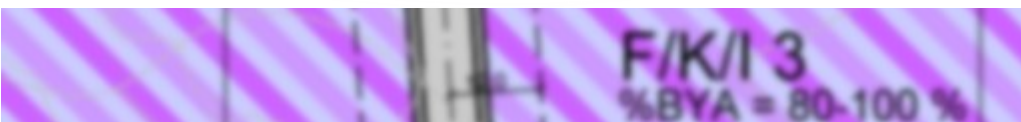




Stad kommune

Oppstartsmøte reguleringsplanarbeid

Detaljregulering for Osnestunet



Stad kommune 2020

Arkivsak: 20/2864

Dato: dd.mm.åååå

Innhald

INNLEIING	2
Revisjonar	2
DEL I - OPPSTARTSMØTE – FØREBUING GJENNOMFØRING	3
Føremål med møtet.....	3
Førebuing til møtet.....	3
Gjennomføring av møtet.....	4
DEL II – NOTATMAL FOR OPPSTARTSMØTE	5
1 Oppmøte	5
2 Saksnummer og plan-ID.....	5
3 Føremål med planarbeidet.....	5
4 Planstatus i området	6
5 Type plan som er tenkt utarbeidd.....	7
6 Tilhøvet til overordna plan.....	8
7 Krav om planprogram og konsekvensutgreiing	8
8 Viktige tema for denne planen	9
9 Andre tilhøve	10
10 Medverknad	11
11 Oppstart av planarbeid – tilråding frå kommunen.....	11
12 Krav til utkast til plan	11
13 Gebyr i plansaker.....	11
14 Stadfesting.....	12
DEL III - VIKTIGE TEMA I PLANEN	13
Generelt	13
Planområdet	13
Bygnad og bygnadsstruktur.....	13
Grønstruktur og landskap.....	14
Samferdsle	15
Born og unge.....	16
Verneverdige kulturminne.....	16
Risiko og sårbarheit.....	16
Nærmiljø	17
Helse	18
Sjø og vassdrag.....	18
Kommunaltekniske anlegg	19
Reguleringsføresegner.....	19
Kart	19
Prosess.....	21

INNLEIING

Mal for oppstartsmøte var ein del av den reguleringsplanrettleiaren Sogn og Fjordane fylkeskommune utarbeidde i 2011 (verktykasse vedlegg 1 og 2). I nettverkssamlingane vi har hatt dei sist åra med planleggarane i kommunane, har det kome fram behov for ein oppdatert versjon av denne malen, og Sogn og Fjordane fylkeskommune fekk oppdraget med det. Vi har i stor grad teke utgangspunkt i to eksisterande malar, ein frå Eid kommune og ein frå Bergen kommune. Eid kommune sin mal er særleg lagt til grunn for del I og II, medan Bergen kommune sin er utgangspunkt for del III.

Tanken er at denne malen skal vere eit utgangspunkt for den enkelte kommunen. Malen har vore sendt over til kommunane for kommentar, og den har også vorte testa i oppstartsmøte i Eid før vi ferdigstilte den.

Kvardag, rutinar og behov er ulike frå kommune til kommune. Difor er det lagt opp til at den enkelte kommune tilpassar denne malen til sin kvardag og sitt behov. Malen vert difor tilgjengeleg i PDF-versjon med Sogn og Fjordane fylkeskommune sin profil på framside og bakside, og som Word-fil som kan endrast på og gjevast kommunen sin profil.

Torbjørn Hasund, rådgjevar, Sogn og Fjordane fylkeskommune

Juni 2017

Revisjonar

Dato	Revisjon av	Signatur
29.09.2017	kapittel 7 del II etter ny KU-forskrift FOR-2017-06-21-854	ATV
05.02.2018	del I avsnitt «Etter møtet»	ATV
09.06.20	Endra framside	ATV

DEL I - OPPSTARTSMØTE – FØREBUING GJENNOMFØRING

Føremål med møtet

Føremålet med oppstartsmøtet er at privat forslagsstillar skal få legge fram sine spørsmål til planarbeidet for kommunen i møte før formell oppstart av planarbeidet.

Planavdelinga kan gjennom møter og annan dialog presisere sine krav til planarbeidet med omsyn til framstilling og gje signal om krav til innhald i planframlegget. Dersom forslagsstillar held seg til krava som vert sett vil han i større grad unngå å få "mangellister" tilbake frå kommunen etter at planforslaget er sendt inn til handsaming.

For å oppnå ein tett dialog anbefaler vi at det vert gjennomført minst eit møte til undervegs i planarbeidet i tillegg til oppstartsmøtet for å avklare eventuelle spørsmål og uklarheiter.

Førebuing til møtet

Forslagsstillar

Privat forslagsstillar må nytte fagkunnig plankonsulent i planprosessen. Fagkunnig plankonsulent skal ha kompetanse til å utarbeide reguleringsplan med tilhøyrande planomtale, plankart og føresegner i tråd med plan- og bygningslova kapittel 12. Denne kompetansen er viktig for å oppnå ein effektiv og god planprosess. Kommunikasjon mellom kommunen og privat forslagsstillar skal gå gjennom plankonsulenten.

Plankonsulenten tek kontakt med kommunen for å avtale oppstartsmøte og sender over informasjon om følgjande før møtet:

1. Bakgrunn og føremål (t.d. type bygg, byggehøgde, omfang og løysing for tilkomst).
2. Planavgrensing, visualisert i kart.
3. Om alle grunneigarane i planområdet er kjent med planane.
4. Om planforslaget vil følgje opp hovudtrekk og rammer i overordna planar som uteoppfallsareal, gang- og sykkelsamband, leikeplassar, overvatn, rekkjefølgjeføresegner og meir.
5. Særskilte moment dei vil kommunen skal gje opplysningar om eller svare på.

Plankonsulent førebur ein kort presentasjon av tiltaket, gjerne med utgangspunkt i strukturen i notatmalen.

Kommunen

Når kommunen har motteke opplysningane frå plankonsulenten skal oppstartsmøtet normalt bli arrangert seinast innan 3 veker. Kommunen skal sende notatmalen over til plankonsulenten slik at han kan førebu seg på den. Ved mindre endring av plan vert det avtalt nærare kva informasjon som er naudsynt i forkant av møtet.

Kommunen bør på førehand førebu seg godt ved å setje seg inn i kjent kunnskap om planområdet, slik at dei så langt som mogleg kan svare på spørsmål om planarbeidet. Kommunen bør på førehand gå gjennom referatmalen og gjere seg opp ei mening om dei enkelte konkrete punkta som står der og kva krav ein vil setje til planarbeidet.

Når planavdelinga / dei som har ansvar for planarbeidet får inn førespurnad frå forslagsstillar må dei informere andre aktuelle kommunale etatar og eventuelt også andre aktuelle offentlige etatar om møtet, samt be om førebelse synspunkt som kan ha verdi for tiltakshavar i det vidare planarbeidet.

Gjennomføring av møtet

I møtet

Forslagsstillar skal møte saman med plankonsulent, jf. krav i plan- og bygningslova om at reguleringsplan skal utarbeidast av fagkunnige. Planavdelinga deltek med leiar og sakshandsamar. I tillegg møter etter behov representantar frå andre kommunale fagetatar. Møtet vert leia av kommunen, og dei har ansvar for at malen vert gjennomgått og at det ein diskuterer vert notert ned. Forslagsstillar informerer om sine planar. Del II «Notatmal for oppstartsmøte» og del III «Viktige tema i planen» vert gjennomgått.

Synspunkt og råd frå planavdelinga er førebelse og som utgangspunkt ikkje avklart politisk.

Planavdelinga skal på slutten av møtet oppsummere om føremålet med planarbeidet og oppstart vert anbefalt av administrasjonen.

Etter møtet

Etter møtet vert notatet sendt til privat forslagsstillar ved plankonsulent for godkjenning. Notatet skal nyttast som grunnlag for eventuelt vidare arbeid med utforming av planen. Det kan kome nye krav i etterkant av oppstartsmøtet, t.d. som følgje av nye opplysningar i saka.

Det kan vere aktuelt med ein felles gjennomgang av planmaterialet før offentleg ettersyn. Eventuelle endringar av plan (plankart, føresegner, planomtale eller annan dokumentasjon) som følgje av offentleg ettersyn skal utførast og dekkjast av forslagsstiller. Ved mindre justeringar av plandokumenta kan det vere aktuelt at kommunen gjennomfører dette. Det vil vere opp til kommunen å vurdere kva som er mindre justeringar.

Politisk godkjenning av planen kan ikkje garanterast sjølv om planen vert utarbeidd i tråd med råd frå kommunen sin administrasjon.

DEL II – NOTATMAL FOR OPPSTARTSMØTE

Om bruk av notatmalen: Alle boksar som berre inneheld informasjon, og ikkje skal fyllast ut, er sett i ein mørkare gråfarge.

1 Oppmøte

Førehandskonferansen er basert på planinitiativ motteke av kommunen:			
Møtestad:	Nordfjordeid, Rådhuset	Møtedato:	17.06.2020
Deltakarar frå forslagstillar:		Deltakarar frå kommunen:	
Tiltakshavar:	Bjørn Kåre Moen – Osnestunet AS Terje Johnsen – Osnestunet AS	Gry Otneim Leikanger – Fagleiar plan	
Grunneigar:	Osnestunet AS	Asbjørn Tverberg – Ingeniør plan	
Plankonsulent:	Arild Rindal – Nordplan AS Grete Marøy Sellevoll – Nordplan AS	Roar Sætre – Fagleiar byggesak	
Andre:			

2 Saksnummer og plan-ID

Arkivsaknr.:	20/2864
Plan-ID:	Når forslagsstillar har varsla oppstart vert planen tildelt ein plan-ID som skal nyttast på alle plandokument. Ved mindre endring vert plan-ID frå gjeldande reguleringsplan nytta.

3 Føremål med planarbeidet

Forslagsstillar sitt føremål med planen/planendringa (bakgrunn og formål):	
Ynskjer å utvide F/K/B 3 til å omfatte også parkeringsareal sør for dette. Eventuelt erstatte parkeringsplassar med parkeringskjellar. Sette opp nybygg innanfor F/K/B 3 med gesimshøgde inntil 14 m. Ta vare på bygningsmiljøet langs Eidsgata. Ser på løysingar for å innlemme bygningane i 'bakhagane' i prosjektet.	
Innspel frå kommunen:	Det bør leggest til rette for gåande langs gatestubben mellom Sjøgata og Eidsgata. Tal parkeringsplassar i gjeldande plan bør behaldast. Kommunen har ved makebyte overteke areal regulert til parkering langs gata mellom Osneshuset og Moengården. Parkeringsplassar mot Sjøgata er kommunalt eigd og inngår i frikjøpsordninga som Stad kommune har i Nordfjordeid sentrum.
Forslagsstillar sitt forslag til planavgrensing:	<input type="checkbox"/> Ikkje relevant
Planavgrensing skildra i planinitiativ omfattar F/K/B 3, parkeringsareal på gbnr. 44/465 og 44/466, parkeringsareal på gbnr. 44/464. Etter diskusjon i oppstartsmøtet har tiltakshavar justert planavgrensinga til denne:	



Innspel frå kommunen: Mogleg med einvegskøyring i gata mellom Moengården og Osneshuset. Kan få plass til køyrebane med fortau på begge sider. Kommunen tek ein intern runde på om dette kan vere ei aktuell løysing.

Viktig med løysingar som er tenlege for alle grunneigarar innanfor planområdet.

Forslagsstillar sitt forslag til **plannamn:** Ikkje relevant

Detaljregulering for Osnestunet

Innspel frå kommunen: **Foreløpig namn**

4 Planstatus i området

Arealbruk i planområdet er regulert av:

- Kommuneplanen sin arealdel
- Områderegulering (pbl § 12-2)
- Detaljregulering (pbl § 12-3)
- Reguleringsplan etter eldre plan- og bygningslov (pbl85 eller eldre)
- Utbyggingsplan etter eldre plan- og bygningslov (pbl85 eller eldre)

Tilhøvet til andre planar:	
<input checked="" type="checkbox"/> Planen vil heilt /delvis erstatte følgjande planar:	<input type="checkbox"/> Ikkje relevant
Reguleringsplan for Nordfjordeid sentrum – PlanID 1998001	
<input type="checkbox"/> Planen vil heilt/delvis grense til følgjande planar:	<input checked="" type="checkbox"/> Ikkje relevant
Fyll ut	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunen kjenner ikkje til anna planarbeid i området	
<input type="checkbox"/> Kommunen kjenner til følgjande planarbeid i området:	

5 Type plan som er tenkt utarbeidd

Reguleringsplan etter plan- og bygningslova:		
<input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering		
Endring av:		
<input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering		
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan etter eldre plan- og bygningslov <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan etter eldre plan- og bygningslov		
Mindre endring av:	Plankartet	Føresegnene
<input type="checkbox"/> Mindre endring av områderegulering	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Mindre endring av detaljregulering	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Mindre endring av reguleringsplan etter eldre plan- og bygningslov	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<input type="checkbox"/> Mindre endring av utbyggingsplan etter eldre plan- og bygningslov	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Ved endring av reguleringsplan gjeld same reglar som for utarbeiding av ny plan, jf. pbl. § 12-14. Ved endring av eldre planar må planen oppdaterast i tråd med ny planlov.</p> <p>NB! Ved mindre endring vil berre delar av punkt 6 til 12 vere relevant. Ei mindre endring av reguleringsplan inneber ein enklare planprosess og ei lita justering av plankart og/eller føreseger.</p>		

6 Tilhøvet til overordna plan

Samsvar med overordna plan:			
Planformålet samsvarar med overordna plan	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ikkje relevant
Innspel frå kommunen:			

Innhaldet i private detaljreguleringsplanforslag må følgje opp hovudtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og område-regulering. Ved vesentlege avvik gjeld krava i pbl. §§ 4-1 og 4-2 andre ledd. (jf. pbl. § 12-3)

7 Krav om planprogram og konsekvensutgreiing

Avklaring av behov for planprogram og/eller konsekvensutgreiing:	
<input type="checkbox"/>	Det må utførast ei nærare vurdering av om planen vil få vesentlege verknadar for miljø og samfunn og dermed utløyer krav om konsekvensutgreiing , jf. pbl. § 4-2. Denne vurderinga skal utførast i tråd med konsekvensutgreiingsforskrifta kapittel 2.
<input type="checkbox"/>	Det må utførast ei nærare vurdering av om planen vil få vesentlege verknadar for miljø og samfunn og dermed utløyer krav om planprogram , jf. pbl. § 4-1. Denne vurderinga skal utførast i tråd med konsekvensutgreiingsforskrifta <u>§ 10</u> .
<input type="checkbox"/>	Planen utløyer krav om planprogram , jf. pbl. § 4-1.
<input type="checkbox"/>	Planen utløyer krav om konsekvensutgreiing , jf. pbl § 4-2 og KU-forskrifta kapittel 2.
<input checked="" type="checkbox"/>	Ikkje relevant, jf. punkt 6.

Innspel frå kommunen:

Krav til planprosess og innhald i reguleringsplanen vil bli påverka dersom det er krav om nærare vurdering av om planen kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn, krav om planprogram eller krav om konsekvensutgreiing.

Vurdering etter konsekvensutgreiingsforskrifta § 3:

Forslagsstillar har ansvaret for å utføre ei vurdering av om planen kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn. Kommunen har ansvar for å ta stilling til om planen kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn, dette vert som regel avklart i etterkant av førehandskonferansen. Enten planen får vesentlege verknadar eller ikkje, skal dette grunngjevast og gå fram av varsel om oppstart av planarbeidet. Forslagsstillar kan ikkje varsle oppstart før kommunen har teke stilling til dette spørsmålet. (Jf. konsekvensutgreiingsforskrifta § 4)

8 Viktige tema for denne planen

Temaliste er sett opp i **del III**.

I utgangspunktet skal alle tema vere med i planomtalen. Dette for å synleggjere kva tema som vert **sjekka ut** som ikkje relevante og kva tema som er relevante og dermed må følgjast opp vidare i plankart og føresegner. Tema som er relevant i samband med vurdering av risiko- og sårbarheit skal inngå i risiko- og sårbarheitsanalyse etter pbl § 4-3.

Det kan dukke opp andre problemstillingar. Ta kontakt for nærare avklaring når slike problemstillingar dukkar opp – t.d. gjennom innspel frå andre i planprosessen.

Forslagsstillar er gjort kjend med kva krav til kunnskapsgrunnlag og utgreiingar kommunen set for det vidare planarbeidet. Spesielle krav til kunnskapsgrunnlag og utgreiingar:

Forslagsstillar har fått følgjande råd til planarbeidet:

I etterkant av møtet sender kommunen utfyllande informasjon til forslagsstillar om viktige tema for denne planen. T.d. link til fagsider om ulike tema.

9 Andre tilhøve

Tilhøvet mellom plan og offentlege anlegg:

Tiltaket føreset utbygging / utbetring av det kommunaltekniske anlegget

Tiltaket utløyser krav om utbyggingsavtale

Ikkje relevant

Innspel frå kommunen:

Tilhøvet mellom plan og eigedomsgrenser / kartgrunnlag:

Tiltaket utløyser krav om ny kartlegging i området

Tiltaket utløyser krav om klarlegging av eigedomsgrenser

Kart er av tilstrekkeleg kvalitet

Eigedomsgrenser er av tilstrekkeleg kvalitet

Ikkje relevant

Innspel frå kommunen:

10 Medverknad

I etterkant av møtet sender kommunen utfyllande informasjon om viktige interessantar i plansaka til forslagsstillar. Døme på viktige interessantar er offentlege instansar, lokale instansar, kommunale instansar, grunneigarar, andre rettslege heimelshavarar, eventuelt naboar og andre.

Innspel frå kommunen:

11 Oppstart av planarbeid – tilråding frå kommunen

Kommunen tilrår oppstart av planarbeidet under føresetnadane som er nemnt i notatet. Kommunen har følgjande råd til det vidare planarbeidet:

Spesialområde bevaring bør ha føresegnar som er konkrete i forhold til bygningsvern.

Her må føresegnene utformast slik at dei er forstålege for eigarar for tiltak frå enkel restaurering til tilbygg.

Prosess med søknadsplikt, høyring, dokumentasjon osv, bør vere forklart så forutsigbart som mogleg.

«Klemmekroken» har vi vore veldig nær å gi pålegg på, så dette bør får litt ekstra merksemd i planarbeidet.

Avstand til nabogrense/andre byggverk og krav til brannteknisk prosjektering bør være eit tema i plan.

Same med forholdet til fråvik frå TEK.

Kommunen tilrår ikkje oppstart av planarbeidet. Grunngeving frå kommunen:

12 Krav til utkast til plan

Kommunen vil sjekke om utkast til plan er av god nok kvalitet til å ta opp til vidare politisk handsaming. Det er ikkje kommunen si oppgåve å oppgradere eit for dårleg utkast til god nok kvalitet. Om den ikkje stettar krava til kvalitet vil tiltakshavar sin konsulent få attendemelding om å utbetre manglar i utkastet.

Krav til utkast til plan er å finne i kommunen sin kravspesifikasjon (utarbeidd med heimel i *forskrift om tidsfristar etter plan- og bygningslova*, § 1, del IV)

Etter møtet sender kommunen forslagsstillar utfyllande informasjon om gjeldande kravspesifikasjon

13 Gebyr i plansaker

Forslagsstillar er gjort kjend med kommunale handsamingsgebyr, og med tidspunkt for fakturering. Kommunale handsamingsgebyr skal sendast til:

Osnestunet AS

c/o Stårheim Bygg AS

Stårheim

6777 Stårheim

I etterkant av møtet sender kommunen forslagsstillar utfyllande informasjon om gjeldande gebyrregulativ og gebyr i plansaker.

14 Stadfesting

Notatet frå førehandskonferansen skal hjelpe fagkyndig plankonsulent i å utarbeide eit planforslag i tråd med kommunen sine forventningar. Verken førehandskonferansen eller notatet gjev rettar ved vidare handsaming av plansaka.

DEL III - VIKTIGE TEMA I PLANEN

Fagetatens kommentarer til aktuelle fagtema

Med fokus på tema der fagetaten har konkrete krav eller anbefalinger, er skeptisk eller tema som krev utgreiingar eller avklaringar. Liten skrift i parentes er **døme** på tema / vurderingar som kan kommenterast nærare i merknadskolonnen. Her kan kommunane også skrive inn kommentarar knytt til tema, t.d. lovkrav eller føresegner / retningslinjer i kommunale planar og vedtekter som skal leggast til grunn

Generelt

Generelle vurderingar (hovudintrykk av planarbeidet)
Positivt at initiativtakar legg opp til bevaring av bygningar i område regulert til bevaring.
Føremål (er areal og lokalisering eigna for føremålet?)
Føremål i samsvar med gjeldande plan.

Planområdet

Generelle vurderingar (framtidig utvikling av området, infrastruktur, grønstruktur, senterområde, områderegulering)
Alternativ (tilkomst, føremål, bygnadsstruktur, lokalisering)

Plantema

I dei tre kollonnene under «Aktualitet» har vi sett opp ei stigande gradering frå 1-3 på dei ulike undertema, der 1 betyr «Ikkje aktuelt» 2 «Aktuelt» og 3 «Svært aktuelt».

Bygnad og bygnadsstruktur	Aktualitet			Merknad
	1	2	3	
Bygnad og byform	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Nybygg i høve til eksisterande bygg i området, særleg bygg i Eidsgata.
Arkitektur, estetikk og kvalitet (form, struktur, funksjon, uttrykk, tilhøvet til staden, landskapet og strøkskarakteren)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Bygnadsstruktur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

<p>Utnyttingsgrad og byggehøgder</p> <p>(gjeldande planar, presedens)</p> <p>Om ein ønskjer detaljerte føresegner knytt til takvinkel, storleik, utsjånad, høgde og liknande bør desse ta høgde for framtidige endringar.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Nye bygg i høve til nabobygg.</p> <p>Moengården: Mønehøgd ca. 10,5 m, gesimshøgd ca. 6,5 m. (Tillate 9 og 7 m)</p> <p>Osneshuset: Mønehøgd ca. 12 m, gesimshøgd ca. 7,5 m. (Tillate 11 og 9 m)</p> <p>Må gå klart fram av planomtale og føresegner om utnyttingsgraden skal reknast per eigedom eller for heile kvartalet samla.</p>
<p>Fjernverknad</p> <p>(plassering i terreng, terrengformasjonar)</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<p>Lokalklima</p> <p>(vind, sol, terrengdrag)</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Solforhold for leilegheiter.
<p>Energiløysingar</p> <p>(fjernvarme, passivhus, plusshus, takform, beliggenheit)</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Grønstruktur og landskap	Aktualitet			Merknad
	1	2	3	
<p>Landbruk</p> <p>(areal i drift, kjerneområde, potensial)</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<p>Biologisk mangfald (skal kommenterast i alle saker, jf naturmangfaldlova)</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bymessig strøk. Lite biologisk mangfald.

Grønstruktur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bymessig strøk.
Friluftsliv (dagens bruk, potensial, stiar, grøntkorridor)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Landskap (naturlandskap, hovuddrag, fjernverknad)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Terrengbehandling og massebalanse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Uteopphaldsareal (felles, privat, mengde, areal, kvalitet, plassering i feltet)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Krav til uteopphaldsareal i tilknytning til eventuelle leilegheiter – jf. kap. 8 i TEK17. Altanar, takterrasse?

Samferdsle	Aktuelt			Merknad
	1	2	3	
Trafikk (Tryggleik, framkome, vegstandard, tilkomst, stigning, tilgjenge til kollektivtransport)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Parkering (behov, kommunal norm, kantparkering, soneparkering, kommunale parkeringskrav)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Tiltakshavar ynskjer parkering langs Moengården i gata mellom Eidsgata og Sjøgata.
Gang- og sykkeltrafikk (skuleveg, snarvegar, tverrsnitt, sykkelparkering)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nordfjordeid som sykkelby. Legge til rette for sykkelparkering. Fortau langs gatestubbe i nord.

Born og unge	Aktuelt			Merknad
	1	2	3	
Skule og barnehage (tiltakets verknad på kapasitet)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aktuelt dersom det skal leggst til rette for familiehusvære.
Born og unges interesser (barnetråkk, dagens bruk, potensial, erstatningsareal) (NB! skal kommenterast i alle saker)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Verneverdige kulturminne	Aktuelt			Merknad
	1	2	3	
Kulturminne (enkeltobjekt, bygningar, anlegg, steingard, vegfar, teknisk, industrielt, automatisk freda)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Spesialområde bygningsvern innanfor planområdet. Sjå elles kapittel 11 over.
Kulturmiljø (der kulturminne inngår i ein større heilskap, bygningsmiljø)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Jf. over.
Kulturlandskap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Risiko og sårbarheit	Aktuelt			Merknad
	1	2	3	
Risiko og sårbarheit (særlege ROS-tema, sjå FK rettleiar for utarbeiding av reguleringsplan)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	God sløkkjevasskapasitet. Trehusbygnad i nærområdet. Delar av Eidsgata er brannsmitteområde. Dette må det takast omsyn til.

Forureining (luft, grunn, vatn)(gjeldande forskrifter må leggjast til grunn)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Støy (sone, type, skjerming)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Geotekniske tilhøve (ras, skred, fundamentering)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Planområdet ligg under marin grense. Eventuell kvikkleire skal kartleggast.
Flaum (lavtliggende område, elv /bekkefar)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Må takast omsyn til stormflo og havnivåstiging.
Lokalklima	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Erstattar bygning med ny bygning. Påverkar ikkje lokalklima nemneverdig.

Nærmiljø	Aktuelt			Merknad
	1	2	3	
Nabotilhøve (sol, utsikt, innsyn)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Eventuell auka byggehøgde påverkar sol- og siktforhold for naboar.
Levekår (storleik på leilegheiter, bukvalitet, minimumsløysingar, avbøtande tiltak)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Tilføre nærmiljøet nye / betre kvalitetar (mangelfulle kvalitetar, grønstruktur, gang- og sykkeltilknytning, støyskjerming, trafiksikkerheit)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bygge- og anleggsperioden (støy, trafiksikkerheit, riggområde)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Helse	Aktuelt			Merknad
	1	2	3	
Universell utforming (Stigning, tilpassa bueiningar)(krava i TEK17 og Norsk standard gjeld)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kriminalitetsførebyggande omsyn (potensielle gjerningsstader, lyssetjing, oversiktlege og inkluderande bumiljø,)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Folkehelse (beskytte mot risikofaktorar og fremme faktorar som verkar positivt på helse og livskvalitet, motverke helseskilnader)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Sjø og vassdrag	Aktuelt			Merknad
	1	2	3	
Vassdrag (byggegrense, bekk / elv, nedslagsfelt)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sjø (byggegrense)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sjøfront (offentleg tilgang, minimum byggehøgde)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Kommunaltekniske anlegg	Aktuelt			Merknad
	1	2	3	
Vatn og avløp, overvasshandtering (uttale frå VA-etaten)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	God kapasitet på VA og overvassnett.
Renovasjon (teknisk løysing, lokalisering)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avsette areal for bosshandtering, utvendig eller innvendig.
Kommunal overtaking tekniske anlegg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Reguleringsføresegner	Aktuelt			Merknad
	1	2	3	
Rekkefølgekrav (aktuelle, sannsynlege)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kan verte aktuelt.
Utbyggingsavtalar (pågåande arbeid)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kan verte aktuelt i samband med opparbeiding av eventuelle offentlege trafikkareal – parkering, fortau og liknande.

Kart	Aktuelt			Merknad
	1	2	3	
Kartgrunnlag (koter, eigedomsgrenser, bygnad)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kartgrunnlaget har tilstrekkeleg kvalitet.
Eigedomstilhøve (uklare grenser, eigartilhøve, kartforretning) Eventuell naudsynt justering av eigedomsgrenser bør skje i løpet av planprosessen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eigedomstilhøve er klare. Opsjonsavtale på overtaking av areal regulert til parkering (no i kommunal eige)

Planavgrensing (tilgrensande planar, vegar, vegkryss, ubygde tomter, heile delområde)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plangrense bør følgje eksisterande formålsgrenser i gjeldande plan der dette er naturleg.
---	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	---

Prosess	Aktuelt			Merknad
	1	2	3	
Behov for tiltak utover lovens minstekrav (høyringsinstansar, interessegrupper, infomøte eller annan medverknad)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Held ope for at det kan vere aktuelt med informasjonsmøte med naboar.
Undervegsmøte	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kan verte aktuelt, jf. over.
Parallell sakshandsaming (jf. pbl §§ 1-7, 12-15 og 21-4)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	