

REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE OM DETALJREGULERING FOR GNR. 40 BNR. 59 M.FL., SVEIO SENTRUM

Prosjekt:	Møtereferat vedk. detaljregulering for gnr. 40 bnr. 59 m.fl., Sveio sentrum
Type prosjekt:	Kommunal detaljregulering
Dato/klokkeslett:	05.03.2024 Kl. 09.00-11.00
Stad:	Først sveio kommunehus, deretter kort synfaring av planområde
Møtedeltakarar:	Frå ABO Plan og Arkitektur Stord AS: Merete Refstie Frå Sveio kommune, drift og anlegg: Per Riise Frå Sveio kommune, plan, eigedom, byggesak og landbruk: Ilona Nowak
Referent:	Ilona Nowak
Mellombels planid:	2024901
Saksnummer:	24/274
Arbeidsnamn/plannamn:	Detaljregulering for gnr. 40 bnr. 59 m.fl., Sveio sentrum

Under ligg referat frå oppstartsmøte om reguleringsplanarbeid for utbygging av ny barnehage med tilknytning til eigedom med gnr. 40 bnr. 59 m.fl. I all hovudsak er teksten under direkte referat frå møtet, men der vi i ettertid ser at det er naudsynt med utdjuvning av dei forholda vi har diskutert i møte, eller noko vesentleg blei gløymt vil vi tilføra dette i teksten under, for å unngå misforståingar eller gløymte diskusjonstema.

Bakgrunn:

Sveio kommune ønskjer å nytte område som tidlegare var regulert til offentleg føremål, badeanlegg, for å etablere meir generelle offentleg føremål, blant anna barnehage jf. kommunestyrevedtaket KOM-063/23.

Detaljregulering sitt hovudføremål er å utarbeide ny reguleringsplan for å leggja til rette for etablering av barnehage og andre ulike offentlege føremål med tilkomstveg og tilhøyrande parkering, samt vidare utvikling av kringliggjande område innanfor planen. Store deler av planområde er i dag ubyggd areal. Aust i området går delar av eksisterande rådhus inn på arealet. Det er opparbeida parkeringsareal på delar av arealet i nord. Mannabergvegen går gjennom området.

Gjeldande plansituasjon:

Område som ønskjast regulert ligg i område med føremål *Offentleg og privat tenesteyting* i reguleringsplanen for *Badeanlegg i Sveio sentrum gnr. 40 bnr. 59 m.fl.* med planid 2019001, vedteke 18.02.2019.

I kommunedelplanen for Sveio sentrum som vart vedteken 06.11.2023, er det aktuelle område avsett hovudsakleg til føremål *offentleg eller privat tenesteyting "o_BOP17"*. Dessutan er det sett omsynssone for støy "H220_1", omsynssone for bevaring av kulturmiljø "H570_31A" og *aktsemdsområde for marin leire "H310_4"*.

Det er ikkje andre planar som grensar til det aktuelle planområdet.

Møtereferat:

Første del av møtereferatet tek utgangspunkt i dei punkt som ligg i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering i paragrafen om oppstartsmøte. Vidare vil den omtala andre

tema som blei teke opp i møtet og dessutan står det spesifisert kva tema/avklaringar som ikkje blei omtala/avklara under møtet.

a) Tilrettelegging for samarbeid, medverknad og samfunnstryggleik(ikkje omtala i møtet)

Me leggjar til grunn at tiltakshavar oppfyller plan- og bygningslovas krav til medverknad.

Det er elles lagt opp til sakshandsaming med normal medverknadsprosess som vist i lovverket med oppstartsvarsel og offentleg ettersyn av planforslag. Alle relevante naboar og grunneigarar, offentlege overordna styremakter og interessegrupper skal få høve til å koma med innspel og merknader i planprosessen.

a) Blir planen omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar?

Forskrift om konsekvensutgreiing § 4 gir at forslagsstillaren skal vurdere om planen vert omfatta av § 6, § 7 eller § 8.

- §6: Planen fell ikkje inn under § 6; planar og tiltak som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutgreiing. Dette då planen ikkje vil omfatte tiltak i vedlegg I, eller følgeleg tiltak i vedlegg I som vert handsama etter andre lover enn pbl.
- §7: Planen fell ikkje inn under § 7, planar og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutgreiast, men ikkje ha melding. Planen inneheld ikkje tiltak i vedlegg II som vert handsama etter energi-, vassressurs- eller vassdragsreguleringsloven, eller skal vedtakast av eit departement.
- §§ 8 og 10: Etter ei samla vurdering vurderer vi at planen ikkje fell inn under §8; planar og tiltak som skal konsekvensutgreiast dersom dei får vesentlege verknader for miljø og samfunn. I tabellen under er vurderingane våre etter kriterium i § 10 sett opp.

Ut frå vurderinga i tabellen nedanfor vurderer ein at planen ikkje fell inn under forskrifta om konsekvensutredningar. Med bakgrunn i registrerte verdiar og planlagde tiltak, vurderer vi at omsyn til miljø og samfunn vil bli tilstrekkeleg tatt i betraktning i planarbeidet, der vi vil omtale og vurdere verknadane av endring av reguleringsplan for tema gjeve opp i startpakke for reguleringsplanar, som t.d. naturmangfald, kulturminne, landskap og estetikk, verknader for naboar, friluftsliv, trafikk/samferdsel etc.

Kriterium § 10	Førebels vurdering
<i>Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:</i>	
<i>a) størrelse, planområde og utforming</i>	I all hovudsak i tråd med KDP og gjeldande reguleringsplan.
<i>b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser</i>	I tråd med gjeldande KDP og gjeldande reguleringsplan.
<i>c) avfallsproduksjon og utslipp</i>	Ikkje aktuelt då det ikkje er planlagt for slike verksemder i planområdet.
<i>d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer</i>	Ikkje aktuelt då nye bygningar og anlegg skal prosjekterast etter TEK17. Det skal gjennomførast ROS-analyse i planarbeidet.
<i>Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:</i>	
<i>a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven</i>	Det er ingen verneområde etter nml kapittel V innanfor planområdet. Det er ikkje prioriterte artar, verna vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag.
<i>b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv</i>	Det er ingen registrerte trua artar eller naturtypar, verdifulle landskap, kulturminne eller anna innanfor planområdet
<i>c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.</i>	Området er avsett til utbyggingsområde – i gjeldande reguleringsplan og i overordna kommune og kommunedelplan.
<i>d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsføremål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet</i>	Delar av arealet består av fulldyrka jord, men er allereie omdisponert i overordna planar og gjeldande reguleringsplan.
<i>e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet</i>	Ikkje aktuelt
<i>f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning</i>	Ikkje aktuelt
<i>g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp</i>	Ikkje aktuelt
<i>h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom</i>	Området ligg under marin grense, og dette skal sjekkast ut.

- a) Er det naudsynt med andre utgreiingar og kven skal i så tilfelle utarbeida desse(Ikkje omtala i møte)?

Tema som særskilt må opplysast og vurderas i planarbeidet er i første hand ressursar som høyrar til under jordvern og høve kring gjeldande omsynssoner. Det skal utarbeidast plan for handtering av matjorda og gjere naudsynte avtalar kring dette før planen blir godkjent.

Miljø som tema blei også lufta i møte. Tiltakshavar har opplyst om at ein har tenkt å leggja solcellepaneler på taket til barnehagebygget som tiltak med omsyn til miljø.

(ikkje omtala i møtet): I tillegg til dei særskilte vurderingane må normal planutgreiing gjennomførast med tema som gjeld bevaring av kulturmiljø, støy, støv, overvasshandtering, risiko for forureining, folkehelse, samfunnstryggleik og beredskap mv.

Dessutan skal vurdering av trong for parkeringsplasser med el-billadere vere med som ein del av leveransen av planforslaget. Ein viser elles til at tiltakshavar skal ta utgangspunkt i Sveio kommune sin klima- og energiplan.

a) Er det føremålstenleg med felles handsaming av byggjesak og plansak?

Tiltakshavar har ikkje vist slik intensjon. I tillegg er det i denne fasen ikkje avklara kor vassleidningane skal leggjast, og derfor er det naturleg å skilja plansak og byggjesak frå kvarandre.

b) Kva skal kommunen bidra med i planarbeidet (Ikkje omtala i møte):?

Kommunen skal senda:

- Naboliste og liste over aktuelle høringspartar som skal varslast ved oppstart av planarbeidet.
- Ta elles kontakt om de oppdagar at det er noko anna me skal senda som me ikkje kjem på no.

a) Er det behov for seinare dialogmøter mellom tiltakshavar og kommunen?

Underteikna sakshandsamar oppmode om å jamleg ta kontakt for avklaringar under planarbeidet, framfor å komma med endeleg forslag til plan som ikkje har vore drøfta i fellesskap i sluttfasen av prosjektet.

b) Overordna framdriftsplan for planarbeidet

Det står tiltakshavar fritt å disponera tida til planarbeid, men der er fastsette tidsfristar i lovverket vil kommunen arbeida for å halda desse.

c) Kven er kontaktperson hos tiltakshavar og i kommunen?

Kommunen sin kontaktperson er Ilona Nowak, rådgjevar for arealplanlegging. Forslagsstillar sin kontakt er Per Riise. Fagkunnig sin kontakt hjå ABO er arealplanlegger, Merete Refstie Hageberg. Det er dei kommunen i første hand vender seg til ved spørsmål om planarbeidet som oppstartsvarelse, planforslag, og eventuelle justeringar i planen.

d) Er det aktuelt å stoppa planinitiativet etter pbl § 12-8, andre ledd?

Kommunen finner ikkje nokon grunn til å stoppa planinitiativet og oppstart av planarbeid.

Andre tema som blei omtala (og avklara) i møte

Planinitiativ

I samsvar med «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven» har me fått naudsynt dokumentasjon i forkant av oppstarsmøte som inkluderte tingingsskjema, kartutsnitt med framlegg til plangrensa og utfylt skjema med informasjon om planinitiativet.

I planinitiativet står det at føremålet med planen er: *“å endre godkjent reguleringsplan frå 2019 for å legge til rette for etablering av ulike offentlege formål med tilkomstveg og tilhøyrande parkering, samt vidare utvikling av kringliggjande område innanfor planen. Forslag til nytt plannamn: Detaljregulering for gnr./bnr. 40/59 m.fl., Sveio sentrum”*

I møte har det vore oppklara om at det på tidlegare tidspunkt blei bestemt at det skal utarbeidast ny plan i staden for å gjennomføre ei endring av eksisterande. Såleis utarbeidast det ny plan.

(ikkje omtala i møte) Det har ikkje vore avklara kva plannamn som skal bli nytta for den aktuelle planen. I etterkant har det vore drøfta internt i eininga og ein har konkludert med å godkjenna tiltakshavar sitt forslag til plannamn”

Planskildring

Riise fortalte i møte om at VA løysinga lang gang- og sykkelvegen skal ha samme utgangspunkt som dagens.

Mannabergvegen regulerast inn som i dag, og det er tenkt at den interne vegen skal gå inn via Mannabergvegen og vidare innad i planområde, langs søre grensa til eigedomen med gnr. 40 bnr. 59.

Detaljeringsgrad

Forslagsstillar har spurt kva nivå av detaljeringsgrad ein skal leggja seg på ved utarbeding av denne planen. Det stilles krav om at planområde skal leggja til rette for gode løysningar for mjuke trafiknater og billister. Løysningene skal ta omsyn til eit allerede trafikkert område, særleg ved rushtiden.

Kommunen legg til grunn at vegsystemet i området og om naudsynt trafikksikringstiltak utenfor område, skal utformast i samsvar med vegnormalen N100.

Difor krev ein gode løysningar m.a. snuplass ved planlagt barnehage, og generelt leggja til rette for mjuke trafikanter å ferde til og fra og innanfor område.

Vidare blei ein samd om at tekniske rammer i planen som m.a. kotehøgde, BYA og byggjegrænse skal teiknast i plankartet. Dessutan skal uteopphaldsområde sikrast via føresegna til planen.

Parkeringsplassar (justert 17.04 - les vidare på side 7)

Planen skal dekke parkeringsbehovet. Ein må ta omsyn at dagens parkeringsplassar blir nytta av både tilsette ved Sveio kommune som held til i kommunehuset samt besøkjande, dessutan dei som besøker Sveio kyrkje. Sveio senter har ikkje nok kapasitet på parkeringsplassen sin til at kommuneansatte kan ta den i bruk.

Andre tema som ikkje blei omtala i møte:

Rekkjefølgjekravet

I etterkant av møte har ein vurdert kva rekkjefølgjekrav som skal gjelda, og desse er:

- Før løyve til tiltak for nye bygningar blir gjeve, skal teknisk plan vere utarbeidd og godkjent av Sveio kommune, jf. § 2.5.1.

- Ubygde areal på aktuell tomt skal settast i stand og plantast eller såast til før ferdigattest for nye bygningar vert gjeve.
- Før løyve for etablering av nye bygningar vert gjeve, skal tekniske anlegg, fortau, gangareal, parkeringsplassar og ev. uteoppholdsareal/leikeareal, som naturleg høyrer til det utbygde delområdet i planområdet, vere ferdig opparbeidd.

Universell utforming

Som nemnt må plankonsulenten tilfredsstillе krav om at alle plandokumenta skal vere universelt utforma, i tråd med «Forskrift om universell utforming av IKT-løsningar». Ei oppskrift på korleis ein lagar eit universelt utforma dokument, finn de på: <https://www.uutilsynet.no/veiledning/pdf/218>

Målform

I Sveio kommune er det nynorsk som er den offisielle målforma, og difor har me ein forventning om at alle dokumenta som skal leverast er på nynorsk.

SOSI-fil:

Det leggjast til grunn at feilfri SOSI-fil samt. kontrollfil av SOSI-fila, skal leverast som ein del av fullstendig dokumentasjon for planforslaget.

Prosesen vidare

Det står at å avklara korleis trafokiosken skal inngå i planen.

Me legg til grunn at «Startpakken for reguleringsplanar - Rettleiar for dei som utarbeidar reguleringsplanar i regionen», blir nytta i det vidare planarbeidet. Rettleiaren blei oppdatert noko i 2023. Endringane omfattar blant anna at det er pålagt at dokumenta skal vere universelt utforma m.m. Sveio kommune sin rettleiar for reguleringsplaner finn du her: <https://www.sveio.kommune.no/plan-bustad-og-eigedom/plan-bygg-og-eigedom/planarbeid/planarbeid/startspakke-for-reguleringsplanar/>

Som nemnt tidlegare skal sakshandsamar sende naboliste og liste over aktuelle høyringspartar som skal varslast ved oppstart av planarbeidet. Lister vert sendt ut etter at referatet er godkjent. Tiltakshavar skal sørge for at oppstart av planarbeid blir annonsert både i Haugesunds Avis og i Vestavind og i tillegg sendast til sakshandsamar Nowak for annonsering på kommunen si heimeside.

Når det ligg føre eit forslag til oppstartsvarsel vil kommunen ha dette til gjennomsyn før det blir annonsert. Annonsen skal i tillegg til å skildra planen visa kartutsnitt med plangrense. Endeleg forslag til oppstartsvarsel legg sakshandsamar ut på kommunen si heimeside. Frist for å koma med merknader til oppstartsvarsel skal vera minst 4 veker (på vanlege arbeidsdagar).

Mal for oppstartsvarsel som kan brukast som grunnlag for utarbeiding av oppstartsvarsel til dette planarbeidet, er til å finna i Startpakken for utarbeiding av reguleringsplanar, dvs. rettleiar for dei som utarbeider reguleringsplanar i regionen. Her er forslag til tekst som kan liggja på heimesida i samband med oppstartsvarsel. Hugs at tekst til avisa skal vera så kort som mogleg og berre vise til dei viktigaste punkta. Ein kan heller visa til utfyllande tekst på heimesida og i høyringsbrev (som del av innleiande tekst eller som eige vedlegg)

Det blir igjen vist til kommunen sin startpakke for reguleringsplanarbeid. Der ligg informasjon om malar for annonsering, sjekklister for reguleringsplanarbeidet og generell oversikt over planprosessen.

Justeringar av referatet frå oppstartsmøte, avklara i møte 12.04.2024

Veg

I planlegginga skal det takast omsyn til at Sveiogata (fv. 541) skal vere ei miljøgate.

Parkeringsplassar

Det blir synt til punktet "parkeringsplassar". Det skal leggjast til rette for to separate areal med føremål parkering. Det eine skal teiknast inn i plankartet, slik at det er lett tilgjengeleg for dei som skal nytta barnehagen.

Det andre parkeringsarealet skal vera stort nok til å dekkja parkeringsbehovet basert på kartlegging av dagens behov, men samstundes ta framtidig behov for parkeringsplassar i tillegg til at det må dekkja ekstraordinært parkeringsbehov ved arrangement, møte o.l på kommunehuset, soknehuset og kyrkja. Det er ikkje nødvendig å visa kvar einiskild parkeringsplass i plankartet dersom dette blir synleggjort i ein situasjonsplan el.l.

Vi ønskjer lykke til med det vidare planarbeidet!

Ilona Nowak
arealplanleggjar