SULA KOMMUNE
byggesak og oppmåling Plan

Kim Andre Sommervold

Vår ref.:	Saksbeh.:	Ark.:	Dykkar ref.:	Dato:
22/24412	KVE	PLANID-2022001444, PLANNAVN-Hansgjerdet, PLANTYPE-35, K2-L12, GBNR-Gnr 92 bnr 212 og gnr 92 bnr 86		27.09.2022

Gnr. 92 bnr. 86 og 212 - Reguleringsplan for Hansgjerdet Referat frå oppstartmøte - Plan id: 2022001444

Tiltakshaver	Amalie Furholm amalie.furholm@gmail.com		**Telefon:**	
Ansvarleg søkar	proESS as v/Sindre Øen Kim Sommervold		**Telefon:**	
Plassering	**Gnr: 92**	**Bnr: 86 og 212**	**Adresse:**	
Prosjekt type	Reguleringsplan Plan id: 2022001444			

Til stades:

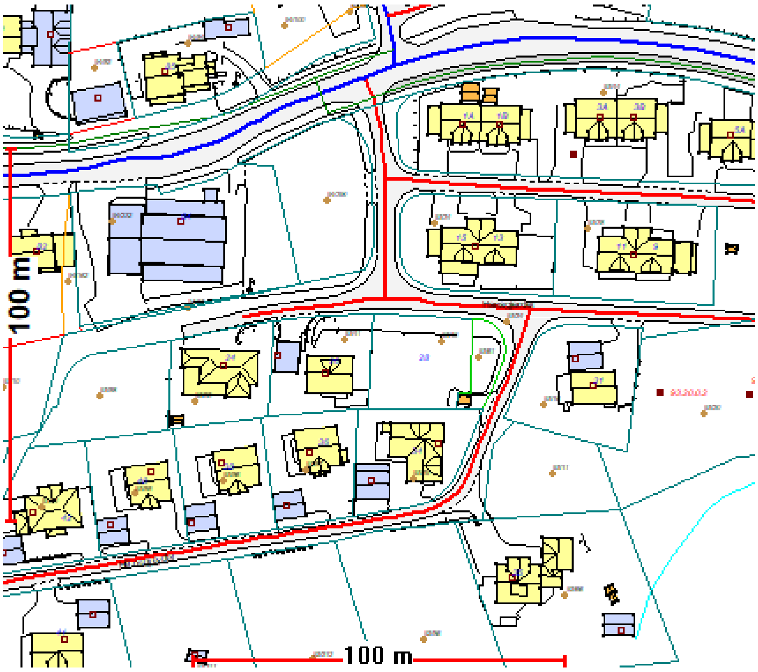
For tiltakshavar Teams	**For Sula kommune**	**Andre**
Amalie Furholm	Terje Havnegjerde PBO	
Berit Furholm	Per Ola Ravnå PBD	
Arild Solberg	Karina Vestrheim PBO	
Sindre Øen		
Kim Sommervold		

Orientering gitt om:

Gjeldande regulering, vedtekter m.m. Ligg i arealplanen for Sula kommune med krav om regulering (bustadformål)

VVA (veg, vatn og avløp) var tema til informasjon og diskusjon.

Forhold til naboer, plassering, høgder o.l.



Hansgjerdet er privat veg (Brøyte kart, blå er offentleg og rød er privat)

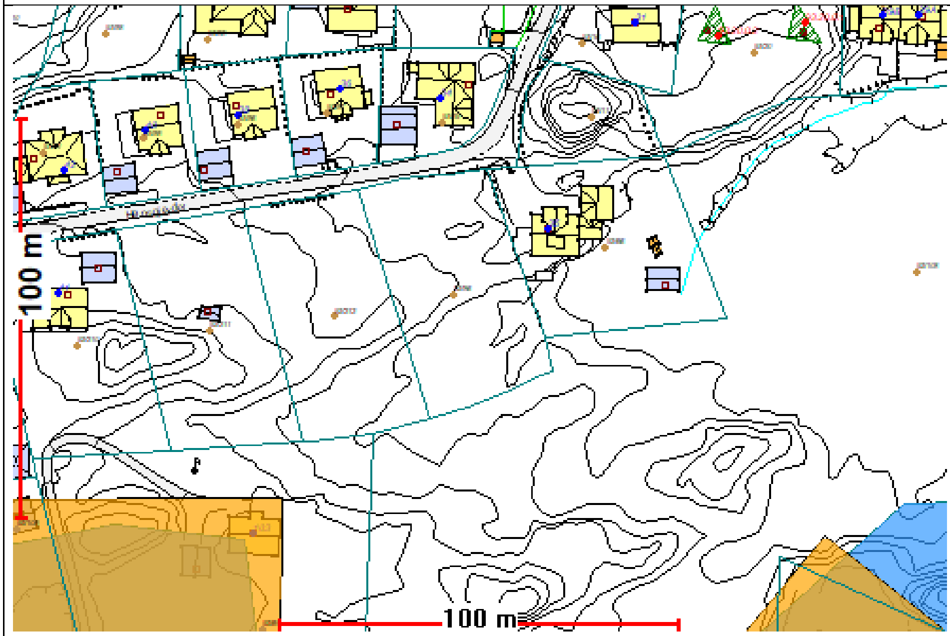
Tilkomst, parkering og krav til uteareal:

Via privat veg – 4 nye bustadtomter. Ved 5 bustader er det krav om leikeareal på 200m^2. Det må blant anna være med ei synleggjering av tal på bustadeiningar det blir lagt opp til innafor planområdet med bustadformål også i planomtalen. Ved ei avgrensing i tal på bustadeiningar vil ein ha grunnlag for å vurdere om det er sett av nok leikeplassar innanfor planområdet.

Vidare saksgang:

Melding om oppstart, gjennomgang av merknader og nødvendige plandokument til første gongs politisk behandling og offentleg høyring og ettersyn

Vår vurdering er at planen ~~fell /~~ ikkje fell inn under krav om konsekvensutgreiing**.**



Det gjev ikkje utslag på marin leire for dei om søkte tomtene. (Marin leire er markert med blå og mørk gul farge i kartet)

Avløpssituasjonen vil også bli eit tema i reguleringsplanarbeid. Planomtalen må omtale status, og greie ut planlagde avbøtande tiltak for avløpssituasjonen. Konklusjonen er at kommunen må avgrense utbygging i områder der avløpsreinseanlegg(a) ikkje overheld reinsekrava - fram til ein god plan føreligg. Rekkefølge krav: Igangsettingsløyve til …….. kan ikkje gjevast før vilkår i plan og bygningslova 27-2 og forureiningsforskrifta del 4 er oppfylt.
Krav til søknader, gebyr og andre kostnader: Oppstartsgebyr skal være betalt før 1. gongs offentleg høyring og ettersyn. For 2021: Kr 6.180 .- • Gjeldande gebyrregulativ: i løpet av reguleringsprosessen og seinast ved vedtak skal alle gebyr som er gjeldande for den enkelte plan etter regulativet være betalt (saksbehandlingsgebyr og arealgebyr).

Diverse:

Per Ola Ravnå: Det er ikkje regulert inn fortau langs Hansgjerdet (privat veg). I planomtalen bør det være med vurderingar i forhold til skuleveg. Mot Ananiasgarden og mot Holsvegen.

Ta med nok planomriss til å inkludere siktelinjer.

Byggegrenser må inn i plankartet (ev. sette av/ ta høgde for nok areal til framtidig fortau).

VA kan hentast frå fleire plassar ganske nær. Men må gå over andre eigendommar.
Forslagstillar må lage VA-plan.
BRE (renovasjonspunkt) inn i plankartet. Felles løysing for alle 4 tomtene.

Terje Havnegjerde:
Ta med dei som vert berørt av auka trafikk på Hansgjerdet i nabolista.
Avløpssituasjonen er ikkje avklart for Sula kommune og ein konsekvens er at det sikkert kjem krav om rekkefølge krav ang. igangsetjingsløyve ikkje gjevast før vilkår i plan og bygningslova 27-2 og forureiningsforskrifta del 4 er oppfylt.

Sindre Øen: Orienterte om innholdet i planinitiativet.
«*Byggehøyder vil være innenfor kravet i plan og bygningsloven, dvs. inntil 8 meter gesimshøyde og inntil 9 meter mønehøyde vurdert fra gjennomsnittlig terrenghøyde. En ser for seg utnyttelsesgrad på max 30% BYA.*» Totalt 4 bustadtomter.
Når kan vi forvente å få ei løysing på avløpsproblema i området?

Amalie Furholm: Det er ein tinglyst vegrett over gbnr. 92/64. Kan ein hente VA via den løysinga?

Førehandskonferansen er meint som gjensidig orientering og gir ikkje søkar rettar i den vidare sakshandsaminga.

Referat frå oppstartmøte skal leggjast ved varsel om planoppstart.
Siktemålet med oppstartsmøtet er å etablere ein felles forståelse mellom forslagsstillar og kommunen om forutsetningane for det videre planarbeidet. Begge parter er ansvarleg for at det vert ein ryddig dialog. Dagsorden og gjennomføring av møtet må vurderast i lys av prosjektet sin karakter og kompleksitet.
Vidare framdrift: Følgjande framdrift vart avtalt: Dersom forslagsstillar ønskjer fleire møter med kommunen før planen vert fremma, må det gå fram i oversendingsbrevet at planutkastet er midlertidig og at ein ønskjer det ytterlegare be arbeida før planen vert tatt opp til formell behandling.
Dersom forslagsstillar eller interne møtedeltakarar har oppfatta andre signal i møtet må tilbakemelding om dette gjevast innan 2 veker frå mottak av referatet.
Ved alle henvendelsar om denne saka: Oppgi saksnr.22/1444
Om e-post vert brukt skal den sendast til: post@sula.kommune.no
Det er forslagsstillar sitt ansvar å følgje med på i kva møte saka vert tatt opp til behandling

Med helsing

Karina Vestrheim
Saksbehandlar, plan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Dato	**Tittel**
23.09.2022	Gnr 92 bnr 86 og 212 - Planinitiativ - Hansgjerdet
23.09.2022	Planinitiativ
27.09.2022	Forslag til planområde
23.09.2022	Føresegner til arealplanen
23.09.2022	Fast innhold i referat Oppstart av planarbeid-31.08.22
23.09.2022	Adr. liste 2021 word 10.05.2021 SULA KOMMUNE (L)(1112329)
23.09.2022	naboliste Hansgjerdet 2022
23.09.2022	Ortofoto
23.09.2022	Grunnkart
23.09.2022	Reguleringsplan
23.09.2022	Kommuneplan