



REFERAT

Oppstartsmøte for plansaker i Alver kommune

1. Sak: 21/6587

Møtestad: Frekhaug rådhus/Teams

Møtedato: 21.10.2021

Deltakar(ar): frå forslagsstillar

Frå kommunen:

Tiltakshavar:

Kristoffer J Pettersen og John H Pettersen
Sissel Pettersen – Tomteeigar
Christopher Grindheim (representant for felleseige)

Merethe Tvedt og Ole Martin Bolset
(Planforvaltning), Arne Helgesen (VA), Jan
Roald Wolff Treni (VA), Anne-Lise
Molvik(Byggesak)

Konsulent:

Iselin Heggheim v/Vill Plan
Mats Mastervik v/Vill Plan

2. Føremålet med planarbeidet

Forslag til plangrense

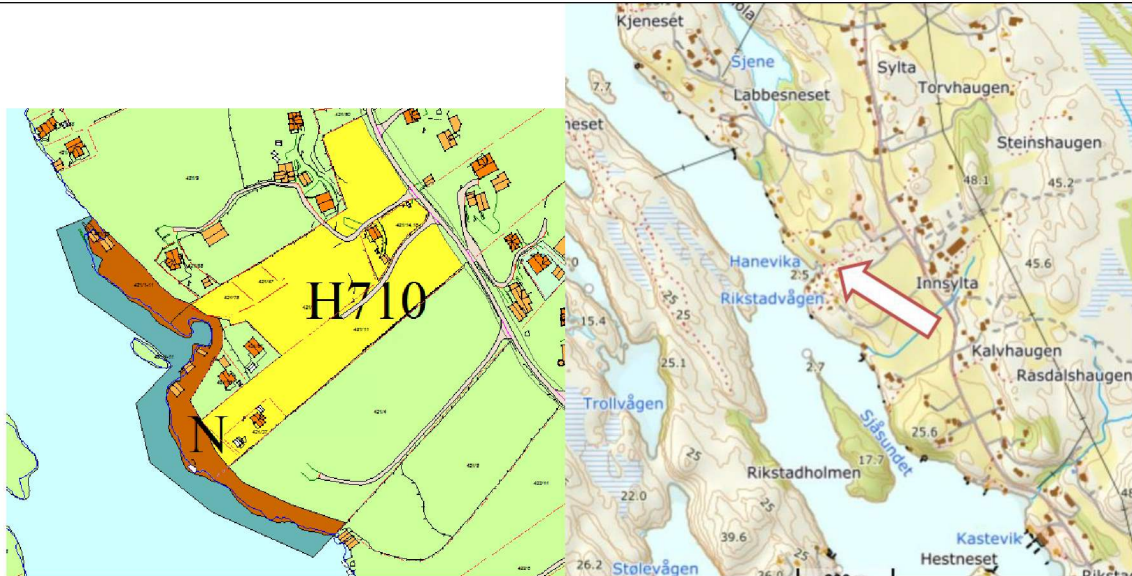


Foreslått plangrense må utvidast. Ta med avkøyring/kryss til fylkesvegen og kollektivstopp. Plangrensa skal visast i sjø, og må gå i formålsgrensa til småbåtanlegg. Elles skal ho følgje arealformålet i KDP. Plankonsulent sender inn ny oppdatert sosifil i tråd med dette, og kommunen tar ein endeleg justering når denne er komen inn.

Plangrensa blei difor ikkje fastsett i oppstartsmøtet.

Dagens situasjon:

Planområdet ligg i Hanevika/Sylta ved Rikstadvågen nord på Radøy. Planområdet er på om lag 25 daa og ligg ca. 2 km frå Bøvågen. Området er i kommunedelplan for Radøy (KDP_R) avsett til framtidig bustadføremaal, naust, småbåthavn. Det er eit mindre areal som ligg mellom arealformålet bustad og naust som er avsett til landbruk, natur og friluftsliv, LNF. Tiltgrensande eigedomar er utbygd med einebustader, fritidsbustader og naust.



Utsnitt frå KDP Radøy, bustad, naust, småbåthamn

Føremål / Tiltak:

Hovudformål: bustad, naust og småbåthamn

Forslagsstillar ynskjer å leggje til rette for ca. 8 einebustader i bustadføremålet, 4-8 sjøbuer i naustområdet og flytebrygge med tilsaman 14 båtplassar i arealet for småbåthamn. Tilkomstveg er planlagt frå eksisterande avkøyring av fylkesveg 5484, med forlenging av/og ny tilkomstveg ned i bustadfeltet og vidare ned til sjøbuene og flytebrygga.

Utnyttingsgrad er skissert slik i planinitiativet:

Planområdet er tenkt benyttet til boligformål, sjøbuer og flytebrygge. Boligområdet vil bestå av enkle boliger med tradisjonell og funksjonell utforming. Det planlegges totalt 8 nye boliger.

o Utnyttingsgrad bolig: Grunnflate $8 \times 12,5 = 100 \text{ m}^2$. 2 etasjer a 3 m brutto = 6 m Bruksareal ca. 200 m^2 pr bolig

o Byggehøyder bolig: Saltak $H = 2 \text{ m}$. Byggehøyde 8 m

o I nausteområdet planlegges det 4-8 sjøbuer- egne krav her.

o Utnyttingsgrad sjøbuer: Grunnflate $5 \times 8 = 40 \text{ m}^2$ pr sjøbu. Dette areal vil tilsvarende bli mindre ved 8 sjøbuer.

o Byggehøyder sjøbuer: Mønehøgde 5 m (mindre ved lavere grunnflate iht byggeforskrifter)

o I småbåthavn planlegges 8 små (3×7) og 6 store (4×10) båtplasser og opptrekk.

o Småbåthavnen består av Flytebrygge: 2 element på $2,5 \times 12 \text{ m}$, samlet lengde 24 m.

Planstatus og arealformål

Området (Sylta B3) og (Sylta, Hanevika n1) er i kommunedelplan for Radøy 2011 – 2021, delrevisjon 2019 (KDP) avsett til framtidig bustad, naustområde og småbåthavn med krav om detaljregulering.

Einestader er i tråd med bustadformålet.

Flytebrygge er i tråd med naust/småbåtanlegg, sjå til at det er tilstrekkeleg areal til ønska størrelse og plassering av flytebryggene.

LNF til fritidsbebyggelse.

Arealet som ligg som LNF-areal, er bebygd med fritidsbustader og kommunen ønsker at desse skal leggjast inn med formålet fritidsbustad i forslag til reguleringsplan. Dette gjer det enklare for desse eigedomane når dei i framtida skal gjere utbetringar, då dei slepp å først måtte søkje dispensasjon frå LNF-føremålet.



Føresegn 3.1.12 i KDP_R har bestemmelser for fritidsbustad. Mellom anna står det: *Fritidsbustad, uthus og parkering kan ha samla bruksareal (BRA) på inn til 150 kvm og bygd areal (BYA) på inn til 170 kvm, inkludert 36 kvm parkering.*

Rorbuer er ikkje i samsvar med arealformålet naust. Rådmannen er negativ til denne reguleringa då det er i strid med KDP for Radøy. Oppfordrar til at det blir regulert til naust i tråd med KDP_R.jf. pkt. 2.13.

(Saksgang ved regulering for rorbu blir at planinitiativet må avklarast politisk før det kan meldast planoppstart. Eige gebyr for dette føl av gebyrregaltivet).

John: Ikkje ønskjeleg med Rorbu – kun lager for verktøy og redskaper (Naust).

Planinitiativet omtaler sjøbuer, og det har frå forslagstillar ikkje vore ønskeleg med rorbuer, men reidskapsbuer/naust. Naust er i tråd med arealformålet i KDP_R for Hanevika.

3. Føresetnader for planarbeidet

Føresegner frå kommunedelplanens arealdel 2019-2031 som vedkjem planen:

2.1. Plankrav. Avkøyrsløse og kryss til offentleg veg med siktsoner, samt tilbod til mjuke trafikantar, skal inngå i planområdet.

2.3.1 – 2.3.3. Infrastrukturkrav. Tilkomst til bygningar og renovasjonsplass skal ikkje overstige 1:8. Vatn og avlaup. Vegbreidde, og tilstrekkeleg akseltrykk, samt manøvreringsareal.

2.4 Rekkjefølgjekrav (pbl. § 11-9 nr 4) Nye bustadområde skal der det er mogleg planleggjast slik at dei vert knytt saman med eksisterande bustadområde. Det skal planleggjast for heilskaplege løysingar for vegar, gang- og sykkelveg, VA-anlegg og handtering av overvatn. Godkjent VA-rammeplan skal liggje føre før det vert gjeve løyve til tiltak i regulert område. Plan for handsaming av massar skal liggje føre før det vert gjeve løyve til tiltak. (Nye bustadområde med 15 bueiningar eller fleir skal ha dokumentert trygg veg til grunnskule og kollektivstopp i samsvar med regional areal- og transportplan for Hordaland før det vert gjeve løyve til tiltak). På eigedomar der kommunalt leidningsnett for vatn og avløp eller straumnett kryssar eigedomen skal leidningsnettet vere sikra lagt om før det vert gjeve løyve til igangsetting av tiltak. Tilkomstveg og avkøyrsløse skal vere ferdigstilt i samsvar med arealplan, rammeplan, løyve til tiltak og løyve frå sektorstyresmakt før det vert gjeve løyve til igangsetting av bygning. Felles vatn-, avlaup- og overvassanlegg skal vere ferdigstilt i samsvar med arealplan, rammeplan, løyve til tiltak og løyve frå sektorstyresmakt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bygning. Felles parkeringsplass skal vere ferdigstilt i samsvar med arealplan og løyve til tiltak før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bygning. I bustadområde skal leikeplass vere ferdigstilt i samsvar med arealplan og løyve til tiltak før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bustad.

2.7. Byggjegrænse mot sjø, går i formålsgrensa til naustformålet.

2.8. Krav til universell utforming: Opparbeidd uteområde, uteopphaldsareal og leikeplass som er ope for ålmenn ferdsle skal utformast i samsvar med krav til universell utforming. Gangsoner mellom bustader og parkeringsareal, uteopphaldsareal og leikeplassar skal vere trafikksikre og universelt utforma i samsvar med gjeldande krav til universell utforming.

2.9. Krav til uteopphaldsareal (MUA) og leikeplass:

I byggeområde for bustad er minste areal for felles uteopphald: • 50 kvadratmeter per bueining for frittliggjande bustader. (For 8 einebustader blir det då krav om 400 m2 fellesareal, og skal



minimum innehalde 2 stk. leikeapparat, bord og benk)

Der tilhøva ligg særleg til rette kan kommunen i reguleringsplan akseptere at deler av arealet vert kompensert av nærliggjande grøntareal.

Areal for felles uteopphald og leik skal vere sentralt plassert i høve til flest mogleg bustadar og i høve til grøntdrag i nærleiken. Arealet skal vere eigna for leik og uteopphald heile året og for ulike aldersgrupper. Areal for felles uteopphald og leik skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og anna helsefare. Areal med utandørs ekvivalent støyntivå over 55 dB(A), samt areal sett av til andre føremål som køyreveg, parkering og fareområde kan ikkje reknast som areal for leik og felles uteopphald. Areal for felles uteopphald og leik skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, til dømes eigna til akebakke. Leikeplass, ballplass ol. som ligg inn til køyreveg eller parkeringsplass skal ha fysisk skilje mot køyrearealet. Leikeplass skal ikkje plasserast i nærleiken av renovasjonsplass. I bustadområde skal det opparbeidast minimum ein leikeplass per 15 bueiningar. Leikeplass skal vere opparbeidd med minst to leikeapparat, samt bord og benkar.

I byggeområde for bustad er minste krav til privat uteopphaldsareal (MUA) som følgjer: • 200 kvm for einebustad • 50 kvm per sekundærleilegheit i einebustad og tomannsbustad

2.10 Parkeringskrav: 2 plassar pr. bueining for einebustad. 1 plass pr. nausteining. 1 plass pr. 4 båt plass småbåtanlegg.

(For 4 naust blir det då krav om 4 parkeringsplasser, og for skissert flytebrygge blir det krav om parkeringsdekning på 14 båt plassar = 4 parkeringsplasser. Ein bør sjå på om plassering av parkeringsplass, kan også løyse brann og rednings plassbehov ved sjøen, for å komma til slokkevatn frå sjø.)

2.11 Krav til massehåndtering

2.12 Krav til utforming av tiltak

2.13 Naustutforming:

Naust er eit uthus som skal nyttast til oppbevaring og kan ikkje nyttast til varig opphald. Naust kan førast opp i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 kvm. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Mønehøgda for naust er maks 5 meter frå lågaste terreng under bygget. Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35 og 45 grader. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA). Naust skal ha utforming som samsvarar med bruken og lokal byggeskikk, med variasjon og oppdeling som ein finn i tradisjonelle naustmiljø i regionen. Terrasse, balkong, altan, karnapp, takvindauge, utkraging, større takutstikk o.l. er ikkje tillate. Det skal nyttast tradisjonelle materiale, som naturstein i fundament, trekledning på veggjar, og panner eller skifer på tak. Andre material kan nyttast i miljø der anna spesifikt materiale er dominerande. Fargeval skal haldast i ein tradisjonell fargeskala, tilpassa terrenget og eksisterande byggeskikk. Det skal vere tradisjonelle dørar i naustet. Naustområda skal ikkje flatplanerast. Naust skal plasserast i terrenget og områda rundt nausta skal takast i vare som naturområde. Det er ikkje tillate med naust som krev utfylling i sjø eller skjerming i form av molo utan gjennom reguleringsplan. Ålmenta skal ha fri ferdsel i naustområda og det skal leggjast til rette for tilgang til sjø mellom og framføre nausta. Det kan ikkje setjast opp gjerde eller andre innretningar i naustområde som kan hindre fri ferdsel i



strandsona.

3.4.1 LNF føremål.

3.5.3 Småbåthamn: Føremålet småbåthamn omfattar flytebrygge, kai, molo, båtopptrekk og lunnar til naust.

3.5.9: Omsynssone H710 Kombinerte føremål i sjø - fleirbruksområde for friluftsliv og natur (FI/NA) Innafor området FI/NA ligg to bandlegging soner for naturvern (H710). Tradisjonelt fiske og naturvern er sidestilt innafor området. Tradisjonelt fiske kan likevel påleggjast naudsynte restriksjonar i samråd med fiskeristyresmakta, jf. pbl.§ 11-11 nr. 3.

Denne sona ligg i tilknytning til sjø, og ikkje oppå arealformålet bustad, slik plankartet til KDP viser under.



Veg:

Avkøyrser og tilkomstveg skal prosjekterast i samsvar med N100. I oppstartsmøtet blei den føreslått tilkomstvegen drøfta. Kommunen ser det uheldig at skissert løysing for tilkomstvegen var føreslått med gjennomkøyring av gardstun. Kommunen ynskjer at forslagsstillar ser på ei anna løysing før innsending. Heller ikkje alle eigedomane har tilkomst slik skissa ligg no, og plankonsulent ser på ny løysing. Det blir ikkje anbefalt å ha to avkøyringar frå fylkesvegen ned til feltet.

Det må påreknast at det kjem krav om utbetring av avkøyring til fylkesveg ifht. dimensjonering. (Vestland fylkeskommune er høyringspart). Kommunen ber om at kollektivstopp blir regulert inn i reguleringsplanen.

Tilkomstvegen skal dimensjonerast med breidde på 4m og maks stigning på 1:8 for å ivareta krav i KDP_R.

Det må regulerast inn parkeringsplass ihht. parkeringskrav i KDP for naust og flytebrygge. Det må leggjast opp til ein snuplass i enden av feltet. Brannbil må kunne komme ned til sjø med bil og hengar for å snu, for tilgang til sløkkevatn, jf. pkt. under for brann.

Parkeringsplass og garasje skal vera plassert og utforma slik at bil kan snu på eigen grunn. Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstille dei same tekniske krav til utforming og fri sikt som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar.

Oppstillingsplass for renovasjon bør plasserast ved fylkesvegen. Korleis er løysinga i dag?

Støysoner langs fylkesveg:

Støysoner langs fylkesvegen, må gå fram av plankartet. Det må utformas tilhøyrande føresegnar knytt til tiltak innafor omsynssoner for støy.



MUA og leikeplass:

Krav til felles uteoppfaldsareal på 400 m² (50 m²*8 bueiningar). Skal vera utstyrt med minimum 2 leikeapparat og bord og benk.

Kultur/friluftsliv:

Området er eit låglendt kystlandskap prega av eldre lemstover, små driftsbygningar og steinmurar er noko som bør takast omsyn til i utbyggingsplanar med tanke på tilpassing til terreng, mønehøgde og byggjestil.

Det er ikkje registrert nyare tids kulturminne som kan koma i konflikt med bustadene der dei er planlagde. Men eventuelle steingardar og andre murar skal bevarast.

Ved utbygging av området skal ålmenta og friluftslivet takast særleg omsyn til. Nausta må tilpassast eksisterande bygg i høgde, volum og byggeskikk. Dei to sefrak-registrerte nausta, og eventuelle andre verneverdige naust, bør bevarast.

Byggjegrense mot sjø

Teiknast i plankartet.

Utnyttingsgrad

Vi må fastsetje BYA/BRA og foreslår 25% BYA for einebustadene, og 7 meter mønehøgde målt i frå gjennomsnittleg planert terreng blir satt for denne planen, i tråd med KDP for Radøy pkt. 3.1.1.

Landbruk:

LNF område som ligg mellom område for framtidig bustad og naustområde må ivaretakast.

Det ligg mykje fulldyrka og overflatedyrka areal innafor planområdet. Der det er planlagt tiltak på fulldyrka jord bør dei øvste 30 cm av matjord blir teke vare på og brukt lokalt til forbetring av eksisterande jordbruksareal i område.

Det er utgitt eit hefte «*Jordmasser- frå problem til ressurs*» utgitt av Norsk Landbruksrådgiving og NIBIO som kan brukast til rettleiar til den praktiske gjennomføringa.

Planarbeidet må sikre dette i massehandteringsplan og evt. rekkefølgekrav.

Må opplista i planomtalen kor mykje landbruksareal som går med.

Plangrense og eigedomstilhøve

G.nr.421 B.nr.47-68-78 er målte grenser, resten av grensene må klarleggjast. Forslaget som er vedlagt viser reguleringsplan basert på uklare grenser, og må vera rydda opp i før oppstart.

Plangrensa må utvidast slik at den tar med avkøyring til fylkesvegen.

Forslagsstillar opplyste at det kan vera ei problematisk grense i søndre del av Naust- og småbåthavnområde i KDP. Dette må avklarast før planarbeidet starta opp.

Renovasjon

Areal til renovasjon skal regulerast i plankartet, det skal sikrast enten snuplass eller gjennomkøyring for bossbilen.

Ulike løysingar for bosshandtering skal avklarast med NGIR.

Det er eigne krav om kor langt ein skal gå med bosspann. Forslagsstillar må ta kontakt med NGIR for veiledning her. Det kan være at avstandskravet kan strekkast her, då det kan vera ein fordel at ikkje renovasjonsbilen køyrer ned i feltet. Løysing må drøftast først med NGIR, så vurderer kommunen løysinga.

Vatn/avløp/overvasshandsaming:

Liten vassmengde for slokking. Men det er nok vassmengde til vanleg husholdning.

Før reguleringsplan kan bli vedtatt, må det ligge føre godkjent VA-rammeplan. VA-rammeplanen skal vere i samsvar med den til ein kvar tid gjeldande VA-norm.

Arne Helgsen (AH) informerte i møtet: Det er ein plan om å etablere eit anlegg ned i Rikstadvågen og vidare til Bøvågen, der kommunen ser for seg å etablere pumpestasjon i Rikstadvågen og vidare til Bøvågen. Det er ønskeleg å samla flest mogleg utslepp, og helst inn i eit kommunalt utslepp.



Tiltakshavar burde legge utslepp ned til Rikstadvågen. Detaljar her må avklarast i ein VA-rammeplan.

VA avdelinga anbefaler å legge opp til anleggsbidrag til dette prosjektet, Det blei stilt spørsmål om nye bustadar må koble seg til eventuelt avløpsanlegg – AH: Om det blir krav til det no, er usikkert, men fram i tid, må dei nok det. Eventuell tilknytning for fleire bruk, må skje på land. Etablering av denne pumpestasjonen ligg ikkje i noverande økonomiplan, men det er mogleg å endre.

Eit alternativ vil vere eit avløps-reinseanlegg. Ved eit minireinseanlegg er det krav om ein vedlikehaldsavtale.

Spørsmål om eventuelle fritidsbustadar vil få krav om å knyte seg til. Regulering av området vil ikkje påverke om dei vil få kravet eller ikkje.

AH: Viser til VA-normen 3.0, generelt.

Det må i utbygging av planområdet prosjekterast/bygga eit avløpsanlegg som dekker heile området. Det må vere mogleg å få kobla til. For andre spørsmål knytt til vann og avlaup, kontakt arne.helgesen@alver.kommune.no

Sløkkjevatn m.v.

Det er nok vatn, men må tilretteleggjast for tilkomst slik at brann kjem seg ned til sjø, og kan suge vatn frå sjø med oppstillingsplass. Krev ikkje snuhammer dimensjonert for brannbil, så lenge ein kan snu med bil og hengar.

Rettleiar for rednings- og sløkkjeinnsats er lagt ved. For andre spørsmål knytt til brannvern, kontakt ole.johan.ingebrigtsen@alver.kommune.no

Brannvassdekning: Inkluder dette i VA-rammeplan, snuplass for bil med hengar i området ved Nausta.

Rekkjefølgjekrav

Det må stilast rekkjefølgjekrav i plan for gjennomføring av tiltak som veg, parkering, VA og opparbeiding av uteopphaldsareal, leikeplass og fellesareal.

4. Rammer for planarbeidet

Følgjande arealplanar gjeld for heile eller deler av området:
Kommunedelplan for Radøy

		Plannamn / PlanID
X	Planen vil heilt erstatte følgjande plan(ar)	Kommunedelplan for Radøy 1260 2013 000 200
	Planen vil erstatte deler av følgjande plan(a)r	
	Aktuell reguleringsplan	
X	Detaljreguleringsplan	
	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 (Godkjent av kulturavdelinga)	<i>Detaljreguleringsplan for Hanevika, gbnr. 421/2, 11 m. fl.</i>
	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.	
	Planinitiativ	Merknad (føremål, område..)
X	Planinitiativ i samsvar med	Bustadbygging og flytebrygge, naust



	overordna plan	
	Vertikalnivå	Merknad
	Fleire 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 ivareteke krav i TEK17 både for sjølve bustader 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 utbyggingsområdet 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 må liggja som vedlegg til reguleringsplanen, jf. KDP 2.11
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 sjekkliste 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.
7.	Strandsona, sjø og vassdrag	Ja, plankart, planskildring og føresegner.
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.
12.	Stadutvikling, kjøpesenter	Nei, ikkje aktuelt.
13.	Klima og energi	Ja, planskildring og føresegner.
14.	Folkehelse (støy, ureining, m.m.)	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 container. Forslagsstillar bør 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	Vurdera st 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.			
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			
	Kommunedelplan for trafikkisikring			
	Kommunedelplan for klima og energi			
X	Kommunedelplan for helse 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).			
X	Anna: Rettleiar for rednings- og sløkkjeinnsats.			
6. 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 kan rekvirere situasjonskart hos kommunen. Det er orientert om framgangsmåten.
	• 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)
	• Bustad og uteopphaldsareal	• 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.
	• Trafikkberekning og vegutforming	• I tråd med Statens vegvesen sine handbøker og kommunale føringar. Statens vegvesen si handbok V713 med ADT=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. Tilkomst til bygningar og renovasjonsoppstillingsplass skal ikkje overstige 1:8. 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.
	• Renovasjonsanlegg	• NGIR sine retningslinjer for utforming av renovasjonsområde og tilkomst skal leggjast til grunn.
	• Naturmangfaldrapport	• 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. (utløysar planforslaget krav om KU, kan miljøprinsippa angitt i Nml §§ 8-12, jf. § 7 inngå i KU.)
	• Vassforekomster	• Ureining frå anleggsarbeid ved partikkel utslepp kan sige ned i grunnvatn og ferdes utanfor planområde, forureining innanfor planområde og 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.
	• 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). Kommunen sender dømer på føresegner.
	• 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 planskildding.



	• Illustrasjonsplan	• 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	• Skal tilfredsstilla kommunens tekniske standardkrav og VA-norm, samd nasjonale krav angitt i til dømes vassressurslova og forureiningsforskrifta
	• Kopi av kunngjering oppstart og mottekne merknader	• Brev som gjeld varsel om oppstart, skal godkjennast av sakshandsamar før utsending.
	• Kontrolldokumentasjon	• Sendast ved planleveranse. • M.a. at plankartet tilfredsstiller 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	
	Tiltaket føreset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg	
8. Kart		
	Nykartlegging	Krav (nærare om detaljar i situasjonskart)
x	Behov for nykartlegging	• G.nr.421 B.nr.47-68-78 er målte grenser, resten av grensene må klarleggjast. Forslaget som er vedlagt viser reguleringsplan basert på uklare grenser, blir lett konflikt om ikkje dette vert rydda opp i på førehand.
	Eigedomstilhøve	Kva må / bør gjerast
	Tilstrekkeleg klarlagt	
X	Ikkje tilstrekkeleg klarlagt	• Nokre uklare grenser. G.nr.421 B.nr.47-68-78 er målte grenser, resten av grensene må klarleggjast.
	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. 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 offentlig 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 offentlig 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	Ikkje avklard.
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: Gebyr-og-betalingssatsar-2021	
10 Kommunen sine førebelse råd og vurderingar		
Forslagsstillar må sikra at fagkyndig personell er tatt i bruk ved utarbeiding av reguleringsplanen. Vurdera 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.		
Dialog mellom kommunen og forslagstillar skal gå gjennom plankonsulentar i Vill Plan. Det blir vidare vist til Alver kommune sine heimesider/Plan, bygg og eigedom/Skal du lage privat reguleringsplan		
Merethe Tvedt		Frekhaug, 21.10.2021