



Stad kommune

Oppstartsmøte reguleringsplanarbeid

Detaljregulering

Haugen landskapshytter



Stad kommune 2021

Arkivsak: 21/3480

Dato: 18.06.2021

Innheld

DEL I - OPPSTARTSMØTE – FØREBUING GJENNOMFØRING	2
Føremål med møtet	2
Førebuing til møtet.....	2
Gjennomføring av møtet.....	3
DEL II – NOTATMAL FOR OPPSTARTSMØTE	4
1 Oppmøte.....	4
2 Saksnummer og plan-ID.....	4
3 Føremål med planarbeidet	4
4 Planstatus i området.....	5
5 Type plan som er tenkt utarbeidd	6
6 Tilhøvet til overordna plan	6
7 Krav om planprogram og konsekvensutgreiing	7
8 Viktige tema for planen.....	7
9 Andre tilhøve	8
10 Medverknad	8
11 Oppstart av planarbeid – tilråding frå kommunen	8
12 Krav til utkast til plan	9
13 Gebyr i plansaker	9
14 Stadfesting	9
DEL III – VIKTIGE TEMA I PLANEN.....	10
Bygnad og bygnadsstruktur.....	10
Grønstruktur og landskap.....	11
Samferdsle.....	12
Born og unge	12
Verneverdige kulturminne	13
Risiko og sårbarheit	13
Nærmiljø.....	14
Helse.....	14
Sjø og vassdrag	15
Kommunaltekniske anlegg	15
Reguleringsføresegner	15
Kart	16
Prosess.....	16

DEL I - OPPSTARTSMØTE – FØREBUING GJENNOMFØRING

Føremål med møtet

Føremålet med oppstartsmøtet er at privat forslagsstillar skal få legge fram sine spørsmål til planarbeidet for kommunen i møte før formell oppstart av planarbeidet.

Planavdelinga kan gjennom møter og annan dialog presisere sine krav til planarbeidet med omsyn til framstilling og gje signal om krav til innhald i planframlegget. Dersom forslagsstillar held seg til krava som vert sett vil han i større grad unngå å få "mangellister" tilbake frå kommunen etter at planforslaget er sendt inn til handsaming.

For å oppnå ein tett dialog anbefaler vi at det vert gjennomført minst eit møte til undervegs i planarbeidet i tillegg til oppstartsmøtet for å avklare eventuelle spørsmål og uklarheiter.

Førebuing til møtet

Forslagsstillar

Privat forslagsstillar må nytte fagkunnig plankonsulent i planprosessen. Fagkunnig plankonsulent skal ha kompetanse til å utarbeide reguleringsplan med tilhøyrande planomtale, plankart og føresegner i tråd med plan- og bygningslova kapittel 12. Denne kompetansen er viktig for å oppnå ein effektiv og god planprosess. Kommunikasjon mellom kommunen og privat forslagsstillar skal gå gjennom plankonsulenten.

Plankonsulenten tek kontakt med kommunen for å avtale oppstartsmøte og sender over informasjon om følgjande før møtet:

1. Bakgrunn og føremål (t.d. type bygg, byggehøgde, omfang og løysing for tilkomst).
2. Planavgrensing, visualisert i kart.
3. Om alle grunneigarane i planområdet er kjent med planane.
4. Om planforslaget vil følgje opp hovudtrekk og rammer i overordna planar som uteoppholdsareal, gang- og sykkelsamband, leikeplassar, overvatn, rekkjefølgjeføresegner og meir.
5. Særskilte moment dei vil kommunen skal gje opplysningar om eller svare på.

Plankonsulent førebur ein kort presentasjon av tiltaket, gjerne med utgangspunkt i strukturen i notatmalen.

Kommunen

Når kommunen har motteke opplysningane frå plankonsulenten skal oppstartsmøtet normalt bli arrangert seinast innan 3 veker. Kommunen skal sende notatmalen over til plankonsulenten slik at han kan førebu seg på den. Ved mindre endring av plan vert det avtalt nærmare kva informasjon som er naudsynt i forkant av møtet.

Kommunen bør på førehånd førebu seg godt ved å setje seg inn i kjent kunnskap om planområdet, slik at dei så langt som mogleg kan svare på spørsmål om planarbeidet. Kommunen bør på førehånd gå gjennom referatmalen og gjere seg opp ei mening om dei enkelte konkrete punkta som står der og kva krav ein vil setje til planarbeidet.

Når planavdelinga / dei som har ansvar for planarbeidet får inn førespurnad frå forslagsstillar må dei informere andre aktuelle kommunale etatar og eventuelt også andre aktuelle offentlige etatar om møtet, samt be om førebelse synspunkt som kan ha verdi for tiltakshavar i det vidare planarbeidet.

Gjennomføring av møtet

I møtet

Forslagsstiller skal møte saman med plankonsulent, jf. krav i plan- og bygningslova om at reguleringsplan skal utarbeidast av fagkunlige. Planavdelinga deltek med leiar og sakshandsamar. I tillegg møter etter behov representantar frå andre kommunale fagetatar. Møtet vert leia av kommunen, og dei har ansvar for at malen vert gjennomgått og at det ein diskuterer vert notert ned. Forslagsstiller informerer om sine planar. Del II «Notatmal for oppstartsmøte» og del III «Viktige tema i planen» vert gjennomgått.

Synspunkt og råd frå planavdelinga er førebelse og som utgangspunkt ikkje avklart politisk.

Planavdelinga skal på slutten av møtet oppsummere om føremålet med planarbeidet og oppstart vert anbefalt av administrasjonen.

Etter møtet

Etter møtet vert notatet sendt til privat forslagsstiller ved plankonsulent for godkjenning. Notatet skal nyttast som grunnlag for eventuelt vidare arbeid med utforming av planen. Det kan kome nye krav i etterkant av oppstartsmøtet, t.d. som følgje av nye opplysningar i saka.

Det kan vere aktuelt med ein felles gjennomgang av planmaterialet før offentleg ettersyn. Eventuelle endringar av plan (plankart, føresegner, planomtale eller annan dokumentasjon) som følgje av offentleg ettersyn skal utførast og dekkjast av forslagsstiller. Ved mindre justeringar av plandokumenta kan det vere aktuelt at kommunen gjennomfører dette. Det vil vere opp til kommunen å vurdere kva som er mindre justeringar.

Politisk godkjenning av planen kan ikkje garanterast sjølv om planen vert utarbeidd i tråd med råd frå kommunen sin administrasjon.

DEL II – NOTATMAL FOR OPPSTARTSMØTE

Om bruk av notatmalen: Alle boksar som berre inneholder informasjon, og ikke skal fyllast ut, er sett i ein mørkare gråfarge.

1 Oppmøte

Førehandskonferansen er basert på planinitiativ motteke av kommunen:		09.06.2021
Møtestad:	Nordfjordeid, Rådhuset /Teams	Møtedato: 18.06.2021
Deltakarar frå forslagstilla:		Deltakarar frå kommunen:
Tiltakshavar:	Stadsutviklaren AS	Svein Arne Fure Gry Otneim Leikanger Asbjørn Tverberg Trine Hauger
Grunneigarar:	Henning Haugen	
Plankonsulent:	Vicente Ferrando – Stadsutviklaren AS	
Andre:		

2 Saksnummer og plan-ID

Arkivsaknr.:	21/3480
Plan-ID:	Når forslagsstilla har varsle oppstart vert planen tildelt ein plan-ID som skal nyttast på alle plandokument. Ved mindre endring vert plan-ID frå gjeldande reguleringsplan nytta.

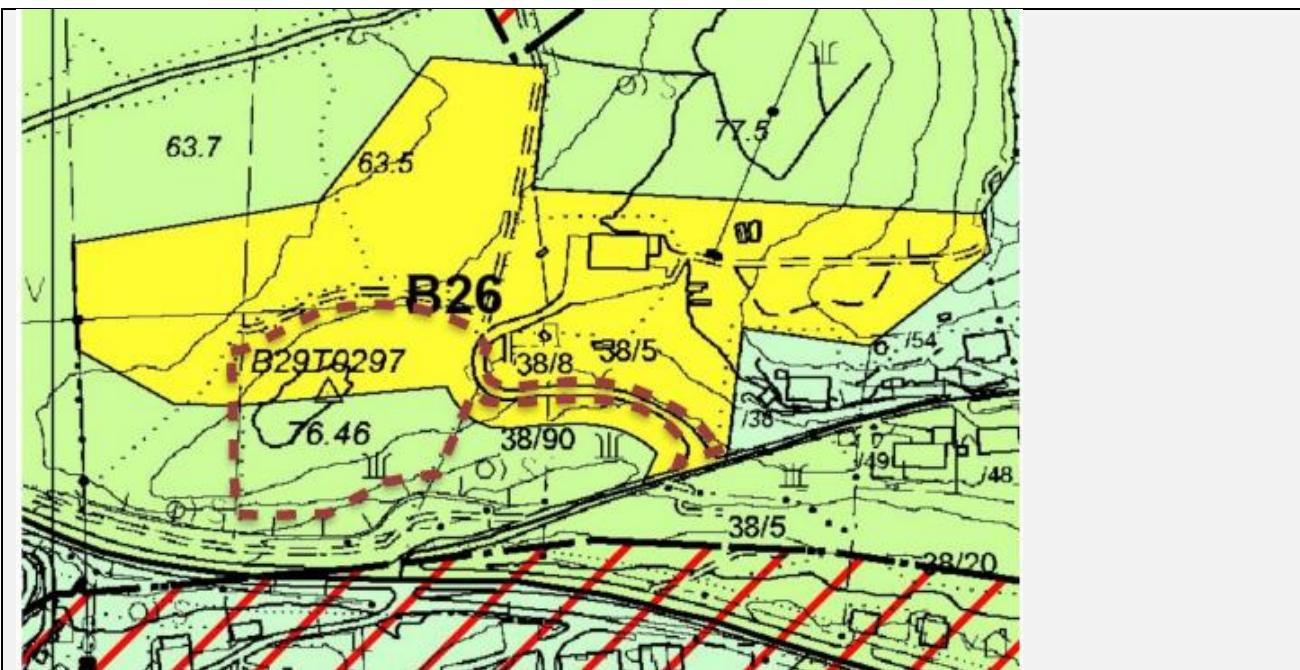
3 Føremål med planarbeidet

Forslagsstilla sitt føremål med planen/planendringa (bakgrunn og formål):

Planinitiativet er med bakgrunn i å legge til rette for utleiehytter med servicebygg (overnattingsdel og boligdel) og evt. oppgradering av vei for tilkomst til rv.15 - Nordfjordvegen.

Målet med planen Målsetting med planen er å legge til rette for: - 7. landskapshytter (ca.20kvm BYA/enhet). - 1. servicebygg med servering (ca.120kvm BYA). - 1. bygg med overnattingsmuligheter/hostel (ca.120kvm BYA). - 1. bolig (ca.120kvm BYA). - trygg vei tilkomst for utbyggingsområdet, nedre del av Øvreidvegen. - felles møteplass/uteoppholdsareal

Innspel frå kommunen:	Kommunen er positiv til planforslaget.
Forslagsstilla sitt forslag til planavgrensing:	<input type="checkbox"/> Ikkje relevant



Kartet ovenfor viser planavgrensing for Haugen landskapshytter og framlegg til kommunedelplan for Bustadutvikling Haugen. Delar av planavgrensinga for Haugen landskapshytter er omfatta av område B26, nytt bustadareal. B26 må justerast så det ikkje kjem i konflikt med planavgrensinga for Haugen landskapshytter.

Plangrense vert drøfta i oppstartsmøtet.

Innspel frå kommunen:

Forslagsstiller sitt forslag til **plannamn**: Ikkje relevant

Detaljregulering for Haugen landskapshytter

Innspel frå kommunen: **Foreløpig namn**

Detaljregulering for Haugen landskapshytter

4 Planstatus i området

Arealbruk i planområdet er regulert av:

Kommuneplanen sin arealdel

Kommuneplanen sin arealdel for Eid 2015-2027

Områderegulering (pbl § 12-2)

Detaljregulering (pbl § 12-3)

Reguleringsplan etter eldre plan- og bygningslov (pbl85 eller eldre)

Utbyggingsplan etter eldre plan- og bygningslov (pbl85 eller eldre)

Tilhøvet til andre planar:	
<input type="checkbox"/> Planen vil heilt /delvis erstatte følgjande planar:	<input type="checkbox"/> Ikkje relevant
<input type="checkbox"/> Planen vil heilt/delvis grense til følgjande planar:	<input type="checkbox"/> Ikkje relevant
<input type="checkbox"/> Kommunen kjenner ikkje til anna planarbeid i området	
<input type="checkbox"/> Kommunen kjenner til følgjande planarbeid i området:	

5 Type plan som er tenkt utarbeidd

Reguleringsplan etter plan- og bygningslova:		
<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering		
Endring av:		
<input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Reguleringsplan etter eldre plan- og bygningslov <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan etter eldre plan- og bygningslov		
Mindre endring av:	Plankartet	Føresegne
<input type="checkbox"/> Mindre endring av områderegulering	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Mindre endring av detaljregulering	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Mindre endring av reguleringsplan etter eldre plan- og bygningslov	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Mindre endring av utbyggingsplan etter eldre plan- og bygningslov	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ved endring av reguleringsplan gjeld same reglar som for utarbeiding av ny plan, jf. pbl. § 12-14. Ved endring av eldre planar må planen oppdaterast i tråd med ny planlov.		
Ved mindre endring vil berre delar av punkt 6 til 12 vere relevant.		

6 Tilhøvet til overordna plan

Samsvar med overordna plan:			
Planformålet samsvarar med overordna plan	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ikkje relevant
Innspel frå kommunen:			

I Kommuneplanen sin arealdel 2015-2027 (tidligere Eid kommune) har planområdet formål LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv.

:

Under følgjer innspel frå ulike fagpersonar i Stad kommune:

Fagleiar for byggesak:

Ser i utgangspunktet greitt ut overordna etter mitt syn, men ein bør sjå nermare på KU krav og korleis dette samsvarar med overordna plan, for den vurderinga er kanskje litt overfladisk. Bruk av avkøyrsla til rv. 15 kan bli ei problemstilling, og VA, kor spesielt sløkkevatn må sjåast nøye på med omsyn til krav og kapasitet. Savner eit konkret arealformål i forslaget. Det ligg ein søknad om frådeling av noko tilleggsareal til handsaming, og vi har tidlegare avslege å dele frå så mykje areal som denne søknaden vil gje samla sett.

Fagleiar for kart og oppmåling

Innhaldet i private detaljreguleringsplanforslag må følgje opp hovudtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og områderegulering. Ved vesentlege avvik gjeld krava i pbl. §§ 4-1 og 4-2 andre ledd. (jf. pbl. § 12-3)

7 Krav om planprogram og konsekvensutgreiing

Avklaring av behov for planprogram og/eller konsekvensutgreiing:

- | | |
|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | Det må utførast ei nærmere vurdering av om planen vil få vesentlege verknadar for miljø og samfunn og dermed utløyser krav om konsekvensutgreiing , jf. pbl. § 4-2. Denne vurderinga skal utførast i tråd med konsekvensutgreiingsforskrifta kapittel 2. |
| <input type="checkbox"/> | Det må utførast ei nærmere vurdering av om planen vil få vesentlege verknadar for miljø og samfunn og dermed utløyser krav om planprogram , jf. pbl. § 4-1. Denne vurderinga skal utførast i tråd med konsekvensutgreiingsforskrifta <u>§ 10</u> . |
| <input type="checkbox"/> | Planen utløyser krav om planprogram , jf. pbl. § 4-1. |
| <input type="checkbox"/> | Planen utløyser krav om konsekvensutgreiing , jf. pbl. § 4-2 og KU-forskrifta kapittel 2. |
| <input type="checkbox"/> | Ikkje relevant, jf. punkt 6. |

Planlagt tiltak er vurdert til å ikke medføre vesentlig virkning for hverken miljø eller samfunn, jamfør § 10 i KU-forskriften. Etter en samlet vurdering blir det vurdert at planarbeidet for detaljplan haugen Landskapshytter, ikke utløyser krav om konsekvensutredning eller planprogram.

Stad kommune v/ eining for Plan og forvaltning stiller seg bak Statutviklaren si vurdering av KU-spørsmålet.

8 Viktige tema for planen

Forslagsstillar er gjort kjend med kva krav til kunnskapsgrunnlag og utgreiingar kommunen set for det vidare planarbeidet. Forslagsstillar er òg gjort kjend med kommunens råd til planarbeidet.

Kommentar: Sjå del III for utfyllande krav.

- I etterkant av møtet sender kommunen utfyllande informasjon til forslagsstilla om viktige tema for denne planen. T.d. link til fagsider om ulike tema.

Kommunen sender:

Referat frå oppstartsmøtet med tiltaksanalyse vert sendt ut kort tid etter oppstartsmøtet er gjennomført.

9 Andre tilhøve

Tilhøvet mellom plan og offentlege anlegg:

- Tiltaket føreset utbygging / utbetring av det kommunaltekniske anlegget
 Tiltaket utløser krav om utbyggingsavtale
 Ikkje relevant

Innspel frå kommunen:

Ventar på innspel frå eining for kommunal teknikk

I samband med revisjon av kommuneplanen sin arealdel for Eid 2015-2027, bustadutvikling Haugen, kjenner vi til at....

Tilhøvet mellom plan og eigedomsgrenser / kartgrunnlag:

- Tiltaket utløser krav om ny kartlegging i området
 Tiltaket utløser krav om klarlegging av eigedomsgrenser
 Kart er av tilstrekkeleg kvalitet
 Eigedomsgrenser er av tilstrekkeleg kvalitet
 Ikkje relevant

Innspel frå kommunen:

Fagleiar for kart og oppmåling har opplyst at grensene er av ok kvalitet.

10 Medverknad

- I etterkant av møtet sender kommunen utfyllande informasjon om viktige interessantar i plansaka til forslagsstilla. Døme på viktige interessantar er offentlege instansar, lokale instansar, kommunale instansar, grunneigarar, andre rettslege heimelshavarar, eventuelt naboar og andre.

Innspel frå kommunen:

11 Oppstart av planarbeid – tilråding frå kommunen

- Kommunen tilrår oppstart av planarbeidet under føresetnadane som er nemnt i notatet.
 Kommunen tilrår ikkje oppstart av planarbeidet.

Grunngjeving frå kommunen:

12 Krav til utkast til plan

Kommunen vil sjekke om utkast til plan er av god nok kvalitet til å ta opp til vidare politisk handsaming. Det er ikkje kommunen si oppgåve å oppgradere eit for dårleg utkast til god nok kvalitet. Om den ikkje stettar krava til kvalitet vil tiltakshavar sin konsulent få attendemelding om å utbetre manglar i utkastet.

Krav til utkast til plan er å finne i kommunen sin kravspesifikasjon (utarbeidd med heimel i *forskrift om tidsfristar etter plan- og bygningslova*, § 1, del IV)

- Etter møtet sender kommunen forslagsstillar utfyllande informasjon om gjeldande kravspesifikasjon

13 Gebyr i plansaker

Forslagsstillar er gjort kjend med kommunale handsamingsgebyr, og med tidspunkt for fakturering. Kommunale handsamingsgebyr skal sendast til:

Stad kommune sine gebyr er samla i eit dokument «Gebyr- og betalingsssatsar for Stad kommune 2021». Gebyra vert revidert årleg. De finn kommunale sakshandsamingsgebyr ved å klikke på lenka under.

<https://stad.kommune.no/sjolvbetening/gebyr-og-betalingssatsar/>

- I etterkant av møtet sender kommunen forslagsstillar utfyllande informasjon om gjeldande gebyrregulativ og gebyr i plansaker.

14 Stadfesting

Notatet frå førehandskonferansen skal hjelpe fagkyndig plankonsulent i å utarbeide eit planforslag i tråd med kommunen sine forventningar. Verken førehandskonferansen eller notatet gjev rettar ved vidare handsaming av plansaka.

DEL III - VIKTIGE TEMA I PLANEN

Fagetatenes kommentarer til aktuelle fagtema

Med fokus på tema der fagetaten har konkrete krav eller anbefalinger, er skeptisk eller tema som krev utgreiingar eller avklaringar. Liten skrift i parentes er **døme** på tema / vurderingar som kan kommenterast nærmere i merknadskolonnen.

<u>Føremål</u> (er areal og lokalisering eigna for føremålet?)
Kommunen vurderer at føremålet ikkje er i tråd med overordna plan, men
Generelle vurderingar (framtidig utvikling av området, infrastruktur, grønstruktur, senterområde, områderegulering)
<u>Alternativ</u> (tilkomst, føremål, bygnadsstruktur, lokalisering)

Plantema

I kollonene under «Aktualitet» har vi sett opp om tema er aktuelt eller ikkje.

Bygnad og bygnadsstruktur	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Bygnad og byform	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Arkitektur, estetikk og kvalitet (form, struktur, funksjon, uttrykk, tilhøvet til staden, landskapet og strøkskarakteren)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bygnadsstruktur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Utnyttingsgrad og byggehøgder (gjeldande planar, presedens) Om ein ønskjer detaljerte foresegner knytt til takvinkel, storleik, utsjånad, høgde og liknande bør desse ta høgde for framtidige endringar.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Minst muleg terrengeinngrep og bygningane bør tilpassast terrenget.
Fjernverknad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

(plassering i terrenget, terrengeformasjonar)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lokalklima (vind, sol, terrengrøft)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planområdet ligg på ei høgde. Gode solforhold. Bevare eksisterande vegetasjon som vil skjerme for vind.
Energiløysingar (fjernvarme, passivhus, plusshus, takform, beliggenheit)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Utleiehytter og einebustad skal ha solcellepanel som supplement til ordinær energiforsyning.

Grønstruktur og landskap	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Landbruk (areal i drift, kjerneområde, potensial)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Biologisk mangfold (skal kommenterast i alle saker, jf naturmangfaldlova)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Grønstruktur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Friluftsliv (dagens bruk, potensial, stiar, grøntkorridør)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Landskap (naturlandskap, hovuddrag, fjernverknad)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hente frå kunnskapsgrunnlag til arealdelen
Terrenghåndtering og massebalanse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Minst mogeleg terrenghåndtering....
Uteoppahaldsareal (felles, privat, mengde, areal, kvalitet, plassering i feltet)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Samferdsle	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Trafikk (Tryggleik, framkome, vegstandard, tilkomst, stigning, tilgjenge til kollektivtransport)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Avklare om tilkomsten er god nok. Halde fram med dialogen med Statens vegvesen.</p> <p>Det må vere tilstrekkelig plass til både bilistar og mjuke trafikantar, samt sikre tilkomst for utrykningskøyretøy.</p> <p>Handbok N100</p>
Parkering (behov, kommunal norm, kantparkering, soneparkering, kommunale parkeringskrav)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Må vere tilstrekkeleg med parkeringsplassar.</p> <p>Ladeplassar for elbil?</p> <p>Mogeleg det blir alternativt parkeringsareal på nabotomta. Medfører dette utviding av planområdet? Gbnr. 38/90</p>
Gang- og sykkeltrafikk (skuleveg, snarvegar, tverrsnitt, sykkelparkering)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sykelparkering kan vere aktuelt.

Born og unge	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Skule og barnehage (tiltakets verknad på kapasitet)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ikkje aktuelt.
Born og unges interesser (barnetråkk, dagens bruk, potensial, erstatningsareal) (Skal kommenteras i alle saker)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ikkje aktuelt.

Verneverdige kulturminne	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Kulturminne (enkeltobjekt, bygningar, anlegg, steingard, vegfar, teknisk, industrielt, automatisk freda)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kulturmiljø (der kulturminne inngår i ein større heilskap, bygningsmiljø)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kulturlandskap	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Risiko og sårbarheit	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Risiko og sårbarheit (særlege ROS-tema, sjø FK rettleiar for utarbeidning av reguleringsplan)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Forureining (luft, grunn, vatn)(gjeldande forskrifter må leggjast til grunn)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Støy (sone, type, skjerming)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Geotekniske tilhøve (ras, skred, fundamentering)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Flaum (lavliggende område, elv /bekkefar)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lokalklima	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Nærmiljø	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Nabotilhøve (sol, utsikt, innsyn)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ikkje bustadar i nærliken som vert direkte råka av utbygginga.
Levekår (storleik på leilegheiter, bukvalitet, minimumsløysingar, avbøtande tiltak)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Tilføre nærmiljøet nye / betre kvalitetar (mangelfulle kvalitetar, grønstruktur, gang- og sykkeltilknyting, støyskjerming, trafikksikkerheit)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Samlingsplass og området vert gjort tilgjengeleg for alle.
Bygge- og anleggsperioden (støy, trafikksikkerheit, riggområde)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Helse	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Universell utforming (Stigning, tilpassa bueiningar)(krava i TEK17 og Norsk standard gjeld)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ikkje krav utover TEK17
Kriminalitetsførebyggande omsyn (potensielle gjerningsstader, lyssetjing, oversiktlege og inkluderande bumiljø)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Folkehelse (beskytte mot risikofaktorar og fremme faktorar som	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

verkar positivt på helse og livskvalitet, motverke helseeskilnader)			
---	--	--	--

Sjø og vassdrag	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Vassdrag (byggegrense, bekk / elv, nedslagsfelt)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sjø (byggegrense)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sjøfront (offentleg tilgang, minimum byggehøgde)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Kommunaltekniske anlegg	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Vatn og avløp, overvasshandtering (uttale frå VA-etaten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Renovasjon (teknisk løysing, lokalisering)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Må settast av areal til bossanlegg.
Kommunal overtaking tekniske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Reguleringsførere segner	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Rekkefølgekrav (aktuelle, sannsynlege)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Utbyggingsavtalar (pågående arbeid)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
--	--------------------------	-------------------------------------	--

Kart	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Kartgrunnlag (koter, eigedomsgrenser, bygnad)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eigedomstilhøve (uklare grenser, eigartilhøve, kartforretning) Eventuell naudsynt justering av eigedomsgrenser bør skje i løpet av planprosessen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Planavgrensing (tilgrensande planar, vegar, vegkryss, ubygde tomter, heile delområde)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Utvide planområdet til å få med høye for utviding av veg</p> <p>Ta med alternativt parkeringsområde i planavgrensinga....</p>

Prosess	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Behov for tiltak utover lovens minstekrav (høyringsinstansar, interessegrupper, infomøte eller annan medverknad)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Undervegsmøte	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Det bør gjennomførast møte mellom forslagstillar og kommunen etter gjennomført varsel om oppstart for å gjennomgå innspela. Det må på dette tidspunktet vurderast om merknadane er av ei slik art at planforslaget bør trekkjast.</p>

			<p>Forslagsstiller er ansvarleg for å innarbeide innspela i planomtalen.</p> <p>Det gjennomførast eit møte med gjennomgang av planomtale og føresegner før politisk behandling.</p> <p>Kommunen samanstiller innspela etter 1. gongs offentleg ettersyn.</p> <p>Forslagstiller er ansvarleg for å oppdatere plandokumenta.</p>
Parallel sakshandsaming (jf. pbl §§ 1-7, 12-15 og 21-4)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Det er ikkje komme ønskje frå forslagsstiller om parallel sakshandsaming.