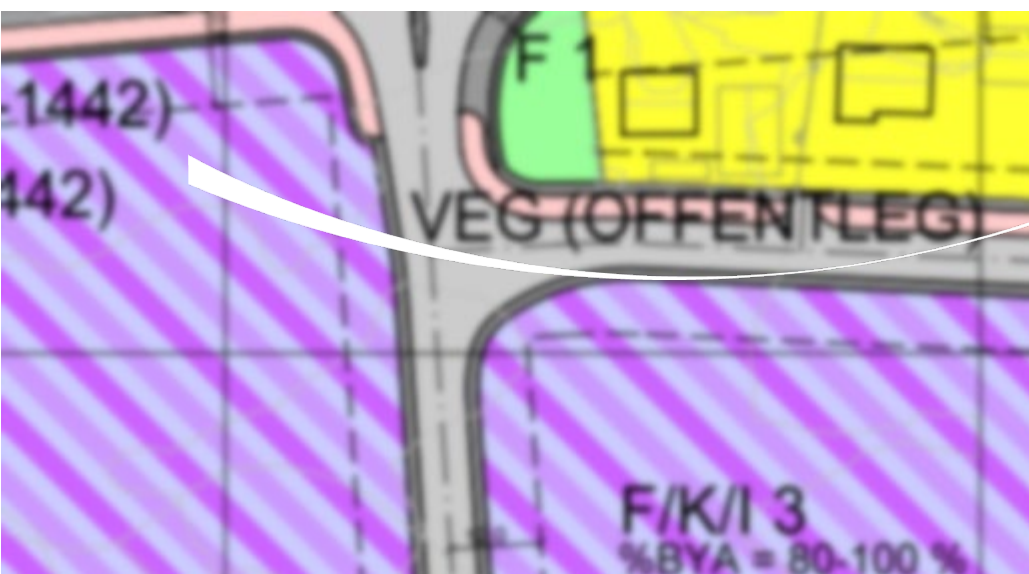




Stad kommune

# Oppstartsmøte reguleringsplanarbeid

Detaljregulering for Statens hus, gbnr. 45/103 og 46/2 i  
Stad kommune



*Stad kommune 2022*

Arkivsak: 21/2420

Dato: 20.07.2021

## Innhold

<b>DEL I - OPPSTARTSMØTE – FØREBUING GJENNOMFØRING.....</b>	<b>2</b>
Føremål med møtet .....	2
Førebuing til møtet.....	2
Gjennomføring av møtet.....	3
<b>DEL II – NOTATMAL FOR OPPSTARTSMØTE .....</b>	<b>4</b>
1 Oppmøte.....	4
2 Saksnummer og plan-ID.....	4
3 Føremål med planarbeidet .....	4
4 Planstatus i området.....	11
5 Type plan som er tenkt utarbeidd .....	13
6 Tilhøvet til overordna plan .....	13
7 Krav om planprogram og konsekvensutgreiing .....	13
8 Viktige tema for planen .....	14
9 Andre tilhøve .....	14
10 Medverknad .....	15
11 Oppstart av planarbeid – tilråding frå kommunen .....	15
12 Krav til utkast til plan .....	15
13 Gebyr i plansaker .....	16
14 Stadfesting.....	16
<b>DEL III - VIKTIGE TEMA I PLANEN.....</b>	<b>17</b>
Bygnad og bygnadsstruktur .....	17
Grønstruktur og landskap.....	19
Samferdsle .....	19
Born og unge .....	21
Verneverdige kulturminne .....	21
Risiko og sårbarheit .....	22
Nærmiljø.....	22
Helse.....	23
Sjø og vassdrag .....	23
Kommunaltekniske anlegg .....	24
Reguleringsføresegner .....	24
Kart .....	24
Prosess.....	25

## 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 føresegner 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 informasjon om følgjande før møtet:

1. Bakgrunn og føremål (t.d. type bygg, byggehøgde, omfang og løysing for tilkomst).
2. Planavgrensing, visualisert i kart.
3. Om alle grunneigarane i planområdet er kjent med planane.
4. Om planforslaget vil følgje opp hovudtrekk og rammer i overordna planar som uteopphaldsareal, gang- og sykkelsamband, leikeplassar, overvatn, rekkjefølgjeføresegner og meir.
5. Særskilte moment dei vil kommunen skal gje opplysningar om eller svare på.

Plankonsulent førebur ein kort presentasjon av tiltaket, gjerne med utgangspunkt i strukturen i notatmalen.

#### Kommunen

Når kommunen har motteke opplysningane 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 forslagsstillar. 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

<b>Førehandskonferansen er basert på planinitiativ motteke av kommunen:</b>		25.08.2022
<b>Møtestad:</b>	Digitalt møte - Teams	<b>Møtedato:</b> 13.09.2022
<b>Deltakarar frå forslagstillar:</b>		<b>Deltakarar frå kommunen:</b>
<b>Tiltakshavar:</b>	Oppdragsgiver: SISA Invest AS, v/Bjørn Dæhlie <a href="mailto:bjorn@daehlie.no">bjorn@daehlie.no</a>	Følgjande deltok frå Plan og forvaltning: Svein Arne Fure, einingsleiar
<b>Grunneigarar:</b>	Gbnr. 45/103: Stad kommune. Gbnr. 46/2: Alleen 21 AS c/o Jøran Tidemann Rise, deltok ikkje i møte.	Roar Sætre, fagleiar byggesak
<b>Plankonsulent:</b>	Plankonsulent: Arealtek AS & Besseggen Arkitekter AS Kontaktperson Henri Auer: <a href="mailto:hea@envidan.no">hea@envidan.no</a> , tlf. 45 91 98 53	Åse Birgitte Berstad, rådgjevar Gry Otneim Leikanger, fagleiar plan <a href="mailto:gry.otneim.leikanger@stad.kommune.no">gry.otneim.leikanger@stad.kommune.no</a>
<b>Andre:</b>		

### 2 Saksnummer og plan-ID

<b>Arkivsaknr.:</b>	22/3942
<b>Plan-ID:</b>	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

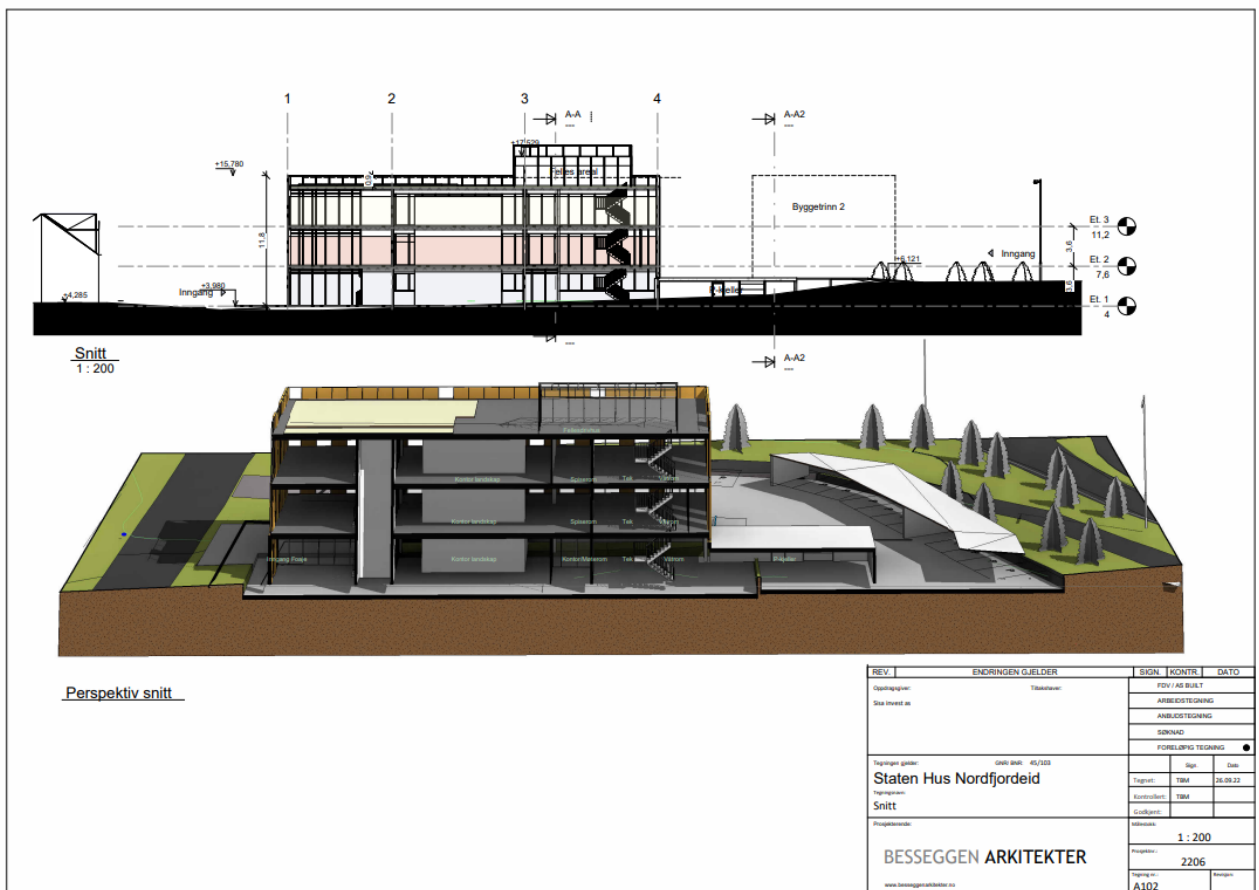
<b>Forslagsstillar sitt føremål med planen/planendringa (bakgrunn og formål):</b>
<i>Intensjonen med planendringen er å legge til rette for kontor/ offentlig tenesteyting på en sentrumsnær tomt i Stad kommune. Det er planlagt med et nytt kontorbygg med tilhørende parkering. Kontorbygget er tiltenkt bygget sør for eiendommen og parkeringen skal etableres nord for eiendommen. Eksisterende bygg er planlagt revet (Planinitiativet s.4).</i>





P-Plass perspektiv

*Biletet over syner ny bygning for Statens hus sett frå parkeringsplass.*



Perspektiv snitt

REV	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	SKITTE	DATO
	Oppdragsnavn: Statens Hus			FDV / AS BUILT
	Stad Innevd AS			ARBEIDSTEGNING
				ANLEGGSTEGNING
				SKISSE
				FORELØPIG TEGNING
	Byggetype: GNR 846/ 65/103			
	Byggenavn: Staten Hus Nordfjordeid			
	Snitt			
	Prosjektleder:			
				1 : 200
				Prosjekt: 2206
				Tegning: A102

*Biletet syner snitt av Statens hus på Nordfjordeid.*

Innspeil frå

Stad kommune er positive til tiltaket kring Statens hus og at det vert starta opp eit

kommunen:

planarbeid.

Under følger innspel frå ulike fagpersonar i administrasjonen;

Fagleiar plan:

For utarbeiding av planinitiativ gjeld *Forskrift om behandling av forslag til detaljregulering etter plan og bygningslova*.

**§ 1. Krav til planinitiativet**

Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum.

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for

- a. formålet med planen
- b. planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
- c. planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
- d. utbyggingsvolum og byggehøyder
- e. funksjonell og miljømessig kvalitet
- f. tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,
- g. forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
- h. vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
- i. hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
- j. hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
- k. prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
- l. vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

[Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven - Lovdata](#)

Kunnskapsgrunnlag:

- ✓ Kommuneplanen sin arealdel for Eid 2015-2027
- ✓ Kommuneplanen sin samfunnsdel for Stad 2020-2032, inkl. overordna arealstrategi for Stad kommune
- ✓ VAO-norm og temaplan for VAO (evt. høringsutkast av plan for vatn, avlaup og overvatn).
- ✓ Lokal transportplan (LTP), vedtak i oktober

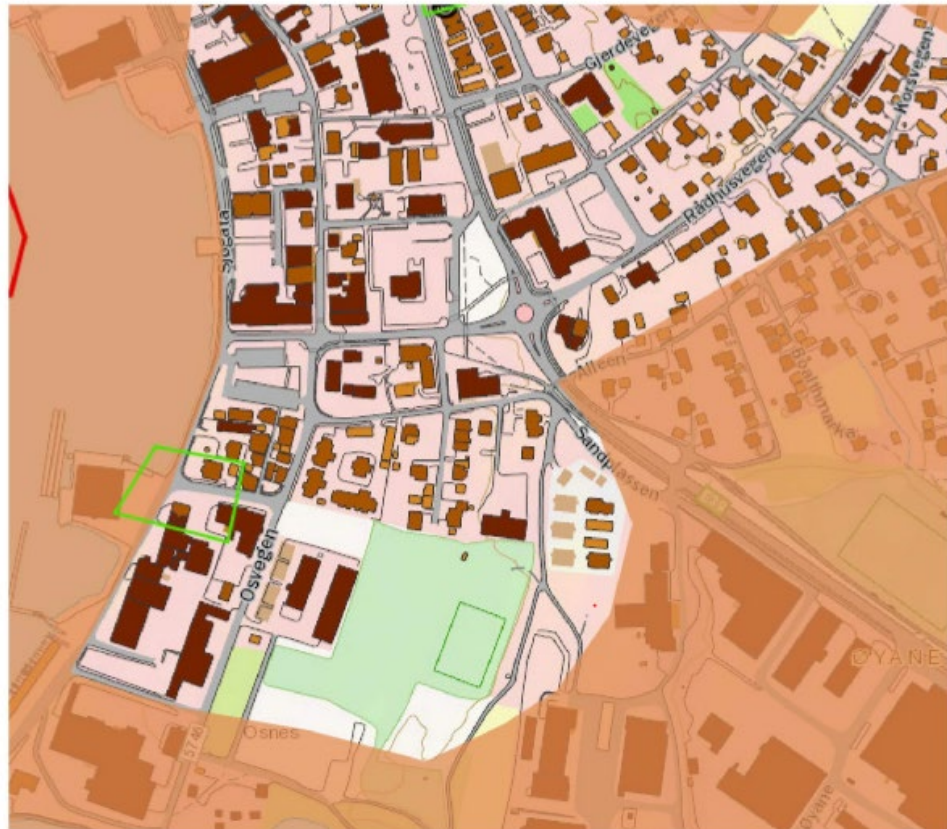
Fagleiar byggesak:

Planinitiativet gjev lite beskriving av direkte byggesaksforhold så det vert ei relativt kort tilbakemelding.

Naturfare: Området ligg i omsynssone H310 på grunn av at planområdet ligg under marin grense, og det kan difor påreknast å påtreffe marin leire med sprøbrotseigenskapar. Området inngår i ei kartlegging av fare for områdekred i regi av NVE, og føreslege planområde ligg no ikkje i omsynssone for områdekred,



## Kvikkleirerapporter for Stad kommune - NVE



Det er fortsatt mogleg å treffe på kvikkleire i planområdet, og dette kan gje verknad for lokalstabilitet og fundamentering, men utgangspunktet er at dette ikkje kan forplante seg til eit større områdeskred. Vi har ikkje kjennskap til at det er gjort grunnboringar i planområdet. Byggegrunn bør undersøkast nærare - gjennomføre grunnboringar.

Generelle betraktningar:

- VAO er ei generell utfordring i sentrum og bør avklarast på plannivå og ikkje i byggesak.
- Utnyttingsgrad bør settast høg, og det kan være fornuftig å sjå på kombinert arealformål, samt å vurdere kor mykje parkering som er naudsynt.

Rådgjevar miljø:

- I skissa i planinitiativet er all parkering planlagt som overflateparkering i arealet nord for ny bygningsmasse. Dette vil kunne auke problem med overflatevatn og redusere økosystemtenester frå grøntarealet og trea. Det vil også redusere den visuelle verdien ved eit viktig knutepunkt i Nordfjordeid sentrum. Sentralt i tettstaden Nordfjordeid bør det planleggast for mest mogleg parkering under bakken/i parkeringshus og minst mogleg

overflateparkering.

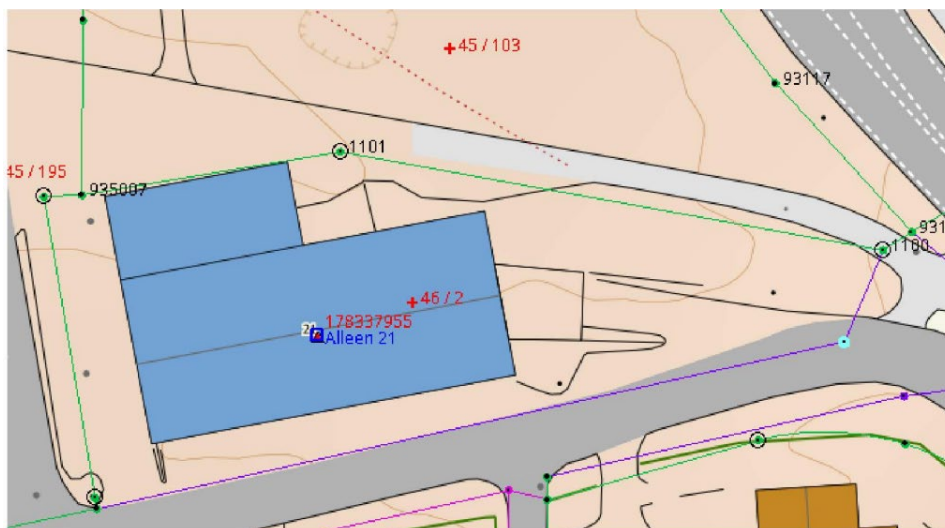
- Planarbeidet må ta omsyn til eksisterande gang- og sykkelsamband. Gangsambandet må vidareførast slik at gåande og syklande får ein trygg forbindelse mot gangfeltet som kryssar Rådhusvegen (fv. 5746).
- Planarbeidet må sikre eit grøntområde langs gangsambandet som buffer mot E39. Grøntområda i sentrum har i tillegg til visuelle kvalitetar som mål å sikre lokal handtering av overflatevatn og god klimatilpassing. Krav om permeable overflater i eventuelle område som vert sett av til parkering.

#### Brannsjef i Stad kommune:

Vi følgjer opp temaet i vidare planprosess.

#### Fagleiar for kart og oppmåling:

Eigedomsgrenser Gbnr. 45/103 har innmålte grenser med av god kvalitet. Det har deler av gbnr. 46/2 sin grenser og. Men Gbnr. 46/2 sin grense mot Alleen er ikkje innmålt. Den er koda 55/36 som betyr at den er digitalisert frå strek-kart med ein nøyaktighet på 36 cm. Vidare ser ein av kartet at denne grensa går inn i vegbana mot aust. Her må ein være obs på dette og ikkje følgje grensene utan å ta hensyn til dette. Det beste hadde vore å fått gjennomført ein grensegang her før juridiske linjer blir satt.



Sjå vedlegg som viser kartgrenser henta frå matrikkelen.

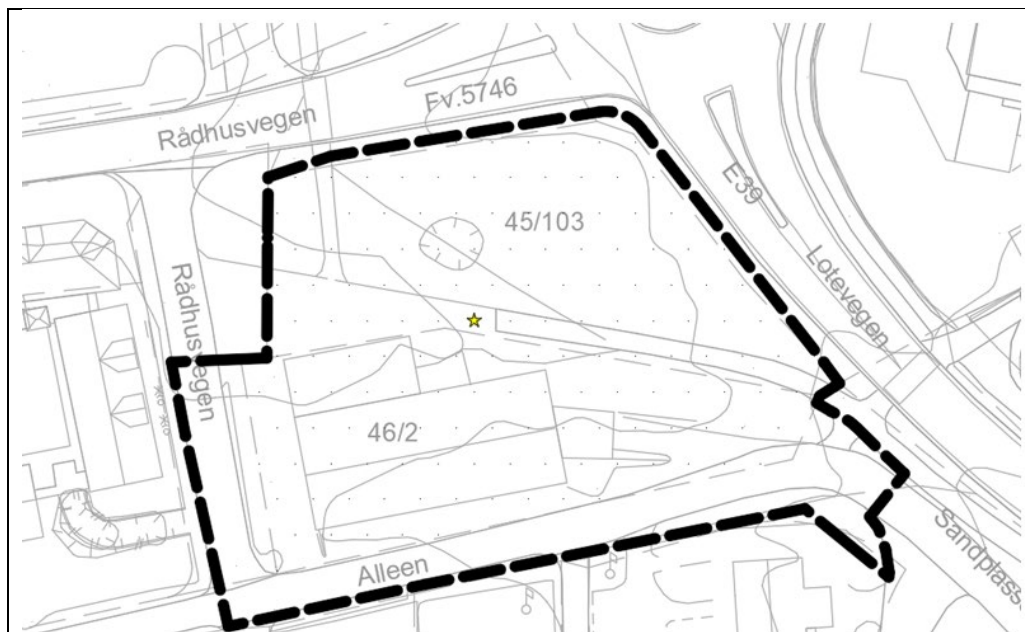
#### Fagleiar for vatn, avlaup og overvatn:

- Generelt: Sjå VAO kart under.
  - ✓ Må respektere byggeavstand av 4m til kommunale ledningar eller følge intern forskrift for byggeavstand til kommunale rør (i vedlegg)
  - ✓ Må følge VAO-norm for vatn: Dia 150 mm støypejern rør på sørside. Betyr god kapasitet for forbruksvatn, denne har truleg ikkje tilstrekkeleg kapasitet til 50 l/s slukkevann/sprinklervann. Her må ein avklare behov slukkevatt og om det er krav til sprinkling av bygg.
- Avløp: Tilkopling til eksisterande 200mm rør. Ser ut denne har bra kapasitet.
- Overvatn: Overvatn må handterast lokalt. Det må utarbeidast ein VAO-rammeplan for eigedomen som skal godkjennast av fagleiar for VAO. Ta gjerne kontakt med Koen Vanacker i samband med dette arbeidet. Det er utfordringar knytt til handtering av overvatn i Nordfjordeid sentrum. Difor kan ein ikkje tillate asfaltert parkeringsplass utan at det vert etablert fordrøynings-/infiltrasjonsanlegg. Nytt permeable overflater på parkeringsareal i staden for tett asfalt, er døme på korleis ein kan handtere overvatn på parkeringsareal.



Forslagsstillar sitt forslag til **planavgrensing**:

Ikkje relevant



Forslag til planavgrensing viser i kartutsnittet ovanfor.

<p>Innspel frå kommunen:</p>	<p>Plan og forvaltning i Stad kommune har følgjande innspel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rådhusvegen og Alleen blir teken med slik som plangrensene i gjeldande plan viser.</li> <li>• Byggehøgde bør sjåast i samheng med bygningar rundt og tilsvarende planarbeid (m.a. Nordøyrane II).</li> <li>• Bør setjast krav om maks BRA i planen.</li> <li>• Det bør sikrast eit uteopphaldsareal for tilsette.</li> <li>• Byggegrense mot E39 må sikrast i plan.</li> </ul>
<p>Forslagsstillar sitt forslag til <b>plannamn</b>:</p>	<p><input type="checkbox"/>Ikkje relevant</p>
<p>Detaljregulering for Statens hus gbnr. 45/103 og 46/2 i Stad kommune</p>	
<p>Innspel frå kommunen:</p>	<p><b>Foreløpig namn</b> Detaljregulering for Alleen 21.</p>

#### 4 Planstatus i området

##### Arealbruk i planområdet er regulert av:

Kommuneplanen sin arealdel

Kommuneplanen sin aerald for Eid, 2015-2027.

- 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)

Eiendommene er regulert i plan «Rundkøyring ved Rådhuskrysset», arealplan-ID: 1992002, vedtatt 04.06.1992. Eiendommene er avsatt til «Forretningar, kontor mv.» «Parkeringsplass» «Gang- og sykkelveg, fortau» samt «Park, lek, idrett, sport, turveg».



Figur 6. Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan.

**Tilhøvet til andre planar:**

Planen vil heilt /delvis **erstatte** følgjande planar: Del av plan for Nordfjordeid sentrum.  Ikkje relevant

Planen vil heilt/delvis **grense til** følgjande planar: Nordfjordeid sentrum  Ikkje relevant

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:		
<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering		
<b>Endring av:</b>		
<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"/>
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.		
Ved mindre endring vil berre delar av punkt 6 til 12 vere relevant.		

## 6 Tilhøvet til overordna plan

Samsvar med overordna plan:			
Planformålet samsvarar med overordna plan	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ikkje relevant
Innspel frå kommunen:			
Eigedomane er i gjeldande reguleringsplan frå 1992 sett av til forretning, kontor mv, parkeringsplass, gang- og sykkelveg, fortau, samt park, leik, idrett, sport og turveg.			
Det er viktig at det i samband med utarbeiding av ny detaljreguleringsplan vert sikra gang- og sykkelveg og grøntareal som ein del av eksisterande parkbelte.			
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 utløyer <b>krav om konsekvensutgreiing</b> , 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 utløyer <b>krav om planprogram</b> , jf. pbl. § 4-1. Denne vurderinga skal utførast i tråd med konsekvensutgreiingsforskrifta § 10.
<input type="checkbox"/>	Planen utløyer <b>krav om planprogram</b> , jf. pbl. § 4-1.
<input type="checkbox"/>	Planen utløyer <b>krav om konsekvensutgreiing</b> , jf. pbl § 4-2 og KU-forskrifta kapittel 2.
<input type="checkbox"/>	Ikkje relevant, jf. punkt 6.
Innspel frå kommunen: Stad kommune stiller ikkje krav om konsekvensutgreiing, med føresetnad av at planforslaget tek vare på gang- og sykkelsamband gjennom parkområdet og bevarer eit samanhengande parkbelte/grøntområde.	

### 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: Plan og forvaltning i Stad kommune sender kunnskapsgrunnlag som vedlegg til referat frå oppstartsmøte.	
<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:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Kommuneplanen sin arealdel for Eid 2015-2027</li> <li>✓ Kommuneplanen sin samfunnsdel for Stad 2020-2032, inkl. overordna arealstrategi for Stad kommune</li> <li>✓ VAO-rammeplan (evt. høringsutkast av plan for vatn, avlaup og overvatn).</li> <li>✓ Lokal transportplan (LTP), vedtak i oktober</li> </ul>	

### 9 Andre tilhøve

<b>Tilhøvet mellom plan og offentlege anlegg:</b>	
<input type="checkbox"/>	Tiltaket føreset utbygging / utbetring av det kommunaltekniske anlegget
<input type="checkbox"/>	Tiltaket utløyer krav om utbyggingsavtale
<input type="checkbox"/>	Ikkje relevant
Innspel frå kommunen: Les kommentar frå fagleiar VAO. Fagleiar for VAO heiter Koen Vanacker og er tilgjengeleg for spørsmål undervegs i planprosessen.	

### 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:

Eigedomsgrenser Gbnr. 45/103 har innmålte grenser med av god kvalitet. Det har deler av gbnr. 46/2 sin grenser og. Men Gbnr. 46/2 sin grense mot Alleen er ikkje innmålt. Den er koda 55/36 som betyr at den er digitalisert frå strek-kart med ein nøyaktighet på 36 cm. Vidare ser ein av kartet at denne grensa går inn i vegbana mot aust. Her må ein være obs på dette og ikkje følgje grensene utan å ta hensyn til dette. Det beste hadde vore å fått gjennomført ein grensegang her før juridiske linjer blir satt.

## 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:

Stasforvaltaren, Vestland fylkeskommune, Statens vegvesen, NVE, LINJA, grunneigarar og naboar til planområdet. Stad kommune sender ut liste over grunneigarar og naboar til planområdet om det er ynskjeleg.

## 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.

Vi oppmodar om at råda frå dei ulike fagleiarane vert teke omsyn til i planarbeidet. Det er særleg viktig at det vert sikra areal for gang- og sykkelveg og grøntareal/parkbelte innafor planområdet. Når det gjeld parkering viser vi til dialogen i oppstartsmøte der utbyggjar informerte om at det truleg blir stegvis utbygging. Stad kommune konkluderer med at de i første byggetrinn kan legge til rette for parkering på bakkeplan, men at de i vidare utbygging bør sikre tilstrekkeleg parkeringsareal innafor eige område og vurdere behovet for å etablere parkeringsanlegg under bakken.

## 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

### 13 Gebyr i plansaker

Forslagsstillar er gjort kjend med kommunale handsamingsgebyr, og med tidspunkt for fakturering. Kommunale handsamingsgebyr skal sendast til:

Stad kommune sine gebyr er samla i eit dokument «Gebyr- og betalingsssatsar 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/>

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 kommentarer til aktuelle fagtema

Med fokus på tema der fagetaten har konkrete krav eller anbefalinger, er skeptisk eller tema som krev utgreiingar eller avklaringar. Liten skrift i parentes er **døme** på tema / vurderingar som kan kommenterast nærare i merknadskolonnen.

<b>Generelle vurderingar</b> (framtidig utvikling av området, infrastruktur, grønstruktur, senterområde, områderegulering)
Stad kommune skal starte opp arbeidet med revisjon av kommuneplanen sin arealdel og vil sjå på om det er mogleg å legge til rette for fleire verksemdar i dette området.
<u>Alternativ</u> (tilkomst, føremål, bygnadsstruktur, lokalisering)

### Plantema

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

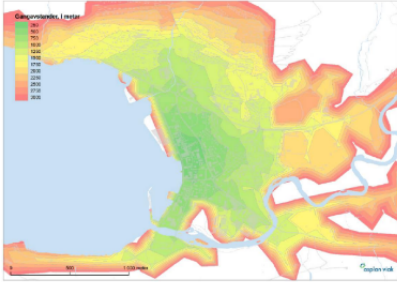
Bygnad og bygnadsstruktur	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Bygnad og byform	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	God arealutnytting med parkeringsareal på eigen grunn. Grøntareal med tre og planlegge for å bevare trerekka mot E39.
Arkitektur, estetikk og kvalitet  (form, struktur, funksjon, uttrykk, tilhøvet til staden, landskapet og strøkskarakteren)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Det er aktuelt å stille særlege funksjons- og kvalitetskrav til både bygningar og uteområde.  Utkast til prosjektskisse og situasjonsplan bør følgje planforslag.  3d-illustrasjonar som syner byggehøgde, med utgangspunkt i Alleen, Maurstadparken og Sandplassen.
Bygnadsstruktur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avstanden til riksvegen bør vere tilstrekkeleg til at det kan etablerast gang og sykkelveg.  <i>I tillegg til hefte oppgitt i grunnbokutskrift, vedlegg 1, vil det ved eit sal bli tinglyst følgjande</i>

			<p>erklæringar/avtalar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Kommunens rett til fortsatt offentlig gang- og sykkelveg over området.</b></li> <li>- Kommunens rett til å leggje/ha liggjande vann-, kloakk- og overvassleidningar (VAO- leidningar) inkl. reparasjon av disse.</li> <li>- Rett til fortsatt avkøyrsløp til gbnr. 46/2 over området.</li> <li>- Ein klausul/avtale om at utbyggjar må ta kostnaden ved ev. omlegging av dei kommunale vann-, avlaup og overvassleidningane og/eller den offentlege gang- og sykkelvegen.</li> </ul>
<p>Utnyttingsgrad og byggehøgder (gjeldande planar, presedens)</p> <p>Om ein ønskjer detaljerte føresegner knytt til takvinkel, storleik, utsjånad, høgde og liknande bør desse ta høgde for framtidige endringar.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Byggehøgde for området bør harmonere med omkringliggende bygningar.</p> <p>Vanskeleg å seie noko om utnyttingsgrad, men den bør oppgjevast i både %BYA og BRA.</p>
<p>Fjernverknad</p> <p>(plassering i terreng, terrengformasjonar)</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Lokalklima</p> <p>(vind, sol, terrengdrag)</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Energiløysingar</p> <p>(fjernvarme, passivhus, pluss hus, takform,</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Fjordvarme, ta kontakt med Magne Hjelle i Stad fjordvarme.</p>

beliggenheit)			
---------------	--	--	--

Grønstruktur og landskap	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Landbruk (areal i drift, kjerneområde, potensial)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Biologisk mangfald (skal kommenterast i alle saker, jf naturmangfaldlova)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Grønstruktur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Friluftsliv (dagens bruk, potensial, stiar, grøntkorridor)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kartlagt som vitig friluftsområde (parkbelte). Grønt korridor og del av eit gang- og sykkelsamband.
Landskap (naturlandskap, hovuddrag, fjernverknad)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Terrengbehandling og massebalanse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Overskotsmasse må plasserast i godkjent deponi.
Uteopphaldsareal (felles, privat, mengde, areal, kvalitet, plassering i feltet)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Samferdsle	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	

<p>Trafikk</p> <p>(Tryggleik, framcome, vegstandard, tilkomst, stigning, tilgjenge til kollektivtransport)</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Det bør kome tydeleg fram i planforslaget korleis tilkomstveg skal etablerast og korleis regulariet til riksvegen skal sikrast.</p>
<p>Parkering</p> <p>(behov, kommunal norm, kantparkering, soneparkering, kommunale parkeringskrav)</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Det er viktig at det vert lagt til rette for parkeringsplassar for rørslehemma nær hovudinngangen og at det vert lagt til rette for lading av EI-bil.</p> <p>Vi har ikkje fått avklara spørsmål om sambruk med kommunal parkeringsplass. Dette kan vi diskutere undervegs i planprosessen.</p>
<p>Gang- og sykkeltrafikk</p> <p>(skuleveg, snarvegar, tverrsnitt, sykkelparkering)</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>E39 går gjennom Nordfjordeid sentrum og ein bør i alle nye planar i sentrum sikre at det vert sett av tilstrekkeleg areal for gåande og syklande. I denne planen før ein legge til rette for gang- og sykkelveg. Dette med bakgrunn i at det i gjeldande område vert lagt til rette for nye arbeidsplassar og det er viktig at planarbeidet sikrar gode gang- og sykkelforbindelsar, samt overbygde parkeringsareal for sykkel.</p> <p><b>Mjuke trafikantar</b></p> <p><b>Nordfjordeid sentrum</b></p> <p>Terrenget på Nordfjordeid er typisk vestlandsterreng med fjord og fjell, og delvis bratt terreng. Topografien og klimaet med mykje nedbør, er ei naturleg utfordring for gang- og sykkeltransport. Bilbruken er derfor ganske høg. Figuren under viser gangavstand langs veg. Området mellom Sjøgata og Lotevegen ligg i stor grad innanfor 250 meter gangavstand frå dette punktet. Store deler av det bebygde området sør for RV15 ligg innanfor 1000 meter gangavstand frå Eidsgata.</p>  <p>Gangavstand med utgangspunkt i Eidsgata 22; Kjelde Asplan viak, 2018.</p> <p><i>Få fleire til å gå eller sykle</i></p> <p><i>Gang- og sykkelsamband internt i tettstadane og mellom bygdene er ikkje tilpassa ønskje om ein høgare gang- og sykkelandel. Størstedelen av vegnettet i kommunen er i dag bygd ut for biltrafikken. Om tilhøva vert lagt til rette slik at fleire kan å gå eller sykle, vil dette ha positiv effekt både på folkehelse, miljø og</i></p>

			trafikktryggleik (henta frå LTP som har vore ute på høyring i sommar).
--	--	--	--

Born og unge	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Skule og barnehage (tiltakets verknad på kapasitet)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ikkje aktuelt.
Born og unges interesser (barnetråkk, dagens bruk, potensial, erstatningsareal)  (Skal kommenterast i alle saker)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Mål «Transportsystemet i Stad kommune er trygt for alle trafikantgrupper, og tek særskilt vare på barn, unge, eldre og andre sårbare grupper sine behov.» Kvifor dette målet? Eit levande lokalsamfunnet er avhengig av å kunne bevege seg trygt, enten ein er bilist, syklist eller fotgjengar, og uavhengig av alder. Systematisk trafikktryggingsarbeid er godt folkehelsearbeid. Barn, unge og eldre er utsette trafikantar. Det er viktig er dei er trygge når dei går til skulen og barnehagen eller leikar i nærmiljøet.</i>

Verneverdige kulturminne	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Kulturminne (enkeltobjekt, bygningar, anlegg, steingard, vegfar, teknisk, industrielt, automatisk freda)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Einingsleiar informerte i oppstartsmøte om rammeløyve for riving av Wieselada.  De kan søke om igangsettingsløyve for riving av bygget. Positivt om de kan ta vare på grinda i bygget og sikre gjenbruk av denne.
Kulturmiljø (der kulturminne inngår i ein større heilskap, bygningsmiljø)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planområdet si plassering i kulturmiljøet ved Yris hotell, Alleen og Malakoff bør takast omsyn til i planarbeidet. Det handlar om at ny plan bør

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"/>	Grunnforholda må vurderast nærare. Overvatn.
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"/>	Dersom ein ynskjer fleksibilitet i planen og vil opne for kombinert formål bør det utarbeidast støysonekartlegging som eit ledd i planarbeidet for å avklare støy frå E39.
Geotekniske tilhøve (ras, skred, fundamentering)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Delar av planområde ligg under marin grense.
Flaum (lavtliggande område, elv /bekkefar)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Evt. parkeringskjellar må tole overfløyming. Ligg ikkje innanfor aktsemdsområde for flaum frå elva eller stormflo.
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"/>	3-d illustrasjonar. Sol og skugge
Levekår (storleik på leilegheiter, bukvalitet, minimumsløysingar,	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

avbøtande tiltak)			
Tilføre nærmiljøet nye / bedre kvalitetar  (mangelfulle kvalitetar, grønstruktur, gang- og sykkeltilknytning, støyskjerming, trafiksikkerheit)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sjå pkt.
Bygge- og anleggsperioden  (støy, trafiksikkerheit, riggområde)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Helse	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Universell utforming  (Stigning, tilpassa bueiningar)(krava i TEK17 og Norsk standard gjeld)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ikkje krav utover TEK17
Kriminalitetsførebyggande omsyn  (potensielle gjerningsstader, lyssetjing, oversiktlege og inkluderande bumiljø)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lyssetting av gang- og sykkelveg.
Folkehelse  (beskytte mot risikofaktorar og fremme faktorar som verkar positivt på helse og livskvalitet, motverke helseskilnader)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Sjø og vassdrag	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Vassdrag	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



(byggegrense, bekk / elv, nedslagsfelt)			
Sjø (byggegrense)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	Overvatn. Følgje krav sett i VAO-rammeplan.
Renovasjon (teknisk løysing, lokalisering)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Må settast av areal til bossanlegg.
Kommunal overtaking tekniske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Reguleringsføresegner	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Rekkefølgekrav (aktuelle, sannsynlege)	<input type="checkbox"/> x	<input type="checkbox"/>	Dersom det vert lagt opp til stegvis utbygging, kan det vere eit grep å legge inn krav
Utbyggingsavtalar (pågåande arbeid)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Kart	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Kartgrunnlag (koter, eigedomsgrenser,	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Skal nytte nyaste tilgjengelege kartgrunnlag. E-torg.

bygnad)			
Eigedomstilhøve  (uklare grenser, eigartilhøve, kartforretning)  Eventuell naudsynt justering av eigedomsgrenser bør skje i løpet av planprosessen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sjå kap. 3.
Planavgrensing  (tilgrensande planar, vegar, vegkryss, ubygde tomter, heile delområde)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Prosess	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Behov for tiltak utover lovens minstekrav  (høyringsinstansar, interessegrupper, infomøte eller annan medverknad)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	I samband med varsel om oppstart av planarbeidet kan det vere ein fordel å gjennomføre informasjonsmøte med nabo og grunneigarar i området.
Undervegsmøte	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kommunen har sitt siste møte i Utval for eigedom den 29.11.2022. Kommunen sin skrivefrist er den 22.11.2022.  Det bør gjennomførast møte mellom forslagsstillar og kommunen etter gjennomført varsel om oppstart for å gjennomgå innspela.  Forslagsstillar er ansvarleg for å innarbeide innspela i planomtalen.  Det kan gjennomførast eit møte med gjennomgang av planomtalen og føresegnar før politisk behandling.  Kommunen samanstillar innspela etter 1. gongs offentleg ettersyn. Forslagstillar er ansvarleg for å oppdatere plandokumenta.

<p>Parallell sakshandsaming (jf. pbl §§ 1-7, 12-15 og 21-4)</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Det er førebels ikkje komme ønskje frå forslagsstillar om parallell sakshandsaming.</p> <p>Dette vert avklara på eit seinare tidspunkt i prosessen.</p>
---	-------------------------------------	--------------------------	--