



ULSTEIN KOMMUNE
Plan- og bygningsavdelinga

Sporstøl Arkitekter As
Bjørnar Sporstøl
Postboks 301
6067 ULSTEINVIK

Vår referanse
22/2315 22/14390

Dykkar referanse

Sakshandsamar
Cecilie Roppen

Dato
05.10.2022

Referat frå oppstartsmøtet - Detaljregulering for Ulshaug-Bakken

Møtestad: Ulstein rådhus	Møtedato: 05.10.2022
Frå kommunen: Cecilie Roppen, Anita Sundnes	Frå forslagsstillar: Bjørnar Sporstøl, Anne Hestflått

Kontaktinformasjon	
Forslagsstillar: Ulstein Eigedomsselskap Kf	Plankonsulent: Sporstøl Arkitekter As
v/ Anne Hestflått	v/ Bjørnar Sporstøl
E-post: Anne.hestflatt@ulstein.kommune.no	E-post: bjornar@sporstol.no
Telefonnr: 97 54 44 25	Telefonnr: 91 86 87 94
<input checked="" type="checkbox"/> Kopimottakar	Kontaktperson
Ulstein kommune	Kommunen sin sakshandsamar:
postmottak@ulstein.kommune.no	Cecilie Roppen
Telefonnr: 700 17 500	E-post: cecilie.roppen@ulstein.kommune.no
	Telefonnr: 70017603

Kart/Illustrasjon over planområdet:



Saksopplysninger:

Plannamn: Ulshaug-Bakken (Sak til namnenemnda)

PlanID: 20220003

Føremål med planarbeidet: Er å legge til rette for kommunen sine behov for oppføring av nye omsorgsbustader med tilhørende service- og personalfunksjonar.

Plantype: Detaljreguleringsplan - ny plan

Er det aktuelt med felles handsaming av plan- og byggesak? | nei

Kommentar:

Planstatus:

Kommune(del)plan: I kommuneplanens arealdel frå 2019 er delar av arealet avsett til sentrumsformål, medan resterande areal er synt som at gjeldande detaljregulering framleis skal gjelde.

Reguleringsplan:

- Reguleringsendring Kvilheimsområdet Ulsteinvik sentrum, PlanID 19790007 – friområde, veg, gang- og sykkelveg
- Joakimbakken – Låna, PlanID 19880005, vegområde, offentlig tenesteyting, gang- og sykkelveg, parkering
- Saunesosen – Holmen, planID 19890001, vegområde
- Saunesosen, PlanID 20050005, vegområde

Andre kommunale føringsdokument: Kommuneplanen sin samfunnsdel, evalueringsrapport parallelloppdrag

Andre pågåande planprosessar i området? Områdeplan for sentrum, PlanID 20210001, er under arbeid. Vil innskrenke plangrensa til områdeplanen.

Konsekvensutgreiing (jf. [forskrift om konsekvensutgreiingar](#))

Kjem planarbeidet inn under forskrifta §6 og vedlegg 1? | nei

Ulstein kommune
Postboks 143
6067 Ulsteinvik

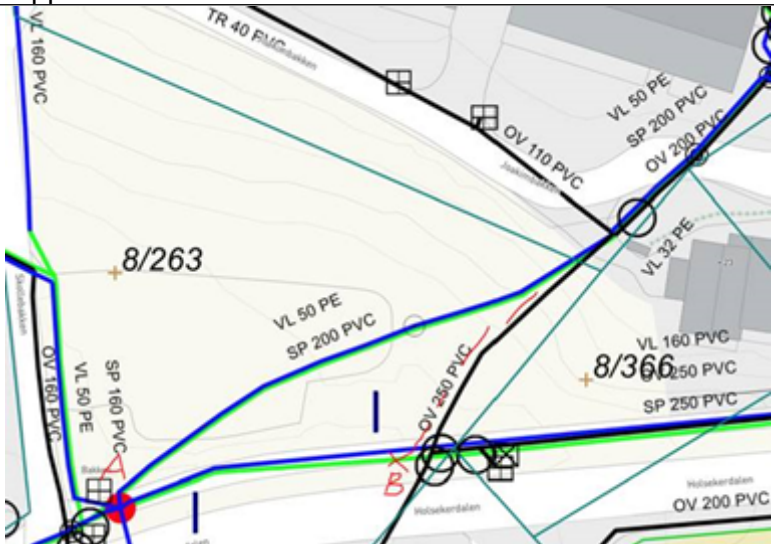
www.ulstein.kommune.no
postmottak@ulstein.kommune.no

Sentralbord: 70 01 75 00
Org. nr: 964 979 456
Kontonr: 3997.04.00153

Kjem planarbeidet inn under forskrifta §8 og vedlegg 2?	nei
I tilfelle §8: vurdering av verknader for miljø og samfunn jf. forskrifta §10:	
Utløyer planarbeidet krav om konsekvensutgreiing?	nei
Kommentar: Ny plan vil vere i tråd med formål i gjeldande reguleringsplanar og kommuneplanens arealdel. Kan ikkje sjå at planen vil ha innverknad på miljø og samfunn.	

Avgrensinga til planområdet	
Kommunen sin kommentar til planavgrensinga	Viser til at revidert planavgrensing vert sendt inn og lagt inn i referatet.
Er det aktuelt å oppheve gjeldande planar heilt eller delvis?	Gjeldande detaljreguleringar som kjem innanfor ny plangrense vert oppheva.
Endeleg planavgrensing i SOSI-format samt forslag til annonsetekst skal sendast til kommunen for godkjenning før planarbeidet kan varslast.	

Utgreiingstema (ikkje uttømande liste)	
Planfaglege vurderingar	Sambruk av bebyggelsen. Må takast omsyn til mjuke trafikantars ferdsel gjennom området. Offentleg uteområde som er ope for alle og inviterande. Ikkje hindre tilkomst til ev. framtidig parkeringskjellar i Skollebakken. Uteopphaldsareal sjåast i samanheng med ev. framtidig park mot Skollebakken og vidare mot nordvest.
Jordvern / landbruksfaglige vurderingar	Eit mindre område er synt som dyrkbar jord. Ikkje naudsynt med vidare utgreiingar om dette.
Naturmangfald	Det er observert ein mindre førekomst av framandarten parkslirekne innanfor området som må takast omsyn til. Må sjekkast om den er fleire stadar innanfor planområdet. 
Kulturlandskap og kulturminne	Registrert eit kulturminne innanfor planområdet. Må markerast i plankartet og søkast dispensasjon frå kulturminnelova om utgraving og fjerning.
Beredskapsmessige vurderingar/ROS-analyse	Sjekkliste for risiko- og sårbarheit må gåast gjennom frå forslagsstillar. Faremoment som måtte gå fram av sjekklister

	<p>må vurderast nærare.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Støy - Marin grense - Sårbare menneskegrupper/institusjon
Klima og miljø, forureina grunn	Klimaframskrivingar må vurderast, auka fare for regn/overvatn. Flaumvegar synleggjerast. Bør koplant på fjernvarmenettet.
Born/unge, eldre, og dei funksjonshemma si interesse	Regulert offentleg friområde må erstattast. Universell utforming av bygg, veg/fortau og uteområde.
Veg, trafikkavvikling, transport	Statens vegvesen sine vegnormalar skal følgjast. Fortau langs Skollebakken. Trafikken bør i størst mogleg grad kome frå ny tilkomst i Holvekerdalen. Kommunen sender over ADT-rapport
Vatn, avløp, renovasjon, el-forsyning med meir	 <p>God kapasitet. 200 SP og 50 VL må vel leggast om til pkt. B – Tilkopling 106/110 VL i pkt. A og 160 SP i same punkt. Tilkopling i ny kum.</p>
Behov for utbyggingsavtale	Ikkje aktuelt når kommunen er tiltakshavar.
Støy	Det må gjerast støyvurdering mot Holvekerdalen. Støyskjerm må unngåast.
Estetisk utforming og omsyn til omgjevnadane.	Det må vere stort fokus på arkitektonisk kvalitet og estetikk.
Økonomiske konsekvensar for kommunen	Planen vil gje økonomiske konsekvensar for kommunen.
Bidrag frå kommunen i planprosessen	Nei
Eigedomsgrensar	Eigedomsgrensar har 30 cm nøyaktigheit og planen grensar stort sett til eigedomar som kommunen eig. Ikkje naudsynt med klarlegging av grensar.
Anna	Vurdere byggtekniske konsekvensar av å ha parkeringskjellar under omsorgsbustadane.

Komplett planforslag skal innhalde:

Materiell:	Format	Merknad/kommentar:
------------	--------	--------------------

Ulstein kommune
Postboks 143
6067 Ulsteinvik

www.ulstein.kommune.no
postmottak@ulstein.kommune.no

Sentralbord: 70 01 75 00
Org. nr: 964 979 456
Kontonr: 3997.04.00153

<input checked="" type="checkbox"/>	Utfylt kravspesifikasjon	docx	Sjå lenke nedst i dette dokument
<input checked="" type="checkbox"/>	Plankart	PDF, SOSI	
<input checked="" type="checkbox"/>	Føresegner	PDF, docx	
<input checked="" type="checkbox"/>	Planomtale	PDF, docx	
<input checked="" type="checkbox"/>	Merknadsskjema	PDF	
<input checked="" type="checkbox"/>	Illustrasjonsplan	PDF	
<input checked="" type="checkbox"/>	Snitt og oppriss	PDF	
<input type="checkbox"/>	Fotomontasje, perspektiv	PDF	
<input checked="" type="checkbox"/>	3D-modell	kml/kmz/dae	Leggast inn i OpenCities planer ved offentlig ettersyn
<input checked="" type="checkbox"/>	Sol- og skyggeillustrasjonar	PDF	Uteopphaldsareal
<input checked="" type="checkbox"/>	Lengde- og tverrprofilar veg	PDF	På nye vegar
<input checked="" type="checkbox"/>	ROS-analyse	PDF	
<input checked="" type="checkbox"/>	Teknisk plan VA	PDF	Grovskissa plan, synleggjere flaumvegar. Kan skildrast i planomtalen.
<input type="checkbox"/>	Kulturminnedokumentasjon	PDF	
<input checked="" type="checkbox"/>	Støyrapport	PDF	
<input checked="" type="checkbox"/>	Plan for avfallsordning	PDF	I planomtalen
<input checked="" type="checkbox"/>	Trafikkanalyse	PDF	I planomtalen
<input type="checkbox"/>	Landskapsanalyse	PDF	
<input checked="" type="checkbox"/>	Naturmangfaldrapport	PDF	I planomtalen
<input checked="" type="checkbox"/>	Skredfarerappport/geologi	PDF	Vurderast opp mot marin grense
<input type="checkbox"/>	Flomfarerappport	PDF	
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			

Prosess	
Særskilde behov for medverknad	ja Kommentar: Naboar og leigetakarar bør inkluderast særskilt.
Stipulert framdriftsplan	Oppstartssak Ikkje naudsynt med oppstartssak til teknisk utval
	Varsel om oppstart: 4 v høyring
	Ferdig planframlegg: Planforslag klart i løpet av 2022
	Offentleg ettersyn: 6 v høyring
	Godkjend plan: Sommar 2023
Behov for seinare dialogmøte mellom forslagsstillar og kommune	Etter avtale Kommentar: Ta kontakt om det er behov.
Fristar for planframlegget:	
Kunngjering av oppstart	Seinast 6 mnd etter oppstartmøte / politisk oppstartssak
Innlevering av planforslag til 1. gongs behandling	Innan 2 år etter oppstartmøte / politisk oppstartssak
Ved overskriding av desse fristane vert saka avslutta om ikkje plankonsulent har vore i dialog med planavdelinga og fått avtale om andre fristar.	

Plangebyr	
Handsaming av planforslag vert gebyrlagt i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ	Sats for oppstartmøte : kr 10800 Gebyr for privat framlegg til detaljregulering/vesentleg endring vert fakturert ved 1. gongs handsaming

Kommunen sine råd og vurderingar	
Er det usemje om vesentlege punkt?	nei
Kommentar:	
Vil kommunen vurdere å stoppe planinitiativet? (jf. pbl §12-8 2. ledd)	nei
Kommentar:	

Stadfesting og atterhald

Informasjonen frå kommunen er gitt så langt det er mogleg på grunnlag av tilgjengeleg informasjon under oppstartsmøtet. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettar i den seinare sakshandsaminga. Protestar frå naboar og andre, krav frå offentlege mynde og andre vil kunne føre til krav om endring av prosjektet og ev. nye utgreiingar som ikkje er nemnt her.

Utgreiingar og endringar av planen etter offentlig ettersyn må normalt kostast av forslagsstillar.

Referat er lest gjennom og godkjend av partane.

Sist revidert: **11.10.2022** lagt inn illustrasjon og punkt om oppstartssak under prosess.

Lenke til kommunen sine malar for utarbeiding av planforslag:
[Kravspesifikasjon med sjekklister og mal for utarbeiding av føresegner.](#)

-med også andre nyttelenker.

Med helsing

Cecilie Roppen
planleggar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ikkje signatur

Andre mottakarar
Ulstein Eigedomsselskap Kf Postboks 143 6067 Ulsteinvik

Ulstein kommune	www.ulstein.kommune.no	Sentralbord:	70 01 75 00
Postboks 143	postmottak@ulstein.kommune.no	Org. nr:	964 979 456
6067 Ulsteinvik		Kontonr:	3997.04.00153

Ulstein kommune
Postboks 143
6067 Ulsteinvik

www.ulstein.kommune.no
postmottak@ulstein.kommune.no

Sentralbord: 70 01 75 00
Org. nr: 964 979 456
Kontonr: 3997.04.00153