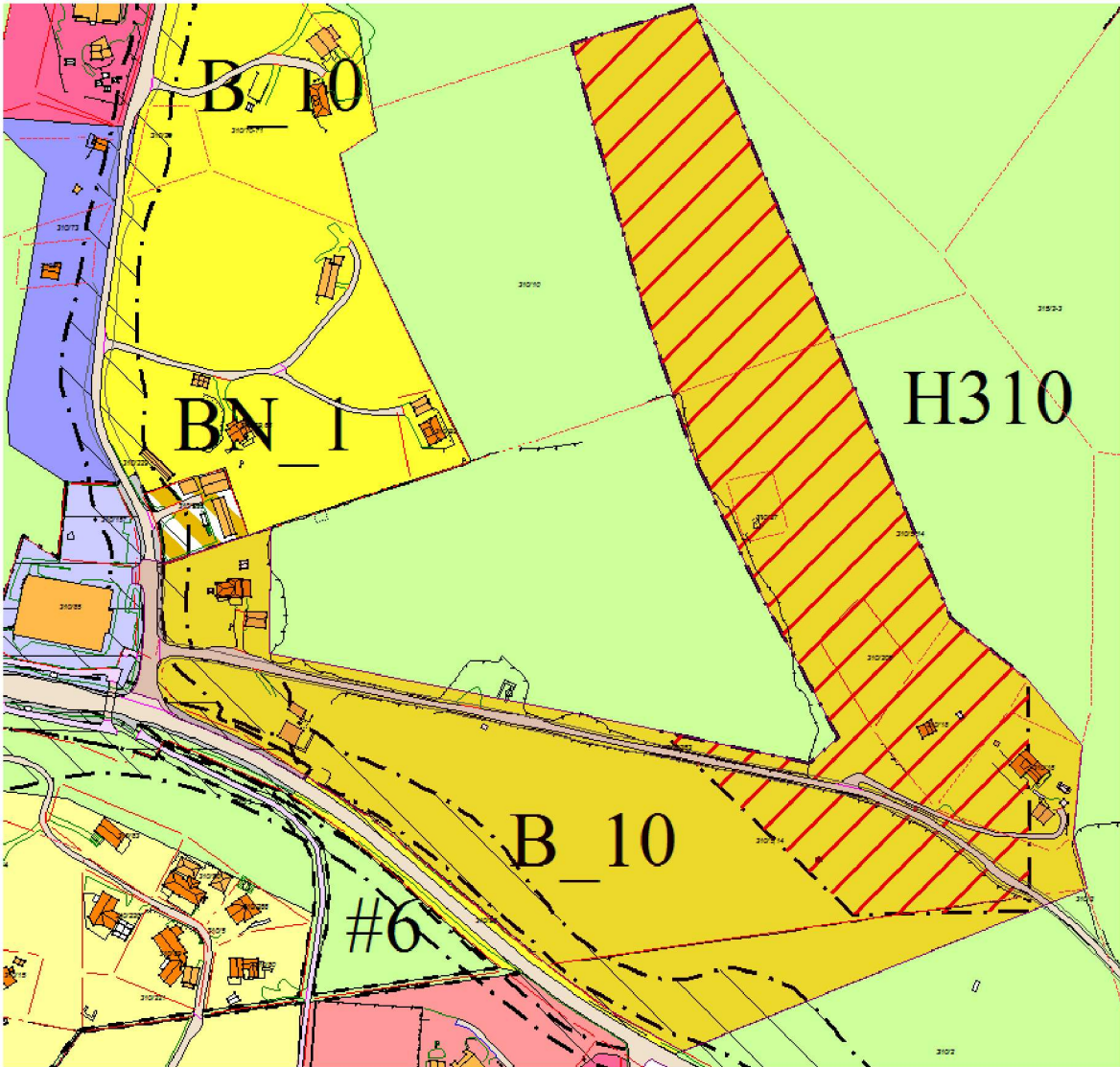




## REFERAT

### Oppstartsmøte for plansaker i Alver kommune

<b>1. Sak: 22/8527</b>	
<b>Møtestad: Frekhaug</b>	<b>Møtedato: 18.4.2023</b>
<b>Deltakar(ar):</b> frå forslagsstillar Tiltakshavar: Arnold Tveit & Per Kristian Holmetun Konsulent: Arkoconsult AS v/ Ane Netland Rolland & Pål Kjetil Tufta. E-post: ane@arkoconsult.no Telefon: 47855616 pkt@arkoconsult.no	<b>Frå kommunen:</b> Lennart Falkenberg–Arell, Ingrid Raniseth & Are Frøysland Grande.
<b>2. Føremålet med planarbeidet</b>	
<b>Forslag til plangrense:</b>	
	
Mørkegule område med namn B_10 viser planomriss lagt over KDP.	



**Hovudpunkt frå oppstartsmøte:**

Tiltak/ Føremål:

Intensjonen med planen er bygging av småhus i tråd med overordna føringar gitt ved kommunedelplanen for Meland 2015–2026, delrevisjon 2019. PlanID 125620100003.

Dagens situasjon:

Planområde er ca. 87,43 daa, høyre til gbnr. 310/2,5,10,14,16,18,27,93,206 og 263 ligg på Holme og grensar til fylkesveg 565 (Rosslandsvegen) og kommunal veg 2146 (Hoplandsvegen). Feltnamn er i KDP B\_10 med arealformål kode 1110 framtidig bustad. Deler av området ligg i raud og gul støysone frå fylkesveg 564, og austre del ligg under omsynssone H310 Ras- og skredfare.

Føresegner frå KDP Meland 2015–2026, delrevisjon 2019 som vedkjem planen:

1.2.1, 1.4.1, 1.4.6, 1.5.1, 1.5.2, 1.5.3, 1.5.4, 1.5.7, 1.6.1, 1.6.9 tabell 4, 1.6.10, 1.6.11, 1.6.12 tabell 5, 1.6.13, 1.6.14, 1.6.15, 1.6.16, 1.7.1, 1.7.3, 1.7.4, 1.8.1, 1.8.2, 1.9.1, 1.9.2, 4.1.2 og 4,1,3. Lista er ikkje uttømmande.

Bustadtype, utnytting & byggehøgde:

I KPD sine føresegner, pkt. 1.6.10 vert det lista i kva byggeområder det skal leggjast til rette for høg utnytting og konsentrert busetnad på Meland. Området B\_10 inngår ikkje i dette punktet. Det må i det kommande planframlegget difor leggjast opp til ei utnyttingsgrad på maks BYA= 30% (KDP 1.6.14). Når det gjeld bustadtypar bør det leggjast opp til punkt- og rekkjehus, med 4-mannsbustad som største eining. Største gesimshøgda er 8,0 m og største mønehøgde er 9,0 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng (KDP 1.6.14). Alt utandørs areal skal i hovudsak vera universelt utforma og 50 % av bueningar skal vera universelt tilgjengeleg (KDP 1.6.15 og PBL § 1.1).

Planinitiativet legg i utgangspunktet opp til ei etablering av 28 tomannsbustader og 3 einestader. Forslagsstillar kan likevel fremja alternative bustadtypar ved utforming av reguleringsplanen, men administrasjonen sin faglege vurdering med heimel i KDP og frå erfaringa ved tilgrensande planarbeid er at forslagsstillar følgj tilrådde rammer for vidare planlegging.

Landskap/terrenghandsaming/estetikk:

Det leggjast vekt på å ta vare på åsprofilar og landskapsilhuettar. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak tilpassast terrengkotene og ikkje bryte horisonten. Det skal leggast vekt på minimale terrenginngrep og optimal massebalanse innanfor planområdet (KDP 1.7.3).

Parkering:

Det skal vera 2 p-plasser for bil per buening. 5% av -plasser skal vera utforma for rørslehemma og ha kortast mogleg gangavstand og ein tilpassa trase til bustad. Kommunen ynskjer at flest mogleg av p-plasser vert tilrettelagt for el-bil lading. Gjeldande reguleringspraksis er at kvar p-plass er 18 m<sup>2</sup>. Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg.

Leikeareal og uteopphaldsareal:

Tab 5 under KDP punkt 1.6.12 still krav til kva type leikeplassar som skal byggast utifrå kor mange bustadar prosjektet inneheld. Krav knytt til storleik og utforming av både privat og felles uteopphaldsareal for dei ulike bustad typar går fram av KDP punkt 1.6.13.

Byggegrensar, teknisk infrastruktur veg og elva:

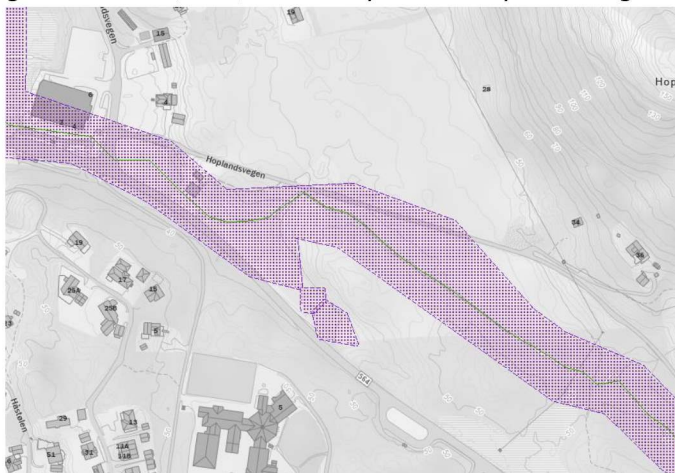
Generell byggegrense langs fylkesveggar er 50 m frå midtline. Fastsetting av byggegrense i



detaljreguleringa må avklarast med Vestland fylkeskommune som vegeigar. På den kommunale vegen Hoplandsvegen er generell byggegrense 15 m frå midtline. All infrastruktur av vegareal må kartleggast. Dagens situasjon må vurderast opp mot krav til utforming av veganlegg gitt ved Statens vegvesen sine handbøker (KDP 1.6.1). Utbetringar må sikrast opparbeidd i plan. Ved Hoplandsvegen må det sikrast 3 m annan veggrunn på den side av vegen grøft, teknisk infrastruktur, overvatn og gatelys skal vera. Byggegrense mot veg med grøftesida går i formålsgrensa til annan veggrunn. På hi sia av vegen mot elv vert byggegrense mot veg satt til 4 m. Vegen skal ha ein køyrebane på minimum 3,5m på heile strekket og med eit fortau på minimum 2m.

Det må vurderast nærare av kommunen om vegen skal klassifiserast ned frå kommunal veg til fellesveg for brukarar i område. Kryssing langs fylkesvegen skal i utgangspunktet skje planfritt (KDP 1.4.6).

Byggegrensa mot elva er 50 m frå djupålen, der den ikkje er lett å finne berekna ein byggegrensa frå midten av elva (KDP 1.6.1). Kva som er tilstrekkeleg avstand frå tiltaka til elva må avklarast i planarbeidet. I følge NVE sin kartbase er elva utsett for flaum og er undergitt eit aktsomheitsområde. Flaum- og erosjonsfare må handsamast i planarbeidet. Elva kan sikrast i plan med arealføremål 6000 og vanlege plangrep er å sikra flaumområde med underføremål til grøntstruktur (3000) med tilhøyrande omsynssone og føresegner.



#### Rekkefølgekrav:

Det kan ikkje setjast i gang byggjetiltak innanfor regulert område før hovudplan for teknisk infrastruktur er omsøkt og godkjent av kommunen. Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bygningar innanfor regulert område før det er gjeve bruksløyve for teknisk infrastruktur fram til respektive eigedommar. Før bruksløyve for VA-anlegg kan gjevast skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, og denne skal vera godkjent av kommunen. Per dags dato er det kapasitet på vatn, avlaup og sløkkjevatn i område.

- Naudsynt kapasitet på skule og barnehage må dokumenterast før det kan gjevast bruksløyve (1.5.4).
- Leikeplassar må vera opparbeidd og ferdigstilt før bruksløyve (1.5.4).
- Fortau / bilfri gang- og sykkelveg til næraste skule er ferdig opparbeidd før bruksløyve. (KDP 1.5.2, 1.5.3 og 1.5.4).





Vatn, overvatn, avlaup og brannteknisk:

VA-rammeplan utarbeidast i tråd med Alver kommune sin VA-norm (KDP 1.4.1). Norma finn ein via nettsida <https://va-norm.no/alver-kommune/> . Krav til innhald går fram av kapittel 3.0. Eventuelle slamavskillarar i område må sanerast.

Kultur/friluftsliv:

Ved utarbeiding av plan må gråsteinsmurar i planområde takast vare på (KDP KU s.14).

Energiutgreiing:

Planskildringa skal omfatte ei energiutgreiing som gjer greie for valde løysningar for fornybar energiforsyning og lavt energiforbruk. Vurdering av moglegheit for tilrettelegging av vassboren varme skal gå fram av energiutgreiinga.

Der det går kraftleidningar med 22 kV eller lågare spenningsnivå gjennom byggeområde skal jordkabel vurderast. Ta tidleg kontakt med BKK og avtal om dagens luftline skal stå eller om jordkabel skal leggst. Ved luftline må omsynssone gå fram av plankartet. Bredde på sona er 16 meter og det er byggeforbod innanfor omsynssona. Ny trafo som er ført opp innanfor planområde sikrast i plankart med eige arealføremål og føresegner.

ROS-analyse:

Samla analyse for risiko- og sårbarheit for Meland kommune 2013 (KOMROS) skal leggjast til grunn for arbeid/ tiltak i kommunen. Tema frå KOMROS skal vurderast og takast med i ROS analyse for planarbeid og tiltak. Vurdering av planlagde tiltak og beredskap skal sjåast i samanheng. (KDP 1.5.7).

Naturmangfold:

Det er registrert ein sterkt truga art (myrrikse) i nærleiken, denne er vert truleg ikkje påverka av ein regulering. Men det må omtalast i planarbeidet. Vidare er Holmeelva som har sitt utspring i frå myrområdet på motsett side sjøaureførande. Planens påverknad på liv i elva må vurderast i plan og eventuelle avbøtande tiltak må sikrast i plankart og føresegner. Det må gjerast ei vurdering av tiltaket etter naturmangfaldslova §§ 8-12 i planarbeidet (KDP 1.7.1).

Område må og vurderast opp mot nml. §§ 4-5. Kommunen sin sjekklisse for naturmangfold som ligg på heimesida skal nyttast i arbeidet. Er område ikkje tilstrekkeleg kartlagd må fagkyndig personell gjera nye undersøkingar i marka.

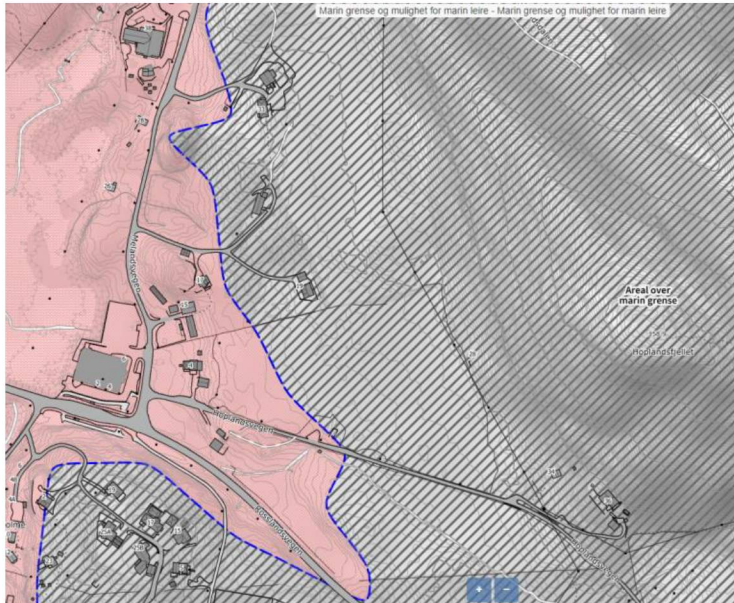
Geologisk vurdering

Ørvig del av planområde ligg under H310 - Ras og skredfare. Det må utarbeidast ein rapport med vurdering av rasfare spesielt med tanke på steinsprang og snøskred. NVE sine krav til fagkyndigheit og utforming av rapporten skal følgast. Grunna fjerning av skog må ein og vurderer rasfaren mot lavt liggande terreng.





Deler av område i vest ligg under marin grense. Det må gjerast ein geologisk vurdering av område i tråd med NVE sin rettleiar og TEK17.



Støyvurdering:

Støysoner langs fylkesveg og evt. kommunal veg ved utslag, må gå fram av plankartet. Støyvurderinga skal omfatte støy frå fylkesveg, støy frå næringsverksemd og frå anleggsperioden. Avbøtande tiltak skal sikrast i plan. Føresegna skal sette grenseverdier for støy. Tilhøve til naboar og kva konsekvens tiltaka medføra skal vera ein del av vurderinga. Det er ikkje tillate å oppføre nye bygg i raud støysone. I gul støysone må det i planframlegget gjerast ei støyfagleg utgreiing for nye bustader, jf. T –1142 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. Avbøtande tiltak i gul støysone sikrast i plan.

Trafikkvurdering:

Utformast i tråd med VLFK sitt krav til innhald. Ved varsel om oppstart gjer VLFK opplysningar om kva dei forventa trafikkvurderinga skal omfatte. Tilkomst, fellesareal og tilhøva til arealbruk på nabotomter skal blant anna avklarast i vurderinga.

Landbruk:

Innanfor planområde er det om lag 15 daa fulldyrka jord, 9 daa overflatedyrka jord og 8 daa innmarksbeite som vert råka av utbygginga. Øvrige areal er produktiv skog, open fastmark samt noko areal for bygningsmasse og samferdsle. Konsekvens for landbruksverdier skal gå fram av plan.

Førebels estimat på omfang av planmaterieill:

- Plankart
- Føresegner
- Planskildring
- ROS-analyse
- VA-rammeplan
- Støyvurdering
- Trafikkvurdering
- Naturmangfaldsvurdering
- Geologisk vurdering



- Tekniske vegteikningar (B,C,D,F,R,U)
- Illustrasjonsplan
- Fotomontasje

3. Rammer for planarbeidet	
	Plannamn / PlanID
X	Planen vil heilt erstatte deler av følgjande plan(ar) KDP Meland 2015–2026, delrevisjon 2019. PlanID 125620100003. Holme forretningsområde. PlanID 125620140002.
Planavgrensing	
X	Forslag til plangrense er førebels godkjent. Eventuelt naudsynt endring av plangrense vert del av uttale frå VLFK og SVV ved 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	Plannamn Holme aust, gbnr. 310/5, 14 mfl.
X	Nasjonal arealplan ID: 46312023001
Planinitiativ	
X	Planinitiativ i samsvar med overordna plan Bustad.
Vertikalnivå	
	Fleire vertikalnivå, jf. forskrifta § 9 tredje ledd Merknad Nei, ikkje aktuelt.
X	Planarbeid i området Merknad Pågåande utarbeiding av tilgrensande detaljreguleringsplan i vest for Holme.
4. Utgreiingsbehov for planarbeidet	
Lokale tilhøve som føreset særleg utgreiing/vektlegging i planarbeidet :	
1.	Barn og unge sine interesser Ja. Utforming av fellesareal og leikeplassar i tråd med KDP og statlege føringar
2.	Funksjonshemma og eldre sine interesser Ja. Utforming av bustader og utandørs areal i tråd med overordna føringar.
3.	Universell utforming Ja, planskildring om korleis planen ivaretek krav i TEK17 for bygg 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 utbyggingsområde 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.





5. Biologisk mangfald	Ja, planskildring og føresegner. Det må gjerast ei vurdering av tiltaket etter naturmangfaldslovas §§ 4-5 og §§ 8-12 i planarbeidet.		
6. Kulturlandskap og kulturminne	Ja, planskildring og føresegner. (Ref. også punkta ovanfor om kultur/m.m.).		
7. Strandsona, sjø og vassdrag	Ja. Er ei elv som går gjennom område i sør som må takast omsyn til, sjå eige punkt over.		
8. Miljøvern faglege vurderingar	Ja.		
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. Tiltak i plan som høyrer til under samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur skal utformast og prosjekterast i tråd med Statens vegvesen sine ei kvar tids gjeldande handbøker.		
11. Kommunaltekniske anlegg	Ja, planskildring, føresegner og VA-rammeplan. (Ref. også punkta ovanfor om vatn/avlau/m.m.		
12. Stadutvikling, kjøpesenter	Nei, ikkje aktuelt.		
13. Klima og energi	Ja, planskildring og føresegner.		
14. Folkehelse (støy, ureining, etc.)	Ja, plankart, planskildring og føresegner.		
15. Renovasjon	Ja, plankart, planskildring og føresegner. Legg opp til felles hentestadar for renovasjon, areala må 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. Nedgravne løysningar skal vurderast. 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: Vurdering kring planens tiltak i høve til KU-forskrifta kjem fram av innsendt planinitiativ. Utifrå den informasjonen er gitt i saka er kommunen einig at planforslaget ikkje vil utløyse krav til konsekvensutgreiing.		



Planprogram	
Utløyer planen/ønska endring av gjeldande plan krav om planprogram/revisjon av gjeldande planprogram, jf. plan- og bygningsloven § 4-1 ?	X
Rikspolitiske retningslinjer, regionale,- og kommunale planar som vedkjem planarbeidet	
Rikspolitiske retningslinjer	
X Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging	
X Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging	
X Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing	
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	
X Rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planlegginga	
Rikspolitiske retningslinjer for vernande 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	
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	
X Kommunedelplan for klima og energi	
5. 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"> <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 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 skal rekvirere situasjonskart hos kommunen. Det er orientert om framgangsmåten.</li> </ul>
<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 og evt. anna analyser skal vera ei del av planomtalen. (Word og PDF-format)</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</li> </ul>





		<p>grunn ved utforming av vegnett, inkl. kommunale føringar gitt i overordna planar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Interne vegar innafør planområdet skal og asfalterast, ha ein køyrebane bredde min 3,5 meter og tole eit akseltrykk opp til 12 tonn.</li> <li>• Alle vegar innanfor planområdet skal detaljprosjekterast etter handbok R700 med B, C, D, F, R, U og kryssteikningar.</li> <li>• Handbøker frå Statens vegvesen skal leggjast til grunn i planlegginga av samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur.</li> </ul>
	• Renovasjonsanlegg	• NGIR sine retningslinjer for utforming av renovasjonsområde og tilkomst skal leggjast til grunn.
	• Naturmangfoldrapport	• I tråd med kommunal mal med sjekklister. Samla vurdering av §§ 8–12 skal vera ein del av planomtalen. I tillegg skal vurdering av naturmangfoldlova §§ 4, 5 vera ei del av planomtalen.
	• 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.
	• VA-rammeplan og overvasshandsaming	• Skal tilfredsstillje kommunens tekniske standardkrav og VA-norm, samd nasjonale krav angitt i til dømes vassressurslova og forureiningsforskrifta
	• Geologisk vurdering	• Ja. Sjå eige punkt over.
	• Kopi av kunngjering oppstart og mottekne merknader	• Brev vedrørande varsel om oppstart, skal godkjennast av sakshandsamar før utsending.
<b>6. Kommunaltekniske anlegg</b>		<b>Merknad</b>
X	Forslagsstillar er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vatn og avlaup som vedkjem tiltaket	
X	Tiltaket føreset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg	Sjå eige punkt øvst i referatet.
<b>7. Kart</b>		
	<b>Eigedomstilhøve</b>	<b>Kva må / bør gjerast</b>
x	Tilstrekkeleg klarlagt	
<b>8. Planprosess</b>		
Medverknadsprosess jf. Pbl. § 5–1		
Det skal bli lagt til rette for ein aktiv medverknadsprosess. Planarbeidet skal kunngjerast som nemnd i § 4. Det		



er vanleg å trekke offentlege høyringsinstansar inn i planprosessen ved oppstart av planarbeid. Vidare skal tiltakshavar/planleggjar i samband med kunngjerings- og drøftingsmøte med dei som skal varslast særskilt om planarbeidet. 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 offentleg 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 offentleg 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. Tilsvarende 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 månader etter høyringsfristen er gått ut.
	Undervegs møte	Merknad
	Ein legg opp til 1-2 undervegs møter før innsending av planframlegg.	Plankonsulent tek fortløpande kontakt med kommunen etter behov.
	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 offentleg utlegging.</p> <p>Estimat på gebyr etter 2023 satsar (endrast kvart år):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 11-04 Oppstartsmøte inkl. 2 undervegs møter: 32 038,-</li> <li>• 11-08 DRP i samsvar med overordna plan: 152 059,-</li> <li>• 1.1.12 Tilleggsgebyr for daa (3x25): 48 792,-</li> <li>• Totalt estimat: 232 889,-</li> </ul>	

## 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 myndigheita 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.

## 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 sine krav til planforslaget, samt kommunale vedtekter og retningslinjer. Verken oppstartsmøte eller referatet gir rettar i den seinare sakshandsaminga. Naboprotestar, protestar frå velforeiningar, krav frå offentlege styresmakter m.m. vil kunna føra til krav om endring av prosjektet.

*Lennart Falkenberg-Arell*

*Frekhaug, 21.4.2023*