærekraft, born og unge etc.				

<b>5. Lokale forskrifter og retningslinjer som gjeld for planområdet (aktuell internettdressa skal skrivast i merknadsrubrikken)</b>	
Kommunale vedtekter	VA-norm <a href="http://www.va-norm.no/content/view/full/78565">http://www.va-norm.no/content/view/full/78565</a>
Kommunale retningslinjer <ul style="list-style-type: none"> <li>• kommuneplanens retningslinjer</li> <li>• andre</li> </ul>	Klima og Energiplan for Meland kommune 2012–2020 Temaplan for idrett, folkehelse og friluftsliv 2014–2019 Trafikksikringsplan 2012–2016 Overordna ROS-analyse for Meland 2013 <a href="#">Tiltaksplan vassforsyning avlaup og vassmiljø 2015–2019</a>
Føresegner i arealdel av kommuneplan	Ny arealdel med føresegner er førande for planarbeidet.  Kommuneplanens arealdel for Meland 2015–2026
<b>6. Krav til planforslaget – innhald og materiale</b>	
Forslagsstillar er gjort kjent med "sjekklister for plansaker" og "krav til planleveransen"	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plankart i digital vektorform i samsvar med nasjonal standard</li> <li>• Planskildring med føresegner</li> <li>• Kopi av varsel og mottekne merknader</li> <li>• Merknadskart</li> <li>• Sjekklister for planlegging (utfylt)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planskildring – Illustrasjonsmateriale, ROS analyse, ev anna analyser, eventuell KU og planprogram, skal alltid inngå i planskildringa</li> <li>• Tekniske vegteikningar som lengdeprofil, tverrprofil</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Illustrasjonsmateriale</li> <li>• Kontrolldokumentasjon (m.a. at plankartet tilfredsstill kommunen sine tekniske standardkrav og nasjonale standardar)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kopi av kunngjering og mottekne merknader, sjekklister og kontrolldokumentasjon kan leggest som vedlegg</li> <li>• I illustrasjonsmateriale inngår teikningar, perspektiv, kartdokumentasjon, terrengprofilar av noverande og ny situasjon, foto, illustrasjonsplan, 3D illustrasjonar mm.</li> </ul> <p>Evt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Massebalanse, dokumentasjon/plan for dette også jf. pkt. 4 om jordvern</li> <li>• VA-rammeplan</li> </ul>
--	---

7. Kommunaltekniske anlegg		Merknad
	Forslagsstiller er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vatn og avlaup som vedkjem tiltaket.	Nei
	Tiltaket føreset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg	Nei
	Tiltaket krev godkjent utbyggingsavtale med kommunen	Nei
8. Kart		
	Planforslaget skal presenterast på tilstrekkeleg oppdatert kartgrunnlag (basiskart) og vera i samsvar med kartforskrifta til § 2-1 i pbl. Tiltakshavar skal rekvirere situasjonskart hos kommunen.	
Nykartlegging	Krav (nærare om detaljar i situasjonskart)	
Behov for nykartlegging	Kartgrunnlaget er av nyare dato og det er ikkje trong for nykartlegging. Kartdata kan tingast frå kommunen eller gjennom firma som leverer digitale kartdata frå kommunen.	
Eigedomstilhøve	Kva må / bør gjerast	
Tilstrekkeleg klarlagt	Ja	
Ikkje tilstrekkeleg klarlagt		
Jordskifte		
Eigedomstilhøve		
Rettar		
Fordeling		

9. Planprosess
<p><b>Medverknadsprosess jf. § 5-1</b></p> <p>Det skal bli lagt til rette for ein aktiv medverknadsprosess. Planarbeidet skal kunngjerast som nemnd i § 4.</p> <p>Det er vanleg å trekke offentlege høyringsinstansar inn i planprosessen ved oppstart av planarbeid. Vidare skal tiltakshavar/planleggjar i samband med kunngjeringa vurdere å halde orienterings- og drøftingsmøte med dei som skal varslast særskilt om planarbeidet.</p>

Også undervegs bør planleggjar vurdere behov for ekstra møte og legge til rette for annan form for medverknad som drøfting av problemstillingar, førebels utkast o.l.

Framdrift	Merknad
Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven	Konsulent er kjent med pbl. og reglane i kap. 12
Forslagsstillar sin planlagde dato for varsling	Forslagsstillar har ikkje oppgjeve planlagt dato for varsling. <b>Vår 2018?</b>  Kunngjering skal vere i samsvar med sjekklister, vedlegg E og vedlegg D. Planomriss i gjeldande SOSI – format skal vera vedlagt, og planlagt dato for kunngjering skal vera opplyst. Utkast skal kontrollerast av kommunen før kunngjering.
Det er gitt informasjon om sakshandsamingstid på reguleringsplanar	Her er litt ventetid, men stort sett innafor frist.
Undervegs møte	Merknad
Ein legg opp til ... ( tal ) møte undervegs før innsending av planframlegg	Ekstramøter kan vere aktuelt.
Første møte er tidfest til..... ( ev tek plankonsulent kontakt når han/ho har eit ( uferdig ) utkast)	Ikkje avtalt, plankonsulent tek kontakt.
Gebyr	
<p>Det er gitt orientering om kommunen sitt gebyrregulativ, om trinnvis betaling og reglar og satsar for tilleggsarbeid dersom kommunen må utføra slike i høve motteke utkast, før saka blir fremma for offentlig utlegging.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oppstartsmøte <span style="float: right;">kr. 9.900, -</span></li> <li>- Evt. Mindre endring <span style="float: right;">kr. 13.600,-</span></li> <li>- Evt. Basisgebyr plansak <span style="float: right;">kr. 40.000, - (jf. Pkt. 7.2.2.)</span></li> <li>- Evt. Bygningsareal . Pr 1 000 m<sup>2</sup> BRA <span style="float: right;">kr. 6.000, -</span></li> </ul> <p>Sjå for <a href="#">Gebyrregulativ Meland</a> for detaljert informasjon .</p>	
10 Kommunen sine førebelse råd og vurderingar	
<p>Krev tiltaket politisk avklaringar før kommunen kan gi sine førebelse tilrådingar i høve oppstart av arbeidet?</p> <p>Kan ikkje sjå at det krev politiske avklaringar.</p>	



## 11 Attestasjon

Prioriterte utgreiingsbehov for planarbeidet er gitt så langt dette let seg gjera med grunnlag i tilgjengelege opplysningar under oppstartsmøtet.

Det er gitt opplysningar om kommunen si "**Startpakke**" reguleringsplanarbeid der ein m.a. finn opplysningar om sjekkliste for planlegging" og "**Krav til planleveransen**" og om kommunale vedtekter og retningslinjer. Informasjonen er i tilgjengeleg på kommunen si heimeside, [Startpakke\\_reguleringsplanar](#).

Verken oppstartsmøte eller referatet gir rettar i den seinare sakshandsaminga. Naboprotestar, protestar frå velforeiningar, krav frå offentlege styresmakter m.m. vil kunna føra til krav om endring av prosjektet.

Ingrid Raniseth  
Saksbehandlar

Frekhaug, 23.02.2018  
Stad, dato