

Vedlegg B
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.

| | | |
|--|--|--|
| 1 Sak: 14/3040 | | (kommunen tildeler saksnummer) |
| Møtestad: | | Møtedato: |
| Deltakar(ar): frå forslagsstillar Tiltakshavar: Boligsenteret Bergen Prosjekt AS Ervikveien 70B, 5106 Ervik | | Frå kommunen Plan:Hans Kristian Dolmen (plan) Bygg: Bjarte Buanes VA: Harry Finseth Prosjekt: Berit Eskeland |
| Konsulent: ABO Plan & Arkitektur Hamnevegen 53, Pb. 291 5203 OS | | |
| 2. Føremålet med planarbeidet | | |
| Bakgrunn for planarbeidet/skildring: Krav om detaljplan for område B9. Særleg viktig er terrengtilpassing og løysing for tekniske anlegg og veg. Type bygningar førebels er konsentrert (2- og 4mannsbustad), for effektiv arealutnytting. Veg er førebels teikna med stigning 1:10 – må vurderast, utforming må tilpassast viss kommunal overtaking. Parkering knytt til bustadene (eigedom), ikkje felles. Terreng formasjon mot øst og vest «skjermer» byggeområdet i midten av delområde B9. Samla leikeområde sentralt, men det peikes på hellning og fokus på utforming tilpasset born. Om ikkje anna er sagt i plan gjeld generelle krav i TEK10. me stiller normalt krav om særskilt og samla søknad for alle areal til leik og utanomhus. | | |

Skisse per 270614 er eit anslag på 50 bueingar som skal vere innan for den totale utnyttinga for delområde som har TU=30%. Føresegnene har skildring av etasjetal, gesims- og mønehøgde. Me les §3 i føresegna slik at det er eit skilje mellom område B1–B8 og B9. Tiltakshavar må skildre kva som leggjast til grunn og korleis dette tilhøvet vert lagt til rette for i detaljplan.

Førebels legg ein til grunn ein ÅDT i delområde på minimum 200. Veggrunn er synt med breidde på 6m, men ikkje tatt stilling til om dette berre gjeld køyreveg eller all veggrunn. Det er gjevne føringar for skjæring og fylling. Når det gjeld fortau vart dette diskutert i møte. Admin vil tenke seg litt om og me må sjå på om det kan vere naudsynt å føre fortau vidare frå ekisterande og fram til og inn i delområde B9. Dette vart ikkje diskutert i møte, men teken opp under intern oppsummering etterpå. Huske å leggje inn snuplassar.

Rekkjefølgjekrav, slik dei ligg i overordna plan er dei greie og oppfylle. Prosess vil vise om eller kva slags krav som kan verte stilt til utbygging av B9. Anlegg for veg, vatn og avlaup som kan vere aktuell for kommunal overtaking må vere fullnøyande i høve til tekniske krav (utforming, konstruksjon) og dokumentasjon. For anlegg som skal overtakast til kommunal drift kan det inngås særskilt avtale slik at tiltakshavar unngår moms. Gjennomføring av rekkjefølgje og VA-avtalar vert normalt avtalt gjennom utbyggingsavtale.

Det må setjast av eiga areal til trafo og renovasjon.

| 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 2004 1103 | |
| Kommunedelplan | Nei | |
| Kommunalt planprogram | Nei | |
| Reguleringsplan Områdeplan Detaljplan Utbyggingsplan | Holmemarka Aust / 1256 2003 1029 | |
| Andre planar/vedtak(t.d. kommunal planstrategi, fylkesdelplan m.v) | Nei | |
| | | Plannamn / PlanID |
| Planen vil heilt erstatte følgjande plan(ar) | | |
| Planen vil erstatte deler av følgjande plan(a)r | Holmemarka Aust (delområde B9) «Regplan Holsberget» / 1256 2014 0001 | |
| Aktuell reguleringsstype | | |
| Detaljplan | JA | |
| Reguleringsendring (opplys om planidentitet til plan som det er ønske om å endra) | | |



| | |
|--|---|
| Områdeplan | |
| 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. | |
| Ikkje avklara | |
| Dersom det er tvil om plantype vil ein gjere nye vurderingar etter framkomne opplysningar under oppstartsmøte. | |
| Planavgrensing | |
| Forslag til plangrense er diskutert og resultatet vedlagd dette referat <ul style="list-style-type: none"> - Utgangspunktet B9, men muogleg justering mot leikeareal pga linjeføring til veg - Må vurdere å leggje inn fortau i plan ned til eksisterande ved ballbane | |
| Kommunen må gjere ei nærare vurdering for å fastsette plangrense. Ikkje endeleg enno: <ul style="list-style-type: none"> - Må vurdere forlenging av fortau frå ballbane og fram til B9 | |
| Kommunen fastset endeleg planavgrensing. Tiltakshavar/konsulent sender planavgrensing i SOSI og pdf format etter oppstartsmøtet / endeleg avklaring av plangrense (SOSI-fil i situasjonskartet). | |
| Plannamn (må tilfredsstilla krava i stadnamnlova.) | |
| Forslagsstillar sitt forslag til namn | <i>Holsbergstien / Holsberget ?</i> |
| 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 | |
| Planframlegget | Merknad (føremål, område..) |
| Planframlegg i samsvar med overordna plan | Ja, bustad i arealplan og reguleringsplan (flateplan) |
| Planframlegg ikkje i samsvar med overordna plan. | |
| Vertikalnivå | Merknad |
| Fleire vertikalnivå, jf forskrifta § 9 tredje ledd | Nei |
| Planarbeid i området | Merknad |
| Det er ikkje anna planarbeid i området som kommunen kjenner til | Revisjon av kommuneplanens arealdel |
| Det går føre seg planarbeid i området: | |

| | |
|---|-------------------------------------|
| 4. Utgreiingsbehov for planarbeidet | |
| Lokale tilhøve som føreset særleg utgreiing/vektlegging i planarbeidet : | |
| 1. Barn og unge sine interesser | Ja, planskildring og føresegner |
| 2. Funkjersonshemma og eldre sine interesser | Ja, planskildring og føresegner |
| 3. Universell utforming | Ja, planskildring og føresegner |
| 4. Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar | Nei |
| 5. Biologisk mangfald | Mulig? |
| 6. Kulturlandskap og kulturminne | Mulig, steinmuring (gjerde, løe..?) |



| | |
|--|---|
| 7. Strandsona, sjø og vassdrag | Nei |
| 8. Miljøvernfarelege vurderingar | Mulig ? |
| 9. Samfunnstryggleik og beredskap | Ja, planskildring og føresegner, kommunal ROS 2014 som grunnlag |
| 10. Kommunikasjon, veg og veg-tekniske tilhøve /trafikktryggleik | Ja, planskildring og føresegner |
| 11. Kommunaltekniske anlegg | Ja, planskildring, føresegner, va-plan |
| 12. Stadutvikling, kjøpesenter | Nei |
| 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 2009, kapittel II | Ja | Nei | Vurderast nærare |
|---|----|-----|------------------|
| Fell tiltaket inn under § 2, <i>Planer og tiltak som alltid skal handsamast etter forskrifta?</i> | | X | |
| Fell tiltaket inn under § 3, <i>Planer og tiltak som skal vurderes etter forskrifta § 4?</i> | | | |
| <i>Kriterier for vurdering av vesentlige virkningar for miljø og samfunn (§ 4)</i> | | | |
| a) er lokalisert i eller kommer i konflikt med områder med særlig verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø | | | |
| b) er lokalisert i eller kommer i konflikt med viktige inngrepsfrie naturområder | | | |
| c) er lokalisert i større naturområder som er særlig viktige for utøvelse av friluftsliv | | | |
| d) kommer i konflikt med gjeldende rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold plan- og bygningsloven | | | |
| e) kan komme i konflikt med utøvelsen av samiske utmarksnæringar | | | |
| f) innebærer større omdisponering av landbruks-, natur- og friluftslivsområder | | | |
| g) gir vesentlig økning i antall personer som utsettes for høy belastning av luftforurensning, støy eller lukt, eller kan føre til vesentlig forurensning | | | |
| h) medfører risiko for alvorlige ulykker, ras, skred og flom | | | |
| i) kan få konsekvenser for befolkningens helse eller helsens fordeling i befolkningen, | | | |
| j) kan få vesentlige konsekvenser for befolkningens tilgjengelighet til uteområder, bygninger og tjenester | | | |
| k) kan få vesentlige miljøvirkningar i en annen stat | | | |



| | | | | |
|--|---|-----|---|--|
| Utløyer planen krav om KU ? | | | X | |
| Vurdering om planens tiltak kjem inn under § 4 er gjort ut frå kjende opplysningar pr dato for oppstartsmøte. | Merknad: | | | |
| Planprogram | | | | |
| Utløyer planen/ønska endring av gjeldande plan krav om planprogram/revisjon av gjeldande planprogram, jf. plan- og bygningsloven § 4-1 ? | | | X | |
| Rikspolitiske retningslinjer som vedkjem planarbeidet | | | | |
| | Verna vassdrag | Nei | | |
| | Samordna areal- og transportplanlegging | Ja | | |
| | Barn og unge sine interesser. | Ja | | |
| | Planlegging i kyst- og sjøområde | Nei | | |
| | Anna: | | | |

5. Lokale forskrifter og retningslinjer som gjeld for planområdet (aktuell internettadresse skal skrivast i merknadsrubrikken)

| | | |
|--|---|--|
| | Kommunale vedtekter | Nei |
| | Kommunale retningslinjer <ul style="list-style-type: none"> • kommuneplanens retningslinjer • andre | <ul style="list-style-type: none"> - VA-norm - Generelle i arealplan |
| | Føresegner i arealdel av kommuneplan | |

6. Krav til planforslaget - innhald og materiale

| | |
|---|---|
| Forslagsstiller er gjort kjent med "sjekklister for plansaker" og "krav til planleveransen" | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Plankart i digital vektorform i samsvar med nasjonal standard • Planskildring med -føresegner • Kopi av varsel og mottekne merknader • Sjekklister for planlegging (utfylt) • Illustrasjonsmateriale • Kontrolldokumentasjon (m.a. at plankartet tilfredstiller kommunen sine tekniske standardkrav og nasjonale standardar) | <ul style="list-style-type: none"> • Planskildring - Illustrasjonsmateriale, ROS analyse, ev anna analyser, eventuell KU og planprogram, skal alltid inngå i planskildringa • Kopi av kunngjering og mottekne merknader, sjekklister og kontrolldokumentasjon kan leggest som vedlegg • I illustrasjonsmateriale inngår teikningar, perspektiv, kartdokumentasjon, terrengprofilar av noverande og ny situasjon, samt foto mm. |

7. Kommunaltekniske anlegg

Merknad

| | | |
|--|---|---|
| | Forslagsstiller er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vatn og avlaup som vedkjem tiltaket | Ja, på oversiktsnivå Særleg fokus på overflatevatn |
| | Tiltaket føreset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg | Ja, pumpestasjon må til pga stor høgdeskilnad |
| | Tiltaket krev godkjent utbyggingsavtale med kommunen | For anlegg til kommunal i overtaking nyttast slik avtale som grunnlag |



| 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. Det er orientert om framgangsmåten. |
| Nykartlegging | Krav (nærare om detaljar i situasjonskart) |
| Behov for nykartlegging | Nei |
| Eigedomstilhøve | Kva må / bør gjerast |
| Tilstrekkeleg klarlagt | Digitalt grunnlag |
| Ikkje tilstrekkeleg klarlagt - eigedomsgrenser | Gnr 10 bnr 55 - samanføyning - gratis, bør gjerast Gnr 10 bnr 40 - berre skylddelt - nøyaktighet +/- 5m Oppmåling krevjast dersom regningssvarende areal ligg i eller langs yttergrense av eigedom +10/43, 10/69, 15/4 og 10/2 |
| Jordskifte | |
| Eigedomstilhøve | Nei |
| Rettar | Nei |
| Fordeling | Nei |

| 9. Planprosess | |
|--|---|
| <p>Medverknadsprosess jf § 5-1</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 halde orienterings- og drøftingsmøte med dei som skal varslast særskilt om planarbeidet.</p> <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.</p> <p>Kommunen sine råd:</p> | |
| Framdrift | Merknad |
| Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven | Konsulent kjent med pbl og reglane i kap 12 |
| Forslagsstillar sin planlagde dato for varsling | Planlagd oppstart etter sumaren, mogleg levering i nov/des. |
| Det er gitt informasjon om sakshandsamingstid på reguleringsplanar | |
| Undervegs møte | Merknad |
| Ein legg opp til ... (tal) møte undervegs før innsending av planframlegg | Minimum 1 møte med admin. for gjennomgang før innlevering |
| 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oppstartsmøte kr. 5.900,- - Basisgebyr og tillegg kr. 25.000,- (+tillegg, avklarast) - Eventuell bearbeiding kr. 6.800,- (minstesats) <p>Etter opplysningane som er komne fram i oppstartsmøte, skal det svarast gebyr etter kategori ca kr. 40–45.000,-. Skulle det undervegs skje endringar som tilseier ein annan kategori, skal det ved dei neste betalingstrinn betalast gebyr etter den kategori saka har då.</p> |

10 Kommunen sine førebelse råd og vurderingar

Krev tiltaket politisk avklaringar før kommunen kan gi sine førebelse tilrådingar i høve oppstart av arbeidet?

Merknader:

- Ser ikkje at det krevjast politiske avklaringar
- Må vurdere planområdet slik at i det minste får planlagd samanhengande fortau med ekissterande, kan vere eit mogleg rekkjefølgjekrav
- Vedlagt er ROS Meland kommune 2014, MAL Føresegner og Krav til planleveranse

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 sjekklister for planlegging" og **"Krav til planleveransen"** og om kommunale vedtekter og retningslinjer. Informasjonen er tilgjengeleg på følgjande internettadresse:

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.

Hans Kristian Dolmen
Sakshandsamar

Frekhaug, 27.062014
Stad, dato

