

REFERAT

Oppstartsmøte i plansaker i region Nordhordland og Gulen

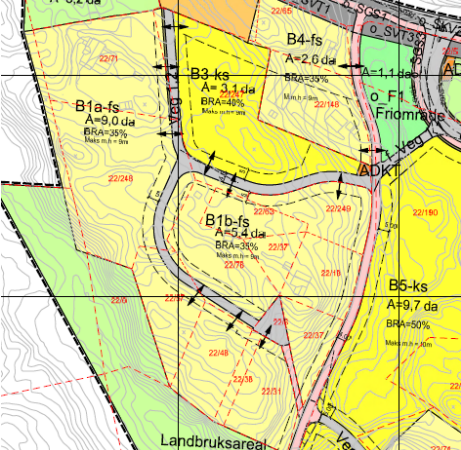
Malen sin disposisjon:

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: 18/105		(kommunen tildeler saksnummer)
Møtestad: Meland Rådhus		Møtedato: 20.3.2019
Deltakarar: Frå forslagsstillar Tiltakshavar: Aleksander Nesheim, Håkon Nesheim, Kristian Vik Konsulent: Marianne Aasebø og Johanne Aksnes		Frå kommunen: Plan: Merethe Tvedt VA: Harry Finseth
2. Føremålet med planarbeidet		
Bakgrunn og formål for planarbeidet Mellombels kort skildring av omfang og planlagde tiltak: Formålet med endringa er å leggje til rette for eit meir heilskapleg bustadområde med gode fellesareal og ein meir differensiert og marknadstilpassa bustadsamansetning. Området er om lag 19 daa, og er i dag regulert av reguleringsplanen for Mjåtveitmarka til Byggeområde, B1a-fs og B1b-fs og B3-ks. 		
Reguleringsplankart for Mjåtveitmarka		

Gjeldande reguleringsplan opnar for at det i B1 kan setjast opp einebustader på inntil 3 etasjar med TU på 35% BRA. Minsteuteopphaldsareal (MUA) skal vera min 200 m², og har kvalitetskrav. Det blir lagt opp til 2 parkeringsplassar pr. bueining.

Innafor område B3 ks kan ein setje opp konsentrert småhusbusetnad på inntil 3 etasjar + parkeringskjellar. TU er satt til 40% BRA, maks mønehøgde 9 meter og minste MUA på tilsaman 100 m² pr. bueining. Det er her også kvalitetskrav. Parkeringskrav er 1,5 pr. bueining.

Det er vidare krav til sandleikeplass innanfor ein radius på 50 meter frå bueiningane.

I felta for konsentrert bustadbygging skal minimum 50% av bueiningane, med tilhøyrande uteareal, leikeplassar, parkering og tilkomst vera brukbare for orienterings- og rørslehemma.

Renovasjonsløyising/hentepunkt er ikkje løyst felles for planen, og skal løysast for kvart delfelt.

Kommuneplanen sin arealdel (KPA) for Meland kommune er vedtatt etter at reguleringsplanen er godkjent (2015). Reguleringsendringar skal vurderast opp mot KPA/overordna plan.

Det pågår fleire planarbeid i området. Mellom anna områdeplan for Mjåtveit-Dalstø. Omsøkt reguleringsendring er omfatta av denne områdeplanen, og skal koordinerast opp mot dette planarbeidet. Det blei for områdeplanen Mjåtveit-Dalstø, planid: 1256 2017 0002 nedlagt bygge-og deleforbud i påvente av mellom anna ein overordna trafikkanalyse for område.

Administrasjonen formidla i forkant av møte til forslagstillar at det vil vera uheldig å søkje om endring av B1 og B3 før mellom anna den overordna trafikkanalysen var satt, då dette vil ha konsekvensar for deira planer. Forslagstillar ønska å jobbe så framt det går parallelt, men er kjent med at tiltak i områdeplanen kan innebære at deira plan blir endra og at forslagstillar ber denne risikoen i planleggingstida. Administrasjonen vil ikkje kunne handsame reguleringsendringa før bygge og deleforbud i områdeplanen er oppheva. Dette forbodet inneber at forslagstillar kan ende opp med andre forutsetningar til utbygging enn det som blir avklart på oppstartsmøtet, og det kan vera trong for nytt oppstartsmøte. Forslagstillar ber denne kostnaden.

Hovudpunkt frå møte:

Gebyr for oppstartsmøte:

Administrasjonen avklarte om forslagstillar framleis ønska å ta dette som eit oppstartsmøte (som då vil vera gebyrbelagt) sjølv om det er fleire ting knytt til områdeplanen som på noverande tidspunkt er uforutsigbart, og vil kunne påverke planforslaget for Sveåsen, B1 og B3.

Forslagstillar ønska oppstartsmøte, og er kjent med at det kan bli endringar ifht. m.a bygge-deleforbud som ligg til områdeplanen, og at administrasjonen ikkje vil kunne vurdere planen før tidlegast trafikkanalysen er satt. Vidare at det vil vera avgjerande at planforslaget blir koordinert opp mot områdeplanen.

Mindre vesentleg endring

Forslagstillar ønska å drøfte grensesnittet for når reguleringsendringa for B1 og B3 kan handsamast som ein mindre endring etter ein forenkla prosess (administrativt), jf. Pbl § 12-14 då forslagstillar ønska m.a oppstart så tidleg som mogleg. Utbygger ønsker ved endringa å:

- Justere vegtrasé. Tilførselsveg vert lagt lenger nord for å redusere terrenginngrep og skape eit meir samanhengande bustadområde med gode felles uteopphaldsareal.
- Delar av veg og konsentrert småhusbusetnad vert innlemma i felt B1b-fs (frittliggande småhusbusetnad)
- Det opnast for tomannsbustader på felt B1 (B1a-fs og B1b fs).
- Delar av felt B1a-fs vert omdisponert til konsentrert småhusbusetnad. Veg til eigedom gnr. 22 bnr. 71 og bnr. 106 vert lagt om slik at ein får eit heilt bustadfelt utan gjennomkøyring.

For tomannsbustadene vil ein i hovudsak vidareføre dei same føresegnene som for frittliggande småhusbusetnad i gjeldande plan. Ein vil legge til rette for at delar av krav til uteopphaldsareal (200 m²) kan løysast som felles. I skisse til illustrasjonsplan er det vist eit sentralt fellesareal for leik og opphald som vil vere positivt med tanke på målgruppa som er barnefamilier. Vidare er det spørsmål om kva parkeringskravet er for frittliggande småhusbusetnad, og om ein burde legge til rette for same krav som for konsentrert småhusbusetnad (1,5 per bueining) for tomannsbustadene. I det vidare arbeidet vil ein vurdere å endre snuareal i enden av Veg 1.2 (felt i gjeldande plan).



Skissert utkast.

Administrasjonen opplyste i møtet (utifrå innsendt dokumentasjon) lovgrunnlag kring reguleringsendringa. Og at endringar som kan handsamast etter ein forenkla prosess, gjeldt endringar som:

- i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig
- ikke går utover hoveddrammene i planen
- og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder

Reguleringsendring:

Etter gjennomgang av innsendt material, formidla administrasjonen på oppstartsmøte (20.3.2019) at innsendt planforslag ikkje kan handsamast etter ein forenkla prosess etter Pbl § 12-14. Dette fordi forslaget ligg opp til ein anna utbygging enn det delområde B1 og B3 er vurdert for i reguleringsplanen for Mjåtveitmarka. Mellom anna meiner administrasjonen at slik skissene viser vil antall bueiningar vera høgare enn det som er regulert i opprinnelig plan. Administrasjonen ser ikkje at forslaget er dårleg, men at det må bli vurdert etter ein ordinær planendring.

Utbyggar var i møtet uening med administrasjonen om at endringa ville medføre ei auke i antall bueiningar ved å gå frå einebustad til tomannsbustad, og det blei einighet om at forslagstillar kunne sende inn dokumentasjon i ettertid som viste dette. 28.3.2019 mottok administrasjonen tilleggsdokumentasjon.

Etter ein samla vurdering er administrasjonen av same oppfatning at innsendt forslaget ikkje vil kunne handsamast etter ein forenkla prosess, administrativt.

Dette på bakgrunn av:

- Planforslaget legg opp til ein anna utbygging av delområde B1 og B3 enn det som er vurdert i reguleringsplanen for - Mjåtveitmarka, og då må ein få vurdert infrastruktur mot denne utbygginga.
- Delfeltet B1a og B1b er regulert til einebustadtomter, og endring til tomannsbustader må handsamast politisk.
- Det ser også ut som at endringa vil leggje opp til eit høgare antall enheter.

Slik innsendt material viser ser heller ikkje administrasjonen at forslaget vil vera teknisk gjennomførbart. Dette gjeldt mellom anna løysingane som er valt for: avkøyringar, antall og plassering av parkeringsplassar, areal for anna veggrunn, snumuligheter, tomtestørrelser, renovasjonsløyising m.m. For vidare planlegging har administrasjonen følgjande tilbakemeldingar:

- Justering av veg:

Det bør tas høgde for meir areal til anna veggrunn, skjering/fylling. På grunn av høgdekoter i område er erfaringa at det

går større areal til anna veggrunn. Det kan sjå ut som at utnyttinga er for høg ifht. at det truleg vil vera behov for meir vegareal enn det innsendt material viser til veg, sikt, anna veggunn osv. I hovudsak skal det vera snuplassar i alle ender. Og ein må sjå til at vegen blir bygd slik at utrykkingskjøretøy og renovasjonskjøretøy kan ta seg fram og snu i område.

- Avkøyringar:

Ein må ha eit samla blikk når ein planlegg interne avkjøringane. Og ein må unngå at desse ligg rett ovanfor kvarandre.

- Byggegrenser:

-Byggegrense langs tilførselsveg bør vidareførast, men kan opne for parkering utanfor. Permanente bygg som carport under 50 m² kan og opnast for å plassere utanfor desse, så lenge det ikkje kjem i strid med sikt. Dette bør sjåast på ifht. skråande terreng.

-Byggegrense langs fylkesvegen, følgjer i dag formålsgrensa.

-Felles uteopphaldsareal for tomannsbustad, vil ikkje tillatast. For kvar tomannsbustad skal det setjast av privat uteopphaldsareal MUA på 200 m² pr. bueining.

- Parkering

Parkeringsdekning bør vere i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA 2015-2026) pkt. 1.6.9 Tab.4. Her vert det óg stilt krav til HC- og sykkelparkering. Administrasjonen meiner det må vera 2 plassar pr. eining i tomannsbustadene. Dette pga. evt. framtidig deling, og den faktiske bruken. Slik dei er foreslått no, med nokre plassar på sidene, vil ikkje fungere i praksis. Det er ikkje teikna inn parkeringsdekning for tomannsbustadene i nord.

- Plangrense

Plangrensa er ikkje fastlagt endå. Tiltakshavar må vurdere kva endringar som skal inngå i planprosessen og setje grensa i tråd med desse. Konsulent sender forslag til planomriss til kommunen for tilbakemelding.

- Universell utforming

Krav til 50% universell utforming vert ståande.

- Leikeplass:

Eigne krav og kvalitetskrav i KPA. Pga. antallet vil det her verte krav om også ein nær leikeplass. Dette kan vera alt løyst i Mjåtveitmarka planen allereie, dette må i såfall gå fram av planskildringa.

- Vann speil ved leikeplassen. Er sikkerhet vurdert der?

- Renovasjon areal:

Det må setjast av areal til tømme punkt. Her er eigne krav på størrelse. Krav til at bossbil kan snu/ anten med snuplass eller gjennomkjøring. Det må avklarast stigningsforhold og om NGIR aksepterer å kjøre opp i feltet. Dersom det er innafor avstandskravet kan det då planlegges areal nede ved vegen. Denne skal plasserast i tråd med siktsoner.

- Tomtestørrelse:

Kva er størrelsen på tomtane? I forslaget ser dei litt små ut? KPA har egne tomtestørrelser for einestad og tomannsbustad. Ein kan avvike frå desse ved detaljregulering der ein finn det hensiktsmessig, men då må det begrunnast. Det er ikkje lagt inn byggegrenser, eller siktsoner på tomtane. Klarer ein å snu på eigen grunn? Er det plass for garasje? Kva er TU no? Det er eigne kvalitetskrav til uteopphaldsareal.

- Adkomstveg- tenker de å regulere den felles? Utgangspunktet er breidde ok.

Ved detaljregulering er utgangspunktet at KPA skal følgjast, og der det er avvik skal dette skildrast.

Vegnormal N100 skal i utgangspunktet følgjast. Avvik skal skildrast og begrunnast.

Rekkefølgekrav:

Statens vegvesen har i andre pågåande planer i område stilt krav om utbetring av vegkryss til fylkesvegen (m.a. behov for venstresvingfelt).

Dersom ein legg opp til ein anna utbygging med økt bruk enn det opprinneleg plan er regulert for, må krav frå Statens vegvesen påreknast, også for denne endringa.

3. Rammer for planarbeidet

(kommunen/konsulent fyller ut)

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

Plantype	Plannamn / PlanID
----------	-------------------

Kommuneplanen sin arealdel	Arealde/ 1256 2010 0003
Kommunedelplan	Nei
Kommunalt planprogram	Nei
Reguleringsplan Områdeplan Detaljplan	Reguleringsplan for Mjåtveitmarka: 1256 2006 0003 Pågåande områdeplan Mjåtveit-Daltsø: 1256 2017 0002
Andre planar/vedtak(t.d. kommunal planstrategi, fylkesdelplan m.v)	Konsulenten kontrollerer dette.
Plannamn / PlanID	
Planen vil heilt erstatte følgjande plan(ar)	
Planen vil erstatte deler av følgjande plan(a)r	1256 2006 0002 Reguleringsplan for Mjåtveitmarka gnr 22 bnr 3, 6, 22, 166, 173 m. fl.
Aktuell reguleringstype	
Detaljregulering	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), min. 2 m anna veggrunn langs veg, svingradius og høgder for veg mm.
Reguleringsendring (opplys om planidentitet til plan som det er ønske om å endra)	1256 2006 0002 Reguleringsplan for Mjåtveitmarka gnr 22 bnr 3, 6, 22, 166, 173 m. fl.
Områdeplan	
For områdeplan er kommunen ansvarleg for utarbeiding, jf. pbl §12-2. Dersom private skal gjennomføre områdeplan, må det gjerast gjennom avtale/samarbeid med kommunen. Det må normalt gjerast politisk vedtak om slikt arbeid.	
Ikkje avklara	
Dersom det er tvil om plantype vil ein gjere nye vurderingar etter framkomne opplysningar under oppstartsmøte.	
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	Endring av reguleringsplan for Mjåtveitmarka, Sveåsen
Kommunen vil koma med melding attende med omsyn til ID og namn på planen før oppstart av planarbeidet	
Planframlegget	
Planframlegg i samsvar med overordna plan	Delvis
Planframlegg ikkje i samsvar med overordna plan.	
Vertikalnivå	
Fleire vertikalnivå, jf. forskrifta § 9 tredje ledd	Nei
Planarbeid i området	
Det er ikkje anna planarbeid i området som kommunen kjenner til	
Det går føre seg planarbeid i området:	Ja, • Områdeplan for Mjåtveit-Dalstø, 1256 2017 0002 • Reguleringsendring frå industri til bustad felt B7 Mjåtveitmarka, 1256 2015 0003 • Reguleringsplan for Tonesmarka, 1256 2018 0005
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 og føresegner.
4. Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar	Ikkje aktuelt
5. Biologisk mangfald	Ikkje aktuelt
6. Kulturlandskap og kulturminne	Ja, planskildring og føresegner.
7. Strandsona, sjø og vassdrag	Ja, planskildring og føresegner.
8. Miljøvern faglege vurderingar	Ja, planskildring og føresegner.
9. Samfunnstryggleik og beredskap	Ja, planskildring og føresegner. Innhente uttale frå kommunal brannavdeling.
10. Kommunikasjon, veg og veg-tekniske tilhøve /trafikktryggleik	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. Greie ut tilhøve kring teknisk infrastruktur. Tilkomst må vurderast i høve ÅDT, sikre vegar, krav til vegbreidde og fortau vert styrt av dette. Kommunen si VA-norm gjeld for planområde. Fokus på overvatn og sløkkevatn.
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)	Ja, planskildring og føresegner. Innhente uttale frå NGIR (interkommunal renovasjon firma) om tilstrekkeleg areal og manøvreringsareal for henting. Areal for renovasjon bør planleggjast i straten av området.

Førebels vurdering i høve forskrift om konsekvensutredninger av 2017	Ja	Nei	Vurderast nærare
Fell tiltaket inn under § 6, <i>Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding</i>		x	
Fell tiltaket inn under § 7, <i>Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding</i>		x	
Fell tiltaket under § 8, <i>Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn</i>		x	
<i>§ 10 Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn:</i>			
Eigenskapar ved planen eller tiltaket omfatter:			
a) <i>størrelse, planområde og utforming</i>			
b) <i>bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser</i>			

c) avfallsproduksjon og utslipp				
Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:				
a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11 , utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven				
b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv				
c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 .				
d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet				
e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet				
f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning				
g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp				
h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.				
I vurderingen av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger og følgelig skal konsekvensutredes, skal det ses hen til virkningenes intensitet og kompleksitet, sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer, varighet, hyppighet og mulighet for å reversere eller begrense dem, om virkningene strekker seg over landegrensene, samt samlede virkninger av forslaget til plan eller tiltak og andre eksisterende, godkjente eller planlagte planer eller tiltak.				
Utløyer planen krav om KU ?			x	
Vurdering om planens tiltak kjem inn under § 4 er gjort ut frå kjende opplysningar pr. dato for oppstartsmøte.	Ved vesentlige endringar av planen vil ein vurdere krav om KU på nytt.	x		
Planprogram				
Utløyer 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				
2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging 2009 Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene 1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen 1993 Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging				
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 • kommuneplanens retningslinjer • andre	Klima og Energiplan for Meland kommune 2012-2020 Temaplan for idrett, folkehelse og friluftsliv 2014-2019 Trafikksikringsplan 2012-2016 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
6. Krav til planforslaget – innhald og materiale		
	Forslagsstillar er gjort kjent med "sjekklister for plansaker" og "krav til planleveransen"	
	• Plankart i digital vektorform i samsvar med nasjonal standard • Planskildring med føresegner • Kopi av varsel og mottekne merknader • Merknadskart • Sjekklister for planlegging (utfylt) • Illustrasjonsmateriale • Kontrolldokumentasjon (m.a. at plankartet tilfredsstiller kommunen sine tekniske standardkrav og nasjonale standardar)	• Planskildring - Illustrasjonsmateriale, ROS analyse, ev anna analyser, eventuell KU og planprogram, skal alltid inngå i planskildringa • Tekniske vegteikningar som lengdeprofil, tverrprofil • Kopi av kunngjering og mottekne merknader, sjekklister og kontrolldokumentasjon kan leggjast som vedlegg • I illustrasjonsmateriale inngår teikningar, perspektiv, kartdokumentasjon, terrengprofilar av noverande og ny situasjon, foto, illustrasjonsplan, 3D illustrasjonar mm. Evt. • Massebalanse, dokumentasjon/plan for dette også jf. pkt. 4 om jordvern • VA-rammeplan
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 tilfredstille dei same tekniske krav til utforming og friskt som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar.	Nei, ta kontakt med VA 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.	
	Nykartlegging	Krav (nærare om detaljar i situasjonskart)
	Behov for nykartlegging	Kartgrunnlaget er av nyare dato og det er ikkje trong for nykartlegging. Kartdata kan tingast frå kommunen eller gjennom firma som leverer digitale kartdata frå kommunen.
	Eigedomstilhøve	Kva må / bør gjerast
	Tilstrekkeleg klarlagt	ja
	Ikkje tilstrekkeleg klarlagt	
	Jordskifte	
	Eigedomstilhøve	
	Rettar	
	Fordeling	

9. Planprosess

Medverknadsprosess jf. § 5-1

Det skal bli lagt til rette for ein aktiv medverknadsprosess. Planarbeidet skal kunngjerast som nemnd i § 4.

Det er vanleg å trekke offentlege høyringsinstansar inn i planprosessen ved oppstart av planarbeid. Vidare skal

tiltakshavar/planleggjar i samband med kunngjeringa vurdere å 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 sjekkliste, 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 vere aktuelt.
	Første møte er tidfest til..... (ev tek plankonsulent kontakt når han/ho har eit (uferdig) utkast)	Ikkje avtalt, 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.		
- Oppstartsmøte - Evt. Mindre endring - Evt. Basisgebyr plansak - Evt. Bygningsareal . Pr 1 000 m² BRA - Små endringar i reguleringsplan (jf. pbl § 12-14) som er delegert til administrasjonen		kr. 10 200, - kr. 14.000,- kr. 41.200, - (jf. Pkt. 7.2.2.) kr. 6.200, - kr. 6800,- (jf. Pkt 7.3.1)
Sjå for 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?		
Kan ikkje sjå at det krev politiske avklaringar.		

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 sjekkliste for planlegging" og "Krav til planleveransen" og om kommunale vedtekter og retningslinjer. Informasjonen er i tilgjengeleg på kommunen si heimeside, [Startpakke reguleringsplanar](#).

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
Saksbehandlar

Frekhaug, 25.4.2019
Stad, dato