



ULSTEIN KOMMUNE
Plan- og bygningsavdelinga

Sporstøl Arkitekter AS
Postboks 301
6067 ULSTEINVIK

Vår referanse
22/2442 22/15463

Dykkar referanse

Sakshandsamar
Cecilie Roppen

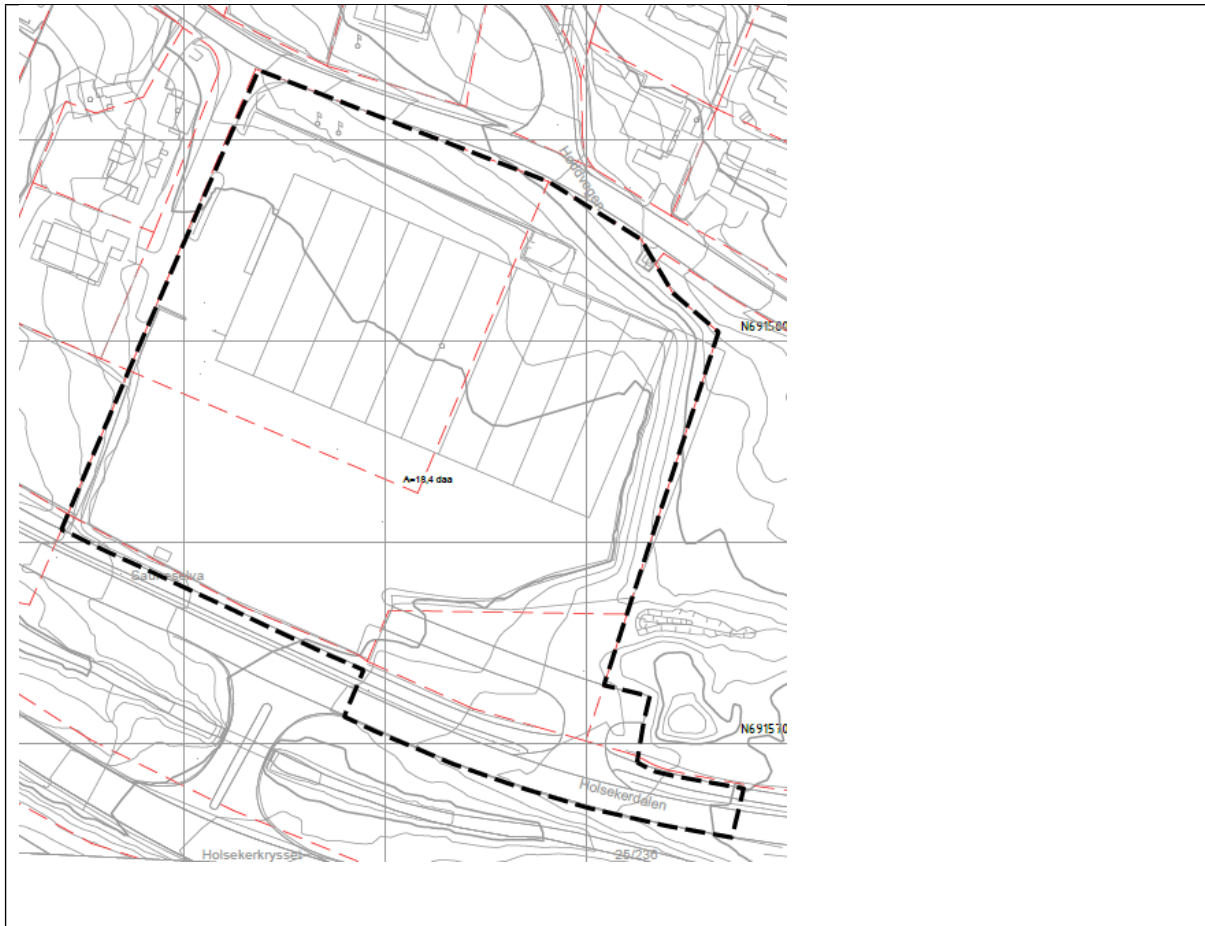
Dato
26.10.2022

Referat frå oppstartsmøtet - Detaljregulering for Holvekerdalen næringsområde - del 1

Møtestad: Ulstein rådhus	Møtedato: 26.10.2022
Frå kommunen: Anita Sundnes, Cecilie Roppen	Frå forslagsstillar: Silje Skaro, Finn Dyb-Sandnes (teams)

Kontaktinformasjon	
Forslagsstillar: Ulsteinvik Eiendom AS v/ Lars Ove Breivik E-post: Lars.ove.breivik@coop.no Telefonnr: 90 20 19 87 <input checked="" type="checkbox"/> Kopimottakar	Plankonsulent: Sporstøl Arkitekter AS v/ Silje Skaro E-post: silje@sporstol.no Telefonnr: 98 60 22 27 Kontaktperson
Ulstein kommune postmottak@ulstein.kommune.no Telefonnr: 700 17 500	Kommunen sin sakshandsamar: Cecilie Roppen E-post: cecilie.roppen@ulstein.kommune.no Telefonnr: 70017603

Kart/Illustrasjon over planområdet:



Saksopplysninger:

Plannamn: Detaljregulering Halsekerdalen næringsområde – del 1

PlanID: 20220004

Føremål med planarbeidet: Å legge til rette for etablering av Obs Bygg innanfor gnr. 10, bnr. 158/181 i Halsekerdalen. Obs Bygg er i dag lokalisert på Glopen, der Extra no planleggast etablert.

Plantype: Detaljreguleringsplan - ny plan

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

Kommentar:

Planstatus:

Kommune(del)plan: I kommuneplanens arealdel 2019-2031 ligg arealet som kombinert bebyggelse og anleggsformål. I føresegnene står det: «N/F5 og N/F/B6 i Halsekerdalen, I næringsområda N/F5 og N/F/B6 kan det ikkje etablerast industri eller annan støyande eller forureinande verksemder. Ved regulering kan N/F/B6 nyttast til kombinert nærings-/forretningsbebyggelse med innslag av bustadar frå 2.etasje. Bustadane skal ha tilkomst frå Høddvegen.»

Reguleringsplan: Eldre reguleringsplan, «Halseker» frå 1988, er erstatta av gjeldande kommuneplan som viser området sett av til kombinert

Ulstein kommune
Postboks 143
6067 Ulsteinvik

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

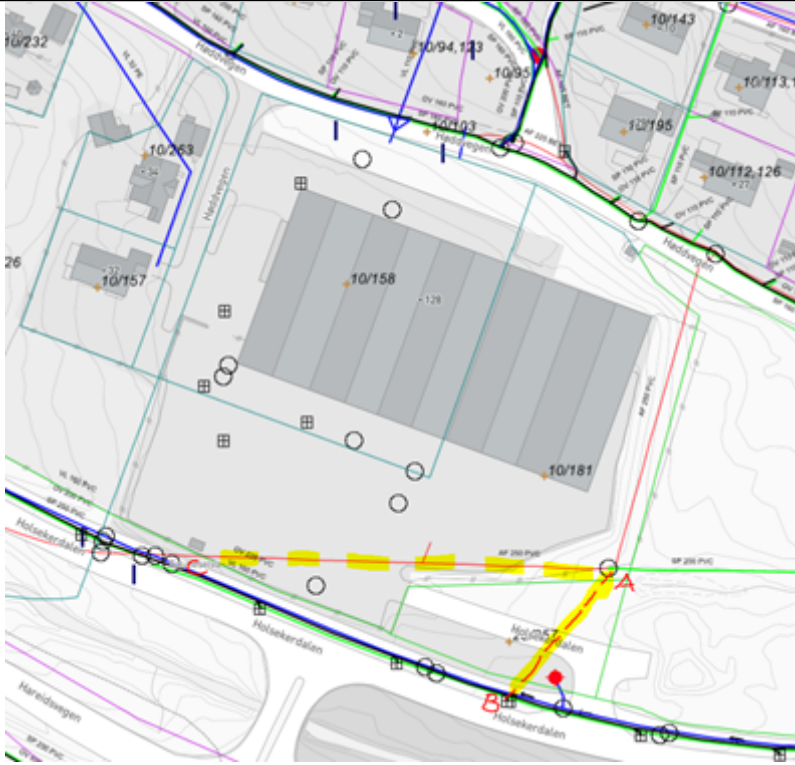
Sentralbord: 70 01 75 00
Org. nr: 964 979 456
Kontonr: 3997.04.00153

	bebyggelse- og anleggsformål.
Andre kommunale føringsdokument: Kommuneplanen sin samfunnsdel.	
Andre pågåande planprosessar i området?	Nei

Konsekvensutgreiing (jf. forskrift om konsekvensutgreiingar)	
Kjem planarbeidet inn under forskrifta §6 og vedlegg 1?	nei
Kjem planarbeidet inn under forskrifta §8 og vedlegg 2?	ja
I tilfelle §8: vurdering av verknader for miljø og samfunn jf. forskrifta §10: Tiltaket vurderast ikkje å gje vesentlege konsekvensar for miljø og samfunn.	
Utløyser planarbeidet krav om konsekvensutgreiing?	nei
Kommentar: Tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdel og er ikkje vurdert å gje vesentlege konsekvensar for miljø og samfunn. Det er difor ikkje naudsynt med konsekvensutgreiing.	

Avgrensinga til planområdet	
Kommunen sin kommentar til planavgrensinga	Må ha med areal for friskt i avkøyrsla mot Holvekerdalen og Høddvegen. Regulerer til tomtgrensa i nord.
Er det aktuelt å oppheve gjeldande planar heilt eller delvis?	Overlappende delar av planen vert endra.
Endeleg planavgrensing i SOSI-format samt forslag til annonsetekst skal sendast til kommunen for godkjenning <i>før</i> planarbeidet kan varslast.	

Utgreiingstema (ikkje uttømande liste)	
Planfaglege vurderingar	
Jordvern / landbruksfaglige vurderingar	Ikkje aktuelt.
Naturmangfald	Må lagast rapport for ev. framande artar. Mogleg rynkerose, krypmispel og sitkagran innanfor planområdet. Ev. avbøtande tiltak vert tatt inn i føresegnene.
Kulturlandskap og kulturminne	Ikkje kjent.
Beredskapsmessige vurderingar/ROS-analyse	Sjekkliste for risiko- og sårbarheit må gåast gjennom frå forslagsstillar. Faremoment som måtte gå fram av sjekkliste må vurderast nærare, t.d. støy, flaum, radon.
Klima og miljø, forureina grunn	Vurdering av gjenbruk av eksisterande bygg i planomtalen. Fjernvarme går i gang- og sykkelveg i Holvekerdalen. Nytt takflate for solcelle. Gjennomført miljøundersøking knytt til forureina grunn, må lagast ein tiltaksplan, rekkjefølgjekrav i føresegnene.
Born/unge, eldre, og dei funksjonshemma si interesse	Tilkomst for gåande, syklende og funksjonshemma vurderast i planomtalen.

Veg, trafikkavvikling, transport	Vurdere breidda på tilkomstvegen. Trafikkavvikling beskrivast i planomtalen, både for varelevering og for mjuke trafikantar. Tiltak mot gjennomkøyring av planområdet beskrivast.
Vatn, avløp, renovasjon, elforsyning med meir	 <p>200 SP PVC bør leggest om A – B (separert leidning) 250 AF PVC kan ligge</p>
Behov for utbyggingsavtale	Nei
Støy	Støy må vurderast og ev. avbøtande tiltak må inn i føresegnene og ev. plankart. Støy frå bedrifta er minimalt.
Estetisk utforming og omsyn til omgjevnadane.	Det er ønskeleg med god estetisk utforming, då dette er inngangsporten til Ulsteinvik. Området vil legge føringar for framtidig utbygging av næringsparken.
Økonomiske konsekvensar for kommunen	Ingen kjende
Bidrag frå kommunen i planprosessen	Nei
Eigedomsgrensar	Grensene er gode og det er ikkje naudsynt med klarlegging av grensar.
Anna	

Komplett planforslag skal innhalde:

Materiell:	Format	Merknad/kommentar:
<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	

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"/>	Illustrasjonsplan	PDF	
<input checked="" type="checkbox"/>	Snitt og oppriss	PDF	
<input checked="" type="checkbox"/>	Fotomontasje, perspektiv	PDF	
<input type="checkbox"/>	3D-modell	Vrml/kml/kmz/x3d/3ds	
<input type="checkbox"/>	Sol- og skyggeillustrasjonar	PDF	
<input type="checkbox"/>	Lengde- og tverrprofilar veg	PDF	
<input checked="" type="checkbox"/>	ROS-analyse	PDF	Sjekkliste
<input checked="" type="checkbox"/>	Teknisk plan VA	PDF	I planomtalen
<input type="checkbox"/>	Kulturminnedokumentasjon	PDF	
<input checked="" type="checkbox"/>	Støyrappport	PDF	I planomtalen
<input type="checkbox"/>	Plan for avfallsordning	PDF	
<input type="checkbox"/>	Trafikkanalyse	PDF	
<input type="checkbox"/>	Landskapsanalyse	PDF	
<input checked="" type="checkbox"/>	Naturmangfaldrapport	PDF	
<input type="checkbox"/>	Skredfarerappport/geologi	PDF	
<input checked="" type="checkbox"/>	Flomfarerappport	PDF	I planomtalen
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			

Prosess	
Særskilde behov for medverknad	nei Kommentar:
Stipulert framdriftsplan	Varsel om oppstart: November 2022 4 v høyring
	Ferdig planframlegg: Mars 2023
	Offentleg ettersyn: 6 v høyring
	Godkjend plan: Mai 2023
Behov for seinare dialogmøte mellom forslagsstillar og kommune	Etter avtale Kommentar:
Fristar for planframlegget:	
Kunngjering av oppstart	Seinast 6 mnd etter oppstartmøte / politisk oppstartsak
Innlevering av planforslag til 1. gongs behandling	Innan 2 år etter oppstartmøte / politisk oppstartsak
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: **31.10.2022** lagt inn planomriss

Lenke til kommunen sine malar for utarbeiding av planforslag:
[Kravspesifikasjon med sjekkliste 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
 Ulsteinvik Eiendom AS Postboks 130 7302 ORKANGER