



# Oppstartsmøte for planarbeid i Hustadvika kommune

## Detaljregulering for Korsholmen hytter

---

### Møtet

<b>Tid:</b> 18.09.2024 kl. 09.30
<b>Sted:</b> Glassburet, teknisk avdeling Hustadvika kommune
<b>Til stede på møtet:</b> Jannicke Løvik, Kristian Messel Angvik, Espen Kjærnli, Amanda Gjendem

### Formalia

#### *Om planen*

<b>Plannavn:</b> Detaljregulering for Korsholmen hytter
<b>Planident:</b> 202405
<b>Saksnummer:</b> 2024/4630
<b>Plantype:</b> Detaljregulering

#### *Fagkyndig plankonsulent (Tar over som plankonsulent etter oppstartsmøte):*

<b>Navn:</b> Amanda Sandnes Gjendem
<b>Adresse:</b> Fabrikkvegen 20, 6636 Angvik
<b>Telefon:</b> 915 72 427
<b>E-postadresse:</b> amanda@angvik-prosjektering.no

#### *Fagkyndig plankonsulent (Oppstartsmøte):*

<b>Navn:</b> Espen Kjærnli
<b>Adresse:</b> Fabrikkvegen 20, 6636 Angvik
<b>Telefon:</b> 951 51 559
<b>E-postadresse:</b> espen@angvik-prosjektering.no

#### *Tiltakshaver:*

<b>Navn:</b> Kristian Messel Angvik
<b>Adresse:</b> Hans Thiis Møllers gate 21, 6415 Molde
<b>Telefon:</b> 958 26 000
<b>E-postadresse:</b> kristian.angvik@gmail.com

#### *Saksbehandler Hustadvika kommune:*

<b>Navn:</b> Jannicke Løvik
<b>Adresse:</b> Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen
<b>Telefon:</b> 418 62 280
<b>E-postadresse:</b> jannicke.lovik@hustadvika.kommune.no

### *Gebyrmottaker:*

<b>Navn:</b> Kristian Messel Angvik
<b>Adresse:</b> Hans Thiis Møllers gate 21, 6415 Molde
<b>Telefon:</b> 958 26 000
<b>E-postadresse:</b> krisitan.angvik@gmail.com

## **Planinitiativ**

### **Forskrift om behandling av private planforslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven**

trådte i kraft 1.1.2018 med bakgrunn i lovendringene som kom 1. juli 2017.

Målet med planinitiativet er å etterstrebe flest mulige avklaringer og få flest mulige relevante synspunkter og problemstillinger opp på bordet i forkant av kunngjøring av planoppstart og identifisere mulige interessekonflikter.

Kommunen mottok planinitiativ fra forslagsstiller 17.07.2024 og revidert planinitiativ 04.09.2024

### **a) Formålet med planen**

#### *Forslagsstillers beskrivelse:*

Formålet med planarbeidet er å regulere gnr. 28, bnr. 2 i Hustadvika kommune til fritidsbebyggelse med omkringliggende friluftsområder. Forslagstiller ser for seg at det innenfor planområdet legges til rette for bygging av 4 fritidsboliger med tilhørende naustområde og en flytebrygge. Planlagte fritidsboliger er tiltenkt forslagsstiller selv samt nær familie, og forslagsstiller har derfor egeninteresse i å bevare øyas særpreg og kvalitet.

#### *Kommunens tilsvare:*

Arealformål: Fritidsbebyggelse – frittliggende (1121), Friluftformål (5130), Turveg (3031), Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (1588), naustområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6610) og friluftsområde i sjø med tilhørende strandsone (6720).

I kommuneplanen står det at de 20 nærmeste meterne til sjøen er holdt av til naust, og fritidsboligene skal ligge bak naustene. Det er dermed hensiktsmessig å regulere fritidsbebyggelse bak 20 meters grensen, og naust i et område i 20 meters grensen.

#### *Oppstartsmøte:*

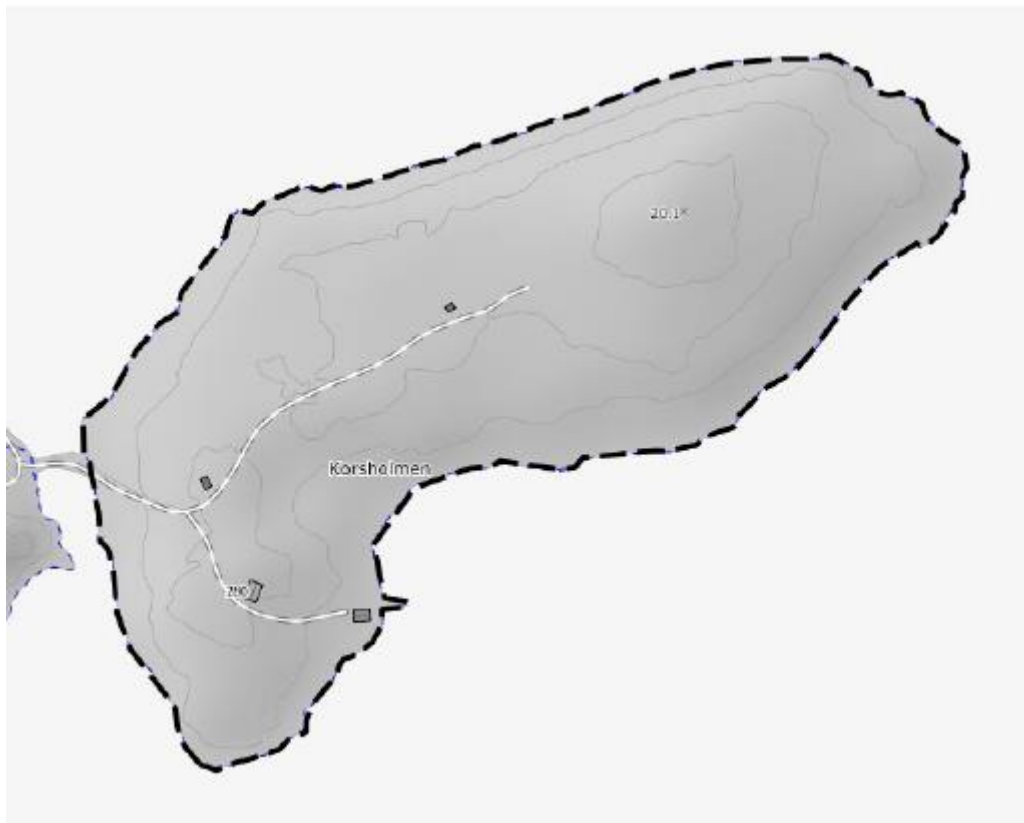
Kai/molo som allerede er etablert på korsholmen trenger vedlikehold. Tiltakshaver ønsker å bruke flytebrygge som en forlengelse av moloen. Tiltakshaver ønsker videre å ha mulighet til å oppføre fire naust samt et større redskapshus på rundt 40-50 kvadrat. Det er ønskelig at redskapshuset skal inngå i fritidsbebyggelse-frittliggendeformålet. Saksbehandler sjekker videre mulighet for å kunne ha redskapshus, og om det er forenlig med formålet fritidsbebyggelse - frittliggende.

I etterkant av oppstartsmøte har saksbehandler sammen med planavdelingen drøftet spørsmålet om redskapshus inne på formålet fritidsbebyggelse- frittliggende med planavdelingen. Vi er kommet frem til at dette ikke er forenlig med formålet. Det kan likevel være mulig å regulere inn en større bod i planområdet.

### **b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet**

#### *Forslagsstillers beskrivelse:*

Planområdet pr 16.07.2024 er vist på kartet under og er om lag 77,2 daa



Forslagstiller ser for seg å fremme et planforslag som omfatter hele Korsholmen. Store deler av Korsholmen er i dag skogdekt med delvis opparbeidet stier til eksisterende bebyggelse

Hovedadkomst er planlagt via inngått vei- og parkeringsrett over naboeiendommen gnr/bnr 28/1 i vest.

*Kommunens tilsvaer:*

Kommunen anbefaler å utvide planavgrensningen slik at den følger hensynssonen, tar med deler av bukten, og tar med areal for parkering. Dersom det viser seg at dette blir vanskelig i planprosessen er det mulig å snevre inn igjen planavgrensningen uten å måtte varsle på nytt.

Delene av hensynssone for dyrelivsfredningsområdet i Aureosen som kommer innenfor ny reguleringsplangrense skal videreføres i ny plan.



#### *Oppstartsmøte:*

Enighet i foreslått planavgrensning fra kommunen. Ny planavgrensning åpner også opp for flytebrygge i bukten. Kun det som skal være parkering på naboeiendom skal være med i ny planavgrensning.

#### **c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak**

##### *Forslagsstillers beskrivelse:*

Eksisterende hytte er på sikt planlagt revet og erstattet med ny fritidsbolig. Forslagstiller ønsker å legge til rette for 4 fritidseiendommer med tilhørende naustområde. Eksisterende kai/vor er tenkt bevart og oppgradert sammen med ny flytebrygge for å lette adkomsten sjøvegen.

Hovedadkomst vil være via vei- og parkeringsrett på naboeiendommen i vest, med mulighet for adkomst via ny flytebrygge ved eksisterende kai/vor.

Den tidligere vegen som går fra fastlandet over til øya er fjernet, i tråd med kommuneplanens § 9.2 bokstav d). Øvrige veger som allerede er opparbeidet på øya vil etter hvert gro til, men tas inn i planen som gangveger internt blant den planlagte bebyggelsen. Det er ikke planlagt å etablere ny veg over til Korsholmen.

Overvann føres ut i terreng/sjø. Planlagt bebyggelse må tilknyttes godkjent VA-løsning.

Det er overført strømkabel til Korsholmen jfr Elinett, men det er noe usikkert om forslagstiller vil gå for solcelleanlegg eller videreføre med strømkabel.

##### *Kommunens tilsvaer:*

Regulere inn byggegrens mot sjø på minst 20 meter fra sjøen (strandlinje). Naust skal ligge fremfor fritidsboligene innenfor 20 meters grensen. Et eksempel på særskilt byggegrens for naust kan være: Tiltak i sikkerhetsklasse 1 skal plasseres på minimum kote 2,4. Dersom nausta skal stå lavere enn angitt kote, må de tåle å bli overflødd av saltvatn og samtidig tåle påkjenninger fra bølgekraften. Dette uten at de mister sin funksjon og yteevne.

Kommunen anbefaler at det blir lagt til en bestemmelse som sier at det ikke er tillatt å lage veiforbindelse over til korsholmen ihht. Kommuneplanen.

#### *Oppstartsmøte:*

Det er mulig å gå over til korsholmen. Byggegrensen er ok.

### **d) Utbyggingsvolum og byggehøyder**

#### *Forslagsstillers beskrivelse:*

Bestemmelsene i gjeldende kommuneplan er tenkt videreført i planen, hvor tillatt BYA for hovedbygg og eventuelt tilhørende anneks settes til BYA=90 m<sup>2</sup>. I tillegg kan det oppføres en uisolert utebod på inntil BYA=20 m<sup>2</sup>.

Maks tillatt mønehøyde for hovedbygget og anneks settes til 5,0 m over gjennomsnittlig opprinnelig terreng. Maks tillatt mønehøyde for tilhørende uisolert utebod og naust settes til 3,0 m over gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

Nærmere beskrivelse og illustrasjon av mulig utbygging vil framkomme av det videre planarbeidet.

#### *Kommunens tilsvaer:*

#### *Oppstartsmøte:*

Utbyggingsvolum og byggehøyder regulert i kommuneplan vil videreføres i reguleringsplan.

### **e) Funksjonell og miljømessig kvalitet**

#### *Forslagsstillers beskrivelse:*

Hele Korsholmen er planlagt regulert til friluftsområde bortsett fra områdene for fritidsbebyggelse, gangveger og kai/flytebrygge. Det vil dermed bli store arealer som kan benyttes som uteoppholdsareal og rekreasjonsområder. Arealet rundt Korsholmen er registrert som et svært viktig friluftsområde, jfr pkt 6 og 7 under. (Bokstav f og g i referatet)

Allmennhetens tilgang til og muligheten til å bruke friluftsområdene sikres gjennom planbestemmelsene.

Det er registrert kulturminner i området; to gravrøyser datert fra bronsealder/jernalder, se pkt 6 under. Disse vil bli regulert med hensynssoner.

Nye tiltak skal planlegges etter gjeldende teknisk forskrift. Bebyggelse skal tilkobles godkjent va- løsning.

#### *Kommunens tilsvaer:*

#### *Oppstartsmøte:*

Friluftsområde sikrer allmenhetens tilgang. Hogst/rydding av skog vil være viktig for å tilrettelegge på Korsholmen. bestemmelser i ny reguleringsplan må regulere skjøtsel. Landbruksavdelingen i Hustadvika Kommune kan gi råd om bestemmelser knyttet til skjøtsel av skog innenfor friluftsførmålet.

### **f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser**

#### *Forslagsstillers beskrivelse:*

Korsholmen er en lav, skogkledd øy, og det tas sikte på å bevare så mye av eksisterende vegetasjon som mulig, for slik å sørge for at bebyggelsen ikke blir for synlig fra sjøsiden. Forslagstiller er interessert i å bevare særpreget og kvalitetene til øya og området.

Plankonsulent har sjekket planområdet mot relevante temakart på Gislink og Naturbase kart. Under er opplistet de ulike treffene som er funnet;

Sone for havnivå og stormflo 2090 200-års stormflo

Løsmasser: Planområdet ligger i et område med hovedsakelig hav- og fjordavsetninger og strandavsetninger.

Registrerte kulturminner

Svært viktig friluftsområde

Området grenser til Aureosen dyrelivsfredning

Området grenser til gyteområde torsk

Gyteplass torsk og området for Aureosen dyrelivsfredning vil etter plankonsulentens oppfatning ikke berøres av planlagte tiltak ettersom avmerkede areal ikke omfattes av planområdet.

Oppsummert er følgende kommet fram i plansjekk og bør undersøkes nærmere i det påfølgende planarbeidet:

- Stormflo/havnivå
- Grunnforhold
- Kulturminner
- Friluftsliv

Plankonsulenten er av den oppfatning at det ikke er framkommet opplysninger som er til hinder for en planoppstart.

#### *Kommunens tilsvare:*

Grunnforhold må undersøkes gjennom en grunnundersøkelse.

Temaene som er ramset opp må redegjøres for i planbeskrivelsen, videre må det være bestemmelser knyttet til kulturminner og friluftsliv i ny reguleringsplan. Se bestemmelsene i kommuneplanen.

I ny reguleringsplan skal det være båndleggingssone 730 på gravrøysene, båndleggingssone 720-dyrelivsfredningssone og Hensynssone kulturmiljø 570 i henhold til kommuneplan ute på høring og sjøarealplan under arbeid.

#### *Oppstartsmøte:*

Saksbehandler undersøker videre hvilken type grunnundersøkelse som må gjøres. Saksbehandler har i etterkant av møte konkludert med at Veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred skal legges til grunn. Dette er et tiltak i tiltaksklasse K4. Dersom det kan påvises berg i dagen er det tilstrekkelig dokumentasjon på sikker byggegrunn. (Veilederen side 20)

Planavgrensningen er utvidet, og derfor vil dyrelivsfredningsområdet komme innenfor planen.

Fylkeskommunen kan være behjelpelig med bestemmelser knyttet til båndleggingssonene og hensynssone. Fylkeskommunen kan legge føringer for ønsket byggestil/materialvalg på bygninger innenfor hensynssone 570.

I etterkant av oppstartsmøte har planavdelingen drøftet gravrøysene innenfor planområdet. Saksbehandler gjør oppmerksom på at det kan komme krav om arkeologiske registreringer ved varsel om oppstart.

### **g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid**

#### *Forslagsstillers beskrivelse:*

I kommuneplanens arealdel 2015-2025, planid 201320, er om lag 7,2 daa av Korsholmen avsatt til arealformål framtidig fritidsbebyggelse (område F100), mens resterende areal, om lag 69,5 daa, er avsatt til arealformål friluftsliv. Området ut i sjø er regulert til arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner. Jfr kommuneplanens bestemmelser §13-2 er deler av planområdet omfattet av hensynssone friluftsliv. Her skal det tas særlig hensyn til friluftsliv;

- Alle tiltak i disse områdene skal ta særlig hensyn til området sin verdi for friluftslivet.
- Opplevelsen av stille og urørte områder skal vektlegges.
- Tiltak som bryter opp området, privatiserer/hindrer tilgang eller bruk til friluftsliv skal unngås.
- Byggetiltak innenfor sona skal dokumentere særlig hensyn til allment friluftsliv i strandsona og i sjø.
- Det skal gjennomføres avbøtende tiltak for å førebygge skadevirkninger av eventuelle tiltak.

Hensynssona ligger ikke innenfor arealet avsatt til framtidig fritidsbebyggelse.

Det er knyttet bestemmelser til arealformålene i kommuneplanens arealdel;

## § 5.3 Fritidsbusetnad

Ved regulering av fritidsbusetnad og ved einskildsaker der storleiken ikkje er fastlagt i plan gjeld følgjande:

- a) Samla BYA for hovudbygget og eventuelt anneks er sett til BYA=100 m<sup>2</sup>, maks BYA for ei tilhøyrande uisolert utebod er sett til BYA=20 m<sup>2</sup>.
- b) Maks tillat mønehøgde for hovudbygget er sett til 5,0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng. Maks tillat mønehøgde for tilhøyrande uisolert utebod er sett til 3,0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng.
- c) På eigedom som er bygd med fritidsbusetnad kan det gjevast løyve til mindre tiltak utan reguleringsplan for tilbygg, uisolert utebod og anneks som høyrer til fritidsbusetnaden/tunet (PBL § 11-10, nr. 1). Maks BYA og/eller BRA er sett til 20 m<sup>2</sup>
- d) Gjenreising av bygg etter brann- og naturskade kan berre tillatast etter søknad, og må ikkje vere i strid med godkjent reguleringsplan eller føresegner om byggegrenser.

- Ved regulering av fritidsbusetnad og ved einskildsaker der storleiken ikkje er fastlagt i plan, men ligg nært område med fritidsbusetnad der storleiken er fastlagt, skal storleiken på bygga i områda samordnas.
- Ny fritidsbusetnad skal førast opp med avlaupsløysing og vassforsyning som tilfredsstillar kommunen sine krav i samsvar med forureiningslova med forskrifter og drikkevassforskrifta.
- Maks stigning på veg er sett til 10 %.

## § 9.2 Fritidsbusetnad

a) Formålet gjeld byggeområde for fritidsbusetnader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, vegar, parkering og anna fellesareal (PBL § 11-7, nr. 1).

b) Innanfor desse områda blir det opna opp for følgjande område med fritidsbusetnad, maks BYA for dei einskilde områda er også oppgjeve:

F100	Korsholmen	Maks BYA=90 m <sup>2</sup>
F101	Segelneset	Maks BYA=110 m <sup>2</sup>
F200	Kaven	Maks BYA=90 m <sup>2</sup>
F202	Blokkhaugen	Maks BYA=90 m <sup>2</sup>
F203	Lindset	Maks BYA=90 m <sup>2</sup>
F204	Storvika, Syltevorpa	Maks BYA=90 m <sup>2</sup>
F400	Kjørsvika, Digerhalsen	Maks BYA=110 m <sup>2</sup>
F500	Bergset	Maks BYA=90 m <sup>2</sup>
F600	Røysberga	Maks BYA=90 m <sup>2</sup>
F700	Solåsen	Maks BYA=90 m <sup>2</sup>
F701	Kleivarhaugen	Maks BYA=90 m <sup>2</sup>
F702	Kålhytta, Skotheimsvik	Maks BYA=90 m <sup>2</sup>

c) For områda F100, F101, F200, F203 og F204 er det tillatt med naust i samband med fritidsbusetnadene. Dei 20 nærmaste metrane til sjøen er atterhalda naust. Fritidsbusetnadene skal ligge bak nausta. Tillate område for utbygging er vist med byggegrense i kommuneplankartet.

d) For området F100 skal vegen tilbakeførast før reguleringsplan kan takast opp til politisk slutthandsaming.



Det var igangsatt et planarbeid på eiendommen for noen år tilbake, men dette arbeidet ble aldri formelt behandlet eller slutført i kommunen.

Hoemsneset hyttefelt ligger ca. 1 km vest for planområdet. I tillegg er det iverksatt planarbeid for Hoemsneset masseuttak. Korsholmen vil bruke samme veisystem som disse planområdene; Indre Hoemsvegen.

Ut over dette er ikke plankonsulent kjent med at det foregår annet planarbeid i området.

#### *Kommunens tilsva*r:

Bestemmelsene i kommuneplan legges til grunn i ny plan.

#### *Oppstartsmøte*:

Bestemmelsene knyttet til korsholmen F100 legges til grunn. BYA 90 kvadrat for fritidsbolig med anneks. BYA 20 kvadrat for bod. Kommuneplanen regulerer størrelse på naust i paragraf 5.4, og det er disse bestemmelsene som vil være gjeldende for naust på Korsholmen. Som nevnt tidligere er det mulig å regulere inn en større bod.

Saksbehandler drøftet kommuneplanens bestemmelser sammen med planavdelingen i etterkant av oppstartsmøte. Planavdelingen anbefaler å dele F100 inn i tomter i reguleringsplanen, slik at hver tomt har riktig BYA.

### **h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

#### *Forslagsstillers beskrivelse*:

Frænfjorden/Malmefjorden er definert som et svært viktig område for båtliv, sjøsport, fiske og padling. Ellers vises det til pkt 6 over. (Bokstav f i referatet.)

#### *Kommunens tilsva*r:

Redegjøres for i planbeskrivelsen.

#### *Oppstartsmøte*:

### **i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet**

#### *Forslagsstillers beskrivelse*:

Det er sett på ulike tema jfr. pkt. 6 over. Dette omfatter en sjekk av tilgjengelig informasjon om området på internett.

Dette må hensyntas i den videre planleggingen.

I forbindelse med planarbeidet vil det bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse.

#### *Kommunens tilsva*r:

ROS- skjema sendes av kommunen sammen med referat fra oppstartsmøte

#### *Oppstartsmøte*:

### **j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om oppstart**

#### *Forslagsstillers beskrivelse*:

Naboer

Lokalt kraftselskap (Elinett)  
Møre og Romsdal fylkeskommune

NVE

Hustadvika kommune

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal

*Kommunens tilsvaer:*

Kommunen sender liste med høyringsparter sammen med referat fra oppstartsmøte.

*Oppstartsmøte:*

### **k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte**

*Forslagsstillers beskrivelse:*

Det legges opp til oppstartsmøte med Hustadvika kommune i etterkant av utarbeidet planinitiativ. Deretter vil det bli meldt planoppstart og oppstartsmelding sendes til berørte naboer og instanser jf. listen over. Merknader kommenteres og innarbeides i planforslaget. Planforslag med planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse samt ROS- analyse og eksterne rapporter utarbeides og leveres Hustadvika kommune til behandling.

Planforslaget tas deretter opp til 1. gangs behandling og sendes på offentlig høyring hvor det igjen er mulighet for medvirkning før saken vedtas av Hustadvika kommune i sluttbehandling.

*Kommunens tilsvaer:*

*Oppstartsmøte:*

Saksbehandler nevnte kort de ulike stegene i en planprosess.

### **l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt**

*Forslagsstillers beskrivelse:*

KU- forskriften §6-8 lister opp planer og tiltak som faller inn under forskrift om konsekvensutredninger. Denne planen legger opp til en begrenset utnyttelse til fritidsbebyggelse med 4 fritidseiendommer og tilhørende naustområde. Arealet som er tenkt utnyttet til fritidsbebyggelse er avklart i overordnet plan. Spørsmålet om planen skal konsekvensutredes avklares før varsel om oppstart, jf. KU-forskriften § 11, og tas derfor opp i oppstartsmøtet.

En utbygging som foreslått i denne planen vil etter vår oppfatning ikke utløse krav om KU. Planens omfang er begrenset og vi kan ikke se at planen vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Det foreslås at nødvendige vurderinger/rapporter (jfr. pkt. 6 over) innarbeides i plandokumentene som sendes kommunen til behandling.

*Kommunens tilsvaer:*

Kommunen har vurdert at planen ikke er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger.

*Oppstartsmøte:*



## Planstatus og tilgrensende planer

Planen for korsholmen vil ligge i nærheten av Hoemsneset masseuttak (PUA) og Hoemsneset hyttefelt. For å ankomme planområdet via land, må man bruke samme veinett som begge disse planene. Veisituasjonen ved masseuttaket burde redegjøres for i planbeskrivelsen.



Figur 1. Adkomst til korsholmen

## Planområdet i forhold til naturmangfold

Planområdet grenser til dyrelivsfredningsområde:



Figur 2. Dyrelivsfredningsområde i Aureosen

## Offentlig infrastruktur i området



Figur 3. VA-løsning i området

Ta kontakt med [stian.hustad@hustadvika.kommune.no](mailto:stian.hustad@hustadvika.kommune.no) for vurdering av kapasitet på brannslukkevann, informasjon om muligheten til å kople seg på kommunale VA-anlegg, samt godkjenning av skisse for avkloakking og overvannshåndtering.

### Sentrale grunneiere og eiendomsgrenser

#### Sentrale grunneiere i planinitiativet (GID):

Gnr 28 Bnr 2 Kristian Messel Angvik. (Tiltakshaver)

Gnr 28 Bnr 1 Inge Hoemsnes.

Eier av korsholmen og Inge Hoemsnes har inngått avtale om veirett og parkeringsrett.

Det er ikke uklare grenser innenfor planområdet.

## Plandokumenter

Plankart	
<b>Navn på planen: Detaljregulering for Korsholmen hytter</b>	
<b>Detaljeringsgrad:</b> En detaljregulering skal vise takvinkel, høyde, parkeringsplasser, garasje, vegløsning, inn- og utkjøring til feltet, renovasjonsanlegg (søppelhåndtering), eventuelt plassering av nettstasjon, område for eksisterende og framtidig vegetasjon, behandling av eksisterende vegetasjon, vise grøntområder, lekeområder, anlegg som pumpeanlegg, støttemurer og lignende samt konsekvenser for naboeiendommer, der faren for økt støyinnfall og tap av utsikt skal vurderes spesielt.	
<b>Avgrensning av planområdet:</b>	
Planforslaget må tilfredsstille de nasjonale kvalitetskravene til en digital reguleringsplan, jf. Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister (NPAD). Sjekkliste for tekniske krav til reguleringsplan oversendes etter oppstartsmøte.	
Dersom innlevert planforslag ikke tilfredsstillt kravene spesifisert i sjekklisen over karttekniske krav til reguleringsplaner, vil planutkastet bli returnert forslagsstiller som må korrigere planutkastet før ny oversendelse til kommunen.	
Planen skal vise tilkomst til offentlig veg Ev. kommentar: Planavgrensningen omfatter parkeringsplassen, men ikke veg. Der er likevel nødvendig å redegjøre for adkomst (fra kommunal veg) i planbeskrivelsen.	
Dersom planområdet ligger i tilknytning til sjø, skal også tilgrensende sjøareal reguleres. Ev. kommentar: Sjøareal skal reguleres.	
Husk å regulere inn byggegrensener, både langs sjø- og vassdrag og veg. Dersom byggegrense mot offentlig veg ikke kommer frem av plankart eller bestemmelser, slår Veglovens § 29 inn. Dersom byggegrense mot sjø- og vassdrag ikke kommer frem av plankart eller bestemmelser, gjelder byggeforbudet i 100-meters-beltet.	
Digitale grunnkart kan bestilles <a href="#">her</a> .	

<b>Reguleringsbestemmelser</b>	
Reguleringsbestemmelsene må være i samsvar med reguleringsplankart og planbeskrivelse. Hustadvika kommune bruker regjeringen.no sin mal for reguleringsbestemmelser med noen tillegg. Oversendes etter oppstartsmøte.	
<b>Planbeskrivelse</b>	
Hustadvika kommune bruker regjeringen.no sin sjekklister for planbeskrivelse. Oversendes etter oppstartsmøte.	
<b>ROS-skjemaet</b>	
Vær oppmerksom på at det skal krysses av for «Ja» bare dersom det er knyttet risiko til emnene på lista. Dersom «Ja», må det innarbeides avbøtende tiltak i planen (rekkefølgekrav og evt. i plankartet).	

Alle maler oversendes i etterkant av oppstartsmøtet. Ta kontakt med saksbehandler for adresseliste til melding om oppstart. Forslagsstiller utarbeider forslag til avisannonse, varslingsbrev og kart med planavgrensning (også SOSI-format). Dette sendes til kommunen for godkjenning før oppstart kan varsles.

Forslagsstiller skal dokumentere svar fra kontaktpersoner i kommunen når det gjelder kapasitet kommunale VA-anlegg, godkjent skisse for avkloakking og overvannshåndtering, brann/ulykkesberedskap samt vurdering skolekapasitet og barnehagekapasitet dersom dette er aktuelle problemstillinger.

<b>Andre tema det skal tas stilling til i oppstartsmøtet jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, §2</b>	<b>Ja</b>	<b>Nei</b>
Hvordan skal det tilrettelegges for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet?  Ev. kommentar: Se punkt i, j og k i planinitiativet. Vurdering av løsning for atkomstveg (bredde og stigning) og oppstillingsplass sendes til Finn Kjetil Viken på <a href="mailto:finn.viken@hustadvika.kommune.no">finn.viken@hustadvika.kommune.no</a> Se også <a href="#">Retningslinjer for tilrettelegging for brann og redningstjenesten</a>		
Omfattes planen av forskrift om konsekvensutredning? Evt opplegg for arbeidet frem til en slik utredning foreligger?  Se punkt l) i planintiativet.		x

Skal det utarbeides andre utredninger om bestemte temaer? Hvem skal utarbeide disse?  Ev. kommentar: Undersøke grunnforhold	x	
Er det hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15?  Ev. kommentar:		x
Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet?  Ev. kommentar: Konsulent og tiltakshaver tar kontakt med kommunen dersom det er noe de lurer på. Saksbehandler blir kontaktperson i kommunen. Ønsker tilgang til hensyssoner tidlig i prosessen.		
Er det behov for senere dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen?  Ev. kommentar: Tar kontakt ved behov		
Fins det en overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet?  Ev. kommentar:		x
Kan det være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningslovens § 12-8 andre ledd?  Ev. kommentar:		x
Er saken aktuell for regionalt planforum?		x
Er kravet til fagkyndighet oppfylt? Evt vurdering:  Har planinitiativ og prosess frem til oppstartsmøtet vist tilstrekkelig kvalitet i tråd med krav om fagkyndighet?  Hustadvika kommune viser til «Kvalitetskrav til fagkyndige i reguleringsprosesser» som vil være gjeldende i videre reguleringsprosess.	x	

## Prossessen videre

Informasjonsflyt: Kommune og forslagstiller med kopi til tiltakshaver.

Ved melding om oppstart skal kommunen (postmottak) stå som kopimottaker av innspill.

Kommunen avslutter også saker hvor det er mer enn ett år uten fremdrift i saken eller sist kontakt mellom kommune og konsulent. Kommunen har anledning til å avslutte en sak på bakgrunn av at vilkår om fagkyndighet ikke oppfylles. Dersom kommunen ikke har mottatt komplett planforslag innen tre år etter melding om oppstart, må det meldes ny oppstart på planarbeidet. Kommunens gebyrregulativ vel til enhver tid være gjeldende.



## **Manglende oppfyllelse av krav**

Dersom planforslaget (kart, bestemmelser og planbeskrivelse) er mangelfullt, eller forslagsstiller ikke tilfredsstillter kravene gitt i første gangs tilbakemelding, vil det tilfalle et gebyr for hver mangelfull innsending, jf. det til enhver tid gjeldende gebyrregulativ for reguleringsplaner. Gebyret/gebyrene fastsettes på grunnlag av de satsene som gjelder på det tidspunkt komplett planforslag er mottatt av kommunen. Ved innsending av reviderte dokumenter må planforslaget oversendes i én komplett innsending.

## **Behandling etter offentlig ettersyn**

Ved omfattende endringer gjennomfører forslagsstiller påkrevde utredninger og endringer i planen etter instruks fra administrasjonen i kommunen. Dersom planforslaget må endres, gjelder samme krav til kvalitet og dokumentasjon som ved første innsendelse av planforslaget. Gebyr vil tilfalle pr. mangelfulle innsending.

## **Annonse**

Annonse i avis skal bruke Hustadvika kommunes mal med logo. Romsdals Budstikke har mal arkivert.

### Vedlegg:

Eierliste og høringsparter

Eierliste csv

Kommunens vurdering av fagkyndighet etter pbl

Mal for oppsett av reguleringsbestemmelser

Sjekkliste for planbeskrivelse

Sjekkliste ROS

Sjekkliste tekniske krav til reguleringsplan