



Referat fra oppstartmøte – privat planforslag

Referat sendes: kristine.synnes@asplanviak.no, j.nielsen@svakstrom.no

Det forutsettes at forslagstiller på forhånd har sendt inn planinitiativ for planarbeidet, med omtale av premissene for det videre planarbeidet og redegjørelse for formålet med planen, avgrensning av planarbeidet, planlagt bebyggelse og anlegg mm. i tråd med bestemmelsene i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. Regulerings- og bebyggelsesplaner skal utarbeides av fagkyndige, og det forutsettes at forslagsstiller har sikret fagkyndig deltakelse i oppstartsmøtet. Kommunens vurderinger er faglige, generelle og av foreløpig karakter.

Plannr.:	2018002	Gnr.:	39	Bnr.:	4
Plannavn:	<i>Detaljregulering for Kalvehagen på Brimse, del av gnr. 39/4</i>				
Sted:	<i>Kommunehuset, Vikevåg</i>				
Møte dato:	<i>19.10.2018</i>				
Forslagstiller/søker	<i>Johnny Nielsen</i>				
Konsulent/kontaktperson:	<i>Asplan Viak v/Kristine Synnes</i>				
Kommunens deltakere:	<i>Inger Narvestad Anda, Geir Helge Rygg og Åslaug Nyhamn (kontaktperson)</i>				

FAKTADEL

1. Planinitiativ - Følgende dokumentasjon er innsendt fra forslagstiller:

<input checked="" type="checkbox"/>	Kartskisser i mål 1:500 / 1:1000 / 1:5000
<input checked="" type="checkbox"/>	Formål med planen
<input checked="" type="checkbox"/>	Beskrivelse/oppstilling av tema for drøfting
	Illustrasjoner, fotos og lignende
	Annet (spesifiser):

2. Gjeldende planer i området

	Fylkesdelplanen for areal og transport	
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanens arealdel – formål	Fritidsbebyggelse og LNF-område
	Gjeldende reguleringsplan	
<input checked="" type="checkbox"/>	Uregulert	

Gjeldende reguleringsplan:

	Plankart utlevert
	Bestemmelser utlevert
	Filformat oversendt

Tilgrensende reguleringsplan(er) - plannr.: 2010004

(Andre relevante reguleringsplaner på Brimse: 2013002 og 2006015)

<input checked="" type="checkbox"/>	Plankart utlevert
	Bestemmelser utlevert
	Filformat oversendt

Evt. temaplaner i området:

<input checked="" type="checkbox"/>	Planarbeidet er i samsvar med overordnede planer.
	<i>Delvis</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	Planarbeidet er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt: <i>Ustrekning av areal for fritidsbebyggelse. Adkomstvei gjennom LNF-område. Småbåthavn.</i>

3. Pågående planarbeid

<input checked="" type="checkbox"/>	Det pågår ikke planarbeid innenfor området etter det kommunen kjenner til.
	Det pågår følgende planarbeid i området:
	Konsekvensutredning er under arbeid i området.
<input checked="" type="checkbox"/>	Annet:
	<i>Kommuneplan for Rennesøy kommune er under behandling. Ved 1. gangs behandling ble det lagt til rette for en betydelig utvidelse av F2 i retning sør-øst. Planen er ikke ferdigbehandlet.</i>

4. Formell behandling av planforslaget / kommentarer

x	Det antas at planen kan fremmes som privat detaljregulering.
	Det antas at planen kan behandles som en mindre reguleringsendring.
	Tiltaket antas å kreve konsekvensutredning.
x	Kommunen har vurdert at tiltaket ikke antas å kreve konsekvensutredning.
	<i>Forutsatt at byggeområdet i planen ikke utvides mot sjø i forhold til avgrensning i gjeldende kommuneplan og at antall hytter samsvarer med gjeldende kommuneplan. Dersom det velges annen avgrensning/plassering av hyttetomtene, må det i planbeskrivelsen legges særlig vekt på utbyggingens konsekvens ifht. strandsone og naturverdi. Dersom småbåthavn vil inngå i planarbeidet, må havnedelen konsekvensutredes jf. § 8 i forskrift om konsekvensutredninger.</i>
	Det legges opp til felles behandling av plan- og byggesak.
	Planarbeidet er omfattende / komplekst / er prinsipielt viktig. Det kan være aktuelt å legge forslaget fram for Regionalt planforum.
	Det er uenighet om vesentlige punkter i det videre planarbeidet (se punkt 5). Planinitiativet bør derfor ikke føre fram og stoppes med dette. Spørsmålet kan etter krav fra forslagsstiller legges fram for hovedutvalg for plan, miljø og utvikling for nærmere vurdering og avgjørelse.
	Annet:

5. Beskrivelse av planforslaget

Hva skal planen hete (lokalt stedsnavn):	<i>Kalvehagen på Brimse, del av gnr. 39/4</i>
Størrelse på planområdet, da:	
Eksisterende forhold:	<i>Planområdet er ubebygd men grenser mot bebygd fritidseiendom i nord-vest. Arealet er registrert som skog i tilgjengelige arealbrukskart. Terrenget er til dels bratt og heller mot sjø i sør-vest.</i>
Formål med planarbeidet:	<i>Legge til rette for etablering av fire fritidsboliger . og evt. felles småbåthavn.</i>
Hovedtema/grunnleggende forhold som må avklares:	<i>Adkomst, eiendomsforhold, utstrekning og avgrensning av byggeområdene, størrelse og volum på nye bygg.</i>
Hovedtema/grunnleggende forhold hvor det foreligger uenighet:	<i>Adkomst</i>
Annet:	

MOMENTLISTE - VIKTIGE TEMA I PLANARBEIDET

6. Følgende tema må belyses av forslagstiller i nødvendig utstrekning:

x	Vei- /trafikksituasjonen fram til området (bil/myke trafikkanter – skolevei)
	<i>Adkomst bør knyttes opp mot eksisterende fritidsbebyggelse nord-vest for området.</i>
	Kollektiv tilgjengelighet (busstilbud, nærhet)
	Infrastruktur (skole, barnehage, butikk, o.l.)
	Eksisterende virksomhet i området (næring/handel/industri/kontorinteresser)
x	Landbruk (areal i drift/evt. potensiale for drift)
	<i>Landbruksarealer skal i minst mulig grad berøres. Eventuelt beite bør videreføres tett opp mot ny bebyggelse.</i>
x	Landskap (natur-, kulturlandskap, hoveddrag-tilpasning)

	<i>Landskapsvirkning og -tilpasning av tiltenkt bebyggelse og anlegg.</i>
x	Estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk)
x	Strandsone (arealbruk land/sjø, evt. konfliktpotensiale)
	<i>Ivareta alminnelig ferdsel langs sjø</i>
	Vassdrag (elv, vann, nedslagsfelt)
x	Friluftsliv/grønne interesser (turområde- grøntdrag, sti/korridor, bruk, behov)
	<i>Sti langs sjø</i>
x	Naturvern (biologisk mangfold, fauna)
	<i>Det aktuelle området, er sammen med store deler av Brimse vist med hensynssone natumiljø i gjeldende kommuneplan. Deler av området er også registrert som rik edelløvskog (kategori A) i Miljødirektoratet sin naturbase.</i>
x	Kulturminner (aut. Fredede kulturminner, verneverdige miljø, bygninger, anlegg)
	<i>Det er ikke kjente kulturminner innenfor planområdet, men potensialet for kulturminner er stort på Brimse.</i>
x	Vann og avløp
	<i>Tilkobling til offentlig va-anlegg på gnr. 39/7</i>
x	Energiforsyning (høyspent, gassledninger)
	<i>Avklare trasé for eksisterende strømkabler.</i>
	Vegtrafikkstøy
x	Risiko- og sårbarhetsvurderinger (farlig skrent, springflo, flom/oversvømmelse, støy/luftforurensing, tomtegrunn, sjøsedimenter)
	<i>Tilgjengelighet ved utrykning.</i>
x	Eiendomsforhold (eksisterende/nye grenser)
	<i>Grenser må avklares og usikre eiendommer fastsettes, gnr 39/5, 27, 28 og 32.</i>
x	Alternativ-vurderinger (arealavgrensing, lokalisering)
	<i>Dersom ny bebyggelse planlegges utenfor areal avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen, må virkingen vurderes opp mot plassering i gjeldende plan.</i>
x	Hensiktsmessig planavgrensing, evt. utvidelse av planområdet
	<i>Planområdet skal omfatte adkomst fram til offentlig vei-. Planområdet bør også å omfatte eksisterende bebyggelse på 39/32.</i>
x	Evt. rekkefølgekrav
	<i>Tilgjengelige båtplasser</i>
x	Kategorier for arealbruksformål
	<i>Fritidsbebyggelse, vei, LNF-område, småbåtanlegg, hensynssone VA</i>
x	Arealutnyttelse/tetthet (ihht. FDP, KPL)
	<i>Størrelse inntil 110 m².</i>
x	Arkitektur og tilpasning
	<i>Tilpasning til terreng og landskap</i>
x	Type bebyggelse (utnyttingsgrad, form og volum, byggehøyder)
	<i>Både bebyggelse og terrenginngrep bør høydefastsettes.</i>
	Intern trafikkavvikling i området (bil/myke trafikkanter)
x	Parkering (behov, normer)
	<i>Båtplasser</i>
x	Barn og unges interesser (areal til lek/aktiviteter)
x	Universell utforming
	Detaljeringsgrad i planen (skill mellom offentlige, felles og private arealer)
	Folkehelseperspektivet: (møteplasser, fysisk aktivitet, ulike familietyper)
x	Annet: (søppelhåndtering, sykkelparkering)
	<i>Felles oppsamling og avhenting av søppel for all bebyggelse på Brimse ved offentlig kai.</i>

KRAV TIL PLANMATERIALE

7. Krav til planoppstart: Saksbehandler har informert om følgende forhold:

x	Kunngjøring/varsling av oppstart av planarbeid (minst én avis og på nett, offentlige organer, registrerte grunneiere og festere, naboer og andre interesserte)
x	Innhenting og vurdering av uttalelser og merknader til oppstartsmelding
x	Tilrettelegging for informasjonstiltak og medvirkning
x	Startpakke utlevert (Sjekkliste for planbeskrivelse og ROS-analyse, mal for bestemmelser, krav til innsendelse av planforslag og liste over høringsinstanser)

8. Krav til planfremstilling

Privat planforslag skal utarbeides av fagkyndige og kan behandles når følgende foreligger iht dokumenter i utlevert startpakke:

- dokumentasjon på varsling av oppstart
- plankart m/ tittelfelt
- planbestemmelser
- planbeskrivelse
- ROS-vurdering

Spesiell tilleggsdokumentasjon som kreves/ansvar:

	Erklæring forundersøkelse	
	Støyberegning	
x	Bildemonasje/illustrasjoner	Søker
x	Snitt	Søker
	Annet (spesifiser): sol/skygge-vurdering	

Forslag til planbestemmelser og beskrivelse oversendes i digital form (sendes i PDF/A format i tillegg til redigerbart format)

9. Andre momenter:

Tilsendt planinitiativ må suppleres med mer konkret informasjon om planlagt bebyggelse og anlegg, forholdet til landbruk og registrerte naturverdier, hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas og involvering av berørt nabo før varsling av oppstart.

INFORMASJON

10. Saksgang og tidsforbruk

x	Formell saksgang
x	Gjennomsnittlig tidsforbruk i faser i plansaker
x	Saksbehandling (skille – faglig vurdering/politiske vedtak)

11. Gebyr Reglement for gebyr i arealplansaker

	Reglement for gebyr i arealplansaker.
	http://www.rennesoy.kommune.no/Documents/Selvbetjening/Gebyr%20og%20priser/plan%20og%20bygning%202018.pdf

Det blir gjort oppmerksom på at oppstartmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger er faglige og foreløpige og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak m.v. vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til krav om/behov for endringer i planarbeidet underveis. Dette kan ha betydning for planforslaget, kommunens vurdering av saken, og kan forlenge saksbehandlingstiden. Dersom det skulle oppstå behov for ytterligere avklaringer i saken, er kommunen tilgjengelig for det.

Rennesøy, 19.10.2018

Referent: Åslaug Nyhamn

Referat er et arbeidsdokument og kan unntas fra offentlighet frem til et planforslag foreligger.

<input type="checkbox"/>	Kryss av ved behov for foreløpig unntak fra offentlighet.
--------------------------	---