



REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE DETALJREGULERING Øvre Steia 2, Sande

Oppstartsmøte er halde etter initiativ frå forslagsstillar		11.03.2020
Møtestad:	Sunnfjord kommune, Skype	Møtedato: 25.03.2020
Deltakarar frå forslagstillar:		Deltakarar frå kommunen:
Forslagstillar:	Døskeland AS	Helge Alme Berit Holme
Grunneigar/ tiltakshavar:	Ole Rune Døskeland gbnr. 161/89	
Plankonsulent:	Arvid Tveit, Nordplan AS	
Andre:		

Føremålet med møtet er å informere og drøfte planlagt innhald og vilkår i ny plan, 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 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.

1. Faktadel/ Planføresetnader

1.1 Framlagt materiell

Følgjande dokumentasjon er innsendt frå forslagsstillar før møtet:

1.1.1 Dokumentasjon

- ☒ Tingingsskjema for oppstartsmøte
- ☒ Kart som viser planavgrensing M 1:1000/1:5000
- ☒ Forslagsstillar si vurdering i høve KU-forskrifta

1.1.2 Dokumentasjon

- ☒ Oversiktskart
- ☒ Omtale av det planlagde prosjektet
- ☒ Omtale av aktuelle tema for drøfting
- ☐ Illustrasjonar eller liknande
- ☐ Anna, spesifiser

1.2 Omtale av planområdet

Føremål med planen/kort omtale av ønska tiltak: **Det er ynskje om å legge til rette for eit nytt bustadområde med kring 20 bustadar, med tilhøyrande infrastruktur.**

Storleik på planområdet, ca. daa: **48**

Eksisterande arealbruk (t.d. bygningar, landbruk, friluftsområde, naturområde): **Produktiv skog, jf. gardskart**

1.3 Plansituasjonen/gjeldande planar i området

- Arealdel til kommuneplanen gjeld for området. **LNFR-område**
- Gjeldande reguleringsplan: **Uregulert**
- Ev. tilliggjande reguleringsplan: **Steia, Øvre Steia**
- Planen vil erstatta delar av følgjande planar: **Øvre Steia**

1.4 Tilhøve til gjeldande planar

- ☐ Planarbeidet er i samsvar med gjeldande plangrunnlag
- ☒ Planarbeidet er i strid med gjeldande plangrunnlag på følgjande punkt. **LNFR i kommunedelplanen for Sande 2009**

1.5 Pågåande planarbeid i nærleiken

- ☐ Det føregår ikkje planarbeid i området etter det kommunen kjenner til.
- ☒ Det føregår følgjande planarbeid i området: **Øvre Steia, reguleringsendring.**

1.6 Planprogram og konsekvensutgreiing

Utløyser planen krav om planprogram og konsekvensutgreiing?

- ☒ ja, jmf. §§: 6, 7 og 8 i forskrift om konsekvensutgreiing.

Grunngjeving: **Ikkje i tråd med overordna plan.**

- ☐ nei

Dersom planen utløyser krav om planprogram og KU, skal forslag til planprogram og utgreiingsprogram liggje føre når det vert meldt oppstart av planarbeid. Planprogrammet skal sendast på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn samstundes med oppstartsmeldinga.

1.7 Kan kommunen rå til oppstart?

- ☒ Det kan meldast oppstart av planarbeid.
- ☐ Melding om oppstart av planarbeid kan ikkje skje før søknad om oppstart av planarbeid med grunngjeving er sendt inn og spørsmålet om igangsetjing deretter har vore lagt fram for politisk handsaming.
- ☐ Det vert ikkje rådd til oppstart av planarbeid, jf. pbl § 12-8, 2. ledd, fordi: [Klikk her for å skrive inn tekst.](#)

Forslagsstillar kan krevje planinitiativet førelagt bystyret til endeleg avgjersle.

1.8 Plantype

- ☒ Planen skal utarbeidast som detaljregulering, jf. § 12-3.
- ☐ 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 Drøfting i møte

Handtering av vatn/anløp, VAO-rammeplan vil avklare dette.

- Alternative tilkomstvegar for nødetatar, trafikkmengd, støy, m.m.
- Trygg skuleveg, gang- og sykkeltrasear, gangveg til barnehage.
- Skredvurdering
- Naturmangfald
- Handtering av overflatevatn ned til Gaula
- Endring i reguleringsplan for Øvre Steia (tomtegrenser, byggegrenser osv.)

Grunneigarar i Øvre Steia som planen kjem inn på:

Vegar Hjermundsatd og Sandra Hjønnvåg gbnr. 160/66.

Vest Eigedom AS gbnr. 160/48.

Anna Maria og Piotr Zdzislaw Janas gbnr. 160/56/0/1

Elisabeth G Kårstad gbnr. 160/56/0/2

Fredrik Våge Hovland og Ingvild Marie Øvrebø Lien gbnr. 160/56/0/3

Kim Andre Salbu og Signe Øvrebotten Salbu gbnr. 160/56/0/4

Lars Erik Hovland og Sara Leonore Tangedal gbnr. 160/56/0/5

Hilde K Kleppe og Tony Solheim Vallestad, gbnr. 160/56/0/6

Espen og Malene Eide-Engebø gbnr. 160/56/0/7

Kim-Rudi L Kristiansen og Silje Mowatt gbnr. 160/56/0/8

2. Viktige tema for utgreiing i planarbeidet

Viktige tema som føreset særskild utgreiing/vurdering av forslagsstiller.

Det vert m.a. vist til kommuneplanen sin arealdel § 1.8.

Med fokus på tema der kommunen har konkrete krav eller anbefalingar, 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 leggst til grunn*

Generelt

Generelle vurderingar (hovudinstrykk av planarbeidet)
Føremål (er areal og lokalisering eigna for føremålet?) Ja

Planområdet

Generelle vurderingar (framtidig utvikling av området, infrastruktur, grønnstruktur, senterområde, områderegulering)
Utviding av eksisterande bustadfelt, Øvre Steia og Steia
Alternativ (tilkomst, føremål, bygnadsstruktur, lokalisering)

Bygnad og bygnadsstruktur

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Bygnad og byform (Er utforming og byggehøgder i høve terreng og landskap vurdert? Høgdedrag og landskapssilhuettar, Råd: Om ein ønskjer detaljerte føresegner knytt til takvinkel, storleik, utsjånad, høgde og liknande. bør desse ta høgde for framtidige endringar	☒	☐	Bustader: For spesielt krevjande tomter (t.d. terreg brattare enn 1:3), kan kommunen krevje arkitektfagleg kompetanse i tiltaksklasse 2».
Arkitektur, estetikk og kvalitet (form, struktur, funksjon, uttrykk, tilhøvet til staden, landskapet og strøkskarakteren)	☒	☐	Blanda hustyper er tilatt
Bygnadsstruktur	☒	☐	Plassering av bustader
Fjernverknad, nærverknad (plassering i terreng, terrengformasjonar)	☒	☐	
Utnyttingsgrad (type, volum, eksisterande nærområdet)	☒	☐	30%BYA, 35% BRA, maks 350m ² BRA
Terreng (Vurdering av bygnad i høve eksisterande terreng, endring av terreng, verknad)	☒	☐	Vise med snitt eksisterande og framtidig terreng på minimum 3 plasser (vurderast undervegs).
Lokalklima (vind, sol, terrengdrag)	☒	☐	
Energiløysingar	☒	☐	Må omtalast

(energiforsyning –fjernvarme, vassboren varme, fornybar energi, passivhus, plussus, takform, plassering/klima)			
--	--	--	--

Bruksføremål

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Bustader/fritidsbustader	☒	☐	Type bustad? Teknisk infrastruktur
Næring/handel/kontor	☐	☒	
Kollektivknutepunkt	☐	☒	

Grønstruktur og landskap

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Landbruk (areal i drift, kjerneområde, potensial, omdisponering, arealtap, konflikter)	☒	☐	KU-vurdering
Biologisk mangfold (skal kommenterast i alle saker, jf. naturmangfaldlova)	☒	☐	KU Framande artar som t.d parkslirekne må registerast og ev. tiltak.
Grønstruktur (samanhengande soner til eksisterande grønstruktur, sjø og vassdrag)	☒	☐	Skal være med
Friluftsliv (verdi, dagens bruk, potensial, stiar, grønkorridor)	☒	☐	Tilkomst til naturen
Landskap (naturlandskap, hovuddrag, fjernverknad)	☒	☐	
Terrengbehandling og massebalanse	☒	☐	
Uteopphaldsareal (felles, privat, mengde, areal, kvalitet, plassering i feltet)	☒	☐	Felles leikeplass, og mindre leikeplassar

Samferdsle

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Trafikk (type trafikk, veg-/gatestandard, kryss, tilkomst, stigning, tilgjenge til kollektivtransport, byggegrense)	☒	☐	
Trafikktryggleik (skule/barnehage, leike-/opphaldsareal, busshaldeplass, servicefunksjonar, utrykkingskøyretøy)	☒	☐	
Parkering (behov, kommunal norm, kantparkering, soneparkering, kommunale parkeringskrav)	☒	☐	2 pr. bueining + felles gjesteparkering skal vurderast.
Fortau, gang- og sykkeltrafikk (skuleveg, snarvegar, tverrsnitt, sykkelparkering)	☒	☐	
Kollektivtrafikk (avstand, busslommer, tilgjenge for alle)	☒	☐	Omtalast

Born og unge

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Skule og barnehage (iltakets verknad på kapasitet)	☒	☐	
Born og unges interesser (barnetråkk, dagens bruk, potensial, erstatningsareal) (NB! skal kommenterast i alle saker)	☒	☐	
Leike- og opphaldsareal (storleik, type, kvalitet, trafikktryggleik, tilgjenge for alle, årstider, rekkjefølgjekrav)	☒	☐	

Verneverdige kulturminne

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Kulturminne (enkeltobjekt, bygningar, anlegg, steingard, vegfar, teknisk, industrielt, automatisk freda, SEFRAK)	☒	☐	Avklarast/ KU
Kulturmiljø (der kulturminne inngår i ein større heilskap, bygningsmiljø)	☒	☐	Avklarast/KU
Kulturlandskap	☒	☐	Avklarast/KU

Risiko og sårbarheit

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Risiko og sårbarheit (jf. DSB sin rettleiar)	☒	☐	
Forureining (luft, grunn, vatn)(gjeldande forskrifter må leggjast til grunn)	☒	☐	
Støy (Jf. T-1442, sone, type, skjerming)	☒	☐	Analyse med ev. framlegg til tiltak skal ligge ved planframlegget.
Geotekniske tilhøve (ras, skred, fundamentering)	☒	☐	
Flaum (lavtliggande område, elv /bekkefar)	☒	☐	
Lokalklima (vind, sol/lys, nedbør)	☒	☐	
Samfunnstryggleik (Ekspløsjonsfare, farlig stoff, elektromagnetisk felt, ulykke, utrykking)	☒	☐	
Brann (tilkomst, stigebil m.m.)	☒	☐	Avklaring i oppstartsmøte. ev. i eige møte. Ev. dialog mellom plankonsulent og brannsjef må omtalast ev. ved eige vedlegg. Omtalast

Nærmiljø

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Nabotilhøve (sol, utsikt, innsyn, støy)	☒	☐	
Levekår (storleik på leiligheter, bukvalitet, minimumsløysingar, avbøtande tiltak)	☒	☐	30% tilgjengeleg for alle

Tilføre nærmiljøet nye / bedre kvaliteter (mangelfulle kvaliteter, grønnstruktur, gang- og sykkeltilknytning, støyskjerming, trafikksikkerheit)	☒	☐	
Bygge- og anleggsperioden (støy, trafikksikkerheit, riggområde)	☒	☐	Tidsramme

Helse

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Universell utforming (Stigning, tilpassa bueiningar)(krava i TEK17 og Norsk standard gjeld)	☒	☐	
Kriminalitetsførebyggjande omsyn (potensielle gjerningsstader, lyssetjing, oversiktlege og inkluderande bumiljø,)	☐	☒	
Folkehelse (beskytte mot risikofaktorar og fremme faktorar som verkar positivt på helse og livskvalitet, motverke helseskilnader)	☒	☐	Omtalast

Sjø og vassdrag

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Vassdrag (byggegrense, bekk/elv, nedslagsfelt, 100-m belte, økologisk tilstand)	☒	☐	Vurderast
Sjø (byggegrense, naust, hamn, økologisk tilstand)	☐	☒	
Sjøfront (offentleg tilgang, minimum byggehøgde)	☐	☒	
Status i vassdirektivet (vassresurslova)	☒	☐	Omtalast

Kommunaltekniske anlegg

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Vatn og avløp, (kommunen sin VA-norm, forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg, forureiningsforskrifta, kapasitet på eksisterande anlegg, uttale frå VA-etaten, utbyggingsavtale)	☒	☐	Overvatn reknast i høve prognosar som for Sandsli med 40% klimapåslag og med 200-års gjentaksintervall.
Overvasshandtering (handtering av overvatn)	☒	☐	Status må vurderast før og etter utbygging, heilt ned til Gaula
Renovasjon (areal, teknisk løysing, lokalisering)	☒	☐	
Kommunal overtaking tekniske anlegg	☒	☐	Må eventuelt skje ved avtale, må byggast ut etter kommunale normer
Sløkkjevatt (utstyr)	☒	☐	Hydrant, avklarast med brannsjef

--	--	--	--

Reguleringsføresegner

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Rekkefølgekrav (aktuelle, sannsynlege)	☒	☐	Utbyggingsrekkefølge eksisterande planar, kapasitet skule og barnehage. Opparbeiding av leikeplassar før bruksløyve, infrastruktur, gang- og sykkelvegar, rassikring ++
Utbyggingsavtalar (pågåande arbeid)	☒	☐	VA-anlegg, overvatn, veg Utbyggingsavtale kan nyttast for å sikre oppfylling av rekkefølgekrav fastsett i planen og krav til opparbeiding av veg og hovudleidning for vatn og avlaupsvatn samt handsaming av overflatevatn
Økonomiske konsekvensar for kommunen (bygging og drift av vegar, VA-anlegg, skular, barnehagar, uterom, leikeareal)			Må avklarast i kommunen om aktuelt

Kart

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Kartgrunnlag (koter, eigedomsgrenser, bygnad)	☒	☐	Vurder kartgrunnlaget, plan leverast i siste versjon av SOSI-format
Eigedomstilhøve (uklare grenser, eigartilhøve, kartforretning)	☐	☒	
Planavgrensing (tilgrensande planar, vegar, vegkryss, ubebygde tomter, heile delområde)	☒	☐	Må endre på plan for Øvre steia

Prosess

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Behov for tiltak utover lovens minstekrav (høyringsinstansar, interessegrupper, infomøte eller annan medverknad)	☐	☒	
Undervegsmøte	☒	☐	
Parallell sakshandsaming (jf. pbl §§ 1-7, 12-15 og 21-4)	☐	☒	

3. Varsel om oppstart av reguleringsarbeid

- ☒ Forslagstillar er gjort kjend med at forslag til plangrense, SOSI format, skal sendast til kommunen for kontroll og ev. justering før melding om oppstart.

Varselet skal innehalde:

- Oversiktskart der planområdet er markert (jf. pbl §12-8 siste ledd)
- Kart 1:1000 – 1:5000 med planavgrensing
- Kort orientering om eksisterande og framtidig planstatus og føremål med planen
- Referat frå oppstartsmøte
- Varsling om ev. parallell handsaming av rammesøknad (jf. pbl § 1-7, føresetts at planen er i samsvar med overordna plan)
- Ved planframlegg med krav til konsekvensutgreiing skal planprogrammet leggjast ut til høyring samstundes med varslings av oppstart av planarbeid

4. Krav til innlevert planforslag – innhald og materiale

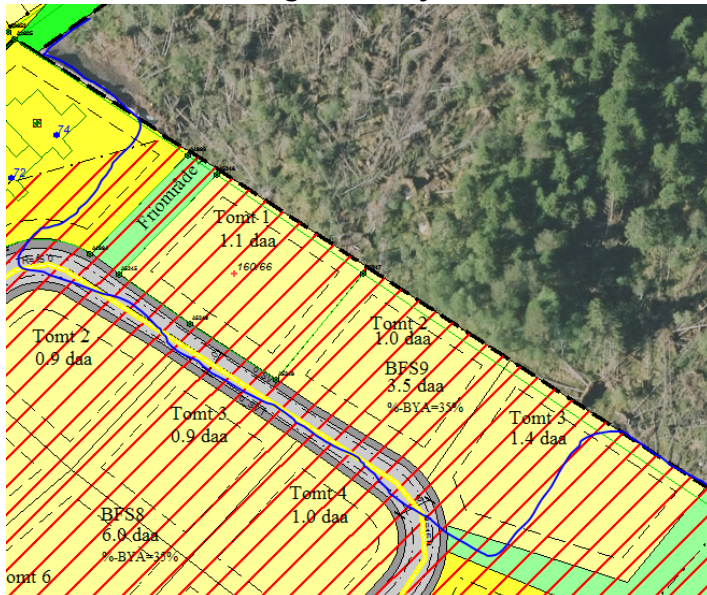
- ☒ Plankart, jf. "forskrift om kart, stadfesta informasjon, arealplan og digitalt planregister", 01.07.09, § 9, nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.

I tillegg til nytt plankart skal det også vere eit vedlegg som viser nytt planframlegg i høve gjeldande reguleringsplanar som grensar til området.

- ☒ Reguleringsføresegner (jf. pbl § 12-7 (uttømmmande)). Leverast i word- og pdf-format.
- ☒ Planomtale (jf. pbl § 4-2, skal omtale planen sitt føremål, hovudinnhald og verknader, samt planen i høve rammer og retningslinjer som gjelder for området).
- ☒ Samfunnstryggleik og risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse), jf. pbl § 4-3. Analysen skal vise 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. Sjå DSB sin rettleiar om «Samfunnsikkerhet i arealplanlegging» og NS 5814 1 «Krav til risikoanalyser».
- ☒ Innkomne merknader og uttalar (med notat som oppsummerer 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 varselbrev og annonsetekst
- ☒ Viktige tema for denne planen, jf. kap. 2 i referatet. 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 føresegnar

5. Vidare framdrift

- ☐ Tiltaket utløyer krav om utbyggingsavtale. Skal avklarast slik: [Klikk her for å skrive inn tekst.](#)
- ☒ Avgrensing av området er gjennomgått. Kommunen si tilråding: **Må endrast, deler av Øvre Steia må omregulerast sjå kart**



- ☒ Ev. revidert planavgrensing skal sendast kommunen etter oppstartsmøtet.
- ☒ Forslag til namn på planen skal sendast den kommunen etter oppstartsmøte, og kommunen tildelar planident.
- ☒ Forslag til namn på vegparseller skal sendast kommunen etter oppstartsmøte for handsaming etter lokal adresseforskrift.
- ☐ Det er ikkje tilfredstillande kartgrunnlag i området og forslagsstillar må sørgje for å utarbeide naudsynt kartgrunnlag tilpassa planen før planforslaget kan utarbeidast (høgdekoter, bygningar m.m.)
- ☐ Plangrensa skal **følgje heile/deler av oppmålte eigedomsgrenser**. Eksisterer ikkje oppmålte eigedomsgrenser, skal forslagstillar så langt det er naudsynt sørgje for å klårleggje desse i samråd med naboar.
- ☒ Forslagstillar er gjort kjend med rettsvirking i pbl sin § 12-4 der det heiter:
«Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.»
- ☒ Det er ønskeleg med «undervegsmøte» kor ev. innkomne merknader og uttalar, og forslagsstillar sine førebelse skisser og framlegg vert gjennomgått.
- ☒ Det er informert om gebyrregulativ for handsaming av reguleringsplanar og konsekvensutgreiing.

Gebyret skal sendast til følgjande adresse:

Namn/firma: Døskeland AS

Ev. kontaktperson: Ole Rune Døskeland, olerune@doskeland.net

Adresse: Postboks 645

Postnr./Postadresse: 6804 Førde

- ☒ Kartdata må tingast av forslagsstillar. Naboliste og liste over offentlege høyringsinstansar kan tingast hjå kommunen (adresseliste).

Planforslag og annan dokumentasjon skal sendast kommunen på denne adressa:

E-postadresse: postmottak@sunnfjord.kommune.no

Postadresse: Sunnfjord kommune, Postboks 338, 6802 Førde

- ☒ Framdriftsplan
Overordna framdriftsplan

- ☒ Stadfesting
Informasjon frå kommunen er gjeve så langt det er mogleg på grunnlag av tilgjengeleg informasjon under oppstartsmøtet. Korkje oppstartsmøtet eller referatet gjev rettar i den seinare sakshandsaminga. Krav frå andre offentlege mynde, nabokonfliktar m.v. vil kunna føra til endra planføresetnader.

Stad og dato: Sunnfjord rådhus, Skype møte. 25.03.2020

For kommunen: Helge Alme