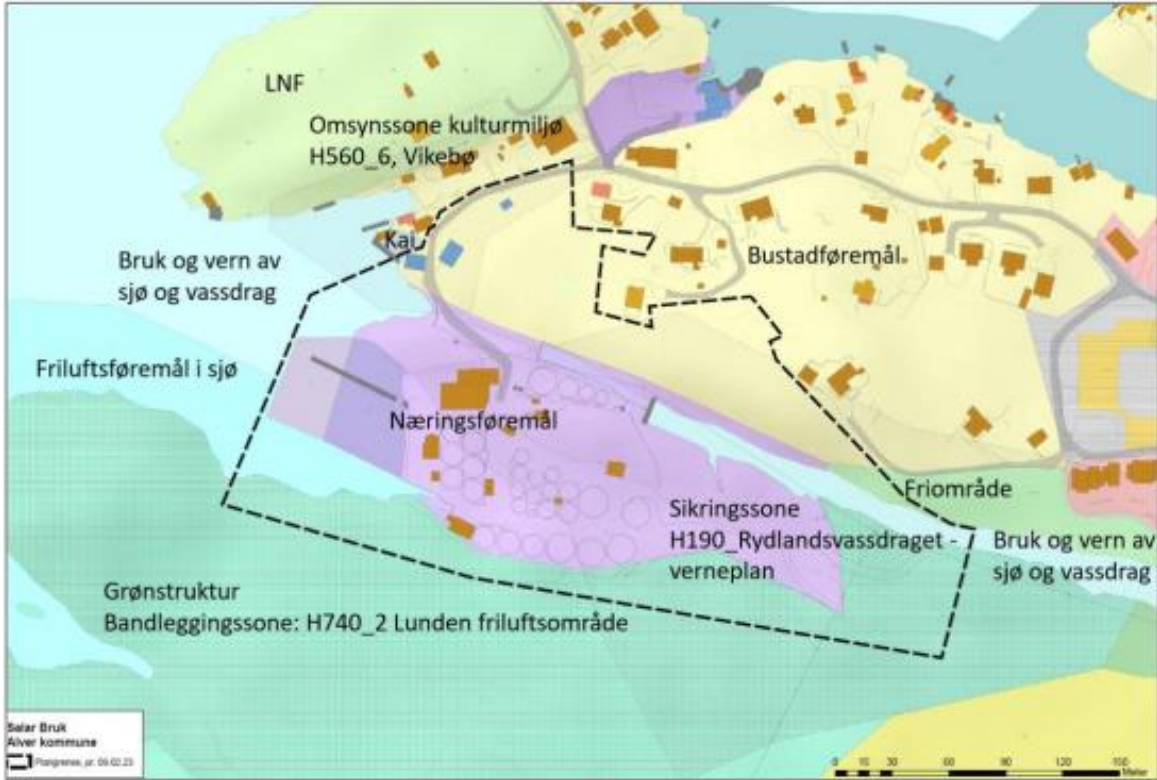




REFERAT

Oppstartsmøte for plansaker i Alver kommune

1. Sak: 23/3441	
Møtestad: Frekhaug	Møtedato: 2.6.2023
Deltakar(ar): frå forslagsstillar Forslagsstillar: Salar Bruk AS v/ Kristian Råsberg (via teams) E-post: kristian.rasberg@fjordbruk.no Plankonsulent: ABO Plan & Arkitektur Stord AS v/ Turid Verdal E-post: turid@abo-ark.no	Frå kommunen: Lennart Falkenberg–Arell, Ole Martin Bolset, Josep Gayrbekov, Tommy Veland, Arne Helgesen, Ole Johan Ingebrigtsen, Bente Kopperdal Hervik (via teams), Kristian Dolmen & Mari E.P. Hagenlund
2. Føremålet med planarbeidet	
Forslag til plangrense:	
	
Bilete henta frå planinitiativ s. 2.	
Hovudpunkt frå oppstartsmøte:	
Tiltak/ Føremål:	
Utviding av næringsarealet med formål landbasert akvakultur oppdrett. Blant anna skal ein flytta fiskekara innandørs i nye bygg.	
Føresegner frå KDP Meland 2015–2026, delrevisjon 2019 som vedkjem planen (ikkje uttømmande):	
1.4.1, 1.4.4, 1.4.5, 1.5.2, 1.5.3, 1.5.7, 1.6.1, 1.6.2, 1.6.7, 1.6.8, 1.6.9 tab. 4 parkering, 1.6.10, 1.6.11, 1.6.16, 1.7.1, 1.7.3, 1.7.4, 1.7.5, 1.8.1, 1.8.2, 1.9.1, 1.9.2, 2.1.3, 3.3.1, 3.3.3, 3.3.5, 4.1.1, 4.3.4 (H570_6 Vikebø), 4.4.3 (H740_2 Lunden),	



Planområdets utstrekning:

Planforvaltninga er i utgangspunktet negativ til at ein i prosjektet legg opp til å omdisponera deler av det statlege sikra friluftsområde Lunden for å imøtekomme KDP krava om at det i næringsområda skal setjast av areal til vegetasjonsskjerm (buffer) mot tilgrensande område eller område med innsyn til næringsområdet. Internt i næringsområda skal det setjast av ein grønstruktur som viser noko av dei opphavlege terrengformasjonane. Grønstruktur og skjerming mot andre arealføremål skal fastsetjast i reguleringsplan og vere min. 5 % av tomtearealet (KDP 2.1.3).

- *Kommentar forslagsstillar: Planområdet utstrekning i sør skal sjåast nærare på fram mot varsel om oppstart vedrørende reelle behov for utviding. Forslagsstillar er villig til å gjera avbøtande tiltak å betre stiar og tilgang til sjø for allmenta der utviding av næringsområde går inn på friluftsområde.*

Bilete under med blåe liner viser ca. kor planområde må trekkast tilbake:



- Det er Miljødirektoratet som må godkjenne eventuelle inngrep i det statlege sikra friluftsområde. Forslagsstillar må sjølv ta kontakt med direktoratet og Statsforvaltaren i Vestland for å undersøkje om det let seg gjera å regulera om deler av friluftsområde. Ta kontakt med nemnde myndigheiter og avklar arealbruken før planen vert sendt til 1 gongs handsaming.

Bygningstypologi, utnytting, utforming av areal & byggehøgde:

Forslagsstillar ynskjer ein utnytting på 80 % BYA. Nye bygg må først opp i tradisjonell byggestil slik at dei kan integrerast i kulturmiljøet på staden. Næringsbygg skal etablerast slik at dei gjev ein støyskjermende effekt mot tilgrensande bygningar. Verksemder skal lokalisert slik at dei tek i vare grenseverdiane for støy i retningsliner T-1442. Avbøtande tiltak sikrast i plan.

Nye verksemder skal plasserast slik at dei ikkje vil vere til vesentleg ulempe for kringliggjande bygningar eller offentlege føremål m.o.t. støy, forureining eller andre negative konsekvensar med omsyn til miljøet (KDP 2.1.3).

Det leggjast vekt på å ta vare på åsprofilar og landskapssilhuettar. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak tilpassast terrengkotene og ikkje bryte horisonten. Det skal leggjast vekt på minimale terrenginngrep og optimal massebalanse innanfor planområdet (KDP 1.7.3).



Mest sannsynleg kjem det krav frå EU dei kommande åra at alle nye bygg skal ha tak med solceller. Planforvaltninga anbefaler at det vert teke høgde for i den vidare planlegginga.

- Grunna planområde sin lokasjon i eit viktig kulturområde med tidlegare mølledrift, krev planforvaltninga at nye bygg sine fasadar vert bygd med tradisjonelle materialar ved til dømes trekledning og stein.
- Så langt det let seg gjera skal nye bygg oppførast med saltak.
- Vidare vert det stilt krav til at kaifrontar må byggast med naturstein.

Ved endring av bustadområde til næringsområde må det gjerast planfaglege grep for å sikra at eksisterande nabotomter ikkje vert skadelidande grunna utvidinga. Nye bygg må tilpassast nærmiljøet ved utforming og høgder. Område må byggast ut slik at det ikkje vert noko sjenerande lys, lukt og lyd for naboar i område.

- *Kommentar forslagsstillar: I nord vert det ei skjering slik at nye bygg ikkje ruvar høgare i terrenget enn tilgrensande naboar. Nye bygg vert utforma slik at dei passer fint inn i kulturmiljøet på staden.*

Parkering:

Det skal vera 1 p-plass for bil per 100 m² . 5% av -plasser skal vera utforma for rørslehemma. Kommunen ynskjer at flest mogleg av p-plasser vert tilrettelagt for el-bil lading. Gjeldande reguleringspraksis er at kvar p-plass er 18 m². KDP 1.6.9 tab 4 om parkering, opnar for at ein kan gjera ein parkeringsanalyse viss overordna krav til tal på parkeringsplassar ikkje er i samsvar med tenkt bruk av område.

Byggegrensar, teknisk infrastruktur veg og elva:

All infrastruktur knytt til den kommunale vegen gbnr. 345/173 må kartleggast. Dagens situasjon må vurderast opp mot krav til utforming av veganlegg gitt ved Statens vegvesen sine handbøker (KDP 1.6.1). Utbetringar må sikrast opparbeidd i plan. Det må sikrast 3 m annan veggrunn på den side av vegen grøft, teknisk infrastruktur, overvatn og gatelys skal vera. Byggegrense mot veg med grøftesida går i formålsgrensa til annan veggrunn. På hi sia av vegen vert byggegrense mot veg satt til 4 m. Vegen skal ha ein køyrebane på minimum 3,5m på heile strekket. Dagens veg i område er i smal og utan fortau. Det er ikkje høve til å auke trafikkmengda på vegen. Framtidig auke i trafikk både i anleggsperioden og ved permanent drift må difor skje via sjø. Vert vegen utbetra og det byggast fortau på minimum 2 meter kan ein tillate auke trafikkmengd på vegnettet.

- *Kommentar forslagsstillar: Vegen vert utbetra. Det er ikkje plass til å etablere fortau på 2 meter langs heile strekket utan å gripa kraftig inn i eksisterande bustadar sine eigedomar. Om det er mogleg å plassera ein snarveg i område skal undersøkast i vidare planlegging. Planen legg opp at det vert i stor grad massebalanse i prosjektet. Sprengstein kan nyttast som utfyllingsmasse og det vert ikkje stort særlege behov for å frakte stein ut og inn av planområde. Utviding næringsdrifta vil ikkje medføre særleg auke i trafikk, då det meste av drifta skjer via sjø. Forslagsstillar skal finne fram data på kor mange biler som vert køyre til anlegget i året med yngel. Planlagd utviding av drifta vil ikkje generera noko nemneverdig auke i ÅDT.*
- *Kommentar vegavdelinga: Sia planen ikkje vil generera nok særleg auke i ÅDT verken i anleggsfasen eller ved drift og det ikkje er mogleg å etablere eit fortau på 2 meter langs heile strekket sia dette er eit eksisterande utbygd område med bustader heilt inntil vegen så fell krav til fortau vekk frå dette område. Breddekravet på fortau kan ikkje fråvikast grunna utstyr til brøyting, etc. vert øydelagd og kan ikkje operera ved for smale fortau.*



Kommunen er heller ikkje interessert å gjera store inngrep på naboar sine eigedomar for å etablere eit fortau på dette strekket når trafikken er så lav som den er.

Byggegrensa mot elva er 50 m frå djupålen, der den ikkje er lett å finne berekna ein byggegrensa frå midten av elva (KDP 1.6.1). Kva som er tilstrekkeleg avstand frå tiltaka til elva må avklarast i planarbeidet. Byggegrensa mot sjø går i arealføremåls grensa for næring (KDP. 1.6.7).

- *Kommentar forslagsstillar: Elva blir brukt som ressursgrunnlag for næringsdrifta så byggegrensa vert sett i føremåls grensa.*

Konsekvensutgreiing

Plankonsulent har vurdert at planen vil utløyse krav til konsekvensutgreiing etter KU-forskrifta § 8 på tema:

- Landskap, kulturmiljø, friluftsliv (land og sjø), naturmangfald i høve nml lova og vassforskrifta, nærmiljø (lyd, lys og lukt) og næringsutvikling/samfunnsverknad. Forslagsstillar har vurdert at planen ikkje utløyse krav til planprogram og KU etter § 6.

Naturmangfaldet både på land og i sjøområde må i konsekvensutgreiinga kartleggast. I sjø må ROV evt. liknande metodar nyttast.

J. KU-forskrifta § 21 krev planforvaltninga at konsekvensutgreiinga i tillegg tek for seg følgjande tema:

- Økosystemtenestar
- Nasjonalt og internasjonalt fastsette miljømål
- Forureining
- Transportbehov, energiforbruk og energiløysingar
- Beredskap og ulykkesrisiko
- Verknadar som følgje av klimaendringar, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flaum og skred
- Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

Planforvaltninga påpeikar at følgjande punkt i KU forskrifta sine vedlegg I og II må vurderast nærare:

- Vedlegg I nr. 12 om transport av vann, evt. vedlegg II nr. 10 bokstav m)
- Vedlegg I nr. 13 om reinseanlegg for spillvatn, evt. Vedlegg II nr. 11 bokstav c)
- Vedlegg I nr. 15 om dammar og andre anlegg, evt. Vedlegg II nr. 10 bokstav g)
- *Kommentar forslagsstillar: Planinitiativet vert oppdatert før varsel om oppstart med overnemnde vurderingar.*

Planforvaltninga påpeikar at i KPD Meland delrevisjon 2019 sin konsekvensutgreiing på side 112 er det vurdert at Rosslandspollen frå naturens sin side er uegnet som resipient.

Vatn, overvatn, avlaup og brannteknisk:

VA-rammeplan utarbeidast i tråd med Alver kommune sin VA-norm (KDP 1.4.1). Norma finn ein via nettsida <https://va-norm.no/alver-kommune/>. Krav til innhald går fram av kapitel 3.0. Per dags dato er det kapasitet på vatn, avlaup og sløkkjevatn i område.

Vassforekomst Rosslandspollen med ID 0261030300-4-C har økologisk tilstand dårleg og kjemisk



tilstادن udefinert. Avbøtande tiltak må gjerast. For meir informasjon om Rosslandspollen sjå <https://vann-nett.no/portal/#/waterbody/0261030300-4-C>

- Utslepp frå anlegget må førast i eit eige røyr ut til Vardholmen ca. 2 km frå planområde.
- Utslepp frå menneskeleg sanitær må koplatt på kommunalt anlegg.
- *Kommentar forslagsstillar: Har godkjent utsleppspunkt i Rosslandspollen i dag gitt ved utsleppsløyve frå Statsforvaltaren i Vestland. Har og avtale med tidlegare Meland kommune om påkobling til kommunale anlegg. Forslagsstillar skal før varsel om oppstart sende all dokumentasjon knytt til utslepp til kommunen så det avklarast nærare korleis krava til framtidig utslepp skal handterast i plan.*
- **Vidare oppfølging frå kommunen om utslepp 26.6.2023: Med heimel i forureingslova § 18 held Alver kommune på kravet om at forslagsstillar må etablera ein eige utsleppsleiding for næringsverksemda. Forslagsstillar må koplatt seg av den kommunale leidinga. Menneskeleg sanitær kan framleis vera koplatt på, men leidinga har ikkje kapasitet til å tåla næringsverksemd. Kva type reinseanlegg forslagsstillar må etablera i område i samband med næringsverksemda må vera del av KU utredninga og VA-rammeplan og øvrige plandokument. Det er ikkje lov å etablera minireinseanlegg.**

Viss utvidinga føra til at ein har tenkt å bruke meir vatn frå Rylandsvassdraget og Storavatnet må det i plan settast krav til lågaste og høgaste vannstand.

- *Kommentar forslagsstillar: Utvidinga vil ikkje krevja meir bruk av vatn frå Rylandsvassdraget og Storavatnet. NVE har i sitt løyve sett krav til vannstand. Denne vert hyppig kontrollert.*

Bygg og kar må plasserast innanfor planområde slik at brannbilar får tilkomst, slik område er utforma i dag er det ikkje tilstrekkeleg rom for brannvesenet og operera i.

- *Kommentar forslagsstillar: Eksisterande kar skal sanerast og flyttast inn i nye bygg. Det vert god tilkomst for brannvesenet i område. Dette vert vist ved innsending av planforslaget.*
- Delar av område ligg under faresone for flaum. Vurdering og avbøtande tiltak vert del av konsekvensutgreiinga.
- *Kommentar forslagsstillar: Fagkyndig rapport vert utarbeidd og teken inn som del av ROS-analysen.*

Naturmangfold:

Planens påverknad på liv i vassområde må vurderast i plan og avbøtande tiltak må sikrast i plankart og føresegner. Det må gjerast ei vurdering av tiltaket etter naturmangfaldslova §§ 8–12 i planarbeidet (KDP 1.7.1). Område må og vurderast opp mot nml. §§ 4–5. Kommunen sin sjekkliste for naturmangfold som ligg på heimesida skal nyttast i arbeidet. Er område ikkje tilstrekkeleg kartlagd må fagkyndig personell gjera nye undersøkingar i marka.

- Det må etablerast fisketrapp i elva så anadrom fisk får moglegheit til å reetablera seg i vassdraget.



- Vurdering av miljøprinsippa gitt ved §§ 8–12 jf. § 7 og vurdering av tiltaka opp mot forvaltningsmåla for naturtypar og artar gitt ved §§ 4–5 vert en del av konsekvensutgreiinga.
- *Diskusjon: Det vert diskutert om det faktisk er mogleg å etablera ein fisketrapp i område og forslagsstillar lurte på kor kravet kjem frå, då NVE ikkje har gitt krav om etablering av fisketrapp i sitt løyve. Kommunen påpeika at det er eit av tiltaka som er satt i forvaltningsplanen for Rylandsvassdraget. Sjølv om deler av kanalen vert i røyr, kan ein etablera lys i tunnelen slik at fisken bruker den. Evt må ein etablera eit sideløp i dagen. Kommunen påpeikar at det ikkje er rom for å fråvike forvaltningsplanen for Rylandsvassdraget. Delmål skal imøtekommast og nemnde tiltak skal etablerast.*

Forvaltningsplan for Rylandsvassdraget:

Planen må vurderast opp mot forvaltningsplanen for Rylandsvassdraget.

- Reguleringsplanen må innehalde tiltak for å imøtekomme forvaltningsplanen sine delmål, dømer på aktuelle tiltak går fram av forvaltningsplanens kapitel 6.
- Det kan ikkje gjerast tiltak i plan som er i strid med forvaltningsplanen.

Statlege planretningsliner for vernande vassdrag:

- Planen må vurderast opp mot statlege planretningsliner for vernande vassdrag.

Kultur/friluftsliv:

Forslagsstillar ynskjer å riva ishuset og posthuset som er del kulturmiljøet på staden. Det er politisk vedteken at desse husa er lokale kulturminne.

- Med heimel i plan- og bygningslova § 12–7 og § 31–12 krev Alver kommune at desse bygga vert i stand sett og verna i planen.
- Tema vert del av konsekvensutgreiinga.
- *Diskusjon: Posthuset er i god stand. Ishuset er i dårleg stand. Kommunen sin kulturavdeling skal arrangera ei synfaring for å gjera ein verdivurdering av bygga. Det er tak og fasade på bygga som er verna. Ved istandsetting av husa kan husa brukast som del av næringsdrifta.*
- **Vidare oppfølging av kommunen 26.6.2023: Ishuset, Meieriet og Posthuset må takast vare i vidare planarbeid for område. Vedlagt ligg skriv frå kulturverntenesta i Nordhordland om kva som må gjerast av i standsettingsarbeid ved posthuset.**

Forslag til rekkefølgekrav:

- **Fastsett:** Det kan ikkje setjast i gang byggjetiltak innanfor regulert område før hovudplan for teknisk infrastruktur er omsøkt og godkjent av kommunen.
- **Fastsett:** Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bygningar innanfor regulert område før det er gjeve bruksløyve for teknisk infrastruktur fram til respektive eigedommar.
- **Fastsett:** Før bruksløyve for VA-anlegg kan gjevast skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, og denne skal vera godkjent av kommunen.
- **Må vurderast nærare:** Det skal leggjast til rette for gang- og sykkeltransport, og tilkomst til/frå kollektivhaldeplass (KDP 1.4.5).
- *Kommentar forslagsstillar og kommunen: Rekkefølgekravet må sjåast nærare i samband med utarbeiding av plan i høve om det faktisk er mogleg og realistisk å etablera eit fortau i*



område sia eksisterande bustader ligg tett innpå vegen. Førebels fell krav til fortau bort.

- **Må vurderast nærare:** Vassforekomsta Rosslandspollen må ha god økologisk og kjemisk tilstand før det kan gjevast igangsettingsløyve for oppføring av nye bygg i område.
- *Kommentar forslagsstillar og kommunen: Utforming av rekkefølgjekravet må vurderast nærare. Det er ikkje sikkert at det er hensiktsmessig å knyte miljøkravet opp mot IG for oppføring av nye bygg.*
- **Fastsett:** Posthuset skal i stand settast før det kan gjevast bruksløyve for oppføring av nye bygg innanfor planområde i tråd med vedlagt skriv frå kulturverntenesta i Nordhordland datert 22.6.2023.
- *Kommentar forslagsstillar og kommunen: Utforming av rekkefølgjekravet vert gjort etter det er blitt gjennomført ein synfaring på staden, samt gjort ein oppdatert verdivurdering av bygga. 26.6.2023: Det har vore synfaring på staden. Korleis spesifikt rekkefølgjekrava til istandsetting og bevaring i bygga skal lyde vert gjort ila planprosessen i samråd med Alver kommune sin kulturavdeling.*
- **Må vurderast nærare:** Fisketrapp skal vera ferdig opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve for nye bygg innanfor planområde.
- *Kommentar forslagsstillar og kommunen: Endeleg utforming av rekkefølgjekravet vert gjort i samband med utarbeiding av plan. Det kan vera mot sin hensikt å knyte tiltaket opp mot nye bygg.*
- *Kommentar kommunen: Truleg får planen same rekkefølgjekrav som områdeplanen for Rylandshøgda om at vegen ved Leiro må verta flytta før ein får lov til å bygga noko.*
- *Kommentar forslagsstillar: Det skal ikkje vera noko problem så lenge ein får lov å køyre anleggsmaskiner ut på staden. Det vert i stor grad massebalanse i prosjektet samt at som nemnd vil ikkje prosjektet generera noko nemneverdig auke i trafikk så den vert i all grad gjort via sjøvegen.*

Energiutgreiing:

Planarbeidet skal omfatte ei energiutgreiing som gjer greie for valde løysningar for fornybar energiforsyning og lavt energiforbruk (KDP 1.4.4).

ROS-analyse:

Samla analyse for risiko- og sårbarheit for Meland kommune 2013 (KOMROS) skal leggjast til grunn for arbeid/ tiltak i kommunen. Tema frå KOMROS skal vurderast og takast med i ROS analyse for planarbeid og tiltak. Vurdering av planlagde tiltak og beredskap skal sjåast i samanheng. (KDP 1.5.7). Grenseverdiar for Alver kommune vedteken 22.6.2023 skal leggast til grunn ved utarbeiding av ROS-analyse (sjå vedlegg).

Geologisk vurdering

Planområde ligg under marin grense. Det må gjerast ein geologisk vurdering av område i tråd med NVE sin rettleiar og TEK17. NVE sine krav til fagkyndigheit og utforming av rapporten skal følgast.

- Geologisk vurdering må gjerast som del av konsekvensutgreiinga.

Støyvurdering:

Støysoner langs kommunal veg ved utslag, må gå fram av plankartet. Støyvurderinga skal omfatte støy frå veg, støy frå næringsverksemd og frå anleggsperioden. Avbøtande tiltak skal sikrast i plan. Føresegna skal sette grenseverdiar for støy. Tilhøve til naboar og kva konsekvens tiltaka medføra skal vera ein del av vurderinga.

- Støyvurdering må gjerast som del av konsekvensutgreiinga.



Trafikkvurdering:

Tilkomst, fellesareal og tilhøva til arealbruk på nabotomter skal blant anna avklarast i vurderinga.

- Trafikkvurdering må gjerast som del av konsekvensutgreiinga.

Massehandsaming:

Avfallspyramiden skal leggest til grunn for beskriving av massehandsaminga i prosjektet. Ved behov kan det ettersendast døme på kva berekningar på masser som skal omtalast.

- Massehandsaming må vera med som del av konsekvensutgreiinga.

Kommunen ynskjer å nytta massar frå utbygging som ressurs for landbruk og samfunn. Overskotsmasse i utbyggingsområde 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.

Førebels estimat på omfang av planmaterieill:

- Plankart
- Føresegner
- Planskildring
- Konsekvensutgreiing
- ROS-analyse
- VA-rammeplan
- Støyvurdering
- Trafikkvurdering
- Naturmangfaldsvurdering
- Geologisk vurdering
- Tekniske vegteikningar (B,C,D,F,R,U)
- Illustrasjonsplan
- Fotomontasje

3. Rammer for planarbeidet

		Plannamn / PlanID
X	Planen vil heilt erstatte deler av følgjande plan(ar)	KDP Meland 2015–2026, delrevisjon 2019. PlanID 125620100003.
	Planavgrensing	
	Forslag til plangrense er førebels godkjent.	
	Kommunen må gjere ei nærare vurdering for å fastsette plangrense. Ikkje endeleg enno.	
X	Kommunen fastset endeleg planavgrensing etter at plankonsulent har sendt revidert SOSI-fil med nytt planomriss.	
	Plannamn (må tilfredsstilla krava i stadnamnlova.)	
X	Plannamn	Rylandsvågen næringsområde, gbnr. 343/27 mfl.
X	Nasjonal arealplan ID:	46312023003
	Planinitiativ	Merknad (føremål, område..)
	Planinitiativ i samsvar med	Delvis i tråd med overordna plan. Dagens bruk er i tråd



	overordna plan	med KDP men utvidinga er i strid med KDP sin arealføremål.		
	Vertikalnivå	Merknad		
	Fleire vertikalnivå, jf. forskrifta § 9 tredje ledd	Nei, ikkje aktuelt.		
X	Planarbeid i området	Merknad		
		Klagesak på vedteken reguleringsplan for fv. 564 Fløksand- Vikebø.		
4. Utgreiingsbehov for planarbeidet				
Lokale tilhøve som føreset særleg utgreiing/vektlegging i planarbeidet :				
1.	Barn og unge sine interesser	Ja.		
2.	Funksjonshemma og eldre sine interesser	Ja.		
3.	Universell utforming	Ja.		
4.	Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar	Ja.		
5.	Biologisk mangfald	Ja, del av KU.		
6.	Kulturlandskap og kulturminne	Ja, del av KU.		
7.	Strandsona, sjø og vassdrag	Ja, del av KU.		
8.	Miljøvern faglege vurderingar	Ja, del av KU.		
9.	Samfunnstryggleik og beredskap	Ja, del av KU.		
10.	Kommunikasjon, veg og veg-tekniske tilhøve /trafikktryggleik	Ja, del av KU.		
11.	Kommunaltekniske anlegg	Ja, del av KU.		
12.	Stadutvikling, kjøpesenter	Nei, ikkje aktuelt.		
13.	Klima og energi	Ja, del av KU.		
14.	Folkehelse (støy, ureining, etc.)	Ja, del av KU.		
15.	Renovasjon	Ja, forslagsstillar avklara med NGIR etter behov.		
Førebels vurdering i høve forskrift om konsekvensutredningar av 2017, kapittel II og III		Ja	Nei	Vurderast nærare
Fell tiltaket inn under § 6, <i>Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding?</i>				X
Fell tiltaket inn under § 7, <i>Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutgreiast, men ikkje ha melding?</i>			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.			
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	Statlege 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 planlegginga			
X	Rikspolitiske retningslinjer for vernande 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			
5. Krav til planforslaget – innhald og materiale				
Forslagsstillar er gjort kjent med min. krav til planleveransen				
Innhald og materiale		Kravspesifikasjon		
	• Plankart	• I digital vektorform i samsvar med nasjonal standard. NPAD, Kart og planforskrifta og Kartverket si objektkatalog. Fylling og skjering frå detaljprosjekteringa skal gå fram av plankartet. Planforslaget skal presenterast på tilstrekkeleg oppdatert kartgrunnlag (basiskart) og vera i samsvar med kartforskrifta til § 2-1 i Pbl. Tiltakshavar skal rekvirere situasjonskart hos kommunen. 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 fotomontasje. ROS analyse og evt. anna analyser skal vera ei del av planomtalen. (Word og PDF-format)		
	• Trafikkberekning og vegutforming	• I tråd med Statens vegvesen sine handbøker og kommunale føringar. Statens vegvesen si handbok V713 med ÅDT=5 skal leggjast til grunn ved trafikkberekningar. N100 skal leggjast til grunn ved utforming av vegnett, inkl. kommunale føringar gitt i overordna planar. • Interne vegar innafor planområdet skal og		



		<ul style="list-style-type: none"> asfalterast, ha ein køyrebane bredde min 3,5 meter og tole eit akseltrykk opp til 12 tonn. • Alle vegar innanfor planområdet skal detaljprosjekterast etter handbok R700 med B, C, D, F, R, U og kryssteikningar. • Handbøker frå Statens vegvesen skal leggjast til grunn i planlegginga av samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur.
	• Renovasjonsanlegg	• NGIR sine retningslinjer for utforming av renovasjonsområde og tilkomst skal leggjast til grunn.
	• Naturmangfoldrapport	• I tråd med kommunal mal med sjekklister. Samla vurdering av §§ 8–12 skal vera ein del av planomtalen. I tillegg skal vurdering av naturmangfoldlova §§ 4, 5 vera ei del av planomtalen.
	• 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 planskildring.
	• VA-rammeplan og overvasshandsaming	• Skal tilfredsstillе kommunens tekniske standardkrav og VA-norm, samd nasjonale krav angitt i til dømes vassressurslova og forureiningsforskrifta
	• Geologisk vurdering	• Ja. Sjå eige punkt over.
	• Kopi av kunngjering oppstart og mottekne merknader	• Brev vedrørande varsel om oppstart, skal godkjennast av sakshandsamar før utsending.
6. Kommunaltekniske anlegg		Merknad
X	Forslagsstillar er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vatn og avlaup som vedkjem tiltaket	
X	Tiltaket føreset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg	Sjå eige punkt øvst i referatet.
7. Kart		
	Eigedomstilhøve	Kva må / bør gjerast
x	Tilstrekkeleg klarlagt	
8. Planprosess		
<p>Medverknadsprosess jf. Pbl. § 5–1</p> <p>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. 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.</p>		



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 sakshandsamingsstid 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. Tilsvarende 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
Ein legg opp til 1-2 undervegs møter før innsending av planframlegg.	Plankonsulent tek fortløpande kontakt med kommunen etter behov.
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. <u>Estimat på gebyr etter 2023 satsar (endrast kvart år):</u> <ul style="list-style-type: none">• 11-04 Oppstartsmøte inkl. 2 undervegs møter: 32 038,-• 11-08 DRP i strid med overordna plan & KU: 271 061,-• 1.1.12 Tilleggsgebyr for daa (2x25): 32 528,-• Totalt estimat: 335 627,-	
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 myndigheita at kvalitet på planmateriale ikkje er av tilfredsstillande kvalitet i høve til gjeldande føringar, skal forslagsstillar sjølv sørja for at ytterlegare 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 sine krav til planforslaget, samt 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>Lennart Falkenberg-Arell</i> <i>Frekhaug, 2.6.2023</i>	