

**KUNNGJØRING - DETALJREGULERING FOR DEL AV
GBNR 144/5 – FURUHAUGEN
OMRÅDE BFR10 I KOMMUNEDELPLANEN FOR
NØRDALEN
PLANID 202304, FJORD KOMMUNE**

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 og 12-14 gjøres det kjent at det er startet opp privat reguleringsarbeid for del av gbnr. 144/5 – Furuhaugen - område BFR10 i kommunedelplanen for Nørdalen, Fjord kommune.

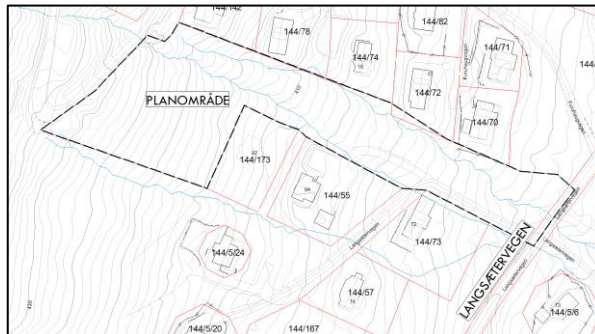
Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for frittliggende fritidsbolig samt adkomstveg. I tillegg vil man gjennomføre en planteknisk opprydding for området.

Planendringen er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig.

Oppstartsmøte ble gjennomført med kommunen 16.11.2023. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websiden www.proess.no.

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av grunneier. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 01.02.2024.



www.proess.no

proESS AS
Brusdalsvegen 20
6011 ÅLESUND
post@proess.no

proESS

Til offentlige instanser

Ålesund: 14.12.23

OPPSTARTSVARSEL - DETALJREGULERING FOR DEL AV GBNR 144/5 – FURUHAUGEN - OMRÅDE BFR10 I KOMMUNEDELPLANEN FOR NØRDALEN - PLANID 202304, FJORD KOMMUNE

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 og 12-14 gjøres det kjent at det er startet opp privat reguleringsarbeid for del av gbnr. 144/5 – Furuhaugen – område BFR10 i kommunedelplanen for Nørdalen, Fjord kommune.

Plangrensen er vist i vedlegg. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for frittliggende fritidsbolig samt adkomstveg. I tillegg vil man gjennomføre en planteknisk opprydding for området.

Planendringen er vurdert iht. forskrift om konsekvens-utredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig.

Oppstartsmøte ble gjennomført med kommunen 16.11.2023. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websiden www.proess.no.

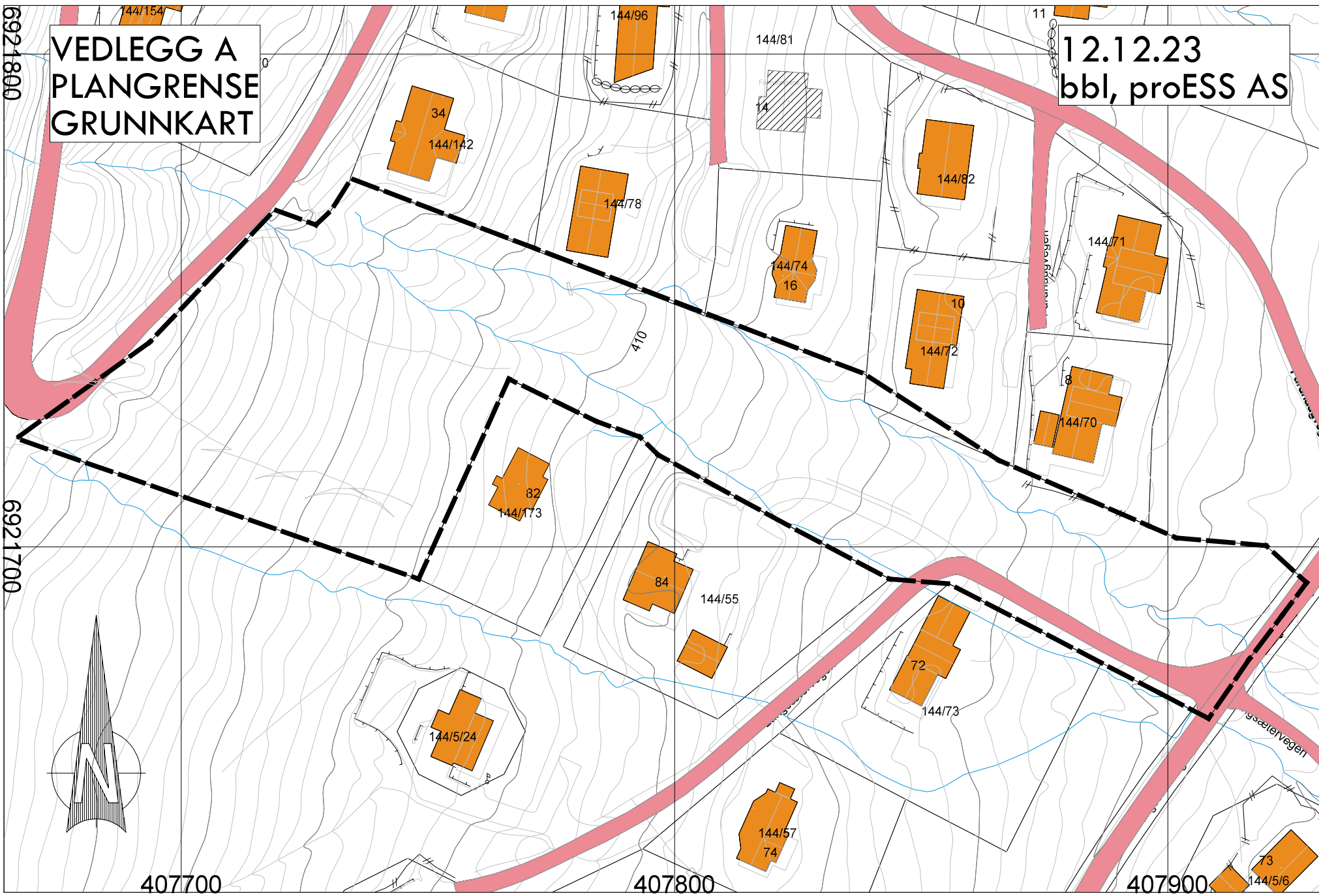
Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av grunneier. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 01.02.2024.

Bjørn B. Leinebø

Vedlegg: A: Kart som viser planbegrensning ift. grunnkart.
B: Kart som viser planbegrensning ift. gjeldende reguleringsplan og kommunedelplan
C: Kart som viser planbegrensning ift. ortofoto og oversiktskart
D: Referat oppstartsmøte

**VEDLEGG A
PLANGRENSE
GRUNNKART**

**12.12.23
bbl, proESS AS**



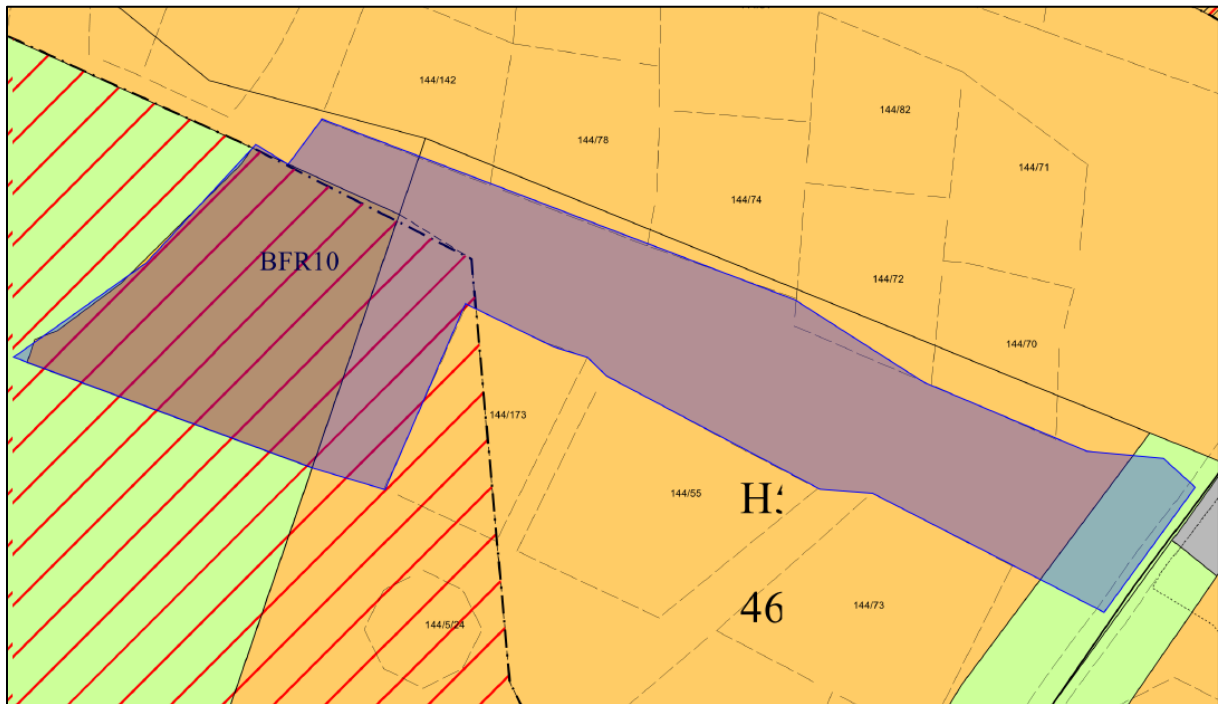
6921800

6921700

407700

407800

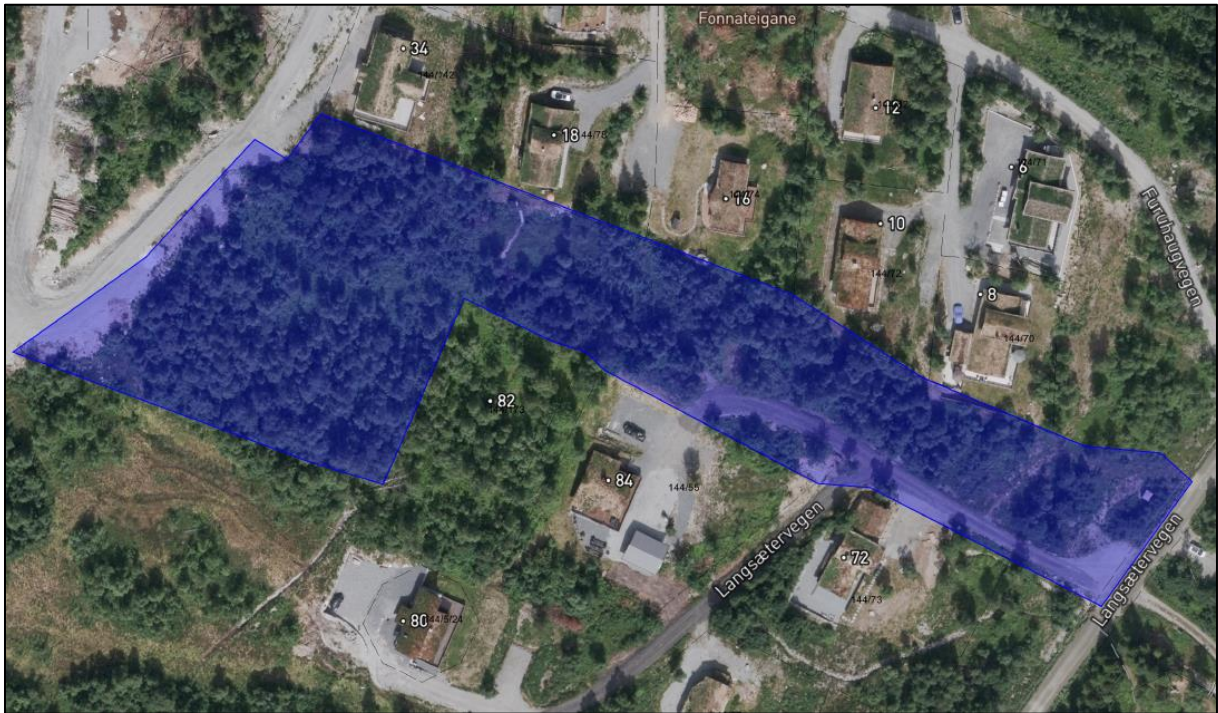
407900



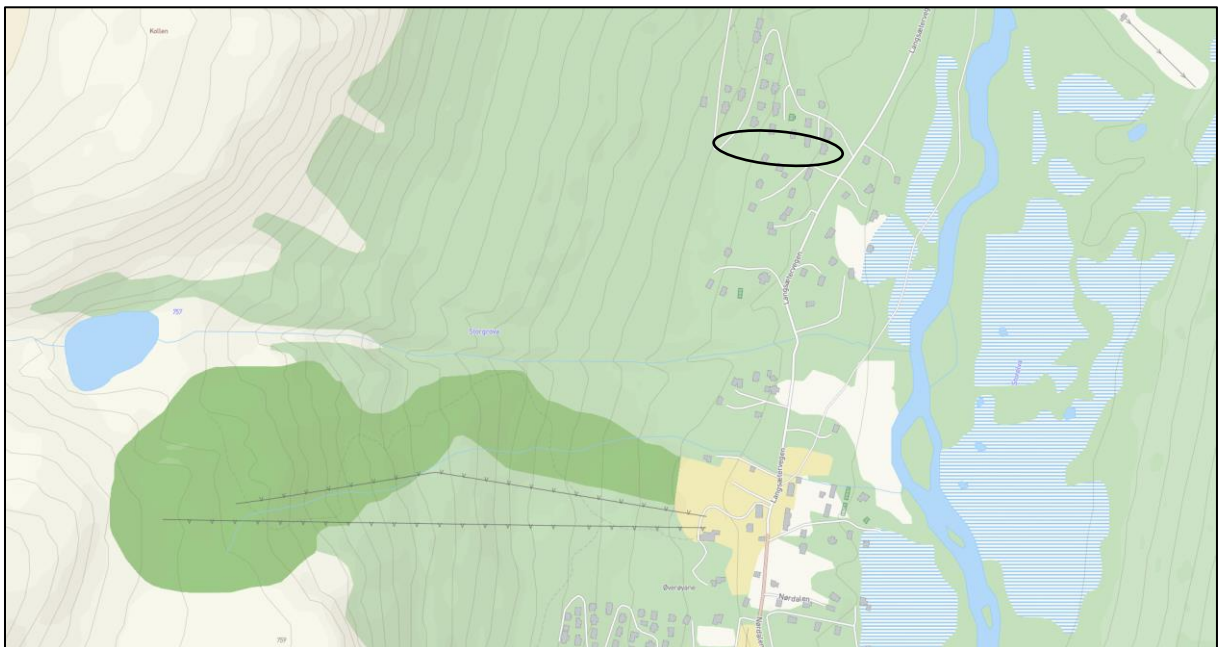
Figur 1 Planområde blå skravur sett mot gjeldende kommunedelplan



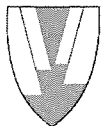
Figur 2 Planområde med blå skravur sett mot gjeldende reguleringsplan



Figur 1 Planområde med blå skravur sett mot ortofoto



Figur 2 Planområdet er avmerket med sort sirkel i oversiktskart



Referat frå oppstartsmøte i plansaker

Jf. Pbl. § 12-8.

Planinitiativet og forslagsstiller			
Plannamn		PlanID	202304
Plantype	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Reguleringsendring <input type="checkbox"/> Mindre reguleringsendring	Siktemål med planen, kort skildring	Regulere ein ny hyttetomt og ein tilkomstveg og legge til rette for arealutnytting i tråd med overornda kommunedelplan, bortsett frå bestemmelser som gjeld storleiken av bygg og avstand mellom bygg: største bygg kan vere opp til 200 kvm og total utbygging på 250 kvm, tillét avstand mellom bygg kan vere over 8 meter).
Planinitiativ motteke	08.11.2023		
Eigedommar det gjeld	Gbnr. 144/5	Planavgrensing	<input checked="" type="checkbox"/> Sjå vedlagt kartutsnitt
Arkivsaksnr.	23/2121	Saksbehandlar	Daria Klymenko
Tiltakshavar	Johan Arnt Overøye	Ansvarleg plankonsulent	Bjørn Bendixen Leinebø

Oppstartsmøtet			
Møtestad	Kommunehuset i Stordal	Møtedato	16.11.2023
Møtedeltakarar	<u>Frå kommunen:</u> Sæmund Vattøy, Elena Myklebust, Daria Klymenko <u>Frå forslagsstiller:</u> Johan Arnt Overøye <u>Ansvarleg plankonsulent:</u> Bjørn Bendixen Leinebø	Referent	Daria Klymenko

1. Gjeldande planstatus og andre relevante planar, vedtak og retningslinjer.

Planstatus for planområdet i dag			
Plan	Plannamn	Vedtaksdato	Føremål/ Merknad
Fylkes(del)plan			
Kommuneplanen sin arealdel			

Kommunedelplan	Arealdelplan for Nørdalen, planID 200802	24.05.2007	<i>Fritidsbebyggelse</i>
Reguleringsplan	1. Reguleringsplan for hytteområde H5 og H6 på Overøye, planID 1526-199602	06.06.1996	<i>Fritidsbebyggelse</i>
	2. Reguleringsplan for gnr. 144 bnr.5, planID 1526-198802	04.02.1988	<i>Fritidsbebyggelse, Jord- og skogbruk</i>
	3. Reguleringsplan for veg Overøye-Langsætrane, planID 1526-200903	16.12.2009	<i>Annen veigrunn, Kjørevei</i>

Planar, dispensasjonssøknader, osv. under utarbeiding i og inntil planområdet

Status	Plan	Føremål	Forslagsstiller

Andre kommunale planar, vedtekter, utgreingar, osv. som er relevant

Aktuell	Dokument	Merknad
✓	Samfunnsdelen av kommuneplan	Hovudmål 2 – Arbeide saman om balansert forvaltning og utvikling av naturen
	Biologisk mangfald	
✓	Ras- eller flomsonekart	Det må gjerast ei tilleggsvurdering der ein er tydeleg på om skogen har betydning for om snøskred når fram til planområdet eller ikkje. Om skogen har betydning får skredfaren i planområdet, må skogen merkast med eit polygon og sikrast tilstrekkeleg vern gjennom planen.
	Geotekniske rapportar	
	Kommunale enkeltvedtak	
✓	SVV si vegnorm N100	SVV sine vegnormalar N200 skal nyttast ved prosjektering av tilkomstvegen
	Forvaltningsplan for Vestnorsk fjordlandskap delområde Geirangerfjorden	
	Andre	

Rikspolitiske retningslinjer som er relevant for planarbeidet

Aktuell	Statlege planretningslinjer	Merknad
✓	Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning	Det skal vurderast tiltak som fremjar reduksjon av klimagassutslepp og effektivisering av ressursbruk i samfunnet, jfr. <i>Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning</i> § 3 fyste avsnitt.

	Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging	
	Differensiert forvaltning av strandsona	
	Barn og planlegging	
	Verna vassdrag	

2. Viktige tema og utgreiingsbehov i planarbeidet

Tabellen under angir viktige, planfaglige tema som må vurderast i det vidare planarbeidet, og som skal kommenterast nærmare i planomtalen.

Forslagsstiller må sjølv, bla. på bakgrunn av innspel til varsel om oppstart, vurdere om det er fleire forhold som er relevant å vurdere i saka.

Særskilt relevant	Tema	Merknad
✓	Born og unge, eldre og dei funksjonshemma si interesse	Detaljregulering skal ta omsyn til trafikktryggleik med tanke på barn- og unges ferdsel i og ved planområdet.
✓	Landskap, byggeskikk og estetikk	Forhold som byggehøgder, volum, nær- og fjernverknader for landskapet, byggeskikk, estetikk, naboforhold som sol, utsikt og innsyn skal vere i samsvar med retningslinjer i overordna kommuneplan.
	Sosial infrastruktur	
✓	Friluftsliv	Område Langsetrane-Overøye-Almåsli er eit svært viktig friluftsområde og reguleringsplan skal ta omsynet til ålmenne friluftssinteresser i området.
	Støy/ forureining	
	Landbruk/ jordvern	
	Kulturlandskap og kulturminne	
✓	Klima og energiløysingar	Det skal synleggjerast i planen korleis ein skal handtere overvatn både på hyttetomta og køyreveg.
	Biologisk mangfald og naturressursar	
✓	Beredskapsmessige vurderingar/ Risiko- og sårbarheit	Vurderingar knytt til ras, skred, brann, klimaendringar/ekstremvær.
	Universell utforming	
✓	Veg- og tekniske tilhøve/trafikkavvikling/transport	Avkøyrse/tilkomst, trafikktryggleik, straumforsyning, VA, parkeringsløysing, renovasjon.
	Gjennomføring	
	Andre	

Er det behov for informasjon og medverknad utover kravene i pbl.?

- Forhåndsuttalelser fra offentlige myndigheter
 Direkte dialog med berørte parter
 Informasjonsmøte/folkemøte

Andre utgreiingar/rapportar om særskilte tema

- Det er behov for egne utgreiingar/rapportar om særskilte tema
 Det er ikkje behov for egne utgreiingar om særskilte tema.
- Det må gjerast ein tilleggsvurdering av skogens betydning for skredfare.

Eigedomsinngrep	
<input checked="" type="checkbox"/> Er eigedomstilhøva kartlagt? <input type="checkbox"/> Usikre eigedomsgrensar? <input checked="" type="checkbox"/> Medfører planen inngrep på andre sin eigedom? <input type="checkbox"/> Er det inngått avtale i høve til inngrepa?	Forslagnsstillar er tinglyst eigar av gbnr. 144/5. Gbnr. 144/72 og 144/70, kommunal veggrunn i sør av planområdet
Kommentar: For å kunne laga ein plan som let seg gjennomføra utan endring av grensar eller plan i ettertid, er det viktig at uklare grensar vert påvist og målt inn nøyaktig før planarbeidet startar.	

Økonomiske konsekvensar for kommunen	
<input type="checkbox"/> Medfører tiltaket kommunal overtaking av vegar. <input type="checkbox"/> Medfører tiltaket kommunal overtaking av VA-anlegg? <input type="checkbox"/> Medfører tiltaket trong for opprusting eller nyanlegg av kommunal infrastruktur utanfor planområdet? <input checked="" type="checkbox"/> Er det sett rekkefølgjekrav for gjennomføring av infrastrukturtiltak?	Nei Nei Nei Ja – rekkefølgjekrav for oppføring av tilkomstveg og naudsynt infrastruktur før (blant anna VA, løysing for handtering av overvatn)

Rekkefølgjekrav		
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunen forutsetter bestemmelser knytta til gjennomføringa av planen	Igangsettings- løyve	Bruks- løyve
Støyskjerming		
Kjøreveg		✓
Fortau/gang- og sykkelveg		
Vatn- og avløpsnett		✓
Høyspentleidngar		
Handtering av renovasjon		
Leikeplass/uteopphaldsareal		
Sykkelparkering		
Oppføring av gjerde/hekk/fysiske sperringer		
Stenging av adkomster/avkjørsler		
Merknader:		

3. Førebels oppsummering/konklusjon frå kommunen

Planstatus	✓	Planinitiativet SAMSVARER med overordna/gjeldande plan
		Planinitiativet STRIDER med overordna/gjeldande plan
Krav til KU		Ja
	✓	Nei
Plankrav		Områdereguleringsplan
	✓	Detaljreguleringsplan
		Mindre endring av plan
Plangrense		
Anbefaling	✓	Anbefaler oppstart av planarbeid
		Anbefaler ikkje oppstart av planarbeid
Merknad		

4. Framdrift

Planlagt dato for varsling av planarbeid (evt. med høyring av planprogram)	Desember 2023
Planlagt dato for innsending av planforslag til kommunen	Vinter 2024
Fyrstegongs handsaming i formannskapet	Vår 2024
Offentleg ettersyn	Vår 2024
Andre gongs handsaming i formannskapet	Sommar 2024
Endeleg planvedtak i kommunestyret	Haut 2024

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

5. Planforslag - krav til materiale

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet, og er gjort kjent med malar, standardtekster og adresseliste.

Varsel om oppstart av planarbeid	
Annonse lokalaviser	Storfjordnytt
Innhald i varselbrev til aktuelle partar:	
- <i>oversiktskart</i>	
- <i>kart med planavgrensing</i>	
- <i>føremålet med planen</i>	
- <i>dagens planstatus</i>	
- <i>framtidig planstatus</i>	
Evt. informasjonsmøte/andre info-tiltak?	
Planprogram (ved KU)	

Innlevering av planforslag

1. Plankart	Leverast på feilfritt SOSI-format og samsvarande PDF ved kvar behandling
2. Føresegner	Mal frå Fjord kommune skal brukast
3. Planomtale	Mal frå Fjord kommune skal brukast
4. Kopi av innspel under varslinga	
5. Kopi av annonsar	
Vedlegg til planforslaget	<i>Illustrasjonsplan Utomhusplan 3D-presentasjon Høydeprofiler/snitt Støyrapport Trafikkanalyse Barnetråkk-kartlegging</i>

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til innhald og utforming av planforslaget. Planforslaget blir ikkje behandla før materialet er komplett og i samsvar med malar og avtalar med kommunen på oppstartsmøtet.

6. Gebyr

Saksbehandlninga er gebyrbelagt. Gjeldande gebyrregulativ er tilgjengeleg på heimesida til kommunen, www.fjord.kommune.no

	Merknad
Fakturaadresse	

7. Godkjenning av referat

Vi gjer merksam på at oppstartsmøtet har karakter som gjensidig orientering og at han 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, datert 01.12.2023.

For forslagstiller: Bjørn B. Leinebø, proESS AS godkjenner referat 08.12.2023.

Bjørn B. Leinebø

proESS AS
Brusdalsvegen 20
6011 ÅLESUND

4. Vedlegg


VEDLEGG A. Planinitiativ

Etter [forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningslova](#) skal tingingar om oppstartsmøte (**sjå vedlegg B**) for private reguleringsplanar innehalde eit planinitiativ. Planinitiativet skal i naudsynt grad omtala premissane for det vidare planarbeidet, og syta for at forslagsstillar får ei forståing av dei juridiske og fysiske høva i området før det tingast eit oppstartsmøte.

Mal for planinitiativ er å finna på kommunen si heimeside. [Lenkje til heimesida.](#)

Formelle krav i forskrifta vert oppfylt gjennom å fylle ut punkta a) - l) nedanfor. Det er også mogleg for forslagstillar å lage eit eige planinitiativ med same innhald.

Informasjonen bør fyllast ut så langt det er formålstenleg for å få ei god forståing for det som vert iverksett og for at kommunen skal kunne ta stilling til framlegget.

Gnr/bnr:	Framlegg til plannamn:
a) gjer greie for bakgrunnen og formålet med planen	<p>Ønske om å regulere for en ny fritidsboligtomt. Sikre adkomst og legge til rette for arealutnytting i tråd med kommunedelplanen.</p> <p>Utkast til planområde:</p>  <p><i>Figur 1 Foreslått planområde med svart stipla linje</i></p> <p>Planområdet tar med et større område, blant annet for å sikre adkomst. Det er avgrenset med hensyn til gjeldende reguleringsplaner, kommunedelplan samt eiendomsgrenser.</p>
b) skildring av planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet	<p>Planområdet ligger innenfor et eksisterende hyttefelt. Virkning av planforslaget er utvikling i tråd med kommunedelplanen. Trafikkøkning vil være lavere enn hva man kan forvente. Utbygging av området er en videreføring av tomteutnyttelsen i området.</p>
c) planlagt utbygging, anlegg og andre tiltak	<p>Det planlegges kun en ny hyttetomt og utnyttelsen vil således være svært begrenset. Det må videreføres veg fra sør-øst. Man ønsker å legge til rette for litt flere tillatte kvadratmeter enn hva kommunedelplanen legger til rette for. Dette kan drøftes i oppstartsmøte.</p>

	mindre og tidligere håndtert ifbm utbyggingen i området ellers.
j) offentlige organ og andre interesserte som skal varslast om planoppstart	Få offentlige organ kan ha interesse for dette, men som standard varsels NVE, SVV, statsforvalter og fylkeskommunen. Naboer og gjenboere. Eventuelt andre avtales i samråd med kommunen.
k) prosesser for samarbeid og medverknad frå fagmynde som vert råka, grunneigarar, festarar, naboar og andre som vert råka.	Ingen spesielle ut over normal varsling er planlagt på nåværende tidspunkt. Eventuelle behov får man oversikt over ved varsling av oppstart og innkomne innspill.
<p>l) vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutredninger, og korleis krava i tilfelle vil kunne verta ivareteke.</p> <p>Rettleiar: Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2017). Veiledningsnotat - Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningslova (kommentarutgave).</p>	
Er planen omfatta av forskrifta § 6, planer som alltid skal konsekvensutgreiast og skal ha program?	Nei
	<i>Ja</i>
<p>Er planen omfatta av forskrifta § 8, planer som skal konsekvensutgreiast dersom dei har vesentlige verknader?</p> <p>Rettleiing: Klima- og miljødepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2017). Når skal tiltak i vedlegg II konsekvensutrednes? Vurdering etter § 10 i forskrift om konsekvensutredninger (Kommentarutgåve).</p>	<p>Nei - <i>Kva for eit tiltak i følge vedlegg II er vorte vurdert nærmare etter forskrifta § 10?</i> Ingen aktuelle tiltak i vedlegg II samsvarer med fritidsbolig/bolig.</p> <p><i>Kva er grunngjeving til vurderinga at planen ikkje har vesentlege verknader?</i></p> <p>Planområdet er svært lite og omfatter kun en fritidsboligtomt. Påvirkning ut over planområdet vurderes som svært liten.</p>
	<p><i>Ja</i> <i>Kva for eit tiltak i vedlegg II i forskrifta er vorte vurdert nærmare etter forskrifta § 10?</i></p>
	<p><i>Kva er grunngjeving til vurderinga av</i></p>

	<i>vesentlige verknader?</i>
--	------------------------------

I tillegg ynskjer ein at det gjerast greie for:

Kva for eit infrastrukturtiltak (teknisk og grøn infrastruktur) er tenkt regulert og opparbeidd	Vann og avløp ligger i adkomstvegen. Naturlig å koble seg til dette og forlengje eksisterende adkomstveg opp mot ny tomt.
Om offentlige vatn- og avløpsleidningar vert råka	Ikke kjent.
Kva ligg føre av kartlegging, t.d. grunnundersøkingar og arkeologiske undersøkingar, per i dag	Ingen grunnundersøkelser, men rapport på skred foreligger (vedlagt).
Om det er spesielle undersøkingar som bør gjerast som ein del av planarbeidet	Ikke kjent.
Grunneigarar, rettshavarar innanfor planavgrensinga	Johan Arnt Overøye (forslagsstiller). Ellers tilstøtende eiendommer ned langs adkomstvegen. Disse vil sikres regulert adkomst.
Ein vurdering av kva planen kan tilføre området av kvaliteter for naboar/ omgjevnader/ nærmiljø.	