



## Sauda kommune

### Referat fra oppstartsmøte for plansaker.

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).

<b>Arbeidstitel (adresse/stedsnavn):</b> Detaljreguleringsplan for Breiborg Hytteområde gnr/bnr 43/2	
<b>Plantype:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Detaljreguleringsplan <input type="checkbox"/> Områdeplan <input type="checkbox"/> Reguleringsendring	
<b>Eiendom (gnr./bnr.):</b> 43/2	
<b>Saksbehandler:</b> Alexander Drange Svendal	
<b>Planinitiativ mottatt:</b> 13.10.2020	
<b>Møtested:</b> Teams	<b>Møtedato:</b> 18.11.2020
<b>Deltakere:</b> Kommunen: Marianne Tangeraas, Ingvild Hovind og Alexander Drange Svendal  Tiltakshaver: Sigve Helland, Solgunn Selland (grunneier)  Plankonsulent: Elisabeth Slide (Omega areal AS)	

Saksnummer: 20/1086	Plan ID: 2020004
---------------------	------------------

1. Hensikt med planarbeidet	
<p><b>Hensikt:</b></p> <p>Hensikten med planen er å fortette det eksisterende hytteområdet på Breiborg (plan 2000005) og tilrettelegging av tilhørende friluftsområder og vegger frem til felles parkeringsplasser.</p> <p>Planområdet vil dekke eksisterende plan. Det ønskes legges til rette for felles parkeringsplasser og lekefriområde. Det planlegges +/- 70 hytter spredt utover planområdet. Tilkomst til hytter blir via sti/løype fra felles parkeringsplass ved den eksisterende Hellandsbygdvegen. Det fremføres i hovedsak ikke nye vegger eller infrastruktur som følge av fortetting.</p> <p>KPA 2019-2031 skal følges, unntaksvis vil planen styre med utnyttingsgrad BYA ikke BRA som kommuneplanen legger opp til.</p>	<p><b>Merknader:</b></p> <p>Ny plan må erstatte gammel plan (2000005). Dette må komme tydelig frem. Sauda kommune vil oppheve gammelplan i samtidig med endelig vedtak av ny plan.</p> <p>I kpa er det lagt opp til 50 hytter dette har blitt diskutert med Fylkesmannen i Rogaland under utarbeidelse av Kommuneplan 2019-2031. Økt antall over 50 kan by på utfordringer undervegs i planprosessen. Dette fordi det gjennom mekling av KPA er satt begrensninger ift antall hytter i området. SK kan vær villig til å øke antall hytter noe, men dette vil kreve god vurdering av plassering og begrunnelse for ønske om økt antall hytter</p> <p>Tabell under § 2.3.3 sier at Breiborg ligger som Tun med maks størrelse på 80 m<sup>2</sup> BRA og 3,5 m Maks gesimshøyde og 5,5 m maks mønehøyde. KPA åpner for BYA men krever at det gjøres særskilt og grunnlagt vurdering jfr 2.3.3 m</p>

2. Planstatus		
<p><b>Gjeldendeplan:</b></p> <p><input type="checkbox"/> Regionalplan</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunedelplan</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan</p> <p><input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan</p> <p><input type="checkbox"/> Andre planer/vedtak</p> <p><input type="checkbox"/> Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding an planforslaget</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Planforslaget vil samsvare med overordnet plan</p> <p><input type="checkbox"/> Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med overordnet plan</p>	<p><b>Plannavn:</b></p> <p>KPA 2019-2031</p> <p>Hytter i Breiborg på 43/2</p> <p>Ny plan vil erstatte eksisterende reguleringsplan. Ny plan utarbeides ihht KPA 2019-2031.</p>	<p><b>Plan ID:</b></p> <p>2018001</p> <p>2000005</p>

**Merknader:****Utredninger:**

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

**Merknader:**

ROS analyse: Alle reguleringsplaner skal ha ROS analyse ihht § 1.3 a. i KPA 2019-2031 og pbl § 4-3

Skred og flomvurdering: Hensynssonene H310\_1 jord- og flomskred, H310\_2 Snø- og steinskred og H320\_1 Flomfare ligger innenfor planområdet. Dersom det ønskes å bygge hytter innenfor en eller flere av disse hensynssonene må det utarbeides fagkyndig vurdering av skred og/eller flomvurdering. Det må uansett gjennomføres en generell vurdering av faren i planen. Hensynssonene må vises i plankart, med bestemmelser.

**Aktuelle rikspolitiske retningslinjer:**

- Samordnet areal- og transportplanlegging
- Barn og planlegging
- Riks- og fylkesveier
- Verna vassdrag/ vernede vassdrag
- Arealbruk i flystøysoner
- Andre

Saksnummer: 20/1086	Plan ID: 2020004
---------------------	------------------

**Merknader:**

Barn og Planlegging: Friområder, gapahuker, skiløype e.l.

Riks og fylkesveier: Fylkesveg 520 går gjennom området

<b>3. Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet</b>	
<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter <input checked="" type="checkbox"/> Kommunale retningslinjer <input checked="" type="checkbox"/> Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel	<p><b>Merknader:</b></p> <p>Va-Norm for Sauda kommune</p> <p>Tiltakshaver ønsker å benytte BYA fremfor BRA for hyttestørrelse. Se §2.3.3m i KPA 2019-20131</p>

#### 4. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet.  
Varsel skal inneholde:

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

Forslagstiller er kjent med maler for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste

#### Merknader:

Får liste over offentlige instanser, berørte interessenter og naboer fra kommunen.

Avisen Ryfylke, Sauda kommunens nettsider, facebook og Instagram. Omega areal AS sine nettsider (valgfritt)

Maler er under utarbeidelse

#### 5. Informasjon og medvirkning i skissefasen

- Informasjonsmøte
- Medvirkning
- Spørreundersøkelse
- Andre informasjonstiltak

#### Merknad:

Tiltakshaver kaller inn eksisterende hytter i området til et informasjonsmøte og medvirkning. Sender kopi av referat til Sauda kommune. Grunnet dagens situasjon kan det være utfordrende med fysiske møter. Medvirkning er ikke mindre viktig av den grunn, det anbefales å finne alternative løsninger for medvirkning, som eksempel Teams, spørreundersøkelse, digitale medier el. Hytteforeningen for Breiborg må involveres.

<b>6. Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering</b>	
	<b>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Landskap	§ 2.1g i KPA 2019-2031, omsynet til allmenne interesser, landskapstilpasning og biologisk mangfold skal prioriteres ved planlegging av tiltak langs sjø og vassdrag. Benytte stedegnede arter til beplantning. Ta hensyn til eksisterende landskap se KPA 2019-2031 § 1.3d
<input checked="" type="checkbox"/> Estetikk og byggeskikk	KPA har noen føringer for estetikk. Hyttene tilpasses terrenget og plasseres ikke på topper. Se 2.3.3m i kpa ved bruk av bya fremfor BRA
<input checked="" type="checkbox"/> Universell utforming	Muligheter for universell utforming må vurderes. En andel av hyttene bør legges til rette med universell utforming.
<input checked="" type="checkbox"/> Miljøfaglige forhold (forurensning, støy)	VA samt behandling av gråvann skal avtales med kommunen. Det ønskes fellesbrønn og tette tanker. Bruk av borrehull må komme fram i plan, koordinater på disse må legges frem ved byggesøknad.
<input checked="" type="checkbox"/> Sosial infrastruktur	Tilrettelegge friområder, gapahuker samlingsplasser, og skiløyper e.l.
<input checked="" type="checkbox"/> Teknisk infrastruktur	Det skal ikke etableres veg eller VA der det ikke allerede eksisterer. Det skal foreligge VA rammeplan før førstegangsbehandling ihht § 1.7 d i KPA 2019-2031. Overvannshåndtering må komme fram i plan.
<input checked="" type="checkbox"/> Trafikkforhold	Se § 1.12 g for krav til fellesparkering med strøm Se også § 1.3e for krav til tilkomst for nødetat. Se retningslinjer for parkering side 24 i kpa 2019-2031.
<input checked="" type="checkbox"/> Risiko og sårbarhet	Ros analyse utarbeides.
<input checked="" type="checkbox"/> Natur og ressursgrunnlag	Registrert noe rødlista arter innenfor området i artskart.no. Se §1.7 f for håndtering av bekker og elveløp i planområdet
<input checked="" type="checkbox"/> Landbruk	Det må tas hensyn til beitende dyr. Det er ikke tillat med gjerder som er til hinder for fri ferdsel § 2.3.1 g i kpa 2019-2031

<input checked="" type="checkbox"/> Barns interesser <input type="checkbox"/> Verneinteresser <input type="checkbox"/> Stedsutvikling	Tilrettelegging av felles friområder, med gapahuk e.l.
---	--

**Merkander:**

Tiltakshaver har ansvar for at reguleringsplanen utarbeides ihht. kommuneplanens arealdel 2019-2031.

## 7. Krav til planforslaget – innhold og materiale

### Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planmateriale:

<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Plankart i PDF og SOSI format</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivelse (etter mal fra regjeringen)</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsbestemmelser (etter mal fra regjeringen)</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Kopi av kunngjøringsannonse og dato for en avis og kommunens nettside</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Kopi av varslingsbrev</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Kopi av varslingslisten</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Kopi av innkomne merknader ved oppstart</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstillers foreløpige vurdering av høringsuttalelsene</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Utfylt sjekkliste for planfaglige tema</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Spesielle utredningsbehov/ tilleggsrapport (jf 4)</li> </ul>	<p>Merknader: Sosil fil av plangrense sendes til Sauda kommune ved melding av oppstart. Videre sendes feilfri SOSI av planforslaget til Sauda kommune.</p> <p>Maler fra regjeringen: <a href="https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-ogeiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-omplanlegging/test-maler-for-behandling-avreguleringsplaner/id2413265/">https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-ogeiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-omplanlegging/test-maler-for-behandling-avreguleringsplaner/id2413265/</a></p> <p>Kommunen leverer varslingsliste</p> <p>Fjernvirkning må vurderes og dokumenteres.</p> <p>ROS, skredvurdering og flomvurdering</p>
---	---



Saksnummer: 20/1086	Plan ID: 2020004
---------------------	------------------

8. Kart	
<b>Grunnkart:</b>  <input type="checkbox"/> Det er behov for tilleggs oppmåling, klarlegging av grenser, rettigheter etc.  <input type="checkbox"/> Det anbefales oppmåling av planområdets yttergrense	<b>Merknader:</b>  
<b>Plankart:</b>  <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)	<b>Merknader:</b>  Plan ID: 2020004, alle objekter i sosi som krever plan id oppgis med planid, ikke midlertidige navn eks. forslag. Ikke aktuelt, kun et vertikalnivå  Benytt nyeste objekt katalog 20190401 eller nyere.

9. Gjennomføring	
<b>Tekniske anlegg:</b>  <input checked="" type="checkbox"/> Krav om godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp)  <input type="checkbox"/> Krav om godkjent utomhusplan  <input checked="" type="checkbox"/> Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg	<b>Merknader:</b>  Se KPA 2019-2031 §1.4a  Avklares i løp av planprosessen.
<b>Utbyggingsavtale:</b>  <input checked="" type="checkbox"/> 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	Va, renovasjon, veg eventuelt oppgradering av offentlige anlegg kan inngå i utbyggingsavtale. Behov vurderes undervegs i planprosessen.

Saksnummer: 20/1086	Plan ID: 2020004
---------------------	------------------

### 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:	<b>Merknader:</b> Sauda kommune er positive til fortetting av plan på Breiborg.
--	--

### 11. Framdrift

<input checked="" type="checkbox"/> Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er <u>12 uker</u>	
<input type="checkbox"/> Saksbehandlingstiden for kommunen utvides med XX uker på grunn av stor saksgang eller andre årsaker.	
Forslagsstiller planlagte dato for varsling	Dato: Ingen planlagt dato
Forslagstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav /utredninger) til kommunen	Dato: Første halvår 2021
<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 prioritert.	

### 12. Avklaringer etter oppstartsmøtet

Empty space for notes
-----------------------

**13. Gebyr**

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

**14. Informasjon**

Oppstartsmøtereferat 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.