



Saksnamn: detaljregulering " Olsvik hytteområde"

Møtestad: Ulstein rådhus

Møtedato: 05.04.2019

Deltakarar:

Forslagstillar: Per Ove Leira
Laila Bjørkedal

Frå kommunen
Cecilie Roppen
Henrik Arnesen (praksisstudent)

Fagkunnig plankonsulent:
Jorunn Beate Lillebø Lande

Andre:

1. Bakgrunn for å starte opp planarbeidet

Målsettinga med planarbeidet er å få godkjent ein reguleringsplan som gjev løyve til utbygging av hytter på eigedomen gnr. 19, bnr. 4 på Håheim i Eiksund i hht. til kommuneplanen. Det er ønskjeleg å få med strandsona på eigedomen og leggje til rette for opparbeiding av strandsona slik at den vert tilgjengeleg både frå sjø og land for ålmenta. Ønskjer ein langsiktig plan som kan dekke fleire ulike formål.

Vedlegg:

Planinitiativ

ROS-analyse

Vurdering naturmangfald

2. Planføresetnader

skal fyllast ut av kommunen

Reguleringsplanform

- Områderegulering
- Detaljregulering

Følgjande overordna planar (fylkesplanar, arealdel til kommuneplanen, kommunedelplanar, områdereguleringsplanar, temaplanar mm.) har konsekvensar for planområdet:

PlanID	Godkjent	Plannamn	Formål (som blir berørt)
2011	21.06.2011	Kommuneplan 2011-2023	Fritidsbebyggelse, LNF, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
2017	28.03.2019 (ikkje eigengodkjend)	Kommuneplan 2019-2031	Fritidsbebyggelse, LNF, bruk og vern av sjø og vassdrag med

)		tilhøyrande strandsone
Planen vil erstatte delar av følgjande planar (reguleringsplanar, utbyggingsplanar mm.):			
PlanID	Godkjent	Plannamn	Formål (som blir berørt)
20020006	12.09.2002	Hytteområde på Håheim	Friluftsområde og friluftsområde i sjø og vassdrag

Er det i gang anna planarbeid i nærområdet?

Ja

Nei

Merknader:.....

.....

Vil planforslaget samsvare med overordna plan?

Ja

Nei

Delvis

Merknader:....Det er snakk om opparbeiding av strandsone og utlegging av flytebrygge i LNF-formål og i bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone som skal vere tilgjengeleg for ålmenta.....

.....

**Vil planforslaget utløyse krav om konsekvensutgreiing / planprogram?
(Jf. Forskrift om konsekvensutgreiingar - KU)**

Ja

Nei

- Fell planen inn under KU §§ 6 og 7 → skal konsekvensutgreiast

- Fell planen inn under KU § 8 → skal konsekvensutgreiast dersom vesentleg verknad etter § 10

Merknader:.....Planen fell ikkje under §§ 6 og 7 i forskrift om konsekvensutgreiing. Planen omfattar eit større område enn det som er lagt inn i kommuneplanen (Fh7) og fell inn under § 8, vedlegg II, tiltak 12 b. Planen skal då vurderast etter § 10. Tiltaket er vurdert til å ikkje føre til vesentleg verknad på miljø eller samfunn og det er difor ikkje naudsynt med konsekvensutgreiing.....

.....

Tiltaket vedkjem følgjande rikspolitiske/statlege retningsliner og føresegner:**Rikspolitiske retningsliner, jf. pbl.85 § 17-1 første ledd**

- ~~for samordna areal- og transportplanlegging~~
- for styrking av barn og unge sine interesser i planlegging
- ~~for verna vassdrag~~

Statlege planretningsliner, jf. pbl.08 § 6-2

- for klima- og energiplanlegging i kommunane

Statlege planføresegner, jf. pbl.08 § 6-3

(ingen per 01.04.2019)

Merknader:.....

.....

.....

3. Krav til kunnngjering om oppstart av planarbeid

Kopi av referatet frå førehandskonferansen skal sendast regionale myndigheiter med varsel om oppstart av planarbeidet. Forslagstillar skal varsle oppstart av planarbeidet, jf. pbl § 12-8. Høyringsfristen skal vere på minst 3 veker. Kunnngjeringa skal også publiserast på kommunen si heimeside. Kommunen nyttar CityPlanner som verktøy for innbyggjardialog og medverknad, og vil sette opp eit prosjekt som vert publisert til nærområdet når planen er klar for kunnngjering (kopi av annonseteksten og sosi-fil av plangrensa skal sendast til kommunen).

Kunnngjering om kva brev og annonse skal innehalde:

- Oversiktskart, avmerka planområde
- Kart 1:1000 – 1:5000 med planavgrensing
- Orientering om planforslaget, gjeldande og framtidig planstatus og formål

Merknader:

- Førebels planavgrensing skal avklarast i førehandskonferansen
- Plankonsulent skal gjere seg kjend med kvaliteten på alle eigedomsgrensene innanfor planområdet
- Dersom eigedomsgrensa er utgangspunktet for ytre plangrense, og denne er av dårleg kvalitet, skal tiltakshavar rekvirere klarlegging av grensa for å få stadfesta denne, og ev andre grenser som er styrande for planen

4. Utgreiingsbehov for planarbeidet – førebels vurdering

Følgjande forhold skal utgreiast i samband med planarbeidet.

Detaljering av vurderingstema går fram i vedlagd sjekkliste for innhald i planframlegget.

Tema som ikkje er kommentert i dette referatet kan likevel vere viktige i reguleringa. Ev. behov for utgreiingar skal vurderast av planleggjar i den konkrete reguleringssak.

- Barn og unge sine interesser
- Universell utforming
- Eldre sine interesser
- Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar, skogbruksinteresser
- Naturmangfald
- Kulturlandskap og kulturminne

- Strandsone, sjø og vassdrag
- Miljøvernfarelege vurderingar
- Samfunnstryggleik og beredskap
- Veg og vegtekniske forhold, trafikktryggleik
- Kommunaltekniske anlegg (vass, straum, avløp)
- Klima og energi
- Folkehelse (støy, ureining, m. v.)

Merknader elles til planframlegget:

Det må vere politisk sak for oppstart før oppstart av planarbeidet vert varsla.

5. Krav til planforslaget – innhald og materiale

Forslagstillar er gjort kjent med kommunen og pbl sine krav til planframlegg som går fram i eige dokument.

- Plankart
- Reguleringsføresegner (jf. pbl § 12-7)
- Planomtale (jf. pbl § 4-2)
- Risiko- og sårbarheitsanalyse (jf. pbl § 4-3)
- Konsekvensutgreiing (jf. pbl § 4-2 og KU-forskrifta)
- Sjekkliste for innhald i planframlegget (lista har inkl. ROS-sjekkliste)
- Kopi av kunngjeringsannonse, varselbrev og adresseliste
- Kopi av innkomne merknader
- Ev. illustrasjonar (terrengmodell, 3D- illustrasjonar, landskapsanalyser...)
- Ev. rammesøknad (ved samtidig handsaming av plan- og byggsak jf. pbl § 1-7)

Merknader: - digitalt plankart skal sendast direkte til cecilie.roppen@ulstein.kommune.no

Planforslaget skal tilfredsstille dei nasjonale kvalitetskrava til ein digital reguleringsplan, jf Kart- og planforskriften § 10 *Særskilte krav til digital arealplan*

6. Oppstart av planarbeidet – tilråding frå kommunen

- Kommunen tilrår oppstart av planarbeidet
- ~~Kommunen er usikkert om oppstart kan tilrådest~~
- ~~Kommunen tilrår ikkje oppstart av planarbeidet~~

Grunngeving:

Administrasjonen er positive til oppstart av planen då det er delvis i tråd med kommuneplanens arealdel. Inkludering av strandsone og sjøareal i planen og som er tilrettelagt for ålmenta synest å vere naturleg.

7. Opplysning om sakshandsamingsgebyr

Gjeldande satsar for 2019:

Førehandskonferanse	kr 5 000
Privat framlegg til detaljregulering/reguleringsendring	kr 35 100
Mindre reguleringsendring – 1/3 av beløp for reguleringsplan/ endring	kr 11 600

Merk at det er gjeldande gebyrregulativ når komplett planframlegg vert levert inn til handsaming som vert lagt til grunn.

8. Stadfesting

Under førehandskonferansen er utgreiingsbehov for planarbeidet opplyst så langt det har vore mogleg på dette tidspunktet.

Verken referatet eller førehandskonferansen medfører plikter for den seinare sakshandsaminga. Innkomne merknader, ev. krav frå myndigheiter til planen, vil kunne føre til endring av prosjektet eller til framdrift av prosjektet.

Dato: 05.04.2019

For kommunen: Cecilie Roppen

Vedlegg:

- Føresegner til kommuneplan
- ev.