



NOTAT FRÅ OPPSTARTMØTE

Dette notat skal fyllast ut av Voss herad v/sakshandsamar. Notatet frå møtet skal godkjennast av partane ved underskrift.

SAKSOPPLYSINGAR	
Reguleringsplan:	Detaljreguleringsplan Mørkveslia BFB07-10
Møtedato:	28.10.2024
Planident:	2024008
Arkivsak i Voss herad:	24/9598
Gnr/bnr:	277/79

MØTEDELTAKARAR	
Forslagsstillar:	Myrkdalen fjellandsby as v/Terje Tvilde og Kenny A. Soldal
Telefon:	
E-post:	Terje.tvilde@norwaysbest.com
Fagkyndig plankonsulent:	Hlm arkitektur as v/Marie Brandseth og Opus as v/Taral Jensen
Telefon:	
E-post:	brandseth@hlm.no, taral.jensen@opus.no
Voss herad:	Kjersti Næss Finne, Berit Marie Galaaen
Voss herad - andre:	

1. FAKTADEL / PLANFØRESETNAD

FRAMLAGT PLANMATERIALE
Følgjande dokumentasjon er innsendt frå forslagsstillar/plankonsulent før møtet: <input type="checkbox"/> Tingingsskjema for oppstartsmøte <input checked="" type="checkbox"/> Planinitiativ, <i>jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering</i> <input checked="" type="checkbox"/> Kartskisse <input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonar eller liknande: <input type="checkbox"/> Eventuelt anna:

OMTALE AV PLANINITATIVET	
Kort orientering frå forslagsstillar. <i>Føremål, bakgrunn, planlagt utbygging/utvikling, ev. anna</i>	Desse fire utbyggingsfelta skal fylle ut utbygginga i Mørkveslia med konsentrert utbygging. Det vert viktig å gi desse felta sin eigen identitet, men samstundes hengja godt i hop med resten av utbygginga i lia. Det er viktig at ikkje bygningsvoluma vert for stor og dominerande, og dei vil jobbe med tunløysingar og bryte opp skala og form med saltak. Bebyggelse både med og på tvers av høgdekotane.
Avgrensing og storleik på planområdet	Planen skal vera utfyllande for områdereguleringsplanen for Mørkveslia. Gjelder felt BFB 07,08,09 og 10.
Eksisterande arealbruk	Skog, utmark, beite.



Historikk	Området har vore del av utmarksressursar knytt til gardsbruk i området.
-----------	---

PLANSITUASJON

Arealbruksføremaal i kommuneplanen (og ev. kommunedelplan). Avsett arealbruksføremaal ved tidlegare rulleringar skal vurderast opp mot nye nasjonal, regionale og lokale føringar.	I kommuneplanen er planområdet avsett til fritidsbustadføremaal. Det same føremålet ligg i kommunedelplan for Myrkdalen, planid 06024, vedteken 10.02.2010.
Gjeldande reguleringsplan:	Områdereguleringsplan for Mørkveslia, planid. 2016012
Tilgrensande reguleringsplan:	Detaljreguleringsplan for Mørkveslia, planid. 2022003
Påbyrja planarbeid i området:	
<input checked="" type="checkbox"/> Planarbeidet er i samsvar med gjeldande plangrunnlag <input type="checkbox"/> Planarbeidet er i strid med gjeldande plangrunnlag på følgjande punkt:	

FØRESETNADER FOR OPPSTART

<input checked="" type="checkbox"/> Oppstart av planarbeidet vert tilrådd <input type="checkbox"/> Det er usikkert om oppstart kan tilråddast. Planinitiativet vert lagt fram for FPL for avgjerd. <input type="checkbox"/> Planinitiativet vert stoppa / ikkje tilrådd fordi: Det kan koma politiske spørsmål undervegs i prosessen. Det vert stilt spørsmål til å byggja ned ubebygd natur i dag, sjølv om utbygginga er avklart i overordna planar. <i>Jf. pbl § 12-8 kan kommunen stoppe planinitiativet. Forslagsstillar kan ikkje klage på ei slik avgjerd, men kan krevja å få den lagt fram for kommunestyret til endeleg avgjerd.</i>

PLANTYPE

<input type="checkbox"/> Reguleringsendring, jf. PBL § 12-14 <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering, jf. PBL § 12-3 <input type="checkbox"/> Områderegulering, jf. PBL §12-2
--

Områdereguleringsplanar er i utgangspunktet ein plantype som kommunen sjølv skal utarbeide. Kommunen kan tilrå at tiltakshavar/planleggjar kan utarbeide privat områdereguleringsplan, slik at dei står for det planfaglege arbeidet innan rammer fastlagd av kommunen. Tiltakshavar dekkjer kostnadane med planarbeidet.

KONSEKVENsutGREIING

Forslagsstillar skal gi sin vurdering av om planarbeidet utløyer krav om konsekvensutgreiing etter forskrifta § 6 eller 8. Kommunen skal og ta stilling til om planen kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn. Avklart i overordna plan. Planen utløyer krav om konsekvensutgreiing etter KU-forskrifta: <input type="checkbox"/> § 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram <input type="checkbox"/> § 8 Planer og tiltak som skal konsekvensutgreiast om dei kan få vesentlege verknadar for miljø



og samfunn (ikkje automatisk krav om planprogram)
<input type="checkbox"/> Det må utførast ei nærare vurdering av om planen utløyser krav om konsekvensutgreiing
<input type="checkbox"/> Det er behov for planprogram, jf. PBL § 4-1

2. UTGREIINGSTEMA FOR PLANARBEIDET

SJEKKLISTE				
Tema	Viktig	Må omtale	Ikkje aktuelt	Merknad
Alle planar skal innehalde ei vurdering av korleis prosjektet vil påverka klimagassutslepp , og kva grep som er gjort for å handtera konsekvensar av forventa klimaendringar . Ei slik vurdering vil omfatte fleire av temaene som er lista opp under.				
BYGNING OG BYGNINGSTRUKTUR				
Arkitektur, estetikk og kvalitet	x			Sjå på moglegheit for bruk av massivtre og elementbyggeri. Viktig å jobbe med materialitet, form og skala. Fjernverknaden er stor, og avgjerande med god landskapstilpassing.
Typologi og bygningsstruktur	x			
Nær- og fjernverknad, plassering og tilpassing til terreng	x			
Lokalklima (<i>sol, vind</i>)	x			Lite bruk av solceller i dag i området, men vil sjå på moglegheiter for implementering av ny teknologi for solenergi.
Energiløysingar	x			
NATUR OG LANDSKAP				
Landskap og topologi	x			Fjernverknaden veldig viktig. Nyttar eksisterande utgreiingar frå områdeplanen.
Naturgrunnlag (<i>vegetasjon, geologi</i>)	x			
Landbruk		x		Viktig å ta omsyn til
Biologisk mangfald	x			
Vatn og vassdrag, strandsone	x			
MOBILITET OG SAMFERDSEL				
Veg og trafikale tilhøve		x		Ynskjer mest mogleg i sokkeletasje. Må vurdere det opp mot terrengingrep og klima. Rekkefølgjekrav g/s til fjellandsbyen. Gode skiforbindelsar viktig og.
Trafikktryggleik		x		
Parkering	x			
Kollektiv-, gang- og sykkeltilbod	x			
KULTURVERN				
Kulturminne		x		Utgreiingar i overordna planar
Kulturlandskap		x		
BARN OG UNGE				
Skule og barnehage (<i>kapasitet, nærleik til</i>)		x		
Barn og unge sine interesser (<i>leikeareal, dagens bruk, stiar</i>)		x		
FOLKEHELSE				
Friluftsliv, rekreasjon, aktivitetstilbod	x			
Universell utforming		x		
Uteoppfallsareal og grønstruktur		x		
RISIKO OG SÅRBARHEIT				
ROS-analyse		x		
Flaum				



Ras- og skredfare	x			Naudsynte skredtiltak.
Støy og forureining				
KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG				
Vatn og avlaup	x			Må utarbeide VA-rammeplan. Påkopling nytt VA-anlegg
Overvasshandtering	x			
Renovasjon	x			
KART				
Kvalitet på kartgrunnlag	x			Vurdere behov. Viktig å vera sikker på terrenget. Best mogleg tilpassing.
Eigedomsinngrep				

SPØRSMÅL SOM MÅ AVKLARAST	
Utbetringar av kommunale anlegg, <i>jf. vedlegg 3:</i>	Det skal etablerast nye kommunale VA-anlegg i Myrkdalen, <i>jf. hovudplan for VA.</i>
Utbyggingsavtale, og eventuelt tema for utbyggingsavtale:	Eigne avtalar knytt til etablering av nye VA-anlegg.
Rekkefølgekrav:	Intern infrastruktur knytt til utbygginga. I tillegg må rekkefølgekrav frå overordna planar takast med vidare. Samanhengjande gangveg bygdasenteret- fjellandsbyen.
Nye vegnamn (<i>forslag frå tiltakshavar</i>):	Vegnamn er avklart i områdeplanen. Men det kan vera ynskjeleg å gi egne namn/adresser til felta. Vurderast undervegs.
Oppmåling av eigedomsgrenser:	Må vurderast
Felles handsaming av reguleringsplanforslaget og byggesøknad, <i>jf. PBL § 12-15?</i>	Nei

VIKTIGE FOKUSOMRÅDE FOR DETTE PLANARBEIDET
<ul style="list-style-type: none"> • Arkitektur/typologi/identitet. Viktig å tenkja variasjon. • Jobbe med innovative løysingar, viktig med fellesfunksjonar. • Utbygging med god terrengtilpassing og vegløyserar • Vurdere energiløysingar • Omsyn til klima og miljø viktig • Sikre naudsynte skredtiltak • Grøntstruktur og omsyn til natur/vegetasjon • Parkeringsløyserar

3. VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID

FØR OPPSTART
<input checked="" type="checkbox"/> Forslag til varslingsbrev og lysingstekst skal sendast til kommunen v/sakshandsamar for kontroll og eventuell justering før kunngjering av oppstart.
<input checked="" type="checkbox"/> Forslag til planomriss, på SOSI-format, skal sendast til kommunen v/sakshandsamar for kontroll og eventuell justering før kunngjering av oppstart (<i>planomriss vert lagd inn i webinnsyn hjå Voss herad ved kunngjering</i>)

KRAV TIL VARSLING
<input checked="" type="checkbox"/> Annonse i avis (<i>alminneleg lest på staden - avisa Hordaland</i>)



- Annonse på elektroniske medium (*Voss herad si heimeside, planleggjar si heimeside*)
- Varsling til offentlege instansar og interesseorganisasjonar (*jf. varslingsliste vedlegg 2*)
- Varsling til grunneigarar, festarar/rettshavarar, naboar og andre berørte partar

INNHALD I VARSLINGA

- Kart med avgrensing av planområdet
- Kort orientering om føremålet med reguleringa
- Kort orientering om tilhøvet til gjeldande planar for området
- Planprogram (*Gjeld for dei saker det føreligg krav om planprogram. Framlegg til planprogram skal leggjast til off. ettersyn og sendast råka partar samtidig med varsel om oppstart regulering.*)
- Vurdering av tilhøve til KU-forskrifta og informasjon om eventuell konsekvensutgreiing
- Varsling om oppstart av forhandlingar om utbyggingsavtale (*jf. PBL kap. 17*)
- Varsling om parallell handsaming av rammesøknad (*jf. PBL § 1-7*)
- Vedlagt planinitiativ og referat frå oppstartsmøte, eventuell informasjon om kor dette er tilgjengeleg
- Kven som varslar, adresse, og frist for innspel (*rimeleg frist er ikkje definert i lova, men ein god regel vil vera å setja fristen til min 4 veker, vis omsyn og utvid ved ferie/høgtid*)

4. PLANPROSESS OG MEDVERKNAD

MEDVERKNAD

Planprosessen skal gjennomførast i tråd med plan- og bygningslova kapittel 3, 4, 5 og 12.

- Forslagsstillar vert oppmoda om å leggja til rette for aktiv medverknad tidleg i planprosessen, gjerne i forkant av formell kunngjering av oppstart.
- Behov for *undervegsmøte* der innkomne merknader, førebels planforslag og skisser vert gjennomgått. Avtal undervegs.
- Behov for *ope informasjonsmøte* i samband med offentlig ettersyn, der planforslag vert gjennomgått. Avtal undervegs.
- Særskilde krav til medverknad eller planprosess for dette planarbeidet:
[Grunneigarinteresser og tilgrensande hyttetomter](#)

SKISSERT FRAMDRIFTSPLAN FOR PLANARBEIDET

Det er viktig med god kontinuitet i planprosessen. Om det går for lang tid mellom oppstartsmøte og varsel om oppstart må det vurderast revidert oppstartsmøte. Det same vil gjelde om det går meir ein eitt år mellom varsel om oppstart og innsending av planforslag.

Varsling	Haust 2024
Innsending av planforslag.	Vår-sommar 2025
Mål om 1.gongs handsaming <i>Vil og vera avhengig av kompleksitet, innkomne merknader og politisk møtekalender</i>	Sommar-haust 2025
Mål om 2.gongs handsaming <i>Vil og vera avhengig av kompleksitet, innkomne merknader og politisk møtekalender</i>	Vinter 2026

5.PLANLEVERANSEN – KRAV TIL PLANFORSLAGET

INNHALD OG MATERIALE

- Plankart i pdf og sosiformat (*i tråd med kravsspesifikasjon, sjå vedlegg 4*).



- Reguleringsføresegner (jf. pbl § 12-7)
- Planomtale (jf. pbl. § 4-2. Føremål, hovudinnhald og verknader).
- Risiko- og sårbarheitsanalyse (jf. pbl § 4-3)
- VA-rammeplan
- Tekniske teikningar, lengdeprofil, tverrprofil, terrengsnitt av vegar, kryss m.m.
- Konsekvensutgreiing (jf. pbl § 4-2 og KU-forskrifta)
- Kopi av kunngjeringsannonse, varslingsbrev og varseliste
- Kopi av innkomne merknadar og notat som oppsummerer og kommenterer innspela
- Illustrasjonar (terrengmodellar, 3D-illustrasjonar, sol/skyggediagram, landskapsanalysar m.m.)
- Rammesøknad (ved samtidig handsaming av plan- og byggesak jf. pbl § 12-15)
- Spesielle utgreiingsbehov / tillegg rapportar:

NB! Planforslag vert ikkje lagt fram for politisk handsaming før det er levert plankart i SOSI-format. Fila skal vera utan feil.

6. PLANGEBYR

VOSS HERAD SITT GEBYRREGULATIV

Forslagsstillar er informert om kommunen sitt gebyrregulativ for behandling av private detaljreguleringsplanar, jf. vedlegg 1. Ved oppstartsmøte vurderer ein gebyr ut frå at saka er:

- Mindre reguleringsending, jf. PBL § 12-14
- Reguleringsplan / reguleringsending – vanleg saksgang
- Komplisert sak (planforslag i strid med overordna plan, høg kompleksitet og/eller konfliktnivå)
- Kompleksitet skal vurderast undervegs. Dersom planprosessen vert meir, eventuelt mindre arbeidskrevjande enn føreset, kan kommunen auka gebyret eller gi rabatt.

Krav om gebyr skal sendast til faktura adresse:
[Myrkdalen fjellandsby as org.nr: 980392732](mailto:Myrkdalen.fjellandsby@as.org)

7. SLUTTDOKUMENTASJON ETTER PLANVEDTAK

KRAV TIL SLUTTDOKUMENTASJON

Etter godkjenning av plansak, skal følgjande dokumentasjon leverast kommunen til arkivering:

- Plankart i gjeldande sosiformat og i tråd med kravspesifikasjon, jf. vedlegg 4.
- Plankart, illustrasjonar m.m. i pdf
- Planomtale og planføresegner som pdf.

Viktig at det er siste versjon med rett dato som vert levert, og at eventuelle vassmerker eller påskriftar av «foreløpig, forslag m.m.» vert tatt bort før innsending.

Tittelfelt i plankartet og planføresegner skal oppdaterast med datoar frå prosessen:

- Vedtak i FPL om oppstart av planarbeid
- Varsel om oppstart av planarbeid
- 1.gongs handsaming i FPL
- Utlegging til offentleg ettersyn
- 2. gongs handsaming i FPL
- Vedtak i HST om godkjent plan
- Eventuell klagehandsaming



8. GODKJENNING AV OPPSTARTSNOTAT

Informasjon om aktuelle problemstillingar og behov for utgreiing i planarbeidet er omtalt så langt dette har vore moegeleg på grunnlag av tilgjengelege opplysningar frå innsendt bestilling av møte og under oppstartsmøtet.

Oppstartsmøtet og/eller dette notatet frå møtet gjev ingen rettar i den seinare sakshandsaminga, men det er viktig at informasjon i oppstartsnotatet vert nytta som ei sjekklister før innsending av planforslag. Notatet skal underskrivast og sendast i retur til sakshandsamar.

Dato: 08.11.24

For kommunen: Berit Marie Galaaen

Notatet er godkjent (dato): 12.11.24

For forslagsstillar: *Marie Brandsaker*

Nyttig informasjon:

1. KMD sine nettsider om planlegging: www.planlegging.no
2. Informasjon/retteiing om planlegging:
 - Statsforvalteren i Vestland <https://www.statsforvalteren.no/vestland/plan-og-bygg/>
 - Vestland fylkeskommune <https://www.vestlandfylke.no/planlegging/>

Vedlegg:

1. Voss herad. Gebyrregulativ for private reguleringsplanar
2. Varslingsliste for planarbeid
3. VA-informasjon planarbeid
4. Krav til kartmateriale
5. Mal for ROS-analyse
6. Eventuell anna informasjon: