

REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE DETALJREGULERING Hafstad Bydel gbnr. 61/485 PlanID 464720200008

Oppstartsmøte er halde etter initiativ frå forslagsstillar			X
Møtestad:	Sunnfjord Rådhus	Møtedato:	28.01.2020
Deltakarar frå forslagstillar:		Deltakarar frå kommunen:	
Forslagstillar:	Vestlandshus Sunnfjord v/Raymond Kjeilen	Anniken Heggedal	
Grunneigar/ tiltakshavar:	Førde Pinsemenighet		
Plankonsulent:	Nordplan v/ Patrick Langeland og Arvid Tveit		
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 føreset 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 oppstartmøte
- 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: Detaljregulering av gjeldene eigendom med føremål om å leggje til rette for eit nytt leilegheitsbygg og forsamlingslokale. Forsamlingshus for pinsemenigheten i Førde og leilegheitsbygg med tilhøyrande parkeringskjellar.

Storleik på planområdet, ca. daa: 2

Eksisterande arealbruk (t.d. bygningar, landbruk, friluftsområde, naturområde): Jordbruk.

1.3 Plansituasjonen/gjeldande planar i området

- Arealdel til kommuneplanen gjeld for området.
- Gjeldande reguleringsplan: Hafstad bydel, 2009
- Ev. tilliggjande reguleringsplan: Hafstad, del av gbnr. 61/8
- Planen vil erstatta delar av følgjande planar: Hafstad bydel, 2009

1.4 Tilhøve til gjeldande planar

- Planarbeidet er i samsvar med gjeldande plangrunnlag
- Planarbeidet er i strid med gjeldande plangrunnlag på følgjande punkt.
 - Arealføremål - bustad

1.5 Pågåande planarbeid i nærleiken

- Det føregår ikkje planarbeid i området etter det kommunen kjenner til.
- Det føregår følgjande planarbeid i området: Førdepakken tiltak 14 og 1.

1.6 Planprogram og konsekvensutgreiing

Utløyer planen krav om planprogram og konsekvensutgreiing?

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

Grunngjeving: Skal gjerast ei vurdering.

- nei

Dersom planen utløyer 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 offentlig 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

Førdepakken (tiltak 1 og 14),

støy,
parkeringskjellar,
bustadar,
forsamlingslokale,
utnytting,
etasjar/byggehøgde,
byggegrense,
vatn- og avlaup,
krav om planprogram
KU tema m.m.

Mal referat

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/retningsliner i kommunale planar og vedtekter som skal leggest til grunn

Generelt

Generelle vurderingar (hovudinstrykk av planarbeidet) Planen er i stor grad den same som var diskutert i førre oppstartsmøte, 17.11.2017.
Føremål (er areal og lokalisering eigna for føremålet?) Ja.

Planområdet

Generelle vurderingar (framtidig utvikling av området, infrastruktur, grønnstruktur, senterområde, områderegulering)
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 landskapsilhuetar, Råd: Om ein ønskjer detaljerte føresegner knytt til takvinkel, storleik, utsjånad, høgde og liknande. bør desse ta høgde for framtidige endringar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bygnadsstruktur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fjernverknad, nærverknad (plassering i terreng, terrengformasjonar)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Grunnvatn og kjellar.
Utnyttingsgrad (type, volum, eksisterande nærområdet)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Harmonere med Hafstad, del av gbnr. 61/8 når det gjeld byggehøgder (22,5 m og 5 etasjar).
Terreng (Vurdering av bygnad i høve eksisterande terreng, endring av terreng, verknad)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Lokalklima (vind, sol, terrengdrag)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Energiløysingar (energiforsyning –fjernvarme, vassboren varme, fornybar energi, passivhus, plussbus, takform, plassering/klima)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fjernvarme.

Bruksføremål

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Bustader/fritidsbustader	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Næring/handel/kontor	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kollektivknutepunkt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Grønstruktur og landskap

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Landbruk (areal i drift, kjerneområde, potensial, omdisponering, arealtap, konflikstar)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Biologisk mangfald (skal kommenterast i alle saker, jf. naturmangfaldlova)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Grønstruktur (samanhengande soner til eksisterande grønstruktur, sjø og vassdrag)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Friluftsliv (verdi, dagens bruk, potensial, stiar, grønkorridor)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Landskap (naturlandskap, hovuddrag, fjernverknad)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Terrengbehandling og massebalanse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Uteopphaldsareal (felles, privat, mengde, areal, kvalitet, plassering i feltet)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Samferdsle

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Trafikk (type trafikk, veg-/gatestandard, kryss, tilkomst, stigning, tilgjenge til kollektivtransport, byggegrense)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tiltak 1/Bru frå Førdehuset er ikkje avgjort enda.
Trafikktryggleik (skule/barnehage, leike-/opphaldsareal, busshaldeplass, servicefunksjonar, utrykkingskøyretøy)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Parkering (behov, kommunal norm, kantparkering, soneparkering, kommunale parkeringskrav)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fortau, gang- og sykkeltrafikk	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

(skuleveg, snarvegar, tverrsnitt, sykkelparkering)			
Kollektivtrafikk (avstand, busslommer, tilgjenge for alle)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tiltak 14 regulerer dobbel busslomme.

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"/>	
Leike- og opphaldsareal (storleik, type, kvalitet, trafikktryggleik, tilgjenge for alle, årstider, rekkjefølgjekrav)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Verneverdige kulturminne

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

Risiko og sårbarheit

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Risiko og sårbarheit (jf. DSB sin rettleiar)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Forureining (luft, grunn, vatn)(gjeldande forskrifter må leggjast til grunn)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Støy (Jf. T-1445, sone, type, skjerming)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Analyse med ev. framlegg til tiltak skal ligge ved planframlegget. Støy frå E39.
Geotekniske tilhøve (ras, skred, fundamentering)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Flaum (lavtliggande område, elv /bekkefar)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Lokalklima (vind, sol/lys, nedbør)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Samfunnstryggleik (Ekspløsjonsfare, farlig stoff, elektromagnetisk felt, ulykke, utrykking)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Brann (tilkomst, stigebil m.m.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avklaring i oppstartsmøte. ev. i eige møte. Ev. dialog mellom plankonsulent og brannsjef må omtalast ev. ved eige vedlegg.

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, grønnstruktur, gang- og sykkeltilknytning, støyskjerming, trafikkikkerheit)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Bygge- og anleggsperioden (støy, trafikkikkerheit, riggområde)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Helse

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Universell utforming (Stigning, tilpassa bueiningar)(krava i TEK17 og Norsk standard gjeld)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kriminalitetsførebyggjande omsyn (potensielle gjerningsstader, lyssetjing, oversiktlege og inkluderande bumiljø,)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>	

Sjø og vassdrag

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Vassdrag (byggegrense, bekk/elv, nedslagsfelt, 100-m belte, økologisk tilstand)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sjø (byggegrense, naust, hamn, økologisk tilstand)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sjøfront (offentleg tilgang, minimum byggehøgde)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Status i vassdirektivet (vassressurslova)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Overvatn reknast i høve prognosar som for Sandsli med 40% klimapåslag og med 200-års gjentakintervall. Lage VAO-plan som må godkjennast av Teknisk Drift før vedtaket.

Overvasshandtering (handtering av overvatn)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lokal forskrift, overvatn leiast til kommunal leidningsnett. Ikkje infiltrasjon.
Renovasjon (areal, teknisk løysing, lokalisering)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Areal til renovasjon/bossoppstilling skal omtalast ev. visast på plankart.
Kommunal overtaking tekniske anlegg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planløysingane må vere i tråd med kommunen sine krav til tekniske løysingar.
Sløkkjevatn (utstyr)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Reguleringsføresegner

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Rekkefølgekrav (aktuelle, sannsynlege)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Der rekkefølgekrav legg til rette for det, kan det lagast utbyggingsavtale med kommunen for opparbeiding av m.a. anlegg til infrastruktur. Veganlegg i gjeldande plan, Hafstad bydel.
Utbyggingsavtalar (pågåande arbeid)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Økonomiske konsekvensar for kommunen (bygging og drift av vegar, VA-anlegg, skular, barnehagar, uterom, leikeareal)			

Kart

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Kartgrunnlag (koter, eigedomsgrenser, bygnad)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eigedomstilhøve (uklare grenser, eigartilhøve, kartforretning)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Planavgrensing (tilgrensande planar, vegar, vegkryss, ubebygde tomter, heile delområde)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eigedomsgrenser, til fortau Førdepakken tiltak 14 og veg på 61/470.

Prosess

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Behov for tiltak utover lovens minstekrav (høyringsinstansar, interessegrupper, infomøte eller annan medverknad)	<input checked="" 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"/>	Vurderast.

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.

Varsalet 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, føresettt at planen er i samsvar med overordna plan)
- Ved planframlegg med krav til konsekvensutgreiing skal planprogrammet leggjast ut til høyring samstundes med varsling 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 føresegner

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

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:
- 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 sørge 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 forslagsstillar så langt det er naudsynt sørge 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 anleggstilltak 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: Kjeilen Hus AS
Ev. kontaktperson: Raymond Kjeilen
Adresse: Indre Hornnesvika 11
Postnr./Postadresse: 6809 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, Byggesak og arealforvaltning, 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: 28.01.2020

For kommunen: Anniken Heggedal

Mal referat