

# Møtereferat

## Oppstartsmøte for områderegulering / detaljregulering

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.

<b>Møtedato</b>	:	<b>25.04.2022</b>
<b>Tidspunkt</b>	:	
<b>Sted</b>	:	<b>Rådhuset</b>
<b>Plantype</b>	:	<b>Ordinær plan</b>
<b>Plannamn</b>	:	<b>Detaljregulering for Rosk felt U og V</b>
<b>Plan-ID</b>	:	<b>1036-3</b>

---

### Møtedeltakere:

<b>Forslagstillar</b>	:	<b>OBOS Block Watne</b>
<b>Konsulentar</b>	:	<b>Norconsult, Lars Nielsen</b>
<b>Frå kommunen</b>	:	<b>Plansjef Ole Vikse, Fagleder Rolf Aleksander Svensen Mellgren, kontaktperson Kasper Eiane</b>
<b>Referat vert sendt</b>	:	
<b>Kontaktperson for planprosjekt</b>	:	
<b>Saksansvarleg i kommunen</b>	:	<b>Kasper</b>

**Hensikten med planarbeidet:**

Endre del av planen med blokkbebyggelse til småhusbebyggelse, omregulering av den nordlige delen av planen.

**Planområdet:**

<b>Forslag til plannamn og plan-ID:</b>	
<b>Plantype:</b>	
Områderegulering	<input type="checkbox"/>
Detaljregulering	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Planområdestørleik:</b>	
<b>Gjeldande overordna planar for planområde:</b>	
Kommuneplanen sin arealdel 2014-2028	
<b>Gjeldande planar for tilgrensande område:</b>	
Plan-ID: 1036-3	Plannamn: Detaljregulering for Rosk felt U og V
<b>Kjente registreringar innanfor planområde:</b>	
Kulturminne	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Registrerte naturtypar/artar	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" 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
<b>Eigedomstilhøve:</b>	
Følgjande eigedomar inngår heilt eller delvis i planområdet:	

## Planføresetnader:

	Rådmannen sine kommentarar	Oppsummering
Forholdet til overordna planar	Planforslaget er vurdert å vere i samsvar med hovudtrekk og rammer i overordna planar.	<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?	Planforslaget krev planprogram.	<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?	Det vert vurdert at planforslaget fell inn under forskrift om konsekvensutgreiing.	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Avgrensing av planen.	Forslag til planavgrensing er i samsvar med våre føresetnader.	<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.	<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.  <b>Rettleiarar/karttenester:</b> « <a href="#">Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging</a> » og « <a href="#">kommunens arealplanlegging – ROS-kartleggingskjema</a> »
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.  <b>Rettleiarar/karttenester:</b> « <a href="#">Håndbok N100 - Veg- og gateutforming</a> » og <a href="#">Statens vegvesen sitt vegkart</a> .
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 byggteknisk forskrift kapittel 7 kan tiltak oppførast dersom det er tilstrekkeleg tryggleik mot fare eller vesentleg ulempe som følgje av natur- eller miljøtilhøve.  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  Det bør vurderast grøne tak og gjennomtrengende dekke som gjev tilfredstillande infiltrasjon i grunnen.  <b>Rettleiarar/karttenester:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NVE sine karttenester: <a href="#">NVE atlas</a>, <a href="#">NEVINA - Nedbørfelt-Vannføring</a></li> <li>• Kartverket sitt <a href="#">Høgdedatakart</a></li> <li>• Flaum og/eller skred: «<a href="#">Flaum- og skredfare i arealplanar</a>»</li> <li>• Overvatn «<a href="#">Veileder for lokal overvannshandtering – Jæren vannområde</a>»</li> <li>• Kvikkleireskred: NGI sitt <a href="#">lausmassekart</a>, Rettleiar «<a href="#">Mulighet for marin leire</a>» og NVE sin rettleiar «<a href="#">Sikkerhet mot kvikkleireskred</a>»</li> <li>• Stormflo: «<a href="#">Havnivåstigning og stormflo</a>» og <a href="#">havnivå i kart</a></li> <li>• DIBK – <a href="#">byggteknisk forskrift (TEK17)</a></li> </ul>
4.	VA-rammeplan	Saman med reguleringsforslaget skal det leverast ein VA-rammeplan, godkjent av teknisk etat i Hå kommune.  VA-rammeplan må vere i samsvar med den gjeldane vass- og avlaupsnorma.  Løysningar for vatn og avlaup til oppvarming bør beskrivast i planomtale.  <b>Rettleiarar/karttenester:</b> Kommunen si « <a href="#">VA-Norm</a> »

5.	Universell utforming	<p>Prinsippet om universell utforming skal liggje til grunn for utarbeiding av planforslaget.</p> <p>Planføresegner og plankarte må sikre universell utforming av bygningar, anlegg og uteareal.</p>
<p><b>Rettleiar/karttenester:</b> «<a href="#">Universell utforming i planlegging etter plan- og bygningsloven</a>»</p>		
6.	Vurdering av støy.	<p>Støyproblematikk i anleggs- og driftsstansane i høve til omkringliggjande bygningsmasse skal vurderast i høve til Retningslinjer for Støy i arealplanlegginga.</p>
<p><b>Rettleiar/karttenester:</b> «<a href="#">Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging</a>» og <a href="#">Støysonekart</a></p>		
7.	Vurdering av barn og ungesinteresser, og kriminalitetsførebygging	<p>Det må beskrivast planforslaget sine konsekvensar for både omfanget og kvaliteten på areal egna for utfolding for barn og unge</p>
<p><b>Rettleiarar:</b> «<a href="#">Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven</a>», «<a href="#">En håndbok om kriminalitetsførebygging og fysiske omgivelser</a>» og digitalt kartverktøy – <a href="#">Barnetråkk</a></p>		
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> <p>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>
<p><b>Rettleiar/karttenester:</b> <a href="#">Kulturminnekart</a> og «<a href="#">Kulturminner, kulturmiljøer og Landskap -Planlegging etter plan- og bygningsloven</a>»</p>		
9.	Landskapsbilete-Beskriving av tiltaket si tilpassing til omgjevnader og landskap.	<p>Det må gjerast grundig vurdering av landskapstilpassing for planlagde tiltak.</p> <p>Vurderinga må beskrive framtidige tiltak i høve til landform/terrengform, eksisterande vegetasjon, vatnførekstar, 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>»</p>
<p><b>Rettleiar/karttenester:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fritidsbustadbygningmasse «<a href="#">Planlegging av fritidsbebyggelse</a>»</li> <li>• «<a href="#">Estetikk i plan- og byggesaker</a>»</li> </ul> <p>Avklaring av rekkjefølgjeføresegner og utbyggingsavtalar</p>		
<p>10. Vurdering i høve til naturmangfaldlova §§ 8-12</p>		<p>Naturmangfaldslova § 7 skal prinsippa i lova §§ 8 til 12 leggjast til grunn som retningsliner ved utøving av offentlig myndigheit.</p>

	<b>Rettleiar/karttenester:</b> « <a href="#">Naturmangfoldloven kapittel II</a> », <a href="#">Artskart</a> , og <a href="#">Naturbase Kart</a>	
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.
	<b>Rettleiar/karttenester:</b> « <a href="#">Veiledning til bruk av vannforskriften § 12</a> » og <a href="#">stadfesta kartinformasjon om vassdrag, kystvann og grunnvatn, om økologisk og kjemisk tilstand</a> .	
12.	Renovasjon, transformatorstasjon og straumleidingar.	Plankartet må vise plassering av felles miljøstasjon/renovasjonsanlegg og elektriske anlegg.  Kommunen ynskjer i størst mogeleg grad å bruka nedgrave avfallskonteinrar som avfallssystem der tilhøve ligg til rette for det.
	<b>Rettleiar:</b> « <a href="#">Boliq nær høyspentanlegg</a> » og « <a href="#">Nedgravde avfallscontainere</a> »	
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 bustadområder/byrom, parker og friluftsområder.
	<b>Relevante rettleiar:</b> « <a href="#">Byrom – en idehåndbok</a> », « <a href="#">Planlegging av grønstruktur i byer og tettsteder</a> »,	
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.
	<b>Kartteneste:</b> <a href="#">Norgeskart</a>	
15.	Vurdering av naturressursar som vert råka av planen.	Beskriving av ressursar frå jord, skog og andre utmarksareal, fiskebestand, vilt, vassførekomst, berggrunn og mineralar. Temaet handlar om landbruk (bl.a. jordvern), fiske, havbruk, reindrift, vann, berggrunn og lausmassar.
	<b>Rettleiar/karttenester:</b> <a href="#">AR5 kart/gårdskart</a> , <a href="#">lausamsssekart</a> og <a href="#">berggrunnskart</a>	

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

### Grunngjeving:

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid skal ikke 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 varsling og kunngjering 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 oppstartsvarslet.

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:	
Forslagstillar sin planlagt innleveringsdato for planomtale (månad/år):	
Fyrste gangshandsaming vert cirka (månad/år):	

## 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.