

Bestilling av oppstartsmøte

Detaljregulering

Ferdig utfylt skjema og vedlegg skal sendast i pdf format til: postmottak@oygarden.kommune.no
Spørsmål kan rettast til: planpost@oygarden.kommune.no.

Møtet vil normalt kunna haldast innan tre veker frå komplett bestilling er motteken. I løpet av kort tid vil de få tilsendt forslag til møtetidspunkt.

For behandling av private reguleringsplanar tar kommunen gebyr. Sjå kommunen sitt gebyrregulativ på <https://www.oygarden.kommune.no/tjenester/naring-innsyn-og-gebyr-og-brukarbetalingar/prisar-for-kommunale-tenester/>

Ønskje om spesielle dagar eller tidspunkt for møtedag:

Forslagsstillar og plankonsulent stiller gjerne på synfaring før eit oppstartsmøte.

Frå forslagsstillar vil følgjande personar delta på møtet:

Funksjon	Firma	Adresse	Kontaktperson	Tlf.	E-post
Forslagsstillar (skal alltid møta)	Kjell Nordahl- Pedersen	Kistebakkane 16B, 5137 MJØLKERÅEN	Kjell Nordahl- Pedersen	481 98 574	Kjell@noped.no
Plankonsulent (skal alltid møta)	HOLON Arkitektur AS	Tollbodallmennin gen 2B	Jan Espen Vik	975 83 416	janespen@holon. no
Andre	Ingrid Nordahl- Pedersen				
	Endre Nordahl- Pedersen				

Gjeldande plansituasjon:

I gjeldande kommuneplan er området sett av til Boligbebyggelse og LNFR

Området er ikkje regulert.

Planarbeidet:

Forslag til namn på reguleringsplanen:

Detaljregulering for Knausen, Gbnr. 42/13 m. fl. - Brattholmen

Plantype:

☒ Ny detaljregulering

☐ Endring av reguleringsplan

Følgjande informasjon kan leggst ved skjemaet i eigne dokument:

- Forslag til planområde (pdf og sosi)
- Planskisse
- Gjeldande reguleringsplanar og kommuneplan

Informasjon til oppstartsmøte, jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven:

1) Formålet med planen

- Bakgrunn for planarbeid er ynskje om å etablere tre einebustadtomter på eigedomen. Saka har vore prøvt som byggjesak/frådeling, men er endeleg avslått, med mellom anna krav om reguleringsplan.
- Hovudintensjonen i planframlegget er å leggje til rette for tre bustadtomter.

2) Planområdet og verknader planen vil føra med seg utanfor planområdet

- Forslag til planavgrensing følgjer eigedomsgrenser mot vest og sør. I nord er det teke med naudsynt vegareal, og i aust er deler av sjøområda teke med.
- Området har i dag ein einebustad, men tilhøyrande hageanlegg og vegtilkomst. Dei sørlege delane av planområdet har naturleg terreng med noko fjell i dagen. Bygga på tomte er ikkje vedlikehaldne og det same gjeldt hageareala og områda elles. Tomte er grodd att med mykje trer og buskar dei siste åra. Sjå vedlagte historiske flyfoto med anlegga og forslag til plangrense merka.
- Areal er ikkje utsette for flaumfare.

3) Planlagt utbygging, anlegg og andre tiltak

- Arealformål det vert lagt opp til er Bustader – frittliggjande småhusbusetnad. 3 einebustader.
- Planarbeidet tek utgangspunkt i byggje-/frådelingssaka.

4) Utbyggingsvolum og byggehøgder

- Førebels er det vurdert å planleggje for bustader i 2 etasjar. Takform og opphaldsareal over 2. etasje, må vurderast nærare i planframlegget. Den sørlegaste tomte er førebels vurdert til å betre tole ein etasje over bakken, medan det kan vere ein underetasje med fasade mot nord.

5) Funksjonelle- og miljømessige kvalitetar

- Parkerings vert løyst på kvar tomt.
- Tomtene er meint å dekke behov for uteopphaldsareal, og det er ikkje lagt opp til eige areal sett til felles leikeplass.
- Det er ynskjeleg å nytte eksisterande veg som tilkomstveg. Denne stettar ikkje krav til stigning, men leikeareal utandørs vert tilgjengeleg frå bustadane utan å måtte nytte tilkomstvegen.
- Avfallshandtering vert handsama med spann som bustadane elles i området.
- Handtering av overvatn/flaum. Overvasshandtering skal løysast gjennom VA-rammeplanen som skal utarbeidast i planprosessen. Vurderingar og løysingar for handtering av overvatn skal vera grunnlaget for plassering av tiltak.

6) Tiltaka sine verknader på, og tilpassing til landskap og omgjevnader

- Planlagde bustader vil ha nokre verknader for opplevinga av landskapet og bygde omgjevnader. Dei vil vere synlege frå sjø, men den øvre bustaden kan t.d. byggjast i ein etasje for å motverke fjernverknad. Andre tiltak knytt til fasadematerialar, fargebruk og form kan gjere prosjektet til noko som tilfører kvalitetar meir enn at det forringer opplevinga av området.
- Konsekvensar for naboar vurderast som mindre. Eksisterande bustader på vestsida ligg lågare enn terrenget i planområdet. Bustader i sør vil ikkje påverkast med skugge, og bustader elles ligg for langt frå planområdet til at det vert råka direkte.
- Det skal i planarbeidet vurderast korleis plassering av bustader og anlegg kan leggjast for formast slik at eksisterande terreng og landskap vert best mogleg ivaretatt.
- Positive effektar av tiltaket er oppgradering av eit område som ligg til forfalls i dag. Utvikling av eit attraktivt område der ein kan leggje til rette for bustader med god bukvalitet i gangavstand frå butikk, skule og barnehage.
- Utfordringar med planframlegget er tiltak utanfor det som i KPA er sett som LNFR. Vi meiner det utifrå ei heilskapleg vurdering vil vere hensiktsmessig å nytte eksisterande tilkomstveg til dei tre planlagde tomtene. Eksisterande veg ligg utanfor grensa mot strandsone sett i gjeldande KPA. Planlagde nye bustader og parkering vil derimot leggjast innanfor areala sett av til bustad i KPA.

7) Korleis vil planen forholde seg til arealdelen til kommuneplanen, eventuelle gjeldande reguleringsplanar, retningslinjer og pågåande planarbeid

- Kartutsnitt som viser planen/planområdet opp mot gjeldande plan er vedlagt.
- Planarbeidet er dels i strid med byggjegrænse mot strandsone sett i kommuneplanen.
- Planarbeidet skal elles legges opp til å følgje gjeldande kommuneplan og andre overordna føringar.

8) Vesentlege interesser som vert påverka av planen

Vil planen påverka følgjande interesseområde?

- Natur- og ressursgrunnlaget
 - Området er i dag grodd til, men det er ikkje kjent at det er særlege naturinteresse knytt til det.
- Friluftsliv, naturområde, barn og unges interesser i nærmiljøet
 - Areal er utlaga frå andre sider enn frå tilkomstvegen. Denne er av privat karakter, og det er difor ingen interesse knytt til temaa.
- Landbruk
 - Ingen
- Folkehelse
 - Nye busette på standen kan i stor grad gå til daglege sørvistilbud.
- Trafikkforhold og teknisk infrastruktur
 - Trygg skuleveg må vurderast nærare mellom bustadområdet og Brattholmen kai.
- Støy
 - Ingen
- Sosial infrastruktur og servicetilbod
 - Butikk, skule og barnehage i gangavstand.
- Kulturminne og kulturlandskap
 - Ingen kjende.
- Eksisterande bustadmiljø og kvalitetar
 - Området er eit bustadområde med bustader av spredt og variert karakter. Nye bustader vil passe inn i dette mønsteret.
- Eventuelt andre interesser
 - Ingen kjende

9) Korleis skal samfunnstryggleiken ivaretakast, blant anna gjennom å førebygga risiko og sårbarheit?

Vis til relevante ROS tema, eller endringar av andre forhold som kan oppstå som følgje av planframlegget. Gje ei skildring av avbøtande tiltak og ev. forbetringar av situasjonen.

Aktuelle tema:

- Ras (steinsprang i område brattare enn 30 grader)
 - Randsonene av planområdet er brattare enn 30 grader, men ingen tiltak er planlagde nedanfor her. Difor vurderst det førebels ikkje som naudsynt å nytte geologar i planarbeidet.
- Flaum og springflo
 - Areal ligg i strandsona, men høgare enn fareområda for flaum og springflo.
- Forureining i sjø, vatn, vassdrag og vassforsyningskjelder.
 - Lite aktuelt, men det må i byggeperioden sikrast at forureina masser ikkje renn til sjø.
- Støy-, luft eller grunnforureining
 - Ikkje kjend.
- Høgspenningslinjer
 - Ikkje relevant.
- Trafikktryggleik
 - Bratt tilkomstveg, og trygg skuleveg må vurderast nærare opp mot trafikktal i området.
- Lagring eller transport av farleg stoff/gods
 - Ikkje aktuelt
- Endra beredskaps- ellerulukkesrisiko
 - Ikkje aktuelt

10) Kva for offentlege organ og andre interesserte skal varslast om oppstart av planarbeidet?

Statsforvaltaren i Vestland
Vestland fylkeskommune
Statens vegvesen
Etatar i Øygarden kommune
ØYVAR
BKK
Naboar
Grunneigarar

11) Prosessar for samarbeid og medverknad frå aktuelle fagmynder, grunneigarar, festarar, naboar og andre som kan bli påverka av planen.

Det er ikkje vurdert behov for møte eller medverknad i planarbeidet utover krava i PBL.

12) Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing, og korleis desse krava vil kunna bli ivaretekne.

Planen er vurdert å ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing. Vurderinga er gjort opp mot forskrifta sine §§ 6, 7, 8 og 10. Det einaste punktet det kan reisast tvil kring, er nr. 25 i vedlegg I *Nye bustad- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan*. Deler av tiltaka vert foreslått utanfor byggjegrænse mot sjø, og i LNFR-areal. Dette utgjer berre ein liten del, og ligg innanfor det som allereie er etablert med murar og veg på tomta lenge før KPA og grensa vart fastsett. Ein kan òg tenkje at grensa i KPA er mindre detaljert, og at kunnskapsgrunnlaget i ein detaljreguleringsplan er så mykje betre, at dette er å sjå på som ei justering eller detaljering.

Vi gjer merksam på at reguleringsplanar skal utarbeidast av fagkyndige jf. pbl. § 12-3. Dersom plankonsulenten ikkje har levert planar i kommunen tidlegare, må referanseprosjekt/cv sendast på e-post til planpost@oygarden.kommune.no

NB! Konsulent har som oppgåva å informera tiltakshavar om saksgang etter pbl. Kommunen føresett at det har vore dialog og samarbeidd mellom konsulent og tiltakshavar i forkant av møtet, slik at alle partar er godt førebudde til oppstartsmøtet.