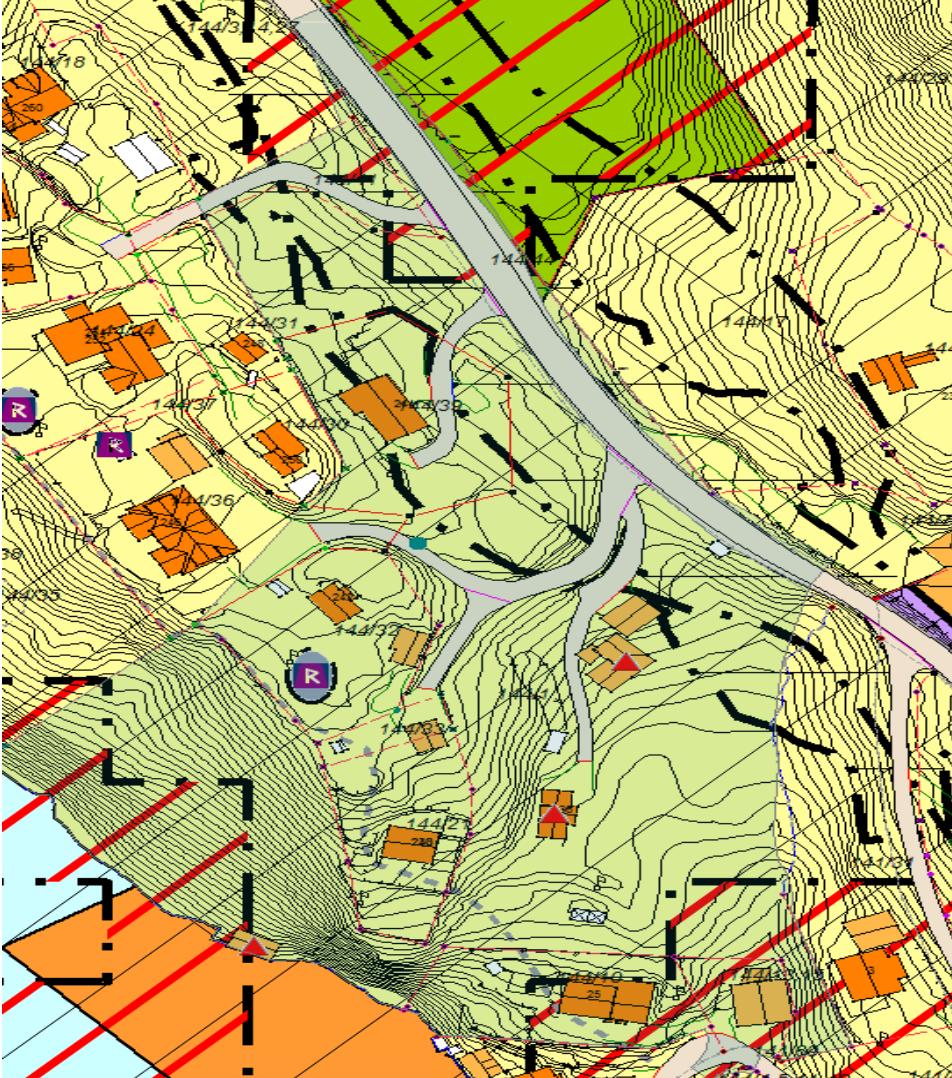




REFERAT

Oppstartsmøte for plansaker i Alver kommune

1. Sak: 20/13896	
Møtestad: Teams	Møtedato: 24.9.2020
Deltakar(ar): frå forslagsstillar Tiltakshavar: Villanger & Sønner AS v/ Rune Kristoffersen	Frå kommunen Plan: Lennart Falkenberg-Arell, Ingrid Raniseth, Ole Martin Bolset og Marianne Aadland Sandvik
Konsulent: Ard arealplan AS v/ Kari Johannesen & Olivier Ceyssens	Teknisk: Jan Roald Wolff Treni (VA), Tommy Veland (K&O), Ole Johan Ingebrigsten (Brannteknisk),
	Andre: Grethe Elin Mjelde (Miljøretta helsevern)
2. Føremålet med planarbeidet	
Forslag til plangrense:	 <p>Utsnittet viser planomriss lagt over KDP.</p>



Hovudpunkt frå oppstartsmøte:

Tiltak/ Føremål:

Forslagsstiller ynskjer å fortette eit område på Lindås gbnr. 144/1 mfl. som ligg regulert i kommunedelplanen for Knarvik, Alversund og Alverstraumen som noverande bustadområde. Forslagsstiller ynskjer å tilretteleggje for om lag 5–10 nye bueiningar i form av frittliggjande einebustader eller tomannsbustader, med ein utnyttingsgrad på ca. 30–45% BYA og ca. 10 meter byggjehøgde. Planarbeid for område har tidlegare vore i prosess, men vart tilrådd stansa i påvente av vedtak om reguleringsplanen for fylkesveg 404 (no fv. 5476).

Dagens situasjon:

Planområde ligg i Kvamsvågen/Furhovden. Forslaget grensar til og overlappar i nord deler av detaljreguleringsplanen for fv. 404. I vest og aust grensar område til areal som i KDP er avsett til bustad og i sør til sjø og småbåtanlegg.

Føresegner frå kommunedelplanens arealdel 2019–2031 som vedkjem planen:

2.4.1, 2.4.2, 2.5.1, 2.5.2, 2.6.1, 2.6.2, 2.6.4, 2.6.5, 2.7.1, 2.7.2, 2.7.5, 2.7.6, 2.7.7, 2.8, 2.9.1, 2.9.2, 3.1.1, 3.2, 4.1.1, 4.1.2, 4.2.4 tabell 12 (H570_1) bokstav b), 4.3.2 og 4.5.4.

Veg/tilkomst/rekkefølgjekrav:

Intensjonen med planen er og tilpasse seg til hovudveg traseen av fv. 404 med tilhøyrande avkjørsler til område, som allereie er regulert i fv. 404 planen. Hovudsakleg er formålet med fylkesveg planen utbetring av vegnett, opparbeiding av trygg skuleveg og sanering av avkjøyslar.

Kommunen har vore i kontakt med prosjektleiari for NH-pakka og Alver kommune si plankontakt hos VLFK for ein vurdering av forslag til rekkefølgjekrav. VLFK vill gje ein konkret tilbakemelding om tilhøve ved offentleg ettersyn og høyring. Etter gjennomgang av kartmateriale er kommunen si førebels vurdering at eit planarbeid på Furhovden ikkje kjem i konflikt med VLFK si gjennomføring av tiltak i fylkesveg planen.

Kommunen har utforma følgjande forslag til rekkefølgjekrav:

- «*Trygg skuleveg fram til Alversund skule skal vera ferdigstilt, før det kan gjevast bruksløyve for nye bustader innafor planområdet.»*
- «*f_SV9, SV10 og SV11 skal vera opparbeid før IG til bustadoppføring kan gjevast.»*
- «*f_SV9, SV10 og SV11 skal vera ferdigstilt før bruksløyve til bustadar kan gjevast.»*
- «*Ved ferdig opparbeiding av f_SV9, SV10 og SV11 må eksisterande avkjørsle frå fv. 404 til eigedomar 144/1, 21, 32 og 39 stengjast for motoriserte køyretøy før bruksløyve til nye bustadar kan gjevast.»*

Uttale. Vatn/avlau/brannteknisk/overvasshandsaming/byggjegrense mot bekk:

Det ligg ein kommunal vassleidning på 160 langs fylkesvegen med tilstrekkeleg kapasitet for nye tilkoplingar. Avlaupsanlegget, med slamavskiljar må utformast for kommunal overtaking. Det går eit borehol gjennom fjellet i sør ut i sjø som kan nyttast. Brannhydrant må etablerast sør i byggjefeltet. Elva/bekk i aust må takast omsyn til. Ein byggjegrensa mot elv/bekk må fastsetjast i tråd med krava som kjem fram av KDP 2.6.1 og omtalast/vurderast nærare i VA-rammeplanen. VA-norm for tidlegare Lindås kommune gjeld for dette området. Branntekniske krav til utforming av bustadområde, kjem fram av vedlagt rettleiar.

Uttale. Kultur/friluftsliv/byggjegrense mot sjø:



Forslagsstillar må vurdera om det vert naudsynt med omsynssonar i plankart med tilhøyrande føresegner kring dei registrerte kulturminner. Planområdet er innafor den Indre Farleia. Innhold i rapport om «*Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Hordaland*» kan vera aktuell for utforming av tiltak i planen.

KDP si fastsette byggjegrense mot sjø må vidareførast i si heilhet inn i ny detaljreguleringsplanen.

Kommunen si avdeling for kulturminner har vore på synfaring i planområde, og konkludera med at leinstova bør bevarast, sjå kartutsnitt under.



Figur 1: Lemstova er det SEFRAK registrerte bustadhuset innanför planområdet.

Kulturminneavdelinga kan på noverande tidspunkt ikkje uttale seg om eit eventuelt vern av løa før dei vert invitert til og ta ein grundigare innvending synfaring.

Det er feilregistrering i SEFRAK for våningshus og garasje. Kart og oppmålingsavdelinga vill følgja opp saka.

VLFK vill gje ein uttale når det gjeld ivaretaking av gravhaugane innanfor planområde. I Askeladden si database står registrert på gbnr. 144/32 og 24 at kulturminna er kunn kartfesta etter skildring i rapport og må kontrollerast og målast inn i felt. Plasseringa er altså ikkje sikker.

Støysoner langs fylkesveg:

Støysoner langs fylkesvegen, må gå fram av plankartet. Det må utformast tilhøyrande føresegner knytt til tiltak innanfor omsynssoner for støy. Plankonsulent vill gjera ein vurdering om støysoner frå fylkesveg planen kan vidareførast inn i dette planarbeidet eller om støysonene må oppdaterast.

Ras- og skredfare:

Ved plassering av bustadeigedomar og andre formål innanfor omsynssoana for ras- og skredfare må det utarbeidast ein ras- og skredfare analyse/rapport. NVE har planlagd og annonsera ein ny rettleiar for korleis slike rapportar skal utformast ila hausten 2020. Plankonsulent kan på eiga initiativ ta kontakt med NVE for rådgiving.

Høgspentline med omsynssone:



Gjennom planområdet går det ei høgspent line i dagen eigd av BKK Nett AS. Høgspenningsanlegg opp til 22 kv. har eit byggeforbodsbelte på totalt 16 meter, 8 meter målt horisontalt ut til kvar side av senter. Det skal hovudsak ikkje gjerast inngrep i terreng som fører til endring av overdekning av kablar eller oppfylling av terreng som fører til reduksjon i høgda opp til luftledningsanlegg. Alt som skal etablerast innafor byggjeforbodssona skal godkjennast av kommunen og leidningseigar. Det vere seg vegar, forandring av terrengformasjonar m.m. Leidningseigar skal kontaktast dersom anleggsmaskinar skal stillast opp eller nyttast nærmare leidningar enn 30 meter.

Dvs. at ein ikkje kan plassera arealformål for blant anna bustad og leik innanfor byggeforbodsbelte. Ynskje forslagstillar og erstatta dagens line med ei jordkabel må dei inngå ei avtale med BKK Nett AS så tidleg som mogleg i planprosessa.

Antal bueiningar og plassering:

Planinitiativet taus når det gjeld planens intensjon for eksisterande bygningsmasse innafor planområdet. Krav til tomtestorleik for einebustadar er 650m² og 1000m² for tomannsbustader. Om ein legg opp til og bevara eller riva eksisterande bygningsmasse vill ha stor innverknad på antal nye bustadar det er rom for og byggje ut. Tiltakshavar opplyser om at eksisterande våningshus, løe og garasjar på gbnr. 141/1 kan vera moden for riving. Ved varsel om oppstart kan innspel frå andre grunneigarar innanfor planområde med ynskje om riving av eksisterande bygningsmasse.

Administrasjonen påpeika at KDP ikkje opnar for ein høgare utnyttingsgrad i område enn 30% BYA, jf. Punkt 3.1.1. Når det gjeld byggehøgde for bustadformål er KDP taus, så då gjeld plan- og bygningslova § 29–4 fyrste ledd med ein gesimshøgde på 8 meter og ein mønehøgde på 9 meter. Kommunen er ikkje særleg positiv til ein BYA på 45% og byggehøgde på 10 meter.

Eventuelle avvik må vurderast og forsvarast grundig i planomtalen. Forslagsstillar må vurdera om innhald i rapport om «Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Hordaland» gjer føringar for utforming av bygg i område. Rettleiar «grad av utnytting» definera gesims- og mønehøgde for ulike typar bygg og TEK17 definera ulike måle metodar for og berekna høgde.

Som forslagsstillar sjølv nemnar i planinitiativet, bør ein tilpasse seg eksisterande busetnad i området for fastsetting av bustadstruktur i denne planen.

Leikeplass:

Storlek på leikeplass må vurderast nærmere når ein veit eksakt antal eksisterande og nye bueiningar planområde vill omfatta.

Uttale. Skule- og barnehage kapasitet:

Ved bygging av ny Alversund skule vill ein ha god kapasitet for å ta imot nye tilflyttarar innafor skulekrinsa. Det er ein del barnehagar i området, men dei er små og barnehagen ved Hilland er full. Trollskogen barnehage og barnehagar i Knarvik har truleg kapasitet.

Uttale. Eigedomstilhøve:

Plankartet må vise kva eigedomsgrensar som opphøyra. I planomtalen må det skildrast kor dei nye grensene skal gå, og korleis tomtestrukturen både innafor og tilgrensande eigedomar til planen er tenkt. For og sikra god gjennomføring av planen bør forslagsstillar så tidleg som mogleg skaffa seg naudsynte leidnings- og vegrettar.



Før planen kan vedtakast må yttergrensar for planen og nye grensar for eksisterande eigedomar innafor planområdet og nye grensar for tilgrensande eigedomar utanfor planområdet i gule områder målast opp og avklarast i plan. Innanfor planområde føreligg det både fiktive og dårlege grensar som bør målast opp. For og involvera naboar tidleg i planprosessa bør ein gjennomføre ein grensegang. For gjennomføring av grensegang ta kontakt med kommunen si kart- og oppmålings avdeling. Kart som visar kva grensar som bør målast opp, vart sendt til plankonsulent via e-post den 24.9.2020 kl. 13.58.

Andre analysar som må inngå i planforslaget:

- Støyanalyse
- Sol- og skyggeanalyse

For andre planar som må inngå i forslag til reguleringsplan sjå KDP punkt 2.9.1 og 2.9.2.

3. Rammer for planarbeidet

Følgjande arealplanar gjeld for heile eller deler av området:

1263-201701 og 1263-201112

		Plannamn / PlanID
X	Planen vil heilt erstatte følgjande plan(ar)	KDP Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019–2031, planID: 1263-201701
X	Planen vil erstatte deler av følgjande plan(a)r	DRP Fv. 404 – Kvamme – Fossevatnet, planID: 1263-201112
Aktuell reguleringsstype		
X	Detaljreguleringsplan	
Planavgrensing		
X	Forslag til plangrense er diskutert og resultatet vedlagd dette referat. Merknad: Eventuelt naudsynt endring av plangrense vert del av uttale frå VLFK og SVV.	
	Kommunen må gjere ei nærmare vurdering for å fastsette plangrense. Ikkje endeleg enno.	
	Kommunen fastset endeleg planavgrensing. Tiltakshavar/konsulent sender planavgrensing i SOSI og PDF format etter oppstartsmøte / endeleg avklaring av plangrense (SOSI-fil i situasjonskartet).	
Plannamn (må tilfredsstilla krava i stadnamnlova.)		
X	Forslagsstillar sitt forslag til namn (Godkjent av kulturavdelinga)	Detaljreguleringsplan for Furhovden, gnr. 144 bnr. 1 mfl.
	Kommunen vedtek plannamnet og nye stadnamn i planen. Kommunen vil koma med melding attende med omsyn til namn på planen før varsel om oppstart av planarbeidet.	
X	Nasjonal arealplan ID vert tildelt planen etter varsel om oppstart.	
Planinitiativ		Merknad (føremål, område..)
X	Planinitiativ i samsvar med overordna plan	Bustadbygging i område, er i samsvar med KDP.
Vertikalnivå		Merknad
	Fleire vertikalnivå, jf. forskrifta § 9 tredje ledd	Nei, ikkje aktuelt.
Planarbeid i området		Merknad
X	Det er ikkje anna planarbeid i	VLFK held på med innleiande grunnervervs møter på



	området som kommunen kjenner til	eigedomar fram til regulert fortau i fv. 404 planen.
	Det går føre seg planarbeid i området:	
4. Utgreiingsbehov for planarbeidet		
Lokale tilhøve som føreset særleg utgriing/vektlegging i planarbeidet :		
1. Barn og unge sine interesser	Ja, planskildring og føresegner. Dagens bruk ol.	
2. Funksjonshemma og eldre sine interesser	Ja, planskildring og føresegner.	
3. Universell utforming	Ja, planskildring om korleis planen ivaretak krav i TEK17 både for sjøle bustader og alt utanom dørs areal.	
4. Jordvern- og landbruksfaglege vurderinger	Ja, planskildring og føresegner. Kommunen ynskjer å nytta massar frå utbygging som ressurs for landbruk og samfunn. Overskotsmasse i utbyggingsområder skal så langt som mogleg brukast på staden, til dømes til istandsetting og tilarbeiding av terrenget. Utbyggingsområda må planleggast og utviklast slik at behovet for å transportere bort masser blir minst mogleg. Dersom det blir masse til overs, må utbyggjer vise kvar overskotsmassen skal mottakas parallelt med utarbeiding av reguleringsplanen. Overskotsmassar frå tidligare dyrka jord- og jordmassar som er eigna til jordbruksproduksjon bør nyttast til forbetring av eksisterande jordbruksareal og difor leverast til godkjende jordmassemottak lokalt. Plan for masse handtering må liggja som vedlegg til reguleringsplanen, jf. KDP 2.9.1. Rekkefølgjekrav i plan skal settast i tråd med KDP 2.5.1.	
5. Biologisk mangfald	Ja, planskildring og føresegner. Det må gjerast ei vurdering av tiltaket etter naturmangfaldslovas §§ 8–12 i planarbeidet. Det bør også takast omsyn til terreg og naturlege grøntområde i samsvar med landskapsanalyse. Bruk kommunens sjekkliste for naturmangfaldrapport i vurderinga, som skal vera ei del av kontrolldokumentasjonen ved innsending av forslag til reguleringsplan.	
6. Kulturlandskap og kulturminne	Ja, planskildring og føresegner. (Ref. også punkta ovanfor om kultur/m.m.).	
7. Strandsona, sjø og vassdrag	Ja, plankart, planskildring og føresegner. (Ref. også punkta ovanfor om kultur/m.m.).	
8. Miljøvernfanglege vurderinger	Ja, planskildring og føresegner. Det er ikkje registrert nokon spesielle artar eller miljøverdiar innanfor planområdet, men det må i planlegginga leggjast vekt på miljøomsyn og ein skal følgje naturmangfaldlova.	
9. Samfunnstryggleik og beredskap	Ja, plankart, planskildring, føresegner og VA-rammeplan. Brannteknisk avdeling si rettleiar skal leggjast til grunn ved utforming av plan og tiltak. Rettleiar vert tilsendt til forslagsstillar.	



10. Kommunikasjon, veg og veg-tekniske tilhøve /trafikktryggleik	Ja, plankart, planskildring og føresegner. (Ref. også punkta ovanfor om veg/tilkomst/rekkjefølgjekrav.		
11. Kommunaltekniske anlegg	Ja, planskildring, føresegner og VA-rammeplan. (Ref. også punkta ovanfor om vatn/avlaup/m.m.		
12. Stadutvikling, kjøpesenter	Nei, ikkje aktuelt.		
13. Klima og energi	Ja, planskildring og føresegner.		
14. Folkehelse (støy, ureining, m.v)	Ja, plankart, planskildring og føresegner.		
15. Renovasjon	Ja, plankart, planskildring og føresegner. Viss ein legg opp til eit felles hentestad for renovasjon, må arealet vera plassert i eit område som gir gode siktforhold og stor nok plass til manøvrering for snu og hente operasjoner, plassering av soppeldunkar og poststativ. Forslagsstillar kan på eiga initiativ ta kontakt med NGIR når eit forslag til renovasjonsanlegg er på plass.		
Førerels vurdering i høve forskrift om konsekvensutredninger av 2017, kapittel II og III		Ja	Nei
Fell tiltaket inn under § 6, <i>Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiaast og ha planprogram eller melding?</i>		X	
Fell tiltaket inn under § 7, <i>Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutgreiaast, men ikke ha melding?</i>		X	
Fell tiltaket inn under § 8, <i>Planer og tiltak som skal konsekvensutgreiaast hvis dei kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn, jf. § 10? (Bruk rettleiar «Når skal tiltak i vedlegg II konsekvensutredes?» kap. 2 og 3 i vurderinga. Krav til innhald i KU kjem fram av forskrifta kap. 5 og M1324)</i>		X	
Utløyer planen krav om KU ?		X	
Vurdering om planens tiltak kjem inn under § 10 er gjort ut frå kjende opplysningar pr. dato for oppstartsmøte.	Merknad: Vurdering kring planens tiltak i høve til KU-forskrifta kjem fram av innsendt planinitiativ, datert 19.2020 (Doknr. 4).		
Planprogram			
Utløyer planen/ønska endring av gjeldande plan krav om planprogram/revisjon av gjeldande planprogram, jf. plan- og bygningsloven § 4-1 ?		X	
Rikspolitiske retningslinjer, regionale,- og kommunale planar som vedkjem planarbeidet			
Rikspolitiske retningslinjer			
X Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging			
X Statlige planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging			
X Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning			
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen			
X Rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen			
Rikspolitiske retningslinjer for vernende vassdrag			
X Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging			
X Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging			
Regionale planar			
X Regional areal- og transportplan for bergensområdet			
X Regional klimaplan for Hordaland			



X	Regional kulturplan for Hordaland
	Regional plan for attraktive senter i Hordaland
X	Regional plan for folkehelse
X	Regional plan for vassregion Hordaland
	Kommunale planar
X	Kommunedelplanens arealdel (plankart+føresegner)
X	Kommunedelplanens planskildring (Aktuelle tema: KOM-ROS, og KU)
X	Kommuneplanens samfunnsdel
X	Kommunedelplan for trafikksikring
X	Kommunedelplan for klima og energi
X	Kommunedelplan for helse, sosial og omsorg (Aktuelle tema: Folkehelse med tanke generasjons bustadar som er universelt utforma/universelt tilgjenge og universell utforming av uteoppahldsareal som invitera til sosialt samvær).
X	Anna: <ul style="list-style-type: none">• Rapport: Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Hordaland• Rettleiar for rednings- og sløkkjeinnsats (Vert tilsendt konsulent ilag med referat)
5. Krav til planforslaget – innhald og materiale	
	Forslagsstillaar er gjort kjent med min. krav til planleveransen
Innhald og materiale	Kravspesifikasjon
• Plankart	• I digital vektorform i samsvar med nasjonal standard. NPAD, Kart og planforskrifta og Kartverket si objektkatalog. Fylling og skjering frå detaljprosjekteringen skal gå fram av plankartet. Planforslaget skal presenterast på tilstrekkeleg oppdatert kartgrunnlag (basiskart) og vera i samsvar med kartforskrifta til § 2-1 i Pbl. Tiltakshavar skal rekvirere situasjonskart hos kommunen. Det er orientert om framgangsmåten.
• Planomtale og diverse illustrasjoner	• I tråd med nasjonal mal. I illustrasjonsmateriale inngår teikningar, perspektiv, kartdokumentasjon, terrengrøflar av noverande og ny situasjon, samt foto mm. ROS analyse og evt anna analyser skal vera ei del av planomtalen. (Word og PDF-format)
• Bustad og uteoppahldsareal	• Kommunale føringer angitt i overordna planar, rettleiar «grad av utnytting», plan og bygningslova og TEK17 skal leggjast til grunn i utforming av bustad og uteoppahldsareal.
• Trafikkbereking og vegutforming	• I tråd med Statens vegvesen sine handbøker og kommunale føringer. Statens vegvesen si handbok V713 med ÅDT=5 skal leggjast til grunn ved trafikkberekingar. N100 skal leggjast til grunn ved utforming av vegnett, inkl. kommunale føringer gitt i overordna planar. • Interne vegar innafor planområdet skal og asfalterast, ha ein køyrebane bredd på 4,0 meter og tåle eit akseltrykk opp til 12 tonn. Øvrige krav til vegutforming skal følgja Statens vegvesen si



		<p>handbok N100.</p> <ul style="list-style-type: none">Alle vegar innanfor planområdet skal detaljprosjekterast etter handbok R700 med B, C, D, U og kryssteikningar.
	<ul style="list-style-type: none">Renovasjonsanlegg	<ul style="list-style-type: none">NGIR sine retningslinjer for utforming av renovasjonsområde og tilkomst skal leggjast til grunn.
	<ul style="list-style-type: none">Naturmangfaldrapport	<ul style="list-style-type: none">I tråd med kommunal mal med sjekkliste. Samla vurdering av §§ 8–12 skal vera ein del av planomtale. I tillegg skal vurdering av naturmangfaldlova §§ 4, 5 og § 13 vera ei del av planomtalen. (utløysar planforslaget krav om KU, kan miljøprinsippa angitt i Nml §§ 8–12, jf. § 7 inngå i KU.)
	<ul style="list-style-type: none">Vannforekomster	<ul style="list-style-type: none">Ureining frå anleggsarbeidd ved partikel utslepp kan sige ned i grunnvatn og ferdes utanfor planområde, forureining innanfor planområde og ved influensområde skal vurderast etter forureningslova og opp mot miljømål fastsett i vassforskrifta. Tiltak innanfor 3 km luftline frå vassdrag eller sjø skal i tillegg vurderast etter villaksnormen, lakseregisteret og lakse- og innlandsfisklova §§ 1, 2 og § 7 første ledd.
	<ul style="list-style-type: none">Føresegner	<ul style="list-style-type: none">Skal følgja opp innhald i gjeldande overordna planar for område. Føresegna skal alltid sikra eventuelle avbøtande tiltak som kjem fram av ROS-analyse og særlege utgreiingar. Alle føresegner skal forankrast jf. Pbl. § 12–7. (Word og PDF-format). Kommunen sender dømer på føresegner.
	<ul style="list-style-type: none">ROS-analyse	<ul style="list-style-type: none">ROS-analyse: Skal følgja opp Pbl. § 3–1 bokstav f, g, h og § 4–3, nasjonale forventningar, TEK17, KMD-rundskriv H-5/18, DSB si rettleiar om metode for ROS-analyse i planlegginga og KOM-ROS frå KPA planskildring.
	<ul style="list-style-type: none">Illustrasjonsplan	<ul style="list-style-type: none">Skal utformast i tråd med KMD si reguleringsplan rettleiar.
	<ul style="list-style-type: none">VA-rammeplan og overvasshandsaming	<ul style="list-style-type: none">Skal tilfredsstille kommunens tekniske standardkrav og VA-norm, samd nasjonale krav angitt i til dømes vassressurslova og forureiningsforskifta
	<ul style="list-style-type: none">Kopi av kunngjering oppstart og mottekne merknader	<ul style="list-style-type: none">Brev vedrørande varsel om oppstart, skal godkjennast av sakshandsamar før utsending.
	<ul style="list-style-type: none">Kontrolldokumentasjon	<ul style="list-style-type: none">Sendast ved planleveranse.M.a. at plankartet tilfredsstiller kommunen sine tekniske standardkrav og nasjonale standardar.Naturmangfaldrapport



6. Kommunaltekniske anlegg		Merknad
X	Forslagsstiller er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vann og avlauv som vedkjem tiltaket	
	Tiltaket føreset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg	
7. Kart		
Nykartlegging		Krav (nærare om detaljar i situasjonskart)
X	Behov for nykartlegging	Situasjonskart med grenser er sendt til plankonsulent.
Eigedomstilhøve		Kva må / bør gjerast
	Tilstrekkeleg klarlagt	
	Ikkje tilstrekkeleg klarlagt	
Jordskifte		
	Eigedomstilhøve	
	Rettar	
	Fordeling	
8. Planprosess		
Medverknadsprosess jf. § 5-1		
Det skal bli lagt til rette for ein aktiv medverknadsprosess. Planarbeidet skal kunngjerast som nemnd i § 4.		
Det er vanleg å trekke offentlege høyringsinstansar inn i planprosessen ved oppstart av planarbeid. Vidare skal tiltakshavar/planleggjar i samband med kunngjeringa halde orienterings- og drøftingsmøte med dei som skal varslast særskilt om planarbeidet.		
Også underveis bør planleggjar vurdere behov for ekstra møte og legge til rette for annan form for medverknad som drøfting av problemstillingar, førebels utkast o.l.		
Framdrift		Merknad
X	Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven	Tiltakshavar og plankonsulent er kjend med saksgangen etter plan- og bygningslova.
X	Forslagsstiller sin planlagde dato for varsling	Ikkje avklard enno.
X	Det er gitt informasjon om sakshandsamingstid på reguleringsplanar	12 veker frå innlevering av eit fullstendig planforslag til politisk vedtak om offentleg ettersyn og høyring.
Undervegsmøte		Merknad
X	Ein legg opp til ... (tal) møte underveis før innsending av planframlegg	Ikkje avklard.
X	Første møte er tidfest til..... (ev tek plankonsulent kontakt når han/ho har eit (uferdig) utkast)	Plankonsulent tek fortløpende kontakt med kommunen etter behov.
Gebyr		
X	Det er gitt orientering om kommunen sitt gebyrregulativ, om trinnvis betaling og reglar og satsar for tilleggsarbeid dersom kommunen må utføra slike i høve motteke utkast, før saka blir fremma for offentleg utlegging. Sjå: Gebyrregulativ_2020_kap. 7.2.	
9 Kommunen sine førebelse råd og vurderinger		
Forslagsstiller må sikra at fagkyndig personell er tatt i bruk ved utarbeiding av reguleringsplanen.		



Vurdera kommunen eller andre myndigheitar at kvalitet på planmateriale ikkje er av tilfredstillande kvalitet i høve til gjeldande føringar, skal forslagsstillar sjølv sørgra for at ytterligare kompetent fagkyndig personell vert innhenta, jf. Pbl § 12-3 fjerde ledd.

10 Attestasjon

Prioriterte utgreiingsbehov for planarbeidet er gitt så langt dette let seg gjera med grunnlag i tilgjengelege opplysningar under oppstartsmøte.

Det er gitt opplysningar om kommunen si "Startpakke" reguleringsplanarbeid der ein m.a. finn opplysningar om sjekkliste for planlegging" og "Krav til planleveransen" og om kommunale vedtekter og retningslinjer.

Verken oppstartsmøte eller referatet gir rettar i den seinare sakshandsaminga. Naboprotestar, protestar frå velforeiningar, krav frå offentlege styresmakter m.m. vil kunna føra til krav om endring av prosjektet.

Lennart Falkenberg-Arell

Frekhaug, 30.9.2020