

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:			09.11.2017
Møtestad:	Kommunesenteret	Møtedato:	05.12.2017
Deltakarar frå forslagstillar:		Deltakarar frå kommunen:	
Tiltakshavar:		Kolbjørn Nilsen	
Grunneigar:		Kari Lin Kyrkjeide	
Plankonsulent:	Aaland Ark.kontor v/Tore-Geir Aaland og Anne Lyslo		
Andre:			

2 Saksnummer og plan-ID

Arkivsaknr.:	17/2384
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):	
Utvide/nytte utmark mellom gjeldande bebyggelsesplan og eksisterande busetnad til 3 bustadtomter	
Innspel frå kommunen:	Ta med så mykje av gjeldande bebyggelsesplan at ein får sikra samanheng i tilkomsten til dei 3 planlagde tomtene.
Forslagsstillar sitt forslag til planavgrensing: <input type="checkbox"/> Ikkje relevant	
Ta med BFS3 og snuhammar på f_SKV2 i gjeldande bebyggelsesplan, elles øvre del av 48/4	
Innspel frå kommunen:	Ta med 48/32 innanfor planavgrensing.
Forslagsstillar sitt forslag til plannamn: <input type="checkbox"/> Ikkje relevant	
Endring og utviding av Skogabakkane – nedre del.	
Innspel frå kommunen:	

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:

- Planen vil delvis **erstatte** følgjande planar: Ikkje relevant

Bebyggelsesplan for Skogabakkane, vedteken 29.02.2000 med diverse mindre endringar.

- Planen vil delvis **grense til** følgjande planar: Ikkje relevant

Bebyggelsesplan for Skogabakkane, vedteken 29.02.2000 med diverse mindre endringar.

- Kommunen kjenner **ikkje** til anna planarbeid i området

- Kommunen kjenner til følgjande planarbeid i området:

5 Type plan som er tenkt utarbeidd

Reguleringsplan etter plan- og bygningslova:

- Områderegulering
- Detaljregulering

Endring av:

- Områderegulering
- Detaljregulering
- Reguleringsplan etter eldre plan- og bygningslov
- 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 type="checkbox"/> Ja	<input checked="" 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 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:	
<input checked="" 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 § 3.
<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. Denne vurderinga skal utførast i tråd med konsekvensutgreiingsforskrifta <u>vedlegg 3</u> .
<input type="checkbox"/>	Planen utløyser krav om planprogram , jf. pbl. § 4-1.
<input type="checkbox"/>	Planen utløyser krav om konsekvensutgreiing , jf. pbl § 4-2 og KU-forskrifta § 2.
<input type="checkbox"/>	Ikkje relevant, jf. punkt 6.
Innspel frå kommunen: Arealet ligg som LNF i nyleg vedteken kommunedelplan for Langeset – Stryn – Storesunde. Arealet er bratt skogsmark/utmark og det vil ikkje få vesentleg konsekvensar for miljø og samfunn som fører til at det utløyser krav om KU etter forskrifta §2 og planprogram, §4-1. Framleggstillar/plankonsulent skal likevel ta ei vurdering etter KU §3.	

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:

Greie ut vidare om den lokale rasfaren. Nytt sidene til NVE <https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/>

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 utløyer krav om utbyggingsavtale

Ikkje relevant

Innspel frå kommunen:

Få ferdigstilt avtale om veganlegg og overvass-system. Revidere eksisterande VA-avtale på vass- og kloakkledningane. VA-rammeplan i høve til Stryn kommune si VA-norm

Tilhøvet mellom plan og eigedomsgrenser / kartgrunnlag:

Tiltaket utløyer krav om ny kartlegging i området

Tiltaket utløyer krav om klarlegging av eigedomsgrenser

Kart er av tilstrekkeleg kvalitet

Eigedomsgrenser er av tilstrekkeleg kvalitet

Ikkje relevant

Innspel frå kommunen:

Eigedomsgrense aust i planområdet er ikkje av tilstrekkeleg kvalitet. Ein oppmodar om at denne grensa vert kvalitetssikra før vidare arbeid med reguleringsplanen.

10 Medverknad

I etterkant av møtet sender kommunen utfyllande 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 offentlege instansar og naboar som skal ha varsel om oppstart ligg vedlagt.

11 Oppstart av planarbeid – tilråding frå kommunen

<input type="checkbox"/> Kommunen tilrår oppstart av planarbeidet under føresetnadane som er nemnt i notatet. Kommunen har følgjande råd til det vidare planarbeidet:
Kommunen tilrår vanleg reguleringsprosess. Kommunen tilrår ikkje å handsame dette som mindre endring, sjå kommentar under.
<input type="checkbox"/> Kommunen tilrår ikkje oppstart av planarbeidet. Grunngeving frå kommunen:
Kommentar frå kommunen: Plankonsulent meiner - med utgangspunkt i vurdering frå fylkesmannen på spm om utviding av planområde går under pbl §12-14,jfr vedlagt tolkning datert 27.10.17, - at denne utvidinga kan handsamast som ei mindre endring. Administrasjonen i Stryn kommune meiner at dette er ei for omfattande sak til å handsame som ei mindre endring. Arealet er ikkje fastsett som byggeområde i nyleg vedteken kommunedelplan. Arealet ligg heller ikkje innanfor gjeldande plangrense for bebyggelsesplan for Skogabakkane. Administrasjonen tilrår difor vanleg reguleringsprosess i denne saka.

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)
<input type="checkbox"/> Etter møtet sender kommunen forslagsstillar utfyllande informasjon om gjeldande kravspesifikasjon
Ved utarbeiding av planar ber vi framleggstillar om å nytte nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, elles Fylkesmannen og Regjeringa sine nettsider om planlegging, m.fl.

13 Gebyr i plansaker

XForlagsstillar er gjort kjend med kommunale handsamingsgebyr, og med tidspunkt for fakturering. Kommunale handsamingsgebyr skal sendast til:
Olav Helmer Auflem, Lindset, 6783 Stryn
Tidspunkt for fakturering er ved vedtak om offentleg ettersyn.
Informasjon om gjeldande gebyrregulativ:
Oppstart av planarbeid (pbl 12-8)-----kr 5375.-
Detaljregulering, endring (pbl 12-3)-----kr 5375.-
Tillegg arealgebyr, inntil 5 daa.-----kr 7175.- mellom 5-10 daa: 12555.- over 10daa: 21540.-
Sum:-----kr <u>17925.-</u> eller <u>23305.-</u> eller <u>32290.-</u>
Pr. skrivande stund av 11.12.17, har kommunen ikkje fått tilbakemelding på storleiken på planarealet. Det vert difor orientert om dei ulike gebyrsatsane. Ein av dei vert sendt ut alt etter storleik på planarealet.

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 (hovudinstrykk 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"/>	
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"/>	
Fjernverknad	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

(plassering i terreng, terrengformasjonar)				
Lokalklima (vind, sol, terrengdrag)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Landskap (naturlandskap, hovuddrag, fjernverknad)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Terrengbehandling og massebalanse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Det kan vere utfordrande å få til tilkomst til dei planlagde tomtane. Viktig å få dokumentasjon på tilkomsten, både lengeprofil og tverrprofil og at stigninga på vegen vert tilfredsstillande.
Uteopphaldsareal (felles, privat, mengde, areal, kvalitet, plassering i feltet)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Samferdsle	Aktuelt			Merknad
	1	2	3	
Trafikk (sikkerheit, framkome, vegstandard, tilkomst, stigning,	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Jfr terrengbehandling og massebalanse

tilgjenge til kollektivtransport)				
Parkering (behov, kommunal norm, kantparkering, soneparkering, kommunale parkeringskrav)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gang- og sykkeltrafikk (skuleveg, snarvegar, tverrsnitt, sykkelparkering)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Born og unge	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Skule og barnehage (tiltakets verknad på kapasitet)	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sjekke ut fylkesatlas/askeladden og andre relevante databasar for verneverdige kulturminne/kulturmiljø.
Kulturmiljø (der kulturminne inngår i ein større heilskap, bygningsmiljø)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kulturlandskap	<input 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"/>	Sjekke ut om der er forureina grunn
Støy (sone, type, skjerming)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Geotekniske tilhøve (ras, skred, fundamentering)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Flaum (lavtliggande område, elv /bekkefar)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lokalklima	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Nærmiljø	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Nabotilhøve (sol, utsikt, innsyn)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Levekår (storleik på leilegheiter, bukvalitet, minimumsløysingar, avbøtande tiltak)	<input 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 TEK10 og Norsk standard gjeld)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	(TEK 17)
Kriminalitetsførebyggjande omsyn (potensielle gjerningsstader, lyssetjing, oversiktlege og inkluderande bumiljø,)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Folkehelse (beskytte mot risikofaktorar og fremme faktorar som verkar positivt på helse og livskvalitet, motverke helseskilnader)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Sjø og vassdrag	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Vassdrag (byggegrense, bekk / elv, nedslagsfelt)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sjø	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

(byggegrense)			
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 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kommunal overtaking tekniske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planløysingane må vere i tråd med kommunen sine krav til tekniske løysingar
Jfr punkt nr 9 del 1			

Reguleringsføresegner	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Rekkefølgekrav (aktuelle, sannsynlege)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Utbyggingsavtalar (pågåande arbeid)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Der rekkefølgekrav legg til rette for det, kan det lagast utbyggingsavtale med kommunen for opparbeiding av infrastruktur

Kart	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Kartgrunnlag (koter, eigedomsgrenser, bygnad)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eigedomstilhøve (uklare grenser, eigartilhøve, kartforretning) Eventuell naudsynt justering av eigedomsgrenser bør skje i løpet av planprosessen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vedk. uklare grenser, jfr punkt nr 9 del 2.

Planavgrensing (tilgrensande planar, vegar, vegkryss, ubygde tomter, heile delområde)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Minst ein gong i planprosessen. Etter fastsetjing av eventuelt planprogram
Parallell sakshandsaming (jf. pbl §§ 1-7, 12-15 og 21-4)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Parallell sakshandsaming av plan og byggesak

Vedlegg:

- Liste over offentleg høyringsinstansar
- Liste over naboar
- E-post frå Fylkesmannen, tolkning av pbl §12-14
- Sjekkliste klimatilpassing som kan vere til hjelp i arbeidet med ROS

