

Vedlegg B
REFERAT
Oppstartsmøte i plansaker i region Nordhordland og Gulen
Malen sin disposisjon:

1. Sak, tid og stad
2. Føremålet med planarbeidet
3. Rammer for planarbeidet
4. Viktige utgreiingsbehov ,(KU, Planprogram)
5. Lokale forskrifter og retningslinjer som gjeld for planområdet:
6. Krav til planforslaget – innhald og materiale
7. Kommunaltekniske anlegg
8. Kart
9. Planprosess
10. Førebels råd frå kommunen
11. Attestasjon

Oppstartsmøtet sitt formål er å avklare offentlege føresetnader for at planforslaget skal kunna bli realisert og gje grunnlag for ein god planprosess.

Den som skal utarbeida reguleringsplan for eit område eller framlegg til endring av gjeldande plan, skal bestille eit oppstartsmøte med kommunen før planarbeid blir starta.

Frå oppstartsmøte skal det skrivast referat. Kommunane i region Nordhordland og Gulen har mai 2006 vedteke å bruka denne malen for desse referata. Momenta i malen skal fyllast ut.

1 Sak:		(kommunen tildeler saksnummer)
Møtestad: Meland rådhus		Møtedato: 2.11.2018
Deltakrar: frå forslagsstillar	Frå kommunen	
Tiltakshavar:	Plan: Merethe Tvedt	
Magnar Askeland, Thomas Kvalheim og Ivar Askeland	Geodata:Hans Ove Kannenberg	
	Byggesak:Tore Johan Erstad	
	VA:Harry Finseth	
Konsulent:	Kultur: Eirik Utne	
Norconsult AS v/Mona Hermansen		
2. Føremålet med planarbeidet		
Bakgrunn og formål for planarbeidet		
<u>Mellombels kort skildring av omfang og planlagde tiltak:</u>		
Tiltakshavar Norconsult AS v/ Mona Hermansen ynskjer å utvikle eit område i Meland kommune som ligg i kommuneplanen sin arealdel (KPA) som bustader, B9 (gbnr 22/4, 68, 150 og 82).		
Hovudføremålet med planen er å leggje til rette for bustadbygging og eit forsamlingslokale med tilhøyrande utandørs aktivitetsområde. Bustadbygging er i samsvar med KPA, og forsamlingshuset vart spelt inn ved rullering av KPA i 2015.		
1) I KU for KPA er innspelet om å leggje ut areal til forsamlingshus vurdert, men det vart gjort framlegg om å legge heile innspelt areal på gbnr 22/4 ut til bustader. Vidare står det		

at «eit område for samfunnshus/forsamlingslokale eller liknande må planleggjast i reguleringsplan».

- 2) Saka om forsamlingshuset blei lagt fram i kommunestyret og UDU som ei prinsippsak der planarbeid med forsamlingshus fekk klarsignal om å fortsette (UDU sak 104/2017, 5.12.2017 og KS sak 130/2017, 13.12.2017). Vedtakstekst: «Kommunestyre godkjenner at det vert starta opp planarbeid på gbnr 22/4 som omsøkt».

Tiltak/Føremål:

Forslagstillar ynskjer å tilrettelegge for om lag 15-25 nye bueningar i form av frittliggande einestader og rekkehus.

Forsamlingshuset er tenkt utvikla i samband med kristent fellesskap, og skal romma aktiviteter for familiesamlingar på søndagar, speidar/friluftsgupper, barnekor, musikkmiljø, dansegrupper, småbarnstreff, pensjonisttreff mm. Utleige til konfirmasjonar, bryllaup og feiringar. Det kan vera aktuelt å etablere volleyballhall elr. fleirbrukshall i denne storleiken.

Uteområdet er planlagt med ballbane, leikeområder og evt. andre uteaktivitetar målretta mot barn og unge.

Dagens situasjon:

Planområde ligg på Mjåtveit. Forslaget tilgrensar det regulerte bustadområde i Mjåtveitmarka planen i nord-aust, og pågåande områdeplan overlappar delvis planforslaget i nord-vest.

I sør grensar område til arealet som i KPA er avsett til grøntområde og planavgrensinga tar med seg planlagt kyststi som ligg til kommuneplanen. Området er i gardskartet *nibio* registrert som produktiv skog.

Forslag til plangrense:



Utsnitt til høgre: Rosa stipla line viser planforslagets avgrensing, blå stipla viser varsla områdeplan.



Plangrensa vart diskutert i møte og er ikkje fastsatt.

Administrasjonen påpeikte at det ville vera naturleg at ein tok med heile Toneset, og resterande bustadområde i aust (4tomtar som ligg som gult i KPA9).

Forslagstillar har ikkje planlagt tiltak på Toneset, og har av omsyn til evt. krav til arkeologiske undersøkingar haldt Toneset utanfor plangrensa.

Plangrensa i aust tar ikkje med seg det resterande gult område som ligg i KPA, då desse krev ein anna vegtilkomst (frå aust).

Plangrensa i nordvest tar eigedomane gbnr 22/82 og 22/68 med seg, og det er desse som er overlappande i pågåande områdeplan. Heimelshavar av desse tomtane har meldt at dei vil bli trekt ut av områdeplanen, og inngå i reguleringsplanen for Tonesmarka.

Administrasjonen kommentar: desse tomtane kan inngå i begge planane, men dei må ikkje trekkast ut av områdeplanen. Dette har med behov for koordinering av m. a. infrastruktur.

Basert på opplysningane over sender plankonsulent inn nytt forslag til plangrense.

Hovudpunkt frå oppstartsmøte:

Føresegner frå Kommuneplanens arealdel 2015-2026 som vedkjem planen:

1.5.1 Utbyggingstakt (rekkefølge på utbygginga)

- *I område sett av til framtidig bustadbygging kan det totalt byggjast inntil 150 nye bustader i året i planperioden (2015 – 2026).*

1.5.2 Krav til teknisk infrastruktur jf. pbl §§ 27-1,2,3 og 4

- *For areal sett av til bygg og anlegg skal infrastruktur for veg, vatn, overvatn og avlaup sjåast i samheng med eksisterande og framtidig utbygging i området, slik at det vert etablert heilskaplege løysingar.*
- *Der kommunen finn det naudsynt, skal det utarbeidast felles planar for slik infrastruktur.*
- *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.*
- *Tilstrekkeleg kapasitet for sløkkjevattn må vere etablert før område for utbygging blir tekne i bruk.*

1.5.3 For område avsett til framtidig bygg og anlegg kan det ikkje gjevast rammeløyve eller løyve til igangsetting av nye tiltak før:

- *Det ligg føre ROS-analyse som syner utfordringar knytt til miljø, overvatn, sårbare artar, avløp, massehandtering m.m.*
- *Avkøyringar / kryss med samband til kollektivhaldeplassar og fortau / gang- og sykkelveg langs hovudveg er etablert.*

1.5.4 For område avsett til framtidig bygg og anlegg kan det ikkje gjevast bruksløyve til bustader før:

- *Naudsynt kapasitet på skule og barnehage er etablert*



- *Leikeplassar er opparbeidd og ferdigstilte*
- *Fortau / bilfri gang- og sykkelveg til næraste skule er opparbeidd*

1.6.9 *I reguleringsplanane skal det leggjast til rette for høg utnytting og konsentrert busetnad i byggeområda B_5, B_6, B_8, B_9, B_17, BE_1 og BE_2.*

Veg/tilkomst:

Området ligg i enden av eksisterande bustadfelt i Mjåtveitmarka. Og tilgrensar/delvis overlappar pågåande områdeplan Mjåtveit-Dalstø. Det vil vera naudsynt å koordinere desse planane då dei er bundet av fleire felles rekkefølgekrav i KPA. Spesielt trafikkanalyse i områdeplan og detaljplanen må koordinerast.

Moment i trafikkanalysen vil spesielt vera trafikkmengda knytt til forsamlingshuset.

Staten vegvesen har for heile område B8 og B9 varsla at det ved framtidig utbygging vil vera: «..*trong for passeringslomme i fv. 564, evt. venstresvingfelt, for å unngå at vestgåande trafikk på fylkesvegen vert hindra av trafikk inn til Mjåtveitmarka*».

Parkering:

Forslagsstiller vil sjå på mogleg løysing om å få ein kombinert parkeringsløysing med parkering/ballbane ved spesielle arrangement i forsamlingshuset der det krev fleire parkeringsplassar enn den vekentlege bruken av huset.

KPA føresegn har ikkje eigen parkeringsnorm for forsamlingshus, og bruken vil vera avgjerande for krav til antall parkering.

Administrasjonen kommentar: er skeptisk til om ei kombinert løysing med parkering på fotballbane er gjennomførbart. Løysinga treng meir utgreiing.

Kultur/friluftsliv

- Det må vere tydeleg tilgang for ålmenta i høve friluftslivet, frå byggeområde mot sør, som ikkje kan gi inntrykk av privat karakter. Denne tilgangen må takast i vare gjennom byggeperioden
- Ein må levere planar for grusa tursti (*Kyststien*) i kring 1–1,5 meters breidde ved eksisterande sti i sørvest mot toppen ovanfor Toneset. Vidare må ein sjå på høva for å etablere ei kopling ned mot Juvika, som passar med eksisterande reguleringsplan for Mjåtveitmarka. Den grusa turstien må ha ei kopling inn mot byggeområdet, jf. førre punkt. Mot sørvest bør dette sjåast saman med områdeplanarbeidet i vest.
- Ein må gjere nokre vurderingar i høve auka press på bruk av Toneset, samstilt med beiting og naudsynt skjøtsel av landskapet
- Ein må ta inn «Kartlegging og verdisetting av friluftslivsområde i Meland kommune (2016)». Denne finn ein i Naturbase
- Påverknaden på kulturminne og kulturmiljø må greiast ut. Ein må ta stilling til vern av kulturminna, inkl. eventuell risiko i byggeperioden
- Kapasitet på parkering i høve bruk av areal til fritid vil vere viktig. Kor ofte ser ein at det er behov for å nytte slike areal til parkering. Ein slik kombinasjonsbruk vil ikkje kunne samsvare med føresegna for spelemidlar. Dersom ein ser for seg spelemidlar til ulike nærmiljøanlegg, og driftsforma kan kvalifisere for dette, må anlegga spelast inn i høve prosess knytt til kommunal plan for idrett. Meland idrettsråd er kontaktpunkt for dette.

Planar/pågåande planar i området:



Lenker til planane kjem under pkt. 3

- Reguleringsplan for Mjåtveitmarka
- Områdeplan for Mjåtveitstø/Dalstø; status pr.d.d:
 - inngått samarbeidsavtale mellom Meland kommune og Furufjellet AS
 - pågår ei trafikkanalyse
 - barnetråkk er ferdig
 - Skuletomtplassering er avgrensa eit område.
 - MK har innkalla til eit status/medvirkningsmøte 28.11.2018.

Vatn og avlaup:

Arbeidet med utarbeiding av VA rammeplan bør startast tidleg.

Konsekvensutgreiing:

Forslagstillar har vurdert behov for KU, jf. planinitativ s 10 og 11, og konkluderer med at det ikkje er krav om handsaming etter Forskrift om konsekvensutredninger. Administrasjonen er einig med at detaljreguleringa ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiingar uti frå kjende opplysningar pr. dags dato.

Merknad til bestilling av oppstartsmøte:

Kommunen har mottatt to merknader frå eigar av gbnr 22/224, og konsulent frå områdeplanen til varsel om oppstart. Dei ønskjer å gå i dialog, og merknadene ligg vedlagt referatet.

Aktuelle kontaktar for planarbeidet:

VA: harry.finseth@meland.kommune.no

Kultur: eirik.utne@meland.kommune.no

Landbruk: marius.knudsen@meland.kommune.no

Geodata: anngunn.gullbra@meland.kommune.no

Plan: merethe.tvedt@meland.kommune.no

Veg/prosjekt: berit.eskeland@meland.kommune.no

Byggesak: tore.johan.erstad@meland.kommune.no

GIS: hans.ove.kannenberga@meland.kommune.no

3. Rammer for planarbeidet

(kommunen/konsulent fyller ut)

Følgjande arealplanar gjeld for heile eller deler av området (ID og dato skal først):

Plantype	Plannamn / PlanID
Kommuneplanen sin arealdel	Arealdelen til kommuneplanen 1256 2010 0003
Reguleringsplan Områdeplan Detaljplan	Reguleringsplan for Mjåtveitmarka: 1256 2006 0002 Pågåande områdeplan Mjåtveit- Dalstø
Andre planar/vedtak(t.d. kommunal planstrategi, fylkesdelplan m.v)	Meland kommune sin godkjente VA-norm Konsulenten kontrollerer dette. <ul style="list-style-type: none"> • Fylkesplan for Hordaland 2005 – 2008 • Fylkesdelplan for energi, 2001–2012 • Fylkesdelplan for kulturminne, 1999–2010 • Fylkesdelplan for idrett, fysisk aktivitet og



	friluftsliv,2008–2012 • Klimaplan for Hordaland 2010–2020 • Regional plan for folkehelsearbeidet i Hordaland • Regional kulturplan for Hordaland 2015–2025
	Plannamn / PlanID
Planen vil erstatte deler av følgende plan(a)r	Arealdelen til kommuneplanen 1256 2010 0003 Ny planid: 1256 2018 0005
	Aktuell reguleringsstype
Detaljplan	Detaljplan med føresegner utarbeidas innafor rammene av §§ 25 og 26 i Pbl. Detaljplan skal m.a. syne eigedomsgrenser, byggjegranser, plassering av bygningar og anlegg, ev. støyskjerm, planerings- og bygningshøgder, terrenghandsaming /skjering/fylling/mur), 2 m anna veggrunn langs veg, svingradius og høgder for veg mm.
	Områdeplan
	Planavgrensing
	Kommunen fastset endeleg planavgrensing. Tiltakshavar/konsulent sender planavgrensing i SOSI og PDF format etter oppstartsmøtet / endeleg avklaring av plangrense (SOSI-fil i situasjonskartet).
	Plannamn (må tilfredsstilla krava i stadnamnlova.)
Forslagsstillar sitt forslag til namn	Detaljregulering for Tonesmarka, gnr 22, bnr 4 m. fl. (del av B8 i KP) I møtet foreslo kommunen at namnet blei endra til: Reguleringsplan for Tonesmarka, gnr 22, bnr 4 m. fl Som forslagstillar samtykka til.
	Reguleringsplan for Tonesmarka får planid: 1256 2018 0005
	Planframlegget
Planframlegg i samsvar med overordna plan	Delvis
	Vertikalnivå
Fleire vertikalnivå, jf. forskrifta § 9 tredje ledd	Nei
	Planarbeid i området
	Merknad
Det går føre seg planarbeid i området:	Ja, • Områderegulering for Mjåtveit–Dalstø • Reguleringsplan for Mjåtveitmarka B7

4. Utreiingsbehov for planarbeidet



Lokale tilhøve som føreset særleg utgreiing/vektlegging i planarbeidet :	
1. Barn og unge sine interesser	Ja, planskildring og føresegner. Dagens bruk ol.
2. Funksjonshemma og eldre sine interesser	Ja, planskildring og føresegner
3. Universell utforming	Ja, planskildring og føresegner I framtidige utbyggingsområde med krav om utarbeiding av reguleringsplan, skal minimum 50 % av nye bueiningar utformast som tilgjengelege bueiningar. Jf. Ny kommuneplan. Desse føringane skal leggjast til grunn for planlegginga.
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 mogeleg 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 mogeleg. 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 slik gjennomføring må vera på plass seinast før igangsetting av tiltak innafør planområdet, og må takast med i rekkjefølgjekrava i planen.
5. Biologisk mangfald	Ja, planskildring. 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.
6. Kulturlandskap og kulturminne	Ja, planskildring og føresegner. (Ref. også punkta ovanfor om kultur/friluftsliv)
7. Strandsona, sjø og vassdrag	Ja, planskildring og føresegner.
8. Miljøvern faglege vurderingar	Ja, planskildring og føresegner. Det er ikkje registrert nokon spesielle arter eller miljøverdiar på det aktuelle området, men det må i planlegginga leggjast vekt på miljøomsyn og ein skal følgje naturmangfaldlova.



9. Samfunnstryggleik og beredskap	Ja, planskildring og føresegner. Innhente uttale frå kommunal brannavdeling.
10. Kommunikasjon, veg og veg- tekniske tilhøve /trafikktryggleik	<p>Ja, planskildring og føresegner. Utforminga må samsvare med krava i ny kommuneplan og tilpassast dersom kommunal overtaking. Statens vegvesen sin vegnorm N100 gjeld til kommunen har godkjent eigen vegnorm, pkt. 1.6.0. Greie ut tilhøve kring teknisk infrastruktur.</p> <p>Tilkomst må vurderast i høve ÅDT, sikre vegar, krav til vegbreidde og fortau vert styrt av dette. Det skal bl. a. setjast av areal til anna veggrunn på min. 2 meter.</p> <p>Kommunen si VA-norm gjeld for planområdet, rekkjefølgjekrav o samsvar med ny kommuneplan, ev. sjekklister ved kommunal overtaking. Fokus på overvatn.</p> <p>VA-norm: http://www.va-norm.no/content/view/full/78565</p>
11. Kommunaltekniske anlegg	Ja, planskildring og føresegner.
12. Stadutvikling, kjøpesenter	Ikkje aktuelt
13. Klima og energi	Ja, planskildring og føresegner.
14. Folkehelse (støy, ureining, m.v)	Ja, planskildring og føresegner.
15. Renovasjon (oppstillingsplass, og manøvreringsareal for henting)	<p>Ja, planskildring og føresegner.</p> <p>Innhente uttale frå NGIR (interkommunal renovasjon firma) om tilstrekkeleg areal og manøvreringsareal for henting. Areal for renovasjon bør planleggjast i starten av området.</p>

Førebels vurdering i høve forskrift om konsekvensutredninger av 2009, kapittel II	Ja	Nei	Vurderast nærare
Fell tiltaket inn under § 2, <i>Planer og tiltak som alltid skal handsamast etter forskrifta?</i>		x	
Fell tiltaket inn under § 3, <i>Planer og tiltak som skal vurderes etter forskrifta § 4?</i>		x	
<i>Kriterier for vurdering av vesentlige virkningar for miljø og samfunn (§ 4)</i>			
a) er lokalisert i eller kommer i konflikt med områder med særlig verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø			
b) er lokalisert i eller kommer i konflikt med viktige inngrepsfrie naturområder			
c) er lokalisert i større naturområder som er særlig viktige for			



utøvelse av friluftsliv			
d) kommer i konflikt med gjeldende rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold plan- og bygningsloven			
e) kan komme i konflikt med utøvelsen av samiske utmarksnæringar			
f) innebærer større om disponering av landbruks-, natur- og friluftslivsområder			
g) gir vesentlig økning i antall personer som utsettes for høy belastning av luftforurensning, støy eller lukt, eller kan føre til vesentlig forurensning			
h) medfører risiko for alvorlige ulykker, ras, skred og flom			
i) kan få konsekvenser for befolkningens helse eller helsens fordeling i befolkningen,			
j) kan få vesentlige konsekvenser for befolkningens tilgjengelighet til uteområder, bygninger og tjenester			
k) kan få vesentlige miljøvirkninger i en annen stat.			
Utløser planen krav om KU ?		x	
Vurdering om planens tiltak kjem inn under § 4 er gjort ut frå kjende opplysningar pr. dato for oppstartsmøte.	Merknad:		
Planprogram			
Utløser planen/ønska endring av gjeldande plan krav om planprogram/revisjon av gjeldande planprogram, jf. plan- og bygningsloven § 4-1 ?		x	
Rikspolitiske retningslinjer som vedkjem planarbeidet			
2018 Statlig planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene 1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen 2008 Rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig- areal og transportplanlegging T-1442 (2005) Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging 2011 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen			
Anna: Viktige dokument om planlegging, fortetting, flom og ras, ansvaret for jordressursane, Skildre tilhøva til regionale retningslinjer, folkehelseaspekt, bærekraft, born og unge etc.			

5. Lokale forskrifter og retningslinjer som gjeld for planområdet (aktuell internettadresse skal skrivast i merknadsrubrikken)

Kommunale vedtekter	VA-norm http://www.va-norm.no/content/view/full/78565
Kommunale retningslinjer <ul style="list-style-type: none"> • kommuneplanens retningslinjer • andre 	Klima og Energiplan for Meland kommune 2012-2020 Temaplan for idrett, folkehelse og friluftsliv 2014-



		2019 Trafikksikringsplan 2016-2020 Overordna ROS-analyse for Meland 2013 Tiltaksplan vassforsyning avlaup og vassmiljø 2015-2019
	Føresegner i arealdel av kommuneplan	Ny arealdel med føresegner er førande for planarbeidet. Kommuneplanens arealdel for Meland 2015 - 2026, planid: 1256 2010 0003
6. Krav til planforslaget – innhald og materiale		
	Forslagsstiller er gjort kjent med "sjekklister for plansaker" og "krav til planleveransen"	
	<ul style="list-style-type: none"> • Plankart i digital vektorform i samsvar med nasjonal standard • Planskildring med -føresegner • Kopi av varsel og mottekne merknader • Sjekklister for planlegging (utfylt) • Illustrasjonsmateriale • Kontrolldokumentasjon (m.a. at plankartet tilfredsstillar kommunen sine tekniske standardkrav og nasjonale standardar) 	<ul style="list-style-type: none"> • Planskildring – Illustrasjonsmateriale, ROS analyse, ev anna analyser, eventuell KU og planprogram, skal alltid inngå i planskildringa • Kopi av kunngjering og mottekne merknader, sjekklister og kontrolldokumentasjon kan leggest som vedlegg • I illustrasjonsmateriale inngår teikningar, perspektiv, kartdokumentasjon, terrengprofilar av noverande og ny situasjon, samt foto mm. • Massebalanse, dokumentasjon/plan for dette også jf. Pkt. 4 om jordvern • VA – rammeplan. • Saman med planskildring må det leverast plan og profil teikning (C- teikning) for ny veg.
7. Kommunaltekniske anlegg		Merknad
	Forslagsstiller er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vatn og avlaup som vedkjem tiltaket. Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast i samsvar med ny kommuneplan, og slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg. Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstillar dei same tekniske krav til utforming og friskt som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar.	Nei. For detaljer kan forslagsstiller kontakte Meland kommune v/Harry Finseth
	Tiltaket føreset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg	Må avklarast i VA rammeplan
	Tiltaket krev godkjent utbyggingsavtale med kommunen	Nei
8. Kart		
	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.	
Ny kartlegging	Krav (nærare om detaljar i situasjonskart)
Behov for ny kartlegging	Kartgrunnlaget er av nyare dato og det er ikkje trong for ny kartlegging, bortsett frå nokre uklare grenser som må målast opp. Kartdata kan tingast frå kommunen eller gjennom firma som leverer digitale kartdata frå kommunen.
Eigedomstilhøve	Kva må / bør gjerast
Tilstrekkeleg klarlagt	
Ikkje tilstrekkeleg klarlagt	Nokre uklare grenser som må målast opp.
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.

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
Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven	Konsulent er kjent med pbl. og reglane i kap. 12
Forslagsstillar sin planlagde dato for varsling	Forslagsstillar har ikkje oppgjeve planlagt dato for varsling. Kunngjering skal vere i samsvar med sjekklister, vedlegg E og vedlegg D. Planomriss i gjeldande SOSI – format skal vera vedlagt, og planlagt dato for kunngjering skal vera opplyst. Utkast skal kontrollerast av kommunen før kunngjering.
Det er gitt informasjon om sakshandsamingstid på reguleringsplanar	Her er litt ventetid, men stort sett innafor frist.



Undervegs møte	Merknad
Ein legg opp til ... (tal) møte undervegs før innsending av planframlegg	Ekstramøter kan vera aktuelt, men mot gebyr.
Første møte er tidfest til..... (ev tek plankonsulent kontakt når han/ho har eit (uferdig) utkast)	Ikkje avklart, plankonsulent tek kontakt.
Gebyr	

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.

7.2 Private forslag til reguleringsplan (pbl kap 12)

		2017	2018
7.2.1	Obligatorisk oppstartsmøte	6 900	9 900
7.2.2	Basisgebyr plansak (inkludert inntil to møte)	33 000	40 000
7.2.3	Fast tilleggsgebyr plansak		
	a) Areal planområde over 25 da. Pr 25 da: Areal som styresmakt har kravd inn i planområdet skal ikkje reknast med. Kommunen avgjer kva areal som ikkje vert rekna med.	5 700	6 000
	b) Bygningsareal. Pr 1000 m ² BRA:	5 700	6 000
	c) Sentrumsformål	16 500	17 000
	d) Næringsformål	11 000	11 300
	e) Privat områderegulering (ikkje i kraft)	16 500	17 000
	f) Plan som utløyser særskilte krav til utgreiingar, men utan krav til KU	11 000	11 300
	e) Planforslag i strid med overordna plan	38 400	39 400
7.2.4	Tilleggs møte, pr møte	3 200	3 300
7.2.5	Tilleggsgebyr for melding til forslagsstillar om manglar ved innlevert planframlegg	6 400	3 300
7.2.6	Tilleggsgebyr for kommunen sitt arbeid med å rette innlevert planframlegg etter avtale med forslagsstillar, etter medgått tid, minstegebyr:	7 400	8 000
7.2.7	Avvist sak etter oppstart	3 200	3 300
7.2.8	Godkjenning av konsekvensutgreiing (jf pbl kap 4), etter medgått tid, minstegebyr:	3 200	3 300
7.2.9	Godkjenning av planprogram (jf pbl kap 4), etter medgått tid, minstegebyr:	3 200	3 300

Sjå: [Gebyrregulativ Meland](#) for detaljert informasjon

10 Kommunen sine førebelse råd og vurderingar

Krev tiltaket politisk avklaringar før kommunen kan gi sine førebelse tilrådingar i høve oppstart av arbeidet?

Merknader:

- Ser ikkje at det krev politiske avklaringar. Viktig å avklare bruken av forsamlingshuset og omfanget av fleirbrukshall tidleg, slik at ein ved 1. gongs handsaming er klar på kva ein vedtar. Særskild er dette viktig for trafikkauken.
- Dialog med planleggar av områdeplanen.
- Trafikkanalyse.
- Krav til planleveranse går fram av startpakke mm.
- ROS Meland Kommune 2013, sjå heimesida, Plan- og reguleringsaker.
- Føresegnene lyt ivareta endringar i lovverket, og føresegnene til kommuneplanen lyt leggjast til grunn for utarbeiding av føresegner for detaljreguleringa.



--

11 Attestasjon

Prioriterte utgreiingsbehov for planarbeidet er gitt så langt dette let seg gjera med grunnlag i tilgjengelege opplysningar under oppstartsmøtet.

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. Informasjonen er tilgjengeleg på følgjande internettadresse:

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.

Merethe Tvedt
 Sakshandsamar

Stad, dato

9.11.2018

