



# GISKE KOMMUNE

Teknisk forvaltning

Fokus Bygg AS  
Valderhaugstranda 5

6050 Valderøy

Dykkar ref

Vår ref.: 22/1294 - 2

Dato: 10.10.2022

## Referat fra oppstartsmøtet - for Detaljregulering - Ytterland nord for Demma 2022

### Referat frå oppstartsmøte

Plannamn og planid:	Detaljregulering - Ytterland nord for Demma 2022 PlanID: 2022004
Møtestad / dato:	28.09.2022
Møtedeltakarar	Oliver Eikeberg Martin Sørland Nils Kristian Høyvik  Frå kommunen: Gerd-Alice Blindheim Andre Hildre Rolf Martinsen
Plantype:	Detaljregulering
GNR/BNR	186 / 2, 186/29, 186/485 og 186/232
Føremålet til planen	Utbygging av konsentrert busetnad

### Gjeldande plangrunnlag for området (namn og dato)

Kommuneplanen sin arealdel	Kommuneplanen sin arealdel 2018-2030
----------------------------	--------------------------------------

Adresse:  
Valderhaug 4  
6050 VALDERØYA

Telefon:  
70 18 80 00

Telefax:  
70 18 80 01

Bankgiro:  
4202 46 03339

E post:  
post@giske.kommune.no



# GISKE KOMMUNE

Teknisk forvaltning

Kommunedelplan	
Områderegulering	Ytterland, nord for Demma (PlanID: 2012001)
Reguleringsplan	
Andre føringar (statlege, regionale og kommunale)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging</li><li>• Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene</li><li>• Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen</li></ul>
Pågåande planarbeid	
Planen vil delvis erstatte følgende plan(er):	Områdeplan Ytterland, nord for Demma (PlanID: 2012001) og Ytterland-Skjong ) PlanID: 2017004)

	JA	NEI
Vil planen samsvare med overordna plan?	x	
Utløser planen krav til konsekvensutgreiing/planprogram?		x
<i>Sjå Forskrift om konsekvensutredninger §§6, 7 og 8</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> Planinitiativet gjør rede for forslagsstillers vurdering av KU-plikten		
<input type="checkbox"/> Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart		
<input type="checkbox"/> Krav om konsekvensutredning etter pbl. §4-2		
<p><b>Merknader:</b></p> <p>Planen vil i hovudsak samsvare med overordna plan. I møtet og i planinitiativet nevnte forslagstiller ønske om mindre strengt parkeringskrav i forhold til kommuneplanen, og eventuelt tilkomst også frå nord (i dag regulert til gang- sykkelveg.</p> <p>Forslagstiller ønsker 1,5 p-plasser pr småbustad/leiligheit, og 2 p-plasser per einebustad. For konsentrert busetnad seier kommuneplanen 2 p-plasser per bueining, i tillegg ein ekstra per 3. bueining.</p> <p>Naboplan i nord er nyleg vedtatt, kommunen vil stille same krav som vi gjorde i den planen.</p> <p>I planinitiativet står det oppgitt ønske om å regulere til frittliggende og konsentrert bustad. Området er i plankartet i områdeplanen regulert til konsentrert busetnad. I møtet var det snakk om at det var konsentrert småhusbusetnad – 10-mannsbustader i 2 etasjer. Konsentrert småhus er i samråd med føremål i overordna planar.</p>		

## Avgrensinga til planen



# GISKE KOMMUNE

Teknisk forvaltning

Giske kommune vil vurdere om planen skal inkludere ev. uregulerte områder	
Kommunen sine innspel til avgrensing	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kommunen ønsker at avgrensinga utvidast noko og at avgrensinga følger formålsgrenser og tilstøytande plangrense i vest.</li><li>- I møtet nemte vi å ta med gangvegen i aust og gangveg i nord (som forslagstillar ønsker å forsøke å gjere til tilkomst). Vi har også tatt tilkomstvegen i sør med i avgrensinga.</li><li>- For tilkomstvegen i sør har vi tatt med siksonene slik dei er teikna inn i områdeplanen. Siktsona ved gangvegen i nord er teikna inn litt større ettersom det i møtet var snakk om å prøve å gjere gangvegen køyrbar.</li><li>- Vedlagt ligg vårt forslag til planavgrensing</li></ul>

## Viktige utgreiingsbehov

Planfaglege vurderingar	På kommunen si heimeside kan ein finne informasjon om kva kommunen krev i utarbeiding av reguleringsplan.
Barn/unge, eldre, og funksjonshemma sine interesser	<i>Jf. statlege retningslinjer på desse felta.</i> Størrelseskrav for leikeareal er fastsatt i områdereguleringsplanen. Vedlagt ligg relevante barnetråkkregistreringar i området (registreringar frå 2015).  Kommuneplanen set krav om at 80% av bueiningarne skal vere tilrettelagt med tilgjenge etter teknisk forskrift; alle hovudfunksjonar på inngangsplanet, ved regulering av 6 eller fleire bueiningar.
Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar	Området er regulert til bustad og satt av til formålet i kommuneplanen. Arealet er i AR5 registrert med tilstand «Fulldyrka jord».
Naturmangfald-vurderingar	Evt raudlista artar, framande artar (og tiltak/håndtering), naturtyper Forholdet til krava i kap II i Naturmangfoldloven
Kulturlandskap og kulturminne	
Samfunnstryggleik og beredskapsmessige vurderingar - ROS-analyse	<i>Sjekkliste for risiko- og sårbarheit må sjekkast av forslagsstillar.</i> <i>Faremoment som måtte gå fram av sjekkliste må bli vurdert nærare.</i>



# GISKE KOMMUNE

## Teknisk forvaltning

	Området ligg i aktsomhetssone for områdekred og aktsomhetssone for marin leire (sjå NVE si oversiktskartlegging <a href="#">Kart fra oversiktskartlegging kvikkleire - Aktsomhetsområder (arcgis.com)</a> ) og må vurderast av geotekniker. Rapport skal leverast før offentleg ettersyn (for område aktsomheitssone for områdekred), og føresegn om RIG i byggesak skal inn for område i aktsomheitssone for marin leire.
Strandsone, sjø og vassdrag.	Ikkje relevant
Veg- og tekniske tilhøve, trafikktryggleik	<i>Veg for tilkomst, gangveg Kollektivløysingar Trygg skuleveg</i>
Kommunaltekniske anlegg (vatn, straum, avløp)	VA frå Nilsgarden
Folkehelse (støy, forureining mv.)	Store deler av planområdet er råka av støysoner fra fylkesvegen. I områdeplanen er det lagt inn byggegrense og støyskjerm mot veg. Det vil vere behov for støyvurdering.
Estetisk utforming og omsyn til omgjevnadane.	
Trong for utbyggingsavtale	
Særskilt trong for medverknadsprosessar	
Anna	Ny reguleringsplan må ha minste uteoppholdsareal (MUA) i tråd med krav i kommuneplanen: 100m <sup>2</sup> der 25m <sup>2</sup> skal vere privat/skjerma.  Minner om at vedlagte bilder til planinitiativ ikkje skal kallast for stadanalyse.

	JA	NEI
Er kartgrunnlaget mangelfullt slik at det er behov for ny kartlegging?		x
Må eiendomsforholda i planområdet klargjerast?		x
Føreset tiltaket utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg?	x	
<b>Plankrav</b>		
- Kopi av av annonsetekst (varsel om oppstart) skal sendast kommunen. Oppstart skal også varslast på heimesida til kommunen.		



# GISKE KOMMUNE

## Teknisk forvaltning

- Krav om VA-rammeplan før offentlig ettersyn (Sjå vedlegg B1 i [» Giske \(va-norm.no\)](http://www.giske.no/VA-norm.no))
- Renovasjonsplan
- Plandokument skal vere på nynorsk (kryss av kva kommunen krever)
  - Plankart (PDF og sosi-format)
  - Reguleringsføresegner (i pdf og redigerbart tekstdokument)
  - Planomtale
  - ROS-analyse
  - Kopi av innkomne merknader, med forslagstillers sine kommentarer
  - KU
  - Illustrasjonar
- Andre krav:
  - Rammesøknad
  - Rapporter/undersøkelser: Støyvurdering, kvikkleirevurdering

*Eventuelle geotekniske rapportar skal også leverast til NADAG i forbindelse med høyring. I tillegg skal konsulenten melde inn nye kvikkleiresoner eller endringer i eksisterende soner til NVE i forbindelse med høyring.*

### Kart

- Planframstilling skal vere som digitalisert plankart (SOSI-standard).
- Om krav til innhald, utforming, format m.m, sjå forskrift om kart, stadfesta informasjon og arealføremål, og vedlagt karttekniske krav frå kartverket.
- Kommunen legg ny avgrensing som vedlegg til referatet
- Kommunen ber om feilfri sosi-fil av planforslaget før vedtak om offentlig ettersyn.

### Anna

Planområdet inneholder usikre eiendomsgrenser

Overordna planar og andre relevante planar er tilgjengeleg på kommunen si heimeside. Kommunen legg ved liste over offentlege høyringsinstansar. Kartgrunnlag og varslingsliste for grunneigarar, naboar og gjenbuarar kan ein få kjøpt via kommunen sitt e-torg (nabovarsling).

### Framdrift\*

Planlagt dato for varsling	Teknisk utval vedtek oppstart, vi satser på å få lagt fram saka til møtet den 20.10.2022. Når teknisk utval har vedteke oppstart, kan planen varslast oppstart.
Planlagt dato for sending av planforslag til kommunen	
Fyrstegongs handsaming i fast utval for plansaker	<i>Kommunen vil følgje gjeldande fristar i sakshandsaminga, dvs fyrstegongs handsaming innan 12 veker frå ferdig planforslag er motteke</i>
Offentleg ettersyn	Offentleg ettersyn i minst 6 veker



# GISKE KOMMUNE

Teknisk forvaltning

Andregongs handsaming i fast utval for plansaker	
Endeleg planvedtak i kommunestyret	

\* Skissa ovanfor viser ideell framdrift. Forskrift om sakshandsamingstid skal uansett overhaldast.

## Plangebyr

Handsaming av planforslag blir gebyrlagt i samsvar med Giske kommune sitt gebyrregulativ. Dette finn ein på [www.giske.kommune.no](http://www.giske.kommune.no).

## Fakturaadresse

Navn: Fokus Bygg Eiendom AS  
Adresse: Valderhaugstranda 5  
Postnr: 6050 Valderøya  
Org. nr: 991 341 951

## Konklusjon

	JA	NEI
Kommunen tilrår oppstart av planarbeid?	x	
<i>Dersom nei, kvifor?:</i>		

## Stadfesting og atterhald

*Vi gjer merksam på at oppstartsmøtet har karakter som gjensidig orientering og at det ikkje gjev nokon av partane rettar i den seinare sakshandsaminga. Naboprotester, utsegner frå offentlege styresmakter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenga sakshandsamingstid og endring av sakshandsamingsprosess*

Referat godkjent og kopi motteke

.....  
*Underskrift tiltakshavar*

.....  
*Underskrift sakshandsamar*



GISKE KOMMUNE

Teknisk forvaltning

Med helsing

Gerd-Alice Blindheim

arealplanleggjar

tlf.:

e-post: Gerd-Alice.Blindheim@giske.kommune.no

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*

**Vedlegg:**

**Dok.dato    Tittel**

10.10.2022    Karttekniske krav til reguleringsplaner - sjekklister

10.10.2022    Barnetråkk skule Giske kommune 2015\_med kart

10.10.2022    Offentlege høyringsinstanser

10.10.2022    revidert planavgrensing Ytterland ved Demma 2022