

Referat fra oppstartsmøte, med føringer for det videre planarbeidet

Møtedato: 20.04.2020

Teams-møte

Plannavn: Detaljregulering for utvida næringspark på Håsøran

Plantype: Detaljregulering

Planident: 20200420

Sunnal kommunes saksnr.: PLAN-19/00203

Område: gnr/bnr 53/22

Tilstede fra utbygger/forslagsstiller:	Tlf.	e-post
Åse Bergset, fagkyndig konsulent	99578922	post@3dsmia.no
Per Helge Malvik, Sunndal næringseiendom	90859380	per.helge@suns.no

Tilstede fra Sunndal kommune:	Tlf.	e-post
Britt Iren Bæverfjord, barnerepresentant	95081824	britt.iren.beverfjord@sunndal.kommune.no
Tina Ness, byggesaksrådgiver	90110401	tina.ness@sunndal.kommune.no
Berit Skjevling, arealplanlegger	90113194	berit.skjevling@sunndal.kommune.no

Referent: Berit Skjevling

Tema som gjennomgås:

1. Formålet med planen
2. Overordnede føringer for området
3. Krav til erstatningsareal
4. Medvirkning
5. Framdrift
6. Planavgrensning
7. Planlagt bebyggelse og anlegg, type bebyggelse, utforming, utnyttelsesgrad, estetiske hensyn
8. Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse
9. Forskrift om konsekvensutredning
10. Naboliste
11. Planbeskrivelse
12. Karttekniske krav til reguleringsplan
13. Bestemmelser
14. Gebyr
15. Endringer
16. Vedlegg

TEMA	Ansvar for videre oppfølging	Frist
<p>1. Formålet med planen</p> <p>Forslagsstiller sier i planinitiativet at målet med planarbeidet er å sikre Sunndal næringseiendom (SNE) og Sunndal-samfunnet nok næringsareal til å dekke framtidig behov.</p> <p>Kommunens kommentar:</p> <p>Omreguleringen er ikke i henhold til vedtatte arealplaner. Området er regulert til friområde og er en del av den overordnede grønnstrukturen på kommunedelplanen.</p> <p>Forutsetning for å gå videre med dette planinitiativet er at det skal sikres at det opparbeides nytt fullverdig erstatningsareal for friområdet som går tapt og at utbygger skal bekoste dette. Det skal også sikres grøntkorridor gjennom området med tilsvarende bredde som den videre korridoren gjennom Håsøran nord.</p>	Forslagsstill er/ fagkyndig	Innlevering av planforslag
<p>2. Overordnede føringer for området</p> <p>Friområde og grøntkorridor</p> <p>Dette friområdet er en del av et viktig overordnet plangrep med grøntkorridor både utover mot fjorden og innover mot boligbebyggelsen. Det er også regulert ny undergang under fylkesvegen i retning friområdet. Friområdet er viktig både som et større rekreasjonsområde for boligbebyggelsen på Håsenområdet og som en del av turvegsystemet fra boligområdet og ut til fjorden.</p> <p>En eventuell omregulering av friområdet til næringsareal forutsetter opparbeidelse av nytt fullverdig erstatningsareal for friområdet som går tapt. Det vises til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging punkt 5 d. «<i>Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.</i>» Barnerepresentanten understreket på møtet at erstatningsarealet skal være fullverdig og at det må komme i samme boligområdet.</p> <p>Det vises også til vedlagte uttale fra folkehelsekoordinatoren om at passasjen og erstatningsområdet er viktig i folkehelseperspektiv.</p> <p>Områdets funksjonen og kvalitet som turkorridor må ivaretas med en helhetlig grøntkorridor med tilsvarende bredde som gjennom Håsøran nord.</p> <p>Avstandskrav</p> <p>I kommunedelplan Sunndalsøra er det fastsatt avstandskrav til lekeareal. Herunder skal det være nærmiljøpark med ballspill maks 500 meter fra boliger. Dette for at alle skal finne attraktive muligheter for ulike typer aktiviteter som også omfatter ballspillbaner i sitt nærmiljø. Håsenområdet er ikke så godt stilt i forhold til godt tilrettelagte større nærmiljøparker. Ved borttak av friområdet må fullverdig erstatning komme i samme område.</p> <p>Overordnet arealdisponering</p>	Forslagsstill er/ fagkyndig	Innlevering av planforslag

TEMA	Ansvar for videre oppfølging	Frist
<p>Sunnalsøra sentrum er avgrenset i kommunedelplan Sunndalsøra til sentrumsområdet øst for Driva bru.</p> <p>Regional delplan for attraktive byer og tettsteder legges til grunn for planleggingen. Samla bruksareal detaljhandel utenfor sentrum kan ikke overstige 3000 m² jfr. punkt 7.</p> <p>Plan for idrett og friluftsliv</p> <p>Kommunedelplan for idrett-og-friluftsliv ble vedtatt i 2013, mens tiltakslistene over nyanlegg blir revidert hvert år.</p>		
<p>3. Krav til erstatningsareal</p> <p>Forslagsstillers synspunkter:</p> <p>Forslagsstiller peker i planinitiativet på to alternative erstatningsareal; det ene ved Hjellbakkvegen og det andre ved Sjølseng.</p> <p>Under møtet fremmet Sunndal Næringseiendom synspunkt på at erstatningsareal kan være forbedring av Sjølsengbanen med å gjøre fotballbanen om til to baner i stedet for en. De hadde vært i kontakt med Sunndal fotball om dette. De var også skeptisk på om det egentlig var behov for flere fotballbaner i Håsenområdet og pekte på ballspillbaner ved Tredal skole og grasområdet like syd for tidligere asylmottak. Forslagsstiller ønsket å plassere og utforme erstatningsarealet etter medvirkningen.</p> <p>Kommunens kommentar:</p> <p>Fullverdig erstatning</p> <p>Erstatningsarealet skal være ny fullverdig erstatning av det arealet som går bort. Medvirkningsprosessen kan ikke endre på kravene om fullverdig erstatning med det kan føre til supplering av innholdet i erstatningsområdet. Ballspillbanen som går bort er 60x100m=6000m². Dersom størrelsen på ny ballspillbane på gress blir redusert i forhold til dette, må dette kompenseres med økning av kvaliteten med supplering av andre aktiviteter i tillegg. Ballspillbanen må ikke være mindre enn nier-bane pluss at det da må opparbeides andre tilbud i henhold til medvirkningsprosessen i tillegg til dette.</p> <p>Det må utarbeides illustrasjonsplan for hvordan erstatningsareal skal opparbeides. Denne gjøres juridisk bindende.</p> <p>Plassering</p> <p>Erstatningsareal må sogne til det samme boligområdet som det arealet som går bort. Erstatningsarealet må tilfredsstillende avstandskrav på maks 500 meter fra boliger i samme boligområde.</p> <p>Bekostes av utbygger</p> <p>Å framskaffe fullverdig ny erstatning er en forutsetning for omregulering av området. Dette er en del av kostnadene for etablering av næringsområdet som skal dekkes av utbygger av næringsområdet.</p>	Forslagsstiller/fagkyndig	Innlevering av planforslag

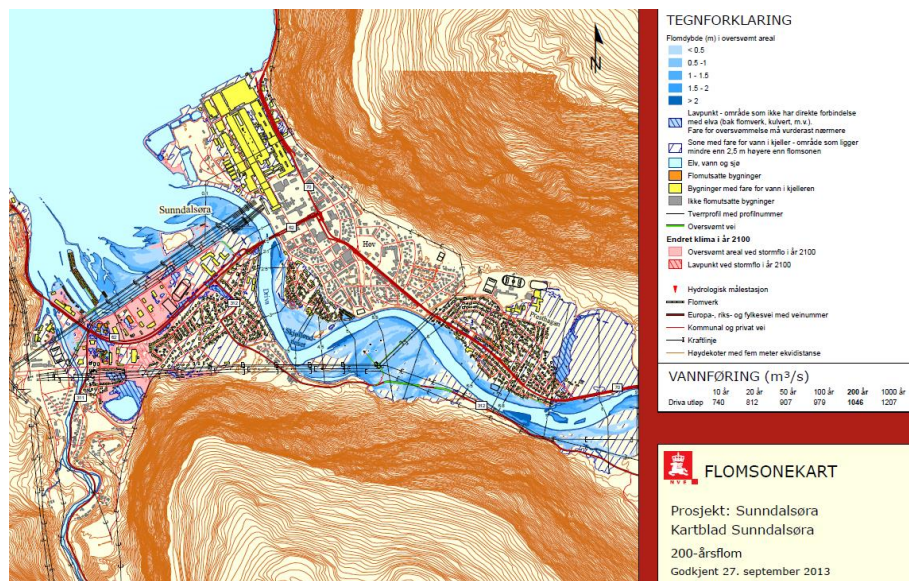
TEMA	Ansvar for videre oppfølging	Frist
<p>Erstatningsarealet skal være ferdig opparbeidet før friområdet kan omdisponeres. Tas med som rekkefølgekrav.</p> <p>SN stilte under møtet spørsmål om det kan søkes om spillemidler til opparbeidelse av erstatningsarealet.</p> <p>Kommunens svar er at det er SN som skal finansiere og bygge ut erstatningsarealet og SN kan ikke søke om spillemidler.</p>		
<p>4. Medvirkning</p> <p>Forslagsstillers tekst i planinitiativet: Vi vil sende varsel om planarbeidet til alle direkte naboer. I tillegg vil vi (i samråd med kommunen) sende varsel om planarbeidet til aktuelle meldingsinstanser og andre interesserte/berørte. Oppstart av arbeidet med planen vil også bli annonsert i Aura og på kommunen sin hjemmeside. Når det gjelder medvirkning fra barn og unge, håper vi at kommunen vil bidra til prosessen, da det er vanskelig å få gode innspill uten et samarbeid med skole og eventuelt barnehage.</p> <p>Kommunens kommentar:</p> <p>Den som utarbeider et planforslag har plikt til å sørge for å legge til rette for medvirkning, herunder aktiv medvirkning fra de unge. Det er forslagsstiller som har ansvaret for å gjennomføre medvirkningsprosessen. Barnerepresentanten har understreket at barn- og unge må sikres reell medvirkning, slik at de selv får komme med sine meninger.</p> <p>Forslagsstiller må legge fram reguleringsspørsmålet og forslag til fullverdig erstatningsareal jfr. punkt 3 fram for barn- og unge, lokalmiljøet og idrettslag så tidlig som mulig i planprosessen. Forslagsstiller må selv ta kontakt med ungdomsrådet, Tredal barnehage, Sunndal Fotball, FAU Tredal skole, Tredal vel og aktuelle skoler. Medvirkningen tas med i et eget kapittel i planbeskrivelsen til planen.</p> <p>Diskusjon under møtet:</p> <p>Forslagsstiller sa at det er vanskelig å få innspill fra barn og unge i plansaker, og ønsket hjelp til dette fra kommunen, og vite hvem de skulle kontakte.</p> <p>Kommunen sa at det tas kontakt med kontaktpersoner i de ulike organisasjonene/skolene, men understreket at det ikke er tilfredsstillende å få inn uttalelse kun fra enkeltpersoner. Det må sørges for at uttalelsene kommer fra et bredest mulig utvalg av medlemmene/elevene, f. eks ved medlemsmøter/elevmøter. FAU er også aktuelle.</p> <p>Slike møter kan gjøres på flere måter. Kommunen har god erfaring med gjestebudmetoden under medvirkning i arealdelen og samfunnsdelen. Den metoden går ut på at det legges fram tilstrekkelig informasjon og spørsmål til gruppen slik at gruppen kan avholde møtet selv og deretter gi tilbakemelding.</p> <p>For ungdomsrådet er Kjersti Ramsøy-Halle kjersti.ramsoy.halle@sunndal.kommune.no kontaktperson, tlf. 91602507. Har snakket med henne og hun ønsker at dette tas opp som sak i</p>	Forslagsstiller/fagkyndig	Innlevering av planforslag

TEMA	Ansvar for videre oppfølging	Frist
<p>ungdomsrådet.</p> <p>FAU Tredal skole ved Eva Bruseth Gikling og Jonas Bjørnson Koksvik.</p> <p>Tredal vel - tredal-vel-</p> <p>Sunndal Fotball – https://sunndalfotball.no/</p> <p>Kontaktinformasjon til skolene ligger på kommunens nettsider https://www.sunndal.kommune.no/tjenester/skole-og-utdanning/skoler-i-sunndal/</p> <p>Sunndal videregående skole har også informasjon på nettsidene http://www.sunndal.vgs.no/Sunndal-VGS3/Framsida</p>		
<p>5. Framdrift</p> <p>Annonsering av oppstart</p> <p>Forslagsstiller oversender annonsetekst og kart med planomriss på pdf og sosi til kommunen før annonsering av oppstart. Kommunen gir skriftlig tilbakemelding på dette før annonseringen settes i verk.</p> <p>Dialogmøte</p> <p>Kommunen ønsker dialogmøte med forslagsstiller under utarbeidelse av planen i god tid før forslaget sendes inn. Forslagsstiller tar kontakt med kommunen om dette.</p> <p>Utarbeidelse av planforslag</p> <p>Forslagsstiller sa at de satser på å utarbeide planforslag i løpet av våren og tar sikte på innsending av planforslag til sommeren og ønsker at det foretas 1. gangs behandling av planforslaget i formannskapet den 27. august.</p> <p>1. gangs behandling</p> <p>Fra en fullstendig plan har blitt registrert inn hos kommunen har kommunen etter plan- og bygningsloven en frist på 12 uker til den skal behandles i det faste utvalget for plansaker. Erfaringsmessig tar det tid med nødvendige avklaringer før et planforslag kan legges fram til 1. gangs behandling.</p> <p>Høring og offentlig ettersyn</p> <p>Utlegging til høring og offentlig ettersyn skal skje i 6 uker. Hvor raskt det går for avklaringer etter høringen kommer an på om planen er konfliktfylt. Dersom det kommer innsigelser må disse avklares før planen kan vedtas, dette tar erfaringsmessig mye tid. Det raskeste en kan forvente seg er sluttbehandling innen året, men det forutsetter at det ikke blir ekstra runder pga. innsigelser og omarbeidelser.</p>	<p>Forslagsstiller/ fagkyndig</p>	<p>Før innsending av planforslag</p>

<p>6. Planavgrensning</p> <p>Forslagsstiller sier i planinitiativet at de mener i utgangspunktet at plangrensa bør gå om lag i eiendomsgrensa, med tillegg av frisiktsoner.</p> <p>Kommunens kommentar:</p> <p>For å sikre turkorridoren langs gang- og sykkelvegen må plass til turkorridor med tilsvarende bredde som den videre korridoren gjennom Håsøran nord inngå i planområdet.</p> <p>Spørsmål om å ta med F.3</p> <p>I etterkant av møte kom det e-post fra konsulenten om at SN ønsker å utvide planområdet til å ta med omregulering av F3 i reguleringsplan for Håsøran Nord til næringsareal.</p> <p>Kommunens svar:</p> <p>Kommunen er negativ til omregulering av F.3. Dette er en viktig korridor både som turkorridor, overvannskorridor og åpen korridor mot fjorden.</p> <p>Vi har nettopp vært på befaring og møtte på folk som gikk der. De sa de gikk der ofte og brukte de ulike korridorene for å ta ulike runder. Vi taper mye i forhold til folks bruk og opplevelse ved å stenge F.3. Det går en universell utformet turveg her og det er viktig å legge til rette for turveger med ulik lengde for ulike grupper av befolkningen.</p> <p>Korridoren gir også en visuell kontakt ut mot Sunndalsfjorden. I medvirkningsprosesser vi har hatt med befolkningen har folk sagt at de ønsker bedre kontakt med fjord og sjø. Området ellers blir tungt utbygd med næring og de få åpningene som er igjen blir svært viktige å ta vare på.</p> <p>Korridoren F.3 var også avsatt for å ivareta et godt utløp ved flom fra de laveliggende områdene innenfor. De nye oppfylte områdene 1.4, 1.5 og 1.6. er lagt på et høyere nivå og F.3 er utformet å sikre et åpent avløp ved høye grunnvannstander og flom i Håsenområdet innenfor. Det er et stort fokus på sikkerhet mot flom og overvann og det må tas hensyn til flom og ekstremnedbør i framtidige løsninger. Kommuneplanens arealdel fokuserer på at naturlige flomveier skal bevares og at overvann ledes ut ved åpne flerfunksjonelle løsninger. Korridoren må tas vare på som en åpen korridor for å sikre dette.</p> <p>Det er også uheldig med frimerkeregulering.</p>	<p>Forslagsstiller/ fagkyndig</p>	<p>Før annonsering av oppstart</p>
<p>7. Planlagt bebyggelse og anlegg, type bebyggelse, utforming, utnyttelsesgrad, estetiske hensyn</p> <p>Forslagsstiller sier i planinitiativet at utbyggingsvolum på de fremtidige næringsbygga, inkludert byggehøyder, funksjoner og kvaliteter må klarlegges i løpet av planarbeidet, men det er naturlig at bygga blir tilpassa føringene for nærliggende næringsareal.</p> <p>Kommunens kommentar:</p> <p>Utnyttelsesgrad</p>	<p>Forslagsstiller/ fagkyndig</p>	<p>Innlevering av planforslag</p>

<p>I tilgrensende næringsareal er utnyttelsesgraden satt til BYA 50%, Arealressurser er begrenset og ved eventuell utbygging av verdifullt areal er det ønskelig med en god utnyttelse av arealene. Utnyttelsesgraden bør derfor settes til minimum det samme.</p> <p>Arealformål</p> <p>Tilgrensende areal er regulert til forretning/kontor/industri etter en omfattende reguleringsprosess. Andelen detaljhandel ble begrenset til maksimum 3000 m2 samla bruksareal. Reguleringsformålet på eventuelt omregulert areal blir det samme. Total maksimum grense for detaljhandel i Sunndal næringspark som helhet inkludert nytt areal begrenses fortsatt til 3000m2 samla bruksareal.</p> <p>Avkjøringer</p> <p>Mulige avkjøringer ble diskutert på møtet. Det er behov for avkjøring både til sidevegen og mot Industrivegen. Det er ingen begrensninger på antall avkjøringer mot sidevegen. Mot Industrivegen bør antallet begrenses pga at vegen er en gjennomkjøringsveg med betydelig trafikk. Vi ser at naboeiendommen Bredesen har etablert avkjøring mot Industrivegen. Det bør vurderes om det kan være en felles avkjøring mot Industrivegen.</p> <p>Gang- sykkelvegen og turkorridor</p> <p>Gang- sykkelvegen er en viktig del av framtidig turtrase. For at dette skal bli en trivelig turveg er det viktig å få en grønn sone på begge sider. Bredden på korridoren må være den samme som den videre korridoren gjennom Håsøran nord.</p> <p>Gang- sykkelvegen er ennå ikke bygd slik at plasseringen av den kan justeres, men den må flukte med planlagt undergang mot boligbebyggelsen og grøntkorridoren gjennom Håsøran Nord.</p>		
<p>8. Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse</p> <p>Det skal utarbeides ROS-analyse for planforslaget, tas med som eget kapittel i planbeskrivelsen.</p> <p>Det må dokumenteres at risikoen i det aktuelle området er vurdert. Der en finner at det trolig eksisterer risiko eller sårbarhet må det hentes inn tilstrekkelig fagkyndige vurderinger.</p> <p>Kommunedelplan Sunndalsøra vedtatt 02.09.2015 viser at mye av området omfattes av fareområde flom H320_1 med følgende bestemmelse:</p> <div data-bbox="199 1653 1085 1881" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>8.1.5 Flomfare, signaturen H320_1</p> <p>a) Områdene ligger innenfor faresone flom 1/200 kartlagt av NVE 2013.</p> <p>b) Ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse må sikres mot flomfare.</p> <p>Det vises til pbl § 28-1 om at grunn bare kan bebygges eller eiendom opprettes dersom det er tilstrekkelig sikkerhet og det vises til byggeteknisk forskrift som utdyper kravene til sikkerhet og de ulike sikkerhetsklassene.</p> </div> <p>Flomsone for 200-års flom med klimaframskriving (NVE 2013) ligger til grunn for denne avgrensningen. Ifølge Flomsonekart 200-årsflom Sunndalsøra ligger mye av dette området innenfor oversvømt areal ved</p>	<p>Forslagsstill er/ fagkyndig</p>	<p>Innlevering av planforslag</p>

stormflo i år 2100.



Utsnitt av Flomsonekart NVE. Rødt areal er oversvømt areal ved stormflo i år 2100

Det ble på møtet stilt spørsmål om oppfyllingshøyde i forhold til sjø. I kommuneplanens arealdel vedtatt 06.02.2019 ble det satt generell bestemmelser om byggehøyder langs sjø. Byggverk i sikkerhetsklasse 2 må ligge over kote 260cm (NN2000) + vind og bølgepåslag.

Dette er generelle minimumshøyder mot sjø og det skal i tillegg tas vind og bølgepåslag. I tillegg må det også tas hensyn til innvirkning fra høy grunnvannstand fra flom i Driva og som angitt i NVE sin rapport 2013.

I og med at NVE sitt flomsonekart viser at mye av planområdet ligger i oversvømt areal ved stormflo i år 2100 må det fylles opp før utbygging. Hvor høyt det må fylles for at det skal bli tilstrekkelig sikkert må vurderes.

Til orientering viser plan for oppfylling av Håsøran nord utarbeidet i 2010 kotehøyde 3,40, 3,50 og 3,70 og Håsøran nord er oppfylt i henhold til dette.

9. Forskrift om konsekvensutredning (KU) jfr. pbl. §4-2

Forslagsstiller skriver i planinitiativet at planlagt arealbruk ikke faller inn under vedlegg 1 eller vedlegg 2 i forskriften og at planen ikke trenger planprogram og /eller konsekvensutredning da planen ikke vil medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Kommentar:

Grensen for konsekvensvurdering for næringsbebyggelse i vedlegg 1 er bruksareal på mer enn 15 000 m². Ved BYA 50% kan det bygges opp til om lag 11 600 m² med bygningsmasse på området. Ved å legge dette til grunn for vurderingen vil tiltaket ikke falle inn under tiltak i vedlegg 1 nr. 24.

Næringsutbygging med areal under 15 000m² skal vurderes etter § 10 om det kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Her skal det blant annet vurderes om planen kan komme i konflikt med områder som er særlig viktige for friluftslivet.

I tillegg til at området er regulert til friområde og inngår i grønnstrukturen i

<p>kommunedelplanen for Sunndalsøra er området registrert som svært viktig friluftsområde i kartlegging og verdsetting av friluftsområder.</p> <p>Om planen medfører vesentlig virkning for friluftslivet avhenger av om det skaffes erstatningsareal for friområdet som går tapt. Med forutsetning om at det skal skaffes nytt fullverdig erstatningsareal og at turkorridoren gjennom området sikres vurderes det at en omregulering av friområdet ikke vil få vesentlig virkning for friluftslivet.</p>		
<p>10. Naboliste</p> <p>Kommunen sender liste over naboer etter at digital planavgrensning er mottatt.</p> <p>Kommunen legger ved tidligere utarbeidet generell liste over myndigheter, men denne må forslagsstiller gå igjennom og sjekke/justere for aktuelle myndigheter/adresser i denne saken.</p>	<p>Kommunen</p> <p>Forslagsstiller/ fagkyndig</p>	<p>Annonsering oppstart</p>
<p>11. Planbeskrivelse</p> <p>Det skal utarbeides planbeskrivelse for alle planer. Planbeskrivelsen tilpasses den aktuelle sak men skal inneholde alle relevante forhold som blant annet bakgrunn for planen, medvirkning og innkomne innspill, overordnede planer- og retningslinjer som har betydning for planen, beskrivelse av området, beskrivelse av løsningsforslag, virkninger av planforslaget og ROS-analyse. Selv om planen ikke utløser KU skal planbeskrivelsen beskrive virkninger for miljø og samfunn for aktuelle tema.</p> <p>Det vises også til sjekklister for planbeskrivelse under maler – reguleringsplan på www.regjeringen.no.</p> <p>Planbeskrivelsen leveres både på pdf og word-format.</p>	<p>Forslagsstiller/ fagkyndig</p>	<p>Innsending av planforslag</p>
<p>12. Karttekniske krav til reguleringsplan</p> <p>Plankartet må leveres kommunen som SOSI-fil i gjeldende sosiversjon og med koordinatsystem UTM32 Euref89. Det vises til vedlagte karttekniske krav til reguleringsplan som skal følges. Det leveres også plankart i pdf-format med tegnforklaring og tittelfelt.</p> <p>DOK-listen med det offentlige kartgrunnlaget for Sunndal kommune ligger på kommunens nettsider under sok-i-kart-planer/</p> <p>Grunnkart kan bestilles fra kommunen sigurd.stangvik@sunndal.kommune.no eller fra infoland. Det er egne gebyrsatser for digitalt kartgrunnlag.</p> <p>Hvis det trengs mer detaljert eller nøyaktig kartlegging enn som er tilgjengelig fra det offentlige kartgrunnlaget må forslagsstiller utarbeide nødvendig kartgrunnlag tilpasset den foreslåtte plan.</p>	<p>Forslagsstiller/ fagkyndig</p>	<p>Innsending av planforslag</p>
<p>13. Bestemmelser</p> <p>I tillegg til arealplankart gis det i nødvendig utstrekning bestemmelser til arealformål og hensynssoner.</p> <p>Bestemmelsene skal være så konkret som mulig og unødig tekst skal</p>	<p>Forslagsstiller/ fagkyndig</p>	<p>Innsending av planforslag</p>

<p>strykes.</p> <p>Bestemmelsene leveres på word-format.</p>		
<p>14. Gebyr</p> <p>Det skal betales gebyr i henhold til kommunens gebyrsatser</p> <p>gebyr-plansaker-Sunndal kommune 2020</p> <p>Gebyr for oppstartsmøte er kr 2123.</p> <p>Gebyr for planbehandling kommer innenfor «<i>Mer omfattende plan, plan med flere offentlig interesser/nabointeresser</i>» kr 42 477,-</p> <p>Er det innen to år kommet komplett søknad skal gebyr for oppstartsmøte trekkes fra planbehandlingsgebyret.</p> <p>Dersom det under høringsprosessen viser seg at det trengs flere utredninger for eksempel i forhold til ras/flom, arkeologi, geoteknikk, natur og annet må dette dekkes av forslagsstiller.</p>	<p>Forslagsstill er/ fagkyndig</p>	
<p>15. Endringer</p> <p>Politisk behandling, innsigelser fra offentlig myndigheter mv. vil kunne føre til krav om avvisning eller endring av prosjektet.</p>		
<p>16. Vedlegg:</p> <p>A. Karttekniske krav til reguleringsplaner</p> <p>B. Rapport og flomsonekart NVE 2013</p> <p>C. Uttale fra folkehelsekoordinatoren</p>		