

Sweco Norge As
Postboks 80 Skøyen

0212 OSLO

Dykkar ref.

Vår ref.
19/29289 H600097

Arkivkode
L12

Dato
18.09.2019

Referat frå oppstartsmøte - Detaljregulering for Dalvegen 1, Nærbø, gnr 21 bnr 122

Møtereferat

Referatet skal på ein systematisk og mest mogeleg forpliktande måte synleggjere partane sine forutsetningar, 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 planpremissar. 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	:	4.september 2019
Tidspunkt	:	13:00
Sted	:	Rådhus, møterom Pyttaskogen
Plantype	:	Detaljregulering
Plannamn	:	Detaljregulering for Dalvegen 1, Nærbø, gnr 21 bnr 122
Plan-ID	:	997-4.

Møtedeltakere:

Forslagstillar : **Dalvegen Eiendom AS**

Konsulentar : **Helene Sande og Stian Hadland frå Sweco AS, Hans-Olav Hansen frå Studio Hoh AS, Frode Kristian Brurberg frå Bark Arkitekter AS**

Frå kommunen : **Damian Bådsvik og Rolf Aleksander Svensen Mellgren**

Deltakar frå Dalvegen : **Trond Obrestad (byggherre)**

Adresse:
Rådhusgt. 8
4360 Varhaug

Internett:
www.ha.no
teknisk@ha.kommune.no

Telefon:
51 79 31 11

Org.nr.
964 969 590

Eiendom AS

Referat vert sendt : Sweco Norge AS avd. Stavanger, Sweco Norge AS,
Forusparken 2, Postboks 97 Forus, 4064 Stavanger

Kontaktperson for planprosjekt : Helene Sande Arealplanlegger hjå Sweco AS

Saksansvarleg i kommunen : Damian Bådsvik

Hensikten med planarbeidet:

Er fortetting av eksisterande bustadområde på Nærbø. Det er planlagt å byggje ei blokk med 8 bueiningar samt parkeringskjeller.

Planområdet:

Forslag til plannamn og plan-ID:

Detaljregulering for Dalvegen 1, Nærbø, gnr 21 bnr 122

Plantype:

Områderegulering

☐

Detaljregulering

☒

Planområdestørleik:

1200 m²

Gjeldande overordna planar for planområde:

Kommuneplanen sin arealdel 2014-2028

Gjeldande planar for tilgrensande område:

Plan-ID: 997A Reguleringsplan for Nærbø sentrum

Plan-ID: 997-1 Detaljregulering for Nærbø sentrum, områdene B8-9-10-G4-O3

Plan-ID: 997-2 Detaljregulering for Bragevegen, område B6, Nærbø sentrum

Kjente registreringar innanfor planområde:

Kulturminne

☐ Ja

☒ Nei

Registrerte naturtypar/arter

☐ Ja

☒ Nei

Potensielt aktsemdområde for flaum i vassdrag/stormflo

☐ Ja

☒ Nei

Potensielt aktsemdsområde for overvatnflaum ved 200-års nedbør	☒ Ja	☐ Nei
Potensielt aktsemdsområde for skred	☐ Ja	☒ Nei
Forureina grunn	☐ Ja	☒ Nei
Eigedomstilhøve:		
Følgjande eigedomar inngår heilt eller delvis i planområdet: 21/256, 21/122, 21/126 og 21/320.		

Planføresetnader:		
	Rådmannen sine kommentarar	Oppsummering
Forholdet til overordna planar	Planforslaget er vurdert å vere i samsvar med hovudtrekk og rammer i overordna planar.	☒ I samsvar med overordna planar ☐ 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 verkandar for miljø og samfunn.	☐ Ja ☒ Nei
Vil Planforslaget utløyse krav om konsekvensutgreiing, jf. plan- og bygningslova § 4-2 med vidare tilvising til forskrift om konsekvensutgreiing § 2?	Planforslaget treffer ikkje oppfangskriterium i forskrifta og skal difor ikkje konsekvensutgreiast.	☐ Ja ☒ Nei
Avgrensing av planen.	Forslag til planavgrensing er i samsvar med våre føresetnader. Det vert vurdert at det ikkje er behov for å erstatte (deler av) 997-1 og 997-2. Eventuelle frisktsoner utanfor den føreslegne planavgrensinga skal inngå innan planavgrensning.	☒ Akseptabelt ☐ Må endrast ☐ Uakseptabelt
Forslag til planlagt bygningsmasse, anlegg og andre tiltak.	Planforslaget skal vere i samsvar med kommuneplanen sine rammer og føringar. <u>Byggjehøgddar</u>: Planlagt bygg kan ikkje overskride takhøgde på det nærliggjande leilegheitsbygget i aust. <u>Utbyggingsvolum</u>: I samsvar med arealdelen til kommuneplanen. <u>Byggjegrænse</u>: minst 4 meter frå nabogrensa. <u>Uteopphaldsareal</u>: Det er ein føresetnad at	☒ Akseptabelt ☐ Må endrast ☐ Uakseptabelt

	planforslaget kjem til å sikre uteopphaldsareal med naudsynt vegetasjonsinnslag. <u>Leikeplass:</u> Skal løysast på eigen tomt eller på den nærliggjande kvartalsleikeplassen som ligg ca 100 meter frå planområdet. Dersom ein vel det andre alternative må dette løysast etter nærmare vilkår i ei framtidig utbyggingsavtale. Dette alternativet bør resultere i betre uteopphaldsareal rundt bygget, samt bidra til betre kvalitet på den nærliggjande kvartalsleikeplassen. <u>Lys/skygge:</u> Tilstrekkeleg soltilhøve skal dokumenterast gjennom sol- og skyggeanalyse. <u>Tilkomst:</u> Planen må sikre trygg tilkomst til bustadblokken. Tilkomsten skal skje frå Torggata via Dalvegen og eller Bragevegen til den planlagde bustadblokken. <u>Bil- og sykkelparkering:</u> Skal vere i samsvar med føringane i kommuneplanen. Det er ein føresetnad at planen sikrar gode forhold for sykkelparkering. HUGS! Det vil vere ein fordel å handsame eit reguleringsplanforslag saman med ein rammesøknad, jf. Plan- og bygningslova §§ 1-7, 12-15 og 21 med vidare tilvising til byggjesaksforskrifta § 6-4. Dette ville sikre føreseielegheit og gje betre avgjerdsgrunnlag i planprosessen.	
--	---	--

Viktige planfaglege utgreiingstema for planarbeidet:

Planforslag skal innehalde:		Supplerande kommentarar:
1.	ROS-analyse, jf. plan- og bygningslova § 4-3 og sivilvernlova § 14.	ROS-analyse skal utarbeidast i samsvar med DSB sin rettleiar. I følgje Kommunal- og moderniseringsdepartementet sitt rundskriv H5/18: «Kommunen som planmyndighet må i så fall aktivt ta stilling til hvilken risiko planen aksepterer. Beslutningstakerne må vurdere hvilken risiko som kan aksepteres på bakgrunn av fagkyndige vurderinger. Fagkyndige

		<i>vurderinger kan ikke alene gi rammene for akseptabel risiko. Aksept av risiko i planen er resultat av lokal skjønnsmyndighet, og av ikke lov eller forskrift»</i> Det vert vurdert at potensielle naturfarar skal utgreiast av fagkunnig person/føretak. I denne plansaka er naudsynt å gjennomføre sakkunnig urban hydrologisk vurdering av overvatnflaum ved 200-års flaum i samsvar med kommunen si VA-norm. Utgreiinga skal ligg til grunn for forsvarleg risikovurdering av faretema: overflatevatn, avrenning og overnatnflaum. I tillegg skal det utgreiast følgjande faretema: • Vind/ekstremvær storm og orkan " • Radon • Trafikktryggleik og ulykkerisiko • Støy • Bortfall av energi- og vassforsyning • Brann
		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. Avkøyringsbreidde skal vere i samsvar med arealdelen til kommuneplanen. Tilkomst vil skje frå Dalvegen eller Bragevegen.
		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.	Med heimel i plan- og bygningslova § 28-1 med vidare tilvising til byggt teknisk forskrift kapittel 7 kan tiltak oppførast dersom det er tilstrekkeleg tryggleik mot fare eller vesentleg ulempe som følgje av natur- eller miljøtilhøve. Føresegner må sikre akseptabel tryggleik før utbygging kan finne stad, jf. Plan- og bygningslova § 12 -7. I dette tilfellet er det overvtnhandtering. Nedbør bør fortrinnsvis gjevast avlaup gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannvegar. Det bør identifiserast og sikrast naudsynt areal for overvatnhandtering, og beskrive korleis dei valgte løysningane kan gje nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til det aktuelle området.

		Det bør vurderast gjennomtrengende dekke som gjev tilfredstillande infiltrasjon i grunnen. I nærleik til planområdet er det registrert gunnvasskjelda «Tine». Kjelda ligg mellom kote 22 – 24, ifølgje målingar utførde av Tine. Det betyr at ingen kjellarar bør koma lågare enn kote 24 inklusive fundamentering, utan at spesielle undersøkingar blir gjorde og eventuelle forholdsreglar tekne.
	Rettleiarar/karttenester: • 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-plan	Saman med reguleringsforslaget skal det leverast ein VA-plan, godkjent av teknisk etat i Hå kommune. VA-plan må vere i samsvar med kommunen si vass- og avlaupsnorm. Dette gjeld også overvatnhendtering, sjå vedlegg 9. Løysningar for overvatnhandtering ved ekstreme nedbør skal også beskrivast i planomtale. Vidare skal naudsynte tiltak vere sikra gjennom rekkjefølgjekrav.
	Rettleiarar/karttenester: Kommunen si « VA-Norm »	
5.	Universell utforming	Prinsippet om universell utforming skal liggje til grunn for utarbeiding av planforslaget. Planføresegner og plankarte må sikre universell utforming av bygningar, anlegg og uteareal.
	Rettleiar/karttenester: « Universell utforming i planlegging etter plan- og bygningsloven »	
6.	Vurdering av støy.	Støyproblematikk i anleggs- og driftsstansane i høve til omkringliggjande bygningsmasse skal vurderast i høve til Retningslinjer for Støy i arealplanlegginga.
	Rettleiar/karttenester: « Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging » og Støysonekart	
7.	Vurdering av barn og ungesinteresser, og kriminalitetsforebygging	Det må beskrivast planforslaget sine konsekvensar for både omfanget og kvaliteten på areal egna for utfalding for barn og unge
	Rettleiarar: « Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven », « En håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser » og digitalt kartverktøy – Barnetråkk	

8.	Beskriving av kulturminne/SEFRAK-bygg.	I høve til Riksantikvaren sin kulturminnedatabase/SEFRAK så er det ingen kjende registreringar innanfor det aktuelle planområdet.
	Rettleiar/karttenester: Kulturminnekart og « Kulturminner, kulturmiljøer og Landskap -Planlegging etter plan- og bygningsloven »	
9.	Landskapsbilete-Beskriving av tiltaket si tilpassing til omgjevnader og landskap.	Det må gjerast grundig vurdering av landskapstilpassing for planlagde tiltak. Vurderinga må beskrive framtidige tiltak i høve til landform/terrengform, eksisterande vegetasjon, vatnførekomst, eksisterande bygningsmasse og andre landskapselement i det aktuelle området. Verdikriteriene i dette tilfellet er « <i>opplevingsverdiar</i> » og « <i>visuelle kvalitetar-fjernverknad og estetikk</i> »
	Rettleiar/karttenester: • Fritidsbustadbyggningsmasse «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 retningslinjer ved utøving av offentlig 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. Kommunen ynskjer i størst mogeleg grad å bruka nedgrave avfallskonteinrar som avfallssystem der tilhøve ligg til rette for det.
	Rettleiarar: « 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. Det må beskrivast Utandørs opphald og fysisk aktivitet i bustadområde/byrom, parkar og friluftsområde.
	Relevante rettleiarar: « Byrom – en idehåndbok », « Planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder »,	

14.	Beskriving av eigedomstilhøve	Beskriving av eksisterande og framtidig eigedomstilhøve og evt. 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	

Ytterligere vurderingar:

- **Overvatn**

Auka avrenning kan føre til overflateflaum som vil forårsake skadar på bygningsmassen, opparbeide areal både internt i planområdet og for omkringliggjande område.

Den gjeldande VA-norma, vedlegg 9, § 4-4 seier følgjande:

«Dersom overvannsystemet blir overbelastet, tiltettet eller ødelagt skal det finnes et avrenningssystem på overflaten som vannet kan renne bort på uten uakseptable skadevirkninger. Disse flomveiene skal dimensjoneres for å kunne ta unna all avrenning fra hele nedbørsfeltet, og skal minst analyseres for et 200 årsregn.

Kapasiteten til flomveien skal angis, og det må kontrolleres at nedenforliggende områder kan håndtere de tilførte vannmengdene fra flomveien.»

Det er ein føresetnad at handtering av overvatndisponering skjer etter prinsipp i treleddsstrategien med infiltrasjon, fordrøyning og definerte flaumvegar.

Behovet for å vite kva slags vegar vatnet tek gjennom terrenget når vassføringa overstig overvatnsystema sin kapasitet er stor. Det vart gjennomført overflateavrenningsanalyse ved hjelp av GrassGIS for å identifisere dei naturlege flaumvegar ut frå terrengetilhøve og den eksisterande bygningsmassen i det aktuelle området (**Figur.1**).



Figur.1 Illustrasjonen viser akkumulerte flaumveggar frå kvar rute til den lågaste nærliggjande naboruta som til slutt dannar hovudflaumveggar.

Dette kunnskapsgrunnlaget skal brukast i planarbeid for å planleggje førebyggjande og klimatilpassande tiltak. Utforming og plassering av framtidige byggjetiltak som fell under plan- og bygningslova har tyndig for risikoen for skadar voldt av overvatn, og for korleis tiltaka sjølv verkar på avrenninga og dermed areala rundt.

Rådmannen sin administrasjon vil understreke at reguleringsplanane i det aktuelle området må byggje på kvarandre for å førebyggje overvatnflaumskadar. Det er ein føresetnad at ved større avrenningsmengder frå det aktuelle nedbørsfeltet som overstig den hydrauliske kapasiteten til infiltrasjon og det offentlege VA-nettet, må vatnet avleiaast mot resipient på ein trygg måte uta.



Figur.2 Biletet illustrerer den naturlege flaumvegen, jf. GIS-avrenningsanalyse.

Det må utarbeidast ein VA-plan som angjev prinsipppløysningar for det aktuelle planområdet, samanheng med overordna hovudsystem og dimensjonere og vise overvatnhandtering og flaumvegar. Dei aktuelle delnedbørfelt må identifiserast og kvantifiserast, samt må det vurderast eksisterande avrenningsmønster for å setje i verk skadeførebyggjande tiltak for bygg og infrastruktur.

- **Barnetråkk**

Hå kommune har tidlegare gjennomført eit prosjekt med barnetråkk på skulane på Nærbø (sjå vedlagt notat). Barna har gjennom ferdsla til og frå skolen eksemplifisert kva som skapar trygge skuleveg. Denne kartlegginga skal liggje til grunn for vurdering av trafikktryggleik i ROS-analyse.

Det er ein føresetnad at planen bidrar til betre trafikktryggleik og miljøfokusering som bevisstgjere og gje helsegevinstar, både med auka aktivitet og mindre bilkjøring til og frå skolen.

Kjem administrasjonen fram 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 varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.»

Grunngjeving: Ikkje relevant.

Vurdering av om planarbeidet skal setjast i gang:

Rådmanen sin administrasjon bekreftar hermed at forslagstillar kan gjennomføre varsling 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](#).

Varselet 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 kunngjøring av oppstart med planarbeid:	Innan 2019
Forslagstillar sin planlagt innleveringsdato for planforslag (månad/år):	Innan 2019

Til orientering:

Dersom planlegg de å sanksjonere uteoppfallsareal, må det aktuelle området ikkje avsettast/regulerast til «*felles uteoppfallsareal*»

Ein viser med dette til eigarseksjonslova § 7 fyrste og anna ledd som seier at:

«En søker har krav på tillatelse til å seksjonere en eiendom dersom

- a) hver seksjon har enerett til å bruke en bruksenhet*
- b) hver seksjon har en fast sameiebrøk*

- c) bruksenhetens hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning og har egen inngang
- d) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen
- e) alle bruksenhetene omfattes av seksjoneringen
- f) seksjoneringen bare omfatter én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom
- g) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til bolig eller næring og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet eller annen bruk det er gitt tillatelse til.»**

Vidare viser ein til § 5 i same lov som fastsett følgjande:

«Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen.»

Møtedeltakarar – Oppstartsmøte 04.09.2019

«Detaljregulering for Dalvege^en 1»

Organisasjon	Namn	Rolle
Hå kommune	Damian Bådsvik	Arealplanleggar (Planhandsamar)
Hå kommune	Rolf Aleksander Svensen Mellgren	Fagansvarleg
SVECO AS	STIAN HADLAND	PROSJEKT LEDER
—u—	HELENE SANDE	AREALPLANLEGER
STUDIO HOLT A/S	Hans-Anders HANSEN	ARKITEKT
BARK ARKITEKTER	FRODE BRURBERG	—u—
Byggheire	Frode Obreskog	

Saksbehandler, Damian Bådsvik, er å treffe på telefon 51 79 31 11 dersom du har behov for mer informasjon. Du kan også sende e-post til teknisk@ha.kommune.no.

Med helsing
Hå kommune

Damian Bådsvik
arealplanleggar

For å svare på dette brevet via eDialog (sikker digital sending):

<https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/964969590>

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

Kopi til:

Anne-Kristin Gangenes	kommunalsjef		
Bark Arkitekter As	Avaldsnesgata 95C	4014	STAVANGER
Dalvegen Eiendom As	c/o Trond Obrestad	4354	VOLL
	Skasvegen 91		
Jan Gunnar Mattingsdal			
Rolf Aleksander Svensen Mellgren			
Studio Hoh As	Tårngata 41	4012	STAVANGER

Vedlegg:

vedlegg-8-notat-barnetrakk-narbo-2017-sentrumsområdet-21-august-2017

Avrenningskart-dalvegen

Overvatnflaum_avrenningskart_nærbø

Startpakke for oppstart og utarbeiding av reguleringsplan

Varslingsliste, 18.09.2019

Naboliste_generert_18.09.2019

Varslingskart_generert_18.09.2019