

Vedlegg B

REFERAT

Nytt oppstartsmøte i plansaker i region Nordhordland og Gulen

Malen sin disposisjon:

1. Sak, tid og stad
2. Føremålet med planarbeidet
3. Rammer for planarbeidet
4. Viktige utgreiingsbehov ,(KU, Planprogram)
5. Lokale forskrifter og retningslinjer som gjeld for planområdet:
6. Krav til planforslaget – innhald og materiale
7. Kommunaltekniske anlegg
8. Kart
9. Planprosess
10. Førebels råd frå kommunen
11. Attestasjon

Oppstartsmøtet sitt formål er å avklare offentlege føresetnader for at planforslaget skal kunna bli realisert og gje grunnlag for ein god planprosess.

Den som skal utarbeida reguleringsplan for eit område eller framlegg til endring av gjeldande plan, skal bestille eit oppstartsmøte med kommunen før planarbeid blir starta.

Frå oppstartsmøte skal det skrivast referat. Kommunane i region Nordhordland og Gulen har mai 2006 vedteke å bruka denne malen for desse referata. Momenta i malen skal fyllast ut.

1 Sak: 15/2989		(kommunen tildeler saksnummer)
Møtestad: Meland Rådhus		Møtedato: 19.1.2016
Deltakarar:		
Frå forslagsstillar:		Frå kommunen:
Tiltakshavarar:		Plan: Anne-Lise Olsen
Ark. Børtveit og Carlsen AS		Byggesak: Tore Johan Erstad
v/Frank Rune Dale		VA: Jens Dahl
Konsulent:		Prosjekt/veg: Berit Eskeland
Abo Plan & Arkitektur AS		Kultur: Eirik Utne
v/ Alice Bigom og Merete Lunde		Geodata: Anngunn Marie Gullbrå
Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen		
v/Pål-Jørgen Carlsen		
2. Føremålet med planarbeidet		
Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for bustadbygging og næring med tilhøyrande uteopphaldsareal og infrastruktur. Dette i samsvar med arealdelen til kommuneplanen for Meland 2015 – 2026. (Høg utnytting og konsentrert busetnad.)		
Forslagsstillar ynskjer at bustadformål skal leggjast til rette med ei blanding av einebustader, terrassehus og blokkar, og at næringsareal skal leggjast til rette for servering/cafe.		

Tiltak/ Føremål:

Førebels kort skildring av omfang og planlagde tiltak (bygningsvolum, tal på einingar mm): Bustadformål med kring 18 einebustader, og kring 50 bueiningar i terrassehus/blokker, tilhøyrande uteoppfallsareal og infrastruktur. Storleik på planområdet er føreslege til om lag 39 da. Tal på bueiningar er førebels grovt estimert til 200.

Mogelegheitsstudie er utført for området, og tilkomstvegen ligg planlagt fint i terrenget.

Kommuneplanen med føresegnar og rekkjefølgjekrav vert førande for planarbeidet.

Det kan ikkje setjast noko konkret tal for % BYA for den planlagde konsentrerte utbygginga, men krava i føresegnene til kommuneplanen lyt ivaretakast. Ein ynskjer konsentrert busetnad med kvalitet.

Særleg fokus lyt verte m.a. på arealkrav for opphald ute (MUA), jf. føresegnar pkt. 1.6.13. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge ha prioritet og lokalisert tidleg i prosessen.

Parkeringstilhøve og tilkomst lyt samsvare med krava i kommuneplanen, jf. føresegnar pkt. 1.6.9. Leikeområde, universell utforming, tilpassa born. Om ikkje anna er sagt i plan gjeld generelle krav i TEK10. Det vert normalt stilt krav om særskilt og samla søknad for alle areal til leik og utomhus.

Særleg fokus på estetikk og massebalanse mm. der ein tek vare på åsprofilar og landskapsilhuettar, og der ein ivaretek matjord.

Delar av området er omfatta av *fareområde for ras- og skredfare, H310*, i kommuneplanen.

Dette markerer faresona både for potensielt utløysingsområde og utlaupsområde. **Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det gjerast ei vurdering av risiko for ras.** Vurderinga skal omfatta både potensielt utløysingsområde og utlaupsområde, og om naudsynt skal det nyttast geologisk kompetanse. Dersom det vert avdekka risiko, må tilstrekkeleg sikkerheit mot ras dokumenterast.

Me drøfta rekkjefølgjekrav og vegstandard, samt trong for utviding av planområdet.

Tiltakshavar meiner at Veg1 i gjeldande *reguleringsplan for Del av gnr. 24 Langeland*, kan takast inn i det nye planområdet, t.o.m. kryss ved den kommunale Fosseskarvegen, og slik at kryssing av den kommunale vegen for mjuke trafikantar vert sikra. Dei ynskjer ikkje at ny utforming av krysset ved Sagstadvegen skal takast med i deira plan, og meiner dette krysset må sjåast i samanheng med regulering av trafikkisikring av fylkesvegen.

Administrasjonen meiner likevel at krysset ved fv. 244, Sagstadvegen, må takast med i denne planen, og at ein lyt pårekne å lage nytt fortau langs Fosseskarvegen ved idrettsanlegget, på austsida av vegen. Dette for å sikre tilstrekkeleg trafikkryggleik for alle.

Administrasjonen opplyste om føresegnene til kommuneplanen pkt. 1.5.3. og 1.5.4, og om krav til fortau/gang- og sykkelveg langs hovudveg, til kollektivhaldeplass og til skule, og vidare om at krav til tilkomst og trafikktryggleik gjeld. Administrasjonen orienterte vidare om at Nordhordlands-pakken og prioritering i denne er viktig for dette planarbeidet, der fv. 244 og trafikkisikring av denne er føreslege som prioritet nr. 5. Saka skal behandlast av Stortinget truleg i vår, men midlar til planlegging av trafikkisikring langs fv. 244 er ikkje avsett hos Statens vegvesen i 2016.

Forslagsstillar orienterte om at rekkjefølgjekrav om trafikkisikring av fylkesveg Sagstadvegen frå planområdet og fram til Frekhaug senter, ikkje vil vere økonomisk berekraftig for prosjektet, og vil hindre realisering av dette. Forslagsstillar meiner at planområdet si lokalisering heilt inn til idrettsanlegg og skule, er optimal for barn og unge, og at Bustølvegen kan nyttast som gang- og sykkelveg fram til Frekhaug senter. Dei meiner at når Sagstadvegen er prioritert som nr. 5 i



Nordhordlandspakken, så må det kunne opnast for utbygging i området utan rekkjefølgjekrav om trafikksikring av Sagstadvegen, alternativt at det vert opna for delvis utbygging basert på at vegen er relativt høgt prioritert i Nordhordlandspakken.

Administrasjonen meiner at dette rekkjefølgjekravet er vanskeleg å omgå, og at ein difor lyt pårekne krav til trafikksikring langs fylkesveg 244 før bruksløyve kan gjevast innafor planområdet. Ein lyt også pårekne å utvide eksisterande veg til 6 meter kjørebreidde inkl. skulder, samt fortau til 3 m breidde inkl. skulder.

Det nye bustadområdet i detaljplanen høyrer til Sagstad skulekrins, og trygg skuleveg mm. lyt sikrast.

Forslagsstillar påpeikar og forventar at trafikksikring av skuleveg og vert tema i byggjesøknad om utviding av Sagstad skule.

Ang. tilhøvet til idrettsanlegget, så lyt ein ivareta trafikksikring og gode sikt-tilhøve.

3. Rammer for planarbeidet (kommunen/konsulent fyller ut)	
Følgjande arealplanar gjeld for heile eller deler av området (ID og dato skal først):	
Plantype	Plannamn / PlanID
Kommuneplanen sin arealdel	Arealdel / 1256 2010 0003
Kommunedelplan	Nei
Kommunalt planprogram	Nei
Detaljplan	- Reguleringsplanar for Langeland, gnr. 24, bnr. 5, 7, 56 og 57, planid. 1256 20031126 og - Reguleringsplan Fossemyra idrettsanlegg, planid. 1256 2000 0301.
Andre planar/vedtak(t.d. kommunal planstrategi, fylkesdelplan m.v)	Konsulenten kontrollerer dette. - Fylkesplan for Hordaland 2005 – 2008 - Fylkesdelplan for energi, 2001–2012 - Fylkesdelplan for kulturminne, 1999–2010 - Fylkesdelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv, 2008–2012 - Klimaplan for Hordaland 2010–2020 - Regional plan for folkehelsearbeidet i Hordaland - Regional kulturplan for Hordaland 2015–2025
Plannamn / PlanID	
Planen vil heilt erstatte følgjande plan(ar)	
Planen vil erstatte deler av følgjande planar	Arealdel til KP – PlanID 1256 2010 0003 Reguleringsplanar for Langeland, gnr. 24, bnr. 5, 7, 56 og 57, planid. 1256 20031126 og Reguleringsplan Fossemyra idrettsanlegg, planid. 1256 20000301. Ny PlanID 1256 2016 0001



	Aktuell reguleringsstype	
	Detaljplan	Detaljplan skal m.a. vise eigedomsgrenser, byggjegranser, plassering av bygningar og anlegg, ev. støyskjerm, planerings- og bygningshøgder, terrenghandsaming (skjering/fylling/mur), 2 m anna veggrunn langs veg, svingradius og høgder for veg, mm.
	Reguleringsendring (opplys om planidentitet til plan som det er ønske om å endra)	
	Områdeplan	
	For områdeplan er kommunen ansvarleg for utarbeiding, jf pbl §12-2. Dersom private skal gjennomføre områdeplan, må det gjerast gjennom avtale/samarbeid med kommunen. Det må normalt gjerast politisk vedtak om slikt arbeid.	
	Detaljregulering	
	Dersom det er tvil om plantype vil ein gjere nye vurderingar etter framkomne opplysningar under oppstartsmøte.	
	Planavgrensing	
	Forslag til plangrense er diskutert og tiltakshavar/konsulent sender planavgrensing i gjeldande SOSI- og pdf -format etter oppstartsmøtet.	
	Kommunen lyt gjere ei nærare vurdering for å fastsette plangrense endeleg.	
	Kommunen fastset endeleg planavgrensing. Endeleg avklaring av plangrense (SOSI-fil i situasjonskartet).	
	Plannamn (må tilfredsstilla krava i stadnamnlova.)	
	Forslagsstillar sitt forslag til namn	Detaljregulering for Langeland B5, gbnr 24/7,90
	Kommunen vedtek plannamnet og nye stadnamn i planen. Ny PlanID 1256 2016 0001	
	Planframlegget	Merknad (føremål, område..)
	Planframlegg i samsvar med overordna plan	Ja, men krav til trafikksikring.
	Planframlegg ikkje i samsvar med overordna plan.	
	Vertikalnivå	Merknad
	Fleire vertikalnivå, jf forskrifta § 9 tredje ledd	Nei
	Planarbeid i området	Merknad
	Det er ikkje anna planarbeid i området som kommunen kjenner til	Fv. 244 og trafikksikring av denne er føreslege som prioritet nr. 5 i Nordhordlandspakken. Saka skal truleg behandlast av Stortinget i vår, men midlar til planlegging av trafikksikring langs fv. 244 er ikkje er ikkje avsett hos Statens vegvesen i 2016.
	Det går føre seg planarbeid i området:	



4. Utreiingsbehov for planarbeidet	
Lokale tilhøve som føreset særleg utgreiing/vektlegging i planarbeidet :	
1. Barn og unge sine interesser	Ja, planskildring og føresegner
2. Funksjonshemma og eldre sine interesser	Ja, planskildring og føresegner
3. Universell utforming	Ja, planskildring og føresegner I framtidige utbyggingsområde med krav om utarbeiding av reguleringsplan, skal minimum 50 % av nye bueiningar utformast som tilgjengeleg bueining. Jf. ny kommuneplan. Desse føringane lyt leggjast til grunn for planlegginga.
4. Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar	Ja, planskildring og føresegner Kommunen ynskjer å nytta massar frå utbygging som ressurs for landbruk og samfunn. Overskotsmasse i utbyggingsområde skal så langt som mogeleg 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 mogeleg. Dersom det blir masse til overs, må utbyggjer vise kvar overskotsmassen skal deponerast 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 jorddeponi lokalt. Plan for slik gjennomføring må vera på plass seinast før igangsetting av tiltak innafor planområdet, og må takast med i rekkjefølgjekrava i planen.
5. Biologisk mangfald	Ja, planskildring. Det er ikkje registrert spesielle artar eller spesielle naturverdiar på området som krevjar spesielle omsyn. Det må gjerast ei vurdering av tiltaket etter naturmangfaldslova §§ 8–12 i planarbeidet. Det bør også takast omsyn til terreng og naturlege grøntområde i området i samsvar med framtidig landskapsanalyse.
6. Kulturlandskap og kulturminne	Planskildring og føresegner. Stien som bind idrettsanlegget ved Fossemyra til sitt næraste utmarksområde, går i nordgrensa av planområdet. Denne må takast vare på. Steingardar lyt omtalast og takast vare på Elles lite kulturminne. Tilhøve til SEFRAK-bygg lyt dokumenterast.



	Kulturkonsulent melder tilbake om ev. andre tilhøve.
7. Strandsona, sjø og vassdrag	Nei
8. Miljøvern faglege vurderingar	Ja, planskilddring og føresegner. Det er ikkje registrert noen spesielle arter eller miljøverdiar på det aktuelle området, men det lyt i planlegginga leggjast vekt på miljøomsyn og ein lyt følgje naturmangfaldslova.
9. Samfunnstryggleik og beredskap	Ja, planskilddring og føresegner, Innhente uttale frå kommunal brannavd.
10. Kommunikasjon, veg og veg-tekniske tilhøve /trafikktryggleik VA-rammeplan som vedlegg til reguleringsplan.	Ja, planskilddring og føresegner. Utforming må samsvare med krava i ny kommuneplan og tilpassast dersom kommunal overtaking. Statens vegvesen sin vegnorm N100 gjeld til kommunen har godkjent eigen vegnorm, pkt. 1.6.0. Greie ut tilhøve kring teknisk infrastruktur. Det lyt setjast av areal til anna veggrunn på min. 2 meter, men med unntak langs bustadeigedommane 24/105, 24/106 og 24/57, der det allereie er regulert til bustadføremål og bygd ut. Tilkomst lyt vurderast i høve til ÅDT, sikre vegar, og krav til vegbreidder og fortau vert styrt av ÅDT. Samleveg skal vere 6m + 3m fortau + 2m anna veggrunn på kvar side av vegen. Sjå vedlagt prinsippsskisse. Ny intern tilkomstveg skal samla vere 5 m brei inkl. skuldrer, med 4 m asfaltert veg og 0,5 m skuldrer. Forslagsstillar meiner at <i>anna veggrunn</i> må reduserast til 0,5 m for den interne tilkomstvegen då anna vegareal erfaringsmessig vert eit ingenmannsland, som ikkje vert stelt. Administrasjonen meiner at areal for <i>anna veggrunn</i> generelt kan reduserast til 1 m på kvar side av vegen for den interne vegen, men dersom terrenget er bratt kan det verta nødvendig å utvide arealet ytterlegare. Kommunen si VA-norm gjeld for planområdet og dette lyt takast med i dokumentasjonskrav i føresegner/rekkjefylgjekrav til planen, rekkjefylgjekrav lyt elles samsvar med ny kommuneplan, ev. sjekkliste ved kommunal overtaking. Innhente nødv. opplysningar ved kommunal overtaking av VVA. Alle tilkoplingar for vann skal vere i kommunal kum. Fokus på overvann. VA-norm: http://www.va-norm.no/content/view/full/78565
11. Kommunaltekniske anlegg	Når det gjeld ev. overtaking av veg så ynskjer ikkje Kommunen å gje noko klar tilbakemelding om dette enda, og vil kome attende til dette seinare i planarbeidet.



	Det kan likevel bli aktuelt å overta samle- og hovudveggar inn til bustadområda dersom kvaliteten er god nok, men ikkje småveggar. Kommunen vil overta VA-anlegga fram til og med planlagde kummar. <i>Forslagsstillar meiner Veg1 bør regulerast til offentlig veg.</i>
12. Stadutvikling, kjøpesenter	Nei
13. Klima og energi	Ja, planskildring og føresegner
14. Folkehelse (støy, ureining, m.v)	Ja, planskildring og føresegner. Støy, ureining mm.

Førebels vurdering i høve forskrift om konsekvensutredninger av 2014	Ja	Nei	Vurderast nærare
Fell tiltaket inn under § 2, <i>Planer og tiltak som alltid skal handsamast etter forskrifta?</i>		X	
Fell tiltaket inn under § 3, <i>Planer og tiltak som skal vurderes etter forskrifta § 4?</i>		X	
<i>Kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn (§ 4)</i>			
a) er lokalisert i eller kommer i konflikt med områder med særlig verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø			
b) er lokalisert i eller kommer i konflikt med viktige inngrepsfrie naturområder			
c) er lokalisert i større naturområder som er særlig viktige for utøvelse av friluftsliv			
d) kommer i konflikt med gjeldande rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold plan- og bygningsloven			
e) kan komme i konflikt med utøvelsen av samiske utmarksnæringar			
f) innebærer større omdisponering av landbruks-, natur- og friluftslivsområder			
g) gir vesentlig økning i antall personer som utsettes for høy belastning av luftforurensning, støy eller lukt, eller kan føre til vesentlig forurensning			
h) medfører risiko for alvorlige ulykker, ras, skred og flom			
i) kan få konsekvenser for befolkningens helse eller helsens fordeling i befolkningen,			
j) kan få vesentlige konsekvenser for befolkningens tilgjengelighet til uteområder, bygninger og tjenester			
k) kan få vesentlige miljøvirkninger i en annen stat.			
Utløyser planen krav om KU ?			
Vurdering om planens tiltak		Nei	



kjem inn under § 4 er gjort ut frå kjende opplysningar pr dato for oppstartsmøte.			
Planprogram			
Utløyser planen/ønska endring av gjeldande plan krav om planprogram/revisjon av gjeldande planprogram, jf. plan- og bygningsloven § 4-1 ?		Nei	
Rikspolitiske retningslinjer som vedkjem planarbeidet			
Den statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene			
statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging			
Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen,			
Anna: Viktige dokument om planlegging, fortetting, støy, flom og ras, ansvaret for jordressurane. Skildre tilhøva til regionale/statlege retningslinjer, folkehelseaspekt, bærekraft, universell utforming/tilgjengelegheit etc.			

5. Lokale forskrifter og retningslinjer som gjeld for planområdet (aktuell internettadresse skal skrivast i merknadsrubrikken)

Kommunale vedtekter	VA-norm
Kommunale retningslinjer • kommuneplanens retningslinjer • andre	Klima og Energiplan for Meland kommune 2012–2020 Temaplan for idrett, folkehelse og friluftsliv 2014–2019 Trafikksikringsplan 2012–2016 Overordna ROS-analyse for Meland 2013 Tiltaksplan vassforsyning avlaup og vassmiljø 2015–2019
Føresegner i arealdel av kommuneplan	Ny arealdel med føresegner er førande for planlegginga.

6. Krav til planforslaget – innhald og materiale

Forslagsstillar er gjort kjent med "sjekkliste for plansaker" og "krav til planleveransen	
• Plankart i digital vektorform i samsvar med nasjonal standard • Planskildring med -føresegner • Kopi av varsel og mottekne	• Massebalanse, dokumentasjon/plan for dette, også jf. pkt. 4 om jordvern. • Kopi av kunngjering og mottekne merknader, sjekkliste og kontrolldokumentasjon kan leggst



merknader • Sjekklister for planlegging (utfylt) • Illustrasjonsmateriale Kontrolldokumentasjon (m.a. at plankartet tilfredstiller kommunen sine tekniske standardkrav og nasjonale standardar) • I samsvar med ny kommuneplan, planerings- og bygningshøgder. • Planskildring – Illustrasjonsmateriale, ROS analyse, ev anna analyser, eventuell KU og planprogram, skal alltid inngå i planskildringa • Landskapsanalyse	som vedlegg. • I illustrasjonsmateriale inngår teikningar, perspektiv, kartdokumentasjon, terrengprofilar av noverande og ny situasjon, samt foto mm. gatelys, lengdeprofil, 3D, Tekniske vegteikningar, ev. snitt-teikningar o.a. • Føresegner og rekkjefylgjekrav i samsvar med ny kommuneplan. • Høve til innhegning mot veg – bør forankrast i føresegner.
7. Kommunaltekniske anlegg	Merknad
Forslagsstiller er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vatn og avlaup som vedkjem tiltaket. Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast i samsvar med ny kommuneplan, og slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg. Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstille dei same tekniske krav til utforming og friskt som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar.	• Særleg fokus på overflatevatn. • Det lyt dokumenterast kapasitet til sløkkjevatn.
Tiltaket føreset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg	Dette lyt forslagsstillar avklare med VVA-avdelinga her. Det lyt sikrast kapasitet og kvalitet til framtidig utbygging.
Tiltaket krev godkjent utbyggingsavtale med kommunen: • Det er ein føresetnad at det blir inngått utbyggingsavtale før det blir gjeve løyve til igangsetting av tiltak, når godkjent arealplan (kommuneplan eller reguleringsplan) med tilhøyrande føresegner inneber utbygging av offentlege anlegg, til dømes offentlege trafikkområde eller grønstruktur / friområde, kommunalteknisk infrastruktur / kablar o.l. • Det er ein føresetnad at det blir inngått utbyggingsavtale i område der kommunen ønskjer å fastsette talet på bustader, storleiken på bustadene eller krav til	For anlegg til kommunal i overtaking er det føresett at utbyggingsavtale vert inngått. Dette er aktuelt for VA, men kan og verta aktuelt for veg. Ev. parallell utarbeiding av reguleringsplan og utbyggingsavtale. For anlegg som skal overtakast til kommunal drift kan det gjerast særskilt avtale slik at tiltakshavar unngår moms.



	utforming av bustadene. • Det er ein føresetnad at det blir inngått utbyggingsavtale der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tildelingsrett til bustader.	
8. Kart		
	Planforslaget skal presenterast på tilstrekkeleg oppdatert kartgrunnlag (basiskart) og vera i samsvar med kartforskrifta til § 2-1 i pbl. Tiltakshavar skal rekvirere situasjonskart hos kommunen. Det er orientert om framgangsmåten.	
	Ny kartlegging	Krav (nærare om detaljar i situasjonskart)
	Behov for ny kartlegging	Det er ikkje trong for ny kartlegging. Området er kartlagt etter FKB-B standard med 1 m høgdekoter. Det har ikkje skjedd vesentlege inngrep i dette området etter sist kartlegging. Ny kartlegging pågår no, og kanskje kan forslagsstillar få bestilt ferske kartdata?
	Eigedomstilhøve	Kva må / bør gjerast
	Tilstrekkeleg klarlagt	For å kunne laga ein plan som let seg gjennomføra utan endring av grenser eller plan i ettertid, er det viktig at yttergrensene for området vert påvist og målt inn nøyaktig før planarbeidet startar. Det er også viktig at grensene til eksisterande eigedommar som skal bestå inne i reguleringsplanen, vert nøyaktig kartfesta før planen vert laga. Der tilhøva ligg til rette for samanslåing av eigedommar, kan dette utførast.
	Ikkje tilstrekkeleg klarlagt	Eigedomsgrensa mot nord, mot 25/1 og 25/11 er ikkje tidlegare målt nøyaktig. Då denne grensa også skal vera plangrense, må denne fastsetjast nøyaktig før planavgrensinga vert fastsatt/ planen vert utarbeidd. Forslagsstillar kan rekvirere grensepåvising/oppmåling hos kommunen. Husk! Grenser lyt påvisast før sprenging, elles vert ting mykje meir arbeidskrevjande.
	Jordskifte	
	Eigedomstilhøve	Totalbildet av eigartilhøva i dette planområdet er oversikteleg. Det er 5 ulike grunneigarar involverte.
	Rettar	Ivaretaking av rettar/tinglysing lyt på plass.
	Fordeling	Fordeling av arealverdiar og kostnader ved ulike felles tiltak innanfor planområdet er truleg ikkje aktuelt. Kommunen kan, med heimel i pbl § 12-7 nr. 13, setje krav om fordeling for gjennomføring av planen, ihht. jordskifteloven § 2 bokstav h, jf. § 5 andre ledd. Reguleringsplanen fastset då den geografiske avgrensinga av område for fordeling av arealverdiar, som t.d. kan vere ein del av detaljplanen. Forslagsstiller vurderer om det er aktuelt med



		refusjonsordning.

9. Planprosess

Medverknadsprosess jf § 5-1

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

Det er vanleg å trekke offentlege høyringsinstansar inn i planprosessen ved oppstart av planarbeid. Vidare skal tiltakshavar/planleggjar i samband med kunngjeringa 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.

Kommunen sine råd: Orienterings- og drøftingsmøte med dei som skal varslast særskilt om planarbeidet

	Framdrift	Merknad
	Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven	Konsulent er kjent med pbl og reglane i kap 12
	Forslagsstillar har ikkje oppgjeve planlagt dato for varsling. Kunngjering skal vere ihht. sjekkliste, vedlegg E, samt vedlegg D. Utkast skal kontrollerast av kommunen før kunngjering. Planomriss i gjeldande SOSI-format skal vera vedlagt, og planlagt dato for kunngjering skal vera opplyst.	Planlagd oppstart vår 2016. Kunngjering truleg i februar.
	Det er gitt informasjon om sakshand-samings tid på reguleringsplanar	Her er litt ventetid, men stort sett innafor frist.
	Undervegs møte	Merknad
	Ein legg opp til 2 møte undervegs før innsending av planframlegg	Ekstramøter kan verta aktuelt, men mot gebyr.
	Første møte er tidfest til..... (ev tek plankonsulent kontakt når han/ho har eit (uferdig) utkast)	Ikkje avtalt, plankonsulent tek kontakt.
	Gebyr	
	Det er gitt orientering om kommunen sitt gebyrregulativ, om trinnvis betaling og reglar og satsar for tilleggsarbeid dersom kommunen må utføra slike i høve motteke utkast, før saka blir fremma for offentlig utlegging. - Oppstartsmøte kr. 6.700,- - Basisgebyr plansak kr. 32.000,- (jf. Pkt. 7.2.2.) - Estimert 50 da kr. 10.800,- - Estimert 80x80 kr. 34.500,- - Eventuell bearbeiding kr. 7.000,- (minstegebyr)	



Etter opplysningane som er komne fram i oppstartsmøte, vert estimert gebyr etter kategori ca. kr. 91.000,-. Skulle det undervegs skje endringar som tilseier ein annan kategori, skal det ved dei neste betalingstrinn betalast gebyr etter den kategori saka har då.

10 Kommunen sine førebelse råd og vurderingar

Krev tiltaket politisk avklaringar før kommunen kan gi sine førebelse tilrådingar i høve oppstart av arbeidet?

Merknader:

- Ser ikkje at det krevjast politiske avklaringar.
- Må vurdere planområdet slik at det ivaretar nødvendig areal til infrastruktur. Tilknyting til kringliggjande infrastruktur, sikt og trafikksikring.
- Krav til planleveranse går fram av startpakke mm. og er sendt til forslagsstillar
- ROS Meland Kommune 2013, sjå heimesida, Plan- og reguleringsaker.
- Føresegnene lyt ivareta endringar i lovverket, og føresegnene til kommuneplanen lyt leggast til grunn for utarbeiding av føresegner for detaljreguleringa.

11 Attestasjon

Prioriterte utgreiingsbehov for planarbeidet er gitt så langt dette let seg gjera med grunnlag i tilgjengelege opplysningar under oppstartsmøtet.

Det er gitt opplysningar om kommunen si **"Startpakke"** reguleringsplanarbeid der ein m.a. finn opplysningar om sjekkliste for planlegging" og **"Krav til planleveransen"** og om kommunale vedtekter og retningslinjer. Informasjonen er i tilgjengeleg på kommunen si heimeside.

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.

Anne-Lise Olsen
Sakshandsamar

26.1.2016

Stad, dato

