



Frode Kårstad
Kårstad 74
6977 BYGSTAD

Vår ref.:
25/1730-2

Dykkar ref.:

Saksbehandlar:
Anniken Heggedal

Dato:
10.03.2025

Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering Ospehaugen Næringsområde

Oppstartsmøte er halde etter initiativ frå forslagsstillar		X
Møtestad:	Sunnfjord Rådhus	Møtedato: 07.03.2025
Deltakarar frå forslagsstillar:		Deltakarar frå kommunen:
Forslagsstillar:	Kårstad Eiendom AS	Anniken Heggedal Arve Jarle Hornnes Sissel Vedvik Bernhard Øberg
Grunneigar/ tiltakshavar:	Kårstad Eiendom AS – Grunneigar/tiltakshavar Inge J. Urskog Bakkeland - grunneigar Ingeborg Runde Bakkeland – grunneigar	
Plankonsulent:	Flataker Landskap – Kari Johanne Flataker	
Andre:	Frode Kårstad – Kårstad Eiendom Arne Birkeland – Kårstad Eiendom Yngve Systad – Sunnfjord Entreprenør	
Nasjonal planID:	464720250003	
Gbnr.	205/17 205/4	

Føremålet med møtet er å informere og drøfte planlagt innhald og vilkår i ny plan, og avgrensing av planområdet. Kommunen avklarar plansituasjonen for området, krav til ny planlegging, offentlege føresetnader, og kva som skal til for å få ein god plan og planprosess. Kommunen sine vurderingar er faglege, generelle og av førebels karakter. Naboprotestar, uttale frå offentlege mynde og politiske vedtak m.m. vil kunne bringa inn nye moment eller føra til krav om/behov for endringar i planarbeidet undervegs. Oppstartsmøtet skal avklare aktuelle tema og spørsmål, men skal ikkje avgjera viktige punkt som vert føresett opplyst om og utgreidd i vidare planprosess fram til endeleg politisk vedtak.

1. Faktadel/ Planføresetnader

1.1 Framlagt materiell

Følgjande dokumentasjon er innsendt frå forslagsstillar før møtet:

1.1.1 Dokumentasjon

- ☐ Tingingsskjema for oppstartmøte
- ☒ Kart som viser planavgrensing M 1:1000/1:5000
- ☒ Forslagsstillar si vurdering i høve KU-forskrifta

1.1.2 Dokumentasjon

- ☒ Oversiktskart
- ☒ Omtale av det planlagde prosjektet
- ☒ Omtale av aktuelle tema for drøfting
- ☒ Illustrasjonar eller liknande
- ☐ Anna, spesifiser

1.2 Omtale av planområdet

Føremål med planen/kort omtale av ønska tiltak: Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for utviding av dagens næringsareal ved Ospe-haugen, gbnr 205/17 i Sunnfjord kommune. Utvidinga omfattar del av 205/4 nord og vest for dagens næringsareal, i tråd med område namnsett NÆ5 i arealdelen til kommuneplanen.

Storleik på planområdet, ca. daa: 52,83daa

Eksisterande arealbruk (t.d. bygningar, landbruk, friluftsområde, naturområde): Eksisterande næring og skogareal som er regulert til næringsområde.

1.3 Plansituasjonen/gjeldande planar i området

- **Arealdel til kommuneplanen gjeld for området.**
- **Gjeldande reguleringsplan: Kårstad transport AS**
- Ev. tilliggjande reguleringsplan: [Klikk her for å skrive inn tekst.](#)
- **Planen vil erstatta delar av følgjande planar: Kårstad transport AS**

1.4 Tilhøve til gjeldande planar

- ☒ Planarbeidet er i samsvar med gjeldande plangrunnlag
- ☐ Planarbeidet er i strid med gjeldande plangrunnlag på følgjande punkt.

1.5 Pågåande planarbeid i nærleiken

- ☒ Det føregår ikkje planarbeid i området etter det kommunen kjenner til.
- ☐ Det føregår følgjande planarbeid i området: (planens namn og føremål)

1.6 Planprogram og konsekvensutgreiing

Utløyser planen krav om planprogram og konsekvensutgreiing?

- ☐ ja, jmf. §§: 6, 7 og 8 i forskrift om konsekvensutgreiing.

Grunngjeving: .

- ☒ nei

Dersom planen utløyser krav om planprogram og KU, skal forslag til planprogram og utgreiingsprogram liggje føre når det vert meldt oppstart av planarbeid. Planprogrammet skal sendast på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn samstundes med oppstartsmeldinga.

1.7 Kan kommunen rå til oppstart?

- ☒ Det kan meldast oppstart av planarbeid.
- ☐ Melding om oppstart av planarbeid kan ikkje skje før søknad om oppstart av planarbeid med grunngjeving er sendt inn og spørsmålet om igangsetjing deretter har vore lagt fram for politisk handsaming.
- ☐ Det vert ikkje rådd til oppstart av planarbeid, jf. pbl § 12-8, 2. ledd, fordi: [Klikk her for å skrive inn tekst.](#)

Forslagsstillar kan krevje planinitiativet førelagt bystyret til endeleg avgjersle.

1.8 Plantype

- ☒ Planen skal utarbeidast som detaljregulering, jf. § 12-3.

- ☐ Planen skal utarbeidast som områderegulering, jf. §12-2. (kommunen har ansvar for gjennomføring av planarbeidet, ev. kan det inngåast avtale med private om å stå for heile eller deler av det planfaglege arbeidet innafor dei rammer kommunen bestemmer, og dekke kostnadene ved dette heilt eller delvis).

1.9 Drøfting i møte

2. Viktige tema for utgreiing i planarbeidet

Viktige tema som føreset særskild utgreiing/vurdering av forslagsstillar.

Det vert m.a. vist til kommuneplanen sin arealdel § 1.6.

Med fokus på tema der kommunen har konkrete krav eller anbefalingar, er skeptisk eller tema som krev utgreiingar eller avklaringar.

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 føreseigner/retningslinjer i kommunale planar og vedtekter som skal leggst 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)
Merknad landbruk: «Vi oppmodar utbyggjar til å gå gjennom KPA og alle føresegnene som gjeld landbruk, matjord, massehandtering, framande artar, vassmiljø, klimagassrekneskap og naturfare.»
Alternativ (tilkomst, føremål, bygnadsstruktur, lokalisering)

Bygnad og bygnadsstruktur

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Bygnad og byform (Er utforming og byggehøgder i høve terreng og landskap vurdert? Høgdedrag og landskapssilhuettar, Råd: Om ein ønskjer detaljerte føreseigner knytt til takvinkel, storleik, utsjånad, høgde og liknande. bør desse ta høgde for framtidige endringar	☒	☐	Næringsbygg. Må ha eigna høgde på bygga. 12-15 meter er nytta på Moskog, og kan vere ei bra samanlikning.
Arkitektur, estetikk og kvalitet (form, struktur, funksjon, uttrykk, tilhøvet til staden, landskapet og strøkskarakteren)	☒	☐	
Bygnadsstruktur	☒	☐	
Fjernverknad, nærverknad (plassering i terreng, terrengformasjonar)	☒	☐	
Utnyttingsgrad (type, volum, eksisterande nærområdet)	☒	☐	
Terreng (Vurdering av bygnad i høve eksisterande terreng, endring av terreng, verknad)	☒	☐	

Lokalklima (vind, sol, terrengdrag)	☐	☒	
Energiløysingar (energiforsyning –fjernvarme, vassboren varme, fornybar energi, passivhus, pluss hus, takform, plassering/klima)	☒	☐	Solceller, vasskraft.

Bruksføremål

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Bustader/fritidsbustader	☐	☒	
Næring/handel/kontor	☒	☐	Bensinstasjon, verkstad, kvileplass, etc.
Kollektivknutepunkt	☐	☒	

Grønstruktur og landskap

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Landbruk (areal i drift, kjerneområde, potensial, omdisponering, arealtap, konflikter)	☒	☐	Mogeleg påverknad ved ev. utviding av veg.
Biologisk mangfald (skal kommenterast i alle saker, jf. naturmangfaldlova)	☒	☐	Framande artar som t.d. parkslirekne må registrerast og ev. tiltak. Omsynssone my H560 - Tiltak og inngrep skal vurderast i samsvar med naturmangfaldlova § 7 og tiltakshierarkiet for å førebyggje skadeverknader for miljø og samfunn (omtalt i vedlegg om arealrekneskap). Det er krav om utgreiing knytt til naturmiljø før det kan gjennomførast tiltak.
Grønstruktur (samanhengande soner til eksisterande grønstruktur, sjø og vassdrag)	☒	☐	Ubrukt areal skal vere grønstruktur.
Friluftsliv (verdi, dagens bruk, potensial, stiar, grønkorridor)	☐	☒	
Landskap (naturlandskap, hovuddrag, fjernverknad)	☐	☒	Omsynssone landskap H550
Terrengbehandling og massebalanse	☒	☐	
Uteopphaldsareal (felles, privat, mengde, areal, kvalitet, plassering i feltet)	☐	☒	
Park, friområde o.l. som skal vere til allmenn bruk.	☐	☒	

Samferdsle

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Trafikk (type trafikk, veg-/gatestandard, kryss, tilkomst, stigning, tilgjenge til kollektivtransport, byggegrense)	☒	☐	Samarbeid med Svv. Må sjå på eksisterande kryss – «standard T-kryss». Plangrensa utvida til å inkludere E39 forbi feltet.
Trafikktryggleik (skule/barnehage, leike-/opphaldsareal, busshaldeplass, servicefunksjonar, utrykkingskøyretøy)	☒	☐	
Parkering (behov, kommunal norm, kantparkering, sonemarkering, kommunale parkeringskrav)	☒	☐	
Fortau, gang- og sykkeltrafikk (skuleveg, snarveg, tverrsnitt, sykkelparkering)	☒	☐	Tydelege ganglinjer.
Kollektivtrafikk (avstand, busslommer, tilgjenge for alle)	☐	☒	

Born og unge

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Skule og barnehage (tiltakets verknad på kapasitet)	☐	☒	
Born og unges interesser (barnetråkk, dagens bruk, potensial, erstatningsareal) (NB! skal kommenterast i alle saker)	☒	☐	Må kommenterast.
Leike- og opphaldsareal (storleik, type, kvalitet, trafikktryggleik, tilgjenge for alle, årstider, rekkjefølgjekrav)	☐	☒	

Verneverdige kulturminne

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

Risiko og sårbarheit

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Risiko og sårbarheit (jf. DSB sin rettleiar)	☒	☐	
Forureining (luft, grunn, vatn)(gjeldande forskrifter må leggjast til grunn)	☐	☒	
Støy (Jf. T-1445, sone, type, skjerming)	☒	☐	Analyse med ev. framlegg til tiltak skal ligge ved planframlegget.
Geotekniske tilhøve (ras, skred, fundamentering)	☒	☐	
Flaum	☒	☐	Aktsemdsone flaum H320

(lågtiliggande område, elv /bekkefar)			
Lokalklima (vind, sol/lys, nedbør)	☐	☒	
Samfunnstryggleik (Eksplosjonsfare, farleg stoff, elektromagnetisk felt, ulykke, utrykking)	☒	☐	
Brann (tilkomst, stigebil m.m.)	☒	☐	Dialog mellom plankonsulent og brannsjef.

Nærmiljø

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Nabotilhøve (sol, utsikt, innsyn, støy)	☐	☒	
Levekår (storleik på leilegheiter, bukvalitet, minimumsløysingar, avbøtande tiltak)	☐	☒	
Tilføre nærmiljøet nye / betre kvalitetar (mangelfulle kvalitetar, grønnstruktur, gang- og sykkeltilknyting, støyskjerming, trafikksikkerheit)	☐	☒	
Bygge- og anleggsperioden (støy, trafikksikkerheit, riggområde)	☒	☐	

Helse

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Universell utforming (Stigning, tilpassa bueiningar)(krava i TEK17 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)	☒	☐	Kvileplass m.m..

Sjø og vassdrag

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Vassdrag (byggegrense, bekk/elv, nedslagsfelt, 100-m belte, økologisk tilstand)	☒	☐	Skilbreivatnet – omsynssone Bandlegging naturvern H720 - Innanfor bandleggingssonene for automatisk freda kulturminne er det ikkje lov til å skade, øydelegge, grave ut, flytte, endre, dekke til, skjule eller på anna måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje.
Sjø (byggegrense, naust, hamn, økologisk tilstand)	☒	☐	Bryt sannsynlegvis med byggegrense mot Skilbreidvatnet, og vassdrag.
Sjøfront (offentleg tilgang, minimum byggehøgde)	☐	☒	

Status i vassdirektivet (vassressurslova)	☒	☐	
---	-------------------------------------	--------------------------	--

Kommunaltekniske anlegg

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Vatn og avløp, (kommunen sin VA-norm, forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg, forureiningsforskrifta, kapasitet på eksisterande anlegg, uttale frå VA- etaten, utbyggingsavtale)	☒	☐	Overvatn reknast i høve prognosar som for Sandsli med 40% klimapåslag og med 200-års gjentaksintervall. Dialog med landbruk.
Overvasshandtering (handtering av overvatn)	☒	☐	Lokal forskrift, overvatn leiast til kommunal leidningsnett. Ikkje infiltrasjon.
Renovasjon (areal, teknisk løysing, lokalisering)	☒	☐	Sjå forskrift til Sunnfjord miljøverk og retteleiar
Kommunal overtaking tekniske anlegg	☐	☒	
Sløkkjevatn (utstyr)	☒	☐	Dialog med brannsjef.

Reguleringsføresegner

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Rekkefølgekrav (aktuelle, sannsynlege)	☒	☐	
Utbyggingsavtalar (pågåande arbeid)	☐	☒	
Økonomiske konsekvensar for kommunen (bygging og drift av vegar, VA-anlegg, skular, barnehagar, uterom, leikeareal .Omtale av anlegg som skal vere offentlege, kommunal eigedom og drift.)	☐	☒	

Kart

	Aktuelt		Merknad
	Ja	Nei	
Kartgrunnlag (koter, eigedomsgrenser, bygnad)	☒	☐	
Eigedomstilhøve (uklare grenser, eigartilhøve, kartforretning)	☐	☒	Kjøper arealet.
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)	☐	☒	

Undervegs møte	☒	☐	
Parallell sakshandsaming (jf. pbl §§ 1-7, 12-15 og 21-4)	☒	☐	Mogeleg.

3. Varsel om oppstart av reguleringsarbeid

- ☒ Forslagsstillar er gjort kjend med at forslag til plangrense, SOSI format, skal sendast til kommunen for kontroll og ev. justering før melding om oppstart.
Varsalet skal innehalde:
 - Oversiktskart der planområdet er markert (jf. pbl §12-8 siste ledd)
 - Kart 1:1000 – 1:5000 med planavgrensing
 - Kort orientering om eksisterande og framtidig planstatus og føremål med planen
 - Referat frå oppstartsmøte
 - Varsling om ev. parallell handsaming av rammesøknad (jf. pbl § 1-7, føresett at planen er i samsvar med overordna plan)
 - Ved planframlegg med krav til konsekvensutgreiing skal planprogrammet leggjast ut til høyring samstundes med varsling av oppstart av planarbeid

4. Krav til innlevert planforslag – innhald og materiale

- ☒ Plankart, jf. "forskrift om kart, stadfesta informasjon, arealplan og digitalt planregister", 01.07.09, § 9, nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.

Plandata skal leverast på separate SOSI-filer for kvart vertikalnivå. SOSI-kontroll skal vere gjennomført. Siste versjon av programvara SOSI-kontroll frå Kartverket skal nyttast. Kontroll-fil i txt-format leverast (ei tekstfil for kvar SOSI).

Plandata skal ha same geometri som kartobjekt framstilt på PDF-versjonen av plankartet. Geometriobjekta skal konstruerast etter geometriske prinsipp og skal kunne nyttast som eintydige stikningsdata.

Kurver skal konstruerast med radius slik at overgangar mellom rettlinje og bue eller mellom buer tangerer.

I tillegg til nytt plankart i pdf skal det også vere eit vedlegg som viser nytt planframlegg i høve gjeldande reguleringsplanar som grensar til området.

- ☒ Reguleringsføresegner (jf. pbl § 12-7 (uttømmmande)). Leverast i word- og pdf-format.
- ☒ Planomtale (jf. pbl § 4-2, skal omtale planen sitt føremål, hovudinnhald og verknader, samt planen i høve rammer og retningslinjer som gjelder for området).
- ☒ Samfunnstryggleik og risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse), jf. pbl § 4-3. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarheitstilhøve som har betydning for om arealet er eigna til utbyggingsføremål, og ev. endringar i slike tilhøve som følge av planlagt utbygging. Sjå DSB sin rettleiar om «Samfunnsikkerhet i arealplanlegging» og NS 5814 1 «Krav til risikoanalyser».
- ☒ Innkomne merknader og uttalar (med notat som oppsummerer og kommenterer desse. Skal inngå som ein del av planomtalen).
- ☒ Rammesøknad (dersom samtidig handsaming av plan- og byggesak jf. pbl § 1-7).
- ☒ Ev. illustrasjonar (terrengmodellar, 3D-illustrasjonar, landskapsanalysar, perspektiv/fotomontasjar m.m.). Det skal leverast enkel 3D-illustrasjonar som viser øvste ramme i volum og bygningshøgde (boks) saman med omkringliggende bygg i sentrum og tettbygd strøk.
- ☒ Kopi av varselbrev og annonsetekst
- ☒ Viktige tema for denne planen, jf. kap. 2 i referatet.

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.

5. Vidare framdrift

- ☐ Tiltaket utløyser krav om utbyggingsavtale. Skal avklarast slik: [Klikk her for å skrive inn tekst.](#)
- ☒ Avgrensing av området er gjennomgått. Kommunen si tilråding: OK.
- ☐ Ev. revidert planavgrensing skal sendast kommunen etter oppstartsmøtet.
- ☐ Forslag til namn på planen skal sendast den kommunen etter oppstartsmøte, og kommunen tildeler planident.
- ☐ Forslag til namn på vegparsellar skal sendast kommunen etter oppstartsmøte for handsaming etter lokal adresseforskrift.
- ☐ Det er ikkje tilfredsstillande kartgrunnlag i området og forslagsstillar må sørgje for å utarbeide naudsynt kartgrunnlag tilpassa planen før planforslaget kan utarbeidast (høgdekoter, bygningar m.m.)
- ☒ Plangrensa skal følgje heile/deler av oppmålte eigedomsgrenser. Eksisterer ikkje oppmålte eigedomsgrenser, skal forslagsstillar så langt det er naudsynt sørgje for å klårleggje desse i samråd med naboar.
- ☒ Forslagsstillar er gjort kjend med rettsverknad i pbl. sin § 12-4 der det heiter:
«Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.»
- ☒ Det er ønskeleg med «undervegsmøte» kor ev. innkomne merknader og uttalar, og forslagsstillar sine førebelse skisser og framlegg vert gjennomgått.
- ☒ Det er informert om gebyrregulativ for handsaming av reguleringsplanar og konsekvensutgreiing.
 Gebyret skal sendast til følgjande adresse:
 Namn/firma: Kårstad Eiendom AS
 Ev. kontaktperson: Frode Kårstad/Arne Birkeland
 Adresse: VADHEIMSVEGEN 1255
 Postnr./Postadresse: 6973 Sande i Sunnfjord
- ☒ Kartdata og naboliste (adresseliste) må tingast av forslagsstillar t.d. gjennom e-torg. Liste over offentlege høyringsinstansar kan tingast hjå kommunen (adresseliste).

 Planforslag og annan dokumentasjon skal sendast kommunen på denne adressa:
 E-postadresse: postmottak@sunnfjord.kommune.no
 Postadresse: Sunnfjord kommune, Postboks 338, 6802 Førde
- ☒ Framdriftsplan
 Overordna framdriftsplan – Ønskeleg med politisk handsaming før sommaren.

☒ **Stadfesting og atterhald**

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

Stad og dato: 07.03.2025

For kommunen: Anniken Heggedal

For tiltakshavar: [Klikk her for å skrive inn tekst.](#)

Referat godkjent og kopi motteke

Med helsing

Anniken Heggedal
rådgjevar

Dette brevet er elektronisk godkjent om det ikkje er signert.

Kopi:

Vedlegg:

Mottakarar:

Flataker Landskap

Gåseidmarka 52

6015

ÅLESUND