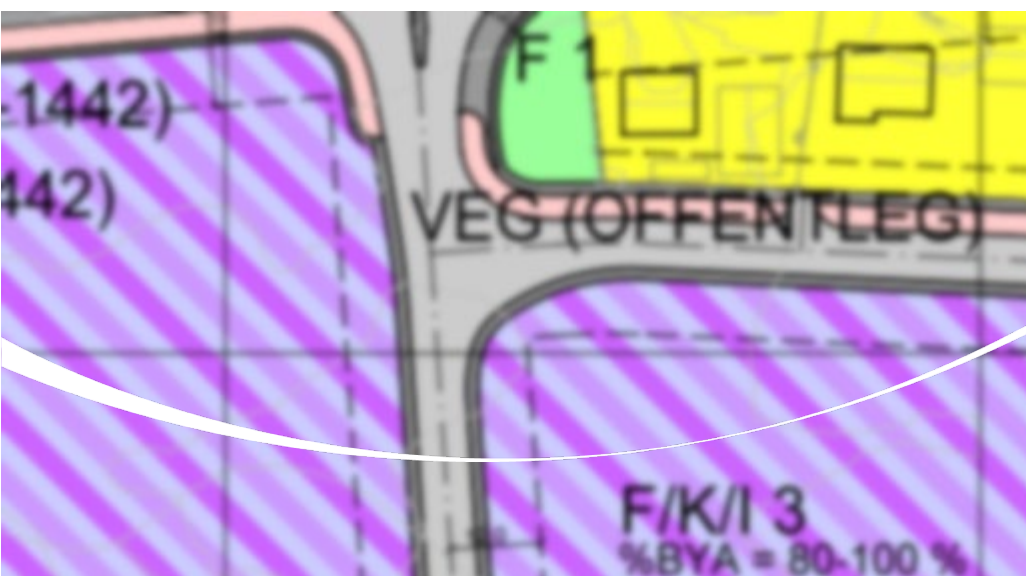




Stad kommune

Oppstartsmøte reguleringsplanarbeid

Detaljreguleringsplan for Skottneset feriesenter



Stad kommune 2022

Arkivsak: 22/2502

Dato: 28.06.2022, rev. 15.07.2022

Innhald

DEL I - OPPSTARTSMØTE – FØREBUING GJENNOMFØRING.....	2
Føremål med møtet	2
Førebuing til møtet.....	2
Gjennomføring av møtet.....	3
Endringslogg, versjonar	3
DEL II – NOTATMAL FOR OPPSTARTSMØTE	4
1 Oppmøte.....	4
2 Saksnummer og plan-ID.....	4
3 Føremål med planarbeidet	4
4 Planstatus i området.....	6
5 Type plan som er tenkt utarbeidd.....	6
6 Tilhøvet til overordna plan	6
7 Krav om planprogram og konsekvensutgreiing	9
8 Viktige tema for planen	9
9 Andre tilhøve	9
10 Medverknad	11
11 Oppstart av planarbeid – tilråding frå kommunen	11
12 Gebyr i plansaker	11
13 Stadfesting.....	11
DEL III - VIKTIGE TEMA I PLANEN.....	12
Bygningar og bygningsstruktur.....	12
Grønstruktur og landskap.....	13
Samferdsle	14
Born og unge	14
Kulturarv.....	15
Risiko og sårbarheit	15
Nærmiljø.....	16
Helse.....	17
Sjø og vassdrag	17
Kommunaltekniske anlegg	17
Reguleringsføresegner	18
Kart	18
Prosess.....	18

DEL I - OPPSTARTSMØTE – FØREBUING GJENNOMFØRING

Føremål med møtet

Føremålet med oppstartsmøtet er at privat forslagsstillar skal få legge fram sine spørsmål til planarbeidet for kommunen i møte før formell oppstart av planarbeidet.

Planavdelinga kan gjennom møter og annan dialog presisere sine krav til planarbeidet med omsyn til framstilling og gje signal om krav til innhald i planframlegget. Dersom forslagsstillar held seg til krava som vert sett vil han i større grad unngå å få "mangellister" tilbake frå kommunen etter at planforslaget er sendt inn til handsaming.

For å oppnå ein tett dialog anbefaler vi at det vert gjennomført minst eit møte til undervegs i planarbeidet i tillegg til oppstartsmøtet for å avklare eventuelle spørsmål og uklarheiter.

Førebuing til møtet

Forslagsstillar

Privat forslagsstillar må nytte fagkunnig plankonsulent i planprosessen. Fagkunnig plankonsulent skal ha kompetanse til å utarbeide reguleringsplan med tilhøyrande planomtale, plankart og føreseger i tråd med plan- og bygningslova kapittel 12. Denne kompetansen er viktig for å oppnå ein effektiv og god planprosess. Kommunikasjon mellom kommunen og privat forslagsstillar skal gå gjennom plankonsulenten.

Plankonsulenten tek kontakt med kommunen for å avtale oppstartsmøte og sender over planinitiativ, jf. § 1 i [Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven](#). Plankonsulent førebur ein kort presentasjon av tiltaket, gjerne med utgangspunkt i strukturen i notatmalen.

Kommunen

Når kommunen har motteke førespurnad med planinitiativ frå plankonsulenten skal oppstartsmøtet normalt bli arrangert seinast innan 3 veker. Kommunen skal sende notatmalen over til plankonsulenten slik at han kan førebu seg på den. Ved mindre endring av plan vert det avtalt nærare kva informasjon som er naudsynt i forkant av møtet.

Kommunen bør på førehand førebu seg godt ved å setje seg inn i kjent kunnskap om planområdet, slik at dei så langt som mogleg kan svare på spørsmål om planarbeidet. Kommunen bør på førehand gå gjennom referatmalen og gjere seg opp ei meining om dei enkelte konkrete punkta som står der og kva krav ein vil setje til planarbeidet.

Når planavdelinga / dei som har ansvar for planarbeidet får inn førespurnad frå forslagsstillar må dei informere andre aktuelle kommunale etatar og eventuelt også andre aktuelle offentlige etatar om møtet, samt be om førebelse synspunkt som kan ha verdi for tiltakshavar i det vidare planarbeidet.

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.

Endringslogg, versjonar

Dato	Revisjon av	Signatur
28.06.2022	Utkast, sendt til forslagsstillar for tilbakemelding.	ÅBB
15.07.2022	Referat ferdigstilt. Lagt til merknad om bølgebrytar i kap. 6. Revidert ordlyd i kap. 7.	ÅBB

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:		02.05.2022	
Møtestad:	Teams	Møtedato:	24.06.2022
Deltakarar frå forslagstillar:		Deltakarar frå kommunen:	
Tiltakshavar:	Skottneset feriesenter v/Sindre Rundereim og Ørjan Rundereim	Åse-Birgitte Berstad	
Grunneigar:	Representert ved ovanneemde	Gry Otneim Leikanger	
Plankonsulent:	Ose as v/Bjarte Friisvold		
Andre:			

2 Saksnummer og plan-ID

Arkivsaknr.:	22/2502
Plan-ID:	2022011

3 Føremål med planarbeidet

Forslagsstillar sitt føremål med planen/planendinga (bakgrunn og formål):	
Forslagsstillar ynskjer å leggje til rette for vidare utvikling av Skottneset feriesenter for å gje gode opplevingar for dei som nyttar området:	
<ul style="list-style-type: none">• Fleire utleiehytter (inkl. «glamping»-konsept og små container-hytter)• Beter hamn (utvide småbåthamna), oppgradere sjøfront mot aust• Bubilparkering• Leggje til rette for badestrand/-plass i vika mot aust• Trygge avkjørsel til fylkesvegen	
Byggjehøgde vil bli foreslått i samsvar med plan- og bygningslova, med gesimshøgde inntil 8 m og mønehøgde inntil 9 m. Utnyttingsgrad samla for heile området vert truleg 50 % BYA, med høgare utnytting for nokre område, lågare for andre.	
Det blir lagt føringar for estetikk, materialbruk, fargeval og utforming av nye bygg for å tilpasse utbygginga til landskap og omgivnad. Det blir lagt opp utbygging i byggjesteg. Nødvendig veg og teknisk infrastruktur er bygd ut for planområdet.	
Tiltakshavar vil ha behov for massar primært til strandpromenade, sikring av strandsone ved eksisterande hytter, planering av terreng på land og ev. ladestasjon for el-bilar.	
Innspel frå kommunen:	<ul style="list-style-type: none">• Høgare utnytting av området kan vurderast undervegs i planarbeidet. Ivaretaking av landskapskvalitetane er viktig ved plassering av hytter og infrastruktur.

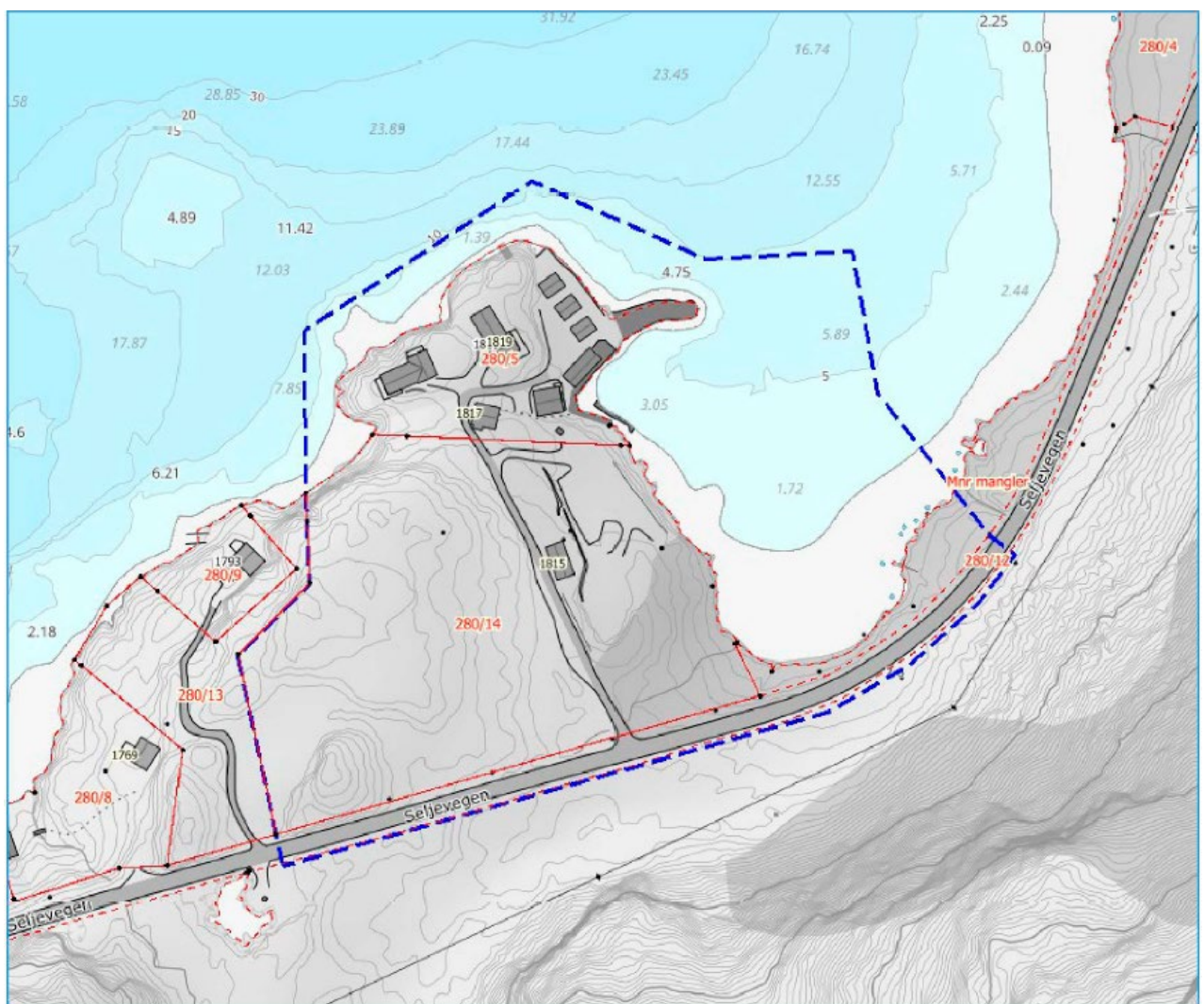
- Gjerne legge til rette for felles parkering som reduserer behov for areal ved hytter/fritidsbustader, med smalare veg/sti som tilkomst.
- Føresegner bør opne for etablering av transformatorstasjon innanfor planområdet.

Forslagsstillar sitt forslag til planavgrensing:

Ikkje relevant

Planområdet ligg ved fylkesveg 618 i nærleiken av Sandvik og Venøy mellom Flatraket og Selje. Plangrensa følgjer eigedomsgrense til gnr./bnr. 280/14 mot vest, gbnr. 280/12 langs veg mot sør, i sjø er plangrensa lagt ut i sjø for å sikre tilstrekkeleg areal til utviding av småbåthamna og for å leggje til rette for badeplass. Arealet for planområdet er på omlag 46,5 daa.

Følgjande planavgrensing er foreslått i planinitiativet:



Figur 1 Framlegg til plangrense for DP Skottneset feriesenter.

Innspel frå kommunen:

Dersom Vestland fylkeskommune ikkje har innspel til planavgrensinga knytt til fylkesvegen, kan planavgrensinga leggest i senterlinja til fylkesveg ved utlegging til offentlig ettersyn.

Forslagsstillar sitt forslag til plannamn:		<input type="checkbox"/> Ikkje relevant
Detaljplan for Skottneset feriesenter, gbnr. 280/5 og 14 m. fl.		
Innspel frå kommunen:	Detaljregulering for Skottneset feriesenter	

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 type="checkbox"/> Planen vil heilt/delvis grense til følgjande planar: <input type="checkbox"/> Ikkje relevant
<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

6 Tilhøvet til overordna plan

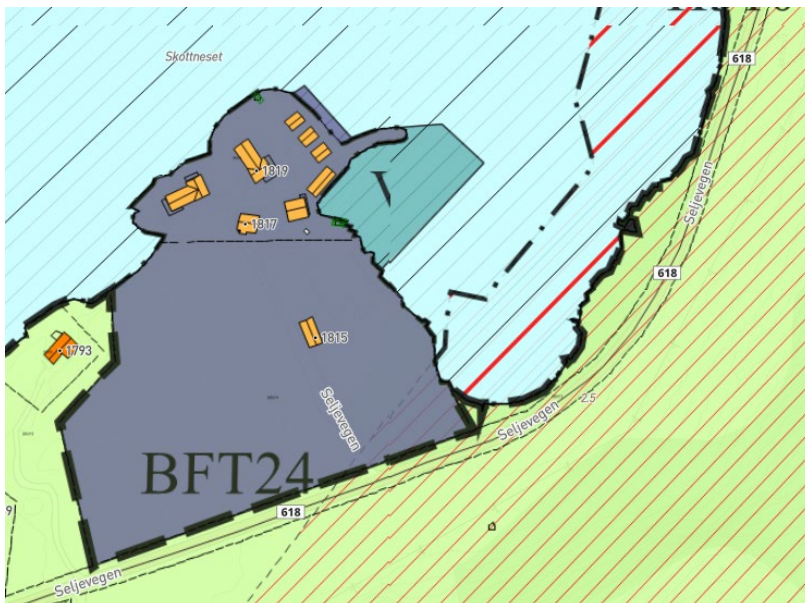
Samsvar med overordna plan:			
Planformålet samsvarar med overordna plan	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ikkje relevant

Innspeil frå kommunen:

Største del av planområdet er sett av til fritids- og turistformål (BFT24 Skottneset) i [kommunedelplan for sjøareala i Stad kommune, vedteken 17. februar 2022](#). Det er krav om utarbeiding av detaljreguleringsplan. For BFT 24 Skottneset er byggegrense mot sjø lik formålsgrrensa.

Området i sjø er sett av til *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner* (V), og er merka med omsynssone for bevaring av naturmiljø - *Gytefelt og gyteområde torsk* (H560_G). Inste del av bukta er merka med faresone for ras- og skredfare (H310). Ein mindre del av planområdet er sett av til framtidig småbåthamn (VS24).

Området på land som ikkje er dekkja av KDP for sjøareala i Stad kommune (dvs. langs fylkesvegen og strandsona mot aust) ligg som LNF-område i arealdelen til kommuneplan for Selje kommune (vedteken 2018), med regulert samferdsel og faresone for ras- og skredfare (H310).



Utklipp frå Kommunekart med kommunedelplan for sjøareala i Stad kommune og kommuneplanens arealdel for Selje kommune. Grensa mellom desse er markert med ei tjukk, stipla, svart linje.

Den foreslåtte planavgrensinga omfattar eit større areal enn det som er sett av til fritids- og turistformål i overordna plan. Ifølgje forslagsstillar er dette gjort for å legge til rette for auka bruk og betre tilkomst til badestranda inst i bukta, med ein strandpromenade frå Skottneset. Området vil ikkje bli regulert til utbyggingsformål. I tillegg vil det leggest til rette for ei mindre utviding av molo, truleg i form av ein bølgebrytar.

Generelle føresegrer i kommunedelplan for sjøareal:

- **Kap. 1.5 Krav til utbyggingsrekkefølge, infrastruktur, og undersøkingar**
 - **1.5.1. Krav til infrastruktur og utbyggingsrekkefølge (pbl §11-9, nr. 3 og nr. 4)**

Løyve til tiltak vert ikkje gitt før det ligg føre godkjende løysingar for veg, vatn, kloakk, overvatn, sløkkevatn og renovasjon. Tiltakshavar er sjølv ansvarleg for å framføre straum ved behov. Kommunen sin til ei kvar tid gjeldande VA-norm skal leggest til grunn. Handbok N100 gjeld for all offentleg veg, fråvik frå denne skal vere godkjent av vegeigar før detaljreguleringsplanar vert lagt ut på høyring.
 - **1.5.2. Krav om nærare undersøkingar og søknadsplikt (pbl §11-9, nr. 8)**

Grunnforhold: Byggeområda må nærare vurderast med omsyn til eventuelle ustabile grunnforhold i område under marin grense.

Kulturminne: Bergens sjøfartsmuseum skal vurdere alle planar med tiltak i sjø med omsyn til kulturminne under vatn (KML § 14), før endeleg vedtak. Det same gjeld for søknad om enkelttiltak, dumping- og mudringsarbeid i sjø. Søknadar skal leggest fram

for museet via fylkeskommunen. Nye byggeområde skal klarerast av fylkeskulturavdelinga før byggeløyve kan bli gitt, med omsyn til moglege automatisk freda kulturminne og nyare kulturminne. Unntatt er område med godkjende reguleringsplanar der spørsmålet er avklart gjennom planprosessen. Ved handsaming av søknad der det er SEFRAK-registrerte bygningar og bygningsmiljø og andre bygningar som kommunen finn kan ha historisk, arkitektonisk og/eller kulturell verdi skal det gjerast ei særleg vurdering av verneverdi.

Skred- og flaumfare: Byggeområde som ligg i faresone H310 skredfare skal nærare vurderast med omsyn til reell fare, og krav til sikringstiltak, før byggeløyve kan bli gitt. Dette gjeld også for akvakulturreal som vert liggande i faresone H310 skredfare. Flaumsone skal også vurderast.

Søknadsplikt etter hamne- og farvasslova og etter forureiningslova: Alle tiltak/byggearbeid i sjø, inkludert mudring og dumping, krev handsaming etter hamne- og farvasslova og etter forureiningslova.

Marint biologisk mangfald: Ved detaljregulering og søknadspliktige tiltak i og ved sjø, som mellom anna sprenging nær sjø og utfylling i sjø, er det krav om utgreiing om marint biologisk mangfald. Det skal setjast inn avbøtande tiltak for å ivareta det marine biologisk mangfaldet under utbygging og etterpå.

• **Kap. 1.6 Krav til miljø (PBL 11-9, nr. 6)**

- **1.6.1 Generelt.** Det kan setjast krav til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur, og under her om mellombelse og flyttbare konstruksjonar og anlegg.
- **1.6.2. Estetikk og landskap** Nye tiltak skal ha god tilpassing til terreng og bygde omgjevnader, arkitektoniske kvalitetar utført i varige materialar og godt gjennomarbeidde detaljar. Det skal visast særleg omsyn ved plassering og utforming av bygg eksponert i landskapet.
- **1.6.3. Miljøkvalitet og natur** Alle tiltak innafor planområdet må følgje dei til ein kvar tid gjeldande retningslinjer for luftkvalitet og støygrensar (i dag gjeld T-1520/2012 og T-1442/2021), desse gjeld for planen. For BA01 Kjøde skal det setjast strengare krav til støy og luftkvalitet enn dei gjeldande retningslinjene. Alle tiltak innanfor planområdet må følgje dei til ein kvar tid gjeldande krav til vasskvalitet og miljømål, jf. Vassforskrifta, og omsyn til villaksen som følgjer av kvalitetsnorma for villaks og § 7 i lakse- og innlandsfisklova.

Samla vurdering og tilråding til område BFT24 Skottneset frå konsekvensutgreiinga i kommunedelplan for sjøareala i Stad:

«Store deler av området er i dag nytta til turistformål, og det er ønskje om ei utviding av eksisterande anlegg. Konsekvensutgreiinga viser at utviding av anlegget har få negative verknader for naturmangfald og miljø.

Auka utfylling for forlenging av molo vil medføre tap av ein mindre del av eit stortarebelte, og utfylling kan påverke gteområdet. Det er mogleg å gjere tiltak som kan redusere skadeomfanget.

I bukta lengst søraust i tiltaksområdet er det eit mindre areal som ligg skredfarleg til. Det må utarbeidast reguleringsplan for området før tiltak kan gjennomførast. I detaljplan må tilkomst og avkjørsel nærare vurderast, i tillegg til skredfare og havnivåstigning samt stormflo.»

Kommentar frå tiltakshavar til sitatet over: Det er ikkje tenkt utfylling for forlenging av molo. Negative verknader vil reduserast ved bruk av flytande bølgebrytar i staden for auka utfylling.

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 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. Denne vurderinga skal utførast i tråd med konsekvensutgreiingsforskrifta § 10.
<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.
<p><u>Forslagsstillar si vurdering i planinitiativet:</u> Etter § 6b skal reguleringsplanar alltid KU-vurderast etter tiltak i vedlegg I. Arealbruken er avklart i overordna plan og ønska bruk av området er i hovudsak i samsvar med kommundelplan for sjøareala i Stad kommune. Sidan planområdet i all hovudsak er i samsvar med overordna plan, vert det vurdert at det ikkje er krav om KU etter § 6 i forskrifta.</p> <p><u>Innspel frå kommunen:</u> Arealbruken for feriesenter og småbåthavn er avklart og konsekvensutgreidd i overordna plan, jf. punkt 6. Dei planlagde tiltaka kjem ikkje under tiltak i vedlegg I eller II til forskrifta. På bakgrunn av opplysningane i punkt 6 vurderer Stad kommune v/plan og forvaltning at planen ikkje vil medføre større omdisponering av areal eller tiltak som kan ha vesentlege verknadar for miljø og samfunn etter forskrift om konsekvensutgreiing kap. 2 og § 10. Det er såleis ikkje stilt krav om konsekvensutgreiing etter KU-forskrifta §§ 6b og 8a.</p>	

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 generelle krav til utgreiingar og miljøkrav i overordna plan (kap. 1.5 og 1.6).	
<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.
Kommunen sender: Interkommunal VAO-norm	

9 Andre tilhøve

Tilhøvet mellom plan og offentlege anlegg (VAO og veg):	
<input type="checkbox"/>	Tiltaket føreset utbygging / utbetring av det kommunaltekniske anlegget
<input type="checkbox"/>	Tiltaket utløyser krav om utbyggingsavtale
<input checked="" type="checkbox"/>	Ikkje relevant
Innspel frå kommunen:	

Vatn, avløp og overvatn: Kommunen har ikkje infrastruktur for vatn, avløp og overvatn i området. Forslagsstillar må opparbeide lokale løysingar, og sikre at overvatn blir handtert på ein god måte.

Kommunen tilrår å nytte kommunal VAO-norm for utbygging av anlegg, slik at det vert enkelt å få til tilknytning/overtaking dersom det i framtida kjem kommunal infrastruktur i området.

Veg: Det er ikkje kommunale vegar i dette området. Eventuelle avkøyrlespørsmål vert i høve til fylkesveg 618, og må avklarast med Vestland fylkeskommune.

Handbok N100 gjeld for all offentleg veg, fråvik frå denne skal vere godkjent av vegeigar før detaljreguleringsplanar vert lagt ut på høyring.

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:

- Grense mot vest, der planavgrensing føl grensa, er av god kvalitet.
- Mot sør og fylkesvegen er det fiktiv grense sør for vegen, medan på nordsida er den av god kvalitet. Men lengst mot aust er det fiktiv grense på begge sider av vegen.
- Ser ut som vegen er med i planområdet og då må ein legge inn formål veg etter den avstand frå veg grensa skal gå. Dette gjeld nok planavgrensinga mot sør. (Mulig det då må målast inn skjæringar og grøfter langs vegen)
- I tillegg ligg det lengst mot aust, mellom veg og sjø, ein eigedom utan matrikkelnummer. Her bør det avklarast kven som eig, og oppdaterast i matrikkelen.



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.

Nemnt i planinitiativet: Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune, NVE, Fiskeridirektoratet, Kystverket, Linja AS, Nordfjord hamn IKS, Stad kommune, naboar.

Innspel frå kommunen: Statens vegvesen (trafikktryggleik) og Mattilsynet bør også varslast.

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:

Utvikling av Skottneset feriesenter er i tråd med overordna plan.

12 Gebyr i plansaker

Forslagsstillar er gjort kjend med kommunale handsamingsgebyr, og med tidspunkt for fakturering. Stad kommune sine gebyr er samla i eit dokument «Gebyr- og betalingssatsar for Stad kommune 2022». Gebyra vert revidert årleg. De finn kommunale sakshandsamingsgebyr ved å klikke på lenka under.

<https://stad.kommune.no/sjolvbetening/gebyr-og-betalingssatsar/>

Kommunale handsamingsgebyr skal sendast til:

Skottneset feriesenter v/Sindre Rundereim – skottneset@gmail.com

I etterkant av møtet sender kommunen forslagsstillar utfyllande informasjon om gjeldande gebyrregulativ og gebyr i plansaker.

13 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.

<u>Føremål</u> (er areal og lokalisering eigna for føremålet?) Tiltaka/planen er ei utviding av eksisterande verksemd, og arealbruken er avklart i overordna plan. Arealet og lokaliseringa er eigna for føremålet under føresetnadane som er gjort i referatet frå oppstartsmøtet.
Generelle vurderingar (framtidig utvikling av området, infrastruktur, grønstruktur, senterområde, områderegulering)
<u>Alternativ</u> (tilkomst, føremål, bygnadsstruktur, lokalisering)

Plantema

I kolonnene under «Aktualitet» har vi sett opp om tema er aktuelt eller ikkje.

Bygningar og bygningsstruktur	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Bygningar 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"/>	Tilpasse bygningar og infrastruktur til landskapet. Mogleg å plassere hytter på pålar? Jf. pbl § 29-2 Krav til visuelle kvalitetar.
Bygningsstruktur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planinitiativet foreslår gesimshøgde inntil 8 m og mønehøgde inntil 9 m. Utnyttingsgrad samla for heile området vert truleg 50 % BYA. <u>Innspel frå plan og forvaltning:</u> Utnyttingsgrad må vurderast mot landskapskvalitetar. Arealeffektive hytter og samlokalisering av parkeringsplassar er ønskeleg. Ønskjer meir spesifikke byggehøgder - dele inn området med ulike byggehøgder? Jf. Arkitektur, estetikk, kvalitet.
Fjernverknad (plassering i terreng, terrengformasjonar)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vurdere plassering av hytter, vegar og andre bygningar i planomtale, inkl. illustrasjonar og/eller situasjonsplan (ikkje-bindande). Minimere terrenginngrep.

Lokalklima (vind, sol, terrengdrag)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Utforming og plassering av hytter slik at det vert minst mogleg energibehov.
Energiløysingar (fjernvarme, passivhus, plusshus, takform, beliggenheit)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vurdere klimavenlege og ressursbesparande energiløysingar, for eksempel synergi med nærliggande bygg og anlegg, kople til fjernvarmenett, fornybare kjelder til elektrisitet eller varme (solenergi osv.).

Grønstruktur og landskap	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Landbruk (areal i drift, kjerneområde, potensial)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Arealet som er med i planen klassifisert som anna markslag (gardskart.nibio.no). Det er ikkje dyrka eller dyrkbart areal per i dag. Arealet ligg avgrensa på nedsida av vegen, og vil truleg ikkje ha negative konsekvensar for landbruket.
Biologisk mangfald (naturtypar, raudlisteartar, framande artar, geologi)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Alle planar skal vurderast etter naturmangfaldlova §§ 8 til 12, jf. naturmangfaldlova § 7.</p> <p>Det er krav om utgreiing om marint biologisk mangfald samt avbøtande tiltak for å ivareta det marine biologisk mangfaldet under utbygging og etterpå, <u>dersom</u> det vert planlagt tiltak i sjø, jf. kommunedelplan for sjøareal, føresegn 1.5.</p> <p>Verdifulle naturtypar: Registrert tareskog verdi A i planområdet – verknader (direkte/indirekte) må gjerast greie for <u>dersom</u> tiltak/utfylling i sjø.</p> <p>Framande artar: Krav til aktsemd jf. <i>Forskrift om fremmede organismer</i> § 18. Registrert platanlønn langs Seljevegen i utkanten av planområdet (Artskart). Undersøke mogleg spreiiing av denne og andre artar innanfor planområdet. Plan for forsvarlig handtering av eventuelle jordmassar, slik at ein unngår utilsikta spreiiing av t.d. parkslirekne, kjempespringfrø, hagelupin som veks fleire stader langs fylkesveg 618.</p> <p>Marine ressursar: Registrert lokalt viktig gytefelt for torsk (Fiskeridirektoratet). Avbøtande tiltak: Unngå utfylling i gytetida, m.fl.</p>

Grønstruktur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sikre blågrøn struktur med auka biologisk mangfald. Ivareta naturleg vegetasjon, lyngområde.
Friluftsliv (dagens bruk, potensial, stiar, grøntkorridor)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planen tek sikte på å ivareta/auke allmenn tilgjenge til deler av strandona og legge til rette for auka bruk av badeplassen.
Landskap (naturlandskap, hovuddrag, fjernverknad)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planomtalen må gjere greie for omtrentleg plassering av bygningar og andre anlegg, og verknader for landskapet (nær- og fjernverknad).
Terrengbehandling og massebalanse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	I hovudsak aktuelt å tilføre massar, ikkje ta ut.
Uteopphaldsareal (felles, privat, mengde, areal, kvalitet, plassering i feltet)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Setje av areal til felles møteplass kombinert med leikeområde. Plasseringa bør vere mest mogleg skjerma for vær og vind og med gode solforhold. Det bør stå noko om innhald og storleik i planomtalen.

Samferdsle	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Trafikk (Tryggleik, framkome, vegstandard, tilkomst, stigning, tilgjenge til kollektivtransport)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> • Avkøyrsløse (inkl. frisisiktsone) må vere utarbeidd i samsvar med N100 og må avklarast med Vestland fylkeskommune. • Trafikktryggleik må avklarast med Statens vegvesen gjennom planprosessen. • Gjere greie for kollektivtilbod i planomtale.
Parkering (behov, kommunal norm, kantparkering, soneparkering, kommunale parkeringskrav)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gjere greie for plassering av og behov for parkeringsplassar, ev. samlokalisering.
Gang- og sykkeltrafikk (skuleveg, snarvegar, tverrsnitt, sykkelparkering)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Born og unge	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	

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

Kulturarv	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Kulturminne (enkeltobjekt, bygningar, anlegg, steingard, vegfar, teknisk, industrielt, automatisk freda)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ingen registrerte kulturminne. Temaet må avklarast med Vestland fylkeskommune. Vestland fylkeskommune har signalisert at det er aktuelt med arkeologisk registrering.
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	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"/>	<p>Brann og sløkkevatn, kartlegging:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sløkkevatn: tilgang, kapasitet, behov? - Tilkomst for brannbil? - Kva løysing det blir lagt opp til? <p>Viser til TEK17 § 11-17 om <i>Tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskap</i>. Dersom de legg opp til avvik frå preaksepterte ytelser i TEK17 må reguleringsplanen skildre detaljert kva løysing de legg opp til. I utgangspunktet er preakseptert ytelse for vassforsyning på 3000 liter per minutt.</p> <p>Alternative vasskjelder kan vere basseng eller bruk av sjøvatn (NB: Brannvesenet i Stad har ikkje utstyr til bruk av sjøvatn til sløkking, dette krev spesialutstyr. Dersom sjøvatn er einaste alternativ må ein i tillegg til utstyr sikre at det er god tilkomst til eit</p>

			inntaksområde utan sandbotn eller anna som kan tette slangane.)
Forureining (luft, grunn, vatn)(gjeldande forskrifter må leggjast til grunn)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Støy (sone, type, skjerming)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	(Aktuelt dersom det blir lagt opp til overnatting i gul støysone.)
Geotekniske tilhøve (ras, skred, fundamentering)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> Aktsemdområde skred, utgreiing. Tiltak må vurderast. Under marin grense. Grunntilhøve må utgreiast.
Flaum (lavtliggande område, elv /bekkefar)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Havnivåstigning og stormflo inkl. klimaendringar – generelle krav i kommuneplanens arealdel for nye tiltak.
Lokalklima	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planomtalen gjer greie for om der er spesielle vår-/vind-/straumtilhøve som må takast omsyn til.

Nærmiljø	Arktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Nabotilhøve (sol, utsikt, innsyn)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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 sykkeltilknyting, støyskjerming, trafikktryggleik)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Viser til punkt om friluftsliv.
Bygge- og anleggsperioden (støy, trafikkikkerheit, riggområde)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Trafikktryggleik

Helse	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Universell utforming (Stigning, tilpassa bueiningar)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> Krava i TEK17 og Norsk standard gjeld. Sikre god tilgjenge ved badeplass når det gjeld stigning.
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Gjerast greie for i planomtalen.

Sjø og vassdrag	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Vassdrag (byggegrense, bekk / elv, nedslagsfelt)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sikre opne vassvegar i bekkar i tilknytning til badeplass.
Sjø (byggegrense)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Jf. KDP for sjøareal er byggegrensa sett i formålsgrensa. Detaljreguleringsplan må likevel spesifisere byggegrense i plankart.
Sjøfront (offentleg tilgang, minimum byggehøgde)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Kommunaltekniske anlegg	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Vatn og avløp, overvasshandtering (uttale frå VA-etaten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sjå kap. 9. Avklare restkapasitet på eksisterande privat anlegg (sjøledning), og om tiltaka medfører utbetring av anlegget.
Renovasjon	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kan vere lurt å kontakte renovasjonsselskap for å avklare behov for areal/lokalisering.

(teknisk løysing, lokalisering)			
Kommunal overtaking tekniske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Førebels ikkje aktuelt. Sjå elles kap. 9.

Reguleringsføresegner	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Rekkefølgekrav (aktuelle, sannsynlege)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> • Brann og sløkkevatn. • Ev. utbetre avkøyrsløse frå fylkesveg? • Jf. også generelle føresegner i kommunedelplan for sjøareal.
Utbyggingsavtalar (pågåande arbeid)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Kart	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Kartgrunnlag (koter, eigedomsgrenser, bygnad)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eigedomstilhøve (uklare grenser, eigartilhøve, kartforretning)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Må avklare unummerert eigedom v/strandlinja aust for Skottneset. Felles utmark?
Planavgrensing (tilgrensande planar, vegar, vegkryss, ubygde tomter, heile delområde)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Prosess	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
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"/>	Kan vere aktuelt med eit møte undervegs i planarbeidet i tillegg til oppstartsmøtet, for å avklare eventuelle spørsmål og uklarheiter,

			<p>og gå gjennom planomtale og føresegner for politisk handsaming.</p> <p><u>Fristar knytt til politisk handsaming:</u> Kommunen må få tilsendt planforslaget seinast tre veker før politisk møte for å kunne fremje saka på førstkommande møte. Sjå Stad kommune si heimeside for møteplan i Utval for areal og eigedom.</p> <p>Kommunen samanstillir innspela etter offentleg høyring og ettersyn og gjev sine merknadar til innspela. Forslagsstillar er ansvarleg for å oppdatere plandokumenta</p>
<p>Parallell sakshandsaming (jf. pbl §§ 1-7, 12-15 og 21-4)</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Det er innvilga midlertidig byggeløyve for ei container-hytte i området, jf. saknr. 22/1356.</p>