

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.

Møtedato	:	24-09-2021
Tidspunkt	:	09:00-10:30
Sted	:	Varhaug
Plantype	:	Detaljregulering
Plannamn	:	Detaljregulering gnr. 42 bnr. 218, Revhaug, Varhaug
Plan-ID	:	202113

Møtedeltakere:

Forslagstillar	:	Magnus Skretting
Konsulentar	:	Kristiansen & Selmer-Olsen (Ragu Moorthy), Arkitetkontoret IHT (Ingunn Arrestad)
Frå kommunen	:	Ole Vikse (plansjef), Jan Sigve Tjelta (leder teknisk), Rolf Aleksander Svensen Mellgren (fagleder arealplan) og Silje Osmundsen (arealplanlegger)
Referat vert og sendt	:	Jan Gunnar Matningsdal (kommunalsjef)
Kontaktperson for planprosjekt	:	Magnus Skretting
Saksansvarleg i kommunen	:	Silje Osmundsen

Hensikten med planarbeidet:

Planområdet er på ca. 3,8 daa og er lokalisert ved et allerede etablert boligområde I dag består planområdet av et våningshus med tilhørende garasje og et par mindre landbruksbygninger. Tiltakshaver ønsker å skille ut og selge den delen av eiendommen hvor våningshuset er plassert, slik at dette bygget blir bevart. Eiendommen med våningshuset er på ca. 800 m2.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for 9 nye boenheter, i tillegg til lekeplass og annen tilhørende infrastruktur, på eien gnr. 42 / bnr. 218 vest for Varhaug sentrum i Hå kommune. De aktuelle boenhetene ønskes oppført som seks eneboliger og tre rekkehus med parkering på egen tomt og uteareal. Det skal også legges opp til en felles lekeplass på ca. 150 m2 øst i planområdet. Totalt vil det være 500 m2 uteoppholdsareal i planområdet, noe som innebærer at hver boenhet i snitt vil få 55 m2 uteoppholdsareal hver.

Boligettheten i planområdet vil ligge på ca. 3,5 boenheter per daa, eller ca. 60% %BRA.

Planområdet:

Forslag til plannamn og plan-ID:	
Plan 202113 - Detaljregulering gnr. 42 bnr. 218, Revhaug, Varhaug	
Plantype:	
Områderegulering	<input type="checkbox"/>
Detaljregulering	<input checked="" type="checkbox"/>
Planområdestørleik:	
3,8 daa totalt. 2,6 daa avsatt for boligbebyggelse	
Gjeldande overordna planar for planområde:	
Kommuneplanen sin arealdel 2014-2028	
Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke, 2020	
Gjeldande planar for tilgrensande område:	
Plan-ID:	Plannamn:
1077(C)	Toppen, Varhaug
984(B)	Varhaug sentrum
Kjente registreringar innanfor planområde:	
Kulturminne	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input 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
Eigedomstilhøve:	
Følgjande eigedomar inngår heilt eller delvis i planområdet:	
Heile eigedom gnr. 42 / bnr. 218	
Deler av gnr. 42 / bnr. 262 og gnr. 42 / bnr. 227 (tilkn. Revhaugvegen)	

Planføresetnader:

	Rådmannen sine kommentarar	Oppsummering
<p>Forholdet til overordna planar</p>	<p>Planinitiativet samsvarer ikkje med kommuneplanen for Hå kommune, hvor kravet til antall boliger per daa er 4,5. Planforslaget samsvarer heller ikkje med regionalplanen sitt krav til tetthet, som ligger på 70% %BRA. Planforslaget medfører endringer ift. inntegnet framtidig veg-struktur i kommuneplan, det er sendt innspel for dette til rullering av kommuneplan, og ses i samanheng. Planinitiativet samsvarer elles med overordna planar og føringar.</p>	<p><input type="checkbox"/> I samsvar med overordna planar</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ikkje i samsvar med overordna planar</p>
<p>Vil Planforslaget utløyse krav om planprogram om konsekvensutgreiing, jf. plan- og bygningslova § 4-1?</p>	<p>Det vert vurdert at planforslaget ikkje har vesentlege verknadar for miljø og samfunn, og at planforslaget difor ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing.</p>	<p><input type="checkbox"/> Ja</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>
<p>Vil Planforslaget utløyse krav om konsekvensutgreiing, jf. plan- og bygningslova § 4-2 med vidare tilvising til forskrift om konsekvensutgreiing § 2?</p>	<p>Planforslaget krev ikkje konsekvensutgreiing.</p>	<p><input type="checkbox"/> Ja</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>
<p>Avgrensing av planen.</p>	<p>Forslag til planavgrensing er i samsvar med våre føresestnader. Før varsling bør det vurderast om planområdet bør utvidast der Revhaugvegen møter planområdet, for å ta høgde for kurveavrunding.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Akseptabelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Må endrast</p> <p><input type="checkbox"/> Uakseptabelt</p>
<p>Forslag til planlagt bygningsmasse, anlegg og andre tiltak.</p>	<p>Planforslaget skal vere i samsvar med kommuneplanen sine rammer og føringar.</p> <p>Byggjehøgdar: 1-2 etasjer, mønehøyde maks 8,5. Mulighet for kjeller.</p> <p>Utbyggingsvolum: 3,5 bustad/dekar, 60% BRA.</p> <p>Byggjegrænse: 4-2 meter</p> <p>Uteopphaldsareal:</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Akseptabelt</p> <p><input type="checkbox"/> Må endrast</p> <p><input type="checkbox"/> Uakseptabelt</p>

	<p>Lekeplass: Min. 150 m²</p> <p>Lys/skygge: Sjå kommuneplan/regionalplan</p> <p>Tilkomst: frå eksisterende vei i sør (Revhaugvegen)</p> <p>Parkering: Garasje pluss biloppstillingsplass, totalt 2 parkeringsplasser per boenhet</p>	
--	--	--

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.
	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.
	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.	<p>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.</p> <p>Det må ligg føre sakkunnig vurdering av skredfare og/eller grunntilhøve.</p> <p>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</p> <p>Det bør vurderast grønne tak og gjennomtrengelige dekke som gjev tilfredstillande infiltrasjon i grunnen.</p>
	<p>Rettleiarar/karttenester:</p> <ul style="list-style-type: none"> NVE sine karttenester: NVE atlas, NEVINA - Nedbørfelt-Vannføring Kartverket sitt Høgdedatakart Flaum og/eller skred: «Flaum- og skredfare i arealplanar» Overvatn «Veileder for lokal overvannshandtering – Jæren vannområde» Kvikkleireskred: NGI sitt lausmassekart, Rettleiar «Mulighet for marin leire» og NVE sin rettleiar «Sikkerhet mot kvikkleireskred» 	

	<ul style="list-style-type: none"> • Stormflo: «Havnivåstigning og stormflo» og havnivå i kart • DIBK – byggteknisk forskrift (TEK17)
4.	<p>VA-rammeplan</p> <p>Kommunen har nylig foretatt ein saneringsjobb i nærområdet, og planforslaget krev difor ikkje VA-rammeplan. Temaet må likevel belyst i planbeskrivelsen, og tiltakshaver må beskrive hvordan hensynet til 200-årsflom blir ivaretatt i planområdet.</p> <p>Rettleiarar/karttenester: Kommunen si «VA-Norm»</p>
5.	<p>Universell utforming</p> <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>Rettleiar/karttenester: «Universell utforming i planlegging etter plan- og bygningsloven»</p>
6.	<p>Vurdering av støy.</p> <p>Støyproblematikk i anleggs- og driftsstansane i høve til omkringliggjande bygningsmasse skal vurderast i høve til Retningslinjer for Støy i arealplanlegginga.</p> <p>Rettleiar/karttenester: «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» og Støysonekart</p>
7.	<p>Vurdering av barn og ungesinteresser, og kriminalitetsførebygging</p> <p>Det må beskrivast planforslaget sine konsekvensar for både omfanget og kvaliteten på areal egna for utfolding for barn og unge</p> <p>Rettleiarar: «Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven», «En håndbok om kriminalitetsførebygging og fysiske omgivelser» og digitalt kartverktøy – Barnetråkk</p>
8.	<p>Beskriving av kulturminne/SEFRAK-bygg.</p> <p>Det er registrert en spesiell og særpreget bygning i planområdet, som kom på kulturminnemyndighetenes interesse i 2018. Bygningen omtales som Høgtun, og forslagsstiller skal skille ut huset som en egen tomt.</p> <p>Bygningen er arkitekttegnet og er en av få av sitt slag i området. Kommunen ser derfor at bygningen bevares og ivaretas så godt som mulig i det videre planarbeidet. De nye boligene må tilpasses slik at boligen fremdeles blir godt synlig frå Revhaugvegen, og at det er tilstrekkelig med luft fremfor eksisterende bygningen. Eneboligene som tenkes plassert foran bygningen må tilpasses ytterligere, i tillegg til at de kan ha en lavere høyde.</p> <p>Bygningen er ikke SEFRAK-registrert per dags dato, men er kommunalvernet som klasse B i kulturminnevernplan.</p>

	Rettleiar/karttenester: Kulturminnekart og « Kulturminner, kulturmiljøer og Landskap -Planlegging etter plan- og bygningsloven »	
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, vatnførekomstar, eksisterande bygningsmasse og andre landskapselement i det aktuelle området. Verdikriteriene i dette tilfellet er «opplevingsverdiar» og «visuelle kvalitetar-fjernverknad og estetikk»</p>
	Rettleiar/karttenester: <ul style="list-style-type: none"> • Fritidsbustadbygningmasse «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 retningsliner 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.	<p>Plankartet må vise plassering av felles miljøstasjon/renovasjonsanlegg og elektriske anlegg.</p> <p>Kommunen ynskjer i størst mogeleg grad å bruka nedgrave avfallskonteinrar som avfallssystem der tilhøve ligg til rette for det.</p>
	Rettleiar: « Boliq nær høyspentanlegg » og « Nedgravde avfallscontainere »	
13.	Nærmiljø og friluftsliv - Grønstrukturplanlegging skal være ein integrert del av dette planarbeidet.	<p>I planarbeidet må det takast vare på sikre tilkomst til nærliggjande parkdrag/grønstruktur og forbi planområdet.</p> <p>Dette er særleg vesentlig å ta omsyn til ettersom det er fråvik frå planlagt vegadkomst i kommuneplanen. Må beskrive korleis adkomst framtidig bustadområde og tursti vest for planområdet ivaretas.</p>

		Det må beskrivast Utandørs opphald og fysisk aktivitet i bustadområder/byrom, parker og friluftsområder.
	Relevante rettleiar: « 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	

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: Ikkje relevant.

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid skal ikkje 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 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 kunngjering av oppstart med planarbeid:	Oktober 2021
Forslagstillar sin planlagt innleveringsdato for planomtale (månad/år):	Januar 2022
Fyrstegangshandsaming vert cirka (månad/år):	Februar 2022

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 moglege 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.

