



PLANINITIATIV/OPPSTARTSMØTEREFERAT

Plan- og bygningslova (pbl) § 12-8 krev at det i forkant av oppstart av reguleringsplaner vert helde eit formelt oppstartsmøte: «Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet».

Vi gjer oppmerksam på at reguleringsplanar skal utarbeidast av fagkunnig, jf. pbl. § 12-3, og at fagkunnige skal delta på oppstartsmøte.

Dette dokumentet saman med eventuelle vedlegg som planinitiativ og oppstartsmøtereferat vert gjort tilgjengeleg ved varsel om oppstart.

For at vi skal kunne førebu oss tilstrekkeleg til oppstartsmøtet, ber vi om at:

ALLE GULE FELT FYLLES UT (Kapittel 1 – 3)

I oppstartsmøtet har kommunen fylt ut resterende, kvite felt – og hele dokumentet vert gjennomgått i fellesskap. Samla utgjer dette oppstartsmøtereferatet.

Ferdig utfylt skjema (word-/tekstformat) med vedlegg sendes:
postmottak@ardal.kommune.no

Vedlegg (skisser, illustrasjoner med meir vert sendt som egne vedlegg):
(Skriv navn på vedleggene under. Kart over planområde er obligatorisk å sende inn)

1	Planinitiativ 7.06.2023
2	Forslag områdeavgrensing
3	
4	

- Dersom ovannemnde informasjon ikkje er oppgitt/skisse manglar, vil kommunen ikkje avtale oppstartsmøte. Skjemaet skal fyllast ut av en fagkyndig
- Kommunen anbefaler rettleingsmøte om planarbeidet før oppstartsmøte vert tinga
- Dette dokumentet – saman med eventuelle vedlegg (= Planinitiativ/ oppstartsmøtereferat) – skal gjerast tilgjengeleg ved varsel om planoppstart
- Det vert betalt gebyr til kommunen for oppstartsmøte.

1. GENERELLE OPPLYSNINGAR			
Sakstype		PlanID	
Plannamn	Detaljreguleringsplan Storevegen 9-11		
Forslagsstillar			
Namn/firma	Årdal Eigedom AS		
Kontaktperson	ÅBBL v/ Line Moen		
Adresse	Storevegen 9, 6884 Øvre Årdal		
Telefon	97977191		
Epost	line.moen@aabbl.no		
Plankonsulent			
Namn/firma	arkitektkontoret A38		
Kontaktperson	Rolf Sande		
Adresse			
Telefon	91709083		
Epost	rolf.sande@a38.no		
Fakturaadresse			
Namn	Årdal Eigedom AS		
Adresse	c/o ÅBBL v/ Line Moen		
Postnummer	6884		
Organisasjonsnummer	933770613		
Oppstartsmøte			
Ønskt møtedato/tid (min. om 14 dager)	Møte gjennomført 28.08.2024		
Andre ynskje for oppstartsmøtet			
Kven deltar på møtet? (Namn/antal deltakare frå framleggsstillar og konsulent)	Rolf Sande Knut Johan Aase Line Moen		
Møtestad og dato	Digitalt møte, 04.10.2024		
Framleggsstillar	Årdal Eigedom AS		
Plankonsulent	Arkitektkontoret A38 v/Rolf Sande		
Andre			
Kommunens deltakar	Mona Fykse, Martin R. Stensaker og Sebastian H. Lund		
Referent og sakshandsamar	Sebastian Hjertager Lund		
Unntak frå offentlegheit			
<i>Referat og planinitiativ er arbeidsdokument og kan unntakast frå offentlegheit fram til eit planframlegg føreligg. Dersom framleggsstillar ynsker unntak frå offentlegheit, må dette avklarast på forhånd med administrasjonen*.</i>			

**I samsvar med Kart- og planforskriften og Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister*

2. SKILDING AV PLANOMRÅDET OG PLANLAGDE TILTAK	
Formål med planarbeidet	Omregulere til bustadar
Geografisk plassering av planområdet (inkl. g/bnr.)	Storevegen 9-11, Øvre Årdal
Eksisterende forhold (skildring av området)	Sjå Planinitiativ 7.06.2023
Framleggsstillar forhold til planområdet (grunneigar, annet?)	Sjå Planinitiativ 7.06.2023
Planområde (daa og skildring)	Sjå Planinitiativ 7.06.2023
Vil planarbeidet få verknader utanfor planområdet	Sjå Planinitiativ 7.06.2023
Planlagt bygnad, anlegg og andre tiltak	Sjå Planinitiativ 7.06.2023
Utbyggingsvolum og byggehøgder	Sjå Planinitiativ 7.06.2023
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Sjå Planinitiativ 7.06.2023
Tiltakets verknader på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader	Sjå Planinitiativ 7.06.2023
Korleis ivareta samfunns-sikkerhet, bl.a. gjennom å førebygge risiko og sårbarhet	Sjå Planinitiativ 7.06.2023
Hovudtema som må avklarast	
Annet	
Kommunen sine kommentarar	
Forhold til planer og planarbeid i området	
Regional planer	
Kommune(del)planen - arealdel	Gjeldande kommuneplan sin arealdel 2011-2023, vedtatt 14.06.2012
Gjeldande reguleringsplanar	Reguleringsplan for Farnes sentrum sist revidert 28.12.1995
Tilgrensande reguleringsplan(er)	
Andre planer (temaplanar)	
Planarbeid er i strid med gjeldande plangrunnlag på følgjande punkt	
Pågåande planarbeid i området	Områdereguleringsplan
Pågåande konsekvensutredning i området	
Annet	Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge Overvatnhandtering Fargeplan Sentrumsområde Øvre Årdal Områdeanalyse for Øvre Årdal Referat planinitiativ 11.09.2024
Kommunens kommentar	Oppstart av detaljreguleringsplan for Storevegen 9 – 11 vil pågå parallelt med ny områdereguleringsplan for Farnes sentrum. Det vert lagt opp til tett samarbeid/kommunikasjon mellom kommunen og planstiller.

3. KOMMUNEN SI HANDSAMING AV PLANINITIATIVET	
Kommunens foreløpige vurdering av planinitiativet	
X	Planarbeidet kan varslast som ein privat detaljregulering
	Planarbeidet kan varslast som ein privat reguleringsendring
	Planarbeidet kan varslast som ein reguleringsendring med enkel prosess
	Kommunen stopper planinitiativet i samsvar med pbl § 12-8, 2 leidd *
	Kommunen vil gje skriftleg tilbakemelding på kvifor planarbeid vert tilrådd stoppes innan*: <dato>.
<i>*Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstiller kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstiller kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstiller har mottatt skriftlig underretning. (Plan- og bygningsloven, § 12-8, 2. ledd)</i>	
Konsekvensutredning	
Vurdering om planen fell innanfor virkeområde til forskrifta om konsekvensutgreiningar Korleis vert krava ivareteke Kva skal konsekvensutgreiast? (Grunngje)	Sjå Planinitiativ 7.06.2023
X	Kommunen har vurdert at planen ikkje krev konsekvensutredning (KU).
	Kommunen har vurdert at planen krev konsekvensutredning med planprogram, iht. § 6 i forskrifta om konsekvensutgreiningar (KU).
	Kommunen har vurdert at planen krev konsekvensutredning utan planprogram, iht. § 8 i forskrifta om konsekvensutgreiningar (KU).
	Kommunen si grunngjeving for KU: Kommunen har ikkje merknader til framleggsstillar si vurdering av 26. januar 2021 som følgjer ved førespurnaden.
Fagkunnig	
X	Kommunen har vurdert at kravet til fagkunnig i plan- og bygningslovens § 12-3, fjerde ledd er oppfylt
Varsling, prosess og medverknad	
Prosess for samarbeid og medverknad frå berørte mynde, grunneigarar, festara, naboar og andre berørte	Kommunen avklarar omfang
Kva offentlege organ og andre interesserte skal vaslast om planoppstart	Kommunen avklarar omfang
Kommunen rår til at desse også vert varsla	NVE, Vestland fylkeskommune, Statsforvaltaren i Vestland må varslast. Medverknad med relevante aktørar og rørte partar vil kunne verte naudsynt.
Anna	Tett dialog med kommunen mtp. kommande områdereguleringsplan for Farnes sentrum.

4. TILHØVE MELLOM FRAMLEGGSTILALR OG KOMMUNEN		
	Framlegget bør leggst fram i/for regionalt planforum	
	Det er formålstenleg med felles behandling av plan- og byggesak, etter pbl. § 12-15	
Kva skal kommunen bidra med under vegs i planarbeidet?		Dialog med fagkyndig
		Utredningstema
	X	Oppmåling/geodata
		Opplegg for medverknad
	X	Rettleiing
		Annet:
Behov for seinare dialogmøte mellom framleggstillar og kommunen?	Tett dialog mtp. områderegeringsplan for Farnes sentrum. Skal vere samsvar mellom føresegn i begge planene.	
Framdriftsplan for planarbeidet		

5. MOMENTLISTE – TEMA SOM MÅ VURDERAST I PLANFRAMLEGGET		
Kvart tema (T1, osv.) skal handsamast med mindre de er streket over.		
Avkryssa undertema er spørsmål som er spesielt viktig å klargjere/ha fokus på.		
PLANOMRÅDET		
T1	Kategoriar og arealbruksformål	
	Kategoriane må listast opp i planskildringa og areal per kategori må oppgjevast	
T2	Arealutnytting/tettheit (iht. kommuneplan)	
X		
T3	Formålstenleg, ev. utviding av planområde (f.eks. siktlinjer)	
T4	Alternativvurderingar (arealavgrensning, lokalisering)	
T5	Eigedomstilhøve (eksisterande/nye grenser)	
X	Kven eig dei ulike areala? Er det eigedomsforhold og/eller private servitutt som kan være til hinder for gjennomføring av planen?	
T6	Detaljeringsgrad i planen (skilje mellom offentlege, felles og private areal)	
X		
T7	Eksisterande verksemd i området (næring/handel/industri/kontorinteresser)	
X		
T8	Rekkjefølge krav	
	Aktuelle rekkjefølgjekrav (med atterhald om om seinare aktuelle krav):	
	X	Godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp)
	X	Godkjent situasjonsplan (1:200)
		Leike- og møteplassar
	X	Køyreveg
	X	Gang- og sykkelveg/fortau/gangareal/gatetun
		Utbygging/utbetring av kommunalteknisk anlegg
	X	Vann- og avløpsnett

		Høgspenteleidningar
	X	Renovasjon
		Oppmåling av grense mot sjø før bruksløyve
		Annet:
FOLK		
T9	Folkehelseperspektivet (møteplassar, fysisk aktivitet, ulike familietypar)	
X		
T10	Universell utforming	
X	Planføresegner skal sette krav til universell utforming. Avvik skal ALLTID grunngjevast i planskildringa	
	Krav om utomhusplan 1:500 ved regulering, og 1:200 ved byggesaksbehandling	
T11	Barn og unges interesser (areal til lek/aktivitetar)	
X	Vis utgreiing og skildr ulike lekeareal (nærlekeplass, kvartalslekeplass osv.) i høve kommuneplanen sine føresegner	
INFRASTRUKTUR		
T12	Nærheit til nøkkelfunksjonar (skule, barnehage, butikk o.l.)	
X		
T13	Veg-/trafikksituasjon fram til området og internt i området (bil/myke trafikantar-skoleveg)	
X		
T14	Kollektiv tilgjenge (busstilbud, nærhet)	
T15	Parkering (behov/normer)	
X	Min./maks-parkering, HC-parkering og gjesteparkering	
X	Sykkelparkering	
T16	Vegtrafikkstøy	
X	Rettleiir til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) vert gjort gjeldande i alle plansaker	
T17	Renovasjon	
X	Krav til anlegg, iht. føringar frå SIMAS	
	Planføresegner	
VERNEHENSYN OG FARE/RISIKO		
T18	Risiko- og sårbarhetsanalyse (farlig skrent, stabilitet, stormflo, flom m.m.)	
X	ROS-analyse skal legges ved i alle plansaker	
X	Spesielle hensyn i anleggsfasen	
T19	Naturvern (biologisk mangfold/fauna)	
	Naturmangfold, § 8-12 skal vurderast i alle plansaker	
	Behov for kartlegging av naturmangfold som følgje av dårleg/mangelfullt kunnskapsgrunnlag.	
T20	Strandsone (arealbruk land/sjø, ev. konfliktpotensial)	
	(Gjelder planer i 100-metersbeltet til sjø, jf. plan- og bygningsloven § 1-8)	
	Byggegrense mot sjø skal synast i plankartet	
	Stormflo og bølgepåslag: Krav om berekning av laveste grunnhøyde (kote) for bygg	

	Egen hensynssone for stormflo i plankartet
T21	Vassdrag (elv, vann, nedslagsfelt)
	Eiga omsynssone for område som er utsett for flaum
	Eiga omsynssone for flomvear i plankartet (dagens og/eller framtidig)
T22	Landskap (natur, kulturlandskap, hoveddrag-tilpasning)
T23	Friluftsliv/grøne interesser (turområde, grøntdrag, sti/korridor, bruk, behov)
T24	Kulturminner (aut. freda kulturminne, verneverdig miljø, bygningar, anlegg)
	Dersom kulturminnemynda ønskjer vidare undersøkelser, skal foreløpig rapport/erklæring legges ved planutkastet
T25	Landbruk (areal i drift/ev. potensial for drift)
	Om-disponering av dyrka jord (=summen av fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) samt dyrkbar jord skal oppgjevast i planomtalen (i daa, med 1 desimal)
	Dersom nedbygging av jordbruksareal, skal det ligge føre ein plan for handtering av matjorda.
T26	Områder med potensiell skredfare
X	Alle områder med potensiell skredfare skal undersøkast av geolog/fagkyndig. Rapport skal leggest ved.
X	Ved reell skredfare skal faresoner synast i plankartet med den aktuelle sikringsklassen, med føresegnar.
T27	Vesentlege interesser som vert rørt av planforslaget?
X	Verkander utanfor planområdet
	Verneomsyn, barnetråkk e.l. innanfor eller utanfor planområdet
	Annet:
TEKNISK INFRASTRUKTUR	
T28	Vann og avløp inklusiv overvasshandtering
X	Skisse til teknisk plan skal følgje med: Skildring, samt kart som viser framtidig påkoblingspunkt til kommunalt anlegg for vatn og avløp/intern løyning dersom stort område, ev. felles/privat anlegg
X	Overvasssberekning iht. enhver tid gjeldende VA-norm for Årdal kommune skal følge med. Skildring på planlagt overvassløyning og flaumvasshandtering, samt kart. Overvann må ikkje meirbelaste offentleg leidningsnett.
T29	Brannvatn
X	Kjøretilkomst for brannbil (brannvesen) og tilstrekkelig mengde slukkevatt må sikrast gjennom plan, dersom ikkje må det følgje med brannprosjektering med planforslaget
X	Dersom tilkomst for brannvesen med bil og slangeutlegg går over annan eigedom eiendom/uregulert område, må det ligge føre tinglyste avtaler for tilkomst til planområdet
T30	Energiforsyning (høyspent)
BEBYGGELSE	

T31	Type bygg (kva og volum)
X	Tal einingar/arbeidsplassar
X	Byggehøyde (meter/koter)
X	Utnyttelsesgrad (BYA/BRA)
X	Bygningstypologi
	Annet
T32	Estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk)
X	Form og struktur, uttrykk
X	Tilpassing til nærmiljøet
X	Miljøkvalitet (materialer, energikrav mv.)
X	Terrengtilpasning (murer, skrenter mv.)
T33	Annet

6. KRAV TIL PLANMATERIALE	
Varsling av planoppstart – full planprosess	
X	Oppstart av planarbeid skal varslast i minst ei papiravis og ei nettside
X	Planinitiativ og referat frå oppstartsmøtet skal gjerast tilgjengeleg (f.eks. på nettside), jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 5
X	Det skal følgje med eit kart som viser omriss av planområdet
	Utkast til planprogram skal følge med varsel om planoppstart
X	Forslagsstillar ønsker at oppstart vert varsla på kommunen si nettside
	Innspel til oppstartvarsel skal sendes til – og vurderes av - forslagsstillar
	Det bør leggst til rette for informasjonstiltak og medverknad ut over vanlig varslings av planoppstart
Varsling av planoppstart – enkel planprosess	
	Kommunen forehandsvarslar mindre endring iht. søknad frå forslagsstillar
Kven skal varslast om planoppstart?	
	Se anbefalt varslingsliste
X	Merk! Rørte parter, naboar og gjenbuarar skal alltid varslast. Forslagsstillar er sjølv ansvarleg for å vurdere ytterlegare varslings
Krav til planframstillinga	
Private planforslag vert teke til handsaming av kommunen når følgjande er sendt inn:	
X	Plankart m/ tittelfelt: PDF/A-format og SOSI-filer, samt SOSI-fil-kontroll, siste gjeldande versjon av SOSI skal nyttast
X	Planomtale og planføresegner (i redigerbart format, f.eks. Word)
	Planprogram

	Konsekvensutredning (PDF/A-format)
X	ROS-analyse (i redigerbart format, f.eks. Word)
X	Skisse til teknisk plan (kart og beskrivelse)
X	Skisse og berekning av overvann og flomvei
X	Støyberegning
	Utendørsplan (1:500)
X	Sol/skyggediagram (21. sept. og 21. des. kl. 09, 12, 15 og 18)
	Matjordplan
	Uttaks- og istandsettingsplan
X	Illustrasjonar/bilde
X	Brannprosjektering
	Tabell over omdisponering av dyrka jord og dyrkbar jord
	Beregning av minste byggehøyde ift. stormflo og bølgepåskyll
	Massebalanseberegning/plan
X	Flaumvurdering
X	Skredvurdering
X	Grunnundersøkelse
	Rapport om forurensede masser
	Rapport frå registrering av kulturminne
	Annet (spesifiser): Notat med klargjering av endringar og konsekvensar av desse.
Slik sendes planforslaget inn til Årdal kommune	
- Planforslag med alle vedlegg sendes postmottak@ardal.kommune.no. Merk e-posten med plan-ID fra kommunen. <u>Ikkje</u> send kopi til sakshandsamar <u>SOSI-filer:</u> SOSI-filen sitt namn må innehalde tildelt plannummer, plannamn i kortform, dato fila vart sendt inn, og ev. anna informasjon. Dette kan være f.eks. vertikalnivå eller anna teneleg eller naudsynt informasjon om kva fila inneheld. Namnsettinga bør være i følgjande format: Tildelt plannummer_kort plannavn_dato i år-mnd-dag_ annen info Eksempel: 202001_Loi_200106_v2 Namnsetting må være gjennomgående for datasettet SOSI-fila høyrer til, slik at f.eks. SOSI- fil og PDF vert namnsett likt. <u>Andre filer:</u> Andre vedlegg bør ha reelle navn (f.eks. <i>Illustrasjon bygg</i>, <i>ROS-analyse</i>), og ikkje være nummerert.	
Andre momenter	

7. INFORMASJON	
Saksgang og tidsforbruk	
X	Kommunen har informert om formell saksgang
X	Kommunen har informert om tidsforbruk i plansaker

	Kommunen har informert om saksbehandling (deriblant skiljet mellom fagleg vurdering og politiske vedtak)
	Kommunen har informert om gebyr i arealplansaker Gebyret for oppstartsvedtak er på 26.280,- og gebyret for handsaming av detaljreguleringsplan er 58.400,-
Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering.	
	Vesentlege punkt det er usemje om, og punkt som gjenstår å avklare. Under følger vesentlege punkter det er usemje om – framkomme i oppstartsmøtet – og korleis desse skal avklarast .
	1
	2
	3
	4
	Referat er gjennomgått i møtet. Referatet sendes plankonsulent seneinast 1 veke etter oppstartsmøtet. Dersom kommunen og forslagsstillar/plankonsulent er usamde i premissene gitt i dette referatet utover punkta over, må det gjevast skriftleg tilbakemelding til kommunen seinast innan 2 veker etter at referatet er motteke.