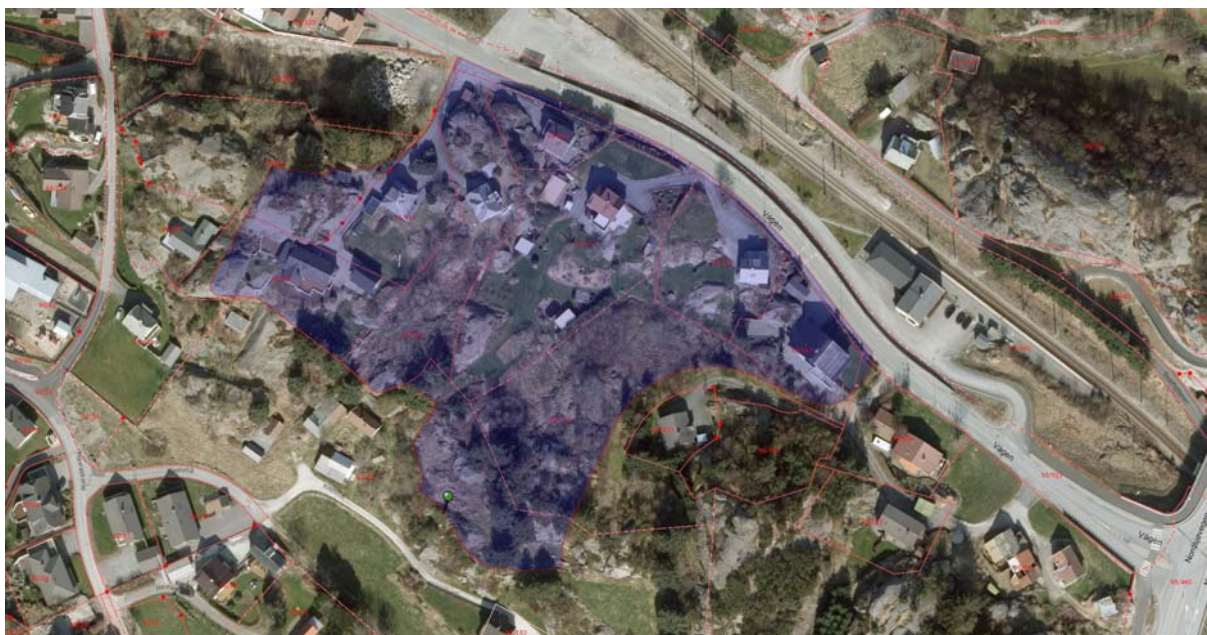


Møtereferat

Oppstartsmøte for plan 1006-2, detaljregulering

Detaljreguleringsplan 1006-2 Sirevåg sentrum, område Høgahatten

Møtedato : 23.05.2018
Tidspunkt : 14.00 – 15.00
Sted : Hå Rådhus
Plannr. : 1006-2
Websaknr. : 18/1171



Figur planområde 31.05 o/ortofoto – lagt til grunn i figurer/referat selv om ikke forelå på møte

Møtedeltakere:

Forslagsstiller	SI Trend AS
Konsulent	Klepp Prosjektering AS Oddvar Mellestrand Line Kolnes Johannessen
Fra kommunen	Rolf Aleksander Svensen Mellgren Kristian Sjørnsen Irene Holta Tjøstheim
Referat sendes	Møtedeltakere Barn og unges representant Kommunalsjef tekniske saker og næring Rådet for funksjonshemmede v/ Kristian Bore Avdelingsledere fra kommunalteknisk-, byggesak-, landbruk, næring og oppmålingsavdeling

Eiendomsforhold:

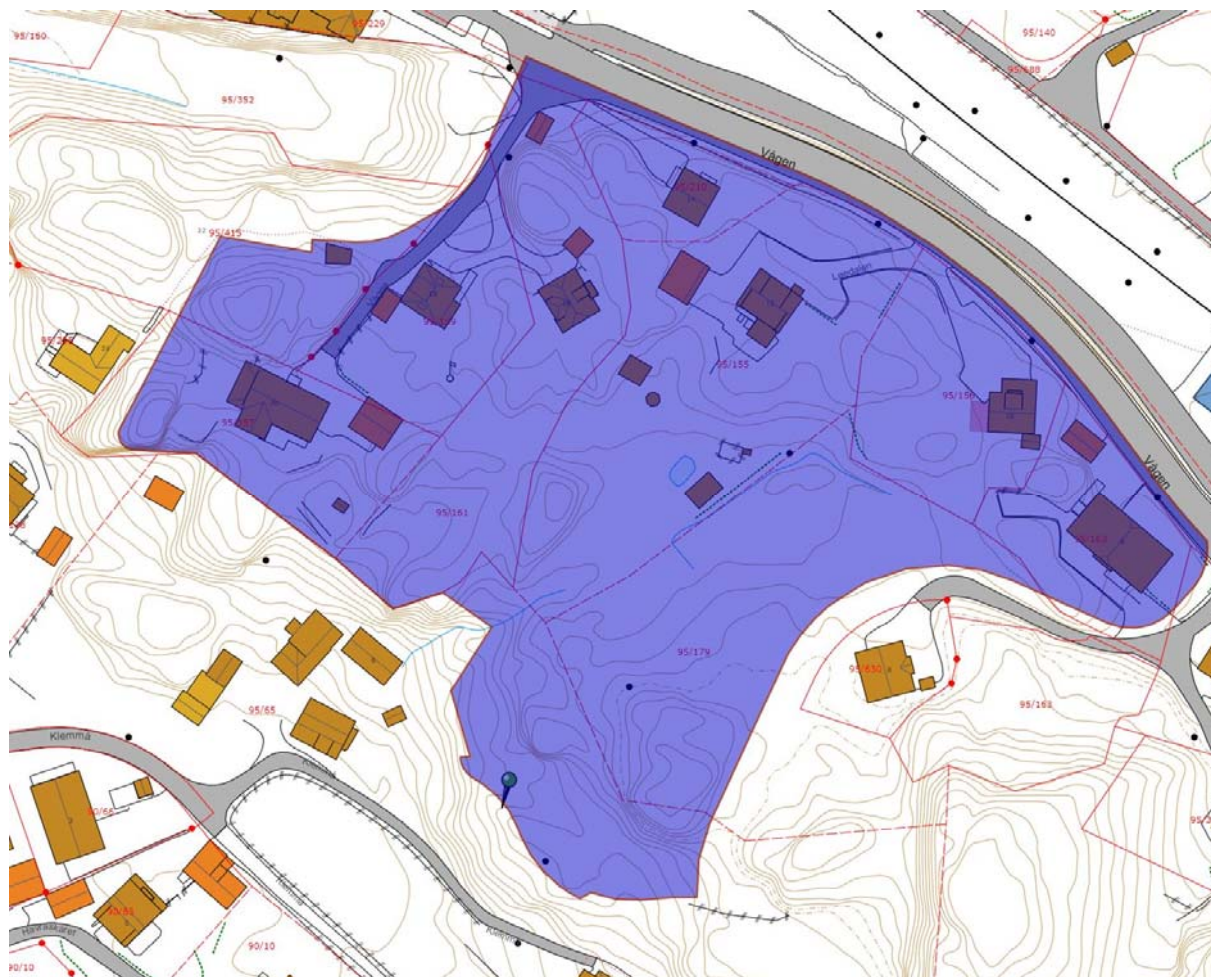
Eiendommer som er forutsatt regulert i planinitiativ:

Gnr. 95 Bnr. 155/159/161/179

Eiendommer som også omfattes i foreslått planområde 31.05.2018:

Gnr. 95 Bnr. 65/156/163/210/357/415

Areal for planområde er ca 18 dekar (planinitiativ ca 20,3 dekar)

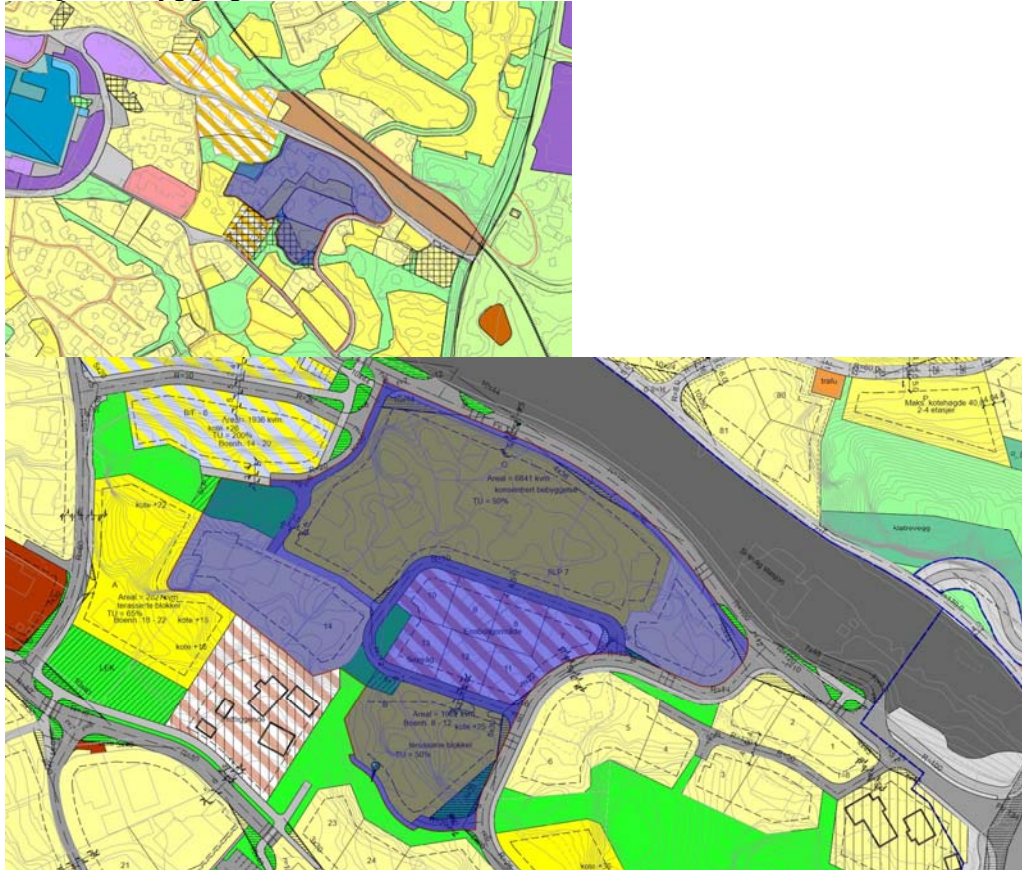


Overordnet plan og styringsverktøy:

- **Kommuneplanens arealdel (2014-2028)**

Formål: Nåværende og framtidig boligbebyggelse, Båndlegging for regulering etter PBL, Friområde, Veg

Bestemmelser: §1.1 generelt, §1.2 bustadområde, §1.7 lek/opphold, §1.8 parkering, §1.9 utbyggingsavtaler



- **(Område)reguleringsplan for Sirevåg sentrum, plan 1006**

Formål: Frittliggende/konsentrert småhus bebyggelse, eneboligområde som kan bygges ut tettere, terrasserte blokker, felles grønt- og lekeområder, veg, fortau/gang/sykkelveg, friområde

Bestemmelser: §1 generelt, §2 rekkefølgekrav, §3.1 byggeområder generelt, §3.2/3.3 Frittliggende/konsentrert småhus bebyggelse, §3.4 Blokkbebyggelse, §4/5/6 veger, §7 friområder, §8.1 lekeområder for barn, §9.1 frisiktsoner

Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen. Gjelder felt B, G og EB7-13.

- **Rikspolitiske retningslinjer**

Om barn og planlegging T-2/08

- **Andre retningslinjer**

Ingen planarbeider innenfor eller i nærheten av planområde per i dag.

- **Annet planarbeid i området**

Ingen planarbeider innenfor eller i nærheten av planområde per i dag.

- **Aktuelle politiske vedtak**

Ingen kjente relaterte vedtak

Sammendrag / Forslagsstillers beskrivelse av planidé:

ANSVARLIGE

Fagkyndig/fagansvarlig

Kontaktperson

Telefon

E-post

Forslagstiller

Kontaktperson

Telefon

E-post

Klepp prosjektering AS

Line Kolnes Johannessen

922 63 863

line@klepp-prosjektering.no

SI Trend AS

Ole Kristian Ingebretsen

934 11 725

oki@sibbygg.no

SI Trend AS eier flere eiendommer som ligger samlet sentralt i Sirevåg. I den forbindelse ønskes det å se på muligheten for en større fortetning i tråd med overordna føringer.

Formålet med planen er å legge til rette for frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende infrastruktur og uteoppholdsareal.

Aktuelle tema

Ettersom dette er et planområde med kupert terreng er det viktig å påpeke at det ikke har samme fortetningspotensialet som flere andre områder. Å sikre god terrengtilpasning og gode solforhold for alle boligene er to viktige punkter som ikke alltid kan sammenfalle med en høy arealutnyttelse.

3 boliger per dekar, i henhold til kommuneplanen, i et kupert terreng er kanskje ikke realistisk å oppnå uten å skulle sprengte vekk det meste av planområdets terreng, skape høye og synlige skjæringer og mange forstøtningsmurer. Krav til lekeplass, uteoppholdsareal, parkering kan i denne sammenheng også være utfordrende.



Mal – Referat oppstartsmøte.
Dokumenteier: Arealplanavdelingen. Godkjent dato: xx.xx.15

Samarbeidsgruppas tilbakemelding på planidéen:

Planområde

Området vist i sosi-fil anses som rimelig avgrensning. Fylkesveg tas ikke med den er ferdig regulert. Samleveggen tas med i sin helhet inkludert fortau og krysset med med fv134 langs planområdet, for å sikre gyldig ekspropiasjonsgrunnlag. Det må framlegges høydeprofiler for hele samleveggen.

Navn

Plan 1006-2 detaljreguleringsplan Sirevåg sentrum, område Høgahatten. Navnet Høgahatten er satt i samråd med lokalkjente i administrasjonen som også har spurt eldre beboere.

Utnyttelse og formål

1. *I gjeldende reguleringsplan er utnyttelsen oppgitt i TU. Skal ny reguleringsplan også oppgi utnyttelsen i TU eller kan dette være BYA?*

BYA ok for fotavtrykk. Tetthet (boliger/dekar) regnes fra bruttoareal som defineres av kommunen se pkt 5. TU angitt i delfelt B og G kan anses som retningsgivende.

5. *Hvordan kommunen ønsker vi skal regne arealutnyttelsen for dette området. Er det med tilhørende boligater og lekeplasser?*

Bruttoareal for 3 boenheter/dekar = minus samleveggen, fylkesvegen. Egen del av grøntstruktur tilhørende planområdet medregnes også men ikke noe utenom.

3 boliger/dekar er gitt i kommuneplan, delområder innenfor enkeltplaner kan ha høyere/lavere. Planområdet ligger nær stasjon og sentrum, og lokalt sett, sentralt. Felt B satt utfra terreng og utsiktsmulighet. Strengere krav om kvartalslekeplass ol. kom etter planen ble utarbeidet.

Lekeplasser

3. *Stilles det krav til kvartalslekeplass? Skal den i så fall ligge innenfor eller kan den opparbeides utenfor planområdet?*

Ja, forbehold om areal opp mot terreng og grøntdrag, evt. deling der funksjon likevel er ivaretatt. Opparbeidelse utover forutsatt plangrense kan vurderes. Det må i så fall løses riktig, for eksempel ved å se i sammenheng med områdeplanen, vi har fått tilbakemelding fra Fylkesmannen i en annen plan om at *Det er ikkje anledning til å gi føresegn i ein reguleringsplan utanfor planområdet.*

4. *Sandlekeplass i eller utenfor planområdet?*

Ja, gjeldende reguleringsplan har regulert områder til sandlekeplass (SLP1-SLP2). Planforslag kan angi annen plassering, de viste plassene er for små etter dagens standard.

Adkomst:

Kan alle ha adkomst fra samleveg i øst, og gate fra vest erstattes med grøntforbindelse?

Kan gjerne utredes, adm. Positive forutsatt sikret adkomst til eks. boliger. Grense mot/med denne justeres.

Formål/bebyggelse

Adm. er positiv til ønsket om å se på ny intern disponering av bebyggelse mtp. boligtyper, områdeplanen legger også til dels opp til dette. Å legge konsentrert bebyggelse i midten kan gi bedre tilpasning i terrenget.



Grøntdrag

Viktig å ivareta grønndrag og sammenhengende interne/overordna gangstrukturer. Ivareta terreng og kuperte topper. Lekeplasser innarbeides i grønndrag der mulig. Eksisterende terreng kan inngå som positivt element i utforming av lekeplass og fellesareal, forutsatt at tilgjengelighet til hovedfunksjoner er ivaretatt. Få med gangforbindelse grønndrag til Klemmås og fjell i øst.

Kommuneplan

Båndlegging i KPL H710(krav om regulering) er oppfylt i plan 1006, kan anses som en inkurie at denne ikke er fjernet.

Støy

2. Har Hå kommune støyvurderinger fra området rundt (jernbanen og veien vågen)? Ønsker i så fall å få dette tilsendt.

Støyrapport med noen vedlegg er oversendt, vi har fått resten fra Sinus nå og sender i egen epost sammen med naboliste, startpakke. Sinus har også tilbudt å omgjøre dette til støysoner etter T-1442 (gul/rød sone). Ny konsentrert ebyggelse langs fv 134 kan inngå i støyskjerming av uteområdene.

Kulturminner

Ingen registrerte i Askeladden, standard bestemmelse om funn i byggeperiode tas med. Forbehold om tilbakemelding fra Fylkeskommunen ved varsel om oppstart.

Det forutsettes at Gnr. 95/65 Lunden, Sirevåg (objekt 1119/505/14,15) ikke skjermes utilbørlig, ref kulturminneplan 2004-2016 (under revidering):

Våningshus og løe, 1700- og 1800-talet, samt nyare uthus. Lunden er i kommuneplanen bandlagt etter lov om kulturminne. Anlegget er ein viktig del av miljøet i gamle Sirevåg.

Samarbeidsgruppa anbefaler oppstart av planarbeid.

Samarbeidsgruppas føringer for reguleringsarbeidet:

Oppstartsvarsel

Kommunens mal for avisannonse, adresseliste og brev til grunneiere, naboer, offentlige etater og andre berørte interesser skal benyttes. Naboliste fås i av saksbehandler. Oppstart av planer skal legges ut på kommunens hjemmeside. Oversend oppstartsmeldingen som .doc. Format og kart over planområdet som .jpeg til saksbehandler, eller på epost: teknisk@ha.kommune.no
I oppstartsvarslet må det opplyses at ny regulering erstatter gjeldende regulering for planområdet. Det må avklares om det skal avholdes offentlig informasjonsmøte i forbindelse med varsel om oppstart, se kommunens mal for oppstartsmelding.

Følgende andre informasjonstiltak må klareres og iverksettes i forbindelse med varsel om oppstart:

Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav i områdeplanen

§2.1b) Strekningen fra byggeområde F og frem til kryss fv.134/ rv.44 skal ferdigstilles senest før den 100. nye boenhet innenfor planområdet er utbygd. Tiltak langs denne strekningen må likevel være ferdig opparbeidet tidligere dersom:

- *Boenheter knyttet til vegforbindelsen mellom fv.134 og Klemmåsørøst skal kunne bygges ut.*

Består i hovedsak av å opparbeide fortau/overgang/ humper i fv134. Samt stenge avkjørsler der det er aktuelt. Om dette gjelder kun langs planområdet, eller også helt bort til fv44, må avklares med Vegvesenet.

Overvann

Overvannshåndtering må belyses i planforslag. Ligger ikke i flomutsatt område, indre del av planområdet kan være noe utsatt for oppsamling av vann ved store nedbørsmengder.

Kommunaltekniske anlegg

Krav om godkjente tekniske planer (vei, vann, avløp) samt utomhusplan. Tiltaket forutsetter utbygging av infrastruktur og vegadkomst, med utgangspunkt i gjeldende områdeplan.

Spørsmål om kommunaltekniske forhold kan rettes til avdelingsleder for kommunalteknisk Eirik Sør-Reime, på telefon 51 79 31 25 eller på epost: eisr@ha.kommune.no

Konsekvensutredning

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Kart

Nyeste grunnkart for området må brukes og nyeste sosi-format. Eksisterende kvalitet på kartgrunlaget skal være tilfredsstillende, avklares ved bestilling.

Veinavn

Det må etableres nye veinavn innenfor planområdet for nye veier. Noe uryddig blanding eksisterende husnr Løedalen/Vågen.

Utbyggingsavtale

Administrasjonen tilrår at denne varsles samtidig som reguleringsarbeidet, utfra §1.9 i kommuneplan.

Diverse:

Kvalitet på planmateriale

Komplett planmateriale skal være i henhold til arealplanavdelingens krav i kommunens startpakke.

Startpakke

Kommunens startpakke overleveres tiltakshaver etter oppstartsmøtet.

Bekreftelser

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.