

Vår ref: - **Saksbehandler/Direkte Telefon:** Solveig Irene Olsen/56 15 85 99 **Deres ref:** **Dato:** 01.09.16

Referat fra oppstartsmøte

Sakstittel:

Oppstartsmøtet har som formål å etablere tidlig kontakt mellom forslagsstiller og kommunen i private plansaker, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Oppstartsmøtet skal primært gi gjensidig orientering. Forslagsstiller skal på forhånd ha sendt inn kartskisse for planområdet og informasjon om hensikten med reguleringsplanen (intensjoner, formål og omfang). Kommunen orienterer om overordnede planer og føringer, veileder om planarbeidet generelt og informerer om planprosessen, samt krav til innhold og fremstilling av planmateriale.

Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige, og det forutsettes at forslagsstiller har sikret fagkyndig deltakelse til oppstartsmøtet. Kommunen sine vurderinger er faglige, generelle og av foreløpig karakter. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak m.v. vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til krav om/behov for endringer i planarbeidet underveis. Oppstartsmøtet skal avklare aktuelle tema og spørsmål, men skal ikke avgjøre viktige punkt som forutsettes belyst i videre planprosess frem til endelig politisk vedtak.

Forslagsstiller:	Bx-eiendom AS		
Telefon:	90069388	E-post:	Steinaren@hotmail.com
Konsulent:	Ard arealplan AS		
Telefon:	Jan Espen Vik: 97583416 Lene L. Hammer: 92874700	E-post:	jev@ardarealplan.no llh@ardarealplan.no
Eiendom(mer):	Gnr.	4	Bnr. 424, 425, 426, 633
Møtedato:	01.09.16		
Deltakere fra forslagsstiller:			
Jan Espen Vik Lene L. Hammer BX-eiendom AS			
Deltagere fra Areal og samfunn:			
Solveig Irene Olsen Øistein Sandstå Jacobsen <i>medlid Gide</i>			

Postadresse:
Klampavikvegen 1, 5300 Kleppestø
E-post:
postmottak@askoy.kommune.no

Besøksadresse:

Telefon:
56 15 80 00
Telefaks:

Org.nr:
964 338 442

Postadresse:

Telefon:
56 15 80 00
Telefaks:

Org.nr:
964 338 442

www.askoy.kommune.no

Øvrige deltakere:
Ove Pedersen Thorbjørn Pedersen

1. Planforutsetninger	
1.1 Bakgrunn og mål med planarbeidet, og hovedformålet i planen:	
<input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering	<input type="checkbox"/> Områderegulering
<input type="checkbox"/> Reguleringsendring	Gjeldende plan:
Utløser planen/tiltaket krav om planprogram og konsekvensutredning?	Tiltaket kommer inn under KU-forskriften §3. Planer som skal vurderes nærmere. b. Detaljreguleringer på inntil 15 daa. som innebærer endringer av kommuneplan eller områderegulering c. Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II, pkt.12b. Lystbåthavner Konsulent sender inn vurdering av tiltaket/planen opp mot § 4 i <i>Forskrift om konsekvensutredninger</i> . Vurderingen gjennomgås av kommunen.
1.2 Området omfattes av:	Vil planforslaget <u>samsvare</u> med gjeldende plan?
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanen sin arealdel	Planen strider med LNF område, friluftsområde i sjø, akvakulturområde i sjø, 100 m bygggrense mot sjø. Området ligger også i den funksjonelle strandsonen.
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan for:	Ja / Nei/Delvis
<input checked="" type="checkbox"/> Detaljreguleringsplan:	Omfattes delvis av plan 274 – FV 563 Strømsnes-Hop, vegutbedring
<input type="checkbox"/> Områdereguleringsplan:	Ja / Nei/Delvis
<input type="checkbox"/> Planprogram (KU):	Ja / Nei/Delvis
Planen vil erstatte deler av følgende planer:	Plan 274 – FV 563 Strømsnes-Hop, vegutbedring
1.3 Pågående planarbeid:	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Det foregår planarbeid i området

2. Planer, retningslinjer m.m. som kan gjelde for planområdet: (Listen er ikke uttømmende)	
2.1 Statlige planretningslinjer/planbestemmelser:	
<input type="checkbox"/> Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)	Tiltaket skal vurderes i forhold til aktuelle tema, og i
<input checked="" type="checkbox"/> Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)	

3. Viktige utredningstema for planarbeidet

(i henhold til nasjonale forventninger)

3.1 Natur og ressursgrunnlaget

- Nye areal i området (ped listet)
- Arter i området omtales
- Oljesol, etc. i forhold til akvakulturområdet

Planforslaget skal vurderes etter kravene i kap II i Naturmangfoldloven.

Naturverdier, biologisk mangfold og fauna (Hva som finnes av registreringer/kunnskap), verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner, jordressurser/landbruk, markslag/berggrunn, skogbruk, fiskeri o.a. skal vurderes og tas hensyn til.

Kommunen sin kartlegging av naturtyper skal også vektlegges i planarbeidet.

3.2 Miljøvern faglige vurderinger

- Prøve tas i sjø for å undersøke ut. forurensning.

Vassdrag, forurensning til luft, sjø og grunn, støy, lokalklima, m.m. skal vurderes.

3.3 Tilpassing terreng, landskap og omgivelser

Landskapsforhold: Hensyn til grunnforhold, topografi, naturtyper, vegetasjon, grønnsstruktur, naturelement, stedets karakter m.m. skal vektlegges i planarbeidet.

Estetikk og byggeskikk: Fjernvirkning, virkning av tiltaket i ulike skalaer i landskapet (f.eks. silhuetvirkning, eksponering, skjæringer/ fyllinger), fortettingspotensiale, utbyggingsstruktur, materialbruk, varige konstruksjoner og anlegg, uterom, hensyn til naboer (sol, utsikt, innsyn, avstand) skal vurderes.

3.4 Friluftaktiviteter, naturområde, barn og unges interesser i nærmiljøet

- Friluftsområde i sjø. Et område i bruk til bading, fiske etc.

- konflikter mellom friluftaktiviteter og småbåthavn / nærings

Virkning av tiltaket på areal som er i bruk av barn og unge skal vurderes. Hvordan tiltaket påvirker areal for friluftaktiviteter, 100m skog, sammenhengende grøntdrag, buffersoner, vegetasjonsbelte langs vassdrag, tilgjengelighet til strandsonen, rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk, uteområder og ev erstatningsareal, turområder, stier og sammenhengende nett av stier, allmenn tilgjengelighet i strandsonen og annet skal vektlegges i planarbeidet.

Behov for båtplasser, vinteropplag og sjøsetting skal løses ved etablering av større fellesanlegg. Ved etablering i strandsonen skal sambruk og tilrettelegging for allmenheten vektlegges. Anlegg for vinteropplag skal plasseres utenfor strandsonen.

Ved planlegging og utbygging skal tilkomst til friluftsområder sikres og tilrettelegges. Ved etablering av nye boligområder bør det være tilgang på friluftsområder. Nyeboligområder bør etableres nær friluftsområde.

Det skal tilrettelegges for at omgivelsene stimulerer til lek og fysisk aktivitet i hverdagen og sikres at alle barn har trygge skole og fritidsveier.

Blå og grønne strukturer som binder sammen boligområder, skoler, barnehager, strandsoner og friluftsområder skal sikres.

OBS! Eget areal for barn og unge skal lokaliseres før

<input checked="" type="checkbox"/> Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009) <input checked="" type="checkbox"/> Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995) <input type="checkbox"/> Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994) <input type="checkbox"/> Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre (2008)	<i>planbeskrivelsen skal det vises hvordan planforslaget følger rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser</i>
---	--

2.2 Regionale planer som skal legges til grunn for planforslaget: <input checked="" type="checkbox"/> Fylkesplan for Hordaland, 2005-2008 <input checked="" type="checkbox"/> Fylkesdelplan for kystsona i Hordaland, 2001-2004 <input type="checkbox"/> Forvaltningsplan for vassregion Hordaland 2010-15 <input type="checkbox"/> Fylkesdelplan for små vasskraftverk <input type="checkbox"/> Regional plan for museum 2011-2015 <input type="checkbox"/> Regional kulturplan: Premiss - kultur. Omfatter museum og kulturminnevern, arkiv, kunstproduksjon og kulturformidling, bibliotek, fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv <input type="checkbox"/> Regional plan for attraktive senter i Hordaland - senterstruktur, tjenester og handel <input checked="" type="checkbox"/> Regional næringsplan 2013-2017 <input checked="" type="checkbox"/> Regional plan for folkehelse 2014 - 2025 - Flere gode leveår for alle <input checked="" type="checkbox"/> Regional transportplan 2013-2024	<i>Tiltakene skal vurderes i forhold til aktuelle tema, og i planbeskrivelsen skal det vises hvordan planforslaget følger rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser</i>
--	--

2.3 Kommunale planer: <input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanen sin arealdel 2012-2023 <input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanen sin samfunnsdel 2015-2030 <input checked="" type="checkbox"/> VVA-norm <input checked="" type="checkbox"/> Hovedplan for avløp <input checked="" type="checkbox"/> Energi og klimaplan 2011-2014 <input type="checkbox"/> Skolebruksplan 2013-2013 <input type="checkbox"/> Trafikksikringsplan 2014-2018 <input type="checkbox"/> Plan for barnehageutbygging 2014-2030 <input type="checkbox"/> Plan for barnehageutbygging 2014-2030 <input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan for kultur, idrett og friluftsliv 2014-2025 <input type="checkbox"/> Kommunedelplan for helse og levekår, planprogram vedtatt 18.06.15 <input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan for utvikling av nye næringsareal - Region vest <input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan strandsone – Region Vest	<i>Intensjoner og mål i kommunale planer skal legges til grunn for planforslaget</i>
---	--

	andre tiltak blir plassert i planområdet.
<input type="checkbox"/> 3.5 Bomiljø, kvaliteter og fellesareal	<p>Det skal sikrres gode møteplasser, uteareal, aktivitetsområder og lekeplasser ved utforming av områder til boliger, skoler og barnehager., offentlige bygg og offentlige rom.</p> <p>Utforming av møteplasser og andre fellesareal skal være av høy kvalitet både estetisk og materielt og kunne brukes av alle alders- og befolkningsgrupper</p> <p>Gode løsninger som sikrer et godt bomiljø og kvaliteter i og rundt planområdet skal vektlegges. Størrelse og plassering av leke- og uteoppholdsareal skal være i tråd med overordnede føringer (KPA).</p>
<input checked="" type="checkbox"/> 3.6 Tilgjengelighet/UU - P-plass på same nivå som kavområdet. -	<p>Hvordan skal det legges til rette for tilgjengelighet i planforslaget ved regulering til boligformål? Herunder tilgjengelige boenheter med tilhørende vegger, gangveger/fortau/stier, leke- og uteoppholdsarealer, tilkomst til bygg og anlegg, m.m. (I henhold til TEK 10)</p> <p>Hvordan skal det legges til rette for universell utforming i planforslaget ved regulering til offentlig formål og publikumsrettet virksomhet? Herunder vegger, tilkomst til bygg og anlegg, beplantning, ledelinjer, kollektivholdeplasser, fortau, gangveger m.m. (I henhold til TEK 10)</p>
<input checked="" type="checkbox"/> 3.7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Resultat avkjørsel i plan 274 - Parkeringsplass-krav 1 p-plass pr. 3 bilt plass (Plt. 5.1 i KP) - Det blir nye VA-ledninger i fylkesvegen. Skal knyttes på disse. No på kloakkpumpestasjonen.	<p>Trafikkforhold: Vegstandard, tilknytning til overordnet vegnett og tilstøtende vegger, trafikkøkning/-reduksjon, kapasitet, ÅDT, trafiksikkerhet, gang- og sykkelveg, skoleveg, «snarveger», avkjørsler, varelevering, parkeringsdekning, forhold for myke trafikanter og forflytningshemmede, transportnett, kollektivtrafikk, snøopplag, parkering, kollektivstopp er viktige tema som må vurderes i planforslaget.</p> <p>Parkering og renevasjon skal baseres på fellesløsninger. Ved konsentert utbygging skal anlegg i hovedsak plasseres under bakken.</p> <p>Det skal legges til rette for et effektivt og attraktivt gangnett.</p> <p>Annen teknisk infrastruktur: Planforslaget skal ha gode løsninger for vann, avløp, energiforsyning og renovasjon (BIR). Bruk av alternativ energi skal vurderes i planen. F.eks. fornybar energi.</p> <p>VA-rammeplan skal også inbefatte plan for lokal overvannshåndtering og skal innsendes sammen med planforslaget.</p> <p>Kommunens prinsipper for lokal overvannshåndtering fremkommer av kommunenes mal for bestemmelser og skal følges.</p>
<input type="checkbox"/> 3.8 Sosial infrastruktur og andre servicetilbud	<p>Viktige tema er skole- og barnehagekapasitet, ev en vurdering av ekstra tiltak i forhold til denne kapasiteten, behov for tiltak på skoleveg, kollektivtilbud, avstand til</p>

	servicetilbud, som f. eks. dagligvarebutikk, idrett- og kulturtilbud, helsetjenester, nærhet til arbeidsplasser m.m. I hvilke grad påvirker planforslaget servicetilbudet. Utløser tiltaket nye tilbud eller blir eksisterende tilbud reudsert?
<input checked="" type="checkbox"/> 3.9 Kulturminne og kulturlandskap <i>Omtals i planbeskrivelse</i>	Virkninger planforslaget har for kulturminner (f.eks. riving/bevaring/virkning på verdien av kulturminnet), kulturmiljø, kulturlandskap ev. verneverdi/interesser skal <u>vrderes</u> . Løsninger for å ta vare på kulturminner og kulturlandskap skal vektlegges.
<input checked="" type="checkbox"/> 3.10 Folkehelse <i>Omtals i forhold til friluftsområde og båtlinje.</i>	Hvordan er tiltaket med på å fremme god helse, tilgang på friområder i nærområdet og forbedringer i oppvekst og levekår hos befolkningen? Hvordan er tiltaket med på å redusere sosiale forskjeller i helse? Hvordan påvirker tiltaket fysiske, biologiske, kjemiske og sosiale miljø. (Jf. Kommunedelplan for kultur, idrett og friluftsliv 2014-2025)
<input checked="" type="checkbox"/> 3.11 Interessesmotsetninger <i>Omtals i forhold til akvokulturer m.m.</i>	Det skal vurderes om det eksisterer eller kan bli interessesmotsetninger. Dersom det foreligger slike konflikter, skal det gjøres greie for disse (f.eks.. juridiske forhold og retter).
<input checked="" type="checkbox"/> 3.12 Beredskapsmessige vurderinger - ROS-analyse <i>Lage ros-analyse</i>	Noen ganger må det settes særskilte vilkår for at området skal kunne brukes til bosetting. Det er viktig at områder som skal reguleres blir vurdert ut i fra slike farer. Disse vurderingene skal gjøres i en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) og kommunens akseptkriterier skal benyttes, samt kommunens mal for ROS-analyse
<input type="checkbox"/> 3.13 Boligsosiale mål	Det skal legges til rette for en variert boligsammensetning: Ved regulering av boligområder skal det: <ul style="list-style-type: none"> • Vurderes å stille krav om varierte boligtyper og størrelser • Planer og utbyggingsavtaler skal brukes aktivt for å legge til rette for en variert boligsammensetning
<input type="checkbox"/> 3.14 Annet	Medfører planforslaget økonomiske eller andre konsekvenser for kommunen eller private?

4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid	
4.1 Tiltakshaver/konsulent skal varsle oppstart av planarbeidet. Varsel om oppstart skal inneholde:	
1. Oversiktskart der gjeldende arealbruk og planområdet er avmerket. 2. Kart i 1:1000 – 1:5000 med avmerket planavgrensning. 3. Kunngjøring om oppstart av planarbeid i	Merknader: Kunngjøring og brev skal inneholde opplysninger om: <ul style="list-style-type: none"> - Formålet med reguleringen - Kartutsnitt fra gjeldende arealdel av kommuneplanen/overordnet plan som

<p>minst 1 avis som er alminnelig lest på stedet (Askøyværingen) og gjennom elektroniske medier (f.eks. hjemmesside).</p> <p>4. Brev til offentlige instanser, grunneiere og naboer med orientering om planarbeidet, dagens og fremtidig planstatus og formålet med planen.</p>	<p>tydelig viser området sin plassering</p> <ul style="list-style-type: none"> - Omtale av status for planområdet i gjeldende kommuneplan/-delplan inkl. relevante bestemmelser og retningslinjer - Ev. utleggelse av planprogram til offentlig ettersyn og høring - Ev. varsel om oppstart av KU - Ev. varsel om oppstart av utbyggingsavtale
<p>4.2 Spesielle krav til medvirkning</p>	
<p>Har det vært vurdert andre medvirkningsprosesser, som folkemøte/informasjonsmøte ev. andre måter å få innspill fra naboer på?</p>	
<p>4.3 Tiltakshaver/konsulent sin planlagde dato for varsling:</p>	<p>Høst 2016</p>

5. Krav til innlevering av planforslag

Tiltakshaver /konsulent er gjort kjent med kommunen sitt krav til planleveranse jf. pbl § 4-2. (Planen skal også leveres i digital form, dvs til enhver tid gjeldende sosi-versjon, jf. pbl § 2-1. 2 ledd.)

Plandokumentene skal leveres i følgende format til postmottak@askoy.kommune.no:

(Gjelder også ved ny innlevering av dokument etter merknader/kommentarer fra kommunen)

(Plandokumentene skal ikke sendes til saksbehandler på e-post. Kun til postmottak)

Planbeskrivelse og bestemmelser i PDF (gjør PDF filen minst mulig)

Plankart som skrivervennlig PDF, visnings PDF (maks 3 MB), og en til hver tid gjeldende sosi-versjon

Ev. rapporter og utredninger i PDF (gjør PDF filen minst mulig)

Kopi av merknader m/merknadskart, varsel, kunngjøring i PDF

Illustrasjonsmateriale i digitalt format (gjør filen minst mulig)

Zippet mappe med **feilfri** sosifil (dvs. ingen feilmeldinger i tekstfilen)

Det skal fremgå av planbeskrivelsen hvordan merknadene er behandlet.

Illustrasjonsplan og illustrasjoner av fjernvirkning og tilpassing til terreng, profiler, snitt m.m.

Sosikontroll skal være utført.

SosiVis med SosiKontroll er gratis tilgjengelig på nettet via Statens kartverk.

6. Annet

6.1 Kart

Kart og grunneiere-/nabolister skal bestilles gjennom www.infoland.no

Infoland er markedsplassen for all egedoms - og kartinformasjon i landet. Alle kan bestille kart og eiendomsinfo her.

Planen skal utarbeides som digitalt plankart, jf kart og planforskriften.

6.2 Oppmåling

Er det nødvendig med supplerende oppmåling på grunn av manglende eller unøyaktige data (f.eks. koter, tilgrensende planer)?

Ja/Nei *Eiendomme må oppmåles. Kontakt Gro Sævih*
Dersom Ja, skal det utføres supplerende oppmåling.

Grenselinjer kan ha ulik kvalitet:

a) Målebrev – ok

b) Skylddelte grenser – sjekk hvilke linjer som ligger i kartet

Usikre grenser skal oppmåles

Analoge kartdata kan bestilles hos Seksjon oppmåling i Askøy kommune

6.3 Diverse informasjon

Alle parter er informert om saksgangen etter pbl.

Ja/Nei

Er det ønskelig med underveismøte.

Ja/Nei

Kommunen fastsetter plangrense og plannavn.

For utbyggingsavtale, ta kontakt med Teknisk.

Gebyrregulativet er tilgjengelig på kommunens nettside.

Gebyret sendes til: *Bx - eiendom AS, Nedbugveien 9, 5178 Loddafjord*

7. Rekkefølgekrav

Tiltaket vil utløse følgende rekkefølgekrav:

Skole- og barnehagekapasitet

Ferdigstilling av leke- og uteoppfallsareal

Ferdigstilling av kjøreveger, avkjørsler, busslommer, fortau, gang- og sykkelveger

Fjerning av høyspentanlegg

Annet:

Kan det bli aktuelt med utbyggingsavtale:

~~Ja~~/Nei

~~kontakt~~

8. Kan det tilrådes oppstart av planarbeid?

Planarbeidet er i samsvar med gjeldende plangrunnlag.

Det tilrådes oppstart av planarbeid.

Planarbeidet er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt: LNF område, friluftsområde i sjø, akvakulturområde i sjø, 100 m byggrense not sjø. Området ligger også i den funksjonelle strandsonen.

Det tilrådes ikke oppstart av planarbeid fordi:

9. Kommunen sine foreløpige råd og vurderinger

Kommunens anbefaler at det innføres innspill til kommuneplanen i stedet for at det igransettes reguleringsplanarbeid.

10. Generelt

Prioriterte utredningstema for planarbeidet er oppgitt så langt dette har vært mulig, på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet. Gjennomgangen er ikke uttømmende, og kommunen tar forbehold om å komme tilbake med nye krav, som f.eks. nytt oppstartsmøte, dersom det viser seg at noe er utelatt.

Oppstartsmøtet eller referat er ikke bindende i saksbehandlingen. Nabomerknader, merknader fra velforeninger og andre organisasjoner, krav fra offentlige styresmakter m.m. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, ev. endring av fremdriften.

Forslagsstiller må selv gjøre seg kjent med og avklare eventuelle retter og servitutter innenfor planområdet.

Referatet er gjennomgått på møtet og utlevert til forslagsstiller/konsulent etter møtet.