**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 planpremmisar. 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** | **:** | **21.01.2020** |
| **Tidspunkt** | **:** | **12:00** |
| **Sted** | **:** | **Rådhuset på Varhaug** |
| **Plantype** | **:** | **Detaljregulering** |
| **Plannamn** | **:** | **Detaljregulering for Njølstad** |
| **Plan-ID** | **:** | **1180** |

**Møtedeltakere:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Forslagstillar** | **:** | **Risa, Siv Vaka Anfinnsen** |
| **Konsulentar** | **:** | **Prosjektil, Camilla Bø og Sverre Heskestad** |
| **Frå kommunen** | **:** | **Plan- og forvaltningssjef Jan Gunnar Mattingsdal, Fagleder Rolf Aleksander Svensen Mellgren, Arealplanlegger Kasper Eiane.** |
| **Referat vert sendt** | **:** |  |
| **Kontaktperson for planprosjekt** | **:** | **Camilla Bø** |
| **Saksansvarleg i kommunen** | **:** | **Kasper Eiane** |

|  |
| --- |
| **Hensikten med planarbeidet:**  **Utvidelse av masseuttaket og industri på Njølstad** |

**Planområdet:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Forslag til plannamn og plan-ID:** | | | |
| 1180 - Detaljregulering for Njølstad | | | |
| **Plantype:** | | | |
| Områderegulering | | |  |
| Detaljregulering | | |  |
| **Planområdestørleik:** | | | |
| **Foreslått planavgrensning vil ha en størrelse på ca. 150 000 m2** | | | |
| **Gjeldande overordna planar for planområde:** | | | |
| Kommuneplanen sin arealdel 2014-2028 | | | |
|  | | | |
| **Gjeldande planar for tilgrensande område:** | | | |
| Plan-ID: | Plannamn: | | |
| 1001 | Industriområde på Njølstad | | |
| 1024 | Reguleringsplan for masseuttak/steinbrudd på Gausland | | |
| 1062 | Masseuttak/Steinbrudd på Gausland | | |
| 1153 | Detaljplan for steinbrudd/masseuttak på Gausland, sør for Nærbø | | |
| **Kjente registreringar innanfor planområde:** | | | |
| Kulturminne   * Et kulturminne innenfor planforslaget, må avklares om dette eksisterer eller ikkje, og hvilken tilstand det er i. * Et annet sirka 200m sør for planområdet. | | **Ja  Nei** | |
| Registrerte naturtypar/artar   * Ingen registrerte rødlistearter innenfor selve planområdet, men er endel ulike rødlistede fuglearter registrert øst for området. * Hele planområdet ligger innenfor viltområde for rådyr. * Risaskogen inneholder en «svært» god spurvefugllokalitet. Skogen antas å være den etablert øst for område ved Risavegen. * Planområdet ligger innenfor verneplan for Håelva. | | **Ja  Nei** | |
| Aktsemdområde for flaum/stormflo   * Hydrologisk vurdering, i forhold til nedbørsfelt, samt volum iht. kulvert under fv181. * Sedimentsbassengene | | **Ja  Nei** | |
| Aktsemdområde for skred | | **Ja**  **Nei** | |
| **Eigedomstilhøve:** | | | |
| Følgjande eigedomar inngår heilt eller delvis i planområdet: | | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Planføresetnadar: | Rådmannen sine kommentarar | Oppsummering |
| Forholdet til overordna planar | Planforslaget er vurdert å vere i samsvar med hovudtrekk og rammer i overordna planar. Planforslaget er delvis i strid med kommuneplan. 140 m2 er i LNF utenfor industriområde. Samtidig er plangrensen trukket inn i sør.  Forslagsstiller opplyser at plangrensen er satt i samråd med grunneier, som ønsker rektangulært jorde. Rådmannen vurderer avvikene frå formålgrenser i kommuneplan som små, og hensiktsmessige for å tilpasse reguleringsplan til de lokale forhold – kommuneplan er meir grovmasket mtp. Målestokk. | 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? | Planforslaget krev planprogram. . | Ja **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.  * KU-krav ble diskutert endel, men det var en enighet om at ettersom de har utvidelser de har tenkt å ta opp ved neste kommuneplan vil KU være nødvendig uansett. * Registrering og vurdering kan da brukes på begge plannivå, tilpasset aktuelt område. | Ja **Nei** |
| Avgrensing av planen. | Forslag til planavgrensing er i samsvar med våre føresetnadar.  * Utkjøring, frisikt og frisikt inn i nabokommune var spørsmål som ble tatt opp. Prosjektil sa de skulle forhøre seg med vegvesnet på forhånd for å se om krysset ved utkjøring er godt nok. | **Akseptabelt**  **Må endrast**  **Uakseptabelt** |
| **Forslag til planlagt bygningsmasse, anlegg og andre tiltak.** | Planforslaget skal vere i samsvar med kommuneplanen sine rammer og føringar.   * Må legges ved utside høyde og lengde osv. for eksisterende og nytt bygg. | **Akseptabelt**  **Må endrast**  **Uakseptabelt** |

**Viktige planfaglege utgreiingstema for planarbeidet:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Planforslag skal innehalde:** | | **Supplerande kommentarar:** |
|  | ROS-analyse, jf. plan- og bygningslova § 4-3 | ROS-analyse skal utarbeidast i samsvar med DSB sin rettleiar. |
| **Rettleiarar/karttenester:** «[*Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*](https://www.dsb.no/globalassets/dokumenter/veiledere-handboker-og-informasjonsmateriell/veiledere/samfunnssikkerhet-i-kommunenes-arealplanlegging.pdf)» og «[*kommunens arealplanlegging – ROS-kartleggingskjema*](https://www.dsb.no/globalassets/dokumenter/risiko-sarbarhet-og-beredskap/ros-sjekklister/kommunens-arealplanlegging---skjemanynorsk.pdf)» | |
|  | Vurdering av trafikktilhøve, tilgjengelegheit, parkeringsbehov, tilkomst, og trafikktryggleik | Veginfrastruktur, parkering, gang og sykkelvegar må planleggjast i samsvar med dei nye vegnormalane N100 Veg- og gateutforming frå Statens Vegvesen.   * Dersom tiltakshaver mener parkeringskrav i gjeldende kommuneplan er for høye/lave, er det anledning å foreslå alternativ krav. Disse må begrunnes i vurdering av reelle behov utfra dagens og framtidig utnytting. |
| **Rettleiarar/karttenester:** «[*Håndbok N100 - Veg- og gateutforming*](https://www.vegvesen.no/_attachment/2425738/binary/1280742?fast_title=Versjonen+av+ny+N100+som+ble+sendt+Samferdselsdepartementet+datert+22.12.2017+%287+MB%29.pdf)» og [Statens vegvesen sitt vegkart](https://www.vegvesen.no/vegkart/vegkart/#kartlag:geodata/@-28156,6537509,10). | |
|  | 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 |
| **Rettleiarar/karttenester:**   * NVE sine karttenester: [NVE atlas](https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas), [NEVINA - Nedbørfelt-Vannføring](http://nevina.nve.no/) * Kartverket sitt [Høgdedatakart](https://hoydedata.no/LaserInnsyn/) * Flaum og/eller skred: «[*Flaum- og skredfare i arealplanar*](http://publikasjoner.nve.no/retningslinjer/2011/retningslinjer2011_02.pdf)» * Overvatn «[*Veileder for lokal overvannshåndtering – Jæren vannområde*](http://www.vannportalen.no/globalassets/vannregioner/rogaland/rogaland---dokumenter/vannomrader/jaren-vannomrade/undersokelser-prosjekter-og-rapporter/cowi_veileder_overvann_overvannshandtering_jaren_2013_mdl9a.pdf)» * Kvikkleireskred: NGI sitt [lausmassekart](http://geo.ngu.no/kart/losmasse/), Rettleiar «[*Mulighet for marin leire*](https://www.ngu.no/emne/mulighet-marin-leire)» og NVE sin rettleiar «[*Sikkerhet mot kvikkleireskred*](http://publikasjoner.nve.no/veileder/2014/veileder2014_07.pdf)» * Stormflo:«[*Havnivåstigning og stormflo*](http://www.dsbinfo.no/DSBno/2016/Tema/havnivaastigning-og-stormflo/?page=6)» og [havnivå i kart](https://www.kartverket.no/sehavniva/se-havniva-i-kart/) * DIBK – [byggteknisk forskrift (TEK17)](https://dibk.no/byggereglene/byggteknisk-forskrift-tek17/) | |
|  | VA-rammeplan | VA-rammeplan må vere i samsvar med den gjeldane vass- og avlaupsnorma.  Løysningar for vatn og avlaup til oppvarming bør beskrivast i planomtale. |
| **Rettleiarar/karttenester:** Kommunen si «[*VA-Norm*](http://www.va-norm.no/)» | |
|  | 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*](https://www.regjeringen.no/contentassets/2fa25e9da6944a278f6734f602658f5d/veileder_uu_pbl_utkast.pdf)» | |
|  | 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*](https://www.nve.no/media/2245/t-1442_2012-retningslinje-for-stoey.pdf)» og [Støysonekart](https://www.norgeskart.no/geoportal/#!?zoom=12&lon=-42156.58&lat=6536840.86&wms=https:%2F%2Fwww.vegvesen.no%2Fkart%2Fogc%2Fnorstoy_1_0%2Fows&_ga=2.195426924.1774808230.1538377431-586608787.1538377431&project=geonorge&layers=1002&addLayers=Stoyvarselkart) | |
|  | Beskriving av kulturminne/SEFRAK-bygg. | * Kulturminnene i planområdet og ved trengs meir informasjon om. |
| **Rettleiar/karttenester**: [Kulturminnekart](https://www.kulturminnesok.no/search?lat=58.621952&lng=5.6614911999999995) og «*[Kulturminner, kulturmiljøer og](http://www.bfk.no/Documents/BFK/Kulturminnevern/Veileder%20-%20Kulturminner,%20kulturmilj%C3%B8er%20og%20landskap.pdf)*  *[Landskap -Planlegging etter plan- og bygningsloven](http://www.bfk.no/Documents/BFK/Kulturminnevern/Veileder%20-%20Kulturminner,%20kulturmilj%C3%B8er%20og%20landskap.pdf)*» | |
|  | 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, vatnførekomstar, eksisterande bygningsmasse og andre landskapselement i det aktuelle området. Verdikriteriene i dette tilfellet er «o*pplevingsverdia*r» og «*visuelle kvalitetar-fjernverknad og estetikk*»  - Rolf anbefalte og ta bilde frå nærliggande topp, Garborgheimen nord for planområdet. Dokumentere evt. Fjernvirkning på nærliggende tur/publikumsområde, obs: vet ikkje om det er synleg i dag. |
| **Rettleiar/karttenester**:   * Fritidsbustadbygningsmasse «[*Planlegging av fritidsbebyggelse*](https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kilde/md/bro/2005/0063/ddd/pdfv/266942-t-1450.pdf)» * «[*Estetikk i plan- og byggesaker*](https://www.regjeringen.no/contentassets/24576601587247a19b81f56642a0f5cc/6105-estetikk.pdf)» | |
| Avklaring av rekkjefølgjeføresegner og utbyggingsavtalar | Denne avklaringa må skje i samråd med Hå kommune. |
|  | Vurdering i høve til naturmangfaldlova §§ 8-12 | Naturmangfaldslova § 7 skal prinsippa i lova §§ 8 til 12 leggjast til grunn som retningsliner ved utøving av offentleg myndigheit. |
| **Rettleiar/karttenester:** «[*Naturmangfoldloven kapittel II*](http://www.miljodirektoratet.no/Global/dokumenter/Publikasjoner/Annet/t-1554.pdf)», [Artskart](https://artskart.artsdatabanken.no/app/), og  [Naturbase Kart](https://kart.naturbase.no/) | |
|  | 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*](http://www.vannportalen.no/contentassets/4c50791aa90745c589e11dc00ef6e49b/veileder-til-vannforskriften--12---endelig.pdf)» og [stadfesta kartinformasjon om vassdrag, kystvann og grunnvatn, om økologisk og kjemisk tilstand](https://vann-nett.no/portal/#/mainmap). | |
|  | 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](https://www.norgeskart.no/#!?project=norgeskart&layers=1002&zoom=4&lat=7197864.00&lon=396722.00) | |
|  | 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](https://gardskart.nibio.no/search), [lausamsssekart](http://geo.ngu.no/kart/losmasse/) og [berggrunnskart](http://geo.ngu.no/kart/berggrunn/?lang=English) | |

**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:** Planinitiativet er i hovudtrekk i tråd med overordna planar, og vil dersom planarbeidet fullføres gi eit oppdatert og heilhetlig plagrunnlag for området.

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 gjenomføre 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](https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/id2008185/).

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.

**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.

**Til Orientering**  
  
**Møte med Time kommune:**

**Saksbehandler: Kasper Eiane**

**Fagleder plan: Wibecke Natås**

**Saksbehandler i Time: Hilde Tjemsland**

Møte tok plass Rådhuset i Time dato: 24.01.2020.

Ettersom planen innebærer begge kommunen hadde vi et orienteringsmøte med Time kommune. Vi ble her enige om at frisiktlinje ved krysset til fylkesvei skal bli klippet ved kommune grense. De ønsket også at plan innenfor Time skulle bli endel av det helhetlige konsekvensutgredningen. Dette vil gi oss betre info ang. hvor stor verknad område vil ha på blant annat Risaskogen som har blitt tatt opp som et viktig området for fugleliv.