



Dykkar referanse:

Sakshandsamar:
Anniken Heggedal
Tlf. 57 61 27 17

Vår referanse:

Dato:

Referat frå oppstartsmøte detaljregulering

1 Oppmøte

Førehandskonferansen er basert på planinitiativ motteke av kommunen:			
Møtestad:	Førde Rådhus	Møtedato:	21.06.2019
Deltakarar frå forslagsstillar:		Deltakarar frå kommunen:	
Forslagstillar:	Gravdal Prosjektutvikling AS v/ Bodil Kidøy Lunde	Anniken Heggedal Odd Harry Strømsli Berhard Øberg	
Grunneigar:	Gravdal		
Plankonsulent:	Ingvill Handegård Eikelund Nordplan AS		
Andre:	Grete Marøy Sellevoll, sivilarkitekt Nordplan AS		

2 Saksnummer og plan-ID

Arkivsaknr.:	PlanID 143220190011
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):	
Hovudføremålet er å leggje til rette for nytt bustadbygg i tråd med konseptskisser utarbeidd av Nordplan AS. Det er ønskje om å byggje 5 etasjar mot nord for å sikre høg utnytting sentralt i Førde sentrum, og ei nedtrapping med takterrasse mot elva i sør. Ca. 39 bueiningar (inkl. gjesteleilegheiter), fellesareal, evt. Næringsareal i første etasje.	
Forslagsstillar sitt forslag til planavgrensing:	<input type="checkbox"/> Ikkje relevant
Tomtegrenser inkl. areal til sti mot parken. 22/237, 22/240, 22/238	
Forslagsstillar sitt forslag til plannamn:	<input type="checkbox"/> Ikkje relevant
Reguleringsplan for Angedalsvegen 6, gbnr. 22/237.	

4 Planstatus i området

Arealbruk i planområdet er regulert av:	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanen sin arealdel	
<input type="checkbox"/> Områderegulering (pbl. § 12-2)	
<input type="checkbox"/> Detaljregulering (pbl. § 12-3)	
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan etter eldre plan- og bygningslov (PBL85 eller eldre)	
<input type="checkbox"/> Utbyggingsplan etter eldre plan- og bygningslov (PBL85 eller eldre)	
Kommuneplanen - sentrumsføremål	
Detaljplan- forretning/kontor/offentleg, «Huus gbnr, 22/238 mfl.» frå 2006	

Tilhøvet til andre planar:	
<input checked="" type="checkbox"/> Planen vil heilt/delvis erstatte følgjande planar:	<input type="checkbox"/> Ikkje relevant
«Huus gbnr, 22/238 mfl.»	
<input checked="" type="checkbox"/> Planen vil heilt/delvis grense til følgjande planar:	<input type="checkbox"/> Ikkje relevant
Lindbøen Fest-Utstillingsplassen	
<input type="checkbox"/> Kommunen kjenner ikkje til anna planarbeid i området	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunen kjenner til følgjande planarbeid i området:	
Førdepakken tiltak 9 – kontaktperson Gun-Mari Ødegård i Svv	

5 Type plan som er tenkt utarbeidd

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

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.

6 Tilhøvet til overordna plan

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

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

7 Krav om planprogram og konsekvensutgreiing

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

<p>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.</p> <p><u>Vurdering etter konsekvensutgreiingsforskrifta:</u> 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.)</p>
--

8 Viktige tema for denne planen

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

<p>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 føresegrer.</p>
<p>Kartgrunnlag, flaum, byggehøgde/utnytting, vegstøy, tilkomst, påkopling parkeringskjellar, brannbil/redning, næringsareal.</p>

9 Krav til innhald i planforslaget

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

<p>Tilhøvet mellom plan og offentlege anlegg:</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltaket føreset utbygging / utbetring av det kommunaltekniske anlegget</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltaket utløyser krav om utbyggingsavtale</p> <p>Innspel frå kommunen:</p> <p>Viser til krav i kommuneplan om godkjend VAO-plan. Skal vurderast nærare med Teknisk Drift.</p>

<p>Tilhøvet mellom plan og eigedomsgrenser:</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltaket utløyser krav om nykartlegging i området</p>
--

Tiltaket utløyer krav om klarlegging av eigedomsgrenser

Innspel frå kommunen:

Planforslaget skal presenterast på tilstrekkeleg oppdatert kartgrunnlag (basiskart) og vere i samsvar med *kartforskrifta til § 2-1 i pbl.*

10 Medverknad

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

Innspel frå kommunen:

11 Opstart av planarbeid – tilråding frå kommunen

Kommunen tilrår opstart av planarbeidet under føresetnadane som er nemnt i notatet.

Kommunen tilrår ikkje opstart 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.

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

Tekniske krav til leveranse av planforslag (inn i vedlegg III?).

13 Gebyr i plansaker

Forslagsstillar er gjort kjend med kommunale handsamingsgebyr, og om når han vil verte fakturert.

Kommunale handsamingsgebyr skal sendast til:

Gravdal

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.

Førde den 24.10.2017

Anniken Heggedal
Arealplanleggar

Representant frå kommunen

Vår referanse: - - -

VIKTIGE TEMA I PLANEN

Fagetatens kommentarar til aktuelle fagtema

Med fokus på tema der fagetaten 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 føresegnar / retningsliner i kommunale planar og vedtekter som skal leggest til grunn

Generelt

<i>Generelle vurderingar (hovudinntrykk av planarbeidet):</i>
<i>Føremål (er areal og lokalisering eigna for føremålet?):</i>

Planområdet

<i>Generelle vurderingar (framtidig utvikling av området, infrastruktur, grønstruktur, senterområde, områderegulering):</i>
<i>Alternativ (tilkomst, føremål, bygnadsstruktur, lokalisering):</i>

Bygnad og bygnadsstruktur

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Bygnad og byform	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Arkitektur, estetikk og kvalitet (form, struktur, funksjon, uttrykk, tilhøvet til staden, landskapet og strøkskarakteren)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bygnadsstruktur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Utnyttingsgrad og byggehøgder (gjeldande planar, presedens)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Må vurdere utnyttingsgrad for planområdet. 5 etasjar mot Angedalsvegen og 4 etasjar mot Jølstra er akseptabelt. Var i oppstartsmøtet diskutert 5 etasjer i heile planen.
Fjernverknad (plassering i terreng, terrengformasjonar)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Lokalklima (vind, sol, terrengdrag)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Trekk frå elva.
Energiløysingar (fjernvarme, passivhus, plusshus, takform, plassering)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vurdere kva løysing som bør nyttast.

Grønstruktur og landskap

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Landbruk (areal i drift, kjerneområde, potensial)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Biologisk mangfald (skal kommenterast i alle saker, jf. naturmangfaldlova)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Grønstruktur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Langs elva.
Friluftsliv (dagens bruk, potensial, stiar, grønkorridor)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sti langs nabobygg til parken. Vurdere om denne er felles eller privat.
Landskap (naturlandskap, hovuddrag, fjernverknad)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Terrengbehandling og massebalanse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Skal ha parkeringskjellar.

Uteoppfallsareal (felles, privat, mengde, areal, kvalitet, plassering i feltet)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bør nytte norma i ny kommuneplan.
---	-------------------------------------	--------------------------	-----------------------------------

Samferdsle

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Trafikk (sikkerheit, framkome, vegstandard, tilkomst, stigning, tilgjenge til kollektivtransport)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ev. tilkomst frå Angedalsvegen. Ønske om stopp langs Angedalsvegen.
Parkering (behov, kommunal norm, kantparkering, soneparkering, kommunale parkeringskrav)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plankartet viser felles tilkomst ned til parkeringskjellar for BFK. Denne kan utvidast gjennom kjellar til FKO naboeigedom gbnr 22/237. Tilkomst skal utformast etter Statens vegvesen sine standardar, jfr. handbok 017.
Gang- og sykkeltrafikk (skuleveg, snarvegar, tverrsnitt, sykkelparkering)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vurdere parkering i planen, og sjå på meir aktuell tal parkeringsplassar enn det som norma ev. gir.

Born og unge

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Skule og barnehage (tiltakets verknad på kapasitet)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Born og unges interesser (barnetråkk, dagens bruk, potensial, erstatningsareal) (NB! skal kommenterast i alle saker)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Verneverdige kulturminne

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Kulturminne (enkeltobjekt, bygningar, anlegg, steingard, vegfar, teknisk, industrielt, automatisk freda)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kulturmiljø (der kulturminne inngår i ein større heilskap, bygningsmiljø)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Omsynssone på nabobygg 22/240.
Kulturlandskap	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Risiko og sårbarheit

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Risiko og sårbarheit (særlege ROS-tema, sjå FK rettleiar for utarbeiding av reguleringsplan)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Handtering av brann – fasadesprinkling, trapperom.
Forureining (luft, grunn, vatn)(gjeldande forskrifter må leggjast til grunn)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Støy (sone, type, skjerming)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Støy frå Angedalsvegen. Særleg viktig for første etasje ved ev. bustadar.
Geotekniske tilhøve (ras, skred, fundamentering)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Flaum (lavtliggende område, elv /bekkefar)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lokalklima	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Nærmiljø

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Nabotilhøve (sol, utsikt, innsyn, støy)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Levekår (storleik på leiligheiter, bukvalitet, minimumsløysingar, avbøtande tiltak)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Tilføre nærmiljøet nye / betre kvalitetar (mangelfulle kvalitetar, grønstruktur, gang- og sykkeltilknytning, støyskjerming, trafikksikkerheit)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bygge- og anleggsperioden (støy, trafikksikkerheit, riggområde)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plassering byggekran.

Helse

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Universell utforming (Stigning, tilpassa bueiningar)(krava i TEK og Norsk standard gjeld)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Miks av leiligheter, m.a. omsorgsbustadar.
Kriminalitetsførebyggande omsyn (potensielle gjerningsstader, lyssetjing, oversiktlege og inkluderande bumiljø,)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lys ute.
Folkehelse (beskytte mot risikofaktorar og fremme faktorar som verkar positivt på helse og livskvalitet, motverke helseskilnader)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Sjø og vassdrag

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Vassdrag (byggegrense, bekk / elv, nedslagsfelt)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vidareføre byggegrense mot vassdrag (sosi-fil for gjeldande plan).
Sjø (byggegrense)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sjøfront (offentleg tilgang, minimum byggehøgde)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Kommunaltekniske anlegg

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Vatn og avløp, overvasshandtering (uttale frå VA-etaten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mogeleg flytting av leidningar.
Renovasjon (teknisk løysing, lokalisering)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vurdere nedgravd løysing.
Kommunal overtaking tekniske anlegg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Reguleringsføresegner

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Rekkefølgekrav (aktuelle, sannsynlege)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Utbyggingsavtalar (pågåande arbeid)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Kart

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Kartgrunnlag (koter, eigedomsgrenser, bygnad)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eigedomstilhøve (uklare grenser, eigartilhøve, kartforretning)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Planavgrensing (tilgrensande planar, vegar, vegkryss, ubebygde tomter, heile delområde)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Prosess

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Behov for tiltak utover lovens minstekrav (høyringsinstansar, interessegrupper, infomøte eller annan medverknad)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Undervegsmøte	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Parallell sakshandsaming (jf. pbl §§ 1-7, 12-15 og 21-4)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Dette brevet er elektronisk godkjent av Førde kommune om det ikkje er signert.

Vedlegg: