




## REFERAT

### Oppstartsmøte for plansaker i Alver kommune

1. Sak: 22/5693	Detaljreguleringsplan for Fossheim, gbnr. 145/17 mfl.
Møtestad: Frekhaug/Microsoft Teams	Møtedato: 26.09.2022
<p>Deltakar(ar): frå forslagsstillar Tiltakshavar: Ola Jøsendal</p> <p>Konsulent: Rede Arkitekter AS v/ Ingerid Helseth</p> <p>Ikkje til stades: Tiltakshavar v/Grethe Fosse</p>	<p>Frå kommunen Plan og byggesak v/ Ole Martin Bolset, Lennart Falkenberg- Arell, Josep Gayrbekov.</p> <p>Kart og oppmåling v/ Tommy Veland Vatn og avlaup v/Arne Helgesen Veg v/Irene Wilhelmsen</p> <p>Kultur v/Bente Kopperdal Hervik Plan og Analyse v/Rolf Raknes</p>
<b>2. Føremålet med planarbeidet</b>	
<u>Forslag til plangrense:</u>	
 <p>Situasjonsskart - Planområde</p> <p>Plangrense: - - - - -</p> <p>145/7 - 7101.1 m<sup>2</sup> 145/91 - 2228.2 m<sup>2</sup> 145/97 - 5445.0 m<sup>2</sup></p> <p>Dato: 20-06-2022</p> <p>Målestokk: 1:1 000</p> <p>10m</p> <p>+ N1723117, 01231093      Data fra Kartverket, Norge Digitalt og Næringsmiddel digitalt</p>	
Planomriss, skjermbilete frå planinitiativ.	



**Hovudpunkt frå oppstartsmøte:**

Tiltak/ Føremål:

Forslagsstillar ønskjer å utvikle eit område på gbnr. 145/17, 91 og 97.

Det er ønskjeleg å leggje til rette for 4 einebustadar, to naust i nordre del av planområdet, i tillegg til gjenoppbygging av eldre garveri til grendehus/felleshus. Vidare er det ønskjeleg å opparbeide ein sti for felles adkomst til naust. Adkomst til planområdet er tenkt frå syd, over eigedom 145/84, der det per no pågår eit reguleringsplanarbeid for Indre Fosse.

Utnyttinga er ikkje definert, men det er tenkt einebustadtomter på ca 1500 m<sup>2</sup>.

Dagens situasjon:

Planområdet ligg i underkant av 3 km nord for Alversund, og ca. 7–8 km frå Knarvik. Forslaget grensar til og overlappar delar av reguleringsplan for FV. 404 i aust. Planområdet strekk seg til sjøen i vest. I nord og sør grensar området til areal som i KDP er avsett til noverande bustad. Overordna plan er kommunedelplan Knarvik–Alversund med Alverstraumen 2019 – 2031 (KDP–KAA). Området ligg i arealformålet noverande bustadbebyggelse, med omsynssone H570\_1, bevaring kulturmiljø over seg. Planområdet ligg òg under marin grense. Nord–vest og sør–aust for planområdet ligg det faresoner H310, ras- og skredfare.

Føresegner frå kommunedelplanen Knarvik–Alversund med Alverstraumen 2019–2031(KDP–KAA) som vedkjem planen:

2.4.1, 2.4.2, 2.5.1, 2.5.2, 2.6.1, 2.6.2, 2.6.3, 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, 3.1.8, 3.2, 4.1.1, 4.1.2, 4.2.4 tabell 12 (H570\_1) bokstav b), og 4.5.4.

Lista er ikkje nødvendigvis uttømmende.

Veg/tilkomst/rekkefølgjekrav:

Det er sagt at ein i dette planarbeidet ser for seg å nytte same tilkomst som tilgrensande reguleringsplan for detaljreguleringsplan for Indre Fosse. Her må ein eventuelt legge opp til dialog mellom dei to reguleringsplanane. Og tilkomstveg må tilfredsstillе kravet for den samla bruken av begge reguleringsplanområda til saman.

I reguleringsplan for Indre Fosse ønskjer ein hovudsakleg å nytte allereie regulert avkøyrslar til området, som er regulert i reguleringsplan for FV. 404.

I KDP–KAA punkt 2.5.2 ligg rekkjefølgjekrav for området:

*«Før utbygging av nye buetingar og bruksendringar som vil føre til auke i trafikkmengda for eigedommar som ligg langs fv. 5476 frå Kvamme til Skaret, ved grense mellom gardsnummer 148 og 149, skal fylkesvegen vera utbetra og fortau etablert i samsvar med reguleringsplan Fv. 404 parsell Kvamme–til kryss ved veg til Fossevatnet, planID 1263–201112. For dei eigedomane som ligg innanfor området for reguleringsplanen, er det tilstrekkeleg at utbetring av veg og etablering av fortau er gjennomført fram til eigedomen.»*

Dette føresegnet må vidareførast i detaljplan.

Vestland fylkeskommune har satt i gang arbeidet med utbetring av fylkesvegen. Dette arbeidet stoppar derimot opp ved avkøyrslar inn til gbnr. 144/17. Illustrert i utklipp under:

Svart strek: Omtrentleg plangrense.

Rød sirkel: Utbetring av fylkesveg stansar opp.

Grønne sirkelar: Avkøyrslar som administrasjonen ser som relevante avkøyrslar for dette



planområdet.

Avstand frå rød sirkel langs veg:

Grøn sirkel lengst sør: Ca. 320 meter.

Grøn sirkel lengst nord: Ca. 860 meter.



Dette tilseier, i beste tilfelle, at det er ein distanse på ca. 320 meter med fylkesveg og fortau som ikkje vert opparbeida av Vestland fylkeskommune i denne omgang. På noverande tidspunkt er vidare utbetring av fylkesvegen, frå rød sirkel og nordover, ikkje tidfesta.

Vidare er det i planinitiativet illustrert ein køyrbar turveg. Deler av denne ligg utafor føreslått plangrense (markert med rød sirkel i utklipp under). Ein må ha ein regulert tilkomst til planområdet, og her må ein vurdere å justere plangrensa.



Uttale frå vegavdelinga:

Det er viktig at det ikkje vert etablert nye avkøyrslar til planområdet. Tilkomst må skje via regulert kryss i reg. plan for fv. 404, enten sør eller nord for området.

Legg vekt på at vegrett må løysast med private avtalar, og standarden på privat veg må tilfredsstille relevante krav.

Fylkeskommunen vil komme med eventuelle krav til krysset som må etablerast.

Tal bueiningar og plassering:

Planinitiativet legg opp til 4 einbustadar, to naust, og restaurering/oppbygging av eit gammalt garveri til grendehus/felleshus. Plassering og utforming av bustadar må vurderast og illustrerast i samanheng med omsynssone H570\_1, den Indre farleia. Planinitiativet er taus på %BYA. KDP-KAA opnar for 30% BYA, jf. punkt 3.1.1.

KDP-KAA er taus når det gjeld byggjehøgde for bustadføremaal. Det er difor plan- og bygningslova § 29-4 fyrste ledd med ein gesimshøgde på 8 meter og ei mønehøgde på 9 meter som gjeld. Ved utbygging høgare enn dette, og med ein %BYA på over 30% må avvik vurderast, grunngjevast og forsvarast i planomtalen. Omsynssona for den Indre farleia, vil spele inn i dette. Forslagsstillar må vurderast om innhald i rapport om «Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Hordaland» gjev føringar for utforming av bygg i område.

Garveri/Grendehus/Felleshus:

Det er litt usikkert kva tiltakshavar ønskjer å få til her. Vidare er det ikkje eit arealformål som verkar til å vere eit sjølvstøtt val. Administrasjonen har nytta «Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister».

[Veiledning til kart- og planforskriften \(regjeringen.no\)](https://www.regjeringen.no)

Administrasjonen utfordrar konsulent til å finne ei løysing på dette og ber om at dette vert avklart



med administrasjonen helst før utsending av varsel om oppstart og seinast før innsending til 1. gongshandsaming.

Leikeplass og felles uteopphaldsareal:

Føresegn 2.6.4 i KDP-KAA skriv at område for eine- og tomannsbustader med inntil 4 hovudbueiningar skal ha 200 m<sup>2</sup> MUA (minste uteopphaldsareal) per hovudbueining for privat leik og opphald, og 50 m<sup>2</sup> per sekundærleiligheit.

Hadde det vore eit område for eine- og tomannsbustadar med fleire enn 4 hovudbueiningar skal ein leggje til rette for ein leikeplass med ein størrelse på 25 m<sup>2</sup> per hovudbueining.

Definisjonen på Garveri/grendahus/felleshus kan vere med på å bestemme om ein burde leggje til rette for ein mindre leikeplass i området. Der ser ikkje ut til å vere noko felles leikeareal i området rundt. Det er fleire einebustadar i området, og det vil vere positivt å leggje til rette for leik.

På same tid er det forventa at det vert lagt til rette for leikeareal i detaljreguleringsplan som tilgrensar til denne planen i sør.

Naust:

Det er illustrert i planinitiativet at det er ønskjeleg å regulere for to naust. Plasseringa er føreslått nord i planområdet. Å regulere for naust innanfor planområdet er i strid med arealformålet, og administrasjonen rår vekk frå å regulere for naust.

Vatn og avløp:

Hovedledning gjennom planområdet, mengd vatn ikkje eit problem.

Det ligg ein kommunal avløpsledning rett ved sida av garveri.

Burde tenke å koble seg til Indre Fosse sitt anlegg (Utslepp, sjå under).

Planområdet skal ha areal nok til å kunne etablere eit reinseanlegg.

VA-rammeplan må utarbeidast i tråd med VA-normen til Alver kommune. Den finn ein på:

» [Alver \(va-norm.no\)](http://alver.no/VA-norm)

Uttale Miljø og tilsyn – Avlaupsanlegg:

Planinitiativet er sendt til Miljø og tilsyn til uttale. Uttalen i sin heilheit ligg vedlagt. Konklusjonen er som følgjer:

*«Planinitiativet i Skarsvegen gbnr. 145/17 m/ fl. med 4 nye bueiningar + fellesbygg + 5 bueiningar vil liggje heilt i grenseland om det skal vere privat eller offentleg anlegg. (Grensa går ved 50 pe.)*

*Planinitiativet i sør vil vere større enn 50 pe. og skal vere eit offentleg anlegg.*

*Det er miljøavdelinga si vurdering at begge planinitiativa i Skarsvegen bør samordnast i eit felles offentleg reinseanlegg med høg grad av reinsing.»*

Brann og redning:

Dette gjeld kun einebustadar (4stk) sånn som brann og redning kan sjå det. Då er det ikkje krav til sløkkevatn. Ein kan basere seg på brannvsnets tankbil. Då må ein ha infrastruktur som kan stette tilkomst og snuplass for tankbil. Dimensjonering for stor lastebil.

Det som eventuelt kan gjere sånn at det vert krav til sløkkevatn, er grendahuset. Då spelar størrelse og eventuelt persontal inn. Dette er noko ein brannprosjektering vil avdekke og stille krav til.

Uttale Kulturmiljø og friluftsliv:

Positivt å bygge opp igjen garveri, men eksteriør må vere so nær som kopi av eksisterande som



mogleg. Vidare burde ein ha gjenbruk av eksisterande bygningsdelar der det er mogleg. Dette må sikrast i føresegner.

#### Byggjegrænse mot sjø:

KDP-KAA si fastsette byggjegrænse mot sjø burde vidareførast i si heilhet inn i ny detaljreguleringsplan.

Ein kan utfordre denne, men då må ei grundig vurdering vere lagt til grunn. Ved denne vurderinga må statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, frå 2021 leggest til grunn.

Administrasjonen anbefalar ikkje å utfordre byggegrense mot sjø.

Det er snakk om ny/oppdatert strandsonkartlegging i ny kommuneplan sin arealdel for Alver. Der det er eksisterande registreringar (dette området) skal det vurderast om denne er god nok. Det skal supplerast med ny strandsonkartlegging, der det manglar.

Om ein skal legge til rette for tilkomst til sjøen, burde dette tilretteleggast slik at det er opent for allmenta.

Rolf: Ny digital rettleiar for vurdering av funksjonell strandson er utarbeidd.

<https://storymaps.arcgis.com/stories/0e5bbcae4818457fb91e9d6e83651d29>

#### Støysoner langs fylkesveg:

Kommunen har ansvar for å påsjå at det føreligg utredningar av støy i planar og søknadar. Det må utarbeidast ei støyanalyse for reguleringsplanområdet. Støysoner må gå fram av plankartet. Det må utformast tilhøyrande føresegner knytt til tiltak innafor omsynssoner for støy. I 2021 vart støyretningslinjene revidert, og nyaste retningsline må leggest til grunn.

#### Ras- og skredfare:

Det føreligg to faresoner for ras- og skredfare utanfor området. Ein må i planarbeidet gjere ei vurdering på om dette vil kunne påverke dette området. (Illustrasjon)

#### Marin grænse:

Planområdet ligg under marin grænse. Jf. KDP-KAA 2.9.1 skal tiltak som ligg under marin grænse vurderast med omsyn til grunnforhold og stabilitet.

#### Høgspenline med omsynssone:

Det er ikkje sett at det går høgspenline i dagen over planområdet. Det er notert at sør for området ligg det høgspenline i grunnen. Høgspenkabel i grunnen ligg i same trasé som hovedvassledning. Det ser òg ut til at det ligg fiber og eit ledig rør saman med høgspenkabel.

#### Uttale. Skule- og barnehage kapasitet:

Ved bygging av ny Alversund skule vil ein ha god kapasitet for å ta imot nye tilflyttarar innafor skulekrinsen. Det er ein del barnehagar i område, men dei er små og barnehagen ved Hilland er full. Trollskogen barnehage og barnehagar i Knarvik har truleg ledig kapasitet. Ungdomsskulen i Knarvik er i konsekvensutgreiinga for sosial infrastruktur i områdereuleringsplan for Lonena rekna for å vere full i dag.

#### Skular:

Alversund skule (barneskule): 338 elevar – 450 kapasitet



Sæbø skule (barneskule): 95 elevar – 200 kapasitet  
Knarvik Ungdomsskule: 350 elevar – 350 kapasitet  
Knarvik barneskule: 254 elevar – 450 kapasitet

Barnehagar:

Lykkeliten: 17 born – 27 kapasitet  
Trollskogen: 95 born – 111 kapasitet  
Smilehullet (Hilland) 10 born – 10 kapasitet.  
Læringsverkstedet Alversund: 56 born – kapasitet usikker.  
Knarvik: 109 born – 167 kapasitet  
Haugen: 33 born – 87 kapasitet  
Juvikstølen: 101 born – 173 kapasitet.

Uttale. Eigedomstilhøve:

Planområdet har fleire dårlege grenser. Anbefalar å måle opp yttergrenser, og å gjere naudsynt oppmåling tidleg i prosessen for å unngå ekstraarbeid.

Plangrense:

Planinitiativet skriv at eine grensa sør i planområdet ligg omtrent 10 meter feil. Administrasjonen anbefalar at dette (Saman med andre yttergrenser) vert oppmålt, slik at ein kan legge plangrensa riktig frå starten av. Dette burde gjerast før varsel om oppstart.  
Vidare må ein samanfalle plangrensa for denne reguleringsplanen med plangrensa for FV. 404.

Andre analysar/dokument som må inngå i planforslaget ved innlevering til 1. gongshandsaming:

- Støyanalyse
- Sol- og skyggeanalyse
- Va-rammeplan
- Tekniske teikningar som viser at tilkomsten til området er i tråd med handbok N100, brannredning og renovasjon.
- Illustrasjonar/foto som skildrar den estetiske verknaden til tiltaket, og visualiserer nærverknad og fjernverknad, mtp. omsynssone H570\_1, den Indre Farleia.
- Grundig vurdering av grunnforhold og stabilitet, sidan tiltaket ligg under marin grense.

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 mogleg 1263-201112

	Plannamn / PlanID
	Planen vil heilt erstatte følgjande plan(ar)
X	Planen vil erstatte deler av følgjande plan(a)r <ul style="list-style-type: none"><li>– KDP Knarvik–Alversund med Alverstraumen 2019–2031, planID: 1263-201701</li><li>– Mogleg: DRP Fv. 404 – Kvamme – Fossevatnet, planID: 1263-201112</li></ul>
	<b>Aktuell reguleringstype</b>



X	Detaljreguleringsplan	
<b>Planavgrensing</b>		
	Forslag til plangrense er diskutert og resultatet vedlagt dette referat.	
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).	
<b>Plannamn (må tilfredsstilla krava i stadnamnlova.)</b>		
X	Forslagsstillar sitt forslag til namn	<b>Detaljreguleringsplan for Fossheim, gbnr. 145/17 mfl.</b>
	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 ved varsel om oppstart.	
	<b>Planinitativ</b>	<b>Merknad (føremål, område..)</b>
X	Planinitativ i samsvar med overordna plan	Hovudføremålet med planen er i samsvar med overordna plan. Bustadbygging utanfor byggegrense mot sjø er i samsvar med KDP-KAA. Bustadbygging innanfor byggegrense mot sjø, og naust er i strid med KDP-KAA.
	<b>Vertikalnivå</b>	<b>Merknad</b>
	Fleire vertikalnivå, jf. forskrifta § 9 tredje ledd	Nei, ikkje aktuelt.
	<b>Planarbeid i området</b>	<b>Merknad</b>
X	Det er ikkje anna planarbeid i området som kommunen kjenner til	Detaljreguleringsplan for Indre Fosse er satt i gang rett sør for dette planområdet. Detaljreguleringsplan for Furhovden er satt i gang ca. 450 meter sør for dette planområdet.
	Det går føre seg planarbeid i området:	
<b>4. Utgreiingsbehov for planarbeidet</b>		
<b>Lokale tilhøve som føreset særleg utgreiing/vektlegging i planarbeidet :</b>		
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 både for sjølve bustader og alt utomhusareal.
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 massehandtering 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 terreng og naturlege grøntområde i samsvar med landskapsanalyse. Bruk kommunens sjekklister 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. 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, planskildring, føresegner og VA-rammeplan. (Ref. også punkta ovanfor om vatn/avløp/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. (Støyanalyse)			
15. Renovasjon	Ja, plankart, planskildring og føresegner. Viss ein legg opp til ein 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 søppeldunkar og poststativ. Forslagsstillar kan på eiga initiativ ta kontakt med NGIR når eit forslag til renovasjonsanlegg er på plass.			
<b>Førebels vurdering i høve forskrift om konsekvensutredninger av 2017, kapittel II og III</b>		<b>Ja</b>	<b>Nei</b>	<b>Vurderast nærare</b>
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 KMD sin rettleiar frå 2020. Krav til innhald i KU kjem fram av forskrifta kap. 5 og Miljødirektoratet sin rettleiar 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: Planinitiativet legg til grunn at det ikkje er naudsynt med konsekvensutredning. Etter dei tiltaka som planinitiativet legg fram, er administrasjonen einig.
<b>Planprogram</b>	
Utløyer planen/ønska endring av gjeldande plan krav om planprogram/revisjon av gjeldande planprogram, jf. plan- og bygningsloven § 4-1 ?	<b>X</b>
<b>Rikspolitiske retningslinjer, regionale,- og kommunale planar som vedkjem planarbeidet</b>	
<b>Rikspolitiske retningslinjer</b>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging
<input checked="" type="checkbox"/>	Statlige planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging
<input checked="" type="checkbox"/>	Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassning
<input checked="" type="checkbox"/>	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
<input checked="" type="checkbox"/>	Rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
	Rikspolitiske retningslinjer for vernende vassdrag
<input checked="" type="checkbox"/>	Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
<input checked="" type="checkbox"/>	Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging
<b>Regionale planar</b>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Regional areal- og transportplan for bergensområdet
<input checked="" type="checkbox"/>	Regional klimaplan for Hordaland
<input checked="" type="checkbox"/>	Regional kulturplan for Hordaland
	Regional plan for attraktive senter i Hordaland
<input checked="" type="checkbox"/>	Regional plan for folkehelse
<input checked="" type="checkbox"/>	Regional plan for vassregion Hordaland
<b>Kommunale planar</b>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunedelplanens arealdel (plankart+føresegner)
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunedelplanens planskildring (Aktuelle tema: KOM-ROS, og KU)
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanens samfunnsdel
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunedelplan for trafikksikring
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunedelplan for klima og energi
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunedelplan for helse, sosial og omsorg.
<input checked="" type="checkbox"/>	Anna: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rapport: Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Hordaland</li> <li>• Rettleiar for rednings- og sløkkjeinnsats</li> </ul> (Vert tilsendt konsulent ilag med referat)
<b>5. Krav til planforslaget – innhald og materiale</b>	
Forslagsstillar er gjort kjent med min. krav til planleveransen	
<b>Innhald og materiale</b>	<b>Kravspesifikasjon</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plankart</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 skal rekvirere situasjonskart hos</li> </ul>



		kommunen.
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Planomtale og diverse illustrasjonar</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• I tråd med nasjonal mal. I illustrasjonsmateriale inngår teikningar, perspektiv, kartdokumentasjon, terrengprofilar av noverande og ny situasjon, samt foto mm. ROS analyse skal, og evt andre analyser bør, vera ei del av planomtalen. (Word og PDF-format)</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bustad og uteopphaldsareal</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Trafikkberekning og vegutforming</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• I tråd med Statens vegvesen sine handbøker og kommunale føringar. Statens vegvesen si handbok V713 med ÅDT=5 skal leggjast til grunn ved trafikkberekningar. N100 skal leggjast til grunn ved utforming av vegnett, inkl. kommunale føringar gitt i overordna planar.</li><li>• Interne vegar innafor planområdet skal og asfalterast, ha ein køyrebane bredde min 3,5 meter og tole eit akseltrykk opp til 12 tonn. Øvrige krav til vegutforming skal følgja Statens vegvesen si handbok N100.</li><li>• Alle vegar innanfor planområdet skal detaljprosjekterast etter handbok R700 med B, C, D, U og kryssteikningar.</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Renovasjonsanlegg</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• NGIR sine retningslinjer for utforming av renovasjonsområde og tilkomst skal leggjast til grunn.</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Naturmangfaldrapport</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• I tråd med kommunal mal med sjekklister. Samla vurdering av §§ 8–12 skal vera ein del av planomtalen. 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.)</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vannforekomster</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ureining frå anleggsarbeid ved partikkelutslepp kan sige ned i grunnvatn og ferdast 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.</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Føresegner</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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 utgreingar. Alle</li></ul>



		føresegn skal forankrast jf. Pbl. § 12-7. (Word og PDF-format).
	• 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 KDD si reguleringsplan rettleiar. • Må vise at det er sett av tilstrekkeleg areal ved renovasjon og parkeringsplassar på bakkeplan og evt. under bakkeplan for snu-, og manøvreringsoperasjonar.
	• VA-rammeplan og overvasshandsaming	• Skal tilfredsstillе kommunens tekniske standardkrav og VA-norm, samd nasjonale krav angitt i til dømes vassressurslova og forureiningsforskrifta
	• Planprogram & KU	• Planprogram utarbeidast i tråd med plan- og bygningslova og KU-forskrift kap. 4 • KU utarbeidast i tråd med KU-forskrift kap. 5 og Miljødirektoratet si rettleiar M-1324 frå 2019.
	• Kopi av kunngjering oppstart og mottekne merknader	• Brev vedrørande varsel om oppstart, skal godkjennast av kommunen sin administrasjon før utsending.
	• Kontrolldokumentasjon	• Sendast ved planleveranse. • M.a. at plankartet tilfredsstillер kommunen sine tekniske standardkrav og nasjonale standardar. • Naturmangfaldrapport
<b>6. Kommunaltekniske anlegg</b>		<b>Merknad</b>
X	Forslagsstiller er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vatn og avlaup som vedkjem tiltaket	
X	Tiltaket føreset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg	I planarbeidet må det vurderast om ein skal leggje til rette for reinseanlegg.
<b>7. Kart</b>		
	<b>Nykartlegging</b>	<b>Krav (nærare om detaljar i situasjonskart)</b>
	Behov for nykartlegging	
	<b>Eigedomstilhøve</b>	<b>Kva må / bør gjerast</b>
	Tilstrekkeleg klarlagt	
X	Ikkje tilstrekkeleg klarlagt	Grenser bør målast opp i samsvar med uttale for eigedomstilhøve samt plangrense, som er referert til i dette referatet.
	<b>Jordskifte</b>	
	Eigedomstilhøve	
	Rettar	
	Fordeling	
<b>8. Planprosess</b>		
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.
X	Det er gitt informasjon om tidsfrist for varsel om oppstart, innlevering av komplett planforslag til 1 ghs, og korrigert planforslag etter offentlig ettersyn og høyring.	Dersom planoppstart ikkje er dokumentert kunngjort innan 6 månadar etter oppstartsmøte, vert saka avslutta og nytt oppstartsmøte må haldast før kunngjering av planoppstart. Tilsvarande gjeld der komplett planforslag ikkje er motteke innan 1,5 år etter halde oppstartsmøte. Det vert då fakturert nytt gebyr for oppstartsmøte. Vidare vert saka avslutta dersom korrigert planforslag ikkje er motteke innan 6 månadar etter høyringsfristen er gått ut.
	Undervegs møte	Merknad
	Ein legg opp til ... ( tal ) møte undervegs før innsending av planframlegg	
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	<p>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.</p> <p>Ved fremming av planforslag slik som planinitiativet illustrera med 4 einebustadar, garveri/grendahus/felleshus og 2 naust, vil planforslaget vere i strid med overordna plan og ein vil verte gebyrbelagt som detaljregulering i strid med overordna plan.</p> <p>1.1.2/1.1.4 Oppstartsmøte/Pakkepris oppstartsmøte med 2 undervegs møter: 22 273,-/24 836,-            1.1.9 Detaljreguleringsplan i strid med overordna plan 133 250,-</p> <p>Førebels vurdering av pris for reguleringsplan, 2022-prisar (Ikkje bindande):            155 523,-/158 086,-</p>	

## 9 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.

## 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 sjekklister 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.

*Ole Martin Bolset*

*Frekhaug/Microsoft Teams, 26.09.2022*