

Omega Areal AS
Kvassanesvegen 4
5582 ØLENSVÅG

Deres ref.	Vår ref./Saksbehandler	Arkivkode:	Dato:
	22/376-3/22/11360/Aina Rystad Nilssen	GNBR-21/004, Navn-Hoftun, Anne Karin, GNBR-21/005, Navn-Risvoll, Torkel, GNBR-21/013, Navn-Gjøse, Marte, GNBR-21/183	16.08.2022

REFERAT OPPSTARTSMØTE

Malen fylles ut før og under oppstartsmøte. Uklarheter som oppstår under møtet skal avklares i referatet før utsending. Referatet skal sendes tiltakshaver innen rimelig tid etter møtet er avholdt (maks 2 uker) ihht. §3 i forskrift om behandling av private planforslag. Tiltakshaver skal skriftlig bekrefte om referatet godkjennes før det journalføres (godkjenningen skal følge referatet).

Arbeidstitel (adresse/stedsnavn): Risvollia	
Plantype: <input checked="" type="checkbox"/> Detaljreguleringsplan <input type="checkbox"/> Områdeplan <input type="checkbox"/> Reguleringsendring	
Eiendom (gnr./bnr.): 21/4, 21/5, 21/13, 21/183, 21/188, 21/189, 21/190	
Saksbehandler: Aina Rystad Nilssen	
Planinitiativ mottatt: 20.06.22	
Møtested: Møterom brannstasjonen 2.etg	Møtedato: 11.08.22
Planid:	Saksnummer: 22/376
Deltakere: Fra kommunen: Aina Rystad Nilssen, Heidi Saua Fra Omega Areal: Kjerstina Særsten Forslagsstiller: Torkel Risvoll, Werner Risvoll	

1. Hensikt med planarbeidet

Hensikt: <p>Det er ønske om å bygge <i>opp mot</i> 47 nye fritidsboliger. Det skal legges til rette for felles vinterparkeringsplasser for grunneiere og nye hyttetomter, samt friluftsområde og tilkomstveier.</p> <p>Det legges opp til utbygging i klynge-kategori for fritidsboliger, med hytter på inntil 120 m² BRA. Maks gesims 4 m, maks møne 6 meter. Tilrettelagte stier og løyper.</p> <p>I det videre arbeidet med planen skal det ses på hvordan parkering sommertid skal løses. Det er ikke tatt stilling til om det skal være vei frem til hver hytte, felles parkeringsplasser eller en kombinasjon.</p> <p>Fremføring av infrastruktur skal vurderes med hensyn til naturinngrep og landskapsvirkning.</p>	Merknader: <p>Planområdet omfatter hovedsakelig området som er avsatt til fritidsbolig. Utgjør 188 daa</p> <p>Det er viktig med god terrengtilpasning av veier og ved plassering av tomter for fritidsboliger</p>
---	--

2. Planstatus

Gjeldendeplan: <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Regionalplan<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel<input type="checkbox"/> Kommunedelplan<input type="checkbox"/> Reguleringsplan<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan<input type="checkbox"/> Andre planer/vedtak<input type="checkbox"/> Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding an planforslaget <input checked="" type="checkbox"/> Planforslaget vil samsvare med overordnet plan<input type="checkbox"/> Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med overordnet plan	Plannavn: <p>Kommuneplanens arealdel 2019-2031</p>	Plan ID:
--	---	-----------------

Merknader:

Plassering av fritidsboliger er plassert i område avsatt til dette i KPA. Det er i tillegg tatt med 4 daa i vestre del, som er avsatt til LNF og spredt fritidsbolig. Dette gjøres for å få med nybygd traktorvei, denne er tenkt opparbeidet til skogsbilvei.

I nord er plangrensen utvidet for å sikre at evt ny/omlagt skiløype kommer med i planen. Dette området er avsatt til fremtidig parkering, spredd fritidsbolig og LNFr

Det er positivt at en vil forholde seg til KPA når det gjelder utnyttingsgrad og høyder på fritidsboliger. Antall hytter må vurderes i det videre arbeidet, og ses i sammenheng med øvrige bestemmelser i KPA (terrengtilpasning, hensyn til myr, natur o.l.).

Utredninger:

- Planen utløser krav om KU
- ROS analyse (KPA §1.3 a og PBL § 4-3)
- Skred og/eller flomvurdering
- Vurdering av grunnforhold (marin grense)
- Forslag til planprogram sendes på Høring parallelt med varsel om oppstart

Merknader:

Sauda kommune mener vurderingen av om planen vil utløse krav om KU er for enkel. Det må gjøres en konkret vurdering etter forskriftene i loven, ikke bare vise til KPA. Dette er grunnet foreslåtte tiltak ikke er konsekvensutredet i KPA, kun arealformålet.

Sauda kommune sin vurdering:

Sauda kommune har gjort en vurdering i forhold til forskrift om konsekvensutredning av 2017, kap II og III:	Ja	Nei
Faller tiltaket inn under § 6, Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding?		X
Faller tiltaket inn under § 7, Planer eller tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding?		X
Faller tiltaket inn under § 8, Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Jf. § 10?		X
Utløser planen krav om KU?		X

Planinitiativet vil ikke utløse krav om KU, men enkelte tema må utredes mer i planbeskrivelsen

Hensynssone H310_1 aktsomhetsområde for flom berører kun en mindre del av planområdet, i hovedsak over parkeringsplassen.

Aktuelle rikspolitiske retningslinjer:

- x Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Barn og planlegging

- Riks- og fylkesveier
- Verna vassdrag/ vernede vassdrag
- Arealbruk i flystøysoner
- Andre

Merknader:

3. Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet

- Kommunale vedtekter
- Kommunale retningslinjer
- Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel

Merknader:

VA-norm for Sauda kommune

4. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet.
Varsel skal inneholde:

- Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet
- Kart med avmerket plangrense
- Brev til grunneiere, offentlige instanser og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål.
- Planprogram (dersom planen skal konsekvens utredes)
- Annonse i minst en avis som er alminnelig lest på stedet

Merknader:

Annonsen skal inneholde orientering om hensikten med planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål.

I annonsen skal det komme frem om planforslaget utløser krav om konsekvensutredning (KU), eller om kravet til KU er vurdert og ikke krevd av kommunen.

Adresseliste og høringsliste fås av saksbehandler i kommunen

Avisa Ryfylke. Kommunen legger ut varsel om oppstart på sin hjemmeside

5. Informasjon og medvirkning i skissefasen

- Informasjonsmøte
- Medvirkning
- Spørreundersøkelse
- Andre informasjonstiltak

Merknad:

Planen vil bli sendt på høring til offentlige instanser og nabovarslet i forbindelse med varsel om oppstart og ved behandling av plan

6. Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering

	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
<input checked="" type="checkbox"/> Landskap	Minner om § 2.3.1 d i KPA, «bygninger skal ikke plasseres på markerte terrengformasjoner». Tiltak skal plasseres med god tilpasning til terreng og landskap
<input checked="" type="checkbox"/> Estetikk og byggeskikk	KPA § 1.10 <i>Generelle føresegner</i> KPA § 2.1 a: <i>Ny bebyggelse skal komplettere eksisterende bygningsmiljø og tilpasses eksisterende miljø</i> KPA § 2.3.3 <i>Utforming</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Universell utforming	Universell utforming må redegjøres for. Det anbefales å tilrettelegge uteoppholdsareal og stier, såfremt dette er forenlig med terrenginngrep.
<input checked="" type="checkbox"/> Miljøfaglige forhold (forurensning, støy)	Det må redegjøres for konsekvenser mot vassdrag, dette er særlig aktuelt med tanke på avrenning i anleggsfase. Det må eventuelt stilles krav til avbøtende tiltak i føresegn.
<input checked="" type="checkbox"/> Sosial infrastruktur	Skiløyper/turløype gjennom planområdet, må sikres i plan. Fokus på god tilrettelegging. Det må belyses hvilke konsekvenser foreslått utbygging vil få for friluftsliv i området, og det oppfordres til å tilrettelegge for felles uteoppholdsareal innenfor planområdet.
<input checked="" type="checkbox"/> Teknisk infrastruktur	2 parkeringsplasser per hytte, evt 1,5 per hytte på felles parkeringsplass. Kommunen anbefaler max 8% stigning, 10% på kortere, slake strekninger. Kommunen ønsker 3,5 meter bredde, hvis det er ok stigningsforhold og tilstrekkelig med møteplasser. Max bredde 2 meter på stier til hyttene. Disse skal være grusdekt, og legges hensiktsmessig i terreng. Stier skal vises i plankart.
	VA-rammeplan må godkjennes av Teknisk drift før 1.gangs behandling. Det anbefales at drikkevannsforsyning-anlegg er så store at de er registreringspliktige hos Mattilsynet (min 20 hytter). For avløpsløsning er det ønskelig med anlegg større enn 50 Pe (dvs fom 10 hytter tilknyttet).
	Kommunen ønsker en helhetlig overvannsplan integrert i VA-rammeplan. Konsekvenser nedstrøms/avrenning mot

	<p>naboeiendommer bør belyses. Eventuelle avbøtende tiltak må detaljeres og legges inn i planen.</p> <p>Avrenningslinjer: Regionalplan for klimatilpasning (temakart-rogaland.no)</p> <p>Kommunen er kjent med tilstanden på Amdalsveien, og i fremtiden kan det bli mye hyttebygging i Nordstøldalen, som vil føre til stor merbelastning på veien. Det er innvilget noe midler for oppgradering av veien, men en vet ikke når arbeidet vil starte.</p> <p>Det må redegjøres for kapasitet og tilstand på broen i planbeskrivelsen. Grunneier kommenterte i møtet at bruene er i god stand.</p> <p>Det må påregnes tilsvarende rekkefølgekrav som pågående planarbeid for Nordstøldalen (planID): Kryss til FV 520 skal være opparbeidd før det gis løyve til etablering av fritidsboliger i området. Kommunen kan likevel gi løyve til oppføring av fritidsboliger innanfor ramma på 25 einingar. Sauda kommune held oversikt over tal einingar.</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Trafikkforhold</p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> Risiko og sårbarhet</p>	<p>Det må gjøres en flomfarevurdering av det berørte området, og det må vurderes behov for avbøtende tiltak. I tillegg må det ses på overvann og avrenning i planområdet, og det må redegjøres for hvorvidt det vil bli endret avrenning ved nye tiltak. Ev. endret avrenning må ses i sammenheng med myrareal og hvilke konsekvenser det kan gi for de.</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Natur og ressursgrunnlag</p>	<p>Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, (jf. NML § 7) må vurderes tilstrekkelig, og hensyntas. Om det er beskjedent grunnlag må det gjennomføres befarings.</p> <p>Det er en observasjon av «nær truet gjøk», dette må omtales og hensyntas i planforslag. Planområdet består av en del myr. Her må det ikke legges opp til tiltak. Det er stadig mer fokus på innskjerping av nedbygging av karbonrike areal som myr. Det anbefales gjennomført en kartlegging av myrareal hvis det er knyttet usikkerhet til gjeldende grunnlag.</p>

<input checked="" type="checkbox"/> Landbruk <input checked="" type="checkbox"/> Barns interesser <input type="checkbox"/> Verneinteresser <input type="checkbox"/> Stedsutvikling	<p>Ettersom det er en del myr i planområdet, anbefaler Sauda kommune tidlig dialog med Statsforvalter om det skal legges opp til tiltak her. Det anbefales utarbeidet en illustrasjon som viser foreslåtte tiltak sammen med myrareal.</p> <p>Det er landbruksveier innenfor planområdet, disse må omtales og konsekvenser i forhold til landbruk må belyses.</p> <p>Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Det må redegjøres for hvorvidt foreslått utbygging vil få konsekvenser for områder benyttet til lek og opphold. Dette kan også ses i sammenheng med hensyn til friluftsliv.</p>
---	--

7. Krav til planforslaget – innhold og materiale	
Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planmateriale:	
<input checked="" type="checkbox"/> Plankart i PDF og SOSI format <input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivelse (etter mal fra regjeringen) i PDF format <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsbestemmelser (etter mal fra regjeringen) i PDF format <input checked="" type="checkbox"/> Rammeplan for vann og avløp (KPA § 1.7 d) i PDF format <input checked="" type="checkbox"/> Kopi av kunngjøringsannonse og dato for en avis og kommunens nettside	<p>Merknader:</p> <p>https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/veiledning/maler_planprosess/id2413265/</p> <p>Skal være godkjent av kommunen før førstegangsbehandling</p>

<input checked="" type="checkbox"/> Kopi av varslingsbrev <input checked="" type="checkbox"/> Kopi av varslingslisten <input checked="" type="checkbox"/> Kopi av innkomne merknader ved oppstart <input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstillers foreløpige vurdering av høringsuttalelsene <input type="checkbox"/> Utfylt sjekkliste for planfaglige tema <input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale x Spesielle utredningsbehov/ tillegg rapport (jf 4) <input checked="" type="checkbox"/> Beregningsgrunnlag for gebyr	 Det er krav til illustrasjoner som er nødvendig for å kunne vurdere virkningene av tiltakene. Aktuelle illustrasjoner kan være: Illustrasjonsplan, snitt og oppriss av terrengbehandling, lengde- og tverrprofiler vei, fotomontasje el.l som viser fjernvirkning, sol og skyggeillustrasjoner. Illustrasjoner som viser konsekvenser for nabohytter Kartlegging av myr Totalt BRA og planområdes størrelse må oppgis, for utregning av gebyr, jf. gebyrregulativ Betalingssatser og gebyrer 2022 - Sauda kommune
--	---

8. Kart	
Grunnkart: <input type="checkbox"/> Det er behov for tilleggs oppmåling, klarlegging av grenser, rettigheter etc. <input type="checkbox"/> Det anbefales oppmåling av planområdets yttergrense	Merknader:
Plankart: <input checked="" type="checkbox"/> Planforslaget leveres som en samlet <u>feilfri</u> SOSI utarbeidet etter nyeste utgitte standard <input type="checkbox"/> Det leveres en enkelt SOSI-fil per vertikalnivå <input checked="" type="checkbox"/> SOSI fil skal godkjennes av Sauda kommune før innlevert forslag anses som komplett (SOSI med feil leveres i retur med krav om retting)	Merknader:

--	--

9. Gjennomføring

Tekniske anlegg: <input checked="" type="checkbox"/> Krav om godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp) <input type="checkbox"/> Krav om godkjent utomhusplan <input type="checkbox"/> Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg	Merknader: Se KPA § 1.4a
Utbyggingsavtale: Det skal vurderes behov for utbyggingsavtale ihht. KPA 2019-2031 §1.5 <input type="checkbox"/> Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale. <input type="checkbox"/> Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen	

10. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer

<input checked="" type="checkbox"/> Anbefaler oppstart av planarbeid <input type="checkbox"/> Anbefaler <u>ikke</u> oppstart av planarbeidet <input type="checkbox"/> Følgende må utredes før videre behandling:	Merknader: Hvilke grunneiere som skal delta i det videre planarbeidet som forslagsstillere avklares i etterkant av oppstartsmøte
--	--

11. Framdrift

<input checked="" type="checkbox"/> Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag til første vedtak i saken er 12 uker, med forbehold om tilgjengelige politiske møter. <input type="checkbox"/> Saksbehandlingstiden for kommunen utvides med XX uker på grunn av stor saksgang eller andre årsaker.

<input type="checkbox"/> Det er informert om at Sauda kommune er med i NVE sin testperiode for automatiske innspill ved varsel om oppstart for detaljreguleringsplaner.	
Forslagsstiller planlagte dato for varsling	Dato: ikke avklart
Forslagstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav /utredninger) til kommunen	Dato: Ikke avklart
<input type="checkbox"/> Fordi planen er særlig komplisert og/eller i strid med overordnede planer og/eller begge parter er enige om det, skal det avtales egen frist for behandling når fullstendig planforslag sendes inn. <input type="checkbox"/> Det skal utarbeides en egen avtale for samarbeidet mellom forslagstiller og kommunen. <input type="checkbox"/> Saken er prioritet.	

12. Avklaringer etter oppstartsmøtet

--

13. Gebyr

X Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyrer etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Fakturaadresse:

14. Informasjon

Oppstartsmøterefertat bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet møtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referater gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av framdriften for prosjektet

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt framdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell etter en periode avslutte saken.

Med hilsen
Næring og samfunn

Aina Rystad Nilssen
arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.