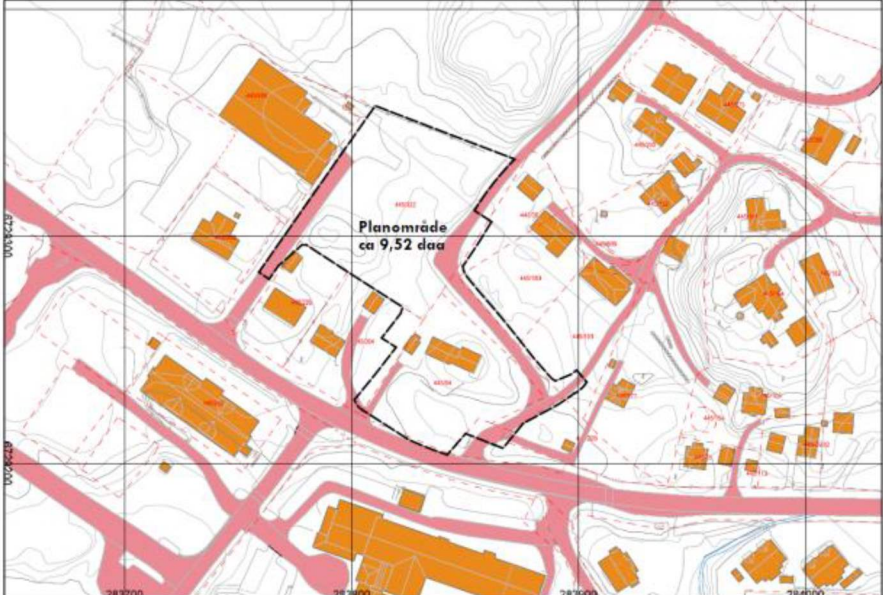




REFERAT

Oppstartsmøte for plansaker i Alver kommune

1. Sak: 22/5540	
Møtestad: Kommunehuset på Frekhaug	Møtedato: 20.09.2022
Deltakar(ar): frå forslagsstillar	Frå kommunen:
Tiltakshavar: Helland Eiendom & Invest AS v/ Gaute Helland (ikkje til stades)	Ingrid Raniseth (sakshandsamar) Merethe Tvedt (referent)
Konsulent: Arkoconsult AS v/ Ane Rolland, Mathilde Smebye	Stian Stormark (VA) Larissa Dahl (byggesak) Tommy Veland (kart og oppmåling) Irene Wilhelmsen (veg, ikkje til stades)
2. Føremålet med planarbeidet	
<u>Forslag til plangrense</u>	
	
<u>Dagens situasjon:</u> Planområdet ligg sentralt på Manger sentrum på Radøy, og består i hovudsak av gbnr. 455/84 og 322. Storleiken på planområdet er på ca. 9,5 daa. Einebustad som er oppført på bruksnr. 84 er planlagt rive.	
<u>Planstatus og arealformål</u> Planområdet er i kommunedelplanen for Radøy 2011-2023 (KDP) definert som framtidig fritidsbustad og noverande bustadområde.	
<u>Tiltak/ Føremål:</u> Det vil i planområdet leggjast til rette for fleirmannsbustader. På 445/84 ser ein føre seg 2 stk seksmannsbustader- totalt 12 nye einingar med overflateparkering og uteareal. På 445/332 er det ynskje om å etablere totalt 18 nye einingar. Totalt 30 nye einingar.	
Hovudtilkomst til begge felta er tenkt frå fylkesveg 525 Radøyvegen, vidare via vegen til Rema 1000 og kyrkjegarden.	



3. Føresetnader for planarbeidet

Føresegner frå kommunedelplanens arealdel 2019-2031 som vedkjem planen:

2.1, 2.3.1, 2.3.2, 2.4, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.14, 3.1.1, 3.1.3.1, 3.2.3, 4.12, 4.12.1
(ikkje uttømmmande)

Forholdet til gjeldande planer

KDP Radøy (kdp)

Manger sentrum er kommunesenter per i dag og er naturleg avgrensa av kjerneområde landbruk i nord og aust, nye bustadområder (Langhøyane) i vest og Manger kai i sør.

Bygningar innafor sentrumsområdet i Manger skal ha detaljhandel og anna publikumsretta forretning og tenesteyting i 1. etasje. Bygningane skal ha fasade som vendar mot og har inngang frå det offentlege rom. Det kan ikkje planerast areal for utandørs lagring og verksemder som har plasskrevjande varer som kan/må lagrast ute kan ikkje etablerast innafor sentrumsområdet. Det skal ikkje etablerast ny overflatepartering innafor Manger sentrum. Utnyttingsgraden er 90 % BYA med mindre anna følgjer av reguleringsplan.

Områdeplan for Manger sentrum

Gjeldande plan vert vidareført, men skal supplerast/endrast i tråd med føresegn 4.12.1 kdp.

Manger Torg

Reguleringsplan skal framleis gjelde fullt ut.

Gnr. 445 bnr. 84

Eigedommen ligg i områdeplan for Manger sentrum som småhusbebyggelse, felt B4. Feltet kan nyttast til rekkjehus og lavblokk, men før ei evt. utbygging skal det utarbeidast og godkjennast ein utbyggingsplan (plankrav). Videre kan ikkje utbygginga starte før det er bygd ny veg mellom områda med gang og sykkelsti.

Gnr. 445 bnr. 332

Søndre del av eigdommen er regulert i Manger sentrum som byggeområde for kombinert bustad/forretning. Nye bygg innafor området B/F1 skal nyttast til næring, men det kan leggjast til rette for ein blanding av funksjonar; handel, service, kontor, bustader og almennyttige føremål. Nye bustader skal ikkje liggje på gateplan, men opp i høgare etasjar. Ingen bustadeiningar skal vere under 40 m² (BRA).

Nordre del av eigdommen er regulert som bustad i kommunedelplan for Radøy.

Ein mindre del av tomta er regulert av rp for Manger Torg til næringsformål.

Planinitiativet tilsei at tiltakshavar ynskjer å nytte tomt 445/332 i sin heilheit til bustad. Dette er strid med føringar i kommunedelplan for Manger sentrum og gjeldande reguleringsplanar.

Utviklinga av eigdommen må sjåast som ein del av sentrumsutviklinga for Manger, og det bør leggjast opp til kombinasjonsformål slik som skildra i den overordna arealstrategien. Videre må ein sjå tomta i samheng med dei andre planane i området.

Om det vert regulert til reint bustadformål på 445/322 må ein i planforslaget syne at det ikkje får vesentlege konsekvensar for Manger som sentrumsområde og at den skildra stadutviklinga i kommunedelplan pkt. 1.3 ikkje går tapt.

Byggehøgder, grad av utnytting og estetikk

På 445/84 (B4) i rp for Manger sentrum kan det byggjast rekkjehus eller lavblokk. Bygningane ha sal- eller pulttak (med eller utan valming). Bygningar skal ha ei høg funksjonell utforming med



estetisk og arkitektonisk kvalitet. Bygningar skal ha ein god form og det skal nyttast rett materialer. Bygningar innan same område skal ta omsyn til kvarandre. Siste setning gjeld også for deler av 445/322. Videre for deler av 322 skal maksimal mønehøgde vere 12 m og maksimal gesimshøgde 9 meter. Jf. kdp kan utnyttingsgraden vere opp til 90% BYA.

For deler av 445/332 som ligg som bustad i kdp kan det jf. 1.3 kan det opnast for ei meir urban utbygging med høg utnyttingsgrad. Det er eit mål at fortettingspotensialet i tettstadene skal nyttast, og at arealet ikkje vert bygd ned med plasskrevjande tiltak og låge byggehøgdar.

Leik/uteopphaldsareal

For bustad på 445/84 og deler av 445/322 er det krav om felles mua 50 m² per bueining og minimum areal for kvar regulerte leikeplass er på 300 m². Videre skal ein her supplere med kdp som stiller krav om privat mua 5 m² per bueining for konsentrert bustad og 1 leikeplass per 15. bueining.

For resterande del av 445/322 gjeld kdp med privat mua 5 kvm, 1 leikeplass per 15 bueining og 25 m² felles for konsentrert bustad.

På 445/322 rår vi til at ein leggje til rette for leik/uteareal som retter seg mot sentrumsområdet og ulike brukargrupper.

I planinitiativet er det lagt opp til totalt 30 bueiningar som jf. kdp genererer to leikeplassar. Sjå elles til meir detaljerte krav om utforming og utstyr av leikeareala i gjeldande planer.

Parkering

I kommunedelplan er det eit mål at ikkje meir areal vert nytta til overflateparkering for å ivareta gode og attraktive uteareal i Manger sentrum.

Parkeringskrava for bustad er min. 1.5 pp og maks 2pp per eining for begge tomtane. For kombinert formål på 455/322 vil kommuneplanen sine føresegner (pkt. 2.10) for forretning/kontor/service gjelde.

Vann og avløp

Det må utarbeidast VA-rammeplan for heile planområdet. Sjå lenke for krav til rammeplan: <https://va-norm.no/alver-kommune/>

Konsulent leverte VA-rammeplan for B4 på Manger, gbnr. 445/84 i fjor. Tilbakemelding frå kommunen var at VA for dette området var for dårleg kartlagt, og at ein trengte meir tid til å kartlegge dagens situasjon. Kartlegginga bør gjerast som eit samarbeid mellom kommunen og tiltakshavar, der kommunen vurderer systemet for hovudvassledning medan konsulent kartlegg private avløp i området.

I møte informerte VA-avdelinga om spillvassleidninga over 322 er i dårleg stand, og at ein er i gong med oppgradering og ny trase for denne. Hovudvassleidninga ligg på sørsida av Radøyvegen, det må undersøkast om ein kan kople seg på denne leidninga via stikket som ligg mot Rema 1000.

Konsulent tek kontakt med VA-avdelinga for arbeidsmøte.

Tilkomst

Skissert tilkomst til områda er tenkt via Radøyvegen som i rp Manger Torg er regulert som offentlig veg, o_KV02. Videre er det tenkt å bruke eksisterande tilkomst til 332. Tilkomst til 84 er



tenkt på sørsida av 322, og vil kunne betjene heile Hesthaugen.

Kommunen stiller seg positiv til denne løysinga, men det må avklarast om krysset mot fylkesvegen har kapasitet til å handtere auka ÅDT. Konsulent opplyste i møte at både krysset og veggen er tilstrekkeleg dimensjonert og at dette vil bli belyst i varsel om oppstart.

I skissene i planinitiativet ser dei foreløpige løysingane intern i Hesthaugen noko uoversiktlege ut. Ein bør sjå nærare på punktet der alle vegane møtest og plassering av fortau.

Høgspent

Det går høgspenkabel over 322. Denne må omtalast og gjerast greie for vidare i planarbeidet.

Støy

Gbnr. 445/84 ligg i gul støysone frå Radøyvegen (Fv. 525) som utløyser krav om ei støyfagleg utgreiing etter T-1442/2021.

Plangrense og eigedomstilhøve

Eigedomsgrensene i området er tilstrekkeleg kartlagt, men yttergrensene bør gjennomgåast. Matrikelbrev er vedlagt.

Etter oppstartsmøte og avklaring i høve kapasitet i krysset mot fylkesvegen, kan det varslast oppstart med føreslått planavgrensing.

Naturmangfald

Skal jf. naturmangfaldsloven utgreiast i alle planframlegg.

Rekkjefølgjekrav

Det må stilast rekkjefølgjekrav i plan for gjennomføring av tiltak som leik/uteareal, veg/fortau, parkering, vann og avløp, renovasjonspunkt, høgspent.

Sløkkjevatn m.v.

Rettleiar for rednings- og sløkkjeinnsats er lagt ved.
VA-rammeplan må omtale løysing for sløkkjevatn.

Renovasjon

Forslagsstillar bør gå i dialog med NGIR for avklaring av løysingar. Hentestad må regulerast i plankart med formål og tilhøyrande føresegner.

Plan for massehandtering

Terrenghandsaming og massebalanse vert viktige premisser for planarbeidet.

Ein plan for massehandtering bør utarbeidast som ein del av planforslaget, jf. KDP 2.11. Planen bør vise disponering av stadeigne massar, deponering av overskotsmasse, gjenbruk av matjord og behov for tilkøyrd 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
- Støyvurdering



- Sol- og skugge
- Snitt-teikningar
- Fjern- og nærverknad, silhuett
- Plan for massehandtering

Varsel om oppstart

Det må kome fram i varselet kvifor det ikkje behov for utbetring kryss mot fylkevegen.

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

Konklusjon

Planoppstart kan anbefalast.

4. Rammer for planarbeidet

Følgjande arealplanar gjeld for heile eller deler av området:

KDP Radøy 2011-2023

Manger sentrum, 12602007000800

Manger torg, 12602010000200

	Plannamn / PlanID
X Planen vil heilt erstatte følgjande plan(ar)	
X Planen vil erstatte deler av følgjande plan(a)r	Manger sentrum Manger torg Kommunedelplan for Radøy
Aktuell reguleringsstype	
X Detaljreguleringsplan Områdeplan	Detaljplan
Planavgrensing	
X Forslag til plangrense er diskutert og endeleg forslag vert sendt til godkjenning saman med varsel om oppstart.	
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 (Ikkje godkjent av geodata per no)	Detaljregulering for Manger, gnr. 445 bnr. 84 og 332 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. Ta kontakt med sakshandsamar.	
Planinitiativ	Merknad (føremål, område..)
X Planinitiativ i samsvar med overordna plan	Hovudformål med busetnad er i samsvar med KDP.
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 for bustader og alt 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. Bruk kommunens sjekklister for naturmangfaldrapport i vurderinga, som skal vera ei del av kontroldokumentasjonen 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 leggast 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	Sjå vann og avløp
12.	Stadutvikling, kjøpesenter	Planens verknad ift politiske overordna arealstrategiar for Manger sentrum.



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	Vurderas t 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			
	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			
X	Regional plan for attraktive senter i Hordaland			
X	Regional plan for folkehelse			
	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			



	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• Forskrift om innsamling og handsaming av hushaldsavfall
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 detaljprosjektera 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.
<ul style="list-style-type: none">• Vassførekomster	<ul style="list-style-type: none">• 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.



	<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 føresegn 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.
	<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 tilfredsstillе kommunens tekniske standardkrav og VA-norm, samd nasjonale krav angitt i til dømes vassressurslova og forureiningsforskipta
	<ul style="list-style-type: none">• Kopi av kunngjering oppstart og mottekne merknader	<ul style="list-style-type: none">• Brev som gjeld 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 tilfredsstillе kommunen sine tekniske standardkrav og nasjonale standardar.• Naturmangfaldrapport
7. Kommunaltekniske anlegg		Merknad
X	Forslagsstillar er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vatn og avlaup som vedkjem tiltaket	
X	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
X	Tilstrekkeleg klarlagt	Konsulent tek kontakt med geodata for avklaring i høve ytre grenser for 445/322.
	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 sørgja 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, 04.10.2022