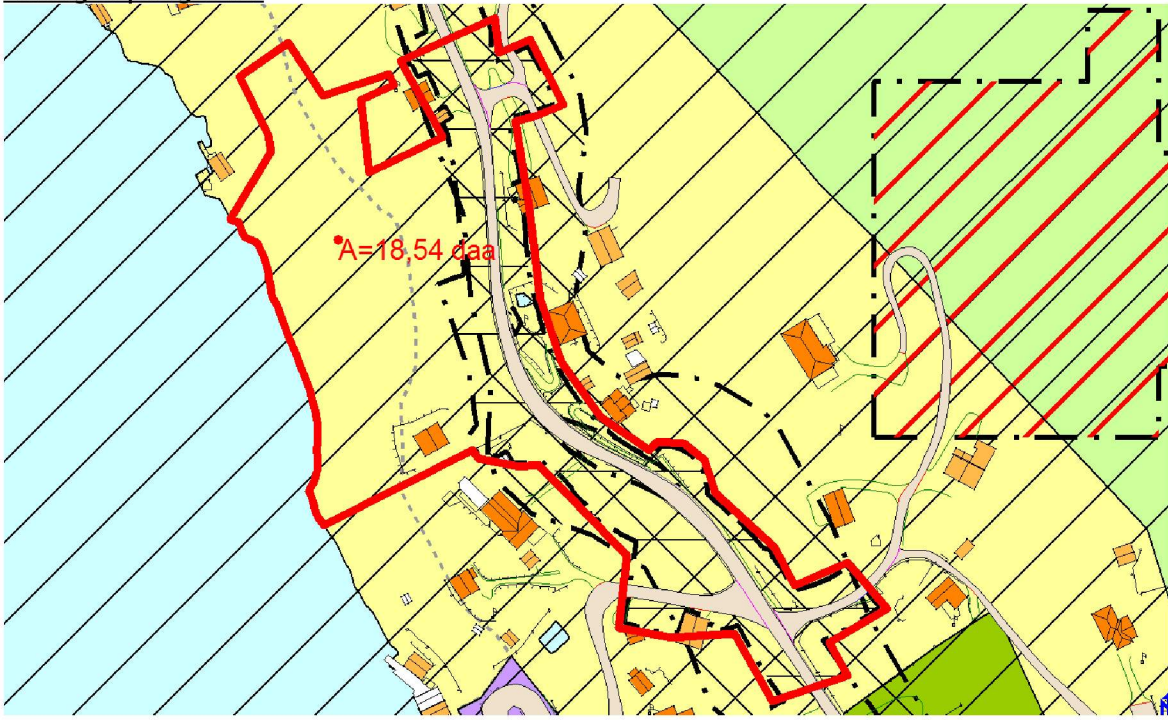
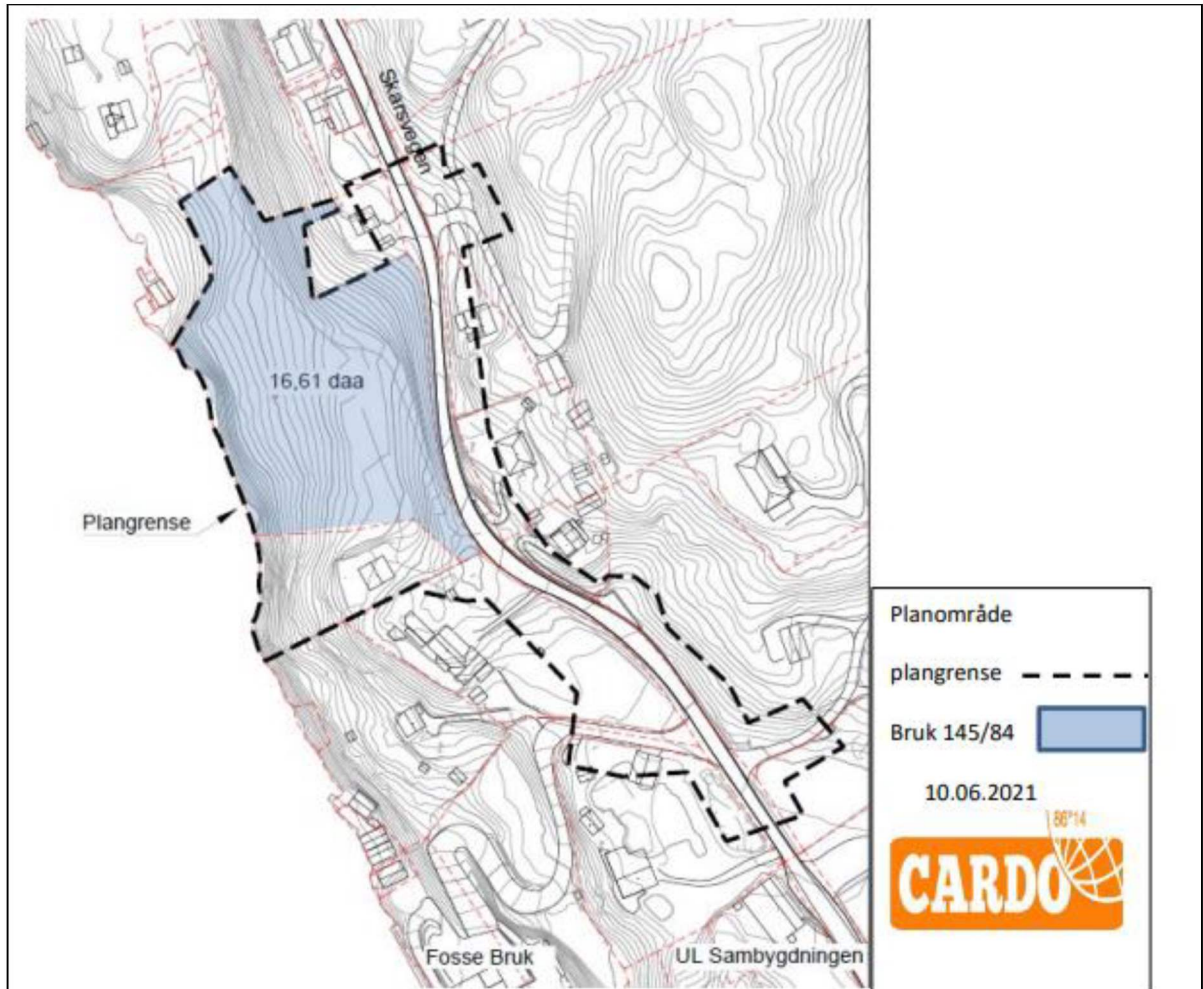




REFERAT

Oppstartsmøte for plansaker i Alver kommune

1. Sak: 20/19247	Detaljreguleringsplan for Indre Fosse, gnr. 145 bnr. 84
Møtestad: Microsoft Teams	Møtedato: 01.07.2021
Deltakar(ar): frå forslagsstillar Tiltakshavar: Reknes Byggjeverar LL /v Egil Sagstad	Frå kommunen Plan og byggesak: Ole Martin Bolset, Lennart Falkenberg–Arell, Are Frøysland Grande
Konsulent: Cardo 8614 AS v/ Trond Tystad	Teknisk: Arne Helgesen v/Va Tommy Veland v/Kart og oppmåling.
2. Føremålet med planarbeidet	
Forslag til plangrense:	
	
Utsnittet viser planomriss lagt over KDP. Planomriss i tjukke røde linjer.	



Planomriss, skjermbilete frå planinitiativ.

Hovudpunkt frå oppstartsmøte:

Tiltak/ Føremål:

Forslagsstillar ønskjer å utvikle eit område på gbnr. 145/84, ved Indre Fosse. Det var starta opp eit reguleringsarbeid i 2010, med oppstartsmøte og oppstartsvarsel i Lindås kommune.

Reguleringsarbeid av Fv. 5476, «Reguleringsplan for FV. 404», strekninga Kvamme – Fossevatnet, stoppa framdrifta i planarbeidet. Denne reguleringsplanen er no vedteken, og i følgje forslagsstillar er vegutbetringa no nær føreståande. Forslagsstillar ønskjer difor å gå vidare med sine ambisjonar for området. Alver kommune gav beskjed om at ein i dette tilfellet må ha eit nytt oppstartsmøte, då reguleringsplan for Fv. 404 er vedtatt, og det har vore ei rullering på overordna plan sidan 2010.

Forslagsstillar legg fram eit planinitiativ som viser til ei utbygging på maksimalt 40 bueiningar, i ei blokk. Flata inn nord i planområdet vurderast for ein firemannsbustad. Området er regulert til noverande bustadområde i kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen.

Utnyttingsgrad i prosent er ikkje definert i planinitiativet.

Forslagsstillar vart informert i eit møte gjennomført 03.06.2021, om utfordringar ved uteoppfallsareal. Planinitiativet vart justert i etterkant. Forslagsstillar og konsulent er godt kjent med krava som vert stilt for uteoppfallsareal. Endeleg storleik av utbygging samt uteoppfallsareal som vil krevast skal visast i framlegg til detaljreguleringsplan som sendast inn til 1. gongshandsaming.



Det planleggast òg eit mindre naust/sjøhus felles for bebyggelsen, lokalisert ved nabonaust.

Dagens situasjon:

Planområdet ligg i underkant av 3 km nord for Alversund, og ca. 7 km frå Knarvik. Forslaget grensar til og overlappar delar av reguleringsplan for FV. 404 i aust. Planområdet strekk seg til sjøen i vest. I nord og sør grensar området til areal som i KDP er avsett til noverande bustad. Overordna plan er kommunedelplan Knarvik–Alversund med Alverstraumen 2019 – 2031 (KDP–KAA). Området ligg i arealformålet noverande bustadbebyggelse, med omsynssone H570_1, bevaring kulturmiljø over seg. Aust for planområdet ligg det ei faresone i KDP–KAA, H310, ras- og skredfare. Planområdet ligg òg under marin grense.

Føresegner frå kommunedelplanen Knarvik–Alversund med Alverstraumen 2019–2031(KDP–KAA) som vedkjem planen:

2.4.1, 2.4.2, 2.5.1, 2.5.2, 2.6.1, 2.6.2, 2.6.4, 2.6.5, 2.7.1, 2.7.2, 2.7.5, 2.7.6, 2.7.7, 2.8, 2.9.1, 2.9.2, 3.1.1, 3.1.8, 3.2, 4.1.1, 4.1.2, 4.2.4 tabell 12 (H570_1) bokstav b), og 4.5.4.

Lista er ikkje nødvendigvis uttømmende.

Veg/tilkomst/rekkjefølgjekrav:

Hovudsakleg ønskjer ein å nytte allereie regulert avkøyrse til området, som er regulert i reguleringsplan for FV. 404. Planområdet er i utfordrande terreng, og planavgrensinga er derfor utvida i tilfelle ein treng større areal for å sikre at tilkomstvegen og avkøyrse er i tråd med statens vegvesen sine handbøker. Både når det gjeld fall, kurvatur og andre relevante parameter.

I KDP–KAA punkt 2.5.2 ligg rekkjefølgjekrav for området:

«Før utbygging av nye bueiningar og bruksendringar som vil føre til auke i trafikkmengda for eigedommar som ligg langs fv. 5476 frå Kvamme til Skaret, ved grense mellom gardsnummer 148 og 149, skal fylkesvegen vera utbetra og fortau etablert i samsvar med reguleringsplan Fv. 404 parsell Kvamme–til kryss ved veg til Fossevatnet, planID 1263–201112. For dei eigedomane som ligg innanfor området for reguleringsplanen, er det tilstrekkeleg at utbetring av veg og etablering av fortau er gjennomført fram til eigedomen.»

Dette føresegnet må vidareførast i detaljplan.

Vestland fylkeskommune vil i nær framtid sette i gang arbeidet med utbetring av fylkesvegen. Dette arbeidet stoppar derimot opp ved avkøyrse inn til gbnr. 144/17. Illustrert i utklipp under:

Rød sirkel: Utbetring av fylkesveg stansar opp.

Svart firkant: Planområdet.

Avstand langs veg: ca. 320 meter.



Dette tilseier at det er ca. 320 meter med fylkesveg og fortau som ikkje vert opparbeida av Vestland fylkeskommune i denne omgang. På noverande tidspunkt er vidare utbetring av fylkesvegen, frå rød sirkel og nordover, ikkje tidfesta.

Vatn og avløp:

Vannledning går i borehol gjennom planområdet, for nøyaktig plassering sjå vedlegg. Eksisterande borehol og kum kan ikkje flyttast. Det er tilgang til vatn, men det er usikkert om dette er nok til slukkevatn for eit prosjekt av denne storleiken som er tenkt.

Driftsavdelinga har testa vassforsyninga i området. I vedlagt VA-kart er strekning A-B borehol. Ved punkt A er tilgjengeleg kapasitet brannvatn i kum 18 l/s. Ved test av kapasitet, ser ein på kor mykje vatn som er mogleg å ta ut, utan at ein får negativt trykk på dei høgaste plassane i leidningsnettet.

Brannførebyggjande vurderer naudsynt kapasitet på sløkkjevatn i høve til storleiken på prosjektet og om det må etablerast sprinkelanlegg eller ikkje seinare i prosessen.

Avløp kan verte ein utfordring. Siste bustadane har fått utsleppsløype med slamavskiljar. Det er usikkert kor mykje utslepp resipienten tåler i området med tanke på utslepp. Det er ikkje kommunalt va-nett i området.

Dette er eit anlegg som etter all sannsynlighet vert større enn 50 pe, som er grensa for utslepp frå mindre avløpsanlegg. (40 bueningar X 5 pe = 200 pe) + eventuell sanering av eksisterande anlegg 10 x 5 pe = 50 pe.

Vi er då oppe i et anlegg som skal kunne handtere 250 pe.

Då vert dette et anlegg som skal handsamast etter kap. 13 i forureiningsforskrifta og skal være eit kommunalt anlegg.



Planinitiativet tilseier at dette vert eit prosjekt med krav om eit anlegg på meir enn 50 pe. Anlegg på meir enn 50 pe skal vere kommunale anlegg. Ved utbygging av kommunalt anlegg må ein koble saman eksisterande anlegg i området med nytt anlegg. 10–11 einingar sine avløpsanlegg må evt. sanerast. Kan ikkje ha både slamavskiljar og reinseanlegg. Slamavskiljarar må gravast opp, fjernast, og arealet leggst til rette til lik stand som før, ved utbygging av kommunalt anlegg. Tiltakshavar må bygge anlegget, og kommunen vil eventuelt ta over når det er ferdig utbygd.

Uttale brann og redning:

Åtkomst, brannredningsareal for rednings/løftereiskapsbilar, sløkkjevattn m.m. må vere i tråd med rettleiing for rednings- og sløkkjeinnsats. (Vert vedlagt ved oversending av referat frå oppstartsmøte).

Obs: Storleik på bygg vil bestemme om det vert naudsynt med sprinkleranlegg.

Uttale Kulturmiljø og friluftsliv:

Planområdet er innafor omsynssone H570_1, for den Indre Farleia. Innhald i rapport om «*Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Hordaland*» kan vera aktuell for utforming av tiltak i planen. Utdrag frå rapporten s. 10: «Landskapet er sårbart for treplanting og attgroing, brukonstruksjonar over leia og høge konstruksjonar.» (Eigen understreking).

KDP-KAA 4.2.4: «Ved utarbeiding av reguleringsplan skal tiltaket skje på vernet sine premisser og innanfor kulturminne/miljøet si tålegrense for endring. Dette gjeld særleg tilpassing til bygningane si plassering i tun eller terreng, utforming, hovudkonstruksjonar, takform, fasadematerialbruk og fargebruk.»

Vidare er punkt 4.2.4 b), som viser spesifikt til omsynssone for den Indre farleia viktig i dette reguleringsarbeidet.

Om det skal regulerast naust i nærleiken av eksisterande naust, må det arkitektoniske uttrykket samsvare so godt som mogleg med eksisterande naust.

Noværande «traktorveg» i området vert nytta av menneske i området. Vikig at denne planen ikkje forverra allmennheten sin tilkomst til sjø.

Ved dagens avkøyrse står det oppreist eit minnesmerke, som vart reist ved innløp av første verdskrig. Merket minnast krigsmenn frå Alver som deltok i kanonbåtkrigen under napoleonskrigen. Det er sentralt å ivareta dette minnesmerket.

Byggjegrænse mot sjø:

KDP-KAA si fastsette byggjegrænse mot sjø burde vidareførast i si heilhet inn i ny detaljreguleringsplan.

Ein kan utfordre denne, men då må ei grundig vurdering vere lagt til grunn. Ved denne vurderinga må statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, frå 2021 leggst til grunn.

Administrasjonen anbefalar ikkje å utfordre byggegrense mot sjø.

Støysoner langs fylkesveg:

Kommunen har ansvar for å påsjå at det foreligger utredningar av støy i planar og søknadar. Det må utarbeidast ei støyanalyse for reguleringsplanområdet. Støysoner må gå fram av plankartet. Det må utformast tilhøyrande føresegnar knytt til tiltak innafor omsynssoner for støy. I 2021 vart



støyretningslinene revidert, og nyaste retningsline må leggest til grunn.

Ras- og skredfare:

Ca. 140 meter aust for området ligg dei ei faresone, H310, for ras- og skredfare.

Marin grense:

Planområdet ligg under marin grense. Jf. KDP-KAA 2.9.1 skal tiltak som ligg under marin grense vurderast med omsyn til grunnforhold og stabilitet.

Høgspenline med omsynssone:

I delar av planområdet går det ei høgspenline i dagen eigd av BKK Nett AS. Høgspenningsanlegg opp til 22 kv. har eit byggeforbodsbelte på totalt 16 meter, 8 meter målt horisontalt ut til kvar side av senter. Det skal hovudsak ikkje gjerast inngrep i terreng som fører til endring av overdekning av kablar eller oppfylling av terreng som fører til reduksjon i høgda opp til luftledningsanlegg. Alt som skal etablerast innafør byggeforbodssona skal godkjennast av kommunen og leidningseigar. Det vere seg vegar, forandring av terrengformasjonar m.m. Leidningseigar skal kontaktast dersom anleggsmaskinar skal stillast opp eller nyttast nærmare leidningar enn 30 meter.

Dvs. at ein ikkje kan plassera arealformål for blant anna bustad og leik innanfor byggeforbodsbelte. Ynskje forslagstillar og erstatta dagens line med ein jordkabel må dei inngå ein avtale med BKK Nett AS så tidleg som mogleg i planprosessen.

Vidare inn i planområdet ligg høgspenlina i grunnen. Ein må ha inn ei kabelpåvisning frå BKK for området.

Tal bueiningar og plassering:

Planinitiativet legg opp til maksimalt 40 einingar. Dette i blokk, men det vurderast òg ein 4-mannbustad. Storleik og plassering av bustadar, samt areal for uteopphald og leik må grundig vurderast og illustrerast i samheng med omsynssone H570_1, den Indre farleia. Planinitiativet er taus på %BYA. KDP-KAA opnar for 30% BYA, jf. punkt 3.1.1.

Planinitiativet skriv at hovudblokk ikkje skal stige over fylkesvegen med meir enn maksimalt ein vanleg einbustadhøgde, og då i brutte fasader øvst. KDP-KAA er taus når det gjeld byggjehøgde for bustadformål. Det er difor plan- og bygningslova § 29-4 fyrste ledd med ein gesimshøgde på 8 meter og ei mønehøgde på 9 meter som gjeld.

Ved utbygging høgare enn dette, og med ein %BYA på over 30% må avvik vurderast, grunnjevast og forsvarast i planomtalen. Omsynssona for den Indre farleia, vil spele inn i dette.

Forslagsstillar må vurdere om innhald i rapport om «*Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Hordaland*» gjev føringar for utforming av bygg i område.

Leikeplass og felles uteopphaldsareal:

Storleik på leikeplass må vurderast nærare når ein veit eksakt tal bueiningar planområde vil omfatte. KDP-KAA punkt 2.6.4 skal leggest til grunn for både kvalitetar og storleik.

Uttale. Skule- og barnehage kapasitet:

Ved bygging av ny Alversund skule vil ein ha god kapasitet for å ta imot nye tilflyttarar innafør skulekrinsen. Det er ein del barnehagar i område, men dei er små og barnehagen ved Hilland er full. Trollskogen barnehage og barnehagar i Knarvik har truleg ledig kapasitet. Ungdomsskulen i Knarvik er i konsekvensutgreiinga for sosial infrastruktur i områderegeringsplan for Lonena rekna for å vere full i dag.



Uttale. Eigedomstilhøve:

Gbnr. 145/36 har gode grenser. Resterande grenser i planområdet, og yttergrenser er usikre grenser. Yttergrenser må målast opp på nytt, og dette burde skje så tidleg som mogleg i planprosessen, og seinast før innsending til 1. gongshandsaming. Tomtegrenser innad i planområdet burde målast opp ved oppmåling av yttergrensene til planen.

Viktig at ein i planarbeidet definerar eigarforhold på eventuelle offentlege og fellesareal.

Plangrensa går gjennom bygg på gbnr. 145/36, 145/59 og 145/14. Dette må justerast, rår til å legge denne grensa lik som ved detaljreguleringsplan for Fv. 404 – Kvamme – Fossevatnet, planID: 1263-201112. Endeleg planomriss må kontrollerast og godkjennast av Terje Villanger.

(Terje.villanger@alver.kommune.no)

Etter plangrensa er justert, ønskjer tiltakshavar å få inn ei oversikt over kva grenser tiltakshavar må rekvirere oppmåling på. Ta kontakt med Tommy Veland. (Tommy.veland@alver.kommune.no)

Andre analysar/dokument som må inngå i planforslaget ved innlevering til 1. gongshandsaming:

- Støyanalyse
- Sol- og skyggeanalyse
- Va-rammeplan
- Tekniske teikningar som viser at tilkomsten til området er i tråd med handbok N100, brannreidning og renovasjon.
- Illustrasjonar/foto som skildrar den estetiske verknaden til tiltaket, og visualiserer nærverknad og fjernverknad, mtp. omsynssone H570_1, den Indre Farleia.

For andre planar som må inngå i forslag til reguleringsplan sjå KDP punkt 2.9.1 og 2.9.2.

3. Rammer for planarbeidet

Følgjande arealplanar gjeld for heile eller deler av området:

1263-201701 og 1263-201112

		Plannamn / PlanID
	Planen vil heilt erstatte følgjande plan(ar)	
X	Planen vil erstatte deler av følgjande plan(a)r	<ul style="list-style-type: none"> - KDP Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031, planID: 1263-201701 - DRP Fv. 404 – Kvamme – Fossevatnet, planID: 1263-201112
	Aktuell reguleringsstype	
X	Detaljreguleringsplan	
	Planavgrensing	
	Forslag til plangrense er diskutert og resultatet vedlagd dette referat.	
	Kommunen må gjere ei nærare vurdering for å fastsette plangrense. Ikkje endeleg enno.	
X	Kommunen fastset endeleg planavgrensing. Tiltakshavar/konsulent sender planavgrensing i SOSI og PDF format etter oppstartsmøte / endeleg avklaring av plangrense (SOSI-fil i	



	situasjonskartet).	
	Plannamn (må tilfredsstilla krava i stadnamnlova.)	
X	Forslagsstillar sitt forslag til namn	Detaljreguleringsplan for Indre Fosse, gnr. 145 bnr. 84
	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 tildelt planen ved varsel om oppstart.	
	Planinitativ	Merknad (føremål, område..)
X	Planinitativ i samsvar med overordna plan	Bustadbygging utanfor byggegrense mot sjø er i samsvar med KDP-KAA. Bustadbygging innanfor byggegrense mot sjø, og naust er i strid med KDP-KAA.
	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	Detaljreguleringsplan for Furhovden er satt i gang ca. 300 meter sør for dette planområdet.
	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 båe for sjølve bustader 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 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 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 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 massehandtering må liggja som vedlegg til reguleringsplanen, jf. KDP 2.9.1. Rekkefølgekrav 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 naturmangfaldrapport i vurderinga, som



	skal vera ei del av kontrolldokumentasjonen ved innsending av forslag til reguleringsplan.			
6. Kulturlandskap og kulturminne	Ja, planskildring og føresegner. (Ref. også punkta ovanfor om kultur/m.m.).			
7. Strandsona, sjø og vassdrag	Ja, plankart, planskildring og føresegner. (Ref. også punkta ovanfor om kultur/m.m.).			
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/rekkjefølgjekrav.			
11. Kommunaltekniske anlegg	Ja, planskildring, føresegner og VA-rammeplan. (Ref. også punkta ovanfor om vatn/avlau/m.m.			
12. Stadutvikling, kjøpesenter	Nei, ikkje aktuelt.			
13. Klima og energi	Ja, planskildring og føresegner.			
14. Folkehelse (støy, ureining, 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, saksnr: 20/19247 dok.nr: 10.			
Planprogram				
Utløyser planen/ønska endring av gjeldande plan krav om planprogram/revisjon av gjeldande planprogram, jf. plan- og			X	



bygningsloven § 4-1 ?				
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			
X	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 uteopphaldsareal som inviterer til sosialt samvær).			
X	Anna: <ul style="list-style-type: none">• Rapport: Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Hordaland• Rettleiar for rednings- og sløkkjeinnsats (Vert tilsendt konsulent ilag med referat)			
5. Krav til planforslaget - innhald og materiale				
Forslagsstillar er gjort kjent med min. krav til planleveransen				
	Innhald og materiale	Kravspesifikasjon		
	<ul style="list-style-type: none">• Plankart	<ul style="list-style-type: none">• 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.		
	<ul style="list-style-type: none">• Planomtale og diverse illustrasjonar	<ul style="list-style-type: none">• 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)		



<ul style="list-style-type: none">• Bustad og uteopphaldsareal	<ul style="list-style-type: none">• Kommunale føringar angitt i overordna planar, rettleiar «grad av utnytting», plan og bygningslova og TEK17 skal leggjast til grunn i utforming av bustad og uteopphaldsareal.
<ul style="list-style-type: none">• Trafikkberekning og vegutforming	<ul style="list-style-type: none">• 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 og asfalterast, ha ein køyrebane bredde min 3,5 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.
<ul style="list-style-type: none">• Renovasjonsanlegg	<ul style="list-style-type: none">• NGIR sine retningslinjer for utforming av renovasjonsområde og tilkomst skal leggjast til grunn.
<ul style="list-style-type: none">• Naturmangfaldrapport	<ul style="list-style-type: none">• I tråd med kommunal mal med sjekklister. Samla vurdering av §§ 8–12 skal vera ein del av planomtalen. I tillegg skal vurdering av naturmangfaldlova §§ 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.)
<ul style="list-style-type: none">• Vannforekomster	<ul style="list-style-type: none">• Ureining frå anleggsarbeidd ved partikkel utslipp kan sige ned i grunnvatn og ferdes 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.
<ul style="list-style-type: none">• Føresegner	<ul style="list-style-type: none">• 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.
<ul style="list-style-type: none">• ROS-analyse	<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none"> • Skal utformast i tråd med KMD si reguleringsplan rettleiar. • Må vise at det er sett av tilstrekkeleg areal ved renovasjon og parkeringsplassar på bakkeplan og under bakkeplan for snu-, og manøvrerings operasjonar.
• VA-rammeplan og overvasshandsaming	<ul style="list-style-type: none"> • Skal tilfredsstillе kommunens tekniske standardkrav og VA-norm, samd nasjonale krav angitt i til dømes vassressurslova og forureiningsforskrifta
• Planprogram & KU	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Brev vedrørande varsel om oppstart, skal godkjennast av sakshandsamar før utsending.
• Kontrolldokumentasjon	<ul style="list-style-type: none"> • Sendast ved planleveranse. • M.a. at plankartet tilfredsstillер kommunen sine tekniske standardkrav og nasjonale standardar. • Naturmangfaldrapport

6. Kommunaltekniske anlegg		Merknad
X	Forslagsstiller er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vatn og avlaup som vedkjem tiltaket	
X	Tiltaket føreset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg	Vatn og avløp.
7. Kart		
Nykartlegging	Krav (nærare om detaljar i situasjonskart)	
Behov for nykartlegging		
Eigedomstilhøve	Kva må / bør gjerast	
Tilstrekkeleg klarlagt		
X	Ikkje tilstrekkeleg klarlagt	Grenser må målast opp i samsvar med uttale for eigedomstilhøve, som er referert til i dette referatet.
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 månadar etter oppstartsmøte, vert saka avslutta og nytt oppstartsmøte må haldast før kunngjering av planoppstart. Tilsvarande 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	Ynskjer 2 møter, 1 før 1. ghs og 1 etter offentleg ettersyn.
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 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>Microsoft Teams, 01.07.2021</i>