




REFERAT

Oppstartsmøte for plansaker i Alver kommune

1. Sak: 22/2224	
Møtestad: Frekhaug	Møtedato: 26.04.2022
Deltakar(ar): frå forslagsstillar	Frå kommunen
Tiltakshavar: Helland Utleie AS v/ Gaute Helland	Plan: Ingrid Raniseth (sakshandsamar) Merethe Tvedt
Konsulent: Ard arealplan as v/ Kari Johannessen, Liisa Steensletten og Sandra Aleksejeva	Veg og VA: Irene Wilhelmsen Arne Helgesen
2. Føremålet med planarbeidet	
<u>Forslag til planavgrensing</u>	
	
<u>Dagens situasjon:</u> Planområdet ligg i søndre del av Austmarka, søraust for sentrumsområdet (Bunnpris). Storleiken på planområdet er på ca. 16 daa. Det føreslåtte planområdet framstår som ubebygd.	
<u>Planstatus og arealformål</u> Planområdet er i kommunedelplanen for Radøy 2011-2023 (KDP), delrevisjon 2019 definert som framtidig busetnad.	
Tilstøytane arealbruk er eksisterande busetnad og næring i nord, friområde i aust, i sør og vest framtidig busetnad. Ein mindre del i sør ligg i gul støysone til fylkesveg 565 Radøyvegen.	
<u>Tiltak/ Føremål:</u> Det vil i planområdet leggjast til rette for ca. 20 bueiningar, i hovudsak to- og firmannsbustader. Utnyttingsgrad er tenkt sett til ca. 40-50% BYA.	



3. Føresetnader for planarbeidet

Føresegner frå kommunedelplanens arealdel 2019-2031 som vedkjem planen:
2.3.2, 2.4, 2.5, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.14, 3.1.1 (ikkje uttømmande)

Arealformål og planavgrensing

Bustader er i tråd med formålet i kommunedelplan Radøy 2011-2023, område b2 ved Austmarka. Austmarka er ein av tre definerte tettstader på Radøy, men sentrumsfunksjonar som butikk, skule og barnehage.

Foreslått planavgrensinga er vurdert og kommunen tilrår ei utviding av denne. I møte vart det mellom anna diskutert fleire løysingar for tilkomst til området, og det var einigheit om ei brei varslingsgrense for handlingsrom i høve tilkomst, og at planomrisset vert vurdert på nytt etter innspel ved varsel om oppstart.

Forslag til planavgrensing ved varsel om oppstart er lagt ved. Forslaget er eit grovutkast og lyt tilpassast kryss mm om dette vert endra etter eit evt. møte med Vestland fylkeskommune. Endeleg planavgrensing vert sendt til kontroll til kommunen før varsel om oppstart.

Byggehøgder, grad av utnytting og estetikk

Jf. 3.1.1 skal utnyttingsgraden i bustadområde vere 25 % BYA for einebustader og 35 % BYA for frittliggjande småhus. Mønehøgda er maks 7 meter frå gjennomsnittleg planert terrengnivå.

Ambisjonar om å gjenspeile lokale tradisjonar som nemnt i planinitiativet er noko vi er positive til, og for å følgje det opp i planforslaget tilrår vi at det vert sikra bruk av material, farger mv. gjennom føresegnene. Det bør også utarbeidast gode illustrasjonar av tiltaket si høgde og plassering i terrenget.

Tilkomst

I møte vart det diskutert fleire løysingar for tilkomst der tilkomst via fylkesveg 565 Radøyvegen framsto som mest hensiktsmessig. Varslingsgrensa tek høgde for fleire vegalternativ og val av tilkomst må vurderst gjennom planprosessen.

Første utkast til planinitiativ viste tilkomstveg via eksisterande bustadfelt Søre Austmarka, mellom gbnr. 479/81 og 79, der ein smal korridor er skilt ut i matrikkel og eigd av Alver kommune. Korridoren er kupert og smal (ca 5m brei,) og vil vanskeleg kunne opparbeidast iht offentleg vegstandard med tilhøyrande fortau. Det må i tillegg gjerast eit arbeid med å leggje om avkøyrslane til dei to bustadane på 79 og 81 som vist på bilete under.



Vegfoto med nemte korridor i senter av bilete



Utsnitt frå planregisteret

Det må vurderast å leggje tilkomstvegen inn til planområdet via fylkesveg 565 Radøyvegen og eksisterande privat veg på 479/2. Denne tilkomsten er regulert i rp Austmarka Øvre, men føresegnene indikerer at denne er tenkt sanert ved vidare utbygging i øvre del av Austmarka. Ein stor mangel ved denne planen, er at det ikkje er regulert ny tilkomst/kjøremønster for dei som nyttar avkøyringa i dag.

I rp Austmarka Øvre er eksisterande avkøyrsele vis-a-vis Solstrand tenkt sanert, noko som er positivt for ei evt. utviding av kryss til b2. Det vil då vere om lag 175 m mellom krysset til Solstrand og regulert kryss til Austmarka Øvre.

Det foregår planarbeidet på 479/109 nord for området. Tilkomst må også sjåast i samanheng med dette planarbeidet og evt. samkøyrast. Tilkomstvegen som vert regulert i må i tillegg sikre tilkomst til framtidige bustadfelt sør for planområdet.

Tilkomstveg til bygning og anlegg skal vere planlagt og utført med omsyn til samfunnstryggleik og



sivilt beredskap og ha ei stigning som ikkje på noko del overstiger 1:8. Stigningsgrad skal dokumenterast i reguleringsplan og ved søknad om løyve til tiltak. Evt. tilkomst frå fylkesvegen må regulerast i tråd med N100. Planframlegget vil, ved varsel om oppstart, bli sendt på høyring til vegeigar (Vestland fylkeskommune) og krav til utforming av tilkomst/kryss vert avklart gjennom planprosessen.

Mobilitet

Det må sjåast på ein gangforbindelse mellom det nye planområdet og gangvegssystemet mellom Bunnpris og søre Austmarka. Regulerte gangveg må på plass for å få dette til, og denne må også tilpassast vidare utbygging sør for planområdet. Planavgrensinga må ta omsyn til dette.

Parkering

Krav til parkering er min 2/maks 3 plassar per bueining ved hus med inntil 4 bueiningar og min 1,5/ maks 2 pp ved 5 eller fleire bueiningar. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal minimum 5 prosent av parkeringsplassane vere utforma og reservert for rørslehemma. Parkeringsareal skal reknast med i BRA og BYA med 18 kvm per plass og skal plasserast slik at bil kan snu på eigen grunn.

Vann og avløp

Det er offentleg anlegg for vatn i nærområdet. Hovudvassleidning må hentast frå Austmarka Øvre-planen, då eksisterande leidning i Austmarka Søre har for dårleg kapasitet.

I høve avløp har slamavskiljar på gbnr. 479/11 Salsneset sprengt kapasitet og begrensa areal for utviding. Ny reguleringsplan må ta høgde for å etablera nytt avløpsanlegg og då med høg grad av reinsing (minireinseanlegg) pga. av tilstanden til resipienten Radsundet. Grensa for når eit anlegg skal vere kommunalt går ved 50 pe. (dvs. meir enn 10 bueiningar), som vil vere tilfelle her. Ein evt. søknad om auka utslepp av avløpsvatn vert handsama av Miljø og tilsyn i Alver kommune etter forureiningslova. Vi rår til tidleg dialog med VA-avdelinga og Miljø og tilsyn.

Løysingane for vann og avløp skal utarbeidast som VA-rammeplan i tråd med [VA-norm](#) og vere komplett til 1. gongs handsaming av planforslaget. Rammeplanen bør sjåast i samanheng med tilgrensande planarbeid og framtidig utbygging sør for Solstrand.

Multiconsult er i gong med VA-rammeplan for Austmarka Øvre, kontaktperson her er Finn Harald Eliassen.

Sløkkjevatn m.v.

Rettleiar for rednings- og sløkkjeinnsats er lagt ved. For spørsmål knytt til brannvern, kontakt ole.johan.ingebrigtsen@alver.kommune.no
Videre må VA-rammeplan omtale løysing for sløkkjevatn.

Friluftstinteresser

Friområde fr3 ligg aust for b2. KPD har følgjande føresegn knytt til friområde:

3.3.1 Friområde

Føremålet er område sett av til rekreasjon, uteopphald og friluftsliv for ålmenta. Friområda skal i størst mogleg grad takast i vare som naturområde. Det kan etablerast enkle tilretteleggingstiltak for ålmenta si bruk av området og universelt utforma gangveg i samråd med kommunen. Eksempel på enkle tilretteleggingstiltak kan vere enkel ballplass med grus, sand eller naturgras, universelt utforma badeplass, gapahuk, grillplass, leikeapparat, bord og benkar og enkle toalettbygg. Det er ikkje tillete med tiltak som kan redusere opplevingsverdiane eller hindre



Ålmenn ferdsle.

Kommunen si vurdering er at friområde er godt ivaretatt gjennom kommunedelplan for Radøy. Om deler eller heile formålet fr3 vert tatt med vidare i dette planarbeidet, må punkt 3.3.1. takast med vidare i føresegnene.

Den indre farleia

I kommunedelplan ligg ikkje den indre farleia som ei omsynssone i dette området, og det er heller ikkje noko historisk bebyggelse her i dag. Farleia må likevel omtalast i planskildringa og det må leggjast ved illustrasjonar som i naudsynt grad skildrar den estetiske verknaden av tiltaket, og visualiserar nær- og fjernverknad.

Støy

Støysonekart viser at ein mindre del av planområdet ligg i gul støysone (støynivå Lden 55-65 dB). Plassering av nye bygningar i denne sona vil kvalitetskriterier om tilfredsstillande støynivå på uteopphaldsareal, samt stille side gjelde jf. T-1442/2021.

Byggegrense mot sjø og veg

Det er ikkje samsvar mellom byggegrense mot sjø og bustadformål i plankartet til KDP for Radøy. Byggegrensa ligg i areal som er sett av til friområdet. Byggegrensa mot sjø må vurderast på nytt og fastsettast som ein del av planarbeidet.

Fylkesveg 565 Radøyvegen går forbi planområde i vest. Jf. veglova er byggegrensa mot fylkesveg 50m frå vegmidte, i rp for Austmarka Øvre er byggegrensa set til 30 m.

Naturmangfald

Jf. naturmangfaldsloven er dette eit tema som skal takast vare på og utgreiast i alle planframlegg.

Rekkjefølgjekrav

Før det vert gjeve løyve til tiltak i nye bustadområde i Austmarka skal trygg skuleveg til Sæbø skule vere sikra. Skulevegen skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bustad, jf. KDP pkt. 2.5.

Videre må det stilast rekkjefølgjekrav i plan for gjennomføring av tiltak som køyreveg, parkering, leikeplass, vann og avløp.

Renovasjon

Det skal setjast av areal til renovasjonsplass for to dunkar per husstand. Tilkomstveg til renovasjonsplass skal ha breidde på minimum tre meter og tilstrekkeleg akseltrykk for renovasjonsbil. Renovasjonsbil skal kunne vere operativ og snu utan hinder av anna ferdsle.

Forslagsstillar bør gå i dialog med NGIR for avklaring av løysingar. Ved krav om hentestad må denne regulerast i plankart med formål og tilhøyrande føresegner. Nyleg vedtatt forskrift for handsaming av hushaldsavfall i Alver finn de her: lovdata.no

Plan for massehandtering

Terrenghandsaming og massebalanse er viktige premisser for planarbeid.

Ein plan for massehandtering bør utarbeidast som ein del av planforslaget eller til løyve tiltak, jf. KDP 2.11. Planen bør vise disponering av stadeigne massar, deponering av overskotsmasse, gjenbruk av matjord og behov for tilkøyrde massar. Det skal vere eit mål å oppnå massebalanse i



området.

Andre analysar/planer som inngår i planforslaget:

- VA-rammeplan
- Ros-analyse
- Tekniske vegteikningar
- Illustrasjonsplan
- Sol- og skugge
- Snitt-teikningar
- Plan for massehandtering
- Naturmangfaldkartlegging
- Illustrasjonar/foto som skildrar den estetiske verknaden til tiltaket, og visualiserer nærverknad og fjernverknad, mtp. den indre farleia.

Varsel om oppstart

Brev og annonsetekst og skal sendast til kommunen for godkjenning før kunngjering av varsel om oppstart. Varselet skal kunngjerast i 1 avis lest på staden (Strilen/Nordhordland).

Det er lagt ved forslag til varslingsgrense. Om denne vert endra før varsel om oppstart, skal den i tillegg sendast til godkjenning.

Konklusjon

Planoppstart anbefalast med følgjande vilkår:

- Plangrensa vert utvida til å omfatte større deler av b2 som naturlig vil vere ein del av planområdet, inkludert eksisterande bustadtomter og grønnstruktur mot sentrumsområdet. Plangrensa må innlemme naudsynt areal av fylkesvegen for handtering av kryss og siktlinjer, og i aust må naudsynt areal takast med for justering av byggegrense mot sjø.

4. Rammer for planarbeidet

Følgjande arealplanar gjeld for heile eller deler av området:

Kommunedelplan for Radøy 2011-2023, delrevisjon 2019

		Plannamn / PlanID
	Planen vil heilt erstatte følgjande plan(ar)	
X	Planen vil erstatte deler av følgjande plan(a)r	Austmarka Øvre 12602010000100 Austmarka Sør- Austestad 12601973000100
	Aktuell reguleringsstype	
X	Detaljreguleringsplan Områdeplan	Detaljplan
	Planavgrensing	
	Forslag til plangrense er diskutert og endeleg forslag vert sendt til godkjenning saman med varsel om oppstart.	
X	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 tilfredsstillast krava i stadnamnlova.)	
X	Forslagsstillar sitt forslag til namn (Godkjent av geodata)	Detaljregulering for Austmarka Sør- Solstrand, gnr. 479 bnr. 111 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. Ta kontakt med sakshandsamar.	
	Planinitiativ	Merknad (føremål, område..)
X	Planinitiativ i samsvar med overordna plan	Hovudformål med busetnad er i samsvar med kommunedelplan for Radøy 2019.
	Vertikalnivå	Merknad
	Fleire vertikalnivå, jf. forskrifta § 9 tredje ledd	Ikkje aktuelt.
	Planarbeid i området	Merknad
	Det er ikkje anna planarbeid i området som kommunen kjenner til	
X	Det går føre seg planarbeid i området:	Austmarka sentrum, gbnr. 479/109, 107 mfl.
5. Utreiingsbehov 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 og føresegner som skildrar korleis planen ivaretek krav i TEK17 for bustader og utandørs 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 tidlegare 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 bør 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. Bruk kommunens sjekklister for naturmangfaldsrapport i vurderinga, som skal vera ei del av kontrolldokumentasjonen ved innsending av forslag til reguleringsplan.
6.	Kulturlandskap og kulturminne	Ja, planskildring og føresegner.



7. Strandsona, sjø og vassdrag	Ja, planskildring og føresegner		
8. Miljøvern faglege vurderingar	Ja, planskildring og føresegner.		
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,		
12. Stadutvikling, kjøpesenter	Ikkje relevant.		
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 henteoperasjonar, plassering av container. Forslagsstillar bør på eiga initiativ ta kontakt med NGIR for avklaring i høve renovasjonsanlegg.		
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. Endringar/funn kan føre til ny KU vurdering.		
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 klimatilpasning		
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														
X	Kommunedelplan for trafiksikring														
	Kommunedelplan for klima og energi														
	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														
6. Krav til planforslaget – innhald og materiale															
X	Forslagsstillar er gjort kjent med min. krav til planleveransen														
	<table border="1"><thead><tr><th>Innhald og materiale</th><th>Kravspesifikasjon</th></tr></thead><tbody><tr><td><ul style="list-style-type: none">• Plankart</td><td><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 hjå kommunen.</td></tr><tr><td><ul style="list-style-type: none">• Planomtale og diverse illustrasjonar</td><td><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)</td></tr><tr><td><ul style="list-style-type: none">• Bustad og uteopphaldsareal</td><td><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.</td></tr><tr><td><ul style="list-style-type: none">• Trafikkberekning og vegutforming</td><td><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.</td></tr><tr><td><ul style="list-style-type: none">• Renovasjonsanlegg</td><td><ul style="list-style-type: none">• NGIR sine retningslinjer for utforming av renovasjonsområde og tilkomst skal leggjast til grunn.</td></tr><tr><td><ul style="list-style-type: none">• Naturmangfaldrapport</td><td><ul style="list-style-type: none">• I tråd med kommunal mal med sjekklister. Samla vurdering av §§ 8-12 skal vera ein del av</td></tr></tbody></table>	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 hjå 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
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 hjå 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.
	• Vassførekomster	• Ureining frå anleggsarbeid ved partikkelutslepp kan sige ned i grunnvatn og ferdes utanfor planområde, forureining innanfor planområde òg ved influensområde skal vurderast etter forureiningslova 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 planskildring.
	• Illustrasjonsplan	• Skal utformast i tråd med KMD si reguleringsplan rettleiar.
	• VA-rammeplan og overvasshandsaming	• Skal tilfredsstillе 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 tilfredsstillер kommunen sine tekniske standardkrav og nasjonale standardar. • Naturmangfaldrapport

7. Kommunaltekniske anlegg		Merknad
	Forslagsstillar er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vatn og avlaup som vedkjem tiltaket	
X	Tiltaket føreset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg	Behov for nytt avløpsanlegg med høg grad av reinsing.
8. Kart		
Nykartlegging		Krav (nærare om detaljar i situasjonskart)
	Behov for nykartlegging	Situasjonskart med grenser er sendt til plankonsulent.
Eigedomstilhøve		Kva må / bør gjerast
X	Tilstrekkeleg klarlagt	Eigedomsgrensene i området er tilstrekkeleg kartlagt.
	Ikkje tilstrekkeleg klarlagt	



	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.		
Offentlege høyringsinstansar skal varslast ved oppstart av planarbeid. Vidare kan tiltakshavar/planleggjar i samband med kunngjeringa halde orienterings- og drøftingsmøte med dei som skal varslast særskilt om planarbeidet.		
	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 offentleg ettersyn og høyring.
	Undervegs møte	Merknad
X	Ein legg opp til ... (tal) møte undervegs før innsending av planframlegg	Ikkje avklart.
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 offentleg utlegging. Sjå: Gebyrregulativ 2022	
10 Kommunen sine førebelse råd og vurderingar		
Forslagsstillar må sikra at fagkyndig personell er tatt i bruk ved utarbeiding av reguleringsplanen. Vurderer kommunen eller andre mynde at kvalitet på planmateriale ikkje er av tilfredsstillande kvalitet i høve til gjeldande føringar, skal forslagsstillar sjølv sørjga for at ytterlegare 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, 09.05.2022