

## 9VEDLEGG C. Referat frå oppstartsmøte i plansaker

Føremålet med møtet er at kommunen vert informert om planlagt innhald i planen og avgrensing av planområdet. Kommunen avklarar plansituasjonen for området, krav til ny planlegging, offentlege føresetnader og kva som skal til for å få ein god plan og planprosess.

Kommunen sine vurderingar er faglege, generelle og av førebels karakter. Naboprotestar, uttale frå offentlege mynde og politiske vedtak m.m. vil kunne bringa inn nye moment eller føra til krav om/behov for endringar i planarbeidet undervegs. Oppstartsmøtet skal avklare rammene for vidare planlegging, aktuelle tema og spørsmål, men skal ikkje avgjera viktige punkt som vert føresett opplyst om og utgreidd i vidare planprosess fram til endeleg politisk vedtak.

Plannamn:

Detaljregulering for Pollen næringsområde - Sunde - 154/32, 154/17 med fleire

PlanID: 20220008

<https://www.arealplaner.no/kvinnherad4617/arealplaner/357>

Momenta i denne referatmalen skal fyllast ut.

Forslagsstillar: Lonabrotet Eigedom AS v/ Ståle Kaldestad		
Telefon: 99727929	E-post: staale.kaldestad@gmail.com	
Fagkunnig: ABO Plan & Arkitektur AS v/ Unni M. S. Sjursen		
Telefon: 90029764	E-post: unni@abo-ark.no	
Eigedom(ar):	Gnr. 154	Bnr. 32, 17, 71, 126, 2, 337, 235

Møtedato: 19.10.22
Deltakarar:
Frå forslagsstillar: Ståle Kaldestad – Lonabrotet Eigedom AS Unni M. S. Sjursen – Plankonsulent
Frå kommunen, plan: Sara Brattfjell Heggland Rune Helland Dag Otto Brænde (meldt forfall)
Frå kommunen, andre: Natalie Martins Sæberg (Byggesak og geodata) Terje Natland (Veg og park) Egil Eide (meldt forfall) Mette Hjelmeland (Oppmåling) Kristian Helgesen (Folkehelse)

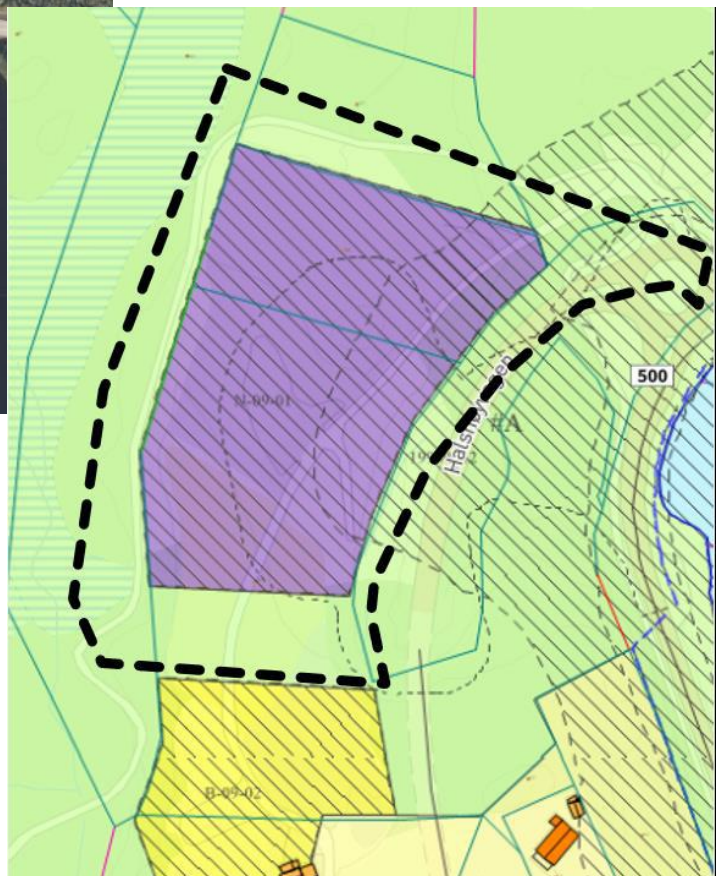
Synneve Skei (Miljøretta helsevern) (meldt forfall)  
Kjetil Mehl (Landbruk)  
Grete Solheim (Næring)

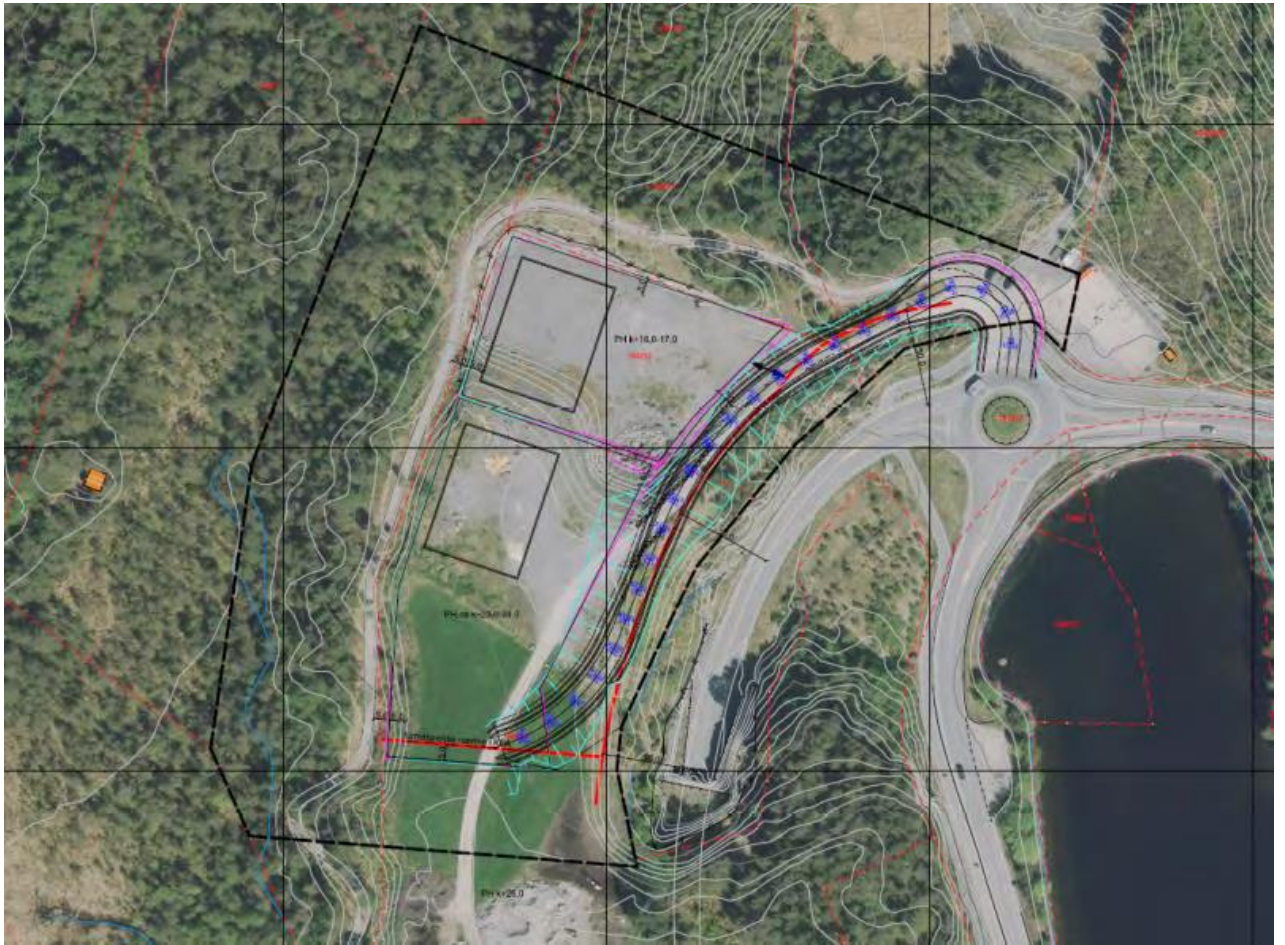
## 1.0 FAKTADEL/ PLANFØRESETNADER

### 1.1 Framlagt materiell

Følgjande dokumentasjon er innsendt frå forslagsstillar før møtet:

- Planinitiativ
- Tingingskjema for oppstartmøte
- Oversiktskart





Kart som viser planavgrensing M 1:1000 / 1:5000 SOSI-fil og PDF av plangrense er innsendt.

Illustrasjoner eller liknande **Førebelse illustrasjoner**

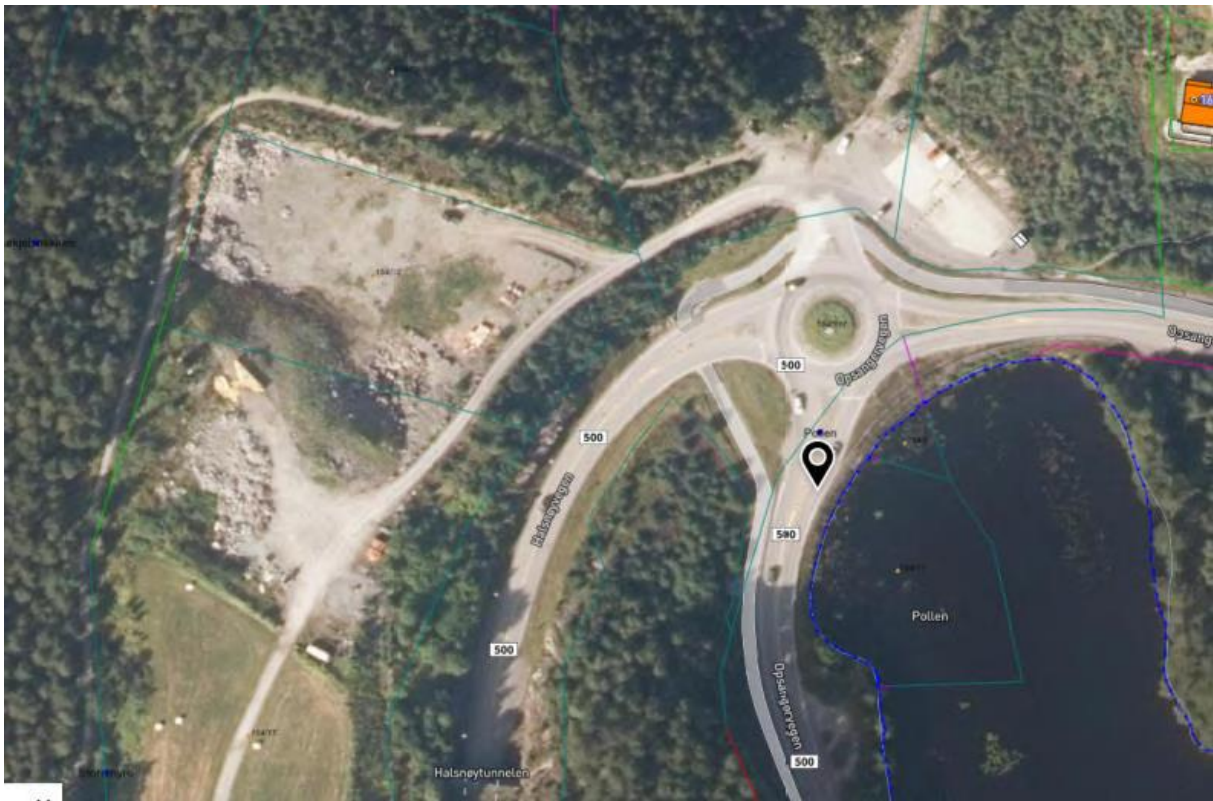


Anna, spesifiser

## 1.2 Omtale av planområdet

Føremål med planen/ utfylling av planintiativ:

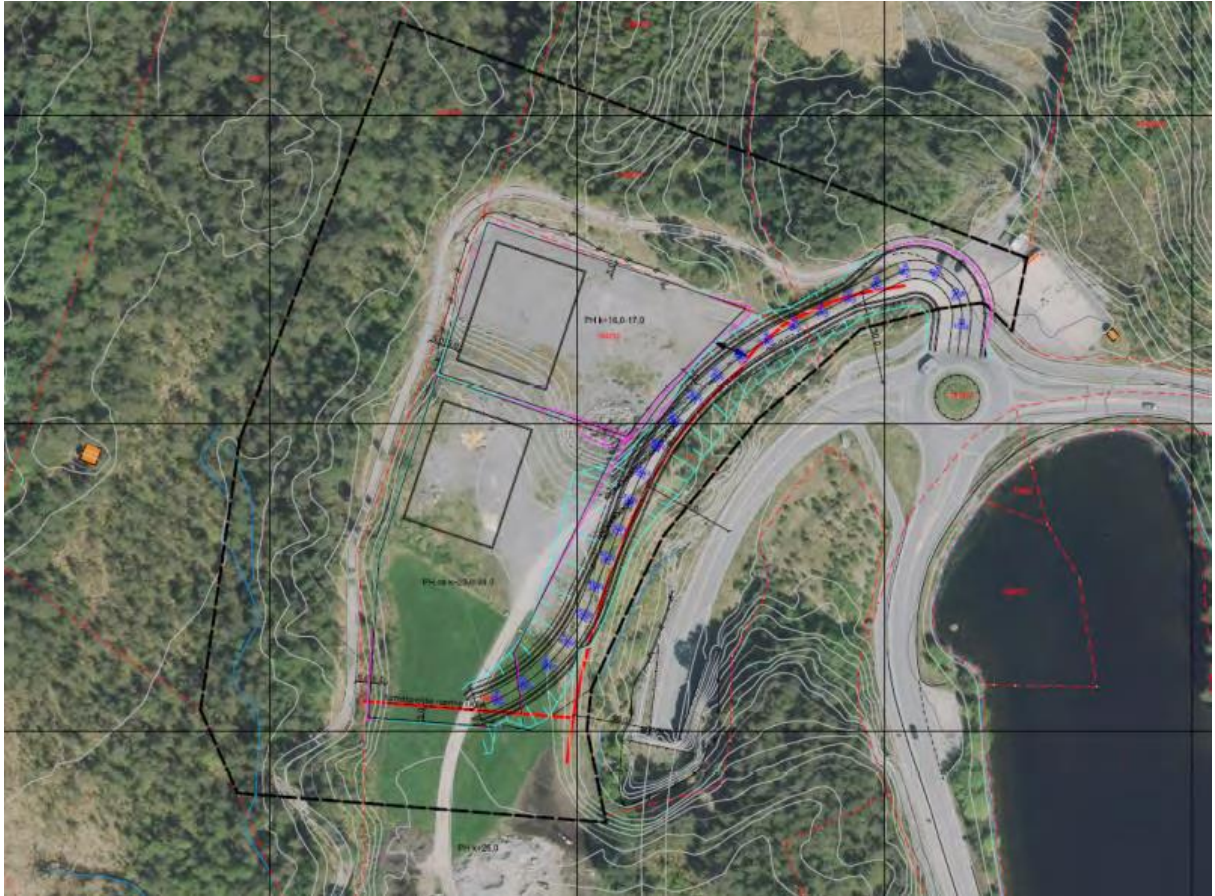
Føremålet med detaljregulering for Pollen næringsområde - 154/32, 154/17 er å legge til rette for utvikling av nærings og industritomter. Næring, som til dømes: veg, parkering og næring som røyrleggjarbedrift, kontor, verkstad, varelager og mottak. Området har tidlegare vore i bruk som steinbrot/massedeponi. Dette er avslutta og området er delvis planert ut. Delar av området er fulldyrka jord.



Moglegheitsstudie syner næringsbygg frå 12- 18 meter byggjehøgde og BYA på ca. 100 % inkludert parkering. På grunn av høgdeforskjell i planområdet vil tomtane ha ulik byggjehøgde.

Positive og negative verknader

- Utnytting av eit areal som tidlegare har vore nytta som steinuttak.
- Nytte tomta til føremål avsett i gjeldande KPA.
- Opprydding av området.
- Regulere og ta omsyn til eksisterande sti.
- Nærleik til bustadområde. Støy- det må tas omsyn til kva type næring som etablerast.





Fleire vertikalnivå jf. kart- og planforskrifta § 9:

(Under grunnen, på grunnen/overflata, over grunnen, på botnen, i vassøyla)

Vertikalnivå kan inndelast i egne lag. Kommunen kan krevje at framstillinga supplerast med nødvendig perspektiv- eller volumillustrasjon.

Størrelse på planområdet, ca. daa: 36,5 daa

Eksisterande arealbruk (t.d. bygningar, landbruk, friluftsområde, naturområde):

Eksisterande arealbruk er ukjent.

Det har tidlegare vore steinbrot, og vidare deponi i samband med utbygging av Halsnøytunnelen. Det synar at delar av 154/17 er tilbakeført som jord- og skogbruksområde.

### 1.3 Plansituasjonen / gjeldande planar i området

Arealbruksføremål i kommuneplanen:

I gjeldande kommuneplanens arealdel 2018-2026 er planområde avsett som framtidig næringsområde (N-09-01) med krav om felles planlegging. Øvrig areal er avsett som LNF-område i kommuneplanens arealdel. Hensikten er at det er areal avsett som næringsområde som skal utviklas, og at ein sikrar omkringliggjande LNF-område i detaljreguleringa med unntak av vegareal.

Ev. gjeldande reguleringsplan:

Detaljreguleringsplan *Rv Halsnøysambandet – Halsnøy (PlanID 19980012)*

Planområde omfattast også av detaljreguleringsplan *Rv Halsnøysambandet – Halsnøy (PlanID 19980012)* med føresegnzone #A der delar av planområde ligg som jord- og skogbruksområde. Det er vurdert at det føreligg motstrid mellom detaljregulering og overordna plan, slik at det er kommuneplanens arealdel som gjeld.

Ev. tilgrensande reguleringsplan:

detaljreguleringsplan *Rv Halsnøysambandet – Halsnøy (PlanID 19980012)*

Eksisterande vegsituasjon er ikkje bygd i samsvar med detaljreguleringsplanen.

Planen vil erstatta delar av følgjande planar:

Detaljreguleringsplan *Rv Halsnøysambandet – Halsnøy (PlanID 19980012)*

## 1.4 Tilhøve til gjeldande planar

- Planarbeidet er i samsvar med gjeldande plangrunnlag.
- Planarbeidet er i strid med gjeldande plangrunnlag på følgjande punkt.

## 1.5 Pågåande planarbeid

- Det føregår ikkje planarbeid i området etter det kommunen kjenner til.
- Det føregår følgjande planarbeid i området: (planens namn og føremål)

## 1.6 Planprogram og konsekvensutgreiing

Utløyser planen krav om planprogram og konsekvensutgreiing?

- ja, jf. §:
- Grunngjeving:
- nei

Tiltakshavar har vurdert at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing.

Planavdelinga har vurdert at planen ikkje utløysar krav om konsekvensutgreiing etter Forskrift om konsekvensutredning på grunnlag av at arealet som er avsett som næringsområde i kommuneplanens arealdel 2016-2026, og difor er konsekvensutgreidd i overordna plan. Dette er vurdert i forkant av oppstartmøte.

I kommuneplanens arealdel 2016-2026 vart det vurdert at endring av N-09-01 som næringsområde var samfunnsnyttig. Det vart vurdert at det ikkje vart registeret naturverdiar, men at omkringliggjande område har verdi som friluftsområde. I tillegg vart det vurdert at det kuperte landskapet kan gjere universell utforming utfordrande, og dette må sikrast i den vidare planprosessen. Næringsområde har vidare nærleik til Sunde og Husnes som bygdesentrum, og dermed truleg auka bruk av lokale tenester. Det kjem også fram at det er relativt kort responstid for naudetatar, og at planen ikkje krevjar ekstra satsing på kollektivtransport. I tråd med konsekvensutgreiing i overordna plan må ein sikre LNF-område som buffersone mellom nytt næringsområde og eksisterande bustadområde.

Føresetnaden for vurderinga om planen utløyser krav om konsekvensutgreiing er at planarbeidet legg opp til næringsutvikling innanfor arealet som har næringsføremål i overordna plan, og at omkringliggjande LNF-område vert vidareført i planen. Det synar av planinitiativet at bebyggelse og parkeringsareal er innanfor næringsføremålet, men dette må avklarast i samband med oppstartsmøte. Det framgår ikkje av planinitiativet at det skal gjerast vidare detaljplanlegging av eksisterande LNF-område. Dersom det er tilfellet krev planavdelinga ei ny vurdering av om planen må konsekvensutgreiast. Grunngevinga for dette er at arealet ikkje er konsekvensutgreidd i overordna plan.

Planavdelinga krev også ny vurdering dersom det kjem fram at næringsverksemd som skal etablerast er i samsvar med Forskrift om konsekvensutgreiing § 6 bokstav b etter vedlegg 1 eller §§ 8 og 10 etter vedlegg 2. Grunnlaget for dette er at det i forkant av oppstartsmøte ikkje er avklart kva for type næringsverksemd ein ser for seg, og at dette difor vert eit tema i planprosessen. Det er oppgjeven at ein ser for seg næringsbygningar, verkstad, kontor, lager, mottak, parkeringsplass og liknande. I utgangspunktet kan det forstås at tiltakshavar ser for seg å legge til rette for næringsstomter,

deriblant ein røyrleggjarbedrift. Det er også presisert at tiltaket ikkje forutset bruk at naturressursar eller avfallsproduksjon.

Vidare må det i planomtalen gjerast utgreiingar som går på tilpassing til landskapet, omsyn til omgjevnadene (friluftsområde, bustadområde), landbruk (fulldyrka jord på tomte), trafikksituasjon og grunnforhold.

Dersom planen utløyser krav om planprogram og KU, skal forslag til planprogram og utgreiingsprogram i samsvar med gjeldande forskrift, liggja føre når det vert meldt oppstart av planarbeid. Planprogrammet skal sendast på høyring og leggast ut til offentleg ettersyn i minst seks veker samstundes med oppstartsmeldinga.

### 1.7 Kan kommunen tilrå oppstart?

Det kan meldast oppstart av planarbeid

Melding om oppstart av planarbeid kan ikkje skje før krav om førelegging er behandla politisk i samsvar med pbl § 12-8 og forskrift § 4, søknad om oppstart av planarbeid med grunngjeving er sendt inn og spørsmålet om igangsetjing deretter har vore lagt fram for politisk handsaming.

Kommunen vil med heimel i PBL § 12-8 andre ledd å stoppe planinitiativet med følgjande grunngjeving:

Finn kommunen at eit privat planinitiativ ikkje bør føre frem, kan kommunen avgjere at initiativet skal stoppast. Ei slik avgjerd må takast så tidleg som mogleg i oppstartsfasen, seinast innan 14 dagar etter at oppstartsmøte er halde. Avgjerda kan ikkje klagast på, men forslagsstillaren kan krevje å få den førelagt politisk. Forslagsstillaren kan ikkje melde oppstart av planarbeid før kommunen har teke stilling til spørsmålet, og forslagsstillaren har mottatt skriftlig underretning jf. PBL § 12-8.

Kommunen vurderer at krav til fagkunnskap er oppfylt jf. § 12-3 fjerde ledd

### 1.8 Plantype

Planen skal utarbeidast som detaljregulering jf. § 12-3.

Planen skal utarbeidast som detaljregulering jf. § 12-3, og vera så detaljert at utbyggjar vil nytta seg av pbl § 21-3, 5. ledd om nabovarsling. Dette skal då gjerast kjent av forslagsstillar ved kunngjering av oppstart av reguleringsplanarbeidet, jf. § 12-10, 3. ledd.

Planen skal utarbeidast som områderegulering jf. §12-2. (Kommunen har ansvar for gjennomføring av planarbeidet, ev. kan det inngåast avtale med private om å stå for heile eller deler av det planfaglege arbeidet innafor dei rammer kommunen bestemmer, og dekkja kostnadene ved dette heilt eller delvis).

### 1.9 Statlege planretningslinjer

Planforslaget må halde seg til ei kvar tid gjeldande statlege planretningslinjer.

<https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/id1317/>

### 2.0 Regionale planar

Planforslaget må halde seg til ei kvar tid gjeldande regionale planar.



<https://www.vestlandfylke.no/sok/?searchString=regionale%20planer&filters=2.0> Viktige tema for utgreiing i planarbeidet

Viktige tema som føreset særskild utgreiing/vurdering av forslagsstillar

1.  Talet på bustader/ fritidsbustader/ busette/ befolkningssamansetnad

- Tal på bustader/ fritidsbustader i området
- Bustadtypar
- Tal busette og alderssamansetnad
- Største og minste bustadstørrelse
- Tal på tilgjengelege bustadar

Kommentar:

Omsyn til omkringliggjande bustadområde.

2.  Næring/handel/industri/kontorfunksjonar

- Type handel/ næring/ industri/ kontor
- Senterstruktur
- Tilhøve til retningslinjer og handelsanalyse
- Storleik, m.a. for å avklara om tiltaket utløyser krav om konsekvensutgreiing

Kommentar:

Type næring er ikkje avklart, og vert eit tema i prosessen.

3.  Veg-/trafikk situasjon, tilkomst / avkøyrsl (kapasitet, sikkerheit, fotgjengarkryssingar, tilhøve til vegnormalen og kommunen si vegnorm,) (folkehelse)

- Trafikkmengd (ÅDT), type trafikk
- Offentlege og felles private trafikkareal
- Trong for fortau og eller gang-/ sykkelveg
- Beredskap og utrykkingskøyretøy
- Vegstandard, vegbreidde, kurve, stigningsgrad (med referanse til vegklasse i vegnormalane)
- Lengdesnitt og profilar
- Kryss og eller avkøyrslar, dimensjonering og friskt
- Dimensjonerande fartsgrense
- Byggegrenser
- Universell utforming og tilgjenge
- Høve til innhegning mot veg (bør forankrast i føresegner, ev. i samsvar med vegnorm).
- Rekkefølgekrav

Kommentar:

Beskrivast i planomtale. Ein må tenke på å legge til rette for vegbreidde i avkøyrslane.

4.  Trafikktryggleik og tilgjenge (folkehelse)

- Skule og barnehage
- Leike- og opphaldsareal
- Eldre

- Trafikktryggleik – mjuke trafikantar
- Grøntområde/ friluftsområde/ friområde
- Kollektivaksar/haldeplass
- Universell utforming
- Servicefunksjonar
- Renovasjon
- Utrykkingskøyretøy

Kommentar:

Det er viktig at ein tek omsyn til gåande og syklende i område. Det vart konkludert med at turveg i bakkant av næringsområde skal fungere som forbindelse mellom Sunde og Røsslandslia. Ein bør også ta omsyn til at vegen som opparbeidast som opp til næringsområde skal kjem til å nyttast av fotgjengaren. Det er derimot ikkje ynskjeleg å lede gåande inn på næringsområde. Ein må ta omsyn til eksisterande gangveg med belysning som gjer det trygt for gåande og syklende å krysse vegen.

Ein bør vidare vurdere om det er behov for skiltplan for å sikre trafikktryggleik i område, deriblant fartsgrense.

## 5. Parkering

- Trong for parkering
- Parkeringskapasiteten
- Min/ maks krav til parkering
- Parkeringskrav i samsvar med kommuneplanen sine krav:

Kommentar:

Det kan gjennomførast parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande parkeringsløyising ved utarbeiding av detaljreguleringsplan som fråvik generelle krav om parkering. Sjå punkt 2.16.3. Viser også krav til universell utforming av parkeringsplasser. Turparkering skal ikkje dekke for naudsynt parkering for næringsområde, men kjem i tillegg.

## 6. Kollektivtrafikk (avstand til kollektivtrafikk, busslommer, tilgjenge for alle) (folkehelse)

- Konsekvensane i høve til kollektivtrafikk
- Tilrettelegging for kollektivtrafikk
- Universell utforming og tilgjenge

Kommentar:

Avstand til kollektivtransport beskrivast i planomtale, ettersom det tilretteleggast for arbeidsplassar. Type næringsverksemd kan ha betydning. Spesielt om det er kunderetta.

## 7. Støy/ forureining (trong for støyutgreiing, Støyretningslinjen T-1442)

- Støy frå eksisterande og planlagde tiltak (vegtrafikkstøy m.m.)
- Forureina grunn
- Luftforureining frå eksisterande og planlagde tiltak
- Fare for ureining av drikkevasskjelde

Kommentar:

Beskrivast i planomtale.

#### 8. Skule/barnehage (folkehelse)

- Avstand/tilgjenge til skule og skulekapasitet
- Avstand/tilgjenge til barnehage og barnehagekapasitet
- Avstand/tilgjenge til andre offentlege og private servicefunksjonar
- Trafikktryggleik på veg til skule/barnehage
- Behov for ny skule/barnehage

Kommentar:

#### 9. Barn og unge sine interesser i planområdet (folkehelse)

- Er området kartlagt med omsyn på eksisterande bruk som leike- og opphaldsareal?
- Er erstatningsareal avsett dersom eksisterande leike- og opphaldsareal går tapt?

Kommentar:

Tilhøve til friluftsområde.

#### 10. Menneske med nedsett funksjonsevne og eldre sine interesser i planområdet

- Universell utforming og tilgjenge
- Trafikktryggleik
- Møteplassar
- Mobilitet, t.d. snarveg, kvileplassar

Kommentar:

#### 11. Leike- og opphaldsareal (folkehelse)

- Universell utforming og tilgjenge
- Storleik og avstand til ulike typar leike- og opphaldsareal
- Utforming og kvalitet med omsyn på soltilhøve, vindskjerming, hellingsgrad
- Trafikktryggleik, bilfri tilkomst
- Kan brukast til alle årstider?
- Helse- og tryggleikmessige høve
- Avstand til større leikeplass
- Rekkjefølgjekrav

Kommentar:

Saman med byggjesøknad skal det føreliggje utomhusplan for planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise opparbeiding av terreng, utforming av leikeplass m/leikeutstyr, tilkomst, parkering, gang og sykkelveg, ev. anna trafikksikring, renovasjonsløyning, murar/gjerder over 0,5 m, plantning osv. Planen skal utarbeidast av fagkyndige og godkjennast av kommunen. Leikeplassar med leikeutstyr skal opparbeidast etter godkjent utomhusplan og vere ferdigstilt før innflytting.

#### 12. Landskap og terrenginngrep

- Grønstruktur
- Omfattar planforslaget kulturlandskap med høg verdi?
- Omfattar planforslaget grense mellom by/ tettstad og landbruk?

- Er den landskapsmessige verknaden av planen vurdert?
- Grunnforhold, vegetasjon, topografi
- Rekkjefølgjekrav

### Grunnforhold

Korleis bebyggelse forhold seg til terreng må visast på snitteikningar.

Kommentar:

Me bør nytta massar frå utbygging som ressurs for landbruk og samfunn. Overskotsmasse i utbyggingsområde bør så langt som mogeleg brukast på staden, til dømes til istandsetting og tilarbeiding av terrenget. Utbyggingsområda bør planleggast og utviklast slik at behovet for å transportere bort masser blir minst mogeleg. Dersom det blir masse til overs, må utbyggjer vise kvar overskotsmassen skal plasserast parallelt med utarbeiding av reguleringsplanen.

Plan for massehandtering må vera på plass seinast før igangsetting av tiltak innafør planområdet, og dette må takast med i rekkjefølgjekrava i planen.

Natursteinmurar og andre tørrmurkonstruksjonar skal førast opp i samsvar med krav og tilrådingar i Statens vegvesen sine handbøker.

### 13. ☒ Estetikk, byggeskikk, omsyn til naboar

- Er utforming og byggehøgder i høve til terreng og landskap, nær - og fjernverknad vurdert?
- Er konsekvensar for høgdedrag og landskapssilhuettar vurdert?
- Er nær - og fjernverknadar av tiltaket/ utbygginga si tilpassing til eksisterande omgivnadar vurdert?
- Utnyttingsgrad, bygningsvolum, utbyggingsform i høve til omgivnadane
- Konsekvensane for naboane i høve til sol, utsikt, innsyn
- Er estetikk og byggeskikk ivareteke jf. føresegner i kommuneplanen pkt. 2.18:  
[http://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4617/20140002/Dokumenter/Føresegner\\_KPA\\_rev\\_FM\\_07032018.pdf](http://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4617/20140002/Dokumenter/Føresegner_KPA_rev_FM_07032018.pdf)

Kommentar:

Byggehøgder og utnyttingsgrad vert eit tema i planprosessen. Planavdelinga viser til at det vidare må føreligge ein samanheng mellom type næring og tilsvarande behov for bygningars volum og høgde. Planavdelinga si vurdering er at 12 og 18 meter byggehøgde er for høgt, samt utnyttingsgrad som er skissert i planinitiativet er for mykje. Grunngevinga for dette er at det tidleg i prosessen er uklart kva for næringsverksemd ein tilrettelegg for, og at planområdet ligg tett opptil eksisterande bustadfelt. Planavdelinga tilrår 9 meter for næringsbyggingar. Det kan vurderast opptil 12 meter, men det må vurderast vidare i planprosessen. Angi m<sup>2</sup> BYA.

### 14. ☒ Friluftsliv / grønne interesser (folkehelse)

- Er planframlegget i konflikt med område av nasjonal/ regional/ lokal verdi for friluftslivet?
- Er planframlegget i konflikt med off. friluftsområde eller friområde?
- Er planframlegget i konflikt med allmenn fri ferdsel/ løyper/ stiar/ turområde?
- Er det lagt til rette for samanhengande grønstruktur?
- Er grønstrukturen lett tilgjengeleg for ålmenta?
- Tilstrekkeleg parkeringsplassar?

Kommentar: Nærleik til friluftsområde

15.  Naturmangfald (fauna, naturtypekartlegging, viltkartlegging, artsdatabanken m.m.)

- Biologisk mangfald (spesielle artar eller spesielle naturverdiar på området som krev spesielle omsyn?)
- Naturmangfaldslova §§ 8-12
- Viltområde/ vilttrekk
- Gyteplassar/ oppvekstområde/leveområde/ kantsoner

Kommentar:

Tilrått at LNF-område oppretthaldast. Viktig som buffersone mellom næringsområde og bustad. Viltområde

16.  Strandsone og vassdrag (elv, bekkefar, nedslagsfelt m.m., byggjeforbod i 100-metersbelte, funksjonell strandsone) jf. PBL 1-8.

- Er tiltaket innanfor 100 – metersbeltet langs sjøen eller vassdrag?
- Er tiltaket avklart i overordna plan?
- Er det gjennomført kartlegging av strandsona eller sona langs vassdraget?
- Småbåthamn/naust. Arealeffektive løysingar
- Byggegrense langs sjø og vassdrag jf. PBL § 1-8.

Kommentar: I kommuneplanens arealdel er det satt byggegrense langs Opsangervatnet. Kjem difor ikkje i konflikt med byggegrense.

Det må gjennomførast ein grundig analyse av kva delar av strandsona som har allmenne verdiar, og desse områda bør sikrast framtidige grønne formål, kanskje uavhengig av eigedomsstrukturen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjø. Dette må takast omsyn til i planarbeidet.

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/lover-og-retningslinjer-for-planlegging-og-ressursutnyting-i-kystnare-sjoomrader/id2616581/>

17.  Kulturminne

- Kulturminneplanen
- Automatisk freda kulturminne (informar om moglege krav om arkeologisk utgraving)
- Vedtaksfreda kulturminne
- Verneverdige bygningar og miljø
- SEFRAK-registrerte bygningar (bygde før 1940)
- Behov for vern ved omsynssone og føresegner?

Kommentar: Det er ikkje registrert kulturminne i planområde

18.  Klima og energiløysingar

- Energiforsyning
- Energibruk
- Bruk av fornybar energi
- Vassboren varme
- Klimatilhøve
- Passivhus

Kommentar:

Klima og energiløysingar omtalast i planomtale.

19. ☒ Vatn, avløp og overvasshandtering (kommunens VA-norm, forskrift om utslepp frå mindre avløpsanlegg, forureiningsforskrifta, kapasitet på eksisterande anlegg, krav om utbyggingsavtale)

- Kommunen si overordna VA norm
- Vassforsyning

Det er etablert stikk ved raud markør i kartet, som må byggast med opp i området. Husk avstandar frå brannkum til brannobjekta i hht VA-norma: 100 mtr langs veg frå kum til inngangsdør.



- Avlaupsløysing  
Spillvasstilkopling i kum SID65488: Utbygger vil få eit anleggsbidrag på etablert pumpestasjon, etter same modell som utbygger av Røsslandslia byggefelt. Dette må vidare avklarast med Egil Eide.
- Handtering av overvatn  
Det er ikkje kommunal overvasshandtering i området. Det må truleg etablerast ny overvassleidning, og om ein tenkjer å nytta noko av det som allereie er etablert, må Vestland Fylkeskommune kontaktast.
- Dimensjonering leidningar
- Sløkkjevatn
- VA

Kommentar:

Plan for VA lyt leggjast ved detaljreguleringa. Rekkefølgekrav i samsvar med kommuneplan, ev. sjekkliste ved kommunal overtaking. (Alle tilkoplingar for vann i kommunal kum) Fokus på overvann.

Det må bestillast kartgrunnlag for VA. Det er krav om VA-rammeplan.

20. ☒ Renovasjon (henteplass, avfallsløysing)

- Miljøstasjon/ henteplass for avfall
- Tilkomst for bossbil
- Snuplass/snuhammar
- Avfallsforskrifta - krav til kjeldesortering av boss

Kommentar:

Renovasjonsløysing må beskrivast (type løysing, plassering av oppsamlingsplassar, veg og vegstandars frem til oppsamlingsplass) i føresegn. Plassering av henteplass kan visast i plankart.

Renovasjonsteknisk plan må leggjast fram i byggesaka.

21.  Landbruk/ jordvern (areal i drift, potensiale for drift, tilhøve til kommunen sin landbruksplan, ulemper for tilgrensande landbruksareal m.m.)

- Omdisponering av landbruksareal
- Arealrap, arrondering og drift for landbrukseigedomane
- Langsiktig produksjonspotensiale for landbruksareala
- Konsekvensar og ev. miljømessige ulemper for tilgrensande landbruksareal som kan medføra restriksjonar på drifta
- Alternative løysingar og arealdisponeringsmåtar ved omdisponering av landbruksareal som kan medføra krav om restriksjonar på drifta
- Avveging mellom omsyn til jordvern i høve til andre samfunnsinteresser
- Massehandtering

Grunnforhold må undersøkast nærmare. Massehandsaming må vurderast i planomtale og føresegn. Det er registrert fulldyrka jord på eigdommen som er tilført i seinare år i delar av planområdet som er avsett som næringsområde. Det kjem fram at parkering og veg vil røyra ved delar av dette arealet. Det vil vere aktuelt å flytte jorda. Dette må vurderast vidare i prosessen og løysast gjennom føresegn.

Kommentar:

Massehandtering bør vurderast i planomtale og føresegner.

Overskotsmassar frå tidligare dyrka jord- og jordmassar som er eigna til jordbruksproduksjon, bør nyttast til forbetring av eksisterande jordbruksareal og difor leverast til godkjende jordmassemottak lokalt.

Plan for massehandtering for slik gjennomføring må vera på plass seinast før igangsetting av tiltak innafør planområdet, og må takast med i rekkjefølgjekrava i planen.

22.  Helse, miljø og tryggleik

- Miljøkvalitet i jord, vatn og luft
- Oppliving, ro/rekreasjon og fysisk aktivitet, natur- og kulturoppleving
- Samfunnstryggleik
- Eiga/leige/storleik av bustader/familietypar/aldersgrupper
- Kvalitet/attractivitet,
- Møteplassar/ fellesområder
- Gang- og sykkelsamband, offentleg transport i høve til fysisk aktivitet mv.

Kommentar:

Planområdet ligg i nærleik av kartlagt friluftsområde, Trollskogen (Lokal ID: 188), registrert som svært viktig friluftsområde på Sunde.

23.  Økonomiske konsekvensar for kommunen (bygging og drift av vegar, va-anlegg, skular, barnehagar m.m.)

- Medfører tiltaket kommunal overtaking av vegar? Norm for kommunale vegar
- skal følgjast
- Medfører tiltaket kommunal overtaking av VA-anlegg?

- Medfører tiltaket trong for opprusting eller nyanlegg av kommunal infrastruktur utanfor planområdet?
- Er det sett rekkjefølgjekrav for gjennomføring av infrastrukturtiltak?

Kommentar:

Planen vil ikkje medføre kommunal overtaking av veg. Sjå punkt 19 for VA.

#### 24. Egedomsinngrep

- Er egedomstilhøva kartlagt?
- Usikre egedomsgrensar?
- Medfører planen inngrep på andre sin egedom?
- Er det inngått avtale i høve til inngrepa?

Kommentar:

Det er god kvalitet på grensene i området.

Grensa mot 154/337-Fylkesveg er klarlagt i oppmålingsforretning i 2008

I 2019 vart det gjennomført ei arealoverføring mellom 154/17 og 154/32.

Resterande grensar for 154/17 skal vere bestemt i jordskiftesak 1210-1957-0001 Opsanger

Næringsområde avsett i KPA følger ikkje egedomsgrensene. Tilrår at ein tek omsyn til desse i planlegginga.

For å kunne laga ein plan som let seg gjennomføra utan endring av grensar eller plan i ettertid, er det viktig at uklare grensar vert påvist og målt inn nøyaktig før planarbeidet startar.

#### 25. Universell utforming

Kommentar:

Er det vurdert tal på tilgjengelege bustadar %?

Samsvar med kommunen sin kommuneplan?

Universell utforming gjeld for parkeringsanlegg, dersom det skal leggest til rette for slik næringsverksemd.

#### 26. Risiko og sårbarheit

- Flaum og eller springflod
- Ras/ skred (stein, jord, leire, snø), skredsikring, ekstremver
- Skrentar/ stup/trong for gjerde
- Radon
- Forureina grunn
- Klima/ekstremnedbør
- Vind
- Industri/ verksemdar med fare for brann/ eksplosjon
- Industri/ verksemdar med fare for utslepp av kjemikaliar eller av forureining
- Lagring og eller transport av farleg gods
- Forureina grunn og eller sjøsediment
- Elektromagnetiske felt frå kraftleidningar
- Biologisk mangfald
- Kulturminne
- Fornminne



- Verna bygningar, anlegg og eller område
- Skade på vassdrag eller strandsone
- Støy
- Spesielle hendingar i samband med gjennomføring av planlagde tiltak

Kommentar:

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har fleire vegleiarar knytt til ROS på sine nettsider, og desse bør følgjast så langt det kan i høve til akseptkriterier vedteke av kommunen sitt kommunestyret.

<https://www.dsb.no/lover/risiko-sarbarhet-og-beredskap/>

## 27. ☒ Anna

Vedkomande framtidig frådeling av tomter:

For å unngå dispensasjon i framtidige frådelingar kan ein syne juridisk bindande tomteliner i plankart eller leggja inn ei føresegn som sikrar oppretting av grunneigedom innanfor heile føremålet.

### 2.1 Andre utgreiingar/rapportar om særskilte tema

Det er behov for eigne utgreiingar/rapportar om særskilte tema

Angi tema:

- Geoteknisk grunnundersøking/grunnforhold/forureina masser
- VA-rammeplan

Utførast av:

Det er ikkje behov for eigne utgreiingar om særskilte tema.

### 3.0 Varsel om oppstart av reguleringsarbeid

Etter eventuell politisk førelegging, skal vedtak leggjast ved til alle råka partar ved varsel om oppstart (eventuelt opplyse om kvar dokumenta er å finne).

Forslag til plangrense skal leverast på SOSI-format og som PDF, og skal sendast til kommunen for kontroll og ev. justering før melding om oppstart. Dette ilag med utkast til varselbrev og annonse. Kommunen gjer ei nærare vurdering, og fastset endeleg planavgrensing og varslingsstekst.

Varsalet skal vera vedlagt:

- Referat frå oppstartsmøte med planinitiativ.
- Oversiktskart der planområdet er avmerka (*jf. PBL §12-8 siste ledd*)
- Oversiktskart kommuneplan med avmerka planavgrensing
- Kart 1:1000 – 1:5000 med avmerka planavgrensing
- Eventuelt vedtak frå politisk førelegging

- Varsling om ev. parallell handsaming av rammesøknad (jf. PBL 1-7, føresett at planen er i samsvar med overordna plan).
- Ved planframlegg med krav til konsekvensutgreiing skal planprogrammet leggjast ut til høyring samstundes med varsling av oppstart av planarbeid.

Kommunen skal ha tilsendt endeleg varsel til naboar/råka instansar, samt kunngjeringsannonse med opplysning om kunngjeringsdato i avis.  
Husk å kunngjere oppheving av eventuelle planar, og ta det med i alle vedtak!

#### 4.0 Krav til innlevert planforslag – innhald og materiale

Plankart i digital form (jf. "forskrift om kart, stadfesta informasjon, arealplan og kommunalt planregister", § 9, nasjonal produktspesifikasjon del 1 og del 2).

Reguleringsføresegner (jf. PBL § 12-7 (uttømmmande)) Sjå **vedlegg H** i startpakke for reguleringsplanar

Planomtale (jf. PBL § 4-2. Skal skildre planen sine føremål, hovudinnhald og verknadar, samt planen sine forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.)  
**Sjå vedlegg G** i startpakke for reguleringsplanar.

Eventuell konsekvensutgreiing jf. § 4-2, skal vere i samsvar med til ei kvar tid gjeldande forskrift for dette.

Samfunnstryggleik og risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) Jf. PBL § 4-3. Analysen skal visa alle risiko- og sårbarheitstilhøve som har betydning for om arealet er eigna til utbyggingsføremål, og ev. endringar i slike tilhøve som følgje av planlagt utbygging.

Nødvendige snitt-teikningar og tekniske planar, som VA-plan med sløkkjevatn og overvasshandtering, vegplan, lengdeprofil veg, eventuelle tverrprofil om nødvendig, plan som syner skjeringar/fylling/murarar, nødvendige detaljteikningar.

Innkomne merknader og uttalar (med notat som summerer og kommenterer desse. Skal inngå som ein del av planomtalen)

Rammesøknad (dersom samtidig handsaming av plan- og byggesak jf. PBL § 1-7)

Ev. illustrasjonar (terrengmodellar, 3D-illustrasjonar, landskapsanalysar, perspektiv/fotomontasjar m.m.)

Kopi av partar som er varsla og kopi av annonse, med dato for kunngjering i avis/-er.

Utfylt sjekklister for planlegging del 1 og 2, **vedlegg F**

Forslagsstillar er gjord kjend med at innsend planmateriale skal godkjennast som fullstendig før det kan regnast som komplett innsend, og før sakshandsamingstida startar.

#### 5. Vidare framdrift

Er det ein føresetnad at det skal lagast utbyggingsavtale for gjennomføring av planen?

Ja

Nei

Ikkje avklart Det kan vere aktuelt med rekkefølgekrav i planen. Dette vurderast vidare i planprosessen. Vidare må det avklarast utbyggingsavtale for VA-anlegget som krevjar anleggsbidrag i samband med utbygging av næringsområde. Sjå punkt 19.

Urbant jordskifte Jf. PBL § 12-7 pkt. 13 Krav om fordeling av planskapt netto verdiauke ved ulike felles tiltak innanfor ein nærare bestemt del av planområdet ihht. jordskiftelova § 3-30.

Avgrensing av planområdet er gjennomgått. Tiltakshavar foreslår at ein kan inkludera delar av 154/235 og 154/2 i planområde, og regulera det til parkering for turområdet i nærleiken. Det vart presisert at dette ikkje må inkludera opparbeiding av parkeringsarealet. Planavdelinga er positivt til utviding av planområde for å inkludera arealet, slik at ein får regulert avkøyrse, parkering for turgåare med tilstrekkeleg snuareal, då område er ei viktig innfallsport til friluftsområda. Ein kan også sikre at ein unngår villparkering på næringsområde. Arealet er avsett som LNF-område, og reguleringa bør ikkje komplisere saka.

Planavdelinga tilrår at ein inkluderer naudsynt areal for parkering for friluftsområde som koblast på eksisterande tursti bak næringsområde.

Det er trong for ekstra medverknad, som t.d. møte med grunneigarar og naboar.

Spesifiser:

Det kan vere aktuelt å gjennomføre møte med grunneigar i område, samt turstiar Sunde.

Det bør leggjast til rette for ein aktiv medverknadsprosess. Tiltakshavar/planleggjar bør i samband med kunnjingeringa halde orienterings- og drøftingsmøte med dei som skal varslast særskilt om planarbeidet.

Også undervegs bør planleggjar vurdere behov for ekstra møte og legge til rette for annan form for medverknad som drøfting av problemstillingar, førebels utkast o.l.

Ev. revidert planavgrensing skal sendast den fagkunnige etter oppstartsmøtet.

Planavdelinga tilrår at ein sender revidert plangrense som inkluderer naudsynt areal for turparkering med avkøyrse. Resterande plangrense treng ikkje revisjon, ettersom føremålet er å ivareta LNF-område, med unntak av vegareal.

Namn på planen og planID:

Detaljregulering for Pollen næringsområde – Sunde – 154/32 og 17 – PlanID 2022008

Er det tilfredsstillande kartgrunnlag i området? Forslagsstillar må elles sørgje for å utarbeide naudsynt kartgrunnlag tilpassa planen før planforslaget kan utarbeidast, jf. pbl § 2-1. (høgdekoter, eigedomsgrenser, bygningar m.m.)

For å kunne laga ein plan som let seg gjennomføra utan endring av grenser eller plan i ettertid, er det viktig at uklare grenser vert påvist og målt inn nøyaktig før planarbeidet startar.

Husk at uklare at grenser lyt påvisast før graving/sprenging.

Det er ønskeleg med "undervegsmøte" kor ev. innkomne merknader og uttalar, og forslagsstillar sine førebelse skisser og framlegg vert gjennomgått. Forslagsstillar tek initiativ til slike møte.

Det er informert om gebyrregulativ for handsaming av reguleringsplanar og konsekvensutgreiing.

Viser til kommunen sitt gebyrregulativ:

<https://www.kvinnherad.kommune.no/prisar-og-gebyr-2022.568364.nn.html>

Oppstartmøte blir fakturert etter at møtet er halde, til dei satsar som gjeld på møtetidspunktet.

Kap	Type	Gebyr 2022
a)	Oppstartmøte detaljregulering, jf. pbl. § 12-8	Kr 10 000

Gebyra gjeld for kommunen sitt arbeid med saka fram til ho vert lagt ut til offentlig ettersyn. Gebyra blir delt inn slik:

Kap	Type	Gebyr 2022		
		1. Enkel sak	2. Middels tung sak	3. Komplisert sak
a)	Basisgebyr <sup>1</sup>	Kr 33 728	kr 50 807	Kr 71 098
b)	Tilleggsgebyr for avklaring av varsel om motsegner eller vesentlege merknader frå ein instans	Kr 12 430	kr 12 430	Medgått tid, minimum: kr 22 374
c)	Som b), men frå fleire instansar	Kr 9 588	kr 19 888	Kr 29 832
d)	Tillegg for behandling planprogram (§ 12-8)	1/3 av gebyr under a., b. og c. ovanfor med tilsvarende kategoriar		

e)	Tillegg for konvertering av planomriss til SOSI	Kr 5 868
----	---	----------

<sup>1</sup>Basisgebyret er eit fast gebyr til dekking av kommunen sine gjennomsnittskostnader med eit planforslag som er fullstendig frå søkjar si side, fram til saka vert lagt ut til høyring og offentlig kunngjering.

Inndelinga i tabellen er definert slik:

1. Enkel sak: I samsvar med overordna regelverk, plan eller offentlig vedtak.
2. Middels tung sak: Delvis i samsvar med overordna regelverk, plan eller offentlig vedtak.
3. Komplisert sak: Forslag i strid med overordna regelverk, plan eller offentlig vedtak.

Tillegg for konvertering av planomriss til SOSI:

Gebyra byggjer på at planomriss og planforslag blir leverte feilfrie i SOSI-format. Om kommunen lyt konvertera eit planomriss og/eller eit planforslag til SOSI, vil det bli kravd eit minimum tilleggsgebyr stort: 1 dagsverk elles etter medgått tid.

Det er vurdert at saka er definert som middels tung. Grunngevinga for dette er at planen delvis er i tråd med overordna plan. I hovudsak skal næringsområde utviklast på område som er avsett som framtidig næringsområde med plankrav i kommuneplanens arealdel, men vegtilkomst og avkøyrse løynd ved LNF-område. I oppstartsmøte vart det avklart at ein utover vegtilkomst til næringsområde ikkje skal gå utover det som er avsett som næringsområde i overordna plan med hensikt om å vidareføre LNF-område som ein buffersone rundt næringsområde, slik at det avgrensar næringsområde frå bebyggelse. Det er ikkje avklart kva for type næringsverksemd det skal

tilrettelegge for, og dette vert eit tema som påverkar korleis ein skal ivareta viktige omsyn i prosessen.

Etter opplysningane som er komne fram i oppstartsmøte, vert estimert gebyr ca. 60807 for oppstartsmøte og basisgebyr. Det kjem i tillegg tileggsgebyr dersom det kjem motsegn som følgjer av gebyrregulativet for handsaming av detaljreguleringsplanar i Kvinnherad kommune b) og c), samt tillegg for konvertering av planomriss til SOSI ved behov. Sjå gebyrregulativet for dette.

Skulle det undervegs skje endringar som tilseier ein annan kategori, skal det ved dei neste betalingstrinn betalast gebyr etter den kategori saka har då.

Faktura sendast ut fortløpande for oppstartsmøte.

Gebyret skal sendast til følgjande adresse:

Tiltakshavar/forslagstillar:

Ev. kontaktperson: Lonabrådet Eigedom AS v/ Ståle Kaldestad

Adresse:

Postnr./Postadresse:

Kart, naboliste og liste over offentlege høyringsinstansar må tingast hjå kommunen (adresseliste) via infoland, eller etter avtale.

§ 12-10 i PBL Handsaming av reguleringsplanforslag

Når høyringsfristen er ute, tar kommunen saka opp til handsaming med dei merknader som er komne inn. Forslaget bør vera ferdighandsama for vedtak innan 12 veker. Me gjer merksam på at me kan be om at fristen må forlengjast med ytterlegare 6 veker dersom det er naudsynt i store og kompliserte saker og der det er behov for ytterlegare avklaring mv.

Planforslag og annan dokumentasjon skal sendast kommunen på denne adressa:

Kvinnherad kommune

Ev. kontaktperson: Sara Brattfjell Heggland

E-postadresse: [post@kvinnherad.kommune.no](mailto:post@kvinnherad.kommune.no)

Prioriterte utgreiingsbehov for planarbeidet er gjennomgått så langt dette har vore mogleg på grunnlag av tilgjengelege opplysningar under oppstartsmøtet.

Det er gitt opplysningar om kommunen si "**Startpakke**" reguleringsplanarbeid der ein m.a. finn opplysningar om "sjekkliste for planlegging" og "**Krav til planleveransen**" og om kommunale vedtekter og retningslinjer. Informasjonen er i tilgjengeleg på kommunen si heimeside.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettar i den seinare sakshandsaminga. Drøftingar frå oppstartsmøtet, krav frå andre offentlege mynde, nabomerknadar mv. vil kunna føra til endra planføresetnader.

Stad og dato:

For kommunen:

Referatet er godkjent og motteke:

For forslagsstiller:

For fagkunnig: