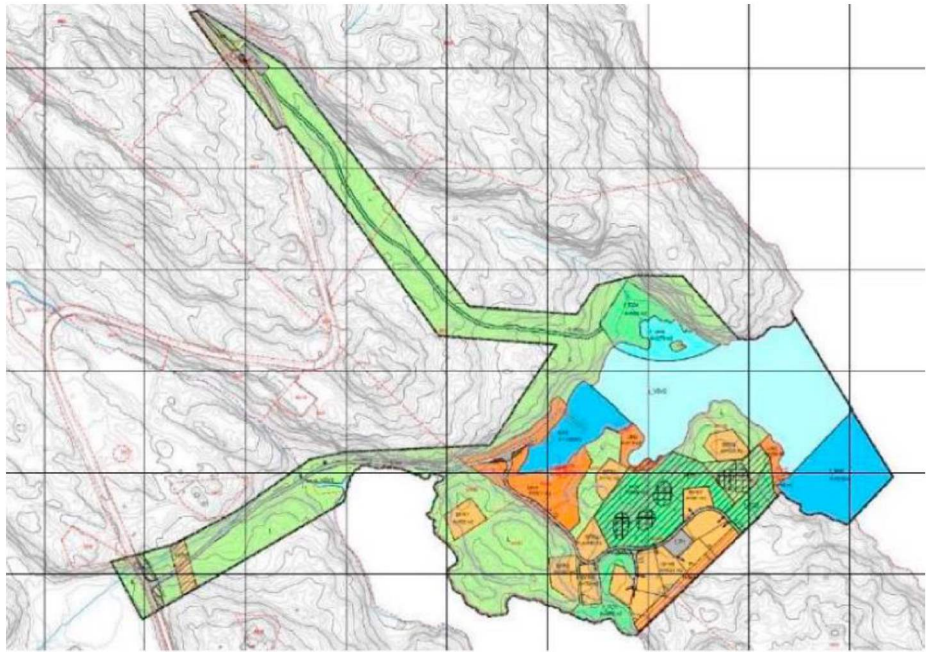




REFERAT

Oppstartsmøte for plansaker i Alver kommune

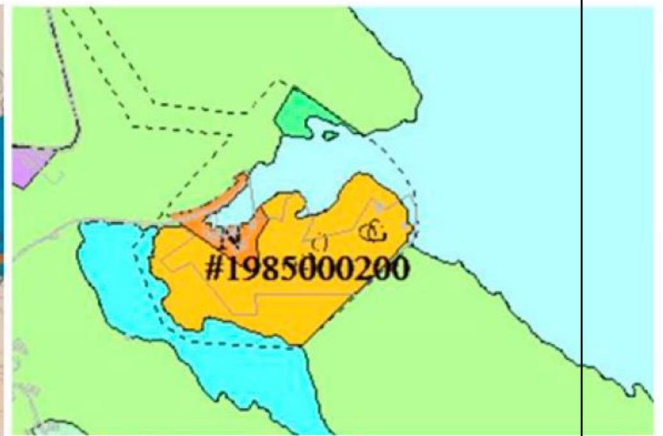
1. Sak: 20/1094	
Møtestad: Frekhaug	Møtedato: 13.10.2020
Deltakar(ar): frå forslagsstillar	Frå kommunen
Tiltakshavar: Sijoni invest AS v/ Nils Paulsen	Plan: Ingrid Raniseth og Merethe Tvedt (Arealforvaltning), Rolf Raknes (Plan og analyse)
Konsulent: Arkoconsult AS v/ Pål K. Tufta & Yvonne Bruvik	
2. Føremålet med planarbeidet	
<u>Forslag til plangrense</u> Foreløpig plangrense, forslag frå 2014 er lagt til grunn:	
	
<u>Dagens situasjon:</u> Planområdet ligg på nordaustsida av Radøy ved Taulsvågen, om lag 3.5 km i luftline nordaust for Manger sentrum. Området er beskrevet som eit typisk kystmiljø med fjell og berg, samt hei- og lyngområder med lauvskog og myrlendt terreng.	
<u>Planstatus og arealformål</u> I kommunedelplan for Radøy (KDP), revidert 2019, er området satt av til framtidig fritidsbustad, noverande naustområde samt med ei regulert byggegrense. Sjølve planområdet har sone for vidareføring av gjeldande reguleringsplan med suppleringsplan § 4.12.1 i KDP. Badeplassen i nord er regulert til friområde.	
Området er i gjeldande reguleringsplan for Snekkevika (Planid 12601985000200), regulert til	



hytteformål, naust og småbåthavn. Største delen av planområdet er sett av til landbruksområde og det er lagt opp til felles parkering med sti inn til 6 hyttetomter.



Gjeldende reguleringsplan



Området i KDPA

Politisk handsaming av planinitiativ

Området har tidlegare vore forsøkt regulert på nytt, men kommunestyret i Radøy kommune avsto endeleg godkjenning av detaljplan i 2015 då hovudtilkomstveg låg i LNF- område og vidare at den ikkje var tenleg pga. konflikt med naustområdet.

Då forslagsstillar ikkje har lukkast i å inngå avtale om bruk av eksisterande veg for fleire hyttetomter, bad dei om politisk handsaming før ein gjekk i gong med å regulere tilkomstvegen. Vegen er opparbeida av det lokale båtlaget som har bruksrett, og er i privat eige.

I møte 29.04.20, vedtok APM med dissens, at forslagstillar kunne gå i gong med å regulere området med tilkomstveg lik forslaget frå 2015.

Tiltak/ Føremål:

- Formålet er fortetting av eit eksisterande hyttefelt.
- Tiltakshavar ser for etablering av om lag 25 hytter, samt nye naust og kaiområde i tilknytning til hyttene. Hyttene er planlagt med 1 etasje med hems, byggehøgde er ikkje definert.
- Hovudtilkomsten til området må utbetras, samt at krysset til fylkesveg 565 Slettevegen må oppgraderas. Vegen er tenkt 3m brei med 3 møteplassar. Intern infrastruktur i området er tenkt som felles parkering med gåavstand til hyttene.

3. Føresetnader for planarbeidet

Føresegner frå kommunedelplanens arealdel 2019–2031 som vedkjem planen:

- 2.3.1 Tilkomstveg til bygning. maks 1:8 stigning på tilkomstveg
- 2.3.2 Renovasjon
- 2.7 Byggegrense mot vassdrag 10m
- 2.8. Universell utforming
- 2.10 Parkering fritidsbusetnad og naust
- 2.11 Krav til handsaming av massar
- 2.12 Krav til utforming av tiltak
- 2.13 Krav til utforming av naust
- 2.14 Krav til miljøkvalitet



2.15 Eksisterande kulturverk og kulturminner

3.1.2 Samla BRA på inntil 150 m²/ inntil 170 m² inkl. 36 m² parkering.

(lista er ikkje uttømmande)

Forskrift om vern av Lurefjorden

Forvaltingsstyresmakta kan gjere unntak frå forskrifta dersom det ikkje er i strid mot føremålet til vernevedtaket og ikkje kan påverke verneverdiane nemneverdig. Fylkesmannen kan gje dispensasjon etter søknad for tiltak som nemnt i §5.

VA-løysing og evt. andre tiltak som skal planleggast for, mot og ut i sjøen (f.eks naust) bør avklarast med Fylkesmannen ifht forskrifta før ein går vidare med planarbeidet.

Kulturminner

I samband med reguleringsplan for området var det gjennomført ei arkeologisk registrering i området i 2013. Denne registreringa viste fem automatisk freda steinalderlokalitetar i området som er innmålt og avgrensa i kartet. Fylkeskommunen har i telefonsamtale informert om at det vil vera naudsynt å søkja dispensasjon frå kulturminnelova slik planane ligg føre.

Dette må avklarast før ein går vidare med planarbeidet.

Kulturavdelinga kjenner til tre kulturminne frå nyare tid i området. Det gjeld to nausttuffer ved badeplassen, og restar etter eit kvernhus ved elva som renn ned ved båthavna. Det er ynskjeleg at desse vert bevarte som historieforteljande element i området.

Friluftstinteresser

Badeplassen i Snekkevika har tidlegare vore svært populær, og den har også vore aktuell for statleg sikring. Dei siste åra har badeplassen likevel forfalle og vore lite i bruk, og parkeringsplassen til badeplassen er gått attende til grunneigar. Dersom det vert hyttefelt i området bør det takast med i planen at badeplassen oppgraderast til bruk for hytteeigedomane og for fastbuande. I tillegg bør det leggjast til rette for parkering ved fylkesvegen, og vegen ned til badeplassen bør oppgraderast og gjerne grusast slik at den vert tilgjengeleg for fleire.

Det er ynskjeleg at det vert disponibelt parkeringsareal til friluftsbukarar i nærleiken av båthavna som kan nyttast av folk som ror, padlar eller går på skøyter på Kjesethtjørna, og for turgåarar i området. Turstien gjennom det planlagde hyttefeltet må sikrast i planen.

Planstatus og arealformål

I føresegna til KDP Radøy om politisk overordna arealstrategiar, er det skrive at fortetting av fritidsbustader berre har prioritet i etablerte områder nord i kommunen, og etter planskildringa skal fortetting av eksisterande felt leggjast til rette for i nord-vestre del av Radøy. Bakgrunn for denne prioriteringa av fritids- og turistnæring nord på Radøy er fordi natur- og friluftskvalitetane er vurdert som høge her.

Status er at det er ein gjeldande reguleringsplan over området i dag, og denne opnar for hytter og naust. Vidare er det mangel på regulerte hytteområdet i overordna plan. Kommuneplanen opnar for vidareføring av formålet, men omfanget av utbygginga må vere i tråd med den funksjonelle strandsona som har lagt i overordna plan sidan 2011. Byggegrensa går både mot sjø og mot tjørna



sør for hyttefeltet. Denne kan utfordras til ein viss grad i detaljreguleringa, men konsekvensane av og argumentasjon for dette må kome tydeleg fram i planomtalen.

Veg og VA

Tilkomstvegen skal dimensjoneras med ei breidde på 3m og stigning på 1:8 for å ivareta krav i KDP. 3 møteplasser antar ein vil vere tilstrekkeleg. Vegen vert regulert som felles tilkomstveg for dei som nyttar området.

For parkering gjeld krava i tabell under pkt 2.10 i KDP.

VA-rammeplan skal utarbeidas parallelt som ein del av planframlegget. Det er ikkje tilgang på kommunalt vatn eller avlaupsnett i nær tilknytning til planområdet. Det må søkjast om utsleppsløyve. Denne må vere godkjent før igangsettingsløyve.

Rekkjefølgjekrav

Det må stilast rekkjefølgjekrav i plan for gjennomføring av tiltak som veg, VA og tilrettelegging for friluftsliv.

Plangrense og eigedomstilhøve

Gbnr 464/86 er ok, elles nokre uklare grenser mellom bnr. 38 og 41.

Plangrensa må koordineras slik at heile planområdet som ligg i detaljreguleringa frå 1985 vert løyst ut, slika at den eldre planen kan saneras.

Renovasjon

Kommunen har ingen føresegner for fritidsbustad, og ein anbefaler å kontakte NGIR for avklaring av bossløysing.

Sløkkjevattn m.v.

Retteleiar for rednings- og sløkkjeinnsats er lagt ved. For andre spørsmål knytt til brannvern, kontakt ole.johan.ingebrihtsen@alver.kommune.no

Plan for massehandtering

Planinitiativet beskriv området som eit typisk kystmiljø med fjell og berg, samt hei- og lyngområde og noko skog. Det er skildra eit naturmiljø som truleg har lite lausmassar, men markslag-kart viser at det er fleire områder med myr, både med og utan lauvskog. Planen må sei noko om korleis desse massane vert handtert (volum, deponering, disponering jf. KDP), eller vurdere om ein skal unngå å byggje ned karbonrike areal med omsyn til utslepp av klimagassar. Ein plan for massehandtering må utarbeidas som ein del av planforslaget.

Andre analysar/planer som må inngå i planforslaget:

- Plan for massehandtering
- VA-rammeplan
- Ros-analyse
- Sol- og skugge

For andre planar som må inngå i forslag til reguleringsplan sjå KDP punkt 2 og 3.

**Konklusjon**

I planarbeid for Snekkevika må det leggast vekt på at fortetting av området må skje skånsamt, nøkternt og i samsvar med kommunedelplan for Radøy. Omgjevnadene med kulturmiljø, naturverdiar og byggegrense mot sjø og vassdrag må vere styrande for utbyggingsvolumet og plasseringa av fritidsbusetnaden. Det må stilast krav til val av material og fargebruk.

Planarbeidet må sikre parkering til og opprusting av Snekkevika badeplass og betre tilgangen til tilstøytande friluftsområder. Reguleringa må ikkje privatisere sjølina eller tilgang til området elles.

4. Rammer for planarbeidet

Følgjande arealplanar gjeld for heile eller deler av området:

12601985000200

		Plannamn / PlanID
X	Planen vil heilt erstatte følgjande plan(ar)	Detaljregulering for Snekkevika, PlanId: 12601985000200
X	Planen vil erstatte deler av følgjande plan(a)r	KDP Radøy 2011–2023, delrevisjon 2019, planId: 12602013000200 Detaljregulering for RV 565 Tolleshaug – Soltveit, PlanId: 12602006000800
	Aktuell reguleringsstype	
X	Detaljreguleringsplan	
	Planavgrensing	
X	Forslag til plangrense er diskutert og endeleg forslag vert sendt til godkjenning saman med varsel om oppstart. <u>Merknad: Må ta høgde for kryss til fylkesveg og sanering av gjeldande reguleringsplan.</u>	
	Kommunen må gjere ei nærare 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 Snekkevika, gnr. 464 bnr. 86 m.fl.
	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	Hovudformål med fritidsbusetnad og naust er i samsvar med KDP. Skissert utbygging i planinitiativet med veg og plassering av hytter er ikkje samsvar med byggegrense satt i overordna plan.
	Vertikalnivå	Merknad



	Fleire vertikalnivå, jf. forskrifta § 9 tredje ledd	Ikkje aktuelt.
	Planarbeid i området	Merknad
X	Det er ikkje anna planarbeid i området som kommunen kjenner til	
	Det går føre seg planarbeid i området:	
5. Utgreiingsbehov for planarbeidet		
Lokale tilhøve som føreset særleg utgreiing/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 ivaretek krav i TEK17 båe for sjølv bustader og alt utanomdørs areal.
4.	Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar	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 2.11
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 terreng og naturlege grøntområde i samsvar med landskapsanalyse. Bruk kommunens sjekklister for naturmangfaldsrapport i vurderinga, som skal vera ei del av kontrollokumentasjonen ved innsending av forslag til reguleringsplan.
6.	Kulturlandskap og kulturminne	Ja, planskildring og føresegner.
7.	Strandsona, sjø og vassdrag	Ja, plankart, planskildring og føresegner.
8.	Miljøvern faglege vurderingar	Ja, planskildring og føresegner. Det er i naturbase registrert ein del myr innanfor planområdet. Det er ikkje registrert nokon spesielle artar eller miljøverdiar innanfor planområdet, men det må i planlegginga leggast 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.			
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 operasjonar, plassering av container. Forslagsstillar kan på eiga initiativ ta kontakt med NGIR når eit forslag til renovasjonsanlegg er på plass.			
Førebels vurdering i høve forskrift om konsekvensutredninger av 2017, kapittel II og III		Ja	Nei	Vurderast nærare
Fell tiltaket inn under § 6, <i>Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding?</i>			X	
Fell tiltaket inn under § 7, <i>Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutgreiast, men ikkje ha melding?</i>			X	
Fell tiltaket inn under § 8, <i>Planer og tiltak som skal konsekvensutgreiast 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	
Utløyser 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.			
Planprogram				
Utløyser 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 klimatilpassing			
X	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	
	Kommunedelplan for trafikksikring	
	Kommunedelplan for klima og energi	
X	Kommunedelplan for helse og omsorg (Aktuelle tema: Folkehelse med tanke generasjons bustadar som er universelt utforma/universelt tilgjenge og universell utforming av uteopphaldsareal som invitera til sosialt samvær).	
X	Anna: <ul style="list-style-type: none"> • Rettleiar for rednings- og sløkkjeinnsats • Forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde i Alver 	
	6. Krav til planforslaget – innhald og materiale	
	Forslagsstillar er gjort kjent med min. krav til planleveransen	
	Innhald og materiale	Kravspesifikasjon
	<ul style="list-style-type: none"> • Plankart 	<ul style="list-style-type: none"> • I digital vektorform i samsvar med nasjonal standard. NPAD, Kart og planforskrifta og Kartverket si objektkatalog. Fylling og skjering frå detaljprosjekteringa 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 kan rekvirere situasjonskart hos kommunen.
	<ul style="list-style-type: none"> • Planomtale og diverse illustrasjonar 	<ul style="list-style-type: none"> • I tråd med nasjonal mal. I illustrasjonsmateriale inngår teikningar, perspektiv, kartdokumentasjon, terrengprofilar av noverande og ny situasjon, samt foto mm. ROS analyse og evt anna analyser skal vera ei del av planomtalen. (Word og PDF-format)
	<ul style="list-style-type: none"> • Bustad og uteopphaldsareal 	<ul style="list-style-type: none"> • Kommunale føringar angitt i overordna planar, rettleiar «grad av utnytting», plan og bygningslova og TEK17 skal leggjast til grunn i utforming av bustad og uteopphaldsareal.
	<ul style="list-style-type: none"> • Trafikkberekning og vegutforming 	<ul style="list-style-type: none"> • I tråd med Statens vegvesen sine handbøker og kommunale føringar. N100 skal leggjast til grunn ved utforming av vegnett, inkl. kommunale føringar gitt i overordna planar.
	<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 sjekklister. 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.
	• Vannforekomster	• Ureining frå anleggsarbeidd ved partikkel utslipp kan sige ned i grunnvatn og ferdes utanfor planområde, forureining innanfor planområde òg ved influensområde skal vurderast etter forureingslova 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 fyrste ledd.
	• Føresegner	• 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 føresegn skal forankrast jf. Pbl. § 12-7. (Word og PDF-format). Kommunen sender dømer på føresegner.
	• ROS-analyse	• 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 planskildding.
	• Illustrasjonsplan	• Skal utformast i tråd med KMD si reguleringsplan rettleiar.
	• VA-rammeplan og overvasshandsaming	• Skal tilfredstille kommunens tekniske standardkrav og VA-norm, samd nasjonale krav angitt i til dømes vassressurslova og forureiningsforskrifta
	• Kopi av kunngjering oppstart og mottekne merknader	• Brev som gjeld varsel om oppstart, skal godkjennast av sakshandsamar før utsending.
	• Kontrolldokumentasjon	• Sendast ved planleveranse. • M.a. at plankartet tilfredsstillir kommunen sine tekniske standardkrav og nasjonale standardar. • Naturmangfaldrapport
7. Kommunaltekniske anlegg		Merknad
X	Forslagsstiller er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vatn og avlaup som vedkjem tiltaket	
	Tiltaket føreset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg	
8. Kart		
	Nykartlegging	Krav (nærare om detaljar i situasjonskart)
	Behov for nykartlegging	Situasjonskart med grenser er sendt til plankonsulent.
	Eigedomstilhøve	Kva må / bør gjerast
	Tilstrekkeleg klarlagt	



X	Ikkje tilstrekkeleg klarlagt	Nokre uklare grenser.
	Jordskifte	
	Eigedomstilhøve	
	Rettar	
	Fordeling	
9. 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 kan tiltakshavar/planleggjar i samband med kunngjeringa halde orienterings- og drøftingsmøte med dei som skal varslast særskilt om planarbeidet.		
Også undervegs 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	Forslagsstillar sin planlagde dato for varsling	Ikkje avklard enno.
X	Det er gitt informasjon om sakshandsamingstid på reguleringsplanar	12 veker frå innlevering av eit fullstending planforslag til politisk vedtak om offentlig ettersyn og høyring.
	Undervegs møte	Merknad
X	Ein legg opp til ... (tal) møte undervegs 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 fortløpande 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 offentlig utlegging. Sjå: Gebyrregulativ_2020_kap. 7.2.	
10 Kommunen sine førebelse råd og vurderingar		
Forslagsstillar 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 sørgja for at ytterligare kompetent fagkyndig personell vert innhenta, jf. Pbl § 12-3 fjerde ledd.		
11 Attestasjon		
Prioriterte utgreiingsbehov for planarbeidet er gitt så langt dette let seg gjera med grunnlag i tilgjengelege opplysningar under oppstartsmøte.		
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.		



Ingrid Raniseth

Frekhaug, 30.10.2020