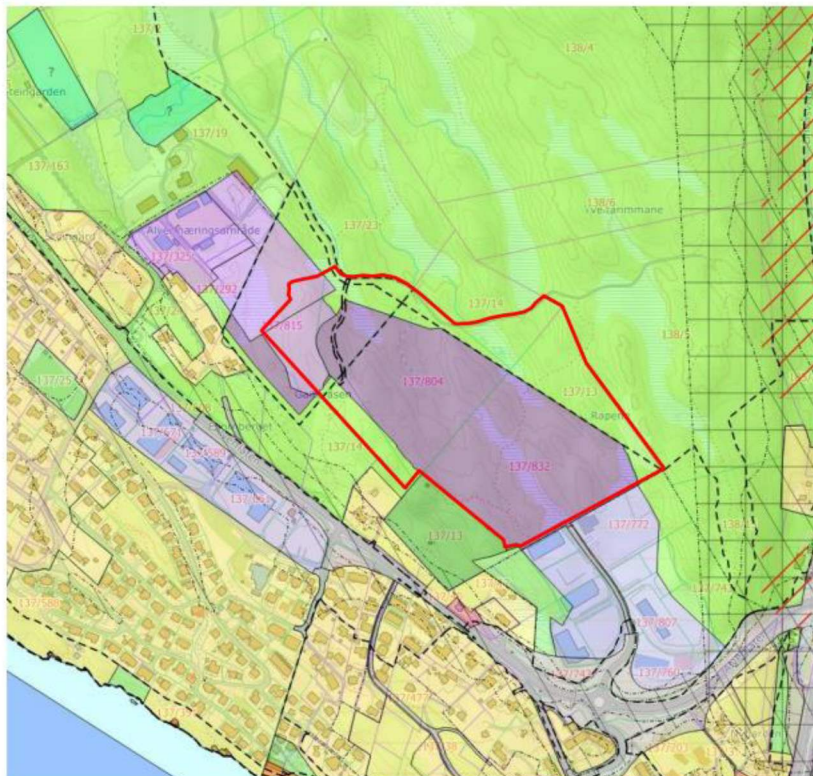




REFERAT

Oppstartsmøte for plansaker i Alver kommune

1. Sak: 20/1470		Galteråsen næringsområde, gbnr. 137/804 og 832 mfl. 46312021002
Møtestad: Teams	Møtedato: 3.3.2021	
Deltakar(ar): frå forslagsstillar	Frå kommunen	
Tiltakshavar:	Plan:	
Romarheim Entreprenør AS v/ Trygve Andås	Lennart Falkenberg–Arell, Ole Martin Bolset Marianne Aadland Sandvik	
Lihiba AS v/ Lars Øyvind Hillestad	Brannteknisk avdeling:	
Konsulent:	Aleksander Martens	
Ard arealplan AS v/ Hedvig Godvik Olsen, Kari Johannesen & Oliver Ceyssens	VA: Arne Helgesen	

2. Føremålet med planarbeidet
<u>Forslag til plangrense:</u>

Utsnitt viser planomriss lagt over KDP, henta frå planinitiativet s.2.
Hovudpunkt frå oppstartsmøte:
<u>Tiltak/ Føremål/Dagens situasjon:</u>
Forslagsstillar ynskjer og regulera område som i KDP KAA 2019–2031 er sett av til næring BN1, med tilhøyrande føringar som kjem fram av KDP sine føresegn. Planen vil og erstatta delar av planområde i reguleringsplanen for Alver næringsområde sør for og realisera veg, planfri tur sti/veg og gjera om areal avsett til offentleg tenesteyting til næringsareal i tråd med overordna føringar frå KDP sine føresegn, KDP si konsekvensutgreiing (3.2) og KOM–ROS. Planområde BN1



ligg mellom detaljreguleringsplanen for Alver næringsområde sør og detaljreguleringsplanen for Galtaråsen gnr. 137.

Føresegner frå KDP KAA 2019–2031 som vedkjem planen:

2.2.2 tabell 1 BN1 og GF1, 2.2.3, 2.4.1, 2.4.2, delvis 2.5.1 veg og fortau frå fylkesveg før IG ikkje mellombels bruksløyve, 2.6.1, 2.6.2, 2.6.3, 2.6.5, 2.7.1, 2.7.2, 2.7.3, 2.7.4, 2.7.5, 2.7.6, 2.7.7, 2.8, 2.9.1, 2.9.2, 3.1.4, 3.2, 3.3.2, 3.4.1, 4.5 tabell 15 #16, 4.5.2, 4.5.3 #19 og tabell 16 #15.

KU-vurdering:

I planinitativ datert 16.2.2021 konkludera forslagsstillar at reguleringsplanen ikkje skal innehalde tiltak som er omtala i KU-forskrifta vedlegg I og II. Det må ved utforming av føresegner gå klart fram at det ikkje er lov og etablera nokre verksemd innanfor planområdet som er nemnd i KU-forskrifta vedlegg I og II. Nemnde stadfesting til avgrensing for bruk av område skal og gå fram i brev til varsel om oppstart. Døme på fellesføresegn for heile planområdet:

«Oppføring av næringsverksemd eller andre tiltak nemnd i ein kvart tids gjeldande forskrift om konsekvensutgreiing sitt vedlegg I og II er ikkje tillat innanfor planområde»

Visar det seg i det vidare reguleringsarbeid at BRA for næring overstig 15.000 m² må ei ny vurdering av planen opp mot KU-forskrifta § 6 Vedlegg I punkt 24 gjerast før innlevering av komplett planforslag til 1. gongs handsaming. Det same gjeld viss vidare reguleringsarbeid visar at ein ynskjer og etablera typar næring og tiltak som er nemnd i vedlegg I og II.

Øvrige krav til utforming av planområde knytt til næring kjem fram av føresegna til KDP Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019–2031.

Overordna KU-utgreiing for KDP KAA 2019–2031:

I tabell under punkta 3.2 og 3.3 er det fleire punkt som vedkjem planområdet og er førande for det vidare reguleringsarbeidet, derunder blant anna: «Offentleg tenesteyting», «forureining, klima og miljø», «nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv» Overordna vurderingar frå KU som kjem fram av punkt 4.1.1 om N1 skal leggjast til grunn i det vidare reguleringsarbeidet.

Rekkefølgjekrav om infrastruktur og planområdets utstrekning:

Ved vedtak og gjennomføring av denne plan vert trafikksituasjonen for heile områda nord for fylkesvegen endra. Ein får no gjennomkøyring frå fylkesvegen ved avkøyrsla til Galtaråsen gnr. 137, planID 1263–200903 og vidare gjennom ny plan, Alver næringsområde sør, planID 1263–201601, Alver næringsområde, gnr. 137, bnr. 325 og 459 mfl., og via Breimyra (Alvervegen 10), gnr. 137, bnr. 109, planID 1263–201207 der opprinneleg vegteikningar for utbetring av veg og fortau ligg. Viss det er eit ynskje om at det skal vera gjennomkøyring innanfor det samla næringsområde, må forslagsstillar vurdere om eksisterande grunnlag for vegutbetring og fortau slik det kjem fram av reguleringsplanen for Breimyra opp mot forventa auke i ÅDT er i tråd med gjeldande N100.

I utgangspunktet vert rekkefølgjekravet i tilgrensande planer om utbetring av veg og fortau frå avkøyrsla ved fylkesvegen opp til næringsområde før IG vidareført i ny plan.

Likevel rår Alver kommune til at forslagsstillar tek tidleg kontakt med Vestland fylkeskommune for og avklara kring eventuelle samferdsle tiltak som må utbetrast/endra.

Forslagsstillar: Det viktige er at hovudtyngda av næringstransporten vert tatt gjennom Galteråsen. Har vore ei planendring i område, fortau er opparbeidd eit anna sted ein kor opprinneleg planlagd. Skal sjå nærare på ei løysing som forhindrar gjennomgangstrafikk for næringsområdet.



Arealformål for næring og vegetasjonsskjerm (buffer) skal plasserast i tråd med storleik på næringsområde gitt ved overordna KDP. Storleik på daa sett av til næring kan ikkje aukast utover kva som ligg regulert i KDP. Bredde på vegetasjonsskjerm vert avklard i forhold til kva støyanalysen legg til grunn for konsekvensar av den type næring som skapa mest støy som er mogleg og føra opp innanfor planområde. Tilgrensande plan i vest har ei bredde på vegetasjonsskjerm på 10 meter.

Forslagsstillar: Plangrense satt mtp fleksibilitet ved eventuell reetablering av myr og eventuelt næringsområdet då eigedomsgrensene grensene kan variera frå grensa for næringsområdet. Det ligg ei skjering som kan vurderast brukt som vegetasjonsskjerm (Mtp støy). Skal vurdere nærare bredde og plassering av vegetasjonsskjerm, er topografiske forhold som gjer at 10 m min bredde kan vera overflødig.

ROS-analyse:

ROS-analysen skal blant anna inkludera skredfare, flaum i vassdrag, konsekvensar for nedbygging av myr, kjemikalieutslepp og anna forureining. I overordna ROS-analyse for KDP Knarvik – Alversund med Alverstraumen 2019–2031 er gjeldande føringar for BN1 omtalt nærare. Avbøtande tiltak i tabell 5 frå overordna ROS-analyse skal og leggjast til grunn i det vidare reguleringsarbeidet.

Friluftstinteresser:

KDP føresegner 2.2.2 med tilhøyrande tabell 1 under punkt BN1 og GF1, 3.3.2, 4.5 tabell 15 #16 og 4.5.3 #19 med tabell 16 #15, saman med Alver næringsområde planen sine føresegner § 7.1, § 8.1 og § 8.2 skal leggjast til grunn for og sikra friluftstinteresser i område. Det påpeikast særleg at jf. § 8.1 i nemnde reguleringsplan stadfesta at «ved prosjektering av veg innanfor #1 gjennom LNF-området/planområdet, skal tursti sikrast planfri kryssing av vegen.».

Forslagsstillar: Lurer på om det kan vere aktuelt å flytte tursti om ein finn ut at det vil vere vanskeleg å føre inn turstien der denne er vist. Den gamle turstien som ligg lengst sør i området er ikkje lenger i bruk etter vann vegen vart opparbeidd.

Kommunen: Dette er mogleg, men det må gjerast ei utgreiing for dette, og argumenterast for.

Uttale kultur:

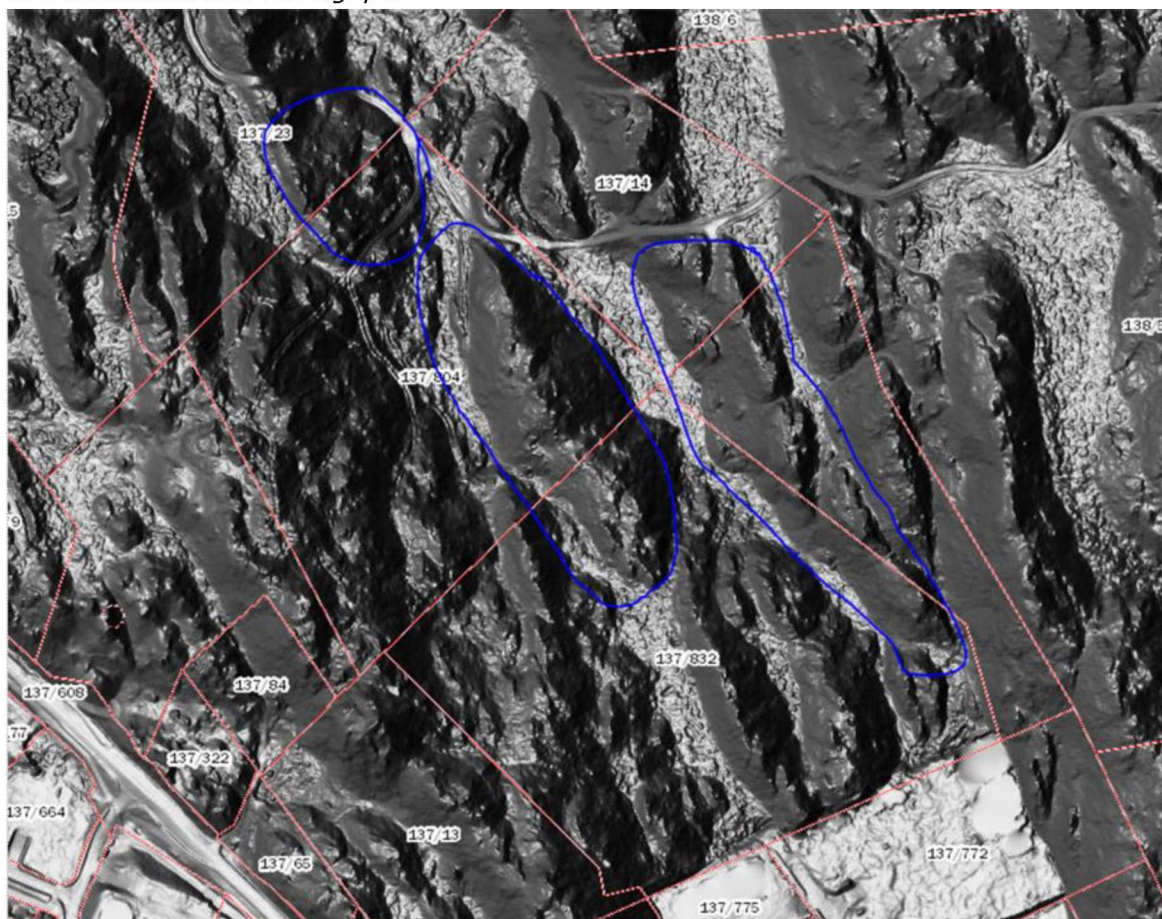
«Det planlagde næringsområdet ligg tett på og delvis inn på det området som er registrert som viktig friluftsområde i Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområde i Lindås kommune 2015–2017 i Lindås kommune. Området er det største samanhengande friluftsområde i tilknytning til bustadområda ved Alverflata. Området har relativt høg bruksfrekvens, med mest lokale brukarar. Trollskogen barnehage og fleire skular er viktige brukarar av området.

Dersom det aktuelle området skal byggjast ut som næringsområde er det viktig at ein sikrar at det vert god avstand mellom næringsområdet og friluftsområdet. Høgdedrag i terrenget mot friluftsområdet bør bevarast som ein naturleg buffer mellom friluftsområdet og næringsområdet – både med tanke på innsyn og støy. Med omsyn til friluftslivet er det ikkje ynskjeleg at ein tar med delar av LNF-området for å ha moglegheit til å sjå på ei omdisponering av desse areala, og særleg viktig er det at utbygging skjer i god avstand og med buffer mot turvegen/landbruksvegen over 137/804 og 137/14. I dag har dei som bur i bustadområda ved Alverflata tilkomst til dette friluftsområdet frå Galteråsen i sør, frå busstoppet like nordvest for innkøyringa til Stølen, gjennom Alver næringsområde og ved Alver hotell. Frå Alverflata er det tilkomsten frå busstoppet like nord for innkøyringa til Stølen som er kortaste veg inn i friluftsområdet. Det er ynskjeleg at denne vert bevart som «ein grøn» tilkomst/korridor inn i friluftsområdet. Langs denne stien finn me også det einaste kjende kulturminnet i området. Eg har fått opplyst at dette var ei gardflor/sommarflor. Det



er førebels uklart om uteløa ligg innanfor eller like utanfor foreslått plangrense då den ikkje er synleg på flyfoto. Det er per i dag ikkje nokon parkeringsplass avsett til turgåarar ved friluftsområdet kring Tveitavarden. Tidlegare var det mogleg å parkera ved start på sti i Galteråsen, men denne er no stengt. Det er ynskjeleg at det vert sett av areal til parkeringsplass for turgåarar tett ved tilkomst til friluftsområdet.

Eg har lagt ved eit utsnitt av Lidar-kart som viser terrenget i området. Om ein kan bevare dei høgdedraga som er markerte med blått ville dette kunna fungera som ei skjerming mot friluftsområdet, men om dagens høgdedrag vil fungera som buffer er sjølvsagt avhengig av kva kote industriområdet vert lagt på.»



Eigedomstilhøve:

Plankartet må vise kva eigedomsgrenser som opphøyr. I planomtalen må det skildrast kor dei nye grensene skal gå, og korleis tomtestrukturen både innafor og tilgrensande eigedomar til planen er tenkt. For og sikra god gjennomføring av planen bør forslagsstillar så tidleg som mogleg skaffa seg naudsynste leidnings- og vegrettar. Yttergrense mot aust ved gbnr. 137/5 og mot vest ved gbnr. 137/84 er ikkje innmålt. Desse må fastsetjast om dette vert yttergrense i planen.

Planen går også innover 4 eigedomsteiger som vil medføre frådelingar, er det satt i gong noko dialog eller inngått nokre avtaler med desse 15 grunneigarane?

Forslagsstillar: Har ein intensjonsavtale med nokre av grunneigarane.

Vatn/avlaup/overvasshandsaming/brannteknisk :

VA-rammeplan med tillegg og VA-kart knytt til reguleringsplanen for Alver næringsområde sør ligg ute på nordhordlandskart. Desse dokumenta kan vera til hjelp i kartlegging og utforming av VA-rammeplan for denne plan knytt til kva VA-tiltak som må gjerast i område. Ein kvar tids gjeldande VA-norm for Alver kommune skal leggjast til grunn ved utforming av VA-rammeplan og vidare



detaljprosjektering. Det skal takast særleg omsyn til overvasshandsaming i område jf. KDP 2.2.2 tabell 1 BN1. Avbøtande tiltak skal gå fram av VA-rammeplan, planomtale, ROS-analyse og sikrast i føreseigna. Når ein gjer inngrep i våtmarker er bruk av fangdammer til dømes eit avbøtande tiltak for og få kontroll over overvatn. Alle bygg og anlegg skal utformast med best mogleg tilgjenge slik at brann,- og redning kan utføre sine oppdrag utan hinder.

Kommunen: Planområdet aust for dette planområdet har VA lagt ut til grensa. Dette ligg så og sei klart for vidareføring. Vidare må ein sjå på kva delar som får fall den andre vegen. Det kan og ende opp med behov for ein pumpestasjon i området. Det kan vere mest fornuftig å pumpe dette ned til Galteråsen. Overvannshandtering må sjåast vidare på. Det ligg ei 200mm i aust og ei 160mm i vest. Overvannsrør 600mm sør-aust for planområdet. Burde ikkje vere kapasitetsproblem på dette.

Forslagsstillar ønskjer sosi-fil med alle mål på va-nettet. Forslagsstillar ser for seg at det vert utbygging parallelt. Kommunen v/Arne Helgesen skal sende SOSI-fil med nemnde data.

Myr- og landbruksområde:

Det skal gå fram av planomtalen eit arealrekneskap over eventuelle myr områder som vert råka av tiltak i plan. Berekningar for framtidig Co2 utslepp skal vera ein del av rekneskapen. Avbøtande tiltak skal sikrast i føreseigna. Kommunen ber om at forslagsstillar ser på moglegheita for og terrassera bygningar i terrenget for og redusera inngrep. Vert det behov for og justera noko på næringsområde må ei tydeleg og grundig vurdering av dette gå fram av planomtalen. Landbruk har sett gjennom tilgjengelege kartbasar for skog og vilt. Det er ikkje registrert artar eller naturtypar som kan ta skade. Det gjer seg ikkje gjeldande skoginteresser av betydning innanfor planområdet.

Forslagsstillar: Myra som grensar til eksisterande veg ser ut til å vere mindre enn vist på kart, samt den er allereie punktert. Har litt erfaring med reetablering av myr og ynskjer eit samarbeid med kommunen.

Kommunen: Synes det er positivt at forslagsstillar er interessert og sjå nærare på moglegheita for reetablering av myr, vert det lagt fram eit forslag til dette prosjektet, kjem det og bli sendt vidare til aktuelle avdelingar.

Undersøking om forureina grunn, if. KDP ROS tabell 5 og KDP føresegn 2.2.2 tabell 1:

Før innlevering av planforslag til 1. gongs handsaming skal planområde undersøkjast for forureina grunn. Rapport skal liggje del av planforslaget. Ein ikkje teknisk beskriving av undersøkinga skal gå fram av planomtalen. Ved eventuelle funn av forureina grunn skal dette gå fram av ROS-analyse med avbøtande tiltak som skal sikrast i føreseigna.

Forslagsstillar er ikkje kjend med nokre forurein grunn i område.

3. Rammer for planarbeidet

Følgjande arealplanar gjeld for heile eller deler av området:
1263-201701 og 1263-201601

		Plannamn / PlanID
X	Planen vil heilt erstatte følgjande plan(ar)	KDP Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031, planID: 1263-201701 felt BN1
X	Planen vil erstatte deler av følgjande	DRP Alver næringsområde sør, planID 1263-201601.



	plan(a)r	
	Aktuell reguleringsstype	
X	Detaljreguleringsplan	
	Planavgrensing	
	Forslag til plangrense er diskutert og resultatet vedlagt dette referat.	
	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.)	
	Forslagsstillar sitt forslag til namn (Må godkjennast av Tommy Veland)	Galteråsen næringsområde gbnr. 137/804 og 832 mfl. <i>Forslagsstillar og kommunen skal prøve og finne eit meir passande plannamn fram mot varsel om oppstart.</i>
	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 46312021002 .	
	Planinitiativ	Merknad (føremål, område..)
X	Planinitiativ i samsvar med overordna plan	Så lenge arealformål for næring vert plassert i tråd med overordna plan og type næring ein tillat i planområde er i tråd med overordna plan og føresegn som nemnd over ved tema om KU-vurdering vert teken inn i plan, reknar ein planinitiativet for og vera i samsvar med overordna plan.
	Vertikalnivå	Merknad
	Fleire vertikalnivå, jf. forskrifta § 9 tredje ledd	Nei, 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:	
4. 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 både for bygg og alt utanom dørs 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 utbyggingsområdet 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 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 naturmangfoldrapport 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, plankart, planskildring og føresegner.			
8. Miljøvern faglege vurderingar	Ja, planskildring og føresegner. Det er ikkje registrert nokon spesielle artar eller miljøverdiar innanfor planområdet, men det må i planlegginga leggjast vekt på miljøomsyn og ein skal følgje naturmangfaldlova.			
9. Samfunnstryggleik og beredskap	Ja, plankart, planskildring, føresegner og VA-rammeplan. Brannteknisk avdeling si rettleiar skal leggjast til grunn ved utforming av plan og tiltak. Rettleiar vert tilsendt til forslagsstillar.			
10. Kommunikasjon, veg og veg- tekniske tilhøve /trafikktryggleik	Ja, plankart, planskildring og føresegner. (Ref. også punkta ovanfor om veg/tilkomst/rekkefølgjekrav.			
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.			
15. Renovasjon	Ja, plankart, planskildring og føresegner. Viss ein legg opp til eit felles hentestad for renovasjon, må arealet vera plassert i eit område som gir gode siktforhold og stor nok plass til manøvrering for snu og hente operasjonar, plassering av søppeldunkar og poststativ. Forslagsstillar kan på eiga initiativ ta kontakt med NGIR når eit forslag til renovasjonsanlegg er på plass.			
Førebels vurdering i høve forskrift om konsekvensutredninger av 2017, kapittel II og III		Ja	Nei	Vurderast nærare
Fell tiltaket inn under § 6, <i>Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding?</i>			X	



Fell tiltaket inn under § 7, <i>Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutgreiast, men ikkje ha melding?</i>			X	
Fell tiltaket inn under § 8, <i>Planer og tiltak som skal konsekvensutgreiast hvis dei kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn, jf. § 10? (Bruk 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, datert 16.2.2021 (Doknr. 4).			
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			
	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 trafikksikring			
X	Kommunedelplan for klima og energi			
X	Kommunedelplan for helse, sosial og omsorg, side 17. (Aktuelle tema: Folkehelse med tanke generasjons bustadar som er universelt utforma/universelt tilgjenge og universell utforming av uteoppholdsareal som inviterer til sosialt samvær).			
	Anna:			
5. Krav til planforslaget – innhald og materiale				
	Forslagsstillar er gjort kjent med min. krav til planleveransen			
	Innhald og materiale	Kravspesifikasjon		
	• Plankart	• 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 kommunen. Det er orientert om framgangsmåten.
	• Planomtale og diverse illustrasjonar	• 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)
	• Næringsbygg og uteoppfallsareal	• Kommunale føringar angitt i overordna planar, og TEK17 skal leggjast til grunn i utforming av bygningar og uteoppfallsareal.
	• Trafikkberekning og vegutforming <i>Bør vurdere og sikra i plan for utforming av interne veger og tomtefordeling sjølv om ein legg opp til flateregulering.</i>	• I tråd med Statens vegvesen sine handbøker og kommunale føringar. Statens vegvesen si handbok V713 med ÅDT=5 skal leggjast til grunn ved trafikkberekningar. (Kan vere annleis ved næring) N100 skal leggjast til grunn ved utforming av vegnett, inkl. kommunale føringar gitt i overordna planar. • Interne vegar innafor planområdet skal og asfalterast, ha ein køyrebane bredde på 4,0 meter og tole eit akseltrykk opp til 12 tonn. Øvrige krav til vegutforming skal følgja Statens vegvesen si handbok N100. • Alle vegar innanfor planområdet skal detaljprosjekterast etter handbok R700 med B, C, D, U og kryssteikningar.
	• 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 og § 13 vera ei del av planomtalen. (utløysar planforslaget krav om KU, kan miljøprinsippa angitt i Nml §§ 8-12, jf. § 7 inngå i KU.)
	• Vannforekomster	• Ureining frå anleggsarbeid ved partikkel utslepp kan sige ned i grunnvatn og ferdes utanfor planområde, forureining innanfor planområde og ved influensområde skal vurderast etter forureingslova og opp mot miljømål fastsett i vassforskrifta. Tiltak innanfor 3 km luftline frå vassdrag eller sjø skal i tillegg vurderast etter villaksnormen, lakseregisteret og lakse- og innlandsfisklova §§ 1, 2 og § 7 fyrste ledd.



	• Føresegner	• Skal følgja opp innhald i gjeldande overordna planar for område. Føresegna skal alltid sikra eventuelle avbøtande tiltak som kjem fram av ROS-analyse og særlege utgreiingar. Alle føresegn skal forankrast jf. Pbl. § 12-7. (Word og PDF-format). Kommunen sender dømer på føresegner.
	• ROS-analyse	• ROS-analyse: Skal følgja opp Pbl. § 3-1 bokstav f, g, h og § 4-3, nasjonale forventningar, TEK17, KMD-rundskriv H-5/18, DSB si rettleiar om metode for ROS-analyse i planlegginga og KOM-ROS.
	• Illustrasjonsplan	• Skal utformast i tråd med KMD si reguleringsplan rettleiar.
	• VA-rammeplan og overvasshandsaming	• Skal tilfredsstille kommunens tekniske standardkrav og VA-norm, samd nasjonale krav angitt i til dømes vassressurslova og forureiningsforskrifta
	• Planprogram & KU (ikkje aktuelt på noverande tidspunkt)	• 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 vedrørende varsel om oppstart, skal godkjennast av sakshandsamar før utsending.
	• Kontrolldokumentasjon	• Sendast ved planleveranse. • M.a. at plankartet tilfredsstiller kommunen sine tekniske standardkrav og nasjonale standardar. • Naturmangfoldrapport
6. Kommunaltekniske anlegg		Merknad
X	Forslagsstillar er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vatn og avlaup som vedkjem tiltaket	Va-avdelinga skal sende SOSI-fil med oversikt over VA-nett.
	Tiltaket føreset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg	
7. Kart		
	Nykartlegging	Krav (nærare om detaljar i situasjonskart)
X	Behov for nykartlegging	Eventuelle yttergrenser for plan.
	Eigedomstilhøve	Kva må / bør gjerast
	Tilstrekkeleg klarlagt	
	Ikkje tilstrekkeleg klarlagt	
	Jordskifte	
	Eigedomstilhøve	
	Rettar	
	Fordeling	
8. Planprosess		
Medverknadsprosess jf. § 5-1		
Det skal bli lagt til rette for ein aktiv medverknadsprosess. Planarbeidet skal kunngjerast som nemnd i § 4. Det er vanleg å trekke offentlege høyringsinstansar inn i planprosessen ved oppstart		



av planarbeid. Vidare skal 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 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 månader 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
X	Ein legg opp til ... (tal) møte undervegs før innsending av planframlegg	Ikkje avklard.
X	Første møte er tidfest til..... (ev tek plankonsulent kontakt når han/ho har eit (uferdig) utkast)	Plankonsulent tek fortløpande kontakt med kommunen etter behov.
	Gebyr	
X	Det er gitt orientering om kommunen sitt gebyrregulativ, om trinnvis betaling og reglar og satsar for tilleggsarbeid dersom kommunen må utføra slike i høve motteke utkast, før saka blir fremma for offentleg utlegging.	

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 myndigheiter 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. 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.

Kontaktinformasjon for bestilling av grunnlagsdata:

VA:

Jan.roald.wolff.treni@alver.kommune.no , Silje.eik@alver.kommune.no ,
Arne.helgesen@alver.kommune.no

Basiskart og eigedomsgrenser:

Tommy.veland@alver.kommune.no , Terje.villanger@alver.kommune.no

Lennart Falkenberg-Arell

Microsoft teams, 11.3.2021