

1 Oppmøte

Førehandskonferansen er basert på planinitiativ motteke av kommunen:		14.02.2022
Møtestad:	Kommunesenteret	Møtedato: 24.10.2022
Deltakarar frå forslagstillar:		Deltakarar frå kommunen:
Tiltakshavar:	Crob Holding AS v/ Rune Solheim	Anne Lyslo
Grunneigar:		Sigurd Muldsvor
Plankonsulent:	iVest Consult AS v/ Juanita Sekkingstad og Ole Jakob Osvold	Mona Kleppe Skåden
Andre:		Martin Sørland Barlla

2 Saksnummer og plan-ID

Arkivsaknr.:	22/1140
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):	
Leggje til rette for konsentrerte bustader (lågblockkar eller kjeda leilegheiter)	
Innspel frå kommunen:	
Forslagsstillar sitt forslag til planavgrensing:	<input type="checkbox"/> Ikkje relevant
Innspel frå kommunen:	Justere fri sikt sonen ytleigare vest med avkøyringa.
Forslagsstillar sitt forslag til plannamn: Detaljreguleringsplan for Dårflot Gården	<input type="checkbox"/> Ikkje relevant
Innspel frå kommunen:	Detaljregulering for Vikavegen gbnr 57/61

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 type="checkbox"/> Reguleringsplan etter eldre plan- og bygningslov (pbl85 eller eldre)
<input type="checkbox"/> Utbyggingsplan etter eldre plan- og bygningslov (pbl85 eller eldre)

Tilhøvet til andre planar:	
<input type="checkbox"/> Planen vil heilt /delvis erstatte følgjande planar:	<input type="checkbox"/> Ikkje relevant
<input checked="" type="checkbox"/> Planen vil heilt/delvis grense til følgjande planar:	<input type="checkbox"/> Ikkje relevant
2005001 – Tonningleirane	
<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 checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering		
Endring av:		
<input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering		
<input 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"/>

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.

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 føresegner.

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:			
Føremålet er avsett til konsentrert bustadføremål (B119) I overordna plan.			

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

Avklaring av behov for planprogram og/eller konsekvensutgreiing:

- 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 § 3.
- 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. Denne vurderinga skal utførast i tråd med konsekvensutgreiingsforskrifta vedlegg 3.
- Planen utløyser **krav om planprogram**, jf. pbl. § 4-1.
- Planen utløyser **krav om konsekvensutgreiing**, jf. pbl § 4-2 og KU-forskrifta § 2.
- Ikkje relevant, jf. punkt 6.

Innspeil 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 føresegnar. 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:

Rasfare er avklart.
Avklare kvikkleirefare
Tilpasse terreng.

Forslagsstillar har fått følgjande råd til planarbeidet:

I etterkant av møtet sender kommunen utfyllende 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:

Kapasiteten til vatn i området er bra.

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:

Der er usikre grenser i øvre delen av planområdet. Kommunen oppmodar forslagsstillar til å kontakte kart og oppmåling for å kvalitetssikre eigedomsgrensene.

10 Medverknad

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

Innspel frå kommunen:

Liste over høyringsinstansar og naboar/grunneigarar vert vedlagt referatet.

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:

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 pbl. § 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:

Crob Holding AS v/ Rune Solheim , e-post: Rune@nordfjordhus.no

Timepris pr. time: kr. 980,-

Oppstart av reguleringsplanarbeid og oppstartsmøte kr. 14 700

Mindre endring av reguleringsplan (PBL § 12-14) kr. 14 700

Endring og oppheving av reguleringsplan (PBL § 12-14) kr. 14 700

Detaljregulering (PBL § 12-3) kr. 19 600

Tilleggsgebyr for planar som krev planprogram kr. 14 700

Tilleggsgebyr for planar som krev konsekvensutgreiing kr. 9 800

I tillegg arealgebyr:

inntil 5000 m2 kr. 19 600

5001 - 10000 m2 kr. 35 280

over 10000 m2 (maks. arealgebyr) kr. 60 760

Sak som vert avslutta etter påbegynt sakshandsaming, men før førstegangsvedtak 50% gebyr

Sak som vert avslutta etter innsendt planforslag og førstegangsvedtak – fullt gebyr kr. 19 600

Kr 14 700.-

Kr 19 600.-

Kr 19 600.-

Sum: Kr 53 900.-

[Gebyr](#)

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 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 føresegner / retningslinjer i kommunale planar og vedtekter som skal leggest til grunn

Generelt

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

Planområdet

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

Plantema

I dei tre kolumnene 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Arkitektur, estetikk og kvalitet (form, struktur, funksjon, uttrykk, tilhøvet til staden, landskapet og strøkskarakteren)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Området skal ha god estetisk utforming i samsvar med sin funksjon.
Bygnadsstruktur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Utnyttingsgrad og byggehøgder (gjeldande planar, presedens) Om ein ønskjer detaljerte føresegner knytt til takvinkel, storleik, utsjånad, høgde og liknande bør desse ta høgde for framtidige endringar.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- BYA i prosent - 3 – 4 etasjer i tillegg til parkeringskjellar
Fjernverknad	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tilpasse bygning høgde

(plassering i terreng, terrengformasjonar)				
Lokalklima (vind, sol, terrengdrag)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sol- og skyggediagram
Energiløysingar (fjernvarme, passivhus, plusshus, takform, beliggenheit)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Grønstruktur og landskap	Aktualitet			Merknad
	1	2	3	
Landbruk (areal i drift, kjerneområde, potensial)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Biologisk mangfald (skal kommenterast i alle saker, jf naturmangfaldlova)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Grønstruktur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Friluftsliv (dagens bruk, potensial, stiar, grøntkorridor)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tursti i øvre delen av planområdet
Landskap (naturlandskap, hovuddrag, fjernverknad)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Behalde landskapsverknad nord i planområdet.
Terrengbehandling og massebalanse	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Uteopphaldsareal (felles, privat, mengde, areal, kvalitet, plassering i feltet)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Leggje til rette for uteopphaldsareal. Bakre delen vest eller på plannivå.

Samferdsle	Aktuelt			Merknad
	1	2	3	
Trafikk (sikkerheit, framkome, vegstandard, tilkomst, stigning, tilgjenge til kollektivtransport)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vegstigning på sirka 10 prosent.
Parkering (behov, kommunal norm, kantparkering, soneparkering, kommunale parkeringskrav)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ingen gate parkering, må løysast per tomter.

Gang- og sykkeltrafikk (skuleveg, snarvegar, tverrsnitt, sykkelparkering)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
---	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--

Born og unge	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Skule og barnehage (tiltakets verknad på kapasitet)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nord i planområdet grenser til eit SEFRAK bygg (gardsfjøs)
Kulturmiljø (der kulturminne inngår i ein større heilskap, bygningsmiljø)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kulturlandskap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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"/>	
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"/>	
Geotekniske tilhøve (ras, skred, fundamentering)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kvikkleire må sjekkast ut
Flaum (lavtliggende område, elv /bekkefar)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lokalklima	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Nærmiljø	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Nabotilhøve (sol, utsikt, innsyn)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sol – og skyggediagram
Levekår (storleik på leilegheiter, bukvalitet, minimumsløysingar, avbøtande tiltak)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Tilføre nærmiljøet nye / betre kvalitetar (mangelfulle kvalitetar, grønstruktur, gang- og sykkeltilknytning, støyskjerming, trafiksikkerheit)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bygge- og anleggsperioden (støy, trafiksikkerheit, riggområde)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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"/>	Tursti nord i området.

Sjø og vassdrag	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Vassdrag (byggegrense, bekk / elv, nedslagsfelt)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	Planen skal sendast til VA-etaten for uttale og vere komplett for planframlegget vert sendt til 1. gangs handsaming.
Renovasjon (teknisk løysing, lokalisering)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Standardforskrift for hushaldningsavfall i NoMil-området: https://www.nomil.no/wp-content/uploads/2020/02/2020-01-01-Standardforskrift-for-hushaldningsavfall-1.pdf
Kommunal overtaking tekniske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Planløysingane må vere i tråd med kommunen sine krav til tekniske løysingar.

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

Kart	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Kartgrunnlag (koter, eigedomsgrenser, bygnad)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sender kartteknisk krav som vedlegg
Eigedomstilhøve (uklare grenser, eigartilhøve, kartforretning) Eventuell naudsynt justering av eigedomsgrenser bør skje i løpet av planprosessen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Planavgrensing (tilgrensande planar, vegar, vegkryss, ubygde tomter, heile delområde)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Utvide planavgrensing ved avkjørsel (Kommunen sender forslag til ny planavgrensing)

Prosess	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Behov for tiltak utover lovens minstekrav (høyringsinstansar, interessegrupper, infomøte eller annan medverknad)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kan vere relevant med infomøte skulle de trengst.
Undervegsmøte	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Minst ein gong i planprosessen dersom det er behov for det.
Parallell sakshandsaming (jf. pbl §§ 1-7, 12-15 og 21-4)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Parallell sakshandsaming av plan og byggesak.



**SOGN OG FJORDANE
FYLKESKOMMUNE**

Fylkesrådmann
Fylkeshuset
Askedalen 2, 6863 Leikanger
Telefon: 57 63 80 00
E-post: post@sfj.no
www.sfj.no

Framsidedfoto: Torbjørn Hasund