

VEDLEGG C. Referat frå oppstartsmøte i plansaker

Dette utkastet er utfylt på førehand av oppstartsmøte, og vil ferdigstillast etter oppstartsmøte.

Føremålet med møtet er at kommunen vert informert om planlagt innhald i planen og avgrensing av planområdet. Kommunen avklarar plansituasjonen for området, krav til ny planlegging, offentlege føresetnader og kva som skal til for å få ein god plan og planprosess.

Kommunen sine vurderingar er faglege, generelle og av førebels karakter. Naboprotestar, uttale frå offentlege mynde og politiske vedtak m.m. vil kunne bringa inn nye moment eller føra til krav om/behov for endringar i planarbeidet undervegs. Oppstartsmøtet skal avklare rammene for vidare planlegging, aktuelle tema og spørsmål, men skal ikkje avgjera viktige punkt som vert føresett opplyst om og utgreidd i vidare planprosess fram til endeleg politisk vedtak.

Momenta i denne referatmalen skal fyllast ut.

| | | |
|---|---|-------------|
| Forslagsstillar: Røysaneset Industribase as og Halsnøy industribase as v/ Kjartan Mehammer | | |
| Telefon: 950 72 112 | E-post: Kjartan.mehammer@trondsmarine.no | |
| Fagkunnig: ABO Plan & Arkitektur Stord AS v/Turid Verdal | | |
| Telefon: 905 22 958 | E-post: turid@abo-ark.no | |
| Eigedom(ar): Lista er frå tinging av oppstartsmøte. Ved utviding av plangrensene kan andre eigedomar verte rørt. | Gnr. 202 | Bnr. 132 |
| | 202 | 140 |
| | 202 | 141 |
| | 202 | 142 |
| | 202 | 33 |
| | 202 | 38 |

| |
|---|
| Møtedato: 03. august 2023 kl. 1000 |
| Deltakarar: Frå forslagsstillar: Kjartan Mehammer Turid Verdal (fagkunnig) |
| Frå kommunen, plan: Rune Helland (møteleiar, referent) Anne Lise Næs (Plankontoret) |
| Frå kommunen, andre: Egil Eide (vatten og avlaup) Grete Solheim (næring) Tore Nerhus (veg) Natalie Martins Sæberg (leiar Byggesak og geodata) |

1.0 FAKTADEL/ PLANFØRESETNADER

1.1 Framlagt materiell

Følgjande dokumentasjon er innsendt frå forslagsstillar før møtet:

- Planinitiativ
- Tingingsskjema for oppstartmøte
- Oversiktskart (tatt inn i planinitiativ)
- Kart som viser planavgrensing M 1:2000
- Illustrasjonar eller liknande (tatt inn i planinitiativ)
- Tilstandsvurdering av ureina sediment

1.2 Omtale av planområdet

Føremål med planen:

Føremålet med planen er næringsføremål knytt til maritim industri. Det er planar om å vidareføre dagens aktivitet på området, samt utvide og foredle anlegga og aktiviteten.

Tiltaka planen vil legge til rette for er nye kaiar og opprusting av eksisterande kaiar, dokk og verkstad/industribygningar. Det er etablert kontorbygg på området som ein ønskjer å kunne pusse opp. I tillegg er det trong for overnattingsfasilitetar for skiftarbeidarar. Planen skal regulere byggegrense for bygningstiltak mot sjø. Ein vil også regulere type næringsaktivitet som er tillaten på området. Planen vil vidareføre eksisterande tilkomstveg, og føringar knytt til parkering på eigen grunn. **Merknad: Verknad av auka trafikkmengd for omliggjande bustadområde må vurderast. Vurdera betre sikring av mjuke trafikkantar fram til fylkesvegen. Det må sikrast at den kommunale vegen samsvarer med krav i gjeldande vegnorm for Kvinnherad. Aktuelt tema for utbyggingsavtale. Eventuelt utviding av planområdet fram til fylkesvegen.** Store deler av planområdet er sprengt ned til kainivå. Dagens reguleringsplan opnar for å kunne skyte ut meir areal. Dette vil også ny reguleringsplan legge til grunn. I tillegg vil ein å vurdere å ta ut noko meir enn dagens planverk opnar for lengst søraust. **Merknad: Jamfør forslag til kommuneplanens arealdel, og tidlegare kommentarar frå Statsforvaltaren på tiltak i området. Ikkje gjeven at større masseuttak vil vere mogeleg eller ynskjeleg.** Førebels masseberekning viser eit uttak på om lag 130.000 m³. Uttaket er for å klargjere areala for næringsverksemd, og har ikkje eit kommersielt formål. Massane vil i hovudsak nyttast internt på næringsområdet for planering, opprusting og mindre utfyllingar i sjø. Eventuell masseoverskot vil verte frakta ut av området og nyttast til samfunnsnyttige tiltak. Forholda til massehandtering vil verta utgreia som del av planarbeidet.

Generell merknad: Planen erstattar delar av gjeldande reguleringsplan 19800004. Denne planen er meir enn 10 år gamal og vil råkast av pbl§12-4, 5. ledd, som krav at kommunen ved søknad om tiltak skal sjå til at planen er tilstrekkeleg oppdatert. Kommunen ber om at forslagsstiller vurderer å oppdatere heile denne planen.

Planen vil ha eitt vertikalnivå (På grunnen og havoverflata)

Størrelse på planområdet er ca. 480 DAA. **Med utvidinga vert samla areal ca. 630 DAA.**

Eksisterande arealbruk (t.d. bygningar, landbruk, friluftsområde, naturområde):

Innafor planinitiativet er eksisterande bruk hovudsakeleg næring/industri med hamn. Planen for øvrig (utvidinga) har bustadområde, grønstruktur, landbruk, fritidstidstader

1.3 Plansituasjonen / gjeldande planar i området

Arealbruksføremål i kommuneplanen:

Ev. gjeldande reguleringsplan: 19800004- Slettaneset, Høylandsbygd. Del av Gnr. 202

Ev. tilgrensande reguleringsplan: Tilgrensande område er ikkje regulert

Planen vil erstatta følgjande planar (heile planen): 19800004 (kommunens forslag)

Planen vil erstatta delar av følgjande planar: 19800004 (planinitiativet)

1.4 Tilhøve til gjeldande planar

Planarbeidet er i samsvar med gjeldande plangrunnlag.

Planarbeidet er i strid med gjeldande plangrunnlag på følgjande punkt.

- Går ut over forbodslinje mot sjø i gjeldande kommuneplan, og noko inn i LNFR-område.
- Ny plan er òg litt i strid med gjeldande reguleringsplan. Noko av arealet ein no ynsker å endre til næringsføremål er der friområde. Dette friområdet ligg tett ved statleg sikra friluftsområde.

KU og planprogram vil gje betre indikasjonar i høve til arealet som ein ynsker å endre frå friområde til næring. Eit alternativ kan vere å vidareføre dette arealet som friområde .

1.5 Pågåande planarbeid

Det går ikkje føre planarbeid i området etter det kommunen kjenner til.

Det går føre følgjande planarbeid i området: Kommuneplanens arealdel. Planen er for ein stor del i samsvar med gjeldande reguleringsplan

1.6 Planprogram og konsekvensutgreiing

Utløyser planen krav om planprogram og konsekvensutgreiing?

ja, jf. Pbl §: 12-9

Krav om konsekvensutgreiing og planprogram etter forskrift om konsekvensutgreiing §6.

Grunngjeving: Planen blir rørt av vedlegg 1, pkt. 8 og 24. Jamvel om planen berre gjeld ein auke i eksisterande bruk, må punkta her vurderast ut frå heile volumet på bygnaden. Eldre plan er frå 1980, og kan ikkje forventast å vere konsekvensutgreidd etter dagens standard. Konsekvensutgreiinga som har vært gjort i samband med rullering av kommuneplanens arealdel kan ikkje nyttast. Korkje vilkåret «konkret tiltak» eller «tidlegare plan» i §6b er oppfylt. Det viktigaste her er «konkret tiltak». Konsekvensutgreiinga i kommuneplanen er ikkje på eit nivå som dekker de konkrete konsekvensane i planen. Mellom anna ynsker kommunen ein konkret kartlegging av biologisk mangfald i

utfyllingsområda i tillegg til undersøkingane av sedimenter som har vært gjort. Tema for konsekvensutgreiinga elles skal gå fram av planprogrammet.

nei

Dersom planen utløyer krav om planprogram og KU, skal forslag til planprogram og utgreiingsprogram i samsvar med gjeldande forskrift, liggja føre når det vert meldt oppstart av planarbeid. Planprogrammet skal sendast på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn i minst seks veker samstundes med oppstartsmeldinga.

1.7 Kan kommunen tilrå oppstart?

Det kan meldast oppstart av planarbeid

Kommunen vurderer at krav til fagkunnskap er oppfylt jf. § 12-3 fjerde ledd

1.8 Plantype

Planen skal utarbeidast som detaljregulering jf. § 12-3.

Planen skal utarbeidast som detaljregulering jf. § 12-3, og vera så detaljert at utbyggjar vil nytta seg av pbl § 21-3, 5. ledd om nabovarsling. Dette skal då gjerast kjent av forslagsstillar ved kunngjering av oppstart av reguleringsplanarbeidet, jf. § 12-10, 3. ledd.

1.9 Statlege planretningslinjer

Planforslaget må halde seg til ei kvar tid gjeldande statlege planretningslinjer.

<https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/id1317/>

2.0 Regionale planar

Planforslaget må halde seg til ei kvar tid gjeldande regionale planar.

<https://www.vestlandfylke.no/sok/?searchString=regionale%20planer&filters=>

2.0 Viktige tema for utgreiing i planarbeidet

Viktige tema som føreset særskild utgreiing/vurdering av forslagsstiller

1. ☒ Talet på bustader/ fritidsbustader/ busette/ befolkningsmansetnad

- Tal på bustader/ fritidsbustader i området
- Bustadtypar
- Tal busette og aldersmansetnad
- Største og minste bustadstørrelse
- Tal på tilgjengelege bustadar

Kommentar:

2. ☒ Næring/handel/industri/kontorfunksjonar

- Type handel/ næring/ industri/ kontor

Kommentar:

3. ☒ Veg-/trafikksituasjon, tilkomst / avkjørsel (kapasitet, sikkerheit, fotgjengarkryssingar, tilhøve til vegnormalen og kommunen si vegnorm,) (folkehelse)

- Trafikkmengd (ÅDT), type trafikk
- Offentlege og felles private trafikkareal
- Trong for fortau og eller gang-/ sykkelveg
- Beredskap og utrykkingskøyretøy
- Vegstandard, vegbreidde, kurve, stigningsgrad (med referanse til vegklasse i vegnormalane)
- Lengdesnitt og profilar
- Kryss og eller avkjørslar, dimensjonering og frisikt
- Dimensjonerande fartsgrense
- Byggegrenser
- Universell utforming og tilgjenge
- Høve til innhegning mot veg (bør forankrast i føresegnar, ev. i samsvar med vegnorm).
- Rekkefølgekrav

Kommentar: Planen må ivareta utbetring av krysset ved fylkesvegen. Rekkefølgekrav for fortau og kryss. Forma «sikrast opparbeida» kan vurderast i rekkefølgekrav i samband med utbyggingsavtale.

4. ☒ Trafikktryggleik og tilgjenge (folkehelse)

- Skule og barnehage
- Leike- og opphaldsareal
- Eldre
- Trafikktryggleik – mjuke trafikantar
- Grøntområde/ friluftsområde/ friområde
- Kollektivaksar/haldeplass

- Universell utforming
- Servicefunksjonar
- Renovasjon
- Utrykkingskøyretøy

Kommentar:

5. Parkering

- Trong for parkering
- Parkeringskapasiteten
- Min/ maks krav til parkering
- Parkeringskrav i samsvar med kommuneplanen sine krav

Kommentar:

6. Kollektivtrafikk (avstand til kollektivtrafikk, busslommer, tilgjenge for alle) (folkehelse)

- Konsekvensane i høve til kollektivtrafikk
- Tilrettelegging for kollektivtrafikk
- Universell utforming og tilgjenge

Kommentar:

7. Støy/ forureining (trong for støyutgreiing, Støyretningslinjen T-1442)

- Støy frå eksisterande og planlagde tiltak (vegtrafikkstøy m.m.)
- Forureina grunn
- Luftforureining frå eksisterande og planlagde tiltak
- Samla miljøoppfølgingsplan , jfr. §9.1 i ny kommuneplan, som m skal sette krav til rigg og drift i anleggsfasen og miljøoppfølging i driftsfasen. Innhald skal tilpassast relevans, og avtalast særskilt med kommunen.

Kommentar:

Det er særleg viktig å utgreie støy frå tiltaka, både i anleggsfase og driftsfase

8. Skule /barnehage (folkehelse)

- Avstand/ tilgjenge til skule og skulekapasitet
- Avstand/ tilgjenge til barnehage og barnehagekapasitet
- Avstand/ tilgjenge til andre offentlege og private servicefunksjonar
- Trafikktryggleik på veg til skule/barnehage
- Behov for ny skule/barnehage

Kommentar:

9. Barn og unge sine interesser i planområdet (folkehelse)

- Er området kartlagt med omsyn på eksisterande bruk som leike- og opphaldsareal?
- Er erstatningsareal avsett dersom eksisterande leike- og opphaldsareal går tapt?

Kommentar:

10. Menneske med nedsett funksjonsevne og eldre sine interesser i planområdet

- Universell utforming og tilgjenge
- Trafikktryggleik
- Møteplassar
- Mobilitet, t.d. snarveggar, kvileplassar

Kommentar:

11. Leike- og opphaldsareal (folkehelse)

- Universell utforming og tilgjenge
- Storleik og avstand til ulike typar leike- og opphaldsareal
- Utforming og kvalitet med omsyn på soltilhøve, vindskjerming, hellingsgrad
- Trafikktryggleik, bilfri tilkomst
- Kan brukast til alle årstider?
- Helse- og tryggleikmessige høve
- Avstand til større balleikeplass
- Rekkjefølgjekrav

Kommentar:

Saman med byggjesøknad skal det føreliggje utomhusplan for planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise opparbeiding av terreng, utforming av leikeplass m/leikeutstyr, tilkomst, parkering, gang- og sykkelveg, ev. anna trafikksikring, renovasjonsløyning, murar/gjerder over 0,5 m, plantning osv. Planen skal utarbeidast av fagkyndige og godkjennast av kommunen. Leikeplassar med leikeutstyr skal opparbeidast etter godkjent utomhusplan og vere ferdigstilt før innflytting.

12. Landskap og terrenginngrep

- Grønstruktur
- Omfattar planforslaget kulturlandskap med høg verdi?
- Omfattar planforslaget grense mellom by/ tettstad og landbruk?
- Er den landskapsmessige verknaden av planen vurdert?
- Grunnforhold, vegetasjon, topografi
- Rekkjefølgjekrav

Kommentar:

Me bør nytta massar frå utbygging som ressurs for landbruk og samfunn. Overskotsmasse i utbyggingsområde bør så langt som mogeleg brukast på staden, til dømes til istandsetting og tilarbeiding av terrenget. Utbyggingsområda bør planleggast og utviklast slik at behovet for å transportere bort masser blir minst mogeleg. Dersom det blir masse til overs, må utbyggjer vise kvar overskotsmassen skal plasserast parallelt med utarbeiding av reguleringsplanen.

Plan for massehandtering skal inngå i miljøoppfølgingsplan.

Natursteinmurar og andre tørrmurkonstruksjonar skal først opp i samsvar med krav og tilrådingar i Statens vegvesen sine handbøker.

13. Estetikk, byggeskikk, omsyn til naboar

- Er utforming og byggehøgder i høve til terreng og landskap, nær - og fjernverknad vurdert?
- Er konsekvensar for høgdedrag og landskapsilhuettar vurdert?
- Er nær - og fjernverknadar av tiltaket/ utbygginga si tilpassing til eksisterande omgivadar vurdert?
- Utnyttingsgrad, bygningsvolum, utbyggingsform i høve til omgivnadane
- Konsekvensane for naboane i høve til sol, utsikt, innsyn
- Er estetikk og byggeskikk ivareteke jf. føresegner i kommuneplanen pkt. 2.18:
http://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4617/20140002/Dokumenter/Føresegner KPA_rev_FM_07032018.pdf

Kommentar:

14. Friluftsliv / grønne interesser (folkehelse)

- Er planframlegget i konflikt med område av nasjonal/ regional/ lokal verdi for friluftslivet?
- Er planframlegget i konflikt med off. friluftsområde eller friområde?
- Er planframlegget i konflikt med allmenn fri ferdsel/ løyper/ stiar/ turområde?
- Er det lagt til rette for samanhengande grønstruktur?
- Er grønstrukturen lett tilgjengeleg for ålmenta?
- Tilstrekkeleg parkeringsplassar?

Kommentar:

Særleg relevant forhold til friområde/ badeplass

15. Naturmangfald (fauna, naturtypekartlegging, viltkartlegging, artsdatabanken m.m.)

- Biologisk mangfald (spesielle artar eller spesielle naturverdiar på området som krev spesielle omsyn?)
- Naturmangfaldslova §§ 8-12
- Gyteplassar/ oppvekstområde/leveområde/ kantsoner

Kommentar:

Marin biologi i høve til utfyllingar særleg relevant

16. Strandsone og vassdrag (elv, bekkefar, nedslagsfelt m.m., byggjeforbod i 100-metersbelte, funksjonell strandsone) jf. PBL 1-8.

- Er tiltaket innanfor 100 – metersbeltet langs sjøen eller vassdrag?
- Er tiltaket avklart i overordna plan?
- Er det gjennomført kartlegging av strandsona eller sona langs vassdraget?

- Småbåthamn/naust. Arealeffektive løysingar
- Byggegrense langs sjø og vassdrag jf. PBL § 1-8.

Kommentar:

Forbodslinje mot sjø er endra i forslag til rullering av plan, men ikkje endeleg avklart. Ein kan som utgangspunkt fylgje planforslaget, men eventuelle endringar som fylgje av dialog med overordna mynde må då fylgje planprosessen

17. ☒ Kulturminne

- Kulturminneplanen
- Automatisk freda kulturminne (informer om moglege krav om arkeologisk utgraving)
- Vedtaksfreda kulturminne
- Verneverdige bygningar og miljø
- SEFRAK-registrerte bygningar (bygde før 1940)
- Behov for vern ved omsynssone og føresegner?

Kommentar:

Kan bli aktuell problematikk i utvida planområde

18. ☒ Klima og energiløysingar

- Energiforsyning
- Energibruk
- Bruk av fornybar energi
- Vassboren varme
- Klimatilhøve
- Passivhus

Kommentar:

Kommunen vil innføre klimareknskap og budsjett.

19. ☒ Vatn, avløp og overvasshandtering (kommunens VA-norm, forskrift om utslepp frå mindre avløpsanlegg, forureiningsforskrifta, kapasitet på eksisterande anlegg, krav om utbyggingsavtale)

- Kommunen si overordna VA norm
- Vassforsyning
 - o VA-planen må visa brannhydrantar si plassering inne på området.
- Avløpsløysing
 - o VA-planen må leggja til rette for at avløpet i framtida kan leverast (pumpast) til kommunalt anlegg.
 - o Plassering av kommunalt avløpsreinseanlegg inne på området bør vurderast. Dette i samarbeid med Eining for Vatn og Avløp.
- Handtering av overvatn
 - o Privat, men Overvassnorm for Kvinnherad kommune bør nyttast.
- Dimensjonering leidningar
 - o Må ta inn Ø180mm til alle brannuttak.
- Sløkkjevatn
 - o I hht VA-norma.

Kommentar:

Plan for VA lyt leggjast ved detaljreguleringa. Rekkefølgekrav i samsvar med kommuneplan, ev. sjekkliste ved kommunal overtaking. (Alle tilkoplingar for vann i kommunal kum) Fokus på overvann. Det vurderast om ny kommunal slamavskiljar kan plasserast inne på industriområdet.

20. Renovasjon (hente plass, avfallsløysing)

- Miljøstasjon/ hente plass for avfall
- Tilkomst for bussbil
- Snuplass/snuhammar
- Avfallsforskrifta - krav til kjeldesortering av buss

Kommentar:

21. Landbruk/ jordvern (areal i drift, potensiale for drift, tilhøve til kommunen sin landbruksplan, ulemper for tilgrensande landbruksareal m.m.)

- Omdisponering av landbruksareal
- Areal tap, arrondering og drift for landbrukseigedomane
- Langsiktig produksjonspotensiale for landbruksareala
- Konsekvensar og ev. miljømessige ulemper for tilgrensande landbruksareal som kan medføre restriksjonar på drifta
- Alternative løysingar og arealdisponeringsmåtar ved omdisponering av landbruksareal som kan medføre krav om restriksjonar på drifta
- Avveging mellom omsyn til jordvern i høve til andre samfunnsinteresser
- Massehandtering

Kommentar:

Landbruksareal i utvida planområde. Problematikken blir aktuell om ein søker å endre føremål her.

22. Helse, miljø og tryggleik

- Miljøkvalitet i jord, vatn og luft
- Oppleving, ro/rekreasjon og fysisk aktivitet, natur- og kulturoppleving
- Samfunnstryggleik
- Eiga/leige/storleik av bustader/familietypar/aldersgrupper
- Kvalitet/attraktivitet,
- Møteplassar/ fellesområder
- Gang- og sykkelsamband, offentleg transport i høve til fysisk aktivitet mv.

Kommentar:

23. Økonomiske konsekvensar for kommunen (bygging og drift av vegar, va-anlegg, skular, barnehagar m.m.)

- Medfører tiltaket kommunal overtaking av vegar? Norm for kommunale vegar
- skal følgjast
- Medfører tiltaket kommunal overtaking av VA-anlegg?

- Medfører tiltaket trong for opprusting eller nyanlegg av kommunal infrastruktur utanfor planområdet?
- Er det sett rekkjefølgjekrav for gjennomføring av infrastrukturtiltak?

Kommentar:

24. Egedomsinngrep

- Er egedomstilhøva kartlagt?
- Usikre egedomsgrenser?
- Medfører planen inngrep på andre sin egedom?
- Er det inngått avtale i høve til inngrepa?

Kommentar:

For å kunne laga ein plan som let seg gjennomføra utan endring av grenser eller plan i ettertid, er det viktig at uklare grenser vert påvist og målt inn nøyaktig før planarbeidet startar.

25. Universell utforming

Kommentar:

Krav til universell utforming av arbeidsplassar. Tilgjengelege bustader i utvida planområde,

26. Risiko og sårbarheit

- Flaum og eller springflod
- Ras/ skred (stein, jord, leire, snø), skredsikring, ekstremver
- Skrentar/ stup/trong for gjerde
- Radon
- Forureina grunn
- Klima/ekstremnedbør
- Vind
- Industri/ verksemder med fare for brann/ eksplosjon
- Industri/ verksemder med fare for utslepp av kjemikaliar eller av forureining
- Lagring og eller transport av farleg gods
- Forureina grunn og eller sjøsediment
- Elektromagnetiske felt frå kraftleidningar
- Biologisk mangfald
- Kulturminne
- Fornminne
- Verna bygningar, anlegg og eller område
- Skade på vassdrag eller strandsone
- Støy
- Spesielle hendingar i samband med gjennomføring av planlagde tiltak

Kommentar:

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har fleire vegleiarar knytt til ROS på sine nettsider, og desse bør følgjast så langt det kan i høve til akseptkriterier vedteke av kommunen sitt kommunestyret.

<https://www.dsb.no/lover/risiko-sarbarhet-og-beredskap/>

27. Anna

Vedkomande framtidig frådelling av tomter:

For å unngå dispensasjon i framtidige frådellingar kan ein syne juridisk bindande tomteliner i plankart eller leggja inn ei føresegn som sikrar oppretting av grunneigedom innanfor heile føremålet.

Bør gå fram av føresegner om og korleis det kan gjerast endringar i eigedomsgrenser

2.1 Andre utgreiingar/rapportar om særskilte tema

Det er behov for eigne utgreiingar/rapportar om særskilte tema

Angi tema: Biologisk mangfald, støy

Utførast av:

Det er ikkje behov for eigne utgreiingar om særskilte tema.

3.0 Varsel om oppstart av reguleringsarbeid

Etter eventuell politisk førelegging, skal vedtak leggjast ved til alle råka partar ved varsel om oppstart (eventuelt opplyse om kvar dokumenta er å finne).

Forslag til plangrense skal leverast på SOSI-format og som PDF, og skal sendast til kommunen for kontroll og ev. justering før melding om oppstart. Dette ilag med utkast til varselbrev og annonse. Kommunen gjer ei nærare vurdering, og fastset endeleg planavgrensing og varslingsstekst.

Varsalet skal vera vedlagt:

- Referat frå oppstartsmøte med planinitiativ.
- Oversiktskart der planområdet er avmerka (*jf. PBL §12-8 siste ledd*)
- Oversiktskart kommuneplan med avmerka planavgrensing
- Kart 1:1000 – 1:5000 med avmerka planavgrensing
- ~~Eventuelt vedtak frå politisk førelegging~~
- ~~Varsling om ev. parallell handsaming av rammesøknad (jf. PBL 1-7, føresett at planen er i samsvar med overordna plan).~~
- Ved planframlegg med krav til konsekvensutgreiing skal planprogrammet leggjast ut til høyring samstundes med varsling av oppstart av planarbeid.

Kommunen skal ha tilsendt endeleg varsel til naboar/råka instansar, samt

kunngjeringsannonse med opplysning om kunngjeringsdato i avis.

Husk å kunngjere oppheving av eventuelle planar, og ta det med i alle vedtak!

4.0 Krav til innlevert planforslag – innhald og materiale

- Plankart i digital form (jf. "forskrift om kart, stadfesta informasjon, arealplan og kommunalt planregister", § 9, nasjonal produktspesifikasjon del 1 og del 2).
- Reguleringsføresegner (jf. PBL § 12-7 (uttømmmande)) Sjå **vedlegg H** i startpakke for reguleringsplanar
- Planomtale (jf. PBL § 4-2. Skal skildre planen sine føremål, hovudinnhald og verknadar, samt planen sine forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.)
Sjå vedlegg G i startpakke for reguleringsplanar.
- Konsekvensutgreiing jf. § 4-2, skal vere i samsvar med til ei kvar tid gjeldande forskrift for dette.
- Samfunnstryggleik og risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) Jf. PBL § 4-3. Analysen skal visa alle risiko- og sårbarheitstilhøve som har betydning for om arealet er eigna til utbyggingsføremål, og ev. endringar i slike tilhøve som følgje av planlagt utbygging.
- Nødvendige snitt-teikningar og tekniske planar, som VA-plan med sløkkjevatn og overvasshandtering, vegplan, lengdeprofil veg, eventuelle tverrprofil om nødvendig, plan som syner skjeringar/fylling/murarar, nødvendige detaljteikningar.
- Innkomne merknader og uttalar (med notat som summerer og kommenterer desse. Skal inngå som ein del av planomtalen)
- Ev. illustrasjonar (terrengmodellar, 3D-illustrasjonar, landskapsanalysar, perspektiv/fotomontasjar m.m.)
- Kopi av partar som er varsla og kopi av annonse, med dato for kunngjering i avis/-er.
- Utfylt sjekklister for planlegging del 1 og 2, **vedlegg F**
- Forslagsstillar er gjord kjend med at innsend planmateriale skal godkjennast som fullstendig før det kan regnast som komplett innsend, og før sakshandsamingstida startar.

5. Vidare framdrift

Er det ein føresetnad at det skal lagast utbyggingsavtale for gjennomføring av planen?

- Ja
- Nei
- Ikkje avklart
- Urbant jordskifte Jf. PBL § 12-7 pkt. 13 Krav om fordeling av planskapt netto verdiauke ved ulike felles tiltak innanfor ein nærare bestemt del av planområdet ihht. jordskiftelova § 3-30.

Avgrensing av planområdet er gjennomgått. Plangrense skal ivareta areal for veg og fortau til og med fylkesvegen. Vidare skal forslagsstillar vurdere om heile planområdet for PlanID 19800004 kan regulerast på nytt, og plangrensene då utvidast tilsvarande.

Det er trong for ekstra medverknad, som t.d. møte med grunneigarar og naboar.

Spesifiser:

Det bør leggjast til rette for ein aktiv medverknadsprosess. Tiltakshavar/planleggjar bør i samband med kunngjerings- og drøftingsmøte med dei som skal varslast særskilt om planarbeidet.

Også undervegs bør planleggjar vurdere behov for ekstra møte og legge til rette for annan form for medverknad som drøfting av problemstillingar, førebels utkast o.l.

Ev. revidert planavgrensing skal sendast den fagkunnige etter oppstartsmøtet.

Namn på planen og planID:

PlanID: Detaljregulering for Røysaneset industribase, 202/140 m. fl., planID 20230002

Er det tilfredstillande kartgrunnlag i området? Forslagsstillar må elles sørge for å utarbeide naudsynt kartgrunnlag tilpassa planen før planforslaget kan utarbeidast, jf. pbl § 2-1. (høgdekoter, eigedomsgrenser, bygningar m.m.)

For å kunne laga ein plan som let seg gjennomføra utan endring av grenser eller plan i ettertid, er det viktig at uklare grenser vert påvist og målt inn nøyaktig før planarbeidet startar.

Husk at uklare at grenser lyt påvisast før graving/sprenging.

Det er ønskeleg med "undervegs møte" kor ev. innkomne merknader og uttalar, og forslagsstillar sine førebelse skisser og framlegg vert gjennomgått. Forslagsstillar tek initiativ til slike møte.

Det er informert om gebyrregulativ for handsaming av reguleringsplanar og konsekvensutgreiing.

Viser til kommunen sitt gebyrregulativ:

https://pub.framsikt.net/2023/kvinnherad/bm-2023-kommunestyrets_vedtak_15122022/#/generic/summary/feesmanagement

Plansaker

| Gebyr | Eining | Sats 2022 | Sats 2023 | Endring i kr | Endring i % | Trendpil | Merknad |
|--|---|-------------|-------------|--------------|-------------|----------|--|
| 2.4.2 a) Oppstartsmøte detaljregulering, jf. pbl. § 12-8 | | 10 000 | 10 690 | 690 | 7% | .... | Oppstartsmøte blir fakturert etter at møtet er halde, til dei satsar som gjeld på møtetidspunktet. |
| 2.4.3 a) Enkel sak (retting) | | 14 347 | 15 336 | 989 | 7% | .... |  |
| 2.4.3 b) Middels tung sak (ein til fleire revisjonar) | | 19 746 | 21 107 | 1 361 | 7% | .... |  |
| 2.4.3 c) Tyngre saker (fleire revisjonar pluss areal vurdering) | | 25 146 | 26 879 | 1 733 | 7% | .... |  |
| 2.4.3 Endring med full, ny vurdering etter §12-14 1. avsnitt, gebyr likt C.2.4.1.a - e | | c.2.4.1 a-e | c.2.4.1 a-e | | | | |
| a) 1 Basisgebyr, enkel sak | Private forslag til detaljreguleringsplan | 43 728 | 46 742 | 3 014 | 7% | .... |  |
| a) 2 Basisgebyr, middels tung sak | Private forslag til detaljreguleringsplan | 60 807 | 64 999 | 4 192 | 7% | .... |  |
| a) 3 Basisgebyr, komplisert sak | Private forslag til detaljreguleringsplan | 81 098 | 86 689 | 5 591 | 7% | .... |  |
| b) 1 og 2 Tillegg varsel motsegn 1 instans, enkel/middels tung sak | | 12 430 | 13 287 | 857 | 7% | .... |  |
| b) 3 Tillegg varsel motsegn 1 instans, komplisert sak | | 22 374 | 23 916 | 1 542 | 7% | .... |  |
| c) 1 og 2 Tillegg varsel mosegn fl. Instansar, enkel sak | | 9 588 | 10 249 | 661 | 7% | .... |  |
| c) 2 Tillegg varsel motsegn fl. instansar, middels sak | | 19 888 | 21 259 | 1 371 | 7% | .... |  |
| c) 3 Tillegg varsel motsegn fl. Instansar, komplisert sak | | 29 832 | 31 888 | 2 056 | 7% | .... |  |
| d) Tillegg behandl. Planprogram: 1/3 av ordinært gebyr | | 0 | 0 | 0 | 0% | ↘ | Tillegg behandl. Planprogram: 1/3 av ordinært gebyr |
| e) Tillegg for konvertering av planomriss til SOSI | | 5 868 | 6 292 | 424 | 7% | .... |  |

Etter opplysningane som er komne fram i planinitiativ og oppstartsmøte, vert planen å rekne som ein komplisert sak. Gebyr blir berekna slik:

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| Oppstartsmøte | kr. 10 690 |
| Basisgebyr komplisert plansak | kr. 86 689 |
| Tillegg for behandling av planprogram | <u>kr. 32 460</u> |
| Til saman | <u>kr. 129 839</u> |

Skulle det undervegs skje endringar som tilseier ein annan kategori, skal det ved dei neste betalingstrinn betalast gebyr etter den kategori saka har då.

Faktura sendast ut fortløpande.

Gebyret skal sendast til følgjande adresse:

Forslagsstiller: v/Halsnøy Industribase as
Kontaktperson: Kjartan Mehammer
Adresse: Røysanesvegen 18
Postnr./Postadresse: 5457 Høylandsbygd

Kart, naboliste og liste over offentlege høyringsinstansar må tingast hjå kommunen

(adresseliste) via infoland, eller etter avtale.

☒ § 12-10 i PBL Handsaming av reguleringsplanforslag

Når høyringsfristen er ute, tar kommunen saka opp til handsaming med dei merknader som er komne inn. Forslaget bør vera ferdighandsama for vedtak innan 12 veker. Me gjer merksam på at me kan be om at fristen må forlengjast med ytterlegare 6 veker dersom det er naudsynt i store og kompliserte saker og der det er behov for ytterlegare avklaring mv.

Planforslag og annan dokumentasjon skal sendast kommunen på denne adressa:

Kvinnherad kommune

E-postadresse: post@kvinnherad.kommune.no

Merkast med saksnr. 2023/1710 og plan ID 20230002

Prioriterte utgreiingsbehov for planarbeidet er gjennomgått så langt dette har vore mogleg på grunnlag av tilgjengelege opplysningar under oppstartsmøtet.

Det er gitt opplysningar om kommunen si "**Startpakke**" reguleringsplanarbeid der ein m.a. finn opplysningar om "sjekkliste for planlegging" og "**Krav til planleveransen**" og om kommunale vedtekter og retningslinjer. Informasjonen er i tilgjengeleg på kommunen si heimeside.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettar i den seinare sakshandsaminga. Drøftingar frå oppstartsmøtet, krav frå andre offentlege mynde, nabomerknadar mv. vil kunna føra til endra planføresegnader.

Stad og dato: Rosendal 4/8 2023

For kommunen: Rune T. Helland

Annelise Næs

Referatet er godkjent og motteke:

For forslagsstiller: Kjartan Mehammer

For fagkunnig: Turid Verdal