

# Referat frå oppstartsmøte

## Detaljregulering for Vestkapp

PlanID 2024002

I samsvar med  
forskrift om  
behandling av  
private forslag til  
detaljregulering, jf.  
pbl. § 12-8 første  
ledd.



## Del I. Innleiing

### **Formålet med oppstartsmøtet**

Når forslagsstillar ikkje er kommunen sjølv skal planspørsmål leggjast fram for planmynde i eit oppstartsmøte, jf. plan- og bygningslova § 12-8 første ledd. Formålet med oppstartsmøtet er å avklare føresetnader for vidare planarbeid og for utforming av det endelige planforslaget.

### **Før oppstartsmøtet**

Før oppstartsmøtet kan haldast skal forslagsstillar sende eit *planinitiativ* til kommunen, seinast samstundes med førespurnad om oppstartsmøte. Krava til planinitiativet, oppstartsmøtet og den vidare planprosessen går fram av [forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven](#) og av [plan- og bygningslova](#) kapittel 12.

Når kommunen mottok planinitiativet blir det sendt til relevante fagpersonar i organisasjonen for uttale. Synspunkt og informasjon frå desse blir gått gjennom i oppstartsmøtet og teke med i referatet.

Private forslagsstillarar må nytte fagkunnig plankonsulent i planprosessen, som har kompetanse til å utarbeide reguleringsplan i tråd med plan- og bygningslova, jf. plan- og bygningslova § 12-3. Kommunikasjon mellom kommunen og privat forslagsstillar skal gå gjennom plankonsulenten.

I samsvar med forskrifta skal oppstartsmøtet haldast innan rimeleg tid – dette er normalt om lag 3 veker, men kan ta lenger tid i komplekse plansaker.

### **I oppstartsmøtet**

Forslagsstillar skal møte saman med plankonsulent. Kommunen deltek med sakshandsamar og leiari, og andre fagpersonar etter behov. Sakshandsamar leier møtet og har ansvar for at viktige tema vert gjennomgått og referert. Kommunen kan ved behov be om at plankonsulent eller tiltakshavar presenterer planinitiativet.

I oppstartsmøtet skal ein gå gjennom relevante tema i referatmalen, som er i samsvar med i [forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven](#) §§ 2 og 3. Planmynde skal ta stilling til om det er aktuelt å gå vidare med planarbeidet, eller stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd.

Kommunen si tilbakemelding vil vere basert på informasjon som ligg føre på det tidspunktet oppstartsmøtet blir halde og på grunnlag av opplysningar gitt i planinitiativet. Tiltakshavar må sjølv gjere seg kjend med privatrettslege tilhøve, rettar og avtaler innanfor planområdet.

### **Etter oppstartsmøtet**

Etter møtet blir referatet sendt til privat forslagsstillar ved plankonsulent for gjennomlesing og godkjenning.

Referatet skal leggjast til grunn for det vidare arbeidet med planen og skal følgje vidare saksgang, men er ikkje eit juridisk bindande dokument. Merknader, krav eller nye opplysningar undervegs i planarbeidet kan føre til endringar. Verken oppstartsmøtet eller notatet gjev rettar ved vidare handsaming av plansaka.

## Del II. Referat

### 1. Oppmøte

<b>Oppstartsmøtet er basert på planinitiativ motteke av kommunen:</b>		17.04.2024
<b>Møtestad:</b>	Teams	<b>Møtedato:</b> 27.06.2024
<b>Deltakarar frå forslagsstillar:</b>		<b>Kontaktinformasjon</b>
Tiltakshavar:	Vestkapp Holding v/Liv Koller-Borg og Sveinung Refvik	<a href="mailto:liv@borgundvaag.no">liv@borgundvaag.no</a> <a href="mailto:s.refvik@online.no">s.refvik@online.no</a>
Plankonsulent:	Nordplan AS v/Alf Louis Solvang (oppdragsansvarleg), Marte Turtum og Iselin Ditlevsen Løkken	<a href="mailto:alos@nordplan.no">alos@nordplan.no</a> <a href="mailto:mt@nordplan.no">mt@nordplan.no</a> <a href="mailto:idl@nordplan.no">idl@nordplan.no</a>
Andre:		
<b>Deltakarar frå kommunen:</b>		<b>Kontaktinformasjon</b>
Sakshandsamar:	Åse-Birgitte Berstad	<a href="mailto:Ase-birgitte.berstad@stad.kommune.no">Ase-birgitte.berstad@stad.kommune.no</a>
Andre:	Svein Arne Fure (einingsleiar) Gry Otneim Leikanger (fagleiar plan)	<a href="mailto:Svein.fure@stad.kommune.no">Svein.fure@stad.kommune.no</a> <a href="mailto:Gry.otneim.leikanger@nordplan.no">Gry.otneim.leikanger@nordplan.no</a>

### 2. Dokumentasjon av fagleg kompetanse

<input checked="" type="checkbox"/> Dokumentasjon på fagleg kompetanse ligg føre.
<input type="checkbox"/> Dokumentasjon ligg ikkje føre og må sendast til kommunen.
Planforslaget skal utarbeidast av fagkunnige, jf. pbl. § 12-3 siste ledd.

### 3. Informasjon om planinitiativet

<b>Arkivsaknr.</b>	23/1627
<b>PlanID</b>	2024002 (Nasjonal arealplan-ID 4649_2024002)
<b>Plannamn</b>	Kommunen foreslår at plannamnet vert følgjande: <b>Detaljregulering for Vestkapp</b>
<b>Planavgrensing</b>	<p>Planavgrensinga omfattar gjeldande reguleringsplan for Vestkapp med ei mindre justering slik at grensene samanfell med eigedomsgrensene og for å sikre areal til tilkomstveg. Forslag til planavgrensing inkluderer også veg til Vestkapp for å sikre tilkomst til arealet på platået, samt areal i tilknytning til fylkesvegen for å sikre areal til parkeringsplass for buss og personbilar. Ny parkeringsplassen ved fylkesvegen vil krevje ei omdisponering frå LNFR-formål i kommuneplanen sin arealdel.</p> <p>Forslagsstillar har foreslått nokre endringar i forslaget til planvgrensing etter at planinitiativet vart sendt inn til Stad kommune. Følgjande endringar vart gjennomgått i møtet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Parkeringsplass på gnr. 235 bnr. 31 (på fjellplatået) blir teke ut</li><li>• Areal som blir vurdert til parkering aust for fylkesvegen blir forskyvd noko sørover langs fylkesvegen.</li></ul> <p>Stad kommune og forslagsstillar vart einige om at plankonsulent ettersender ny planavgrensing, og følgjande oppdatert planavgrensing er derfor lagt inn i referatet etter møtet.</p>

<p><b>Hovudmål og bakgrunn for planarbeidet</b></p>	<p>Frå planinitiativet:</p> <p>«Føremålet med planarbeidet er å gjennomføre ei detaljregulering som legg til rette for etablering av restaurant med overnattingsmoglegheiter og allmenntilgjengelege formål som til dømes besöksenter og toalett. I tillegg skal det sikrast vegtilkomst via eksisterande tilkomstveg. Det er og planlagt parkering nede ved Fylkesvegen. I tilknytning til formåla skal det sikrast tilkomst for utrykkingskøyretøy, samt varelevering, ev. personalparkering og HC-parkering. Øvrig parkering ønskes løyst ved etablering av ny parkering ved fylkesvegen, med busstransport. Ny reguleringsplan vil utvide planområdet til også å gjelde Vestkappvegen (med sideareal) ned til Årvikvegen (FV 5750), samt areal for parkering nede ved Årvikvegen. Planområdet har eit areal på 120 daa, og omfattar areal på følgjande gards- og bruksnummer: 235/12, 235/20, 235/31, 235/32 og 235/33.»</p>

#### 4. Plantype

<input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering i samsvar med pbl. § 12-3		
<input type="checkbox"/> Områderegulering i samsvar med pbl. § 12-2		
<input type="checkbox"/> Reguleringsendring etter forenkla prosess i samsvar med pbl. § 12-14 andre ledd	<input type="checkbox"/> Plankart	<input type="checkbox"/> Føresegner
<input type="checkbox"/> Behov for felles handsaming av reguleringsplan og byggesøknad, jf. pbl. §§ 1-7, 12-15, 21-4.		
Ved endring av reguleringsplan gjeld same reglar som for utarbeiding av ny plan, jf. pbl. § 12-14 første ledd. Ved endring av eldre planar må planen oppdaterast i tråd med ny planlov.		
Ved reguleringsendring etter § 12-14 andre ledd (forenkla prosess, tidlegare kalla «mindre endring») vil berre delar av dei neste punkta vere relevant.		

#### 5. Uttale frå fagetatar i kommunen

Uttale frå kommunalteknikk – fagområde <b>veg</b> og <b>vatn, avløp og overvatn (VAO)</b> :
<input type="checkbox"/> Tiltaket utløyser utbygging / utbetring av det kommunaltekniske anlegget
<input type="checkbox"/> Aktuelt med kommunal overtaking av tekniske anlegg (behov for utbyggingsavtale)

- Saman med planforslaget skal det leverast ein rammeplan for VAO, jf. [temaplanar for VAO](#)
- Tekniske anlegg må vere i samsvar med [kommunalteknisk VA-norm](#) og [vegnormalen N100](#)
- Ikkje relevant

**Uttale for kommunalteknikk – fagområde veg:**

Vegen til Vestkapp er godkjend for bruksklasse BK10, men berelaget er truleg ikkje eigna for meir enn BK6. Sjølv om vegen er kommunal ynskjer kommunen at det vert lagt opp til minst mogleg trafikk på vegen. I planarbeidet/ROS-analysen må det undersøkjast kva trafikk tiltaket vil medføre, om vegen toler belastninga og kva tiltak som må gjerast.

*Kommentar frå forslagsstillar undervegs i møtet:* Tiltaket er ikkje meint å auke trafikken eller belastninga på vegen i seg sjølv. Dei ser at det kan bli utfordringar knytt til vekt på nye elektriske bussar som turoperatørar signaliserer at dei vil ta i bruk. Dei meiner kommunen derfor bør undersøke toleevna til vegen snarleg og eventuelt få justert ned bruksklasse på vegen.

Kommunalteknikk har tilrådd sikring av vegen med rekkverk (3 strekningar, totalt 1,8 km) og skilting av møteplassar for større køyretøy. Tiltaka er førebels ikkje gjennomført og det er ikkje utarbeidd skiltplan. Før skiltplan kan lagast må ein òg vurdere andre skilt som bør setjast opp, t.d. skilting med fare for kraftig vind, farleg vegskulder, manglande rekkverk, osv. Rekkverk er ein føresetnad for å skilte møteplassar.

*Kommentar frå forslagsstillar undervegs i møtet:* Det er mogleg å nytte ein type rekkverk som er tilpassa landskapsverdiar og beitande dyr. Kva type rekkverk som bli valt vil vere viktig for grunneigarar.



Skisse frå kommunalteknikk med oversikt over rekkverksbehov.

Vêrforholda på staden og vegstandarden gjer at det er utfordrande med heilårsopen veg. Vegen er i dag stengt med bom om vinteren. Kommunen v/entreprenør administrerer bommen. Utfordrande tilhøve gjeld både haust, vinter og tidleg vår – ved fare for frost er der ikkje rekkverk som sikrar mot utforkøyring ved glatt vegbane. Vêrtilhøva skiftar raskt på Vestkapp, også med kraftig vind. Kommunen må vektlegge tryggleiken til brøyteentreprenørar og trafikantar generelt. Så lenge der ikkje er rekkverk er det derfor ikkje trygt å halde vegen open heile året.

*Kommentar frå forslagsstillar undervegs i møtet:* Skuldervesongane er viktig for drift av restauranten på Vestkapp. Forslagsstillar meiner vegen bør stengast ved dårlege vêrtilhøve, ikkje heile vinteren.

Stad kommune har innhenta ei juridisk vurdering av nokre tilhøve rundt vegen, til dømes spørsmål om kva rettar/plikter kommunen har knytt til vegen i dag som offentleg veg og kva som gjeld ved omgjering til privat veg. Det er også gjort vurderingar knytt til tilbakekjøpsrett av eigedommen gnr. 235 bnr. 32.

Konklusjonar i vurderinga må takast vidare administrativt og leggjast fram for politisk handsaming, før vi kan gi endeleg tilbakemelding på desse spørsmåla. Administrasjonen må derfor ta forbehold om framtidige avklaringar knytt til offentleg drift av vegen. Administrasjonen sine førebelse vurderingar er at vegen fortsatt bør vere offentleg, og det er derfor tilrådd i oppstartsmøtet at vegen blir regulert som offentleg veg.

#### Uttale frå fagleiar for **kart og oppmåling**:

- Kartgrunnlaget er dårleg og tiltaket utløyser krav om ny kartlegging i området
- Eigedomsgrenser er usikre og tiltaket utløyser krav om klarlegging av eigedomsgrenser
- Kart er av tilstrekkeleg kvalitet
- Eigedomsgrenser er av tilstrekkeleg kvalitet
- Ikkje relevant

#### Uttale frå kart/oppmåling om eigedomsforholda:

Eigedomsgrensene innanfor planområdet er av ymse kvalitet. Vegen opp til Vestkapp er avgrensa av fiktive grenser. Men det betyr ikkje noko sidan plangrensene ikkje føl eigedomsgrenser her. På toppen, gbnr. 235/20, 235/12, 235/32 og 235/33 har tilfredsstillande grenser i matrikkelen.

Anja har hatt oppmålingsforretning der i 2014 då gbnr. 235/33 og 235/32 vart frådelt. Sjølv om sirkelen rundt har ein dårleg kvalitet i matrikkelen har ho då bekrefta den ved å merke og måle inn på sirkelen nokon grenspunkt mellom dei to nye eigedomane. Ho har også målt opp den indre sirkelen, gbnr. 235/20, og grensa har god kvalitet der.

Men der ligg ein sirkelteig som kanskje må avklarast kvar er. Gbnr. 235/22. Eigedomen utgjer et areal på 1,4 daa. Den ligg ovanfor vegen mot Kjerringa. Det er Forsvarsbygg som eig den. Men mest truleg skal ikkje formåls- eller planavgrensingar følgje grenser til denne eigedomen. Men ein kan være merksame på den.

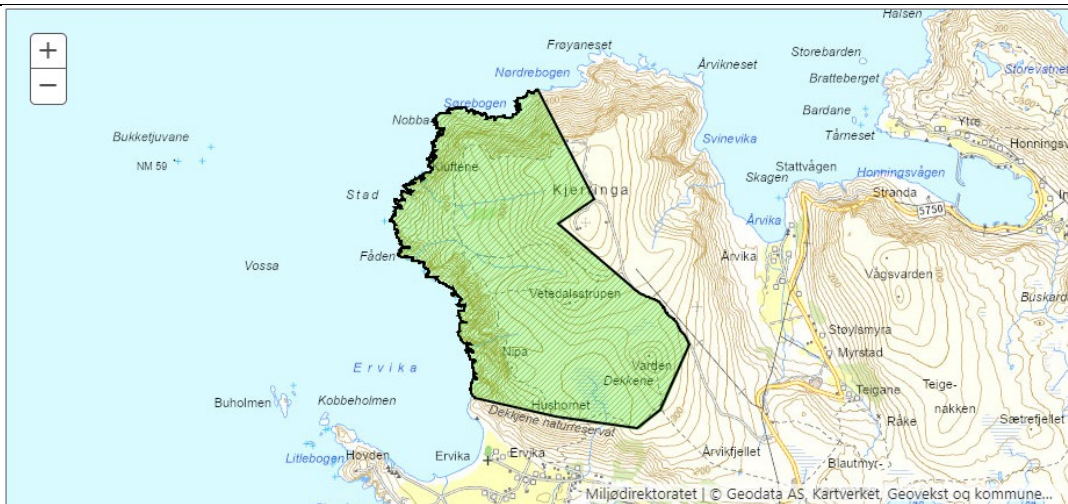
Ved Fylkesvegen er alle grenser av dårleg kvalitet og ein kan ikkje legge juridisk bindande plangrenser til desse eigedomsgrensene. Langs fylkesvegen og dele mellom to eigedomar som ikkje er matrikulert aust for fylkesvegen. Her må det også avklarast kven som er grunneigarar.

NB: Dette betyr at grunneigarane sjølv må fremje sak for Jordskifteretten for å få avklare grenser mellom jordsameiga, kven som har del i sameiga og kor store andelane er. Deretter kan eigedomane matrikulerast – noko som må vere gjort før det kan delast i frå nye eigedomar, t.d. til parkering. Med andre ord bør dette gjerast parallelt med reguleringsprosessen.

#### Uttale frå andre relevante fagetatar:

*Plan og forvaltning (byggesak, plan, miljø):*

Tett inntil planområdet ligg [Dekkjene naturreservat](#).



Statsforvaltaren har foreslått resten av platået og deler av planområdet til kandidat område for supplerande vern etter naturmangfaldlova. Dette omfattar vegen opp til platået med tilgrensande areal. Verneprosess er ikkje igangsett per dags dato. Meir informasjon om dette kan finnast her: <https://www.statsforvalteren.no/vestland/miljo-og-klima/verneomrade/nye-verneomrade/supplerande-vern/> Avgrensing av kandidat område for supplerande vern ligg også tilgjengeleg på fylkesatlas.no.

Området ligg i eit «[Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse](#)». Rapport frå registreringsarbeidet i Sogn og Fjordane ligg tilgjengeleg her: <https://ra.brage.unit.no/ra-xmlui/handle/11250/3114799>. Informasjon om sårbarheit og trugsmål mot landskapet i denne rapporten er viktig for planarbeidet. Mellom anna er det peika på sårbarheit for større infrastrukturtiltak, planering- og massefyllingstiltak, og påverknad frå auke i turisme på landbruksdrift og attgroing som følgje dette.

Deler av planområdet ligg nær eit verna vassdrag, Dalsbøvassdraget, men plangrensa er ikkje i dette nedbørsfeltet.

Det er viktig at alle tiltak vert planlagt med omsyn til landskap- og naturverdiane og at ein har tett dialog med mellom anna Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune og NVE. På grunn av dette rår vi også til at planarbeidet vert lagt fram for **Regionalt planforum** etter at det er meldt oppstart av planarbeidet.

Risiko knytt til beredskap kan reduserast ved utforming av bygg og korleis ein bygger. Det vert peika på at ein må sikre at eventuelle beredskapstiltak ikkje kjem i konflikt med ønskt arkitektur og ønske om at bygget skal gå i eitt med landskapet. Som døme vert det nemnt plassering og storleik av vass tank, dimensjonering av veg for å tole transport av stein, m.fl.

Plan og forvaltning har samla ein del historikk og dokumentasjon knytt til tiltak på Kjerringa/Vestkapp og Vestkappvegen, som vil bli sendt over til forslagsstillar etter oppstartsmøtet.

#### *Brann og redning:*

Tiltak på gbnr. 235/12 og 235/32 krev brannanalyse. Med tanke på beredskap må det gjerast tiltak for få tilfredsstillande vassforsyning til sløkkevatn på eigedomen, på grunn av begrensa tilkomst vinterstid. Truleg er eigen tank einaste løysing. Det er ikkje mogleg å nytte tankbil som preakseptert ytelse (TEK17). Brann og redning meiner overnatting ikkje er forsvarleg, også for eigen sikkerheit, slik situasjonen er i dag. Det har tidlegare vore spelt inn at det bør gjerast ei innleiande ROS-analyse, med særleg fokus på naturkrefter, beredskap og infrastruktur.

*Supplering undervegs i møtet:* Planinitiativet viser aktuelle ROS-tema, og ein vil i planarbeidet kome nærare inn på vurdering av risiko og sårbarheit og aktuelle tiltak ved utarbeiding av planforslaget.

#### *Landbruk og miljø:*

Beitedyr må takast omsyn til. Vegen ligg i eit verdifullt kulturlandskap og påverknad og sårbarheit må vurderast i planprosessen. Jf. også uttale frå plan og forvaltning.

## 6. Forholdet til andre kommunale planar

Samsvar med overordna kommunale planar:			
I samsvar med gjeldande arealdel i kommuneplanen <i>Kommuneplanen sin arealdel for Selje kommune, planID: 14412001701 (06.07.2018)</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
I samsvar med kommunedelplan for	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ikkje relevant
I samsvar med områderegeringsplan for <i>Reguleringsplan for Vestkapp, planID: 1441200705 (17.02.2007)</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ikkje relevant
<p><i>Kommentar frå kommunen:</i></p> <p>Areal til utbyggingsformål på gbnr. 235/32 og 235/12 er sett av til næring i kommuneplanens arealdel, med omsynssone for friluftsliv, og er regulert til herberge/bevertning i gjeldande reguleringsplan. Dette er såleis i tråd med overordna kommunale planar.</p> <p>Areal som skal vurderast til parkering ved fylkesvegen ligg som LNF-område i gjeldande arealdel og er ikkje tidlegare regulert. Dette er såleis ikkje i tråd med overordna planar.</p> <p>Kommunen vurderer at planinitiativet følgjer opp hovudtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og områderegering (tilsvarer reguleringsplan eller pbl 1985).</p>			
<p>Innhaldet i private detaljreguleringsplanforslag må følgje opp hovudtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og områderegering. Ved vesentlege avvik gjeld krava i pbl. §§ 4-1 og 4-2 andre ledd (jf. pbl. § 12-3).</p>			

Andre reguleringsplanar:	
Planen vil heilt/delvis <b>erstatte</b> følgjande reguleringsplanar: <i>Reguleringsplan for Vestkapp, planID: 1441200705 (17.02.2007)</i>	<input type="checkbox"/> Ikkje relevant
Planen vil heilt/delvis <b>grense til</b> følgjande reguleringsplanar: <i>(plannamn og planID)</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Ikkje relevant
Pågåande planarbeid i området: <i>(plannamn og planID)</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Ikkje relevant

## 7. Avklaring av behov for planprogram og/eller konsekvensutgreiing

<input type="checkbox"/>	Planen utløyser <b>krav om planprogram og konsekvensutgreiing</b> , jf. pbl. § 4-1 og KU-forskrifta § 6 bokstav b.
<input checked="" type="checkbox"/>	Planen utløyser <b>krav om konsekvensutgreiing</b> , jf. pbl § 4-2, og KU-forskrifta § 8 bokstav a og kapittel 3.
<input type="checkbox"/>	Planen er ikkje omfatta av nokon av krava i forskrift om konsekvensutgreiing.



Grunngjeving (dersom planen ikkje er omfatta av krava til konsekvensutgreiing skal det gjerast greie for kvifor):

Forslagsstillar har i planinitiativet vurdert at utbygging på sjøve platået ikkje fell under forskrift om konsekvensutgreiing:

«Tiltaket er lokalisert i eit område med verdifulle landskap, kulturminne og kulturmiljø, truga artar og naturtypar og i eit område som er særleg viktig for friluftsliv. Jf. KU forskrifta § 8, vedlegg II pkt. 12 og pkt. 13 er det likevel vurdert at tiltaket med eit nytt bygg på Vestkapp-platået og utviding av tiltaket ift. dagens situasjon er såpass avgrensa i omfang at tiltaket ikkje vil føre til vesentlege verknader for miljø eller samfunn og ikkje utløyer kravet om konsekvensutgreiing jf. § 10. Tiltaket samsvarar og i hovudsak med føringar gitt i overordna plan og gjeldande reguleringsplan, med unntak av ei mindre utviding av næringsformålet.»

Forslagsstillar har likevel vurdert at tiltaket med parkeringsplass nede ved fylkesvegen løyser ut kravet om konsekvensutgreiing på grunn av omdisponering og nedbygging av LNFR-område med naturkvalitetar og myr, etter forskrift om konsekvensutredning § 8, vedlegg II pkt. 10 bokstav e «Bygging av veier».

**Kommunen er samd i forslagsstillar si vurdering.** Det er etter KU-forskrifta § 8 ikkje krav om å utarbeide planprogram i samband med varsel om oppstart.

Planinitiativet seier ikkje noko om utgreiingstema knytt til konsekvensutgreiing. Kommunen meiner det vil vere relevant å utgreie konsekvensar for følgjande tema (dei tre første etter Miljødirektoratet sin rettleiar M-1941 *Konsekvensutredning av klima og miljø*):

- Naturmangfald
- Klimagassutslepp
- Landskap
- Landbruk og kulturlandskap, inkludert konsekvensar for kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse

I planinitiativet skal det gjerast ei vurdering av om planen vil få vesentlege verknadar for miljø og samfunn og dermed utløyer krav om planprogram og konsekvensutgreiing, jf. pbl. §§ 4-1 og 4-2. Vurderinga skal gjerast etter [forskrift om konsekvensutredninger](#) kapittel 2 og § 10.

## 8. Tema som forslagsstillar skal vurdere eller utgreie i planarbeidet

Tema (set kryss dersom aktuelt)		Kommunen sin vurdering (grå tekst = døme)
<b>Arkitektur og bygningsmiljø</b>		
<input type="checkbox"/>	Bygningar, byform, bygningsstruktur	(gatestruktur og -utforming, utbyggingsmønster, bygningstypologi, bygningsvolum, arealbrukstettleik, arealeffektivitet, transformasjon)
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Arkitektur, estetikk og kvalitet</b>	Viktig med tilpassing til landskap og vindtilhøve og kvalitet i arkitektonisk utforming. Sikre viktig arkitektoniske grep i planen. Vurdere om tilrettelegging for sløkkevatn og beredskapstiltak går på akkord med ønskt arkitektur.
<input type="checkbox"/>	Offentlege byrom	(gater, allmenningar, plassar, torg, parkar, strandsone)
<input type="checkbox"/>	Uteopphaldsareal	(felles/privat, storleik, minste uteopphaldsareal (MUA), kvalitet, plassering i feltet)
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Utnyttingsgrad og byggehøgder</b>	(gjeldande planar, presedens) Følgje gjeldande reguleringsplan: «Mønehøgde på nye bygg skal ikkje overstige 6m, eller mønehøgde på eksisterande bygg.» Byggehøgde er relevant både med tanke på landskap og påverknad på radar. Om ein ønskjer detaljerte føresegner knytt til takvinkel, storleik, utsjånad, høgde og liknande bør desse ta høgde for framtidige endringar.
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Terrengtilpassing</b>	Landskapstilpassing og terrengtilpassing er spesielt viktig på grunn av sårbart landskap og vêrtilhøve. Tiltakshavar har

<b>Tema</b> (set kryss dersom aktuelt)		<b>Kommunen sin vurdering</b> (grå tekst = døme)
		formidla at bygget skal vere tilpassa terrenget og landskapet. Større terrengendringar (skjering/fylling m.v.) i eksisterande terreng må unngåast.
<input type="checkbox"/>	Sjøfront	(offentleg tilgang, byggehøgde)
<input type="checkbox"/>	Lokalklima	(vind, sol, terrengdrag, kaldluftsdrenasje)
<b>Natur, landbruk og landskap</b>		
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Naturmangfald</b>	Det ligg i dag eit naturreservat i nærleiken ved planavgrensinga, og det er forslått supplerande vern på heile plataet, inkludert vegen (mogleg landskapsvern). Området er ein mosaikk av viktige/utvalde naturtypar oseanisk nedbørsmyr og kystlynghei. I området ved fylkesvegen bør det innhentast ny kunnskap om naturverdiar (dvs. kartlegging), i samsvar med rettleiar for konsekvensutgreiing M-1941. Det må vurderast om kunnskapsgrunnlaget er godt nok for resterande tiltak, og om det vert påverknad. Dette blir viktig å avklare med Statsforvaltaren i oppstartsfasen og ha dialog om vidare i planarbeidet. Alle saker skal vurderast etter <a href="#">naturmangfaldlova</a> §§ 8 til 12, jf. naturmangfaldlova §§ 7. For framande artar gjeld også <a href="#">forskrift om fremmede organismer</a> .
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Vassmiljø og vassforvaltning</b>	<u>Miljømål og vasskvalitet jf. vassforskrifta</u> : Tiltak (spesielt ved fylkesvegen) må ikkje føre til forringing av vasskvalitet eller vassmiljø i vassforekomstar (sjå Vann-Nett). Ligg nær Dalsbøvassdraget, som er verna vassdrag.
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Blågrøne strukturar</b>	<u>Myr og våtmark, karbonrike naturtypar, naturbaserte løysingar</u> : Planen må sikre lokal handtering av overvatn, fortrinnsvis gjennom blågrøn struktur med auka biologisk mangfald. Dette kan omtalast i tilknytning til vassmiljø, naturmangfald og klimagassutslepp, ikkje som eit eige tema.
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Landbruk</b>	Ved omdisponering av dyrka og dyrkbar jord må <a href="#">Rettleiar for jordflytting i plan- og bygningslovsaker</a> følgjast. Det må takast omsyn til beitedyr og kulturlandskap. Det foregår hjortejakt i området, dette må omtalast.
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Landskap</b>	Landskapsanalysen og rapporten for «kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse» er viktige kunnskapsgrunnlag for planarbeidet. Alle tiltak må utformast med omsyn til sårbarheit og landskapsverdiar, og vere så lite synleg som mogleg. Nær- og fjernverknad av nytt bygg på Vestkapp bør vurderast og visualiserast, med fleire relevante standpunkt. Tiltak for å gi minimal landskapsverknad må sikrast i føresegner.
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Terreng og massar</b>	Det bør gjerast ei vurdering av kvar ein hentar stein/materiale til nytt bygg på Vestkapp og masse til utfylling til parkeringsplass, t.d. om deponiet i Teigane i Årvik kan nyttast i tilknytning til sistnemnte.
<b>Klimaomsyn</b> (jf. pbl § 3-1 g og <a href="#">SPR for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing</a> )		
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Klimagassutslepp</b>	Parkeringsplass bør lokaliserast slik at den påverkar minst mogleg myr og gjev minst mogleg klimagassutslepp. Det bør gjerast ei berekning av klimagassutslepp etter KU-metodikk.
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Klimatilpassing</b>	Klima i dag og i framtida, samt bruk av naturbaserte løysingar, skal vurderast for alle plantema.

Tema (set kryss dersom aktuelt)		Kommunen sin vurdering (grå tekst = døme)
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Energiforsyning</b>	Forslagsstillar må ta kontakt med Linja for å sjekke kva straumkapasitet som er i området, og kva som kan leverast. Det bør undersøkjast om det kan nyttast fornybare varmekjelder, t.d. jordvarme.
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Ladeinfrastruktur</b>	Det bør vere mogleg å lade personbilar, sykklar og bussar i området. Ladestasjon ved p-plass ved fylkesvegen bør særleg vurderast.
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Gjenbruk og materialval</b>	Gjenbruk av areal er viktig i dette området, unngå nye inngrep i landskapet. Ved p-plass fylkesveg bør ein avgrense nye inngrep så mykje som mogleg. Materialval må vere varig og kunne tole vêrtilhøva.
<b>Samferdsle og mobilitet</b>		
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Trafikk</b>	Sjå vurdering under uttale frå kommunalteknikk.
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Parkering</b>	Sjå vurdering under uttale frå kommunalteknikk.
<input type="checkbox"/>	Gang- og sykkeltrafikk	(skuleveg, snarveg, mobilitet i byrom, sykkelparkering)
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Renovasjon</b>	(teknisk løysing, lokalisering) NOMIL er lagt til som høyringspart. Vil det vere vanskeleg med tilkomst for renovasjonsbil på plataet?
<b>Born og unge</b>		
<input type="checkbox"/>	Skule og barnehage	(tiltaket sin verknad på kapasitet)
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Born og unge sine interesser</b>	Skal kommenterast i alle saker, jf. <a href="#">RPR for styrking av barn og unges interesser i planleggingen</a> .
<b>Kulturarv</b>		
Vestland fylkeskommune vil ved varsel om oppstart ta stilling til om det er aktuelt med arkeologisk undersøking. Tiltak som berører SEFRAK-bygg, omsynsoneer eller prioriterte område i kommunale kulturarvplanar skal sendast til uttale til fagansvarleg for kulturarv.		
<input type="checkbox"/>	Kulturminne	(automatisk freda, SEFRAK-registrerte bygningar, nyare bygningar og anlegg, steingard, vegfar, jf. kulturarvplanar) Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne i området, men det ligg tufter etter torvhus og krigsminne (knytt til radarstasjon 2. verdskrig). Kjerringa er eit viktig kulturhistorisk område. Området er ikkje spesielt utpeikt i kulturarvplan for Selje ( <a href="https://stad.kommune.no/tenester/kultur-idrett-og-fritid/kulturarv/plan-for-kulturarv/">https://stad.kommune.no/tenester/kultur-idrett-og-fritid/kulturarv/plan-for-kulturarv/</a> ).
<input type="checkbox"/>	Kulturmiljø	(heilskaplege kulturmiljø, bygningsmiljø, naustmiljø osv.)
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Kulturlandskap</b>	(utvalde, verdifulle, regionalt/nasjonalt viktige) Registrert som <a href="#">Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse</a> av Riksantikvaren. Beitedyr og hevd av kulturlandskap er viktig for ivaretaking av landskapsverdiane. Viser til rapport frå registreringsarbeidet i Sogn og Fjordane for vurdering av verdiar og sårbarheit, som ligg tilgjengeleg her: <a href="https://ra.brage.unit.no/ra-xmlui/handle/11250/3114799">https://ra.brage.unit.no/ra-xmlui/handle/11250/3114799</a> .
<b>Samfunnstryggleik, risiko og sårbarheit (ROS)</b>		
<input type="checkbox"/>	Ureining	(luft, grunn, vatn, jf. ureiningslova og ureiningsforskrifta)
<input type="checkbox"/>	Skredfare	(ras-/ skredfare, behov for skredfareutgreiing)
<input type="checkbox"/>	Grunntilhøve	(marin grense, kvikkleire, fundamentering, prosjektering) Behov for geoteknisk fareutgreiing ved tiltak under marin grense eller i strandsone/sjø, jf. <a href="#">NVE rettleiar 1/2019</a> .

Tema (set kryss dersom aktuelt)		Kommunen sin vurdering (grå tekst = døme)
<input type="checkbox"/>	Flaum	(lavtliggande område, elv/bekkefar, behov for flauanalyse)
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Beredskap</b>	(sløkkevatn, kapasitet, tilgjenge) Vise til uttale frå Brann og redning under pkt. 5.
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Vêrforhold (vind, nedbør, skodde m.fl.)</b>	(lokalklima som gjer område spesielt utsett for vind) Vêrtilhøva er spesielt utfordrande på Vestkapp. Vindpåverknad og ekstremvind gjev høg vindbelastning på bygg. Skodde samt isdanning på veg er utfordringar knytt opp mot beredskap og friluftsliv (turgåarar).
<input type="checkbox"/>	Klimaendringar	(auka risiko og sårbarheit som følgje av klimaendringar)
<input type="checkbox"/>	Andre aktuelle risiko og sårbarheitstema	Jf. rettleiar <a href="#">Samfunnstryggleik i kommunen si arealplanlegging (DSB 2018)</a> .
<b>Folkehelse og nærmiljø</b>		
<input type="checkbox"/>	Nabotilhøve	(sol-skuggetilhøve, utsikt, innsyn)
<input type="checkbox"/>	Levekår	(storleik på leilegheiter, bukvalitet, minimumsløysingar, avbøtande tiltak)
<input type="checkbox"/>	Tilføre kvalitetar	(mangelfulle kvalitetar, grønstruktur, gang- og sykkeltilknytning, støyskjerming, trafikktryggleik)
<input type="checkbox"/>	Støy	(behov for støyutgreiing/-analyse, krav til tiltak) Jf. <a href="#">retningslinje T-1442</a> og <a href="#">rettleiar M-2061</a>
<input type="checkbox"/>	Bygge- og anleggsperioden	(støy, trafikksikkerheit, riggområde)
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Universell utforming (ut over krav i byggeteknisk forskrift)</b>	(tal på tilpassa bueningar, synleg inngangsparti, uteområde og gangvegar (dekke/stigning/leielinjer/kantstein), lokalisering p-plassar, rampe, belysning, taktile skilt m.m.)  Viktig med universell utforming av uteareal frå parkeringsplass til bygning, elles ikkje krav utover TEK17.
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Friluftsliv</b>	(dagens bruk, potensial, stiar, turdrag og grøntkorridorar, viktige friluftsområde) Viktig å sikre tilgang for ålmenta, og ikkje privatisere området. Området er merka med omsynssone for friluftsliv i kommuneplanens arealdel, og deler av området på platået innanfor planavgrensinga er regulert som friluftsområde.
<input type="checkbox"/>	Folkehelse	(beskytte mot risikofaktorar og fremme faktorar som verkar positivt på helse og livskvalitet, motverke helseskilnader)
<input type="checkbox"/>	Luftkvalitet	(luftfølsam busetnad, luftsonkart) Jf. <a href="#">retningslinje T-1520</a>
<input type="checkbox"/>	Kriminalitetsførebyggjande omsyn	(potensielle gjerningsstader, lyssetjing, oversiktlege og inkluderande bumiljø)

## 9. Aktuelle og sannsynlege rekkefølgjekrav

Før det vert gjeve bruksløyve skal offentlege vegar og kryss vere sikra opparbeidd og kommunal veg til Vestkapp skal vere sikra med rekkverk.

Det vart drøfta eit eventuelt rekkefølgjekrav for opparbeiding av tilstrekkeleg telefondekning med omsyn til beredskap. Forslagsstillar opplysta at det er god dekning der i dag, og at eit slikt rekkefølgjekrav ikkje vil vere naudsynt.

Det vart òg drøfta eit eventuelt rekkefølgjekrav for å sikre opparbeiding av parkeringsplass ved fylkesvegen. Dette må drøftast vidare i planprosessen, då det er naudsynt med eit samarbeid mellom ulike aktørar og grunneigarar.

## 10. Planprosess og opplegg for medverknad

Overordna framdriftsplan som skal gjelde for arbeidet:		
Det er lagt opp til følgjande framdrift:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Varsling av oppstart – veke 27 (høyringsfrist 1. september)</li> <li>• Oppsummering av innspel - veke 36 og 37</li> <li>• Undervegs møte med kommunen og møte i Regionalt planforum - september/oktober</li> <li>• Oversending av planforslag til kommunen for fyrste gongs behandling – januar 2025</li> </ul>		
Planen kan takast opp til politisk handsaming seinast 12 veker etter at vi har fått inn komplett planforslag utan manglar.		
Planoppstart:		
Kunngjering i lokalaviser	<input checked="" type="checkbox"/> Fjordenes Tidende	<input checked="" type="checkbox"/> Fjordabladet
Kunngjering på kommunen si heimeside	<input checked="" type="checkbox"/> Før varsel om oppstart skal planavgrensing og kunngjeringstekst avklarast med kommunen. Planavgrensing skal leverast i SOSI-format. Kunngjering skal skje minimum i ei lokalavis og på kommunen si nettside.	
Viktige høyringsinstansar og interessentar i plansaka:		
Grunneigarar, naboar, gjenbuarar, andre rettslege heimelshavarar	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunen sender adresseliste/naboliste <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grunneigarar jordsameige gbnr. 235/31 (sjå eiga varslingsliste)</li> <li>- Moglege grunneigarar umatrikulerte utmarkseigedomar gnr. 244 (Ferstad) (sjå eiga varslingsliste)</li> <li>- Forsvarsbygg, gbnr. 235/22</li> <li>- Metereologisk institutt (gbnr. 235/20 og 235/33)</li> <li>- Telenor Norge AS (gbnr. 235/21)</li> </ul>	
Offentlege høyringsinstansar	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Statens vegvesen</li> <li>- Statsforvaltaren i Vestland</li> <li>- Vestland fylkeskommune</li> <li>- NVE Region vest</li> <li>- LINJA as</li> <li>- Telenor kabelnett</li> <li>- Mattilsynet</li> <li>- Nordfjord miljøverk IKS</li> <li>- Stad kommune v/brannsjef</li> </ul> <p><u>Kommentar frå Stad kommune til planinitiativet:</u> Nasjonale turistvegar bør ikkje vere høyringspart, men det er fornuftig å ha kontakt med desse ved utarbeiding av plan for informasjon.</p>	
Interesse-organisasjonar	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturvernforbundet Eid, Sogn og Fjordane</li> <li>- Stadlandet idrettslag</li> <li>- Stadlandet bedriftsforening</li> <li>- Ytre Nordfjord Turlag</li> <li>- Barnas Turlag Stadt</li> <li>- Stad vekst</li> </ul> <p><u>Interesseorganisasjonar knytt til beite:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ytre Stad sau og geit</li> <li>- Stad sankelag</li> <li>- Stad Kystgeitlag</li> <li>- Selje og Stadlandet bondelag</li> </ul>	
Er det behov for medverknad ut over lova sitt minstekrav?		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

*Kommentar (informasjonsmøte eller anna):*

Forslagsstillar har allereie hatt fleire møte og kontaktpunkt mot grunneigarlaga, og ynskjer å halde fram med dialogen gjennom planprosessen. I planinitiativet står det at det ikkje vert lagt opp til medverknadsprosessar utover det som er knytt til ordinær varsling i saka, men dette vart korrigert av forslagsstillar i oppstartsmøtet. Kommunen tilrår at det vert lagt vekt på involvering av bygdelag og sameige (både Årvik og Ferstad). Det bør minimum leggest opp til eit ope informasjonsmøte på Stad bygdehus i Ervik (eventuelt på Vestkapp) i samband med offentleg ettersyn av planforslaget.

Er det aktuelt med undervegs møte før førstegangs handsaming?

Ja

Nei

*Kommentar:*

Kommunen tilrår minst eit møte undervegs i planarbeidet i tillegg til oppstartsmøtet for å avklare eventuelle spørsmål og uklarheiter. Det vil sannsynlegvis vere behov for eigne møte for avklaringar knytt til veg.

Er det aktuelt å legge fram planarbeidet for regionalt planforum?

Ja

Nei

*Kommentar:*

Kommunen ynskjer å legge planarbeidet fram for regionalt planforum i førstkomande møte etter varsel om oppstart er gjennomført (etter at høyringsfrist er ute og alle merknader er kome inn), slik at Vestland fylkeskommune, Statsforvaltaren i Vestland, NVE m.fl. har høve til å kome med sine råd til planarbeidet. Dette vil gje viktige informasjon og viktige avklaringar før utarbeiding av planforslaget. Jf. [møteplan](#).

## 11. Tiltråding frå kommunen

### Oppstart av planarbeid – tilråding frå kommunen

Forslagsstillar er gjort kjend med krav til kunnskapsgrunnlag og utgreiingar kommunen set for det vidare planarbeidet, samt kommunen sine innspel og råd til planarbeidet.

**Kommunen tilrår oppstart av planarbeidet.**

Innspel og føresetnadar frå kommunen:

*Generelle vurderingar (framtidig utvikling av området, infrastruktur, grønstruktur, senterområde, områderegulering). Er areal og lokalisering eigna? Bør det vurderast alternativ?*

Området er regulert til herberge og bevertning og det har lenge vore eit politisk ynskje å utvikle området for turisme. Men det er viktig å balansere utviklinga mot omsyn til beiteinteresser, andre aktørar og landskaps- og naturverdiar. Kommunen vurderer at det no ligg føre eit godt kunnskapsgrunnlag for området, og at det kan startast detaljregulering med nemnde føresetnadar i oppstartsmøtet.

Konklusjonar i den juridiske vurdering knytt til vegen må takast vidare administrativt og leggjast fram for politisk handsaming, før vi kan gi endeleg tilbakemelding på desse spørsmåla.

Administrasjonen må derfor ta forbehold om framtidige avklaringar knytt til offentleg drift av vegen. Administrasjonen sine førebelse vurderingar er at vegen fortsatt bør vere offentleg, og det er derfor tilrådd i oppstartsmøtet at vegen blir regulert som offentleg veg.

Slik situasjonen er i dag vil det vere utfordrande med heilårsdrift eller utvida sesong og tilrettelegging for overnatting på platået. Vurderingar av infrastruktur og eventuelle tiltak som kan gjerast for å betre tilhøva vil vere viktige tema planarbeidet.

Parkeringsplass ved fylkesvegen vil vere viktig for å kontrollere/avgrense trafikk til platået. Plassering, storleik og drift av denne må vurderast i samråd med kommune og fylkeskommune (vegmynde). Ein bør òg vurdere å opne for/legge til rette for offentleg toalett ved fylkesvegen.

**Kommunen tilrår ikkje oppstart av planarbeidet, og det kan vere aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl § 12-8 andre ledd.**

Grunngjeving frå kommunen:

## 12. Sakshandsamingsgebyr

### Gebyr i plansaker

Forslagsstillar er gjort kjend med [Stad kommune sine handsamingsgebyr](#), og tidspunkt for fakturering.

Kommunale handsamingsgebyr skal sendast til:

Vestkapp Holding as, org.nr. 911702495

Referatet er sendt til forslagsstillar for gjennomlesing: 28.06.2024

Referatet er sist endra: 01.07.2024

Referatet er godkjent: 02.07.2024



---

Sakshandsamar (sign.)