

Møtereftrat

Oppstartsmøte for plan 1190, detaljregulering for 1C og OT_1, Nærbø sentrum

Referatet skal på ein systematisk og mest mogeleg forpliktande måte synleggjere partane sine forutsetningar, ansvar og plikter i den vidare planprosessen.

I samsvar med forskrift om handsaming av private planforslag §§ 2 og 3, anna ledd, inneheld referatet beskriving av planfagleg semje og usemje om planinitiativet sine planpremissar. Referatet avklarar offentlege føresetnadar for det endelege planforslaget i samsvar med forskrift om handsaming av private planforslag § 2, anna ledd, bokstav a til i, jf. plan- og bygningslova § 12-8 fyrste ledd.

Møtedato	:	18.09.2019
Tidspunkt	:	1330-1515
Sted	:	Varhaug rådhus
Plantype	:	Detaljregulering
Plannamn	:	Detaljreguleringsplan for 1C og OT_1, Nærbø sentrum
Plan-ID	:	1190

Møtedeltakere:

Forslagstillar	:	Hå Kommune
Konsulentar	:	Thorbjørn Fuglestad Arkitektkontoret Vest AS Karl Emil Sødergren Arkitektkontoret Vest AS
Frå kommunen	:	Ole von Erpecom Vikse, seniorrådgjevar plan Anna Nærlund, overingeniør teknisk Jan Gunnar Mattingsdal, plan- og forvaltningssjef Hallvard Egeland, prosjekt- og byggjeleiar (sambrukshus) Arne Birkeland, eiendomssjef Anne Berit Berge Ims, rådmann
Referat vert og sendt	:	Kenneth Hagen, fagleiar byggjesak/utbyggjingavtalar Jan Sigve Tjelta, utbyggjingssjef Anne-Kristin Gangenes, kommunalsjef teknisk Åshild Slettebø Arkitektkontoret Vest AS
Kontaktperson for planprosjekt	:	Thorbjørn Fuglestad Arkitektkontoret Vest AS
Saksansvarleg i kommunen	:	Rolf Aleksander Svensen Mellgren

Hensikten med planarbeidet:

Å leggja til rette for eit sambrukshus der funksjonar som bibliotek, kulturskule, familiesenter, helsestasjon og legesenter inngår.

Samstundes skal planen ta opp samanhenger mellom offentlege tenester og utvikling av nye bustader, torg og grønnstruktur i tilstøtende araler. I dette inngår eit nytt offentlig byrom med park, torg og amfi/scene. Nord for sambrukshuset skal det leggjast til rette for ein byggstruktur med rom for bustad, næring og tenester.

Korleis dei nye funksjonane forhold seg til park/grønndrag, jernbanestasjon og undergangen under denne blir eit viktig tema i planen.

Kommunedelplan for Nærbø sentrum (*sentrumsplanen*) med vedlegg er grunnlag for planarbeidet.

Planområdet:

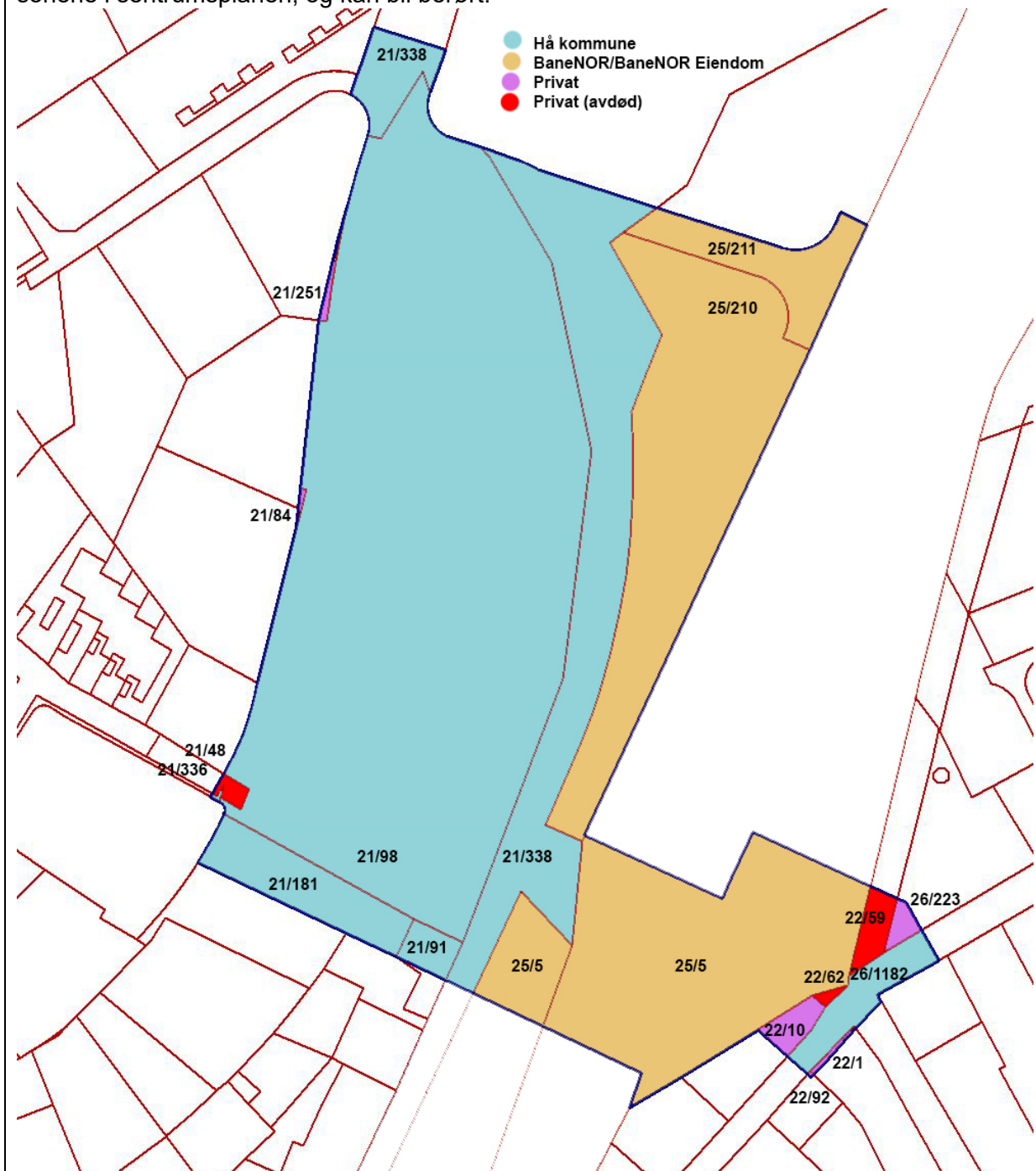
Forslag til plannamn og plan-ID:	
1190 Detaljregulering for 1C og OT_1, Nærbø sentrum	
Plantype:	
Områderegulering	<input type="checkbox"/>
Detaljregulering	<input checked="" type="checkbox"/>
Planområdestørleik:	
Gjeldande overordna planar for planområde:	
Kommuneplanen sin arealdel 2014-2028	
Kommunedelplan for Nærbø sentrum (15.11.2018) gjeld foran andre planer ved motstrid.	
Regionalplan for Jæren (2013-, under revidering)	
Gjeldande planar for tilgrensande område:	
Plan-ID:	Plannamn:
997A	Nærbø sentrum
1017	Bebyggelsesplan Delfelt B1, 1017 Nærbø sentrum (2C i sentrumsplan)
1023B	Nærbø gamle sentrum
1087	Lyngvegen/Torggata
1022	Nærbø sentrum sør
996B	Nærbø sentrum øst (inkl. detaljplan 996B-1)
Kjente registreringar innanfor planområde:	
Kulturminne	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Registrerte naturtypar/artar	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Aktsemdområde for flaum/stormflo	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Aktsemdområde for skred	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei

Eigedomstilhøve:

Følgjande eigedomar inngår heilt eller delvis i planområdet som blir varsla:

21/98, 21/338 og 25/110. 21/91, 21/181, 21/336, 21/48. 25/5, 22/59, 22/62, 26/1182, 26/223, 22/10. 22/1, 22/92, 21/251, 21/84.

Dei førstnemnde eigedomane er kjerneområde for tiltaka, med dei sist nemnde inngår i sonene i sentrumsplanen, og kan bli berørt.



Planføresetnadar:

	Rådmannen sine kommentarar	Oppsummering
Forholdet til overordna planar	<p>Planforslaget er vurdert å vere i samsvar med hovudtrekk og rammer i overordna planar.</p> <p>Nokre mindre merknader som blei tatt opp i møtet – ikkje motstrid, men som er presisert må tas omsyn til.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> I samsvar med overordna planar <input type="checkbox"/> Ikkje i samsvar med overordna planar
Vil Planforslaget utløyse krav om planprogram om konsekvensutgreiing, jf. plan- og bygningslova § 4-1?	<p>Planforslaget krev ikkje planprogram. Det vert vurdert at planforslaget ikkje har vesentlege verknadar for miljø og samfunn. Viser og til nyleg vedteken kommunedelplan der desse tema er utgreia.</p>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Vil Planforslaget utløyse krav om konsekvensutgreiing, jf. plan- og bygningslova § 4-2 med vidare tilvising til forskrift om konsekvensutgreiing § 2?	<p>Planforslaget krev ikkje konsekvensutgreiing.</p>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Avgrensing av planen.	<p>Forslag til planavgrensing vart diskutert i møtet, og ein vart einig om at denne må utvidast til også å omfatte areal til undergang (jernbaneformål i KDP). Etter diskusjon i møte :ta med areal i o_T3 til universell adkomst frå aust. (hele o_T3) I tillegg mindre justering langs Torggata.</p> <p>Etter møtet har adm. funne at og del av gangforbindelse nord til C2 må takast med, slik at reg.endring for C2 kan tilpasse seg denne. Ny avgrensning for plan er vedlagt.</p> <p>For saneringsprosjektet sin del vil det være gunstig å også omfatte området o_T2 i planen. Får da samlet plan for trafikkforhold og utforming av Torggata. Dette kan komplisere planprosessen (særlig om omr. 1G tas med), det er den del av o_T2 som gjelder Torggata som er interessant ift. sanering. Avklares senest innen møte 01.10.</p>	<input type="checkbox"/> Akseptabelt <input checked="" type="checkbox"/> Må endrast <input type="checkbox"/> Uakseptabelt

<p>Forslag til planlagt bygningsmasse, anlegg og andre tiltak.</p>	<p>Planforslaget skal vere i samsvar med kommunedelplanen og kommuneplanen sine rammer og føringar.</p> <p>Byggjehøgdar: aukast frå 1-4-til 1-5 etasjar i samsvar med Utbyggingsvolum: Byggjegrænse: Som vist i sentrumsplan, med høve til interne avpassingar. Kreves dialog m/Banenor om dette + eigedom+ undergang/stasjonsutforming. Uteoppshaldsareal: Amfi, trapp mot Jadarvegen S viktig å få med. Lekeplass: Frikjøpsordningen 3.2.1 vurderast. MFUA kan og legges til tak. Lys/skygge: utfordring nordøst – funksjoner kan omfordeles noe sett opp mot utbyggingsrekkefølge. Helsefunksjoner prioriteres i den samanheng. Tilkomst: obs syketransport og adkomst N Parkering: ihht. KDP obs HC-parkering.</p>	<p><input type="checkbox"/> Akseptabelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Må endrast</p> <p><input type="checkbox"/> Uakseptabelt</p>
---	---	--

Viktige planfaglege utgreiingstema for planarbeidet:

	Planforslag skal innehalde:	Supplerande kommentarar:
1.	ROS-analyse, jf. plan- og bygningslova § 4-3	ROS-analyse skal utarbeidast i samsvar med DSB sin rettleiar.
	Rettleiarar/karttenester: « Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging » og « kommunens arealplanlegging – ROS-kartleggingskjema »	
2.	Vurdering av trafikktilhøve, tilgjengelegheit, parkeringsbehov, tilkomst, og trafikktryggleik	<p>Veginfrastruktur, parkering, gang og sykkelveggar må planleggjast i samsvar med dei nye vegnormalane N100 Veg- og gateutforming frå Statens Vegvesen.</p> <p>Åtkomst til varelevering og parkering over/under bakken på området i nord må sikrast i samband med alle utbyggjingssetapper.</p> <p>Åtkomst for naudetatatar på austsida av nybygg må sikrast.</p> <p>Parkering er føresett i underetasje (dvs under 1. etasje som går delvis inn i terrenget).</p> <p>Parkeringsbehov må regnes ut frå funksjoner og areal som legges til grunn (bustad, offentlig, næring). Som følgje av denne beregninga finnest reeellt arealbehov til parkering. Ved overkapasitet ved tenkt løsnung med egen underetasje med parkering: kan vurderes å flytte opp i bakkant av 1. etg (under bakken)</p> <p>I økonomiplanen er det lagt til grunn parkering under øvrige funksjoner, dvs under nivået der en kan går «rett inn» frå torget (ca +27). <+24</p>

		<p>krever evt. Andre tiltak som ekstra grunnundersøkelser og dreneringsløsning som ikkje avhenger av at rørnett kan gå under p-kjeller igjen. Eigedom har lagt til grunn at det er behov for kjeller under hele fotavtrykket.</p>
	<p>Rettleiarar/karttenester: «Håndbok N100 - Veg- og gateutforming» og Statens vegvesen sitt vegkart.</p>	
3.	<p>Vurdering av aktuelle naturfarar, klimatilpassing og grunntilhøve. Dette gjeld flaum- og skredfare, samt handtering av overvatnproblematikk.</p>	<p>Med heimel i plan- og bygningslova § 28-1 med vidare tilvising til byggt teknisk forskrift kapittel 7 kan tiltak oppførast dersom det er tilstrekkeleg tryggleik mot fare eller vesentleg ulempe som følgje av natur- eller miljøtilhøve.</p> <p>Særskilde krav ift. grunnvasskjelde. Torggata skal vere ein av hovudflaumvegane i sentrum.</p> <p>Areal utsett for flaumfare må alltid synast i plankartet som omsynssone (jf. Plan- og bygningslova § 12-6), samt tilhøyrande føresegner må sikre akseptabel tryggleik før utbygging kan finne stad, jf. Plan- og bygningslova § 12 -7</p> <p>Det bør vurderast grønne tak og gjennomtrengelige dekke, men ikkje med tilsig i grunnen. Blågrønn faktor måltall settes i planen. 3.9.2d) Sjå retteleiar for blågrønn faktor byggjesak</p>
	<p>Rettleiarar/karttenester:</p> <ul style="list-style-type: none"> • NVE sine karttenester: NVE atlas, NEVINA - Nedbørfelt-Vannføring • Kartverket sitt Høgdedatakart • Flaum og/eller skred: «Flaum- og skredfare i arealplanar» • Overvatn «Veileder for lokal overvannshandtering – Jæren vannområde» • Kvikkleireskred: NGI sitt lausmassekart, Rettleiar «Mulighet for marin leire» og NVE sin rettleiar «Sikkerhet mot kvikkleireskred» • Stormflo: «Havnivåstigning og stormflo» og havnivå i kart • DIBK – byggt teknisk forskrift (TEK17) 	
4.	<p>VA-rammeplan</p>	<p>Saman med reguleringsforslaget skal det leverast ein VA-rammeplan, godkjent av teknisk etat i Hå kommune.</p> <p>VA-rammeplan må vere i samsvar med den gjeldane vass- og avlaupsnorma.</p> <p>Løysningar for vatn og avlaup til oppvarming bør beskrivast i planomtale.</p> <p>Tilknytning for fjernvarme (og krav).</p> <p>Planforslaget krev VA-rammeplan.</p>
	<p>Rettleiarar/karttenester: Kommunen si «VA-Norm»</p>	

5.	Universell utforming	<p>Prinsippet om universell utforming skal liggje til grunn for utarbeiding av planforslaget.</p> <p>Planføresegner og plankarte må sikre universell utforming av bygningar, anlegg og uteareal. Inkludert HC parkering</p> <p>Rettleiar/karttenester: «Universell utforming i planlegging etter plan- og bygningsloven»</p>
6.	Vurdering av støy.	<p>Støyproblematikk i anleggs- og driftsstansane i høve til omkringliggjande bygningsmasse skal vurderast i høve til Retningslinjer for Støy i arealplanlegginga.</p> <p>Rystelser – krav før IG ref Banenor. Både bygg og grunnforhold (kan ses i samanheng med fare for setningar)</p> <p>Rettleiar/karttenester: «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» og Støysonekart</p>
7.	Vurdering av barn og ungesinteresser, og kriminalitetsforebygging	<p>Det må beskrivast planforslaget sine konsekvensar for både omfanget og kvaliteten på areal egna for utfolding for barn og unge</p> <p>I tillegg til barnetråkk har det vore egne verkstader med barn og unge ifbm KDP med ideer og innspel</p> <p>Rettleiarar: «Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven», «En håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser» og digitalt kartverktøy – Barnetråkk</p>
8.	Beskriving av kulturminne/SEFRAK-bygg.	<p>I høve til Riksantikvaren sin kulturminnedatabase/SEFRAK så er det ingen kjende registreringar innanfor det aktuelle planområdet.</p> <p>I planområde er registrert følgjande kulturminne/SEFRAK-bygg: nei</p> <p>Vest for planområdet er «Dalheim» på 21/252 verna i kommunedelplanen.</p> <p>Forholdet til evt. automatisk freda kulturminne skal avklarast med Fylkeskommune i Rogaland. Evt. kulturminne må alltid synast i plankartet som omsynssone (jf. Plan- og bygningslova § 12-6), samt tilhøyrande føresegner må sikre akseptabel tryggleik før utbygging kan finne stad, jf. Plan- og bygningslova § 12 -7</p> <p>Rettleiar/karttenester: Kulturminnekart og «Kulturminner, kulturmiljøer og Landskap -Planlegging etter plan- og bygningsloven»</p>
9.	Landskapsbilete-Beskriving av tiltaket si tilpassing til omgjevnader og landskap.	<p>Det må gjerast grundig vurdering av landskapstilpassing for planlagde tiltak.</p> <p>Vurderinga må beskrive framtidige tiltak i høve til landform/terrengform, eksisterande vegetasjon, vatnførekomstar, eksisterande bygningsmasse og andre landskapselement i det aktuelle</p>

		området. Verdikriteriene i dette tilfellet er « <i>opplevingsverdier</i> » og « <i>visuelle kvalitetar-fjernverknad og estetikk</i> »
	Rettleiar/karttenester: <ul style="list-style-type: none"> • Fritidsbustadbygningssmasse «Planlegging av fritidsbebyggelse» • «Estetikk i plan- og byggesaker» Avklaring av rekkjefølgjeføresegner og utbyggingsavtalar	Denne avklaringa må skje i samråd med Hå kommune.
10.	Vurdering i høve til naturmangfaldlova §§ 8-12	Naturmangfaldlova § 7 skal prinsippa i lova §§ 8 til 12 leggast til grunn som retningsliner ved utøving av offentleg myndigheit.
	Rettleiar/karttenester: « Naturmangfoldloven kapittel II », Artskart , og Naturbase Kart	
11.	Vurdering i høve til vassforskrifta § 12	I høve til vassforskrifta § 12 skal alle nye tiltak eller inngrep i ein vassførekomst berre skje dersom miljømåla i forskriftas §§ 4-5 ikkje nåast eller når visse vilkår er oppfylt.
	Rettleiar/karttenester: « Veiledning til bruk av vannforskriften § 12 » og stadfesta kartinformasjon om vassdrag, kystvann og grunnvatn, om økologisk og kjemisk tilstand .	
12.	Renovasjon, transformatorstasjon og straumleidningar.	Plankartet må vise plassering av felles miljøstasjon/renovasjonsanlegg og elektriske anlegg. Egne behov for helsefunksjoner ift. Logistikk og skjerming. Kan hente erfaring frå dagens legesenter på sjukeheimen. Får kontaktpersoner av Arne. Kommunen ynskjer i størst mogeleg grad å bruka nedgrave avfallskonteinrar som avfallssystem der tilhøve ligg til rette for det. Jæren Everk og –Fjernvarme kobles på ved varsel om oppstart.
	Rettleiar: « Boliq nær høyspentanlegg » og « Nedgravde avfallscontainere »	
13.	Nærmiljø og friluftsliv - Grønstrukturplanlegging skal være ein integrert del av dette planarbeidet.	I planarbeidet må det takast vare på sikre tilkomst til nærliggjande parkdrag/grønstruktur og forbi planområdet. Det må beskrivast Utandørs opphald og fysisk aktivitet i bustadområder/byrom, parker og friluftsområder.
	Relevante rettleiar: « Byrom – en idehåndbok », « Planlegging av grønstruktur i byer og tettsteder »,	
14.	Beskriving av eigedomstilhøve	Beskriving av eksisterande og framtidig eigedomstilhøve og evt behovet for avklaring av eigedomstilhøve, privatrettslige avtaler (servituttar) eller anna som hindrar planen. Se vedlagt notat om eigedomsgrenser. Grenser og eiendomsforhold opp mot Banenor må avklares underveis i planprosessen v/kommunen som grunneier/kjøper.

	Kartteneste: Norgeskart	
15.	Vurdering av naturressursar som vert råka av planen.	Beskriving av ressursar frå jord, skog og andre utmarksareal, fiskebestand, vilt, vassførekomstar, berggrunn og mineralar. Temaet handlar om landbruk (bl.a. jordvern), fiske, havbruk, reindrift, vann, berggrunn og lausmassar.
	Rettleiar/karttenester: AR5 kart/gårdskart , lausamsssekart og berggrunnskart	

Andre forhold

Det er danna ei intern gruppe for å følgje opp og koordinera arbeida med regulering, prosjektering og utføring av bygg og især saneringsprosjektet som er planlagt oppstart for etter sommaren 2020.

Gruppa skal ha møte tysdag 01.10, her godkjennes oppstart og evt. siste justeringer tas. Frist for fellesannonse i Jærbladet fredag 04.10, er onsdag 02.10 kl 10. Administrasjonen kan bistå med utsending av oppstartsvarsel.

Kjem administrasjonen fram til å stoppe planinitiativet? Ja Nei

Plan- og bygningslovens § 12-8 andre ledd:

«Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.»

Grunngjeving: Konsulent viser god oppgaveforståelse og de mindre endringer og presiseringer som er avtalt i møtet stammer frå avklaringar etter innkome planinitiativ.

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid skal ikkje annonserast før kommunen har bekrefta dette skriftleg overfor planforslagstillaren, jf. Plan- og bygningslova sin § 12-8 anna ledd, siste punktum.

Vurdering av om planarbeidet skal setjast i gang:

Rådmanen sin administrasjon bekreftar hermed at forslagstillar kan gjennomføre varsling og kunngjøring av planoppstart. Det må samstundes understrekast at det ligg ingen binding for Hå kommune til seinare å vedta dette planforslaget.

OBS! Oversikt over rettleiarar om planlegging etter plan- og bygningslova, kart- og planforskrifta og forskrift om konsekvensutgreiing finn du her: [Rettleiing om plan- og bygningslova med forskrifter](#).

Varselet skal innehalde:

- Oversiktskart der planområdet er avgrensa
- Varslingsbrev som orienterer om hensikta med planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldande planstatus og ynska reguleringsformål
- Kommunen skal setjast som kopimottakar på oppstartsvarselet.

Oppstartsvarsel skal ha høyringsfrist på min 4 veker.

Saksbehandling og framdrift:

- Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningslova.
- Det er informert om reguleringsplanar sin rettsverknad.
- Forslagstillar er gjort kjent med kommunen sitt gebyrregulativ (I/R).

Planlagt dato for varsling og kunngjering av oppstart med planarbeid:	04.10.2019
Forslagstillar sin planlagt innleveringsdato for planomtale (månad/år):	23.01.2020
Fyrste gangshandsaming vert cirka (månad/år):	februar/mars 2020

Startpakke

Kommunen si startpakke sendes i egen epost.

Innlevering av planforslag – krav til materiale

- Planomtale
- Plankart
- Planføresegner
- SOSI-fil (digitalt plankart)
- Kopi av alle innkomne innspel under varslinga
- Kopi av annonse

Til orientering:

Planfaglege tema og prioriterte utgreiingsbehov for planarbeidet er gitt så langt dette har vore mogeleg på grunnlag av tilgjengelege opplysningar gjeve i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringar som førelåg på det tidspunkt oppstartsmøtet vart halde.

Korkje oppstartsmøtet eller referatet gjev rettar i den seinare saksbehandlinga.