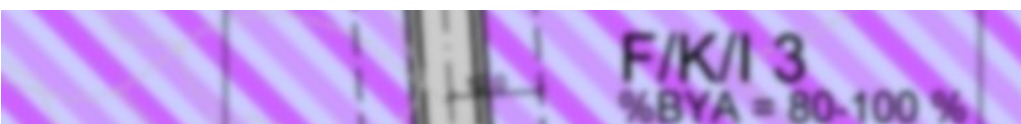




Stad kommune

Oppstartsmøte reguleringsplanarbeid

Detaljregulering for Sandvikneset hyttefelt



Stad kommune 2021

Arkivsak: 21/2143

Dato: 06.05.2021

Innhald

DEL I - OPPSTARTSMØTE	2
Gjennomføring av møtet.....	2
DEL II – NOTATMAL FOR OPPSTARTSMØTE	3
1 Oppmøte	3
2 Saksnummer og plan-ID.....	3
3 Føremål med planarbeidet	3
4 Planstatus i området.....	4
5 Type plan som er tenkt utarbeidd.....	5
6 Tilhøvet til overordna plan	5
7 Krav om planprogram og konsekvensutgreiing	6
8 Viktige tema for planen.....	9
9 Andre tilhøve	9
10 Medverknad.....	10
11 Oppstart av planarbeid – tilråding frå kommunen.....	10
12 Krav til utkast til plan.....	10
13 Gebyr i plansaker	10
14 Stadfesting.....	10
DEL III - VIKTIGE TEMA I PLANEN.....	11
Bygnad og bygnadsstruktur.....	11
Grønstruktur og landskap.....	12
Samferdsle.....	13
Born og unge	13
Verneverdige kulturminne	13
Risiko og sårbarheit	14
Nærmiljø.....	15
Helse.....	15
Sjø og vassdrag	15
Kommunaltekniske anlegg	16
Reguleringsføresegner	17
Kart.....	17
Prosess	17

DEL I - OPPSTARTSMØTE

Gjennomføring av møtet

I møtet

Forslagsstillar skal møte saman med plankonsulent, jf. krav i plan- og bygningslova om at reguleringsplan skal utarbeidast av fagkunnige. Planavdelinga deltek med leiar og sakshandsamar. I tillegg møter etter behov representantar frå andre kommunale fagetatar. Møtet vert leia av kommunen, og dei har ansvar for at malen vert gjennomgått og at det ein diskuterer vert notert ned. Forslagsstillar informerer om sine planar. Del II «Notatmal for oppstartsmøte» og del III «Viktige tema i planen» vert gjennomgått.

Synspunkt og råd frå planavdelinga er førebelse og som utgangspunkt ikkje avklart politisk.

Planavdelinga skal på slutten av møtet oppsummere om føremålet med planarbeidet og oppstart vert anbefalt av administrasjonen.

Etter møtet

Etter møtet vert notatet sendt til privat forslagsstillar ved plankonsulent for godkjenning. Notatet skal nyttast som grunnlag for eventuelt vidare arbeid med utforming av planen. Det kan kome nye krav i etterkant av oppstartsmøtet, t.d. som følgje av nye opplysningar i saka.

Det kan vere aktuelt med ein felles gjennomgang av planmaterialet før offentleg ettersyn. Eventuelle endringar av plan (plankart, føresegner, planomtale eller annan dokumentasjon) som følgje av offentleg ettersyn skal utførast og dekkjast av forslagsstiller. Ved mindre justeringar av plandokumenta kan det vere aktuelt at kommunen gjennomfører dette. Det vil vere opp til kommunen å vurdere kva som er mindre justeringar.

Politisk godkjenning av planen kan ikkje garanterast sjølv om planen vert utarbeidd i tråd med råd frå kommunen sin administrasjon.

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:			
Møtestad:	Nordfjordeid, Rådhuset	Møtedato:	28.04.2021
Deltakarar frå forslagstillar:		Deltakarar frå kommunen:	
Tiltakshavar:	Marius Johan Svoren, Kvernevik AS	Gry Otneim Leikanger	
Grunneigar:	I følgje kommunen si kartløyising: 280/2: Kjellfrid og Sveinung Grebstad Ukjend eigar på resten av arealet	Asbjørn Tverberg Svein Arne Fure	
Plankonsulent:	Bjarte Friisvold, OSE AS	Trine Hauger	
Andre:			

2 Saksnummer og plan-ID

Arkivsaknr.:	21/2143
Plan-ID:	Når forslagsstillar har varsla oppstart vert planen tildelt ein plan-ID som skal nyttast på alle plandokument.

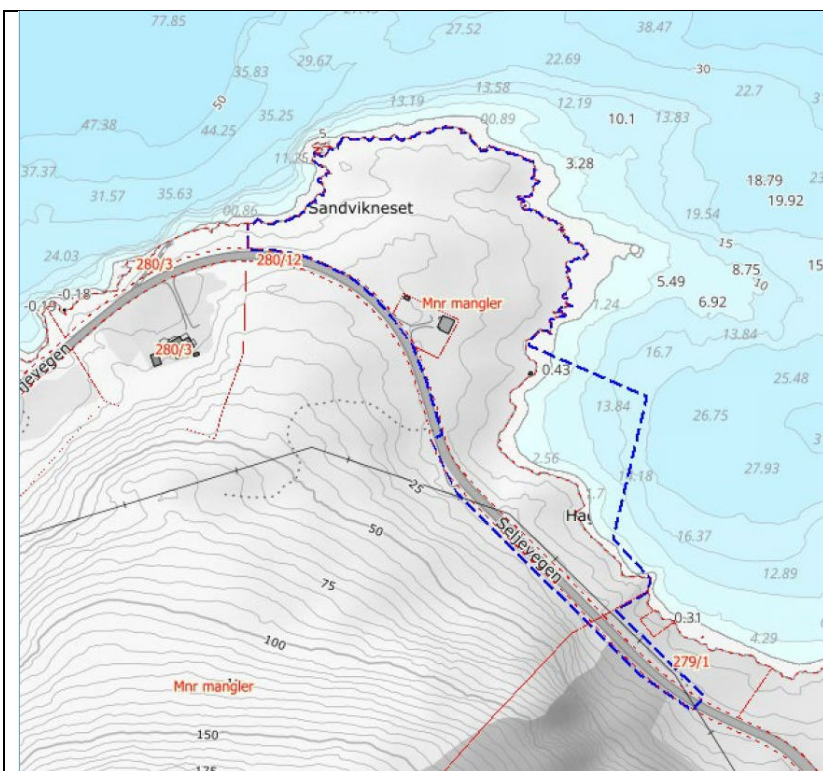
3 Føremål med planarbeidet

Forslagsstillar sitt formål med planen/planendringa (bakgrunn og formål):

Målsetjing med planen er å leggje til rette for:

- 12 nye hytter og inntil 15 naust
- Småbåthamn med molo
- Trygg vegtilkomst for utbyggingsområdet, inklusiv eksisterande hytte på gbnr. 280/2
- Felles møteplass/uteopphaldsareal

Innspel frå kommunen:	Planforslaget er i samsvar med overordna plan og føringar gjevne av Kommunal- og moderniseringsdepartementet i avgjersle i motsegnsak av 06.07.2018.
Forslagsstillar sitt forslag til planavgrensing:	<input type="checkbox"/> Ikkje relevant
Planområdet er på om lag 55 daa, der om lag 10 daa er i sjø. Området ligg på nordaust sida av fylkesveg 618, inntil eksisterande hytte på gbnr. 280/2.	



Innspel frå kommunen: Planavgrensinga er i samsvar med areal avsett til kombinert formål i overordna plan.

Forslagsstillar sitt forslag til **plannamn**:

Ikkje relevant

Detaljregulering for Sandvikneset hyttefelt

Innspel frå kommunen: **Detaljregulering for Sandvikneset hyttefelt**

4 Planstatus i området

Arealbruk i planområdet er regulert av:

- Kommuneplanen sin arealdel for Selje kommune
- 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 heilt /delvis **erstatte** følgjande planar:

Ikkje relevant

Kommuneplanen sin arealdel

Planen vil heilt/delvis **grense til** følgjande planar:

Ikkje relevant

Kommundelplan for sjøareal, som er under arbeid.

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

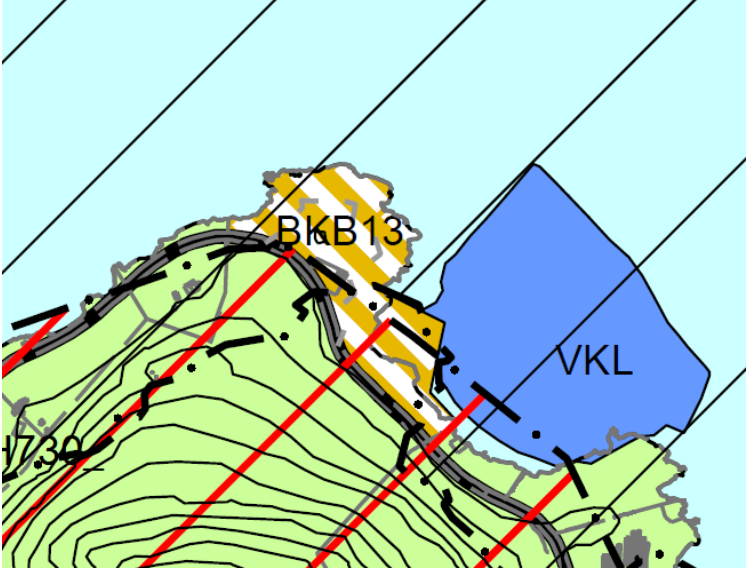
Kommunen kjenner til følgjande planarbeid i området:

Kommunedelplan for sjøareal som er under arbeid: I høyringsforslaget er det sett av areal til fiske og bruk og vern av sjø i sjøområdet utanfor planområdet.

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"/>

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
<p>Innspel frå kommunen: Området er i KPA for Selje 2015-2029 avsett til kombinert formål for fritidsbustad, turisme, naust og småbåtanlegg.</p> <p>Planføresegn 2.11 Kombinert byggje- og anleggsformål BKB13: Fritidsbustad, turisme, naust og småbåtanlegg, Sandvikneset v/Barmsund. Byggegrense mot sjø skal vere 40 meter for fritidsbustadar eller andre bygg/tiltak som ikkje må ligge ved sjøen. (evt. byggegrensa frå naturleg kystkontur). Byggegrensa vist i plankartet. Krav om reguleringsplan.</p>			
			
<p><i>Utsnitt av KPA for Selje 2017-2029.</i></p>			

7 Krav om planprogram og konsekvensutgreiing

Avklaring av behov for planprogram og/eller konsekvensutgreiing:	
<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 kapittel 2.
<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. <i>Denne vurderinga skal utførast i tråd med konsekvensutgreiingsforskrifta § 10.</i>
<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 kapittel 2.
<input checked="" type="checkbox"/>	Ikkje relevant, jf. punkt 6.

Innspel frå kommunen: Tiltaket er konsekvensutgreidd i samband med utarbeiding av kommuneplanen sin arealdel for tidlegare Selje kommune. Tiltaket vart frarådd i KU, sjå vedlagt utklipp.

Da Selje kommune vedtok å legge inn kombinert formål, vart det fremma motsegn og gjennomført mekling. Vedteken byggegrense på 40 meter av departementet. Dokumenter kring denne prosessen sendast over til forslagsstillar som vedlegg til referatet.

Kommunen vurderer at planen ikkje utløyser krav til KU, men rår likevel til at dei ulike tema i gjennomført KU samt dei andre tema som går fram av dette referatet, omtalast nærare i planomtalen.

3.10 Sandvikneset/v Barmsund, fritidsbustader, naust og småbåtanlegg

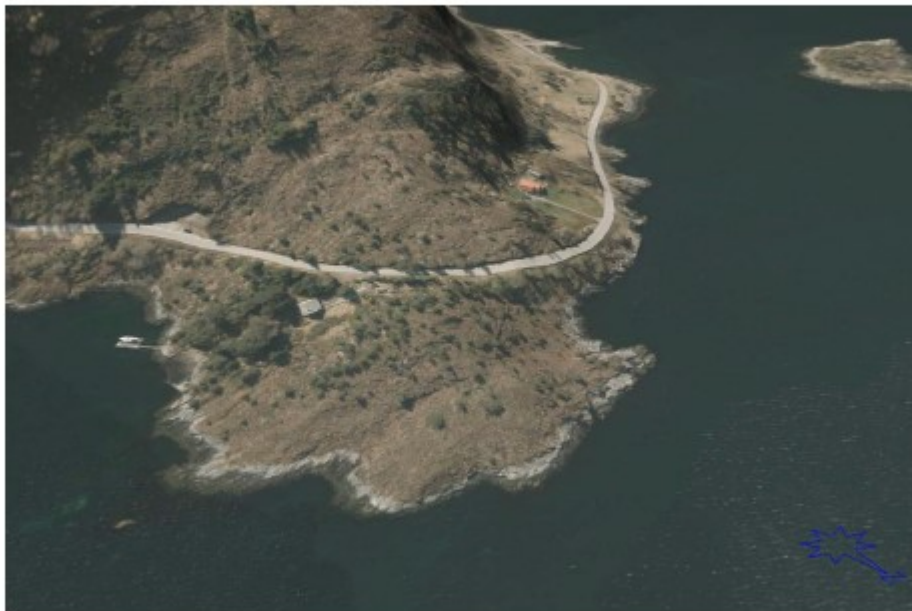
Formål/bruk i dag	Det er etablert ein fritidsbustad elles ubygd utmark.	
Planstatus	Uregulert	
Forslag til ny arealbruk	Fritidsbustader, naust og småbåtanlegg	
Arealstorleik		
Forslagsstillar	Marius Johan Svoren	
Skildring	<p>Det er etablert ein eldre bustad (tidlegare skulehus) tett ved fylkesvegen. Eigedomen har ei flytebrygg i Haggarsvika. Området er elles lyngkledd, med spredt krattskog. Strandsone består av berg. Neset ligg nordvendt med fritt ustyn mot Barmen og Barmsundet.</p>	

Tema	Verdi	Om-fang	Konse-kvens	Kommentar (kunnskapsgrunnlag m.m.) usikkerheit
MILJØ				
Jordvern	0	0	0	Open fastmark, udyrka.
Natur-mangfald	0	0	0	Ingen registreringar. Kjelde fylkesatlas.
Kultur-minner og kulturmiljø	0	0	0	Ingen registreringar. Kjelde fylkesatlas.
Landskap	+1/+2	-1/-2	-1/-2	Ope kystlandskap. Markert ubebygd nes, med lite vegetasjon. Godt synleg frå sjøen og Barmøya. Sårbart for inngrep.
Nærmiljø og friluftsliv	0	0	0	Svært spredtbygd område, langt unna annan busetnad og etablerte offentlege/ privat tenesteyting.
Barn og unge	0	0	0	
SAMFUNN				
Teknisk infrastruktur	Manglar	-1	-1	Kan få tilkomst via fylkesvegen. Manglar internt vegsystem og VA.
Transport-behov	Bilbasert	-1	-1	Bilbasert, ingen g/s-veg langs fylkesvegen. Busshaldeplass ved Barmsund, ferjeleie Barmen.
Befolknings-utvikling og teneste-behov	0	0/-1	0/-1	Behov for renovasjonsløyising eller privat anlegg for VA, må også etablere internveg.
Forhold til framtidig ut-	0/+1	0/+1	0/+1	Etablering av fritidbustader kan bidra til auka byggeaktivitet for lokal entreprenør.

byggingsstrategi				Tilrettelegging for auka turisme, men bidreg til auka fragmentert utbygging.
SAMFUNNSTRYGGLEIK, ROS				
	Ikkje signifikant	Akseptabel	Uakseptabel	
Naturrisiko				Aktsomhetskart viser at deler av området er registrert med snøskredfare.
Verskemd-risiko				Fylkesvegen har 80 sone.
Beredskap				Brannutrykking frå Vågsøy, 20-25 min køyretid.
Støy og ureining				Liten trafikk (ÅDT 400) medføre liten grad av støyproblem.

Samla vurdering og konklusjon

Forslaget blir frarådd pga det bidreg til auka fragmentert utbygging. All teknisk infrastruktur manglar, det er lang avstand til anna etablert tenesteyting. Fylkevegen har 80 sone og er utan gang- og sykkelveg. Forslaget vil medføre auka grad av nedbygging av uberørt strandsone. Sandvikneset er eit markert landskapselement, tilnærma fri for tekniske inngrep.



Flyfoto av Sandvikneset, kjelde Norgei3d.

8 Viktige tema for planen

<input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstillar er gjort kjend med kva krav til kunnskapsgrunnlag og utgreiingar kommunen set for det vidare planarbeidet. Forslagsstillar er òg gjort kjend med kommunens råd til planarbeidet.
Kommentar: Sjå del III for utfyllande krav.
<input checked="" type="checkbox"/> I etterkant av møtet sender kommunen utfyllande informasjon til forslagsstillar om viktige tema for denne planen. T.d. link til fagsider om ulike tema.
Dokumenter frå handsaminga av KPA Selje: <ul style="list-style-type: none">○ Endeleg protokoll etter mekling: Brev frå Fylkesmannen i Sogn og Fjordane av 06.10.2017.○ Avgjersle i motsegnsak: Brev frå kommunal- og moderniseringsdepartementet av 06.07.2018. Kommunalteknisk veg- og gatenorm for Eid kommune av 05.06.2013: Kan i tillegg til Handbok N100 nyttast som rettleiar for etablering av vegar og avkøyrsløp.

9 Andre tilhøve

Tilhøvet mellom plan og offentlege anlegg:
<input checked="" type="checkbox"/> Tiltaket føreset utbygging / utbetring av det kommunaltekniske anlegget
<input type="checkbox"/> Tiltaket utløyser krav om utbyggingsavtale
<input type="checkbox"/> Ikkje relevant
Innspel frå kommunen: Der er ingen kommunal infrastruktur innanfor eller i nærleiken av planområdet; korkje veg, vatn eller avløp.

Tilhøvet mellom plan og eigedomsgrenser / kartgrunnlag:
<input checked="" type="checkbox"/> Tiltaket utløyser krav om ny kartlegging i området
<input checked="" type="checkbox"/> Tiltaket utløyser krav om klarlegging av eigedomsgrenser
<input type="checkbox"/> Kart er av tilstrekkeleg kvalitet
<input type="checkbox"/> Eigedomsgrenser er av tilstrekkeleg kvalitet
<input type="checkbox"/> Ikkje relevant
Innspel frå kommunen: Fagleiar for kart og oppmåling har opplyst at: <i>«Eigdomsforholda er uklare i området som skal regulerast.</i> <i>I fylgje matrikkelen er gbnr. 280/2 ei tomt på litt over 1 daa. Skulehustomt frådelt i 1918. Den er frådelt gbnr. 280/1. Men om det er gbnr. 280/1 som eig heile neset er uklart. Området på heile neset er utan matrikelnummer.</i> <i>Grensene mot naboar er av dårleg kvalitet.</i> <i>Grensene langs vegen er fiktive.</i> <i>Det bør avklarast eigdomsforhold innafor reguleringsplanområdet.</i> <i>Og det bør gjennomførast ein grensegang.</i> <i>Det er mulig det er feil i matrikkelen men då må det ev. dokumenterast betre grensekvalitet og eigdomsforhold på neset.»</i> Forslagsstillar viste til at ingen delar av tiltaket vil førast opp i nærleiken av grensene. Kommunen gav uttrykk for at grensene likevel må kartleggast, og viste til at området er umatrikkelert og at eigar er ukjend. Forslagsstillar opplyste at det er tre ulike bruk som eiger neset seg i mellom. Kommunen oppfordrar forslagsstillar til å dokumentere eigdomsforholda og gjennomføre ei grensegang.

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:

Statens vegvesen er ikkje ført opp i lista over varslingspartar. Statens vegvesen har ansvaret for trafiksikkerheit og må varslast sjølv om det ikkje er riksveg ved staden.

11 Oppstart av planarbeid – tilråding frå kommunen

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

Kommunen tilrår ikkje oppstart av planarbeidet.

Grunngjeving frå kommunen: Reguleringa er i tråd med overordna plan.

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 plan- og bygningslova, § 1, del IV*)

Etter møtet sender kommunen forslagsstillar utfyllande informasjon om gjeldande kravspesifikasjon

Innspel frå kommunen:

Oppstartsvarselet krev ikkje politisk handsaming.

13 Gebyr i plansaker

Forslagsstillar er gjort kjend med kommunale handsamingsgebyr, og med tidspunkt for fakturering.

Kommunale handsamingsgebyr skal sendast til:

Handsamingsgebyr finst på Stad kommune sine heimesider.

Faktura sendast til Kvernevik AS.

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.

Plantema

Bygnad og bygnadsstruktur	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Bygnad og byform	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Arkitektur, estetikk og kvalitet (form, struktur, funksjon, uttrykk, tilhøvet til staden, landskapet og strøkskarakteren)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Neset er urørt, prega av bergknausar og naturleg vegetasjon og ligg eksponert mot sjø. Det er viktig å sjå til at bygningane får ei god form og materialbehandling, og at det vert lagt vekt på å finne ei så god løysing som mogleg i høve til terrengtilpassing og omgivnaden.
Bygnadsstruktur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Må følgje fastsett byggegrense. Plassering av enkelthytter nærare sjøen kan vurderast i detaljreguleringa viss dette vil gje ei betre landskapstilpassing.
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Utnyttingsgrad i overordna plan er inntil 20 % BYA for fritidsbustad (inkludert biloppstilling, garasje/og eller uthus.) Byggegrense mot sjø er 40 meter, men kan fråvikast ved terrengtilpassing. Det er ønskeleg med 25 % BYA for enkelte hytter. Kommunen rår til at tomtestruktur, plassering av hytter og byggehøgde for dei ulike hyttene vert kartlagt på eit tidleg tidspunkt, slik at det gjev føreseieleg for omgivnaden og høyringspartar.
Fjernverknad (plassering i terreng, terrengformasjonar)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sjå kommentar om plassering av hyttene i terrenget.
Lokalklima (vind, sol, terrengdrag)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Værutsett område.
Energiløysingar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

(fjernvarme, passivhus, plusshus, takform, beliggenheit)			
--	--	--	--

Grønstruktur og landskap	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Landbruk (areal i drift, kjerneområde, potensial)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ligg i arealdelen med kombinert formål.
Biologisk mangfald	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Skal kommenterast i alle saker, jf naturmangfaldlova. Det er opplyst i planinitiativet at det er naturtype større taeskog i sjøen innanfor planområdet, verdi svært viktig, og det er registrert gytefelt for torsk, saltvassfisk ved planområdet, verdi lokalt viktig. Det må vurderast avbøtande tiltak for å redusere konsekvensar av ønska tiltak.
Grønstruktur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Friluftsliv (dagens bruk, potensial, stiar, grøntkorridor)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eining for lokal samfunnsutvikling har opplyst at planområdet og nærleiken av planområdet ikkje er kartlagt som friluftslivsområde eller statleg sikra friluftslivsområde. Kartlegginga vart gjennomført av Stad kommune i 2020. Det vart diskutert i møtet om moglegheita for å lage ein enkel kyststi utan naturinngrep i framkant av hyttene. Forslagsstillar vurderer dette ut i frå terrenget.
Landskap (naturlandskap, hovuddrag, fjernverknad)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ope kystlandskap, tiltak vil vere godt synleg frå sjøen og Barmøya.
Terrengbehandling og massebalanse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tomtene må tilpassast terrenget, unngå unødvendige tilpasningar i landskapet.
Uteopphaldsareal (felles, privat, mengde, areal, kvalitet, plassering i feltet)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Det vart snakka om området i forkant av byggegrense, og korleis dette skal fordelast. Kommunen sitt forslag er at det takast med ei føresegn som seier at dette arealet er fellesareal som må

			vedlikehaldast av eigarane av hyttene innanfor planområdet. Det kan ikkje gjerast tiltak i strandsona som kan verke privatiserande.
--	--	--	---

Samferdsle	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Trafikk (Tryggleik, framkome, vegstandard, tilkomst, stigning, tilgjenge til kollektivtransport)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Området er per i dag berre tilgjengeleg med bil. Etablere tilkomstveg frå fylkesveg. Forslagsstillar bør gå i dialog med Statens vegvesen som ivaretek trafiksikkerheita. Husk å sjekke ut om det må søkast om eventuelle fråvik frå handbøker. Etablere indre vegar. Må vere plass til utrykingskøyretøy.
Parkering (behov, kommunal norm, kantparkering, soneparkering, kommunale parkeringskrav)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Må etablerast parkeringsplassar til hytter og naust, samt gjesteparkering.
Gang- og sykkeltrafikk (skuleveg, snarvegar, tverrsnitt, sykkelparkering)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ikkje gang- og sykkelveg langs fylkesvegen.

Born og unge	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Skule og barnehage (tiltakets verknad på kapasitet)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Born og unges interesser (barnetråkk, dagens bruk, potensial, erstatningsareal)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Skal kommenterast i alle saker.

Verneverdige kulturminne	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Kulturminne (enkeltobjekt, bygningar, anlegg, steingard, vegfar, teknisk, industrielt, automatisk freda)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ikkje kjend for kommunen, må avklarast med fylkeskommunen.

Kulturmiljø (der kulturminne inngår i ein større heilskap, bygningsmiljø)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ikkje kjend for kommunen, må avklarast med fylkeskommunen.
Kulturlandskap	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Risiko og sårbarheit	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Risiko og sårbarheit (særlege ROS-tema, sjå FK rettleiar for utarbeiding av reguleringsplan)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Omsynssone høstefelt tare Gyteområde i sjø Fylling i sjø Grunnforhold Flaum Snøskredfare Trafikk Støy
Forureining (luft, grunn, vatn- gjeldande forskrifter må leggjast til grunn)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fylling i sjø. Utsleppsløyve for avløpsordning.
Støy (sone, type, skjerming)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Støy frå veg. Lite trafikk per i dag, men tiltaket kan føre til meir trafikk. Forslagnsstillar har opplyst at ingen hytter vil komme innanfor gul støysone. Kommunen vurderer at det ikkje er nødvendig med støyanalyse dersom alle hytter førast opp utanfor støysona.
Geotekniske tilhøve (ras, skred, fundamentering)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Delar av planområdet er under marin grense. Det må gjennomførast grunnundersøkingar i tråd med rettleiar frå NVE. Anna planarbeid viser at NVE vil ha geotekniske undersøkingar også for områder over marin grense. Deler av området er registrert med snøskredfare. Forslagnsstillar har opplyst at det er gjennomført kartlegging. Kommunen gjer merksam på at rapporten må sendast kommunen og følgje som vedlegg til varsel om oppstart av planarbeid.
Flaum (lavtliggande område, elv /bekkefar)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Havnivåstigning, stormflo og flaum frå eventuelle bekkar i området må gjerast greie for i planomtalen.
Lokalklima	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Nærmiljø	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Nabotilhøve (sol, utsikt, innsyn)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Må vere tilstrekkeleg avstand mellom hyttene.
Levekår (storleik på leilegheiter, bukvalitet, minimumsløysingar, avbøtande tiltak)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Tilføre nærmiljøet nye / betre kvalitetar (mangelfulle kvalitetar, grønstruktur, gang- og sykkeltilknytning, støyskjerming, trafikkikkerheit)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tek i bruk eit urørt område og gjer det meir tilgjengeleg. Det vert vurdert å sikre ferdsel for allmenta ved å etablere ein enkel sti.
Bygge- og anleggsperioden (støy, trafikkikkerheit, riggområde)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen bustadhus i umiddelbar nærleik.

Helse	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Universell utforming (Stigning, tilpassa bueiningar)(krava i TEK17 og Norsk standard gjeld)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ikkje utover TEK17.
Kriminalitetsførebyggande 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"/>	Fritidsbusetnad og småbåtanlegg legg til rette for rekreasjon.

Sjø og vassdrag	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Vassdrag (byggegrense, bekk / elv, nedslagsfelt)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Byggegrense mot eventuelle bekkar i området må gå fram av plankartet.
Sjø	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Det er lagt inn byggegrense 40 meter i frå sjø.

			<p>Det må leggest inn eigen byggegrense for naust i plankartet.</p> <p>Når det gjeld molo så er det usikkert kor stor denne blir. Kommunen rår til at det teiknast inn maksimal storleik i kartet, men at det opplysast i planomtalen at molen kan verte mindre.</p>
<p>Sjøfront</p> <p>(offentleg tilgang, minimum byggehøgde)</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Som nemnt over:</p> <p>Det vart diskutert om det eventuelt er muleg å etablere ein sti utan særlege naturinngrep i forkant av hyttene.</p> <p>Også diskutert formål for areal i framkant av hyttene. Kommunen foreslår at arealet kan regulerast til fellesareal med i føresegn om at arealet må forvaltast av hytteeigedomane i fellesskap. Det må samstundes ikkje gjerast tiltak som kan virke privatiserande.</p>

Kommunaltekniske anlegg	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
<p>Vatn og avløp, overvasshandtering</p> <p>(uttale frå VA-etaten)</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Eining for kommunalteknikk har opplyst at det ikkje er kommunal infrastruktur innanfor eller i nærleiken av planområdet; korkje veg, vatn eller avløp.</p> <p>Det vart snakka om ulike løysingar i møtet. Planomtalen bør innehalde eit avsnitt om vatn og avløp, og korleis dette er tenkt løyst.</p> <p>Dersom det skal borast etter vatn rår kommunen forslagsstillar til å ta kontakt med kommunalteknikk før ein set i gang arbeidet.</p> <p>Sløkkevatn – forslagsstillar har tenkt frå sjø. Kommunen opplyste at den ikkje har utstyr til dette.</p>
<p>Renovasjon</p> <p>(teknisk løysing, lokalisering)</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Det må settast av areal til felles bossdunkar innanfor planområdet.</p>
<p>Kommunal overtaking tekniske anlegg</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Reguleringsføresegner	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Rekkefølgekrav (aktuelle, sannsynlege)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Internt vegsystem og privat anlegg for VA må vere i orden før det kan gjevast byggeløyve.
Utbyggingsavtalar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Kart	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Kartgrunnlag (koter, eigedomsgrenser, bygnad)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Området er utan matrikelnummer. Tomtestruktur med avkøyrslar må teiknast inn i plankartet før planen kan vedtakast.
Eigedomstilhøve (uklare grenser, eigartilhøve, kartforretning)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Uklare grenser og eigarforhold. Bør avklarast eigedomsforhold innanfor reguleringsplanområdet og gjennomførast ein grensegang.
Planavgrensing (tilgrensande planar, vegar, vegkryss, ubygde tomter, heile delområde)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	KDP Sjø

Prosess	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Behov for tiltak utover lovens minstekrav	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Undervegsmøte	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dialogmøte med utgangspunkt i evt. merknadar etter varsel om oppstart. Gjennomførast eit dialogmøte med gjennomgang av planomtale og føresegner før politisk behandling.
Parallell sakshandsaming (jf. pbl §§ 1-7, 12-15 og 21-4)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Det er ikkje komme ønskje frå forslagsstillar om parallell sakshandsaming.