

VEDLEGG 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 offentlige 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.

Momenta i denne referatmalen skal fyllast ut.

Forslagsstillar: Stord hotell AS	
Telefon: 901607549	E-post: martin@stord-hotel.no
Fagkunnig: ABO Plan & Arkitektur Stord v/ Turid Verdal	
Telefon: 90522958	E-post: turid@abo-ark.no
Eigedom(ar):	Areal knytt til planlagt hotell med intern veg/parkering gnr. 39/525, 269, 268, 460, samt deler av 39/9, 255 og 275. I tillegg for m.a. å regulere veg og siktsoner er deler av gnr. 39/4, 34, 267, 290, 351, 386, 388, 419, 438, 640 (Fv), 641 (Kv) og 779 teke med i planområdet.

Møtedato: 19.06.2024
Deltakarar:
Frå forslagsstillar: Turid Verdal , Kristian Råsberg kristian.rasberg@fjordbruk.no Hedvig Steinsvåg Hansen hedvig@abo-ark.no For Stord Hotell: Aksel Tveita aksel.tveita@hkraft.no
Frå kommunen, plan: Irinja Almås , Linn Kari Langhelle , Elisabeth Gjerde
Frå kommunen, andre: Barnerepresentant/Tove Vikanes Agdestein , brann/Frode Lillerud , Anne Randi Naurstad/vegmynde , Arne Bjelland/tekniske tenester

1.0 FAKTADEL/ PLANFØRESETNADER

1.1 Framlagt materiell

Følgjande dokumentasjon er innsendt frå forslagsstillar før møtet:

- Planinitiativ
- Tingingsskjema for oppstartmøte
- Oversiktskart
- Kart som viser planavgrensing M 1:1000 / 1:5000
- Illustrasjonar eller liknande
- Anna, spesifiser

1.2 Omtale av planområdet

Føremål med planen/ utfylling av planinitiativ:

Bakgrunnen for planarbeidet er at det er i dag kapasitetsutfordringar på overnatting i heile kommunen m.a. grunna stort aktivitetsnivå i næringslivet. Då gjeldande reguleringsplan for hotellet ikkje gir plangrunnlag for større utviding, ønskjer tiltakshavar å oppdatere og endre reguleringsplanen. Hovudføremålet med ny plan er å legge til rette for å bygge fleire hotellrom, hotellhage, parkeringsplassar, samt utvide dagens fasilitetar med større restaurant og ny konferansesal.

- Nytt hotellbygg for nye overnattingsrom og møterom. Det er skissert 10. etasje, maksimal kote ca. +82,5, og heisrom (ca. 20 m²) inntil 1,5 meter høgare høgde. Totalt om lag 130 rom. For å kople hotellfasilitetane saman vil ein sjå på mogleik for gangbru mellom nytt og gammalt bygg.
- Etablering av ny konferansesal sør for nytt hotellbygg i 1.etg. med atrium mellom nytt bygg og eksisterande hotell.
- Regulering av hotellhage i området sør for det nye bygget, med konferansesal i 1.etg og hageanlegg over dekket.
- Utviding av dagens restaurant for å auke kapasitet og funksjonalitet. Endring av fasade og mindre utviding mot fv. 5056. Bygget er planlagt ca. 14 meter frå senterlinje på fylkesvegen, og med høgde ca. 10 meter. Deler av eksisterande parkeringsplassar og gjennomkøyring på austsida av hotellet vil verta fjerna. Det er ikkje planlagd å endre hovudinngang på vestsida av hotellet.
- Avkøyringar frå fylkesvegen til hotellet er planlagt vidareført som i dag, men behov for oppgradering av dimensjon og siktforhold skal undersøkjast. Slik ein vurderer det no vil ein, som i dag, styre hovudtilkomst til hotellet til avkøyringa i nord, Legemyrvegen. Dagens lokalisering av vareleveranse er planlagt vidareført i nordvestre hjørne av hotellet.
- Dagens parkeringsanlegg vil verta fjerna, og det er planlagt to parkeringsanlegg i 2 etasjar vest og nord-vest for hotellet. Samla vil desse to anlegga kunne gi grunnlag for om lag 190 parkeringsplassar for besøkande og tilsette. I tillegg er det nokre parkeringsplassar sør og aust for hotellet som skal vidareførast (ca. 16 plassar). Ein ønskjer å regulere for framtidig utviding over parkeringsarealet med kombinert føremål parkering/hotell.
- Det vert vurdert utleigeleilegheiter for næringsliv over parkeringsanlegg.

Fleire vertikalnivå jf. kart- og planforskrifta § 9: **nei**

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

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

Størrelse på planområdet, ca. daa: **21 daa**

Eksisterande arealbruk (t.d. bygningar, landbruk, friluftsområde, naturområde):
Hotell med tilhøyrande fasilitetar

1.3 Plansituasjonen / gjeldande planar i området

Arealbruksføremål i kommuneplanen: [Reguleringsplanen skal gjelda](#)

Ev. gjeldande reguleringsplan: [Planområdet omfattar heile reguleringsplan R214-001, Stord hotell gnr. 39 bnr. 525 mfl., vedteke i 2009. Planområdet omfattar deler av R214-000, Vikahaugane, vedteke i 2003.](#)

Ev. tilgrensande reguleringsplan: [R2009003, Almås Hotel, gnr 39 bnr 209, 292, 333, 662, R014C00 Saghaugen](#)

Planen vil erstatta følgjande planar (heile planen): [R214-001, Stord hotell gnr. 39 bnr. 525 mfl](#)

Planen vil erstatta delar av følgjande planar: [R214-000, Vikahaugane](#)

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

[Tiltaket er vurdert i høve vedlegg II pkt. 13 Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og vedlegg II som kan få vesentlige virkninger \(II 12 c\), jf. § 8 a\); Feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging\).](#)

[RBO er enig i plankonsulent sine vurderingar i planinitiativet.](#)

Dersom planen utløyer 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 ueinighetspunkt som er av vesentleg betydning, er handsama politisk i samsvar med pbl §12-8 og forskrift om handsaming av private forslag til detaljregulering §4.

Kommunen vil med heime 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.

Det er opplyst om at det er mogeleg at parkeringsanlegg vert søkt om samstundes med planarbeidet. Tiltakshavar vurderer også søknad før godkjenning av plan. Dette pga. behov for å oppretthalde parkeringskapasitet sidan ny hotellfløy er planlagt der dagens parkeringsanlegg står.

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 dekke 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/ befolkningsamansetnad

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

Kommentar:

2. Næring/handel/industri/kontorfunksjonar

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

Kommentar:

3. Veg-/trafikksituasjon, tilkomst / avkjørsel (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 avkjørslar, dimensjonering og friskt
- Dimensjonerande fartsgrense
- Byggegrenser
- Universell utforming og tilgjenge
- Høve til innhegning mot veg (bør forankrast i føresegnar, ev. i samsvar med vegnorm).
- Rekkefølgekrav

Kommentar: Veg og fortau som vert regulert på kommunal grunn må regulerast til offentleg eigarstatus og vera i tråd med vegnorm/H100. RBO oppmodar om å ha dialog med Vestland fylkeskommune med omsyn til krysset og gang- og sykkelveg.

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:

Trafikkanalyse for å vurdere trafikktryggleik og dimensjonering av vegar og parkeringsdekning.

5. Parkering

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

Kommentar:

Per i dag gjeld føresegner til kommuneplan 2010-2021. Det er opplyst om at planlagde parkeringsanlegg vil vere tilgjengeleg også for dei som besøker Vikahaugane.

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

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

Kommentar:

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: [Støykartlegging trafikk](#)

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: Trafikkanalysen vil ha særleg fokus på barn og unge. Planområdet grenser til Vikahaugene idrettspark.

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

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

Kommentar: Viktig å ha fokus på ledelinjer, lys, oversiktlege trafikkløysing/ferdsel i/gjennom området.

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 balleikeplass
- Rekkjefølgjekrav

Kommentar:

Saman med byggesøknad 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

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 innafor 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 landskapsilhuettar vurdert?
- Er nær - og fjernverknadar av tiltaket/ utbygginga si tilpassing til eksisterande omgivadar vurdert?
- Utnyttingsgrad, bygningsvolum, utbyggingsform i høve til omgivnadane
- Konsekvensane for naboane i høve til sol, utsikt, innsyn
- Er estetikk og byggjeskikk ivareteke

Kommentar:

Planforslaget må innehalde 3D-illustrasjonar, landskapsanalysar, perspektiv/fotomontasjar el. som dokumentarar verknad for landskap og naboar.

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:

Det vert råda til å ha dialog med Stord idrettslag, kommune/eigedomsavdeling og rådgjevar for idrett og friluftsliv med omsyn til Vikahaugane idrettspark.

Det er ein intensjon å ivareta gangsamband gjennom parkering mot Vikahaugane og lage m.a. ny gangsamband mot sør.

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:

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:

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 eigeomsstrukturen. 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-ressursutnytting-i-kystnare-sjoomrader/id2616581/>

17. Kulturminne

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

Kommentar:

18. Klima og energiløysingar

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

Kommentar:

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
- Avlaupsløysing
- Handtering av overvatn
- Dimensjonering leidningar
- Sløkkjevatn
- VA

Kommentar:

Rekkefølgekrav i samsvar med kommuneplan, ev. sjekklister ved kommunal overtaking. (Alle tilkoplingar for vann i kommunal kum) Fokus på overvann.

20. Renovasjon (henteplass, avfallsløysing)

- Miljøstasjon/ henteplass for avfall
- Tilkomst for bussbil
- Snuplass/snuhammar
- Avfallsforskrifta - krav til kjeldesortering av buss

Kommentar:

Ta omsyn til renovasjon, brannvesenet/redning og varelevering ved planlegging

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

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
- Oppleving, ro/rekreasjon og fysisk aktivitet, natur- og kulturoppleving
- Samfunnstryggleik
- Eiga/leige/storleik av bustader/familietypar/aldersgrupper
- Kvalitet/attraktivitet,
- Møteplassar/ fellesområder
- Gang- og sykkelsamband, offentleg transport i høve til fysisk aktivitet mv.

Kommentar:

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:

24. Eigedomsinngrep

- Er eigedomstilhøva kartlagt?
- Usikre eigedomsgrenser?
- Medfører planen inngrep på andre sin eigedom?
- Er det inngått avtale i høve til inngrepa?

Kommentar:

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.

25. Universell utforming

Kommentar:

Er det vurdert tal på tilgjengelege bustadar %?

Samsvar med kommunen sin kommuneplan?

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/ verksemder med fare for brann/ eksplosjon
- Industri/ verksemder 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:

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

Det skal jf. Pbl § 5.1 leggjast til rette for ein aktiv medverknadsprosess. Tiltakshavar/planleggjar skal i samband med kunngjeringa halde orienterings- og drøftingsmøte med dei som skal varslast særskilt om planarbeidet. Referat skal sendast til kommunen.

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.

Det er planlagt eit informasjonsmøte for naboar og andre interessentar i høyringsperioden for varsel om oppstart, samt dialog med relevante ressursar knytt til Vikahaugane idrettspark (m.a. Stord IL) og skulane i nærområdet for å få informasjon om korleis planområdet vert nytta og forhold ein bør ta omsyn til.

Det kan vere trong for ekstra medverknad, som t.d. for born og unge. Skal vurderast nærare av forslagsstillar og kommune. Spesifiser: [Jf.punkt over](#)

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

- Ja
- Nei
- Ikkje avklart
- 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.

[RBO rår til å utvida litt plangrense i aust mot fylkesveg og mot 39/388, og at grense i nordvest følgjer o_OFK3 eller tar eit stripe med.](#)

- Ev. revidert planavgrensing skal sendast den fagkunnige etter oppstartsmøtet.

Namn på planen og planID:

[Detaljregulering for Stord Hotell II, gnr/bnr 39/525 mfl. PlanID 202401](#)

- Er det tilfredstillande kartgrunnlag i området? Forslagsstillar må elles sørge 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 "undervegs møte" 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.

Grunngebyr private planforslag, per planforslag, kr 165 744,-.

Arealgebyr for arealet i planen:

5.001-10.000 m², per planforslag, kr 10 826,-
10.001-20.000 m², per planforslag, kr 15 466,-
Over 20.000 m², per planforslag, kr 21 652,-

Areal til utbyggingsføremål :

6.001-15.000 m², per planforslag, kr 6 186,-
15.001-30.000 m², per planforslag, kr 9 280,-
30.001-45.000 m², per planforslag, kr 15 466,-
Over 45.000 m², per planforslag, kr 21 652,-

Over 10 arealføremål, per planforslag, kr 10 826,-

Over 5 omsynssoner, per planforslag, kr 10 826,-

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

Gebyret skal sendast til følgjande adresse:

Tiltakshavar/forslagstillar: [Stord Hotel](#)

Ev. kontaktperson: [Martin Tveita](#)

Adresse:

Digitalt kart og naboliste kan tingast på kommunen si nettside. [Lenkje til nettsida.](#)

Liste over offentlege høyringsinstansar skal tingast hjå kommunen på e-post:
rbo@stord.kommune.no

§ 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:

Stord kommune, e-postadresse: rbo@stord.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 planføresegnader.

Stad og dato: [24.06.2024](#)

For kommunen: [Irinja Almås](#)