

# REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

---

Referatmalen fylles ut før og under oppstartsmøtet. Referatet skal godkjennes av partene.

<b>Arbeidstitel: Endring reguleringsplan Blådalen – Strandafjellet S1-S2-S3-H37</b>	
<b>Plantype: Reguleringsplan</b>	
<b>Eiendom (gnr./bnr</b>	
<b>Saksnummer: 20/423</b>	<b>Plan id:</b>
<b>Sakshandsamar: Terje Systad</b>	
<b>Planinitiativ mottatt: 4.3.20</b>	
<b>Møtestad: Kommunehuset i Stranda</b>	<b>Møtedato: 28.10.20</b>
<b>Deltakere:</b> Plankonsulent: Bjørnar Sporstøl Planfremjar: Mats Riksheim Frå kommunen: Terje Systad, Cato Andersen (cato.andersen@stranda.kommune.no)  Kontaktperson kommunen. Terje Systad, mobil 464 11 026, e-post: <a href="mailto:terje.systad@stranda.kommune.no">terje.systad@stranda.kommune.no</a> Kontaktperson plankonsulent: mobil: e-post: Bjørnar Sporstøl 918 68 794 <a href="mailto:bjornar@sporstol.no">bjornar@sporstol.no</a>	

## Saksgang Stranda kommune, Private reguleringsplanar

- Planinitiativ
- Oppstartsmøte, referat med tilråding til vidare i planarbeid
- Søknad om oppstart til kommunen
- Søknad om oppstart fremjast til Planutvalet
- Høyring av planoppstart, normalt 4 veker.
- Kontroll av det digitale kart
- Innsending av komplett planframlegg
- Kontroll av planframlegg
- Handsaming av planframlegg i Planutval, offentleg ettersyn minimum 6 veker.
- Eventuell supplering av planen
- Eigengodkjenning Planutval/Kommunestyre
- Kunngjering av vedtak, 3 veker klagefrist.

Planforslaget vil bli lagt til gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Gjeldande satsar blir levert i møtet.

Stranda kommune sin rettleiar for utarbeiding av private reguleringsplanar blir utlevert i møtet.

For Hevsdalen skal det skrivast utbyggingsavtale med Stranda kommune.

# REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

---

## Referat frå oppstartsmøte:

Saka gjeld reguleringsplan for Blådalen – Strandafjellet S1-S2-S3-H37

Planfremjar/konsulent hadde følgjande punkt som var diskutert:

Planfremjar har ønske om å endre på føresegna som gjeld 1.3.8, og ta vekk teksten «I område FT1 – FT8 skal det vere 100% utleige» og 1.4.5 « I områda kan gjennomsnitt 50% av einingane vere private einingar, medan 50% for utleige». Det var spørsmål om kommunen kunne handsame reguleringsendringa etter PBL 12-14 som gjeldt forenkla handsaming. Administrasjonen har ikkje delegert ei slik myndigheit til å treffe vedtak om endring av reguleringsplan, og reguleringsendringa er av ein slik art at det heller ikkje er aktuelt. Planen må difor følgje vanleg sakshandsaming for reguleringsplanar. Sjølv om kravet til utleige blir tatt ut av planen ser ikkje kommunen behov for å endre arealplanføremålet fritid/turistføremål.

I 1.3.3 kan bygg i områda FT1-FT6 ha ei gesimshøgda over murkrone på inntil 6,5 meter og mønehøgde inntil 9 meter over murkrone. I områda FT7 og FT8 kan gesimshøgda vere inntil 9,8 meter og mønehøgde 12,5 meter. Planfremjar ønskjer å auke høgda på bygg i FT1-FT6 slik den samsvarar med FT7 og FT8.

Med bakgrunn av ny flaumrapport vil ein endre omsynssone for flaum. I tilfelle må ein justere også på føresegner som gjeld flaum.

Det vart diskutert om moglegheit for at ein innanfor FO1 kan opne for tekniske anlegg som renovasjon. Det har ikkje administrasjonen nokon innvendingar mot.

Planfremjar meiner det er ei utfordring med å få til god løysing med kulvert over skiløype. Kommunen vil ta problemstillinga opp med PLA, men det har frå politisk hald vore sterk fokus på planfri kryssing for skiløyper.

### **Stranda kommunen sine merknader til planen som bør betrast spesifiserast/endrast.**

Byggegrense som viser i kart er ikkje omtalt i føresegner eller tittelfelt på plankart. Det vart stilt spørsmålet om behovet for byggegrense for heile tomta er nødvendig. Avstand til nabo er uansett regulert i PBL

Rekkefølgekrav. Her må det spesifiserast at tilkomst er ferdig opparbeid, spesielt med tanke på brua.

1.1.7 . Unødig med teksten «hogst av tre og terrenginngrep er ikkje tillate før byggemelding er godkjend av kommunen»

1.2.3 og andre stader byggehøgde er nemnd. Her bør ein ta utgangspunkt i gjennomsnittleg terreng eller kote for å gjere byggehøgda meir eintydig.

1.2.4 Parkeringsareal i staden for å nemne m<sup>2</sup> med parkeringsareal, heller spesifiser tal parkeringsplassar. Føresegna opnar ikkje opp for parkering i hovudetasjen bør ikkje det vere tillat?

1.3.2 «Skråtak» kan endrast til pulttak

1.3.5 Må endrast, spesielt med tanke på endring av flaumsonkart. I staden for å seie kvar dei elektriske anlegga skal plasserast, bør det heller stå at dei skal stå sikkert mot flaum jamfør kote frå flaumsonkartlegging.

1.4 likt som merknader for 1.2

1.5 Kan/skal det byggast noko innanfor området som til dømes ein gapahuk?

5.1. Friluftsområde, bør ein seie noko om tekniske installasjonar innafor området?

5.2 Naturområde: Kan det gjerast om til friluftsområde? Etter føresegna er ikkje tekniske installasjonar mogleg her i dag, noko som er utfordrande for nærliggande hytter.

## REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

---

Manglande snuhammar ved endeveg i planområdet, her må det ver krav om snumoglegheiter som tilfredsstillar Stranda kommune sine retningslinjer for tilrettelegging av utrykkingskøyretøy (vendehammar som for køyretøyklasse L)

Plankonsulent har behov for SOSI filer, desse vil Stranda kommune oversende.

*Om det er aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl 12-8.*

Førebels vurdering er at administrasjonen tilrår planoppstart, og saka kan handsamas i Planutvalget for vidare tilråding.

### **Stadfesting**

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysningar og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Stad, dato:

For Stranda kommune:

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstillar: