Førde kommune
Byggesak og arealforvaltning

Vår dato: 08.11.2017

Vår referanse: 17/2984-1-JD-FA - L12

REFERAT OPPSTARTSMØTE VED REGULERINGSPLANARBEID

DEL AV SENTRUM SØRAUST

1 Oppmøte

Oppstartsmøte er basert på planinitiativ motteke av kommunen:			Pr.e-post 23.10.2017
Møtestad:	Førde Rådhus	**Møtedato:**	02.11.2017
Deltakarar frå forslagstillar:		**Deltakarar frå kommunen:**	
Tiltakshavar:	Jonny Tjønn, Hafstadgården Ståle Eeg Nielsen, Fokusgården Arle Hjelmeland, Fokusgården	Odd Harry Strømsli Julie Daling (referent)	
Grunneigar:	Hafstadgården AS (v/ Jonny Tjønn gbnr.61/189, Fjellvegen 11 og Hafstadvegen 48) Hafstadvegen 46 AS (v/ Arne Berent Larsen) Gbnr. 61/97 og 61/28 Fokusgården AS (v/ Arle Hjelmeland, gbnr. 61/10 og 61/19 og 61/192, Fjellvegen 7 og Hafstadvegen 44) Hjelmelandsgården AS (v/ Jonny Tjønn) deleigar Gbnr.61/169, Fjellvegen 9. Harald Asbjørn Hafstad (deleigar Gbnr.61/169, Fjellvegen 9) Førde kommune gbnr. 61/207		
Plankonsulent:	Multiconsult V/ Heidi Havelin		
Andre:			

2 Saksnummer og plan-ID

Arkivsaknr.:	17/2984
Plan-ID:	Då det er snakk om utvida plangrense vert planen tildelt ny Plan-ID: **143220170007**

3 Føremål med planarbeidet

Forslagsstillar sitt føremål med planen/planendringa (bakgrunn og formål):
Planen inkluderer no Hafstadgården i utvidinga for å tenkje heilskap i området langs Hafstadvegen 44-48 og langs Fjellvegen. **Sentrumsføremål: bustad, næring, kontor, tenesteyting** **med tilhøyrande infrastruktur.**
Forslagsstillar sitt forslag til **planavgrensing:** ☐Ikkje relevant
Innspel frå kommunen: **Det kan varslast oppstart av heile planområdet med skravur på utviding. Plangrense bør sikre framtidig tilkomst til P-kjellar under Hafstadgården. Kommunen tilrår ei utviding av plangrense i aust til veggen av Hafstadvegen 52.**
Forslagsstillar sitt forslag til **plannamn**: ☐Ikkje relevant
Innspel frå kommunen: **Del av Sentrum Søraust**

4 Planstatus i området

Arealbruk i planområdet er regulert av:
☒Kommuneplanen sin arealdel ☐Områderegulering (pbl. § 12-2) ☒Detaljregulering (pbl. § 12-3) ☐Reguleringsplan etter eldre plan- og bygningslov (PBL85 eller eldre) ☐Utbyggingsplan etter eldre plan- og bygningslov (PBL85 eller eldre)

Tilhøvet til andre planar:
☒Planen vil heilt/delvis **erstatte** følgjande planar: ☐Ikkje relevant
Detaljregulering for Rådhuskvartalet (Plan-ID 143220100005), den delen som gjeld Fokusgården. Del av sentrum søraust (PlanID 20030005) Utbyggingsplan for Hafstadvegen 44 og 46 (PlanID 20032001) Hafstadvegen aust (planID 19970007)
☒Planen vil heilt/delvis **grense til** følgjande planar: ☐Ikkje relevant
Regulering av Tiltak 14 i Førdepakken (i oppstartsfasen) Elveplassen (PlanID:20000001) Langebrutorget – Viking (PlanID:20020001)
☐Kommunen kjenner **ikkje** til anna planarbeid i området ☒Kommunen kjenner til følgjande planarbeid i området:
Hafstadvegen 39-41-43 (Plan-ID143220150007) Varsla oppstart av Tiltak 14 i Førdepakken

5 Type plan som er tenkt utarbeidd

Reguleringsplan etter plan- og bygningslova:

☐ Områderegulering
☒ Detaljregulering

☐ Endring av områderegulering
☐ Endring av detaljregulering

☐ Endring av reguleringsplan etter eldre plan- og bygningslov
☐ Endring av utbyggingsplan etter eldre plan- og bygningslov

	Plankartet	Føresegnene
☐ Mindre endring av områdegulering	☐	☐
☐ Mindre endring av detaljregulering	☐	☐
☐ Mindre endring av reguleringsplan etter eldre plan- og bygningslov	☐	☐
☐ Mindre endring av utbyggingsplan etter eldre plan- og bygningslov	☐	☐

Ved endring av reguleringsplan gjeld same reglar som for utarbeiding av ny plan, jf. pbl. § 12-14. Ved endring av eldre planar må planen oppdaterast i tråd med ny planlov.

6 Tilhøvet til overordna plan

Samsvar med overordna plan:

Planformålet samsvarar med overordna plan ☒Ja ☐Nei
Innspel frå kommunen:

Areala er i KPA avsett til sentrumsføremål (jf. Føresegn § 5.1.4 med retningslinjer). I følgje KPA si føresegn § 5.1.4 skal områderegulering avgjere utbyggingsvolum tufta på Volumstudie 3. I Planfagleg råd datert 22.09.2016 har planutvalet oppmoda om å gå saman om ein felles detaljreguleringsplan. Det føreset at dei overordna og naudsynte grepa i høve trafikk, parkering, byggehøgde vert ivaretatt.

Volumstudie 3 legg føringar for eit fortettingspotensiale med ein utnyttingsgrad på tilsaman 17145 m² (BRA) innanfor planområdet. Det er lagt føringar for maks 6 etg mot Hafstadvegen (illustrasjon viser 4 etg mot Hafstadvegen og 7 etg. Mot Fjellvegen). Vidare er det i Volumstudie 3 sagt at «Det kan utviklast eit regelverk som gir høve for høgare bygg på einskilde delar av tomt. Fordelen er at ein då kan utvikle bygningstypar som kan tilpassast program og byrom. Ei slik tenking fordrar eit regelverk der det vert krevd at utbyggar utviklar bygg som tek omsyn til sine omgjevnader når det gjeld lystilhøve, program og byrom».

Kap.6 i KPA sin planomtale skildrar tettstad- og sentrumsutvikling.

Innhaldet i private detaljreguleringsplanforslag må følgje opp hovudtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og områderegulering. Ved vesentlege avvik gjeld krava i pbl. §§ 4-1 og 4-2 andre ledd. (jf. pbl. § 12-3)

7 Krav om planprogram og konsekvensutgreiing

Avklaring av behov for planprogram og/eller konsekvensutgreiing:
☒ Det må utførast ei nærare vurdering av om planen vil få vesentlege verknadar for miljø og samfunn og dermed utløyser **krav om konsekvensutgreiing**, jf. pbl. § 4-2. Denne vurderinga skal utførast i tråd med konsekvensutgreiingsforskrifta. ☐ Det må utførast ei nærare vurdering av om planen vil få vesentlege verknadar for miljø og samfunn og dermed utløyser **krav om planprogram**, jf. pbl. § 4-1. ☐ Planen utløyser **krav om planprogram**, jf. pbl. § 4-1. ☐ Planen utløyser **krav om konsekvensutgreiing**, jf. pbl. § 4-2 og konsekvensutgreiingsforskrifta. ☐ Ikkje relevant, jf. punkt 6. Innspel frå kommunen:
Planfremjar/Multiconsult lagar eit notat der dei vurderer om planen utløyser krav om KU i tråd med KU-forskrifta sin §4. Notatet vert sendt til kommunen for godkjenning før ny oppstart vert varsla.

Krav til planprosess og innhald i reguleringsplanen vil bli påverka dersom det er krav om nærare vurdering av om planen kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn, krav om planprogram eller krav om konsekvensutgreiing.

<u>Vurdering etter konsekvensutgreiingsforskrifta:</u>
Forslagsstillar har ansvaret for å utføre ei vurdering av om planen kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn. Kommunen har ansvar for å ta stilling til om planen kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn, dette vert som regel avklart i etterkant av førehandskonferansen. Enten planen får vesentlege verknadar eller ikkje, skal dette grunngjevast og gå fram av varsel om oppstart av planarbeidet. Forslagsstillar kan ikkje varsle oppstart før kommunen har teke stilling til dette spørsmålet. (Jf. konsekvensutgreiingsforskrifta kap. 3.)

8 Viktige tema for denne planen

Temaliste er sett opp i **del III.**

I utgangspunktet skal alle tema vere med i planomtalen. Dette for å synleggjere kva tema som vert **sjekka ut** som ikkje relevante og kva tema som er relevante og dermed må følgjast opp vidare i plankart og føresegner.

I etterkant av møtet sender kommunen utfyllande informasjon til forslagsstillar om viktige tema for denne planen. T.d. link til fagsider om ulike tema.

9 Krav til innhald i planforslaget

☐ Forslagsstillar er gjort kjend med kva krav til kunnskapsgrunnlag og utgreiingar kommunen set for det vidare planarbeidet. Spesielle krav til kunnskapsgrunnlag og utgreiingar:
Volumstudie 3

Parkeringsnorm og norm for uteopphaldsareal Sentrumsstrategi for Førde (forventa ferdig 1.kvartal 2018) Førdepakken Tiltak 14.

Tilhøvet mellom plan og offentlege anlegg:
☐Tiltaket føreset utbygging / utbetring av det kommunaltekniske anlegget ☐Tiltaket utløyser krav om utbyggingsavtale Innspel frå kommunen:
Rekkefølgjekrav til opparbeiding/utbetring av kryss på E39 er avklart skal finansierast over Førdepakken. I samband med denne reguleringsplanen kan det bli aktuelt med vilkår om at utbetring av krysset er gjennomført før rammeløyve/bruksløyve. Heilskap i det urbane rom - byromsdanningar. Uteopphaldsareal i høve bruk av det offentlege rom. Ta inn samanhengar mot tilgrensande planar.

Tilhøvet mellom plan og eigedomsgrenser:
☐Tiltaket utløyser krav om nykartlegging i området ☐Tiltaket utløyser krav om klarlegging av eigedomsgrenser Innspel frå kommunen:
Planforslaget skal presenterast på tilstrekkeleg oppdatert kartgrunnlag (basiskart) og vere i samsvar med *kartforskrifta til § 2-1 i pbl.*

10 Medverknad

I etterkant av møtet sender kommunen forslagsstillar utfyllande informasjon om viktige interessentar i plansaka. Døme er offentlege instansar, lokale instansar, kommunale instansar, grunneigarar, andre rettslege heimelshavarar, eventuelt naboar og andre. Innspel frå kommunen:
Kommunen sender oppdatert naboliste og oversikt over regionale mynde til Multiconsult.

11 Oppstart av planarbeid – tilråding frå kommunen

☒ Kommunen tilrår oppstart av planarbeidet under føresetnadane som er nemnt i notatet. ☐Kommunen tilrår ikkje oppstart av planarbeidet. Grunngjeving frå kommunen:

12 Krav til utkast til plan

Kommunen vil sjekke om utkast til plan er av god nok kvalitet til å ta opp til vidare politisk handsaming. Det er ikkje kommunen si oppgåve å oppgradere eit for dårleg utkast til god nok kvalitet. Om den ikkje stettar krava til kvalitet vil tiltakshavar sin konsulent få attendemelding om å utbetre manglar i utkastet.

Det kan dukke opp andre problemstillingar. Ta kontakt for nærare avklaring når slike problemstillingar dukkar opp – t.d. gjennom innspel frå andre i planprosessen.

Tekniske krav til leveranse av planforslag (inn i vedlegg III?).

13 Gebyr i plansaker

☒ Forslagsstillar er gjort kjend med kommunale handsamingsgebyr, og om når han vil verte fakturert. Kommunale handsamingsgebyr skal sendast til:
Hafstadgården AS v/Jonny Tjønn, pb.242, 6801 Førde
(Informasjon om seinare deling vil følge. Eventuelt kan Hafstadgården As fakturere vidare til sine samarbeidspartar)

Det er semje om at det ikkje er tale om ei avbroten plansak, men ei utviding av plangrensa i saka som vart starta opp i 2015.

☒I etterkant av møtet sender kommunen forslagsstillar utfyllande informasjon om gjeldande gebyrregulativ og gebyr i plansaker.

14 Stadfesting

Notatet frå førehandskonferansen skal hjelpe fagkyndig plankonsulent i å utarbeide eit planforslag i tråd med kommunen sine forventningar. Verken førehandskonferansen eller notatet gjev rettar ved vidare handsaming av plansaka.

_____8.nov 2017_____Stad, dato

Julie Daling

_____

Representant frå kommunen

DEL III - VIKTIGE TEMA I PLANEN

Fagetatens kommentarar til aktuelle fagtema

Med fokus på tema der fagetaten har konkrete krav eller anbefalingar, er skeptisk eller tema som krev utgreiingar eller avklaringar. Liten skrift i parentes er **døme** på tema / vurderingar som kan kommenterast nærare i merknadskolonnen. Her kan kommunane også skrive inn kommentarar knytt til tema, t.d. lovkrav eller føresegner / retningsliner i kommunale planar og vedtekter som skal leggast til grunn

Generelt

Generelle vurderingar (hovudinntrykk av planarbeidet)
Føremål (er areal og lokalisering eigna for føremålet?)

Planområdet

Generelle vurderingar (framtidig utvikling av området, infrastruktur, grønnstruktur, senterområde, områderegulering) Transformasjon i eit område der Hafstadgata er tiltenkt ei rolle som gang- og sykkel-trasè med einvegskøyring for å bygge opp om strøksgate-konsept. Finne rammeverket for framtidig utvikling som tek omsyn til heilskapen. Ikkje ferdig konsept før oppstartsmøte.
Alternativ (tilkomst, føremål, bygnadsstruktur, lokalisering) Alternative utbyggingsmønster og strukturar?

Bygnad og bygnadsstruktur

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Bygnad og byform	☒	☐	Rådhuset si rolle som landemerke. Kva kan bygningane tilføre Hafstadgata?
Arkitektur, estetikk og kvalitet (form, struktur, funksjon, uttrykk, tilhøvet til staden, landskapet og strøkskarakteren)	☒	☐	Med bakgrunn i Volumstudie 3 skal det leggast fram ein 3d modell for transformasjonen som viser heile planområdet (alle bygardane) sett frå ulike vinklar.
Bygnadsstruktur	☒	☐	Variasjon. Klimaskjerming langs bygg.
Utnyttingsgrad og byggehøgder (gjeldande planar, presedens)	☒	☐	Råd: Gjeldande plan for Rådhuskvartalet treng ikkje skape presendens i høve utnyttingsgrad. Her må det takast omsyn til naboskap til rådhuset som signalbygg. Fordeling av byggehøgder i strøket. Utgreiing av byggehøgde i høve gatebreidde.
Fjernverknad (plassering i terreng, terrengformasjonar)	☒	☐	Fjernverknad frå Førdehuset. Nærverknad frå gatenivå og frå Fjellvegen.
Lokalklima (vind, sol, terrengdrag)	☒	☐	Sol/skygge-diagram
Energiløysingar	☒	☐	I føresegna

(fjernvarme, passivhus, plusshus, takform, beliggenheit)			

Grønstruktur og landskap

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Landbruk (areal i drift, kjerneområde, potensial)	☐	☒	
Biologisk mangfald (skal kommenterast i alle saker, jf naturmangfaldlova)	☐	☒	
Grønstruktur	☒	☐	Gateplanting og i uteopphaldsareal.
Friluftsliv (dagens bruk, potensial, stiar, grøntkorridor)	☐	☒	
Landskap (naturlandskap, hovuddrag, fjernverknad)	☒	☐	Inngår i fjernverknad
Terrengbehandling og massebalanse	☒	☐	
Uteopphaldsareal (felles, privat, mengde, areal, kvalitet, plassering i feltet)	☒	☐	Uteopphaldsareal i høve grad av utnytting. Storleik og Kvalitet vert vektlagt.

Samferdsle

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Trafikk (sikkerheit, framkome, vegstandard, tilkomst, stigning, tilgjenge til kollektivtransport)	☒	☐	Hafstadgata
Parkering (behov, kommunal norm, kantparkering, soneparkering, kommunale parkeringskrav)	☒	☐	Parkeringsnorm Parkeringsrekneskap
Gang- og sykkeltrafikk (skuleveg, snarvegar, tverrsnitt, sykkelparkering)	☒	☐	Førdepakken

Born og unge

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Skule og barnehage (tiltakets verknad på kapasitet)	☒	☐	Kapasiteten for Førde barneskule og Førde ungdomsskule
Born og unges interesser (barnetråkk, dagens bruk, potensial, erstatningsareal) (NB! skal kommenterast i alle saker)	☒	☐	Nærleikeplassar

Verneverdige kulturminne

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Kulturminne (enkeltobjekt, bygningar, anlegg, steingard, vegfar, teknisk, industrielt, automatisk freda)	☒	☐	Truleg ikkje aktuelt
Kulturmiljø (der kulturminne inngår i ein større heilskap, bygningsmiljø)	☒	☐	Truleg ikkje aktuelt
Kulturlandskap	☐	☒	

Risiko og sårbarheit

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Risiko og sårbarheit (særlege ROS-tema, sjå FK rettleiar for utarbeiding av reguleringsplan)	☒	☐	Brann: Med bygging i denne høgda må det settast av plass til bruk av brannlift. Det er føresett i byggteknisk forskrift §11-17 at byggverk inntil 8 etasjar må ha tilgjenge for brannvesenet sitt høgdemateriell slik at alle etasjar og brannseksjonar kan nåast. Jf. Førde kommune sine retningsliner for dimensjonering av tilkomst og oppstillingsplass. Det ser ut til å vere greitt med hydrantar for brannvatn i området ut frå VA-kartet (jf. Leiar for førebyggande avdeling).
Forureining (luft, grunn, vatn)(gjeldande forskrifter må leggjast til grunn)	☒	☐	
Støy (sone, type, skjerming)	☒	☐	
Geotekniske tilhøve (ras, skred, fundamentering)	☒	☐	
Flaum (lavtliggande område, elv /bekkefar)	☒	☐	
Lokalklima	☒	☐	Behov for klimaskjerming?

Nærmiljø

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Nabotilhøve (sol, utsikt, innsyn, støy)	☒	☐	
Sosial bærekraft; korleis bidreg prosjektet til å aktivisere gata?	☒	☐	
Levekår	☒	☐	

(storleik på leiligheiter, bukvalitet, minimumsløysingar, avbøtande tiltak)			
Tilføre nærmiljøet nye / betre kvalitetar (mangelfulle kvalitetar, grønnstruktur, gang- og sykkeltilknyting, støyskjerming, trafikksikkerheit)	☒	☐	
Bygge- og anleggsperioden (støy, trafikksikkerheit, riggområde)	☒	☐	Byggesteg?

Helse

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Universell utforming (Stigning, tilpassa bueiningar)(krava i TEK10 og Norsk standard gjeld)	☒	☐	
Kriminalitetsførebyggande omsyn (potensielle gjerningsstader, lyssetjing, oversiktlege og inkluderande bumiljø,)	☒	☐	
Folkehelse (beskytte mot risikofaktorar og fremme faktorar som verkar positivt på helse og livskvalitet, motverke helseskilnader)	☒	☐	

Sjø og vassdrag

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Vassdrag (byggegrense, bekk / elv, nedslagsfelt)	☐	☒	
Sjø (byggegrense)	☐	☒	
Sjøfront (offentleg tilgang, minimum byggehøgde)	☐	☒	

Kommunaltekniske anlegg

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Vatn og avløp, overvasshandtering, VAO (uttale frå VA-etaten)	☒	☐	Krav om VAO-rammeplan. Planen skal sendast til VA-etaten for uttale og vere komplett for planframlegget vert sendt til 1. gangs handsaming. Ifølge VA-etaten er det pr. i dag god kapasitet på vatn- og avlaup i området. Det må takast omsyn til VA-leidningar som kryssar området. Når det gjeld overvatn må det gjerast ei vurdering i høve auka nedbørsmengder og klimapåslag.
Renovasjon	☒	☐	

(teknisk løysing, lokalisering)			
Kommunal overtaking tekniske anlegg	☒	☐	Planløysingane må vere i tråd med kommunen sine krav til tekniske løysingar. Kommunen ettersende VA-norm ved førespurnad.

Reguleringsføresegner

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Rekkefølgekrav (aktuelle, sannsynlege)	☒	☐	
Utbyggingsavtalar (pågåande arbeid)	☒	☐	Der rekkefølgekrav legg til rette for det, kan det lagast utbyggingsavtale med kommunen for opparbeiding av infrastruktur

Kart

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Kartgrunnlag (koter, eigedomsgrenser, bygnad)	☐	☒	
Eigedomstilhøve (uklare grenser, eigartilhøve, kartforretning)	☐	☒	Eventuell naudsynt justering av eigedomsgrenser bør skje i løpet av planprosessen
Planavgrensing (tilgrensande planar, vegar, vegkryss, ubebygde tomter, heile delområde)	☐	☒	

Prosess

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Behov for tiltak utover lovens minstekrav (høyringsinstansar, interessegrupper, infomøte eller annan medverknad)	☐	☒	
Undervegsmøte	☒	☐	Minst ein gong i planprosessen. Etter fastsetjing av eventuelt planprogram
Parallell sakshandsaming (jf. pbl §§ 1-7, 12-15 og 21-4)	☐	☒	Parallell sakshandsaming av plan og byggesak.