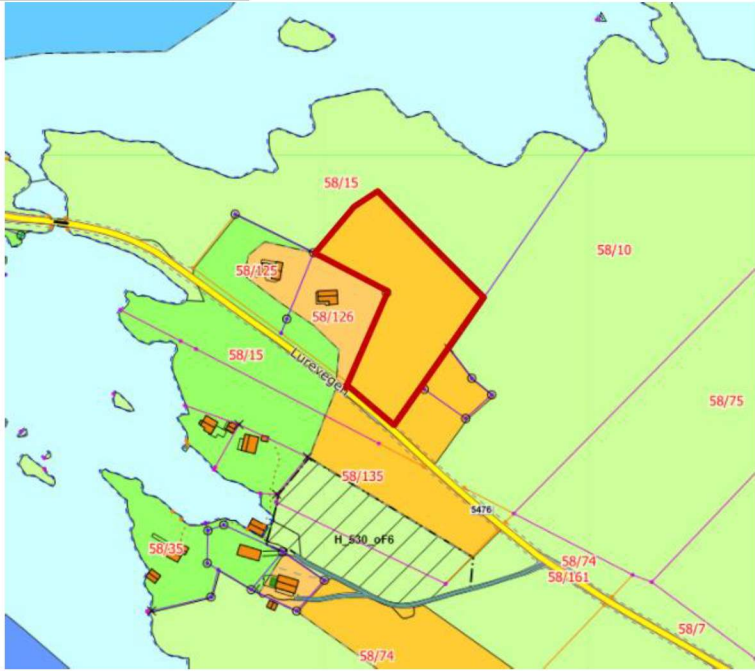




REFERAT

Oppstartsmøte for plansaker i Alver kommune

1. Sak: 21/7814	
Møtestad: Teams	Møtedato: 01.11.2021
Deltakar(ar): frå forslagsstillar	Frå kommunen
Tiltakshavar: Bente Lygre	Plan og byggesak: Ingrid Raniseth (sakshandsamar) Merethe Tvedt (referent)
Konsulent: Ard arealplan as v/ Hedvig Godvik Olsen og Heidi Breivik	
2. Føremålet med planarbeidet	
<u>Forslag til plangrense</u>	
	
<u>Dagens situasjon:</u> Planområdet ligg på Børøyna, like ved Brusundet, og er koplå på enden av Lygra heilt i søraust. Storleiken på planområdet er på ca. 7,6 daa. Det føreslåtte planområdet er i dag ubyggd. Vest for planområdet er det ført opp 2 hytter.	
<u>Planstatus og arealformål</u> Planområdet er i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011-2023 (KDP) definert som framtidig fritidsbusetnad.	
Tilstøytane arealbruk er noverande LNF i nord, noverande LNF og framtidig fritidsbusetnad aust, i vest framtidig LNF (skarp grøn) og i sør er det fritidsbustad. Lengre sør ligg ei omsynssone (H_530-øF6) for friluftsliv. Den blå stipla linja syner funksjonell strandssone jf. punkt 1.26 i KDP (illustrasjon s. 2 i planinitiativet).	
I førre KDP for området var areal avsett til hytter større og grensa heilt mot sjølina. Ved ny kommuneplan vart deler av området tatt ut for å ivareta byggegrense mot sjø.	



Tiltak/ Føremål:

Det vil i planområdet leggjast til rette for fritidsbustader. Fritidsbustadene ein ynskjer å leggje til rette for vil bli lagt på ein god måte i landskapet slik at ein unngår for store og unødvendig terrenginnrep. Det vil vidare nyttast fargar og materiale som passar inn i området. Det er ikkje bestemd om det vil opparbeidast veg inn i området og fram til dei planlagde fritidsbustadene eller om det vil bli lagt til rette for felles parkering ved fylkesvegen og så gangtilkomst fram til fritidsbustadene. Det er ikkje avklart per no talet einingar ein vil leggje til rette for, men omkring 3-4 hytter kan vere rimeleg her.

3. Føresetnader for planarbeidet

Føresegner frå kommunedelplanens arealdel 2019-2031 som vedkjem planen:

1.1, 1.12, 1.15, 1.21, 1.26 ,1.4 , 3.3 (ikkje uttømmmande)

Arealformål og planavgrensing

Fritidsbustader er i tråd med formålet i kommunedelplan Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011-2023, område FB1.

Byggehøgder, grad av utnytting og estetikk

Jf. 2.13 skal fritidsbustader ha ein maksimal storleik på 120 m² bruksareal (BRA), tomtene skal ikkje vere større enn 1,5 dekar og bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdene vert målt frå planert terreng.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det leggjast vekt på terrengtilpassing av tiltaka, slik at ein i størst mogleg grad unngår skjeringar og fyllingar. Det skal vere ein heilskapleg arkitektur innafor kvar reguleringsplan/delfelt. Det skal vere ein mest mogleg samanhengande grønstruktur.

Det bør utarbeidast gode illustrasjonar av tiltaket si høgde og plassering i terrenget.

Veg og parkering

Fylkesveg 404 Lurevegen går forbi planområde i sør. Jf. KPD pkt. 1.4 er byggjegransa mot fylkesvegen 15m frå vegmidte.

Tilkomst frå fylkesvegen må regulerast i tråd med N100. Planframlegget vil, først ved varsel om oppstart, bli sendt på høyring til vegeigar (Vestland fylkeskommune) og krav til utforming av tilkomst/kryss vert avklart gjennom planprosessen.

I planinitiativet er det sagt at det ikkje er bestemt om det skal opparbeidast veg til hyttene eller om det skal etablerast felles parkering ved fylkesvegen. Det er ikkje krav om vegtilkomst til hytter i kommunen. Ved regulering av felles parkeringsplass rår kommunen til at planområdet vert utvida slik at ein også tar med seg areal på sørsida av fylkesvegen for handlingsrom i høve plassering av parkeringsplass.

Krav til parkering er min 2/maks 3 plassar per hytteeining. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal minimum 10 prosent av parkeringsplassane vere utforma og reservert for rørslehemma når det vert etablert 8 parkeringsplassar eller fleire. Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngår likevel i BYA.

Forskrift om vern av Lurefjorden

Sjøarealet i nærleiken av planområdet er del av verneområdet for Lurefjorden og Lindåsosane.



Føremålet med verneområde er å ta vare på eit unikt fjord- og pollsystem med lågt oksygeninnhald, med mellom anna spesielle førekomstane av den djupt levande kronemaneten *Periphylla periphylla* og ishavsåte *Calanus glacialis*, og ei eiga sildestamme. Verneføremålet knyter seg til vassøyla og sjøbotnen

Det er ei målsetjing å halde verne verdiane utan større grad av ytre påverknad, og området skal kunne tene som referanseområde for forskning og overvaking jf. Forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde §1. I det marine verneområdet må ingen setje i verk noko som skader verneverdiane nemnt i verneføremålet. Gjeld ma tiltak som legging av røyrleidningar og kablar, og utføring av avløpsvatn.

Planarbeidet må ta omsyn til verneområdet og planleggje i samsvar med forskrifta for verneområdet. Dette gjeld i hovudsak auka forureining/utslepp frå fritidsbustadane.

Tiltak i marint verneområde etter verneforskrifta vert handsama av verneområdemynde hjå statsforvaltaren.

Lenke til forskrift <https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2020-06-23-1334>

Vann og avløp

Det er ikkje noko offentleg anlegg for vatn eller avløp i området. Private løysingar må gje forsvarleg tilgang til hygienisk betryggande og tilstrekkeleg drikkevatt, samt sløkkjevatt, jf. pbl § 27-1.

Verneforskrifta har i utgangspunktet forbod mot utslepp av avløpsvatn. Det er difor avgjerande at det er høg grad av reinsing før det vert slept ut. Det er også viktig at utsleppspunktet har så god vassutskifting det er mogeleg å få i ein dårleg resipient som Lurefjorden og Lindåsosane.

Dei private løysingane skal utarbeidast som VA-rammeplan som skal vere komplett til 1. gongs handsaming av planforslaget. Ved utarbeiding av slik plan for området må ein legge til grunn at sjøresipienten er av dårleg tilstand og ein må legge opp til at nye utslepp skal etablerast som minireinseanlegg i minimum reinseklasse 1. Statsforvaltaren set også krav om at legging av kablar og røyrleidningar i sjø, skal så langt som mogleg samlast i korridorar. Eksisterande hytter må innlemmast i rammeplanen.

Ein evt. søknad om utslepp av avløpsvatn vert handsama av Miljø og tilsyn i Alver kommune etter forureiningslova.

Kommentar i møte: Tiltakshavar har ikkje landa kva løysing som vil bli valt for avlaup. Dei to eksisterande fritidsbustadene har forbrenningstolett. Kommunen informerte om at dette ikkje er ei optimal løysing når det blir planlagt for fleire fritidsbustader, og at det er naturleg at desse vert innlemma i VA-rammeplanen.

Når det gjeldt vatn vil forlagstillar sjå på moglegheit for borehol.

Friluftstinteresser

Det ligg ei omsynssone sør for planområdet H_530_oF6 for friluftsliv på Børøy. Vi har vore i kontakt med rådgjevar for kultur, men ho kunne per no ikkje finne ut kva som er bakgrunn for denne sona. Den er ikkje registrert i kartlegginga av friluftslivsområde 2016-201 eller registrert i den regionale kartlegginga som vart gjort nokre år tidlegare. Den er heller ikkje statleg sikra eller



eigd av offentlege etatar, eller liknande.

Støy

Støysonekart viser at ei smal stripe av planområdet ligg i gul støysone (støynivå Lden 55-65 dB). Plassering av nye fritidsbygningar i denne sona vil kvalitetskriterier om tilfredsstillande støynivå på uteopphaldsareal, samt stille side gjelde jf. T-1442/2021. Det er i utgangspunktet ikkje krav til innandørs støynivå på fritidsbusetnad.

Plangrense og eigedomstilhøve

Kommunen rår til at heile FB1 vert tatt med i detaljreguleringa, og vidare at deler eller heile FB 2 også vert innlemma. Om dette ikkje lar seg gjere ynskjer vi ei grunngeving.

Geodata kan bistå i arbeidet med å revidere forslag til plangrense. Denne må sendes inn til godkjenning før kunngjering av oppstart av planarbeid.

Eigedomsgrensene i området er tilstrekkeleg kartlagt.

Naturmangfald

Skal jf. naturmangfaldsloven utgreiast i alle planframlegg.

Uttale landbruk:

Når det gjelder planinitiativet vises det til Hotspots for trua arter (karplanter, insekter, edderkoppdyr, sopp, lav og moser) kartøagt av Norsk institutt for naturforskning (NINA). Dette er eit område med stor utstrekning, men det er framleis et stort potensial for at det fins trua arter innfor planområdet.

Vi rår til at det vert utført ei naturmangfaldskartlegging i samband med detaljreguleringa.

Rekkjefølgjekrav

Det må stilast rekkjefølgjekrav i plan for gjennomføring av tiltak som veg, parkering, vann og avløp.

Sløkkjevatn m.v.

Rettleiar for rednings- og sløkkjeinnsats er lagt ved.

For mindre byggverk i risikoklasse 4 (bustad/hytte) kan det akseptast avstand på inntil 50 meter frå bygning til oppstillingsplass for brannvesenet. Maks stigning på oppstillingsplass er 5%.

VA-rammeplan må omtale løysing for sløkkjevatn.

Renovasjon

KDP gir ingen føringar for avfallshandtering for hyttefelt. Forslagsstillar bør gå i dialog med NGIR for avklaring av løysingar. Ved krav om hentestad må denne regulerast i plankart med formål og tilhøyrande føresegner.

Plan for massehandtering

Terrenghandsaming og massebalanse vert viktige premisser for planarbeidet.

Ein plan for massehandtering bør utarbeidast som ein del av planforslaget, men er ikkje eit krav jf. KDP. Planen bør vise disponering av staeigne massar, deponering av overskotsmasse, gjenbruk



av matjord og behov for tilkøyrde massar. Det skal vere eit mål å oppnå massebalanse i området.

Andre analysar/planer som inngår i planforslaget:

- VA-rammeplan
- Ros-analyse
- Tekniske vegteikningar
- Illustrasjonsplan
- Sol- og skugge
- Snitt-teikningar
- Fjern- og nærverknad, silhuett
- Plan for massehandtering
- Naturmangfaldkartlegging

Varsel om oppstart

Det bør i varsel om oppstart gå fram om ein legg opp til tilkomst til hyttene eller felles parkeringsplass. Brev, annonsetekst og planavgrensing skal sendast til kommunen for godkjenning før kunnngjering av varsel om oppstart.

Varselet skal kunnngjerast i 1 avis lest på staden (Strilen/Nordhordland).

Konklusjon

Planoppstart anbefalast med følgjande vilkår:

- Plangrensa vert utvida til å omfatte eksisterande fritidsbustader, samt ubygde tomter i sør og heile eller deler av fritidsbustadformålet på sørsida av Lurevegen. Plangrensa må innlemme naudsynt areal av fylkesvegen for handtering av kryss og siktlinjer.

4. Rammer for planarbeidet

Følgjande arealplanar gjeld for heile eller deler av området:
KDP Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011-2023

		Plannamn / PlanID
X	Planen vil heilt erstatte følgjande plan(ar)	
X	Planen vil erstatte deler av følgjande plan(a)r	
	Aktuell reguleringsstype	
X	Detaljreguleringsplan Områdeplan	Detalj
	Planavgrensing	
X	Forslag til plangrense er diskutert og endeleg forslag vert sendt til godkjenning saman med varsel om oppstart.	
	Kommunen må gjere ei nærare vurdering for å fastsette plangrense. Ikkje endeleg enno.	
	Kommunen fastset endeleg planavgrensing. Tiltakshavar/konsulent sender planavgrensing i SOSI og PDF format etter oppstartsmøte / endeleg avklaring av plangrense (SOSI-fil i situasjonskartet).	
	Plannamn (må tilfredsstilla krava i stadnamnlova.)	
X	Forslagsstillar sitt forslag til namn	Detaljregulering for Børøy, gnr. 58 bnr. 15 m.fl.



	(Godkjent av geodata)	
	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 etter varsel om oppstart. Ta kontakt med sakshandsamar.	
	Planinitiativ	Merknad (føremål, område..)
X	Planinitiativ i samsvar med overordna plan	Hovudformål med fritidsbusetnad er i samsvar med KDP.
	Vertikalnivå	Merknad
	Flere vertikalnivå, jf. forskrifta § 9 tredje ledd	Ikkje aktuelt.
	Planarbeid i området	Merknad
X	Det er ikkje anna planarbeid i området som kommunen kjenner til	
	Det går føre seg planarbeid i området:	
5. 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 for fritidsbustader og alt utandørs 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 tidlegare dyrka jord- og jordmassar som er eigna til jordbruksproduksjon bør nyttast til forbetring av eksisterande jordbruksareal og difor leverast til godkjende jordmassemottak lokalt. Plan for masse handtering bør liggja som vedlegg til reguleringsplanen, jf. KDP 2.9.1
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 jf. KDP punkt 1.21. Bruk kommunens sjekklister for naturmangfaldrapport i vurderinga, som skal vera ei del av kontrollokumentasjonen ved innsending av forslag til reguleringsplan.
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, 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	Ikkje relevant.		
12. Stadutvikling, kjøpesenter	Ikkje relevant.		
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 henteoperasjonar, plassering av container. Forslagsstillar bør på eiga initiativ ta kontakt med NGIR for avklaring i høve renovasjonsanlegg.		
Førebels vurdering i høve forskrift om konsekvensutredninger av 2017, kapittel II og III	Ja	Nei	Vurderas t 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 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 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. Endringar/funn kan føre til ny KU vurdering.		
Planprogram			
Utløyser planen/ønska endring av gjeldande plan krav om planprogram/revisjon av gjeldande planprogram, jf. plan- og bygningsloven § 4-1 ?		X	
Rikspolitiske retningslinjer, regionale,- og kommunale planar som vedkjem planarbeidet			
Rikspolitiske retningslinjer			
X	Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging		
X	Statlige planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging		
X	Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning		
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 trafiksikring														
	Kommunedelplan for klima og energi														
	Kommunedelplan for helse og omsorg (Aktuelle tema: Folkehelse med tanke generasjons bustadar som er universelt utforma/universelt tilgjenge og universell utforming av uteopphaldsareal som invitera til sosialt samvær).														
X	Anna: <ul style="list-style-type: none">• Rettleiar for rednings- og sløkkjeinnsats• Forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde														
6. Krav til planforslaget – innhald og materiale															
Forslagsstillar er gjort kjent med min. krav til planleveransen															
	<table border="1"><thead><tr><th>Innhald og materiale</th><th>Kravspesifikasjon</th></tr></thead><tbody><tr><td><ul style="list-style-type: none">• Plankart</td><td><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 kan rekvirere situasjonskart hjå kommunen.</td></tr><tr><td><ul style="list-style-type: none">• Planomtale og diverse illustrasjonar</td><td><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)</td></tr><tr><td><ul style="list-style-type: none">• Bustad og uteopphaldsareal</td><td><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.</td></tr><tr><td><ul style="list-style-type: none">• Trafikkberekning og vegutforming</td><td><ul style="list-style-type: none">• I tråd med Statens vegvesen sine handbøker og kommunale føringar. N100 skal leggjast til grunn ved utforming av vegnett, inkl. kommunale føringar gitt i overordna planar.</td></tr><tr><td><ul style="list-style-type: none">• Renovasjonsanlegg</td><td><ul style="list-style-type: none">• NGIR sine retningslinjer for utforming av renovasjonsområde og tilkomst skal leggjast til grunn.</td></tr><tr><td><ul style="list-style-type: none">• Naturmangfaldrapport</td><td><ul style="list-style-type: none">• I tråd med kommunal mal med sjekklister. Samla</td></tr></tbody></table>	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 kan rekvirere situasjonskart hjå kommunen.	<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. N100 skal leggjast til grunn ved utforming av vegnett, inkl. kommunale føringar gitt i overordna planar.	<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
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 kan rekvirere situasjonskart hjå kommunen.														
<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. N100 skal leggjast til grunn ved utforming av vegnett, inkl. kommunale føringar gitt i overordna planar.														
<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 planomtale. I tillegg skal vurdering av naturmangfaldlova §§ 4, 5 og § 13 vera ei del av planomtalen.
	<ul style="list-style-type: none"> • Vassførekomster 	<ul style="list-style-type: none"> • Ureining frå anleggsarbeid ved partikkelutslepp kan sige ned i grunnvatn og ferdes utanfor planområde, forureining innanfor planområde òg ved influensområde skal vurderast etter forureiningslova 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 dømmer 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 planskildding.
	<ul style="list-style-type: none"> • Illustrasjonsplan 	<ul style="list-style-type: none"> • Skal utformast i tråd med KMD si reguleringsplan rettleiar.
	<ul style="list-style-type: none"> • 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
	<ul style="list-style-type: none"> • Kopi av kunngjering oppstart og mottekne merknader 	<ul style="list-style-type: none"> • Brev som gjeld varsel om oppstart, skal godkjennast av sakshandsamar før utsending.
	<ul style="list-style-type: none"> • Kontrolldokumentasjon 	<ul style="list-style-type: none"> • Sendast ved planleveranse. • M.a. at plankartet tilfredsstillер kommunen sine tekniske standardkrav og nasjonale standardar. • Naturmangfaldrapport
7. Kommunaltekniske anlegg		Merknad
X	Forslagsstillar er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vatn og avlaup som vedkjem tiltaket	Ikkje kommunalt anlegg i området.
	Tiltaket føreset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg	
8. Kart		
	Nykartlegging	Krav (nærare om detaljar i situasjonskart)
	Behov for nykartlegging	Situasjonskart med grenser er sendt til plankonsulent.
	Eigedomstilhøve	Kva må / bør gjerast
X	Tilstrekkeleg klarlagt	



	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. Offentlege høyringsinstansar skal varslast ved oppstart av planarbeid. Vidare kan tiltakshavar/planleggjar i samband med kunngjeringa halde orienterings- og drøftingsmøte med dei som skal varslast særskilt om planarbeidet.		
	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 offentlig ettersyn og høyring.
	Undervegs møte	Merknad
X	Ein legg opp til ... (tal) møte undervegs før innsending av planframlegg	Ikkje avklart.
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 offentlig utlegging. Sjå: Gebyrregulativ 2021 kap. 7	
10 Kommunen sine førebelse råd og vurderingar		
Forslagsstillar må sikra at fagkyndig personell er tatt i bruk ved utarbeiding av reguleringsplanen. Vurderer kommunen eller andre mynde at kvalitet på planmateriale ikkje er av tilfredsstillande kvalitet i høve til gjeldande føringar, skal forslagsstillar sjølv sørgja for at ytterlegare kompetent fagkyndig personell vert innhenta, jf. Pbl § 12-3 fjerde ledd.		
11 Attestasjon		
Prioriterte utgreiingsbehov for planarbeidet er gitt så langt dette let seg gjera med grunnlag i tilgjengelege opplysningar under oppstartsmøte. Verken oppstartsmøte eller referatet gir rettar i den seinare sakshandsaminga. Naboprotestar, protestar frå velforeiningar, krav frå offentlege styresmakter m.m. vil kunna føra til krav om endring av prosjektet.		
	Ingrid Raniseth	Frekhaug, 02.11.2021