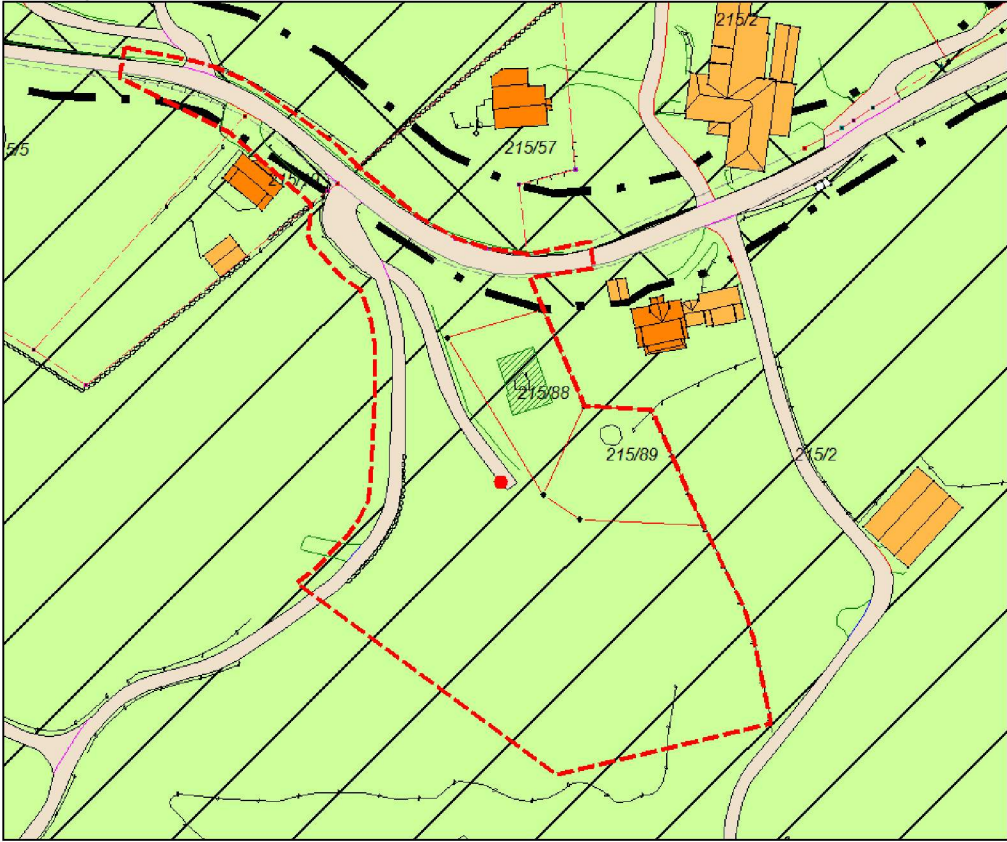




REFERAT

Oppstartsmøte for plansaker i Alver kommune

1. Sak: 20/9539	Detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl. Plan-ID: 46312020004
Møtestad: Frekhaug Rådhus	Møtedato: 08.10.2020
Deltakar(ar): frå forslagsstillar <u>Tiltakshavar:</u> Egil Magnar Eidsnes <u>Konsulent:</u> ABO Plan & Arkitektur v/Aina Tjosås og Unni Sjursen	Frå kommunen <u>Plan:</u> Ole Martin Bolset Lennart Falkenberg-Arell <u>Teknisk:</u> Arne Helgesen (VA), Tommy Veland (K&O) <u>Andre:</u> Maya Riise (Landbruk)
2. Føremålet med planarbeidet	
Forslag til plangrense: Rød stipla line.	
	
Hovudpunkt for oppstartsmøte: <u>Tiltak/ Føremål:</u> Formålet med planen er å utvikle eigedomen og leggje til rette for til saman fem einebustader. Frådelt eigedomar 215/88 og 215/89 inngår i planarbeidet. Planområdet ligg ca 6,4 km frå	



Ostereidet og ca 13 km frå kommunesenteret Knarvik. Planområdet er ca. 9.2 daa stort.

Dagens situasjon:

Planområdet ligg innafør kommunedelplan for Lindås 2019–2031. Området er i overordna plan satt av til LNFr, med omsynssone H510 – omsyn landbruk over seg.

Administrasjonen valte å avvise planinitiativet den 02.07.2020, før oppstartsmøte vart gjennomført. Forslagsstillar kravde at planinitiativet vart lagt fram for kommunestyret til endeleg avgjerd.

17.09.2020 vart planinitiativet handsama i kommunestyret, i sak 096/20. Kommunestyret sitt vedtak var som følgjer:

«Alver kommune godkjenner oppstart av planinitiativ for regulering av ytre Eidsnes bnr. 215/2 m fler.»

Føresegner frå kommunedelplanens arealdel 2019–2031 som vedkjem planen:

2.4.1, 2.4.2, 2.5.1, 2.6.2, 2.6.4, 2.6.5, 2.7.1, 2.7.2, 2.7.3, 2.7.5, 2.7.6, 2.7.7, 2.8, 2.9.1, 2.9.2, 3.1.1, 3.2.c, 4.1.2, 4.2.1 (oL19).

Planprogram og konsekvensutgreiing:

Planinitiativet er i strid med overordna plan, då det vert planlagt for bustad i LNFr.

Jf. Forskrift om konsekvensutredninger §6 b) Skal reguleringsplanar etter plan- og bygningslova for tiltak i vedlegg I, alltid konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding.

Vedlegg I, punkt 25: «Nye bolig-fritidsboligområder som ikkje er i samsvar med overordnet plan.»

Konklusjonen vert dermed at dette er eit nytt bustadområde, som ikkje er i samsvar med overordna plan, og det skal difor verte utarbeidd planprogram og konsekvensutgreiing i dette planarbeidet.

I planinitiativet vart det punktvis lagt fram kva tema som kan vere aktuelle å utgreie i ein konsekvensutgreiing.

Kommunen ser at det kan vere aktuelt å konsekvensutgreie følgande tema:

- Naturmangfold, jf. naturmangfoldloven.
- Økosystemtjenester
- Kulturmiljø
- Landskap
- Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser.

Plankonsulent vil vurdere kva tema som skal konsekvensutgreiast i planprogram som skal ut på offentleg ettersyn og høyring. Vidare planarbeid vil avklare behov for utgreiingar og undersøkingar. Dette gjeld mellom anna edellauvskogen i området. Undersøking av planområdet må vere ein del av vurderinga av aktuelle tema for konsekvensutgreiing. Landbruk påpeikte at edellauvskogen kan ha artar som ikkje er kartlagt. Fagpersonell må undersøkje naturmangaldet for området.

Planprogram skal til politisk handsaming før høyring og offentleg ettersyn.

Kommunen ønskjer at planprogram vert lagt ut på høyring samstundes som det vert varsla planoppstart. Planprogram skal vere på høyring i minst 6 veker.

Veg/tilkomst:

Krysset til fylkesveg må detaljprosjekterast i medhald til handbok R700, og leggje til rette for



siktlinjer og andre krav i medhald til handbok N100. Storleiken på planområdet må vere tilrettelagt for dette.

Stigningsforholdet i nedre (vestre) del av privat veg ser ut til å vere for bratt. Tiltakshavar ynskjer i utgangspunktet å ta vegen ut frå planen.

Skal oppretthalde stigningsforhold på 1:8 på sin veg til fylkesvegen. Kommunen meiner vegen må vere med slik at eventuell heving i øvre delen av vegen ikkje forverra stigningsforhold på nedre del av vegen. Det blei semje i møtet om at eksisterande veg vert tatt med i planområdet, men vert regulert slik den er i dag. Ny avkøyrse må ikkje kome i konflikt med eksisterande veg, og ikkje forverra dagens stigningsforhold.

Tilkomst for rednings- og sløkkjeinnsats har krav på minst 3 meter køyrebredde, 12 tonns akseltrykk og fri høgde på 4,5 meter.

Tilkomst for renovasjon krev ei vegbreidde på 4 meter og 10 tonns akseltrykk og fri høgde på 5 meter. Ein må òg sikre enten snuplass eller gjennomkøyring for renovasjon.

Ved dagens situasjon vert renovasjon henta ved fylkesvegen. For planområdet er det tenkt å nytte eksisterande plassering av renovasjonsdunkane langs fylkesvegen. Kommunen anbefalar på det sterkaste at plankonsulent regulerer inn eit område for renovasjon i planen. Enten det området som vert nytta til renovasjon per i dag, eller nytt område.

I området ein legg til rette for veg, er det ein del stigning. Ved detaljprosjektering av vegane og vegkryssa vil ein få svar på kor fyllingar og skjeringar vil verte plassert, om veglina er reell, og om krav til universell utforming vil verte oppretthaldt. Det er difor viktig at ein i planarbeidet detaljprosjekterer vegkryssa og tilkomstvegane. Plankonsulent skal lage snitteikningar som viser kor vegen skal liggje, med skjeringar og fyllingar, samt plassering av bygg.

Innafor dei enkelte eigedomane må bilar kunne snu på eigen grunn.

Farleg/vanskeleg skuleveg:

Fv. 393 Eidsnesvegen ved Eidsnesstraumen er karakterisert som særleg farleg/vanskeleg skuleveg.

Forslag til tiltak er som følgjer:

«Utvide brua og sikring med rekkverk. I tillegg siktutbetre kurva ved å sprengje vekk knaus. Dette vil kunne fjerne markeringa «særleg farleg eller vanskeleg skuleveg»».

Kurva er siktutbeta. Brua er ikkje utvida og sikra med rekkverk.

Dette er eit tema som må utgreiast og vurderast i planarbeidet.

Vatn/avløp/brannteknisk/overvasshandsaming:

VA-avdeling:

Vassforsyning: Det er tilstrekkeleg kapasitet for planlagde bygg i reguleringsplan, brann førebyggjande avdeling vil ikkje sette krav til brannvassdekning for ei så avgrensa utbygging som det her er snakk om.

Avløp: Før det blir gitt ig til bustader, må det føreligge godkjent utsleppsløyve for privat avløpsanlegg

Brann: Tilkomstvegar, brannredningsareal og sløkkjevatt må verte tilrettelagt og dimensjonert etter krava i rettleiing for rednings- og sløkkjeinnsats. (Rettleiar vil verte sendt som vedlegg til referatet.)



Konklusjon på uttale frå Miljø og tilsyn:

«Leidningsnett og utslepp i sjø er godkjent og tilstrekkeleg dimensjonert for dei planane som ligg føre. Slamavskiljarkapasitet må aukast med minimum 9,5 m³ før det kan gjevast utsleppsløve for dei 3 siste einebustadane.» (Heile uttalen vil verte sendt med referatet.)

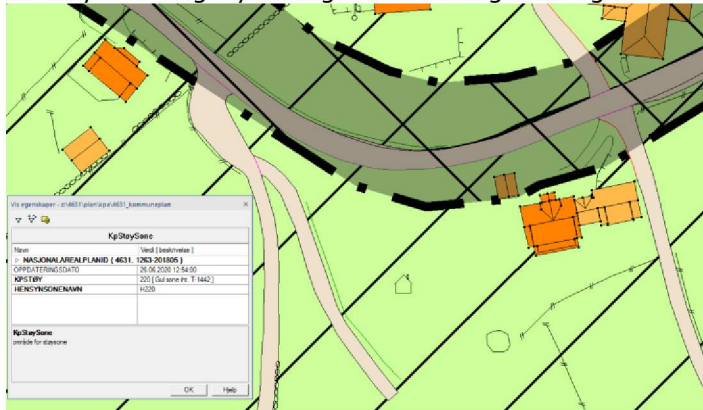
Kultur/friluftsliv:

Det er eit steingjerde i området, kulturavdeling ønskjer at denne blir tatt vare på. Må i planarbeidet sjå på fjernverknaden av tiltaket, med vekt på kulturlandskapet. (KU) (Utforming av bygg/takform kan vere tema som kan settast krav til for å minske fjernverknaden.)

Plankonsulent skal undersøkje om det faktisk ligg steingjerde i området. Kan vere feil registrert i kart.

Støyssoner langs fylkesveg:

Gul støysone langs fylkesveg. Dette må utgreiast og vurderast. Støysone må takast med i plankart.



Lågspentline:

Tiltakshavar har avtale med BKK om å leggje lågspentline sør-aust i planområdet i bakken.

Lågspentline ved krysset til fylkesvegen ser ut til å vere i strid med brann sine høgdekrav, og det føreligg ikkje p.d.d. nokon avtalar ved denne. Landbruk påpeikte at ein må sjekke ut om eiketreet som lågspentlina går forbi fell inn under krav om vern. Lågspentlina ved krysset til fylkesvegen må utgreiast i planprosessen.

Antal bueiningar og plassering:

5 einebustadar. Via planinitiativet ser det ut til at bustadane vert plassert i hellande terreng. Dette vil føre til terrenginngrep, som må vurderast og utgreiast i planarbeidet. Overordna plan for massehandteringa må vere ein del av planomtalen, medan detaljert massehandteringsplan må vere godkjent før utbygging av området.

Minste tomteareal for einebustadar er 650m². Bygd areal skal ikkje overstige 30% BYA. Samla bruksareal (BRA) skal ikkje overstige 400m².

KDP-Lindås 2019–2031 er taus mtp byggjehøgder for bustadformål. Ein legg då plan- og bygningslova §29–4, fyrste ledd til grunn. Gesimshøgde 8m. Mønehøgde 9m.

Uteoppfallsareal og leikeplass:

KDP-L 2.6.4. Hald fokus på storleik i 2.6.4 b) og kvalitetar i 2.6.4 a).

Planinitiativet legg til rette for 5 einebustadar. Ein må då leggje til rette for 25m² x 5 for felles leik. 125m² leikeplass for felles leik.

Utklipp frå 2.6.4 b)



Område for eine- og tomannsbustader med fleire enn 4 hovudbueiningar

200 m² MUA samla for privat leik og opphald per hovudbueining
25 m² per hovudbueining for felles leik

I møtet kom det opp spørsmål om krav til felles leikeplass fell bort viss dei tek ut dei 2 frådelte tomtane av planen. Kommunen anbefalar at planen tar med dei frådelte tomtene og at ein finn ei løysing på felles leikeplass.

Eigedomstilhøve:

Eksisterande grenser som planen grenser til er OK.

Fellesareal, som felles veg, felles leikeplass og renovasjonsområde m.m. må definerast i planarbeidet om dette skal ha eige bruksnummer eigd av fellesskapet, eller vere eigd av hovedbruket.

Landbruk/Natur:



Ser ut til å vere ca 1 daa. med fulldyrka jord som er tatt med i planområdet. I planinitiativet vert det sagt at dette er tatt med for å kunne vurdere god buffersone mot landbruk. Kva er tenkt her?

Kva arealformål er tenkt å legge på fulldyrka jorda?

Kommunen anbefalar å trekke plangrensa inn for å hindre omregulering av fulldyrka jord.

Tiltakshavar vil trekkje inn plangrensa så den ikkje omfatta landbruksarealet.

Landbruk påpeika at sjølv om det er mykje eik i område er det ikkje generelt mykje eik i Norge, så landbruk er opptekne av at eikeskogen vert utgreidd i det vidare planarbeidet.

Eik i krysset på fylkesvegen er ikkje kartlagt. Er den over 63 cm i diameter er den verna etter naturmangfaldslova. Plankonsulent skal undersøkje den.

Andre analysar som må inngå i planforslaget:

Sol - skygge.

Ros-analyse.

VA-rammeplan.

3. Rammer for planarbeidet

Følgjande arealplanar gjeld for heile eller deler av området:

Kommunedelplan for Lindås 2019–2031, planID: 1263–201805

Plannamn / PlanID



	Planen vil heilt erstatte følgjande plan(ar)	
	Planen vil erstatte deler av følgjande plan(a)r	Kommunedelplan for Lindås 2019 – 2031, planID: 1263–201805
	Aktuell reguleringsstype	
	Detaljreguleringsplan	
	Planavgrensing	
	Forslag til plangrense er diskutert og resultatet vedlagd dette referat	
X	Kommunen må gjere ei nærare vurdering for å fastsette plangrense. Ikkje endeleg enno. Plankonsulent sender inn nytt forslag til plangrense til kommunen for vurdering.	
	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	«Detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl.» Ikkje ønskeleg å nytte adjektiv som: «Ytre». I følgje stadnamnregisteret er derimot stadnamnet for området Ytre Eidsnes. Plannamnet har vore diskutert, og ein landar på føreslått plannamn som vist til over.
	Kommunen vedtek plannamnet og nye stadnamn i planen. Kommunen vil koma med melding attende med omsyn til ID og namn på planen før oppstart av planarbeidet.	
	Planinitativ	Merknad (føre mål, område..)
	Planinitativ i samsvar med overordna plan	Nei, bustadføre mål i LNFr.
	Vertikalnivå	Merknad
	Fleire vertikalnivå, jf. forskrifta § 9 tredje ledd	Ikkje aktuelt.
	Planarbeid i området	Merknad
	Det er ikkje anna planarbeid i området som kommunen kjenner til	Nei.
	Det går føre seg planarbeid i området:	Nei.
	4. Utgreiingsbehov for planarbeidet	
	Lokale tilhøve som føreset særleg utgreiing/vektlegging i planarbeidet :	
	1. Barn og unge sine interesser	Ja, planskildring og eventuelt førese gner.
	2. Funksjonshemma og eldre sine interesser	Ja, planskildring og eventuelt førese gner.
	3. Universell utforming	Ja, planskildring og førese gner. Skildre i planskildringa korleis planen ivaretek krav i TEK17 både for bustad og uteområde. Førese gn for å sikre at desse krava vert ivareteke.
	4. Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar	Ja, KU. Eventuelt planskildring og førese gner. Ein må i planarbeidet gjere faglege vurderingar på landbruk og jordvern. Massehandtering vil òg verte tema, då kommunen ynskjer å nytte massar frå utbygging som ressurs for landbruk og samfunn. Overskotsmasse i



	utbyggingsområder skal så langt som mogleg brukast på staden, til dømes til istandsetting og tilarbeiding av terrenget. Utbyggingsområda må planleggast og utviklast slik at behovet for å transportere vekk masser blir minst mogleg. Dersom det blir masse til overs, må utbyggjar vise kor overskotsmassen skal mottakast 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. Detaljert 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, KU. Eventuelt 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.		
6. Kulturlandskap og kulturminne	Ja, KU, planskildring og føresegner.		
7. Strandsona, sjø og vassdrag	Nei, området ser ut til å vere utanfor strandsona, det ser ikkje ut til å vere viktige vassdrag som vert påverka av dette planinitiativet.		
8. Miljøvern faglege vurderingar	Ja, KU. Eventuelt planskildring og føresegner.		
9. Samfunnstryggleik og beredskap	Ja, plankart, planskildring, føresegner og VA-rammeplan. Brannteknisk avdeling si rettleiar skal leggast til grunn ved utforming av plan og tiltak. Rettleiar vert tilsendt konsulent.		
10. Kommunikasjon, veg og veg-tekniske tilhøve /trafikktryggleik	Ja, plankart, planskildring og føresegner.		
11. Kommunaltekniske anlegg	Ja, planskildring, føresegner og VA-rammeplan.		
12. Stadutvikling, kjøpesenter	Nei, ikkje aktuelt.		
13. Klima og energi	Ja, planskildring og eventuelt føresegner.		
14. Folkehelse (støy, ureining, m.v)	Ja, planskildring og eventuelt føresegner og plankart.		
15. Renovasjon	Ja, planskildring, føresegner og plankart. Om ein legg opp til ein felles hentestad for renovasjon, må arealet vera plassert i eit plant område som gir gode siktforhold og stor nok plass til manøvrering for snu- og henteoperasjonar.		
Førebels vurdering i høve forskrift om konsekvensutredningar 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>			
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 rettleiar «Når skal tiltak i vedlegg II konsekvensutredes?» kap. 2 og 3 i vurderinga. Krav til innhald i KU kjem fram av forskrifta kap. 5 og</i>			



M1324)				
Utløyer planen krav om KU ?		X		
Vurdering om planens tiltak kjem inn under § 10 er gjort ut frå kjende opplysningar pr. dato for oppstartsmøte.	Merknad:			
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	Statlige planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging			
X	Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassning			
	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			
	Regional kulturplan for Hordaland			
	Regional plan for attraktive senter i Hordaland			
X	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			
X	Kommunedelplan for helse, sosial og omsorg (Aktuelle tema: Folkehelse med tanke generasjons bustadar som er universelt utforma/universelt tilgjenge og universell utforming av uteoppfallsareal som invitera 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.
	• 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)
	• Planprogram og konsekvensutgreiing	I tråd med forskrift om konsekvensutredninger, og veileidar frå KMD om anerkjent metodikk og databaser for innlegging av data. (Veileidar vert oversendt saman med referatet)
	• Bustad og uteoppfallsareal	Kommunale føringar angitt i overordna planar, rettleiar «grad av utnytting», plan og bygningslova og TEK17 skal leggjast til grunn i utforming av bustad og uteoppfallsareal.
	• Trafikkberekning og vegutforming	I tråd med Statens vegvesen sine handbøker og kommunale føringar. Statens vegvesen si handbok V713 med ÅDT=5 skal leggjast til grunn ved trafikkberekningar. N100 skal leggjast til grunn ved utforming av vegnett, inkl. kommunale føringar gitt i overordna planar. Interne vegar innafor planområdet skal òg asfalterast, ha minimum køyrebanebreidde på 3,0 meter og tåle 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.
	• Renovasjonsanlegg	NGIR sine retningslinjer for utforming av renovasjonsområde og tilkomst skal leggjast til grunn. Plankonsulent skal undersøkje nærare mtp. løysing for renovasjon.
	• Naturmangfaldrapport	Naturmangfald, jf. naturmangfoldloven skal vere ein del av KU.
	• Vannforekomster	Ureining frå anleggsarbeidd ved partikkel utslipp kan sige ned i grunnvatn og ferdast utanfor planområde, forureining innanfor planområde òg 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)
	• 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.
	• Illustrasjonsplan	Skal utformast i tråd med KMD si reguleringsplan rettleiar.
	• VA-rammeplan og overvasshandsaming	Skal tilfredstille kommunens tekniske standardkrav og VA-norm, samd nasjonale krav angitt i til dømes vassressurslova og forureiningsforskipta.
	• Kopi av kunngjering oppstart	Kunngjeringsbrev og kunngjeringskart skal godkjennast av kommunen før utsending.
	• Kontrolldokumentasjon	Sendast ved planleveranse. M.a. at plankartet tilfredsstillir kommunen sine tekniske standardkrav og nasjonale standardar.
6. Kommunaltekniske anlegg		Merknad
X	Forslagsstiller er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vatn og avlaup som vedkjem tiltaket	
	Tiltaket føreset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg	
7. Kart		
	Nykartlegging	Krav (nærare om detaljar i situasjonskart)
	Behov for nykartlegging	NEI
	Eigedomstilhøve	Kva må / bør gjerast
	Tilstrekkeleg klarlagt	JA
	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 vurdere i samband med kunngjeringa om det vil vere aktuelt 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	Planprogram skal politisk handsamast før høyring og offentlig ettersyn. Planprogram på høyring og offentlig ettersyn i minst seks veker. Leggast ut på høyring og offentlig ettersyn samstundes med varsling av planoppstart. Planprogrammet skal



		normalt fastsettast innan ti veker etter fristen for å avgje høyringsuttaelsar, jf. forskrift om konsekvensutredningar §§ 15 – 16.
	Forslagsstillar sin planlagde dato for varsling	
	Det er gitt informasjon om sakshandsamingstid på reguleringsplanar	12 veker frå innlevering av eit fullstending planforslag til politisk vedtak om offentleg ettersyn og høyring.
	Undervegsmøte	Merknad
	Ein legg opp til ... (tal) møte undervegs før innsending av planframlegg	Administrasjonen anbefalar å ha eit undervegsmøte før innsending av planframlegg.
	Første møte er tidfest til..... (ev tek plankonsulent kontakt når han/ho har eit (uferdig) utkast)	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 offentleg utlegging. Sjå: Gebyrregulativ_2020_kap. 7.2.	
9 Kommunen sine førebelse råd og vurderingar		
Forslagsstillar må sikra at fagkyndig personell er tatt i bruk ved utarbeiding av reguleringsplanen. Vurdera kommunen eller andre myndigheitar at kvalitet på planmateriale ikkje er av tilfredstillande kvalitet i høve til gjeldande føringar, skal forslagsstillar sjølv sørgja for at ytterligare kompetent fagkyndig personell vert innhenta, jf. Pbl § 12–3 fjerde ledd.		
10 Attestasjon		
Prioriterte utgreiingsbehov for planarbeidet er gitt så langt dette let seg gjera med grunnlag i tilgjengelege opplysningar under oppstartsmøte.		
Det er gitt opplysningar om kommunen si ”Startpakke” reguleringsplanarbeid der ein m.a. finn opplysningar om sjekklister for planlegging” og ”Krav til planleveransen” og om kommunale vedtekter og retningslinjer.		
Verken oppstartsmøte eller referatet gir rettar i den seinare sakshandsaminga. Naboprotestar, protestar frå velforeiningar, krav frå offentlege styresmakter m.m. vil kunna føra til krav om endring av prosjektet.		
<i>Ole Martin Bolset</i>		<i>Frekhaug Rådhus, 08.10.2020</i>