

**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.

<b>1 Sak: 15/1103</b>		(kommunen tildeler saksnummer)
<b>Møtestad: Meland Rådhus</b>		<b>Møtedato: 2.6.2015</b>
<b>Deltakrar:</b> Frå forslagsstillar		Frå kommunen
Tiltakshavarar:		
Tore H. Jæger og Siren Padøy Jæger		Plan: Anne-Lise Næs Olsen
Lene Merete Hugvik		Byggesak: Bjarte Buanes
Rygir Tomteutvikling AS/		VA: Harry Finseth
SR-bank v/Vigleik Sirnes		Prosjekt/veg: Berit Eskeland
Konsulent:		Teknisk: Jens Dahl
Opus Bergen AS		Kultur: Eirik Utne
v/Torunn Johanna Rosnes og		
Kari Olrich Sørebo		
<b>2. Føremålet med planarbeidet</b>		
Bakgrunn for planarbeidet:		
Omregulering/endring av formål frå Industri til bustadformål.		
I samband med rullering av kommuneplanen, kan området verta avsett til bustadformål i overordna plan. Forslagsstiller ønsker å regulere til bustadformål med tilhøyande infrastruktur.		
Tiltak/ Føremål:		
Førebels kort skildring av omfang og planlagde tiltak ( bygningsvolum, tal på einingar mm):		
Bustadformål med einbustad/ tomannsbustad. Tal på einingar, BYA og bygningsvolum er ikkje avklara.		

Vegbreidde/stigning/fortau er ikkje avklara. Utforming må tilpassast dersom kommunal overtaking. Parkeringstilhøve ikkje avklara.

Leikeområde, universell utforming, tilpasset born. Om ikkje anna er sagt i plan gjeld generelle krav i TEK10. Det vert normalt stilt krav om særskilt og samla søknad for alle areal til leik og utanomhus. Tilkomst lyt vurderast i høve til ÅDT, sikre vegar, og krav til vegbreidder og fortau vert styrt av ÅDT.

Rekkjefølgjekrav må vere i samsvar med overordna plan. Greie ut tilhøve kring miljøstasjon, trong for trafo, trong for gatelys.

For anlegg som skal overtakast til kommunal drift kan det inngås særskilt avtale slik at tiltakshavar unngår moms.

Gjennomføring av rekkjefølgje og VVA-avtalar vert normalt også avtalt gjennom utbyggingsavtale. Skildre tilhøva til regionale retningslinjer, folkehelseaspekt, bærekraft, born og unge etc.

**Førebels føreslege i ny kommuneplan (ikkje vedteke): (BYA) 30 %.** Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus 400 m<sup>2</sup>.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge ha prioritet og lokaliserast tidleg i prosessen. T omteareal for einebustader min 650 m<sup>2</sup> og for tomannsbustader 1000 m<sup>2</sup> (500 m<sup>2</sup> per bueining)

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	Arealdele / 1256 2004 1103	
Kommunedelplan	Nei	
Kommunalt planprogram	Nei	
Reguleringsplan Områdeplan Detaljplan Utbyggingsplan	Bustadplan for Mjåtveitmarka/ 1256 2006 0002	
Andre planar/vedtak(t.d. kommunal planstrategi, fylkesdelplan m.v)	Grensar til reguleringsplan for industriområde Mjåtveit/Frekhaugmarka i aust. Området i aust er regulert til Industribygg.	
		Plannamn / PlanID
Planen vil heilt erstatte følgjande plan(ar)		
Planen vil erstatte deler av følgjande plan(a)r	Bustadplan for Mjåtveitmarka <b>«Reguleringsplan for Del av Mjåtveitmarka»</b> (Kulturkontoret melder tilbake ev. namneendring) <b>Ny PlanID 1256 2015 0003</b> <b>(Ev. 1256 2006 0002-4 (endring))</b>	
Aktuell reguleringsstype		
Detaljplan	Ja! Detaljplan skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder samt terrenghandsaming.	



Reguleringsendring (opplys om planidentitet til plan som det er ønske om å endra)	1256 2006 0002
<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>	
Forslag til plangrense er diskutert og tiltakshavar/konsulent sender planavgrensing i SOSI- og pdf -format etter oppstartsmøtet.	
Kommunen må gjere ei nærare vurdering for å fastsette plangrense endeleg.	
Kommunen fastset endeleg planavgrensing. Endeleg avklaring av plangrense (SOSI-fil i situasjonskartet).	
<b>Plannamn (må tilfredsstilla krava i stadnamnlova.)</b>	
Forslagsstillar sitt forslag til namn	<b>Del av Mjåtveitmarka</b>
Kommunen vedtek plannamnet og nye stadnamn i planen. Kommunen v/Eirik Utne vil koma med melding attende med omsyn til namn på planen før oppstart av planarbeidet	
<b>Planframlegget</b>	<b>Merknad (føremål, område..)</b>
Planframlegg i samsvar med overordna plan	Nei ikkje pr. i dag.
Planframlegg ikkje i samsvar med overordna plan.	KU er gjort i kommuneplanssamanheng. Dersom ny kommuneplan vert vedteken i kommunestyret den 17. juni, vil det ikkje verte nødvendig med KU.
<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	
Det går føre seg planarbeid i området:	Revisjon av kommuneplanens arealdel

#### 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 (I framtidige utbyggingsområde med krav om utarbeiding av reguleringsplan, skal minimum 50 % av nye bueningar utformast som tilgjengeleg buening. Jf.



	forslag til ny kommuneplan.)
4. Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar	Nei
5. Biologisk mangfald	Ja, planskildring. Det er ikke registrert spesielle artar eller på det aktuelle området. Jf. miljøkonsulent.
6. Kulturlandskap og kulturminne	Planskildring og føresegner. Steingardar må takast omsyn til i planarbeidet. Greie ut korleis dei skal takast omsyn til. Kan dei vere ein ressurs, eller må dei takast bort?
7. Strandsona, sjø og vassdrag	Nei
8. Miljøvern faglege vurderingar	Ja, planskildring og føresegner. Det er ikke registrert noen spesielle arter eller miljøverdier på det aktuelle området, Men vi bed om at det skal takast omsyn til nærliggjande naturvernområde, slik at verdiar og grønn funksjon blir ivaretatt. Vi bed også om at det i vidare planlegging blir lagt vekt på miljøomsyn og at ein følgjer naturmangfoldslova. Jf. miljøkonsulent.
9. Samfunnstryggleik og beredskap	Ja, planskildring og føresegner , Innhente uttale frå kommunal brannavd.
10. Kommunikasjon, veg og veg- tekniske tilhøve /trafikktryggleik VA-rammeplan som vedlegg til reguleringsplan.	Ja, planskildring og føresegner, VA-norm, rekkefølgekrav ev. i samsvar med ny kommuneplan, ev. sjekklister ved kommunal overtaking. Innhente nødv. opplysningar ved kommunal overtaking av VVA. Alle tilkoplingar for vann i kommunal kum. Fokus på overvann.
11. Kommunaltekniske anlegg	I dag privat veg som skal overtakast av kommunen fram til B13-ks. Overtaking av VA ikkje avklara. Truleg ikkje overta småveggar inne i B7. Forslagsstillar føreslår breidde på ny veg og vurderer ev. trong for fortau.
12. Stadutvikling, kjøpesenter	Nei
13. Klima og energi	Ja, planskildring og føresegner
14. Folkehelse (støy, ureining, m.v)	Ja, planskildring og føresegner. Støy, ureining mm.

Førebels vurdering i høve forskrift om konsekvensutredninger av 2014	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>		X	



<i>Kriterier for vurdering av vesentlige virkninger 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 miljøvirkninger i en annen stat.			
<b>Utløser planen krav om KU ?</b>				
Vurdering om planens tiltak kjem inn under § 4 er gjort ut frå kjende opplysningar pr dato for oppstartsmøte.	Merknad: Det lyt takast omsyn til nærliggjande naturvernområde, slik at verdien og den grønne funksjonen blir ivaretatt.		Nei	Dersom kommune -planen ikkje vert vedteken lyt spørsmål -et vurderast på nytt.
<b>Planprogram</b>				
Utløser planen/ønska endring av gjeldande plan krav om planprogram/revisjon av gjeldande planprogram, jf. plan- og bygningsloven § 4-1 ?			Nei	
<b>Rikspolitiske retningslinjer som vedkjem planarbeidet</b>				
	<a href="#">Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag</a>			
	<a href="#">statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</a>			
	<a href="#">Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen,</a>			
	<a href="#">Den statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene</a>			
	Anna:			



5. Lokale forskrifter og retningslinjer som gjeld for planområdet (aktuell internettadresse skal skrivast i merknadsrubrikken)	
Kommunale vedtekter	VA-norm
Kommunale retningslinjer <ul style="list-style-type: none"> <li>• kommuneplanens retningslinjer</li> <li>• andre</li> </ul>	Klima- og energiplan 2010 Temaplan for idrett, folkehelse og friluftsliv 2014-2019 Trafikksikringsplan 2012-2016
Føresegner i arealdel av kommuneplan	Ny arealdel med føresegner vert førande når denne vert godkjent.
6. Krav til planforslaget - innhald og materiale	
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>• Sjekklister for planlegging (utfylt)</li> <li>• Illustrasjonsmateriale Kontrolldokumentasjon (m.a. at plankartet tilfredstiller kommunen sine tekniske standardkrav og nasjonale standardar)</li> <li>• I samsvar med ny kommuneplan, planerings- og bygningshøgder.</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>• 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, samt foto mm. gateløys, skjeringar/fyllingar, lengdeprofil, 3D, Tekniske vegteikningar?? Planeringshøgder ev. snitt-teikningar??</li> <li>• Rekkjefylgjekrav i i samsvar med ny kommuneplan om den vert godkjent..</li> </ul>
7. Kommunaltekniske anlegg	Merknad
<p>Forslagsstillar er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vatn og avlaup som vedkjem tiltaket. Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg.</p> <p>Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstillende dei same tekniske krav til utforming og frisikt som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar.</p>	Særleg fokus på overflatevatn
Tiltaket føreset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg	Kapasitet førebels ok.
<p>Tiltaket krev godkjent utbyggingsavtale med kommunen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det er ein føresetnad at det blir inngått utbyggingsavtale før det blir gjeve løyve til igangsetting av tiltak, når godkjent arealplan (kommuneplan eller reguleringsplan) med tilhøyrande</li> </ul>	<p>For anlegg til kommunal i overtaking er det føresett at utbyggingsavtale vert inngått. Det kan verta aktuelt for VA.</p> <p>Det kan verta aktuelt å endre eksisterande utbyggingsavtale ang. utbyggingstakt mm. Ev. ein ny eigen</p>



	<p>føresegner inneber utbygging av offentlege anlegg, til dømes offentlege trafikkområde eller grønstruktur / friområde, kommunalteknisk infrastruktur / kablar o.l.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det er ein føresetnad at det blir inngått utbyggingsavtale i område der kommunen ønskjer å fastsette talet på bustader, storleiken på bustadene eller krav til utforming av bustadene.</li> <li>• Det er ein føresetnad at det blir inngått utbyggingsavtale der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tildelingsrett til bustader.</li> </ul>	<p>utbyggingsavtale. Lyt vurderast.</p> <p>Ev. parallell utarbeiding av reguleringsplan og utbyggingsavtale.</p>
<b>8. Kart</b>		
	<p>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.</p>	
	<b>Nykartlegging</b>	<b>Krav (nærare om detaljar i situasjonskart)</b>
	Behov for nykartlegging	Nei
	<b>Eigedomstilhøve</b>	<b>Kva må / bør gjerast</b>
	Tilstrekkeleg klarlagt	Digitalt grunnlag
	Ikkje tilstrekkeleg klarlagt	
	<b>Jordskifte</b>	
	Eigedomstilhøve	Her er fleire heimelshavarar
	Rettar	Ivaretaking av rettar/tinglyste
	Fordeling	Privatrettsleg/utbyggingsavtale

<b>9. Planprosess</b>	
<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 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: Orienterings- og drøftingsmøte med dei som skal varslast særskilt om planarbeidet</p>	
<b>Framdrift</b>	<b>Merknad</b>
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 haust 2015, mogleg levering i nov/des.
	Det er gitt informasjon om sakshandsamingsstid på reguleringsplanar	Her er litt ventetid, men stort sett innafor frist.
	<b>Undervegs møte</b>	<b>Merknad</b>
	Ein legg opp til 2 møte undervegs før innsending av planframlegg	Ekstramøter kan verta aktuelt.
	Første møte er tidfest til..... ( ev tek plankonsulent kontakt når han/ho har eit ( uferdig ) utkast)	Ikkje avtalt, plankonsulent tek kontakt.
	<b>Gebyr</b>	
	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. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oppstartsmøte kr. 6.100,-</li> <li>- Basisgebyr og tillegg kr. 25.900,- (+tillegg, jf. Pkt. 7.1.3.)</li> <li>- Eventuell bearbeiding kr. 7.000,- (minstegebyr)</li> </ul> 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 betalingsstrinn betalast gebyr etter den kategori saka har då.	

### 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. Med forbehold om ny kommuneplan.
- Må vurdere planområdet slik at det ivaretar nødvendig areal til infrastruktur. Tilknytning til kringliggjande infrastruktur.
- Dersom ein legg vegen over grøntområdet, så lyt ein erstatte dette arealet i nytt planområde.
- Krav til planleveranse går fram av startpakke mm. og er sendt til forslagsstillar
- ROS Meland Kommune 2014, sjå planskildring for ny kommuneplan, BRA-plan.
- Høve til innhegning mot veg – bør forankrast i føresegner.
- Føresegner generelt – kommunen har pr. i dag eksempel for føresegner, men kjem truleg til å lage mal i samsvar med ny kommuneplan når denne er vedteken.

### 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 i tilgjengeleg på kommunen si heimeside.





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

Anne-Lise Olsen  
Sakshandsamar

19.6.2015

Stad, dato

