

## NOTAT FRÅ OPPSTARTMØTE

Dette notat skal fyllast ut av Kvam herad v/sakshandsamar.

Det er eit referat frå oppstartsmøtet og med evt. supplerande opplysningar frå Kvam herad.

SAKSOPPLYSNINGAR	
Møtedato:	05.06.2023
Reguleringsplan - plannamn:	Reguleringsplan for gnr. 134, bnr. 68 mfl. på Omastrand
PlanID:	20230002
Arkivsak i Kvam herad:	23/1589
Gnr/bnr:	134/68 mfl

MØTEDELTAKARAR	
Forslagsstillar:	Ole Harald Tufta
Telefon:	99 52 04 52
E-post:	oleharald@hotmail.com
Forslagsstillar:	Ståle Rørlien (Voss Byggsenter)
Telefon:	91 11 12 56
E-post:	staale@vossbyggsenter.no
Fagkyndig plankonsulent:	Eyolf Angell-Eriksen (Archihus)
Telefon:	95 45 55 05
E-post:	eyolf.angell-eriksen@archihus.no
Kvam herad – sakshandsamar:	Trond Inge Brakestad
Telefon:	56 55 06 32
E-post:	trobra@kvam.herad.no
Kvam herad – andre:	Leiv Ingmar Kaale
Telefon:	91 15 26 40
E-post:	leikaa@kvam.herad.no

PLANSITUASJON
<p>Planområdet ligg på Omastrand, og omfattar nokre ulike føremål og omsynssoner i kommuneplanen sin arealdel. Området er tidlegare regulert i reguleringsplan for Oma (planID 19730003,) men kommuneplanen sin arealdel overstyrer arealføremåla i reguleringsplanen (jf. føresegnene sitt vedlegg 1 der det er lista opp reguleringsplanar.)</p> <p>Føremål i kommuneplanen sin arealdel:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bustadområde B5 og B8</li><li>- LNF6 og LNF111</li></ul> <p>Omsynssoner i kommuneplanen sin arealdel:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gul støysone</li><li>- Fareområde for ras- og skredfare</li></ul> <p>Planinitiativet er på nokre punkt i strid med gjeldane arealdel:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Fritidsbustader og næringsbygg</li><li>- Småbåthamn og marina med vegtilkomst</li></ul>

## FRAMLAGD PLANINITIATIV

Planområdet er om lag 48 dekar.

Planinitiativet skisserer ei utbygging av

- 16 frittliggjande fritidsbustader
- 24 bustadeiningar i 6 firemannsbustadar
- 10-12 utleigeeiningar i 2 næringsbygg
- Småbåthamn, marina og felles naust/sjøhus/forsamlingshus
- Vegtilkomstar, parkering og infrastruktur
- Fellesareal, grøntareal, leikeareal

## KVAM HERAD SI VURDERING AV PLANINITIATIVET SPØRSMÅL OG UTGREINGSTEMA SOM MÅ AVKLARAST FOR PLANARBEIDET

Det er levert planinitiativ med illustrasjonar og kommentarar om viktige planfaglege tema.

I oppstartsmøtet var fleire tema gått gjennom og drøfta i felleskap. Her følgjer ei oppsummering og utdjuping.

### **Kommuneplanen sin arealdel og overordna føringar**

Kommuneplanen sin arealdel viser planområdet med formål bustadar (B5), LNF og sjøareal for ålment fleirbruk. Kort oppsummert er følgjande føresegner er gitt for føremåla (heile føresegna kan lesast i vedlegg):

#### *Bustader:*

*I område for bustader er det tillate med bustader med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).*

#### *Landbruk-, natur- og friluftsområde:*

*Føremålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med naudsynte tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. pbl. § 11-7 nr. 5, a).*

#### *Sjøareal:*

*Område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske (jf. pbl. § 11-7 nr. 6)  
Småbåthamn og akvakulturanlegg kan berre plasserast der det er sett av eigne areal til desse formåla.*

Føresegnene til kommuneplanen set mange krav som må oppfyllest for å sikra ein god plan for ei god og berekraftig utbygging. Me viser til arealdelen sine føresegner for utfyllande liste, men trekk fram nokre punkt som utpeikar seg som viktige:

- 1.5.1 Parkeringskrav
- 1.9 Uteareal i byggeområde
- 1.9.3 Utomhusplan
- 1.4 Rekkefølgekrav
- 1.6 Byggegrenser
- 1.8 Born og unge sine interesser

## 1.11 Generelle omsyn til klimaendringar (VA-rammeplan)

I tillegg til kommuneplanen sin arealdel er det mange andre planar og strategiar som gir viktige føringar for planarbeid:

- [Kommunedelplan for energi- og klima 2020-2024](#)
- [Kommunedelplan for kulturminne 2017-2027](#)
- [Kommunedelplan for avløp 2017-2024](#)
- [Kommunedelplan for vassforsyning 2017-2024](#)
- [Strategisk handlingsplan – «Leva heile livet»](#)
- [Barnetråkk 2021](#)
- [Kommunal vegnorm](#)

### Planområde

Det skisserte planområdet er på ca. 48 daa – der 8,3 daa er sjø. Lokalisert mellom Fylkesveg 576 - Omavegen og sjøen (Saltvika) og ca. 400 meter sør for verftet Fjellstrand. Planområdet består av eigedomane: 134/1, 9, 24, 39, 73 og 75. 135/1. Eigedomen 134/9 er ikkje teke med, men rådmannen tilrår at den vert teke inn i planområdet. Det vil vera hensiktsmessig å få regulert heile B5 området samla.



### Veg og VA

Slik me les planinitiativet legg me til grunn av trafikk til planområdet skal gå via eksisterande kryss nord-aust i planområdet. Me ser likevel på kartskissa som er sendt inn at det er teikna inn ei avkøyring ved busslomma lenger vest i planområdet.

Alle tilkomstvegar må planleggast og byggast i tråd med Kvam herad si vegnorm. Vidare må reguleringsplanen omfatta kryss mot Fylkesveg 576 med kurvatur og sikt tråd med statens vegvesenet sin håndbøker. I planarbeidet må det jobbast med å forprosjektera vegane for å finna trasèar som har god lineføring og som gjer minst mogleg

terrenginngrep. Inkludert i planleveransen må vegteikningar med lengdeprofil og tverrprofil med skråningutslag vera med.

Kommuneplanen sin arealdel stiller krav om VA-rammeplan for alle reguleringsplanar. Punkt. 1.11 i føresegnar til arealdelen

I oppstartsmøtet vart det fortalt at det kan vera ønskeleg med felles parkeringsplass for å unngå bilkøyning og parkering til dei einskilde fritidsbustadane. Rådmannen støtter opp under dette grepet, og ser at det kan auka kvalitetane for bumiljøet og redusera terrenginngrep.

### **Skredfare, flaumfare og geoteknikk**

Planområde er omfatta av aktsemdsområde for ras- og skredfare, og ligg dessutan under marin grense.

- Skredfarevurdering må utarbeidast. NVE har ein rettleiar <https://veileder-skredfareutredning-bratt-terreng.nve.no/>
- Planområdet ligg under marin grense, og kvikkleire må då vurderast i ROS. NVE har ein rettleiar [https://publikasjoner.nve.no/veileder/2019/veileder2019\\_01.pdf](https://publikasjoner.nve.no/veileder/2019/veileder2019_01.pdf)
- Overvatn og kritiske punkt må vera tema i VA-rammeplanen. NVE har ein rettleiar [https://publikasjoner.nve.no/veileder/2022/veileder2022\\_04.pdf](https://publikasjoner.nve.no/veileder/2022/veileder2022_04.pdf)

### **Arkitektur og utomhus**

At det vert etablert gode bumiljø er viktig for Kvam herad. Både ein god bustad og eit godt nærmiljø er viktige grunnsteinar for gode liv, både med tanke på helse, trivsel og sosialt sikkerhetsnett. Me ynskjer derfor at planen syner gode fellesareal, god samhandling mellom dei ulike tomtene og felta, samt gode koplingar og turveggar/snarveggar mot tilgrensande areal.

Planinitiativet legg opp til fire ulike delområde med ulikt preg:

- Næringsbygg
- Horisontal- og vertikaldelte firemannsbustader
- Frittliggjande fritidsbustader
- Marina/sjøhus

Kvam herad tilrår at det vert jobba godt med kva type bygg som vert planlagt i området. Sjå gjerne på lokal byggeskikk og lokale handtverkstradisjonar, og utform områda med dette i mente. Dersom det vert planlagt firemannsbustader må det arbeidast godt med plasseringa og tomttearronderinga for å sikre gode uteareal og parkeringsareal for alle 4 einingane i bygget. Dette kan ofte vera krevjande å få til utan at det vert kompromissa på kvalitet. Det bør vurderast om annan eller meir variert bustadtypologi vil vera betre eigna på eit område som Oma.

Kommuneplanen sin arealdel set krav om at det skal lagast utomhusplan for større utbyggingsprosjekt der føremålet er bustad, tenesteyting eller forretning. Krav til innhald i utomhusplan går fram av føresegnene til KPA, og kravet må takast inn i føresegnene til reguleringsplanen.

Me ser òg at deler av området er bratt, noko som gjer at både vegframføring og utbygging vil medføra terrenginngrep. De vert oppmoda om å jobba godt med detaljane for å

minimera store skjeringar og fyllingar og bevara naturleg vegetasjon. Det kan òg jobbast med avbøtande tiltak som tilplanting, avtrapping eller andre grep som reduserer negative verknader.

### **Felles uteareal, leikeplass, park, snarveg**

Dette er viktige tema å få på plass i planen, og me vil her framheva at det vert regulert gode snarveggar mellom dei ulike delfelta. Særleg for born og unge er dette viktig.

De vert oppmoda om å planlegga fellesareala slik at desse vert attraktive for ulike aldersgrupper, både bebuarar og besøkande i området. Små born, ungdomar, vaksne og eldre kan ha ulike syn på kva som er eit godt uteareal og møteplass. Slå gjerne fast så tidleg som mogleg i planprosessen kvar det er gode kvalitetar for uteareal, og planlegg bebyggelsen utifrå dette. Då unngår ein at uteareala får preg av å vera restareal.

### **Landskapstilpassingar**

Deler av området er brattlent, og stiller krav til god landskapstilpassing. Det berande prinsippet må vera at bygg skal tilpassast terrenget, og ikkje omvendt.

I møtet vart det opplyst av kollar i planområdet ikkje skal byggast ut, men takast vare på som verdifulle landskapselement.

### **Naturmangfald**

Naturmangfald i området må utgreiast både på land- og sjøareal som vert foreslått nytta til bygg og anlegg.

I planinitiativet er det opplyst om hol eik i området. Hole eiker er ein av Norge sine 8 utvalgte naturtypar <http://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2011-05-13-512>

### **Strandsone og sjøareal**

I kommuneplanen sin arealdel er strandsona vist som LNF-føremål der det berre er tillatt med naudsynte tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd. Sjøarealet er vist som alment fleirbruk, som er ein samlekategori på sjøareal som ikkje skal nyttast til småbåthamn og akvakulturanlegg.

Strandsonevernet i plan- og bygningslova skal ivarte mange interesser og verdiar som strandsona generelt har.

- Det vil vera økologiske verdiar, då strandsona ofte er artsrike økosystem som er leveområde for mange artar.
- Det vil vera rekreasjonsverdiar då strandsonerområde er populære stader for båtliv, bading, fisking og dykking med meir.
- Det vil vera kulturelle verdiar då kystområde og strandsona kan ha kulturelle tydingar for til dømes byggeskikk, næringar og kulturelle ritual og tradisjonar.

Ein reguleringsplan i strid med overordna plan må innehalda planprogram og konsekvensutgreiing. Utgreiing av verdiar og konsekvensar for strandsona vert då viktig.

### **Kulturminne**

Vestland fylkeskommunen er kulturminnemyndigheit, og vil vera høyringsinstans både under oppstart og offentleg ettersyn. Dei vil då gjera vurderingar om det er potensiale for funn av kulturminne i området, og evt krevja synfaring/arekeologisk registrering.

I møtet vart det opplyst at tidlegare krav om kulturminnegransking i samband med byggesak vart frafalt etter opplysningar om lokale forhold.

Det vart opplyst at det er eit grindverksbygg innanfor planområdet. Dette kan med fordel inngå som del av fellesarealet, og vil bidra med tidsdjupne og lokal byggeskikk og handtverkstradisjonar inn i det nye byggeområdet.

### **Folkehelse og bumiljø**

Folkehelsearbeid er eit viktig overordna tema i planlegging av nye bustadområde. Kort sagt kan me seia at folkehelsearbeid er samfunnet sin totale innsats for å oppretthalda og fremja befolkninga si helse. Dette kan gjerast gjennom å svekka faktorar som medfører helseisiko, og styrka faktorar som bidreg til betre helse. Eit reguleringsplanarbeid er ein god arena for å identifisera desse faktorane, og leggja opp til løysingar som styrkjer den generelle folkehelsa.

Strategiplanen vil vera relevant for planlegging av nye bustadområde.

Det er mange gode punkt i strategiplanen, me viser særleg til følgjande punkt som gir føringar til nye bustadplanar:

Leggja til rette for framtidsetta bustadprosjekt	Rådmann Einingsleiurar Tenesteleiurar	2022	Krav til fellesareal ute og inne tilpassa alle aldersgrupper Krav i arealplanar Universell utforming
--	---	------	--

### **FØRESETNADER FOR OPPSTART**

Rådmannen kan ikkje tilrå oppstart då det er motstrid mellom planinitiativet og kommuneplanen sin arealdel. Planinitiativet vert lagt fram for avgjerd i Kvam MPB-utval / Kvam heradstyre hausten 2023.

### **PLANPROSESS**

Planinitiativet inneheld opplysningar om varsling og medverknad.

Planprosessen med krav til varsling om oppstart planarbeid, medverknad, m.m. skal gjennomførast i samsvar med plan- og bygningslova kap 3, 4, 5 og 12.

Kvam herad ser det som positivt at det vert varsla breidt om planoppstart. Vedlagt liste er å sjå på som eit minimum av kven som må varslast.

Planinitiativet er ikkje i samsvar med kommuneplanen sin arealdel for areal i sjø og strandsone. Saka skal leggjast fram som premissavklaring i Kvam MPB-utval.

### **PLANLEVERANSEN – KRAV TIL PLANFORSLAGET**

- x Plankart (jf. gjeldande Nasjonal prod.spes. for arealplan og dig. planreg.) - på pdf og sosi-format
- x Reguleringsføresegner (jf. gjeldande Nasjonale mal frå regjeringa) - på pdf- og word-format
- x Planomtale (jf. pbl. § 4-2) – inkl. tilhøyrande analysar og illustrasjonar – på pdf-format
- x Konsekvensutgreiing (jf. pbl § 4-2 og KU-forskrifta)
- x Risiko- og sårbarheitsanalyse (jf. gjeldande rettleiar frå DSB og mal frå Kvam herad)
- x Synleggjera forprosjektert vegløyving
- x VA-rammeplan  
(x Utomhusplan)
- x Kopi av kunngjeringsannonse, varslingsbrev og varselliste
- x Kopi av innkomne merknadar og notat som oppsummerer og kommenterer innspela
- Rammesøknad (ved samtidig handsaming av plan- og byggesak jf. pbl § 12-15)
- Forslagstillar må sjølv forbetra kartgrunnlaget i planområdet

Ein tek atterhald om at det vidare i planprosessen via ny kunnskap kan syna seg nødvendig å krevja innhenting av meir karlegging, analysar, o.l.

### **PLANGEBYR**

Forslagsstillar er informert om kommunen sitt gebyrregulativ for behandling av private detaljreguleringsplanar. Ved oppstartsmøte vurderer ein gebyr ut frå at saka er:

- Mindre reguleringsendring, jf. pbl § 12-14
- Reguleringsplan / reguleringsendring – saksgang jf pbl kap 12
- x Komplisert sak (i strid med overordna plan, høg kompleksitet og/eller konfliktnivå)
- Kompleksitet skal vurderast undervegs

Krav om gebyr skal sendast til faktura-adresse: oleharald@hotmail.com

### **SLUTTDOKUMENTASJON ETTER PLANVEDTAK**

Etter godkjenning av plansak, skal følgjande dokumentasjon leverast kommunen for arkivering:

- x Plankart (jf. gjeldande Nasjonal prod.spes. for arealplan og dig. planreg.) - på pdf og sosi-format
- x Reguleringsføresegner (jf. gjeldande Nasjonale mal frå regjeringa) - på pdf- og word-format
- x Planomtale (jf. pbl. § 4-2) - på pdf-format

Viktig at det er siste versjon med rett dato som vert levert, og at eventuelle vassmerker eller påskrifter av «foreløpig, forslag m.m.» vert fjerna før innsending. Tittelfelt i plankartet og planføresegner skal oppdaterast med datoar frå planprosessen.



## **GODKJENNING AV OPPSTARTSNOTAT**

Informasjon om aktuelle problemstillinger og behov for utgreiing i planarbeidet er omtalt så langt dette har vore moglege på grunnlag av tilgjengelege opplysningar frå innsendt bestilling av møte og under oppstartsmøtet.

Oppstartsmøtet og/eller dette notatet frå møtet gjer ingen rettar i den seinare sakshandsaminga, men det er viktig at informasjonen i oppstartsnotatet vert nytta som ei sjekklste før innsending av planforslag og ved levering av sluttdokumentasjon etter planvedtak.

Nyttig informasjon:

- Regjeringa sine nettsider om planlegging: [www.planlegging.no](http://www.planlegging.no)
- Statsforvaltaren i Vestland [Plan og bygg | Statsforvaltaren i Vestland \(statsforvalteren.no\)](http://www.statsforvalteren.no)
- Vestland fylkeskommune <https://www.vestlandfylke.no/planlegging/>
- Kvam herad [Ny reguleringsplan / reguleringsendring - Nettsider for Kvam herad \(www.kvam.no\)](http://www.kvam.no)