



Stad kommune

Oppstartsmøte reguleringsplanarbeid

Fritidsbustader i Reset, Ervik

stad kommune 2021

Innhold

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	6
5 Type plan som er tenkt utarbeidd	6
6 Tilhøvet til overordna plan	7
7 Krav om planprogram og konsekvensutgreiing	7
8 Viktige tema for planen	8
9 Andre tilhøve	8
10 Medverknad	9
11 Oppstart av planarbeid – tilråding frå kommunen	9
12 Krav til utkast til plan	10
13 Gebyr i plansaker	10
14 Stadfesting.....	10
DEL III - VIKTIGE TEMA I PLANEN	10
Bygnad og bygnadsstruktur	10
Grønstruktur og landskap.....	11
Samferdsle	12
Born og unge	13
Verneverdige kulturminne	13
Risiko og sårbarheit	14
Nærmiljø.....	14
Helse.....	15
Sjø og vassdrag	15
Kommunaltekniske anlegg	16
Reguleringsføresegner	16
Kart	16
Prosess.....	17

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 uteopphaldsareal, 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 nærare kva informasjon som er naudsynt i forkant av møtet.

Kommunen bør på førehand 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 førehand gå gjennom referatmalen og gjere seg opp ei meining 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

Forslagsstillar skal møte saman med plankonsulent, jf. krav i plan- og bygningslova om at reguleringsplan skal utarbeidast av fagkunnige. 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. Forslagsstillar 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 forslagsstillar 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 forslagsstillar. 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

1 Oppmøte

Førehandskonferansen er basert på planinitiativ motteke av kommunen:		15.06.2021	
Møtestad:	Stad Rådhus/Teams	Møtedato:	24.08.2021
Deltakarar frå forslagstillar:		Deltakarar frå kommunen:	
Tiltakshavar:	Stadt Eigedomsutvikling AS	Gry Otneim Leikanger	
Grunneigar:		Svein Arne Fure	
Plankonsulent:	Nordplan v/Siri Gausemel	Trine Hauger	
Andre:	Olav Gloppestad Marius Mathisen	Geir Petter Hatlenes	
		Asbjørn Tverberg	

2 Saksnummer og plan-ID

Arkivsaknr.:	21/3564 Planid:
Plan-ID:	Når forslagsstillar har varsla 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

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

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for eit område med 16-24 fritidsbustader, med tilhøyrande infrastruktur, på nordsida av kommunal veg. Planområdet ligg på Reset i Ervika, på del av gnr/bnr 245/3. Også deler av kommunal veg er omfatta av planområdet. Det er ynskje om å utarbeide detaljreguleringsplan for området. Det må samtidig utarbeidast ein overordna plan for framføring av infrastruktur som veg, vatn, avlaup og straum. Det kan også vere aktuelt å opne for noko næring/utleige i ein del av området.

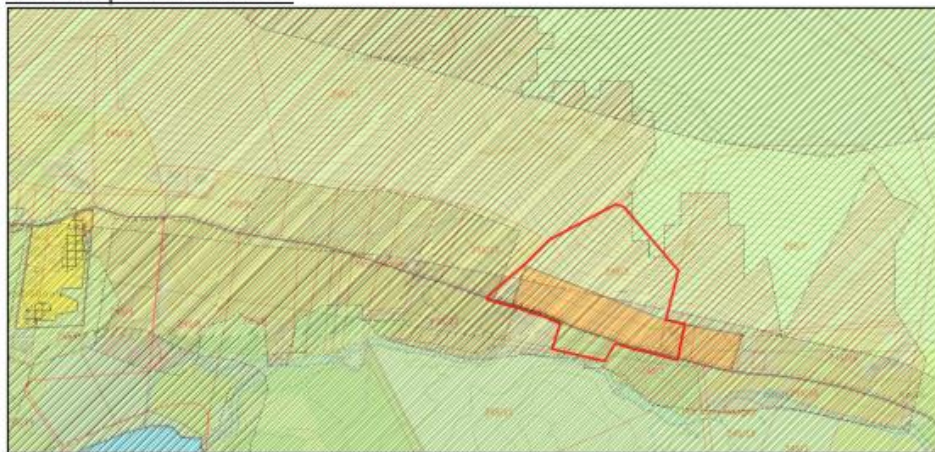
Innspel frå kommunen:	Kommuneplanen sin arealdel er ein grovmaska plan og det vil ikkje vere mogeleg å fult ut planlegge nøyaktig i samsvar med denne.
Forslagsstillar sitt forslag til planavgrensing:	<input type="checkbox"/> Ikkje relevant
Planområdet omfattar Gnr/bnr: del av 245/3. Lokalisering Planområdet «Reset» ligg på Stadtholvøya, ei knapp mil frå tettstaden Leikanger i Stad kommune. Avstanden til kommunesenteret Nordfjordeid er om lag 50 km i luftlinje. Ein legg opp til at plangrensa skal tilpassast eigedomsgrensar på gnr/bnr 245/3. Ut over dette er området avgrensa til det arealet ein vil trenge for ein veg med tosidig utnytting til fritidsbustader, og tilhøyrande infrastruktur.	



Utnytting av området er anslått til inntil 16-24 tomter for fritidsbustader, med tilhørende infrastruktur. Bygningar vert plassert på nordsida av kommunal veg, det vil vere behov for avløpsrensing. Dette anlegget er tenkt lokalisert sør for vegen, i lag med noko parkeringsareal. Ein ynskjer å legge opp til at enkelte av desse kan utbyggast fortetta, eller slåast saman til større eigedomar med fortetta utbygging, dersom dette viser seg hensiktsmessig. Ein tenkjer i utgangspunktet å etablere felles reinseløysing for spillvatn på sørsida av kommunal veg. Ein viser også til synfaring med kommunen i Ervika tysdag 09.03.2021. Tiltakshavar er innstilt på å diskutere vidare dei innspela som kom fram på synfaringa, m.a. felles parkering og servicepunkt for bular.

Innspel frå kommunen: Kommuneplanen sin arealdel er ein grovmaske plan, og planinitiativet slik det ligg føre, vil planforslaget vere delvis i strid med KPA for Selje 2017-2029. Likevel ser kommunen dette som ei akseptabel løysing for området.

Kommuneplanen sin arealdel



Utklipp der kommuneplanen sin arealdel er litt gjennomskiktig og plangrensa er utheva med raud farge. (Fylkesatlas)

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

Detaljregulering for fritidsbustader, Reset, Ervik

Innspel frå kommunen: Detaljregulering for fritidsbustader i Reset, Ervik

4 Planstatus i området

Arealbruk i planområdet er regulert av:

- Kommuneplanen sin arealdel
- 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:

- Planen vil heilt /delvis **erstatte** følgjande planar: Ikkje relevant
- Planen vil heilt/delvis **grense til** følgjande planar: Ikkje relevant

Kommunen kjenner **ikkje** til anna planarbeid i området

Kommunen kjenner til følgjande planarbeid i området:

5 Type plan som er tenkt utarbeidd

Reguleringsplan etter plan- og bygningslova:

- Områderegulering
- Detaljregulering

Endring av:

- Områderegulering
- Detaljregulering

<input type="checkbox"/> Reguleringsplan etter eldre plan- og bygningslov		
<input type="checkbox"/> Utbyggingsplan etter eldre plan- og bygningslov		
Mindre endring av:	Plankart	Føresegnene
<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
<p>Innspel frå kommunen:</p> <p>Kommuneplanen sin arealdel er ein grovmaska plan, og planinitiativet slik det ligg føre, vil planforslaget vere delvis i strid med KPA for Selje 2017-2029. Likevel ser kommunen dette som ei akseptabel løysing for området.</p>			
<p>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)</p>			

7 Krav om planprogram og konsekvensutgreiing

Avklaring av behov for planprogram og/eller konsekvensutgreiing:	
<input type="checkbox"/>	Det må utførast ei nærare 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 nærare vurdering av om planen vil få vesentlege verknadar for miljø og samfunn og dermed utløyser krav om planprogram , jf. pbl. § 4-1. <i>Denne vurderinga skal utførast i tråd med konsekvensutgreiingsforskrifta § 10.</i>
<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.
<p>Vi har gjennomgått Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan og bygningsloven §§ 6, 8 og 10 (i kraft 01.07.2017, endra 01.01.19). § 6: Vedlegg I: pkt. 25 – «Nye bolig og fritidsboligområder som ikkje er i samsvar med overordnet plan». Paragraf 6 vil tre i kraft, men omfanget av avviket tilseier at det er få eller ingen utgreiingstema som vert utløyst. Utgreiing etter paragraf 6 a) og b) medfører også krav om planprogram. Vi foreslår at ei oppsummering av tilnærminga for dei ulike relevante tema over vert lagt til som eit kapittel i planinitiativet, slik at planinitiativ/planprogram kan sendast til offentlege høyringspartar som del av annonseringa og dei dermed kan ta stilling til utgreiingsbehova.</p>	

Med sikte på å identifisere eventuelle tema som ville krevje nærare utgreiing er §10 i forskrifta gjennomgått.

Denne vurderinga etter § 10 er gjort på grunnlag av dei opplysningane som ligg føre, dvs. vår informasjon og den kunnskapen som offentlege interesseorgan har gjort tilgjengeleg som kjeldemateriale. Ut over dei forholda som er identifisert gjennom §10, legg ein opp til å utgreie Forholdet til forvaltning av beltet langs vassdraget, elvemusling og omdisponering av LNF område nærare gjennom planarbeidet.

Ein står dermed med følgande aktuelle utgreiingstema:

Alltid:

- ROS-analyse
- Naturmangfald

I tillegg:

- Elvemusling
- Forholdet til forvaltning av 100m beltet langs vassdrag må drøftast nærare
- Omdisponering av LNF område

Førebels standpunkt: Med bakgrunn i dette kapittelet legg ein opp til å skildre verknaden av planen som del av planomtalen og vurdere dei aktuelle tema som ein del av ein grundig planomtale og ROS-analyse.

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.

-Skredfarevurdering, bratt terreng
-Flaumsonekartlegging
-Elvemusling

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

Kommunen sender sender naboliste i samsvar med planavgrensing

9 Andre tilhøve

Tilhøvet mellom plan og offentlege anlegg:

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

Tilhøvet mellom plan og eigedomsgrenser / kartgrunnlag:

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

Innspel frå kommunen:

Eining for kommunalteknikk:

Kommunalteknikk har ikkje off. vatn, avløp eller overvatn i dette området. Den kommunale vegen går gjennom planområdet, og der må vi verte involverte. Vegen har gode siktilhøve her, men begrensa breidde. Det er mogleg å etablere nye avkøyrslar her, men dette må vere ryddige og gode avkøyrslar i samsvar med norm. Dette ser ut til å vere påtenkt, jf pkt 1.8.8 i planinitiativet. Overvasshandteringa må også ivaretaast i høve til den kommunale vegen / grøftesystemet.

Trafikkteljing langs kommunal kan vere aktuelt og bør vise trafikkbiletet både høgsesong og lågsesong.

Kart og oppmåling:

Uttale frå brannsjef i Stad kommune:

Tankbil på Leikanger oppfyller dei preaksepterte ytelsane i TEK 17.

Landbruk:

Arealet som er omsøkt, er i stor grad avmerka som «anna markslag» jf. gardskart.nibio.no. Det er eit mindre areal i kanten av arealet som er definert som «innmarksbeite», men dette er lite og det vert vurdert at nedbygging av dette vil ha små konsekvensar. Arealet nedanfor vegen er definert som «produktiv skog». Nedanfor vegen er det avmerka 13 daa produktiv skog. Området ligg i landskapsregion - 20 «Kystbygdene på Vestlandet» der det er samfunns- og miljømessig ønskeleg å oppretthalde den opphavelige naturen eller tilbakeføre naturen så langt som mogleg. Økonomisk er desse områda uaktuelle for skogproduksjon og det er her snakk om eit mindre areal. Arealet ligg i nærleiken av naturtypen «kystlynghei» og fjerning av sitkagrana vil vere positivt for dette. Ikkje nokon av dei avmerka areala er definert som dyrkbart areal. Arealet er delvis tidlegare sett av til hytteområde. Området er nytta til beiting og det vil vere viktig at ein gjennom reguleringsplanen ser på løysingar som tek i vare beiteinteressene og minskar risikoen for konflikt, då det er ønskeleg med framleis husdyrproduksjon og då kystlandskapet er avhengig av beitetrykk for framtidig bevaring.

10 Medverknad

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

Innspel frå kommunen:

Notat om elvemusling i Ervik – sjekke kva som finst i arkivet.

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

Stadt Egedomsutvikling AS

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

Fagetatens kommentarar til aktuelle fagtema

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

Føremål (er areal og lokalisering eigna for føremålet?)

Kommunen vurderer at arealet er eigna for føremålet.

Generelle vurderingar

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"/>	Fritidsbustadane må tilpassast omgjevnadane.

Arkitektur, estetikk og kvalitet (form, struktur, funksjon, uttrykk, tilhøvet til staden, landskapet og strøkskarakteren)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Stad kommune har ikkje rettleiar for byggeskikk som legg føringar ved oppføring av nye bygg. Tilpassas omgjevnadene til ein viss grad, men føresegner bør være klare, og gje høve for moderne byggeskikk. Viser til Pbl. § 29-1,2.
Bygnadsstruktur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bør leggjast til rette for ein fritidsbustad per tomteining. Dersom det er vurdert leilighetsbygg eller rekkehus, må dette kome tydeleg fram i kart og føresegner.
Utnyttingsgrad og byggehøgder (gjeldande planar, presedens) Om ein ønskjer detaljerte føresegner knytt til takvinkel, storleik, utsjånad, høgde og liknande bør desse ta høgde for framtidige endringar.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	På grunn av bratt terreng, vil ein vurdere om hyttene kan byggast på pålar.
Fjernverknad (plassering i terreng, terrengformasjonar)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Lokalklima (vind, sol, terrengdrag)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ikkje spesielt verutsett.
Energiløysingar (fjernvarme, passivhus, plusshus, takform, beliggenheit)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Grønstruktur og landskap	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Landbruk (areal i drift, kjerneområde, potensial)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Får tilbakemelding frå landbrukskontoret for Stad og Gloppen. I hovudsak tek ein sikte på å vidareføre beiteområda, men vurderer å gjerde inne hytteområde framfor at det vert sett opp fleire private gjerde

			som kan skape utrygge situasjonar for dyra.
Biologisk mangfald	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Høvet til naturmangfaldslova skal omtalast i plandokumenta.
Grønstruktur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avfallssystem bør legge til rette for kjeldesortering.
Friluftsliv (dagens bruk, potensial, stiar, grøntkorridor)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Legge til rette for stiar til nærområdet.
Landskap (naturlandskap, hovuddrag, fjernverknad)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Terrengbehandling og massebalanse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Matjorda skal takast til side til seinare bruk. Regulere inn mellombels massedeponi/anleggsområde. Dette vil redusere trafikk i anleggsperioden og redusere anleggskostnadane. Ta omsyn til hellingsgrad på tomtene – unngå tomter med høge skjeringar og behov for bakkemurar.
Uteopphaldsareal (felles, privat, mengde, areal, kvalitet, plassering i feltet)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Må beskrivast i samanheng med utnyttingsgrad.

Samferdsle	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Trafikk (Tryggleik, framkome, vegstandard, tilkomst, stigning, tilgjenge til kollektivtransport)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Viser til kommentar frå eining for kommunalteknikk. Utarbeide utkast til vegkryss og sende dette til Eining for kommunalteknikk for uttale.

Parkering (behov, kommunal norm, kantparkering, soneparkering, kommunale parkeringskrav)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Det gjeld eit generelt krav på 1 plasser per eining, jf. kommuneplanen sin arealdel. Det må takast høgde for gjesteparkering på tomtene (ikkje gateparkering).
Gang- og sykkeltrafikk (skuleveg, snarvegar, tverrsnitt, sykkelparkering)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

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

Verneverdige kulturminne	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Kulturminne (enkeltobjekt, bygningar, anlegg, steingard, vegfar, teknisk, industrielt, automatisk freda)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planområdet er ein del av eit område der det potensielt kan gjerast funn av kulturminne. Bør nemnast i plandokumenta.
Kulturmiljø (der kulturminne inngår i ein større heilskap, bygningsmiljø)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kulturlandskap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Risiko og sårbarheit	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Risiko og sårbarheit (særlege ROS-tema, sjå FK rettleiar for utarbeiding av reguleringsplan)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Trafikkforhold. Skredfare, bratt terreng Flaumsoner rapport Elvemusling
Ureining (luft, grunn, vatn)(gjeldande forskrifter må leggjast til grunn)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Støy (sone, type, skjerming)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Blir vurdert.
Geotekniske tilhøve (ras, skred, fundamentering)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Aktsemdområde jord og flaumskred, fagvurdering er gjennomført. Konklusjonen i rapporten er at skredfaren i det ønska utbyggingsområdet er innafor akseptable nivå. Forholdet til kvikkleire er avklara ved at området ligg over marin grense.</i>
Flaum (lavtliggande område, elv /bekkefar)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Som ein del av planområdet må sikker høgde i forhold til vassdraget avklarast. Dette kan ha innverknad for t.d. val av renseløysing.</i> Behov for flaumsonekartlegging?
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"/>	
Levekår (storleik på leilegheiter, bukvalitet, minimumsløysingar, avbøtande tiltak)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Tilføre nærmiljøet nye / bedre kvalitetar (mangelfulle kvalitetar, grønstruktur, gang- og sykkeltilknytning, støyskjerming, trafikkikkerheit)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Etablering av parkeringsplass med servicefunksjonar. Stad kommune har ikkje kome lenger i dialogen, men ynskjer at dette er eit tema det vert arbeidd meir med under planprosessen.
Bygge- og anleggsperioden (støy, trafikkikkerheit, riggområde)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Støv, støy

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 utover krava i 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 verkar positivt på helse og livskvalitet, motverke helseskilnader)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Sjø og vassdrag	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Vassdrag (byggegrense, bekk / elv, nedslagsfelt)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Byggegrense til elva.
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"/>	Utarbeide rapport.
Renovasjon (teknisk løysing, lokalisering)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fellesløysing for avfall i Ervika? Nytte hytterrenovasjon ved Joker? Diskutere temaet vidare med Eining for lokalsamfunnsutvikling i løpet av planprosessen.
Kommunal overtaking tekniske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Reguleringsføresegner	Aktualitet		Merknad
	Aktuelt	Ikkje aktuelt	
Rekkefølgekrav (aktuelle, sannsynlege)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Tek atterhald om endringar som utløyser rekkefølgekrav.
Utbyggingsavtalar (pågåande 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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Planavgrensing	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ok.

(tilgrensande planar, vegar, vegkryss, ubygde tomter, heile delområde)			
--	--	--	--

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"/>	Det gjennomførast eit møte mellom forslagstillar og kommunen etter gjennomført varsel om oppstart for å gjennomgå innspela. Det gjennomførast eit dialogmøte med gjennomgang av planomtale og føresegner før politisk behandling. Kommunen samanstillir innspela etter offentlig høyring og ettersyn.
Parallell sakshandsaming (jf. pbl §§ 1-7, 12-15 og 21-4)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Det er ikkje komme ønskje frå forslagstillar om parallell sakshandsaming, men kan bli aktuelt.