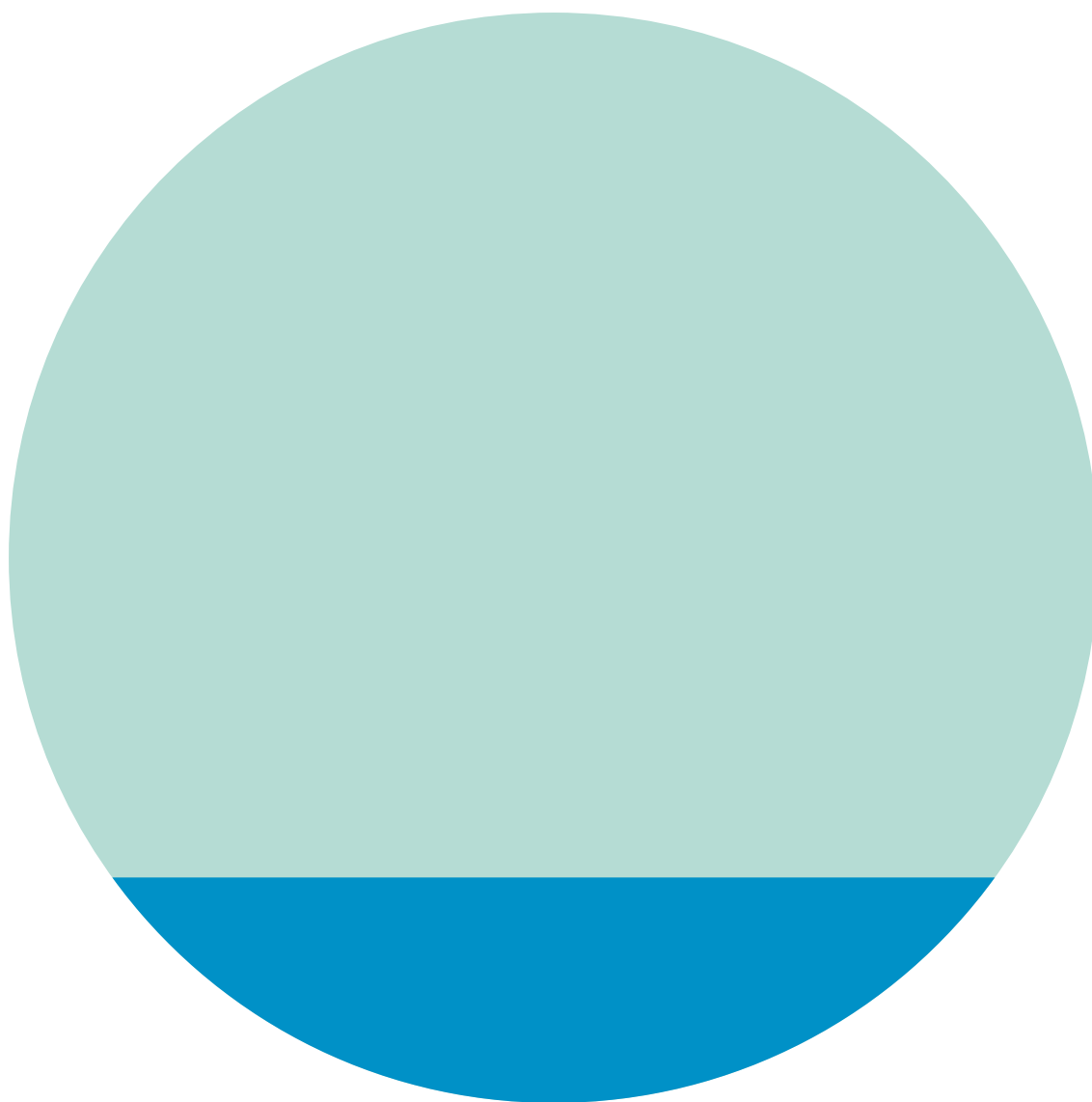




Hvaler  
kommune



# Oppstartsmøte referat

*Omregulering av Bankerød Boliger*



Hvaler  
kommune

## 1. Generelle opplysninger

|   |  |
|---|--|
| <b>Arbeidstittel (adresse/stedsnavn):</b> Bankerød Boliger, Ødegårdskilen                                   |  |
| <b>Plantype:</b>  |  |
| <input type="checkbox"/>  | Områdereguleringsplan                      |
| <input checked="" type="checkbox"/>   | Detaljreguleringsplan / Omregulering       |
| <input type="checkbox"/>  | Mindre reguleringsendring. Gjeldende plan: |
| <b>Eiendom (gnr./bnr.):</b> 51/8  |  |
| <b>Plankonsulent:</b> : Idar Sambu, Boligpartner AS   |  |
| <b>Adresse:</b>   |  |
| <b>e-post:</b> idar.sambu@boligpartner.no   |  |
| <b>Tlf:</b> 92251370  |  |
| <b>Forslagsstiller:</b>   |  |
| <b>Fakturaadresse:</b>  |  |
| <b>Nasjonal planID:</b>   | 3011 149                                   |
| <b>Kommunens saksbehandler:</b> Aleksander Andreassen   |  |
| <b>Tlf:</b> 69 37 50 24   |  |
| <b>e-post:</b> aleand@hvaler.kommune.no   |  |
| <b>Møtested:</b> Rådhuset, Skjærhalden  | <b>Møtedato:</b> 11.06.2021                |
| <b>Deltakere:</b>   |  |
| <b>Fra plankonsulent og forslagsstiller:</b><br>Idar Sambu, Knut Moe, Anders Spydevold, Knut Morgan Bjerck. |  |
| <b>Fra kommunen:</b><br>Aleksander Andreassen   |  |
| <b>Referent:</b> Aleksander Andreassen  |  |
| <b>Dato for godkjent referat:</b> 11.06.2021  |  |



## 2. Hensikten med planarbeidet

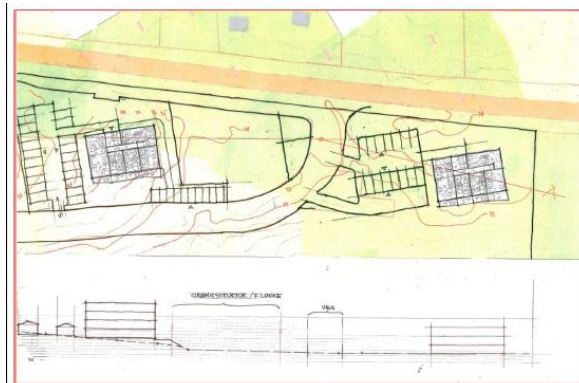
Planarbeidet gjelder omregulering av arealet regulert i plan med ID 109 / Bankerød Boliger. Regulering til boligformål med hovedfokus lavblokkbebyggelse i 3-4 etasjer med parkering / biloppstilling på terreng.

## 3. Tema som plankonsulent ønsker å drøfte

- Kjøre- og gangveg, eksternt og internt på feltet.
- Boligformål
- Parkeringsanlegg på terreng
- Leke- oppholdsarealer
- Grønnstruktur
- Mindre formål som renovasjon, elforsyning mv
- Høyder og volum, Planlagt bebyggelse, Parkering, lekeplass, funksjonell og miljømessig kvalitet:



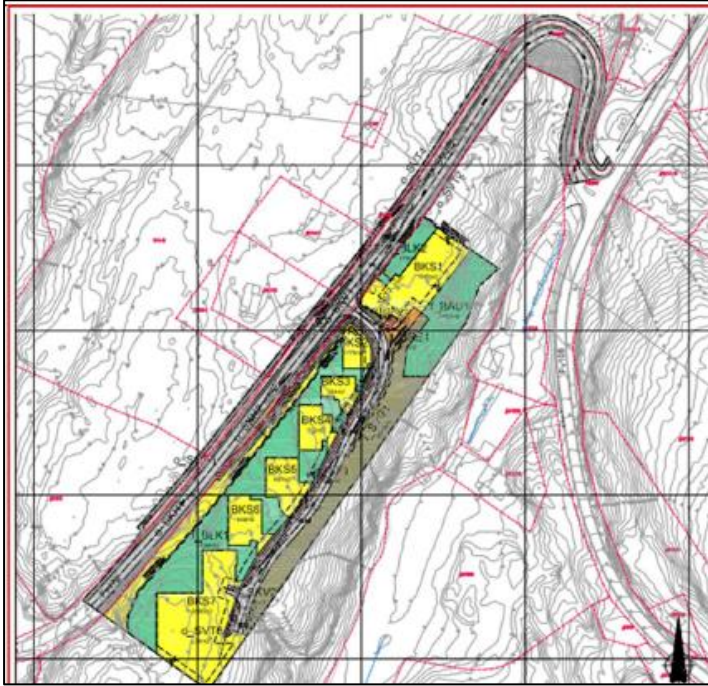
Planområdet med utsnitt 2 som nærmeste ende



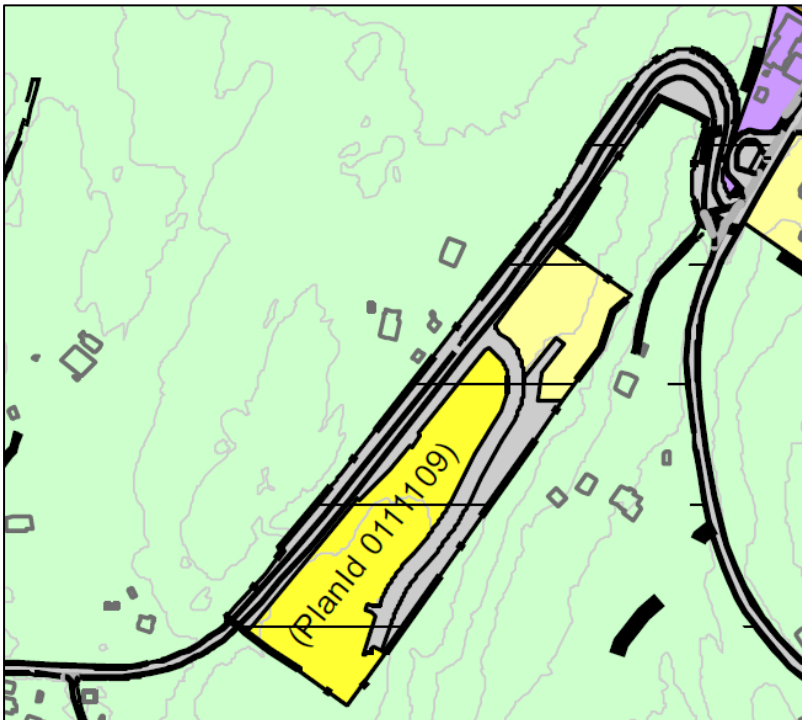


## 4. Eksisterende arealbruk

Detaljplan for Bankerød Boliger:



Kommuneplanens arealdel:



## 5. Overordnede føringer

Listene under nedenfor er ikke utfyllende.

Her finner du en mer utfyllende liste over planer og strategidokumenter for Hvaler kommune:  
<http://www.hvaler.kommune.no/innhold/bygg-miljo-og-naring/plan/>

Her finner du en mer utfyllende liste over regionale planer for Viken:  
<https://viken.no/tjenester/planlegging/samfunnsplanlegging/regionale-planer/>

Her finner du overordnede føringer for kommunal planlegging i Viken:  
<https://www.fylkesmannen.no/nb/oslo-og-viken/plan-og-bygg/sideoppbevaring/overordnede-foringer-for-kommunal-planlegging/>

### 5.1 Planstatus

| Planer  | Merknader  |
|---|--|
| Fylkesplan for Østfold  | Planområdet er ligger i tilknytning til Ødegårdskilen, og er en del av senterstrukturen. Planen skal ivareta barn- og unges interesser, sørge for god tilgjengelighet, god bokvalitet, og bygge en gang- og sykkelvei ned til Bratte Bakke som allmennheten kan ta nytte av.   |
| Regional kystsoneplan for Østfold                                       | Ikke relevant.   |
| Andre relevante fylkesdelplaner: se Viken fylkeskommunes internettsider | Ikke relevant.   |
| Kommuneplanens arealdel   | Er i tråd med kommuneplanens arealdel. Det skal gjøres noen mindre endringer ved plassering av boliger og vei i området, og annen infrastruktur. Omreguleringen av detaljplanen, er en plan som også gjelder foran kommuneplanens arealdel.<br><br>Planforslaget skal følge kommuneplanens bestemmelser, til utbyggingsplan, estetikk, parkering av sykkel og bil, energieffektivisering, MUA, og lekeplasser. |
| Kommuneplanens samfunnsdel  | Planforslaget skal tilrettelegge for unge barnefamilier, og hver lavblokk skal ha heis som gjør bygningene tilgjengelige for alle.   |

|  |   |
|--|---|
| Kommunedelplan for klima og energi                                     | Det skal tilrettelegges for ladepunkter i planområdet til hver enkelt blokk.  |
| Kommunedelplan for kulturminner  | Ikke relevant.  |
| Næringsstrategi  | Ikke relevant.  |
| Trafikksikkerhetsplan  | Det skal bygges en GS-veg til, i området og til Bratte Bakke. Dette gjør at det blir trygg ferdsel i området. Det skal også tilrettelegges en sikker avkjørsel i området og inn og ut av området. |
| Havnestrategi  | Ikke relevant.  |
| Gjeldende reguleringsplaner/<br>bebyggelsesplaner                      | Omregulerer gjeldende detaljplan for området, justerer boenheter fra 36 til 64. Justerer lekeplasser, parkering og grøntstruktur, vei og renovasjonspunkt.  |
| Tilliggende reguleringsplaner  | Detaljplan for GS Puttesund-Åsebu. Gang- og sykkelveien til gå til Bratte Bakke holdeplass, og det bør tilrettelegges for et gangfelt nederst i Bratte Bakke.                                     |
| Andre planer/vedtak  | Ikke relevant.  |
| Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget | Ikke relevant.  |

## 5.2 Aktuelle statlige planretningslinjer, planbestemmelser og arealplaner

| Nasjonale føringer/SPR/RPR/rundskriv  | Merknader   |
|---|---|
| 2021 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, Sone 1 | Ikke relevant.  |
| 2019 Forventninger til regional og kommunal planlegging   | Planarbeidet bør implementere FNs 17 bærekraftsmål og fremheve dette i planarbeidet. Se på punkter som er relevant og hva som bør tas med videre i planarbeidet.                |
| 2018 Statlig planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning                | Energieffektivisering og alternative løsninger skal bli sett på gjennom planarbeidet. Solceller og ladepunkter til ny bebyggelse er noe som blir vurdert gjennom planprosessen. |
| 2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging             | Ytterlige fortetting i Ødegårdskilen ved å omregulere gjeldende detaljplan. Dette er i tråd med SPR.  |

|   |  |
|---|--|
| 1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen | Solfylte lekeplasser, trygge interne veier med fortau, og trygg ferdsel til nærmeste holdeplass sikrer barn og unges interesser. Barnerepresentanten blir hørt ved intern høring og sitter i Utvalget for plan- og byggesaker. |
| 1994 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag                                  | Ikke relevant.   |

## 6. Rapporter og veiledere

Lokal veileder for overvann.

Sentrale veiledere (kommunal- og moderniseringsdepartementet) se [www.planlegging.no](http://www.planlegging.no)

## 7. Avklaring av konsekvensutredning (KU-plikt)

|   | <b>Merknader</b>   |
|---|--|
| Tiltaket krever konsekvensutredning   |  |
| Plankonsulent må gjøre en vurdering av om prosjektet vil utløse krav om konsekvensutredning | Plankonsulent har vurdert at det ikke er behov for å konsekvensutrede omreguleringen av området fra 36 til 64 boenheter.   |
| Tiltaket krever ikke konsekvensutredning  | Kommunen har vurdert at det ikke er behov for å konsekvensutrede omreguleringen pga det ikke berører verken vedlegg I eller II. Omreguleringen er vurdert å ikke få noen vesentlige konsekvenser for friluftsliv og naturmangfold i området. |

## 8. Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering

Opplistingen er ikke nødvendigvis uttømmende, jf. pbl §§ 1-1, 3-1 og 4-3 m fl.

|  | <b>Følgende tema må belyses av plankonsulent.</b>  | <b>Supplerende kommentarer:</b>   |
|--|--|---|
|  | Barn og unges interesser. i planområdet<br><i>(behov/bruk av areal til lek/aktiviteter)</i>  | Ivaretas gjennom opparbeiding av lekeplasser i solfylte områder etter kommuneplanens arealdel. Fortau og GS skal gå forbi området til avkjøring, og skal gå gjennom planområdet til Bratte Bakke. |
|  | Teknisk infrastruktur og trafikkforhold<br><i>Gang, og sykkelveier, kollektivtilgjengelighet, parkering, adkomst, kapasitet, sikkerhet og standard, VA, fjernvarme</i> | Ledningskart kan bestilles av geodataavd. I Fredrikstad kommune.<br><br>Skal ivaretas gjennom planprosessen, i plankart/planbestemmelser.   |
|  | Sosial infrastruktur   | Ikke relevant.  |
|  | Miljøfaglige forhold<br><i>Luftforurensning, støy, radon, geoteknikk, drikkevann</i>   | Radon skal ivaretas gjennom planprosessen og ROS-analyse.<br><br>VA sikres, og oppretter dialog med VA-avdelingen.<br><br>Trebebyggelse, mindre fotavtrykk. Støy skal utredes ved BKS1.           |
|  | Universell utforming   | Krav til UU i fellesområder. Heis i blokkene. Tilgjengelige boenheter. TEK17 minstestandard.  |
|  | Natur og ressursgrunnlag<br><i>Landskap, (behov/bruk, sti/korridor, tur, strand)</i>   | Følge kommuneplanens bestemmelser rundt dette.  |





|  |  |   |
|--|--|---|
|  | Estetikk/Typologi/Byggeskikk<br>(form, struktur, funksjon, uttrykk)  | Følge bestemmelser om estetikk i kommuneplanens arealdel.                                       |
|  | Verneinteresser<br><i>biologisk mangfold, fauna, fornminner, verneverdige bygninger, miljø, anlegg, etc.</i> | Ingen registrerte verneinteresser i og til området.   |
|  | Risiko og sårbarhet (ROS)<br><i>Flom, rasfare</i>  | Ingen registrerte områder om rasfare her. ROS skal gjennomføres i forbindelse med planarbeidet. |
|  | Levekår og folkehelse  | Ivareta fortau og gang- og sykkelvei. Ivareta store deler av grøntstrukturen.                   |

Planprosessen skal i nødvendig grad vurdere områdets egnethet (analyse) og alternativvurderinger skal dokumenteres. Konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

## 9. Åpenhet og medvirkning

Åpenhet og medvirkning i planlegging er en viktig premisse i plan- og bygningslovgivningen (bl.a. gjennom § 5-1 og de enkelte prosessbestemmelser), og berørte enkeltpersoner og grupper skal gis anledning til å delta aktivt i planprosessen.

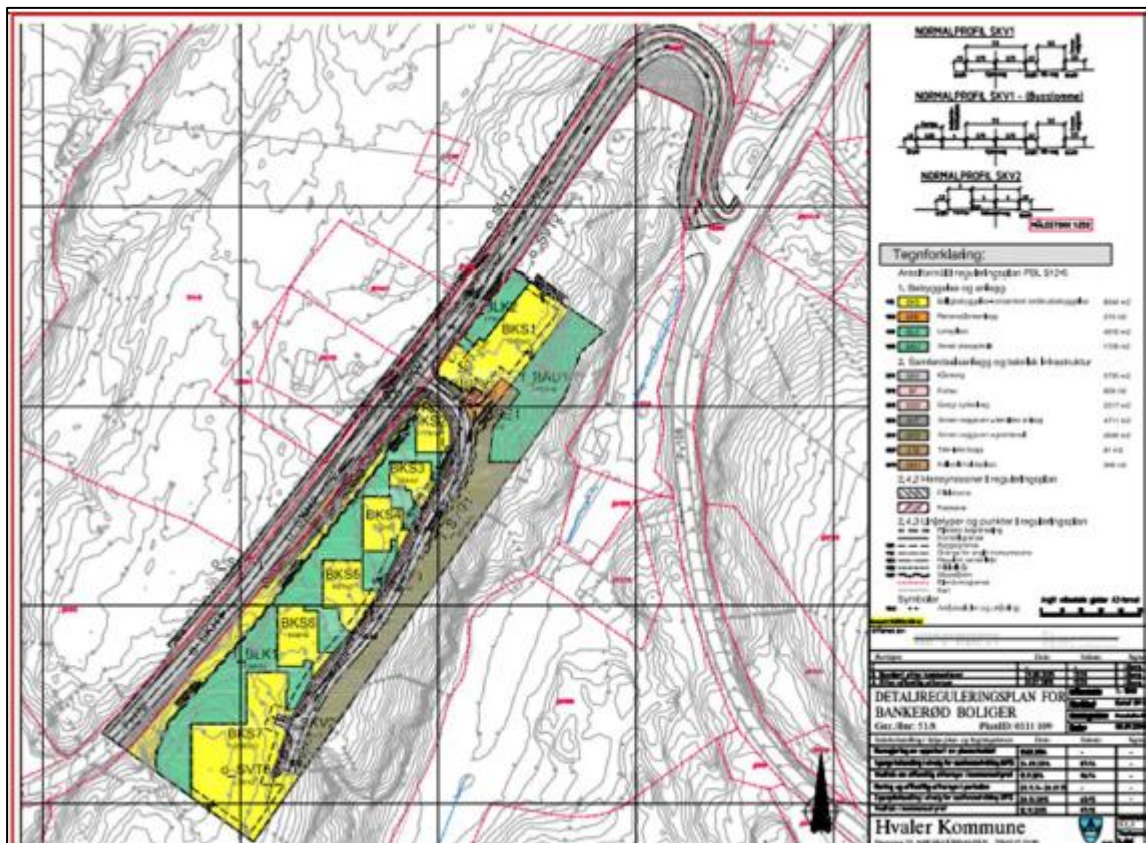
Forslagstiller tar sikte på å gjennomføre følgende medvirkningsaktiviteter i forhold til naboer og offentlige myndigheter (ikke kommunen):

| Hvem:   | Hvordan:                    | Når:                |
|---|-----------------------------|---------------------|
| Varsel til naboer, myndigheter, organisasjoner/foreninger o.l. berørte iht. liste fra Hvaler kommune. | Brev/epost, annonse         | Så snart som mulig. |
| Avhengig av innspill til varsel om oppstart.  | Brev/epost/møte             |                     |
|   | Evt: Åpent informasjonsmøte |                     |

Forslagsstiller og kommunen bør ha en løpende dialog gjennom planprosessen, med et konstruktivt samarbeid mellom plankonsulent og kommunen før endelig planforslag oversendes. Kommunen kan gi tilbakemelding på utkast i prosessen.

Møter avholdes etter behov.

## 10. Planavgrensning



Planarbeidet gjelder omregulering av arealet regulert i plan med ID 109 / Bankerød Boliger.

Planavgrensningen inkluderer gangforbindelse mellom bussholdeplass / snuplass og planområdet. Denne settes etter oppstartsmøtet.

**Sett inn ny planavgrensning med gang- og sykkelvei til Bratte Bakke.**



## 11. Kart

| Grunnkart og matrikelopplysninger |   | Merknader  |
|-----------------------------------|---|--|
|                                   | <b>Digitalt grunnkart.</b>                        | Grunnkart og plankart bestilles via geodataavd. i Fredrikstad kommune, og leveres på SOSI-format i henhold til gjeldende sosi-standard |
|                                   | Det er behov for tilleggsoppmålinger.             | Grensepåvisning skal gjennomføres ved usikre grenser.  |
|                                   | Oversikt over hjemmelshavere, naboer og gjenboere | Henvend deg til saksbehandler.   |

## 12. Gjennomføring

| Aktuelle rekkefølgekrav |   | Merknader   |
|-------------------------|---|---|
| X                       | Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg | Må se nærmere på VA. Muligens utbedre overvann. Utbedre renovasjonsanlegg og ev. snuhammer til henting av avfall og brøyting. |
| X                       | Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av annen infrastruktur     | Gang- og sykkelvei, fortau, strømledningsnett, fiberledningsnett.   |

## 13. Oppstart av planarbeidet

|   |   |
|---|---|
| X | Anbefaler oppstart av reguleringsarbeidet   |
|   | Anbefaler ikke oppstart av planarbeidet   |
|   | Det vurderes om reguleringsspørsmålet skal fremlegges for planutvalget etter at varslingsperioden er over, jf plan- og bygningsloven § 12-3.  |
|   | Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før planarbeidet kunngjøres. Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og evt. planprogram avklares med saksbehandler før utsendelse.   |
|   | Konsulent oversender senest 1 uke før varsling: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Endelig annonsetekst PDF Word-format</li> <li>• Planavgrensning i jpg- eller pdf-format</li> <li>• Planavgrensning i SOSI- eller dwg-format</li> </ul> |

## 14. Andre viktige tema som ble tatt opp i oppstartsmøtet

### Tema fra planinitiativet og ble tatt opp i møtet:

1. Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet?

G/S skal legges innenfor planavgrensningen, eller ingen spesiell konsekvens.

Fra møtet: Gang- og sykkelveien bør gå til innkjørsel til planområdet, gjennom planområdet til Bratte Bakke. Intern fortau skal også ivareta trafiksikkerheten i planområdet, likt som gjeldende plan.

2. Hva er planens/tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser?

Særlig skånsomt, både i forhold til terrenginngrep og således fjernvirkning. Adkomstvegen inn i planområdet søkes videreført fra eksisterende plan.

3. Hva er forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og evt. pågående planarbeid? (Er det i tråd med gjeldende føringer?)

Detaljplanen gjelder omregulering av avsatt areal i kommuneplanens arealdel til boligformål.

4. Vil planen bli omfattet av forskrift om konsekvensutredning\*, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt? **Nei**

Fra møtet: Kommunen kan ikke se at omreguleringen utløser krav om konsekvensutredning. Se pkt. 7 i dette dokumentet.

5. Er det behov for utredning av spesielle planfaglige tema? **Forutsetter at planen og forutsetninger så langt dette er mulig baserer seg på eksisterende detaljplan.**

### Fra møtet:

- Overvannshåndtering og slukkevann – hvor skal vannet renne? Må dreneres på en fornuftig måte. Skal få tilsendt overvannsveilederen fra Hvaler kommune, og kartapp over nedslagsfelt og anslag for overvannsløpet. Og sørge for tilstrekkelig slukkevann, jf. kommuneplanens arealdel § 4.5 Rekkefølgekrav og § 4.14 Overvannshåndtering.
- Parkering 1 under 80m<sup>2</sup>, 2 over 80 m<sup>2</sup>, manøvreringsareal, krav til ladepunkter og HC-parkering, jf. kommuneplanens arealdel § 4.9.
- Sykkelparkering 1 under 80m<sup>2</sup>, 2 over 80 m<sup>2</sup>, jf. kommuneplanens arealdel § 4.9.
- Gang- og sykkelveien. Beholde gang- og sykkelveien til avkjøring, og resten GS-vegen skal gå gjennom området til Bratte Bakke.
- Terrengtilpasning av lavblokkene, jf. tegningene fra plankonsulent og forslagsstiller.
- Estetikk – treverk som tilpasser seg skog og naturen, jf. kommuneplanens arealdel § 4.15.
- Lekeplass, 5 m<sup>2</sup> per boenhet, over 30 boenheter, jf. kommuneplanens arealdel § 5.1.1.1.
- Finne plassering av renovasjonspunkter. Foreslått to hentepunkter med en slags busslomme for renovasjonsbilen. Krav til en renovasjonsplan etter



renovasjonsforskriften for Hvaler kommune, men kan erstatte dette med en redegjørelse i planbeskrivelsen.

- MUA – oppholdsareal – 50 m<sup>2</sup> per boenhet, , jf. kommuneplanens arealdel § 5.1.1.1 Minste uteoppholdsareal og lekeareal.
- Fra 36 til 64 boenheter – 28 nye boenheter til området.
- Trafostasjon skal enten plasseres i plankart med tilhørende bestemmelser. Eller bare i planbestemmelser dette finner man ut av videre i planprosessen.
- Støy – BKS1 er et utsatt område i planen, ligger i gul støysone fra begge fylkesveiene, jf. kommuneplanens arealdel § 4.10.
- Utbyggingsavtale, jf. kommuneplanens arealdel § 4.3 innholdet i utbyggingsavtaler.
- Må finne ut om man trenger massehåndteringsplan. Løses videre i planprosessen.
- Vurdering av grunnforhold og radon, det er høy aktsomhet i området. Skal utredes gjennom ROS-analysen, jf. kommuneplanens arealdel § 4.11.
- Byggegrenser mot offentlig vei, jf. kommuneplanens arealdel § 4.12.

6. Redegjør for følgende:

a. vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

Ingen spesielle.

Fra møtet: Vil berøre landskaps og estetikk i området. Boligblokkene vil tilpasses terrenget og vil bygges i tre og tilpasse seg omgivelsene.

Overvann er et gjennomgående tema i planarbeidet. Må tilpasse seg dette ved å sørge for god drenering og mindre tette flater ved bygging av parkering og tilrettelegging av grøntstruktur og lekeplasser. Forsinkelse av overvann er viktig.

b. hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet.

ROS-analyse vil følge planmaterialet.

c. hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart.

Alle lokale - / kommunale instanser, regionale myndigheter, oppsittere og rettighetshavere.

d. prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.

Medvirkning løses bl.a. ved infomøter eller lignende.

Fra møtet: Varsling om oppstart og fremdrift skal diskuteres videre med planavdelingen i løpet av juli. Planavdelingen sender ut naboliste og varslingsliste til plankonsulent når det varsles. Kan ikke se behov for et infomøte så tidlig i prosessen. Men det kan tilrettelegges for dette ev. ved et digitalt møte.



Forslagsstiller og plankonsulent ble opplyst at faktura sendes ut ved høring og offentlig ettersyn av planforslaget. Hvis planarbeidet stopper opp sendes da ut faktura fra oppstartsmøtet og medgått tid etter gebyrregulativet.

## Innspill fra intern høring

### Innspill fra brann til planinitiativ:

- Slokkevann – Det må avklares med Vann og avløpsavdelingen i Hvaler kommune om det er tilstrekkelig vannkapasitet i området.
- Krav til slokkevann er 20 liter pr sekund i flg. Byggteknisk forskrift, TEK 17 § 11-17 for bebyggelse i 2. etg.
- Det lokale brannvesen på Hvaler er ikke satt opp med høyderedskap. Dette betyr at boliger i 3.etg. må ha planløsning med 2 trapperom.
- Bebyggelse i 3 etg. kan også utløse krav til heis og sprinkleranlegg. Da med det også avklares om det er vannkapasitet til sprinkleranlegg. Ved utgang fra hver etg direkte til terreng så er dette ikke aktuelt.

### Innspill fra Hvaler Fiber:

Hvaler bredbånd har fibernett i området og ønsker å bygge fibernett til de nye boligene i denne planen.

*Planavdelingen skal ta kontakt med andre fagavdelinger for tilbakemelding av planinitiativet før varslings om oppstart. Det er her i tidligere møter vært påpekt problematikkk med overvann, og sikring av vanntrykk i området.*

## 15. Komplette planforslag innhold og materiell

Nedenfor er en liste over hva en komplett planforslag skal inneholde og hva som skal leveres ved høring og offentlig ettersyn av planforslag og vedtak.

|  |   |
|--|---|
|  | Plankart i målestokk 1:1000. Annen målestokk kan i enkelte tilfeller være hensiktsmessig. Dette avtales med saksbehandler i det enkelte tilfelle. Alle kart skal brettes i A4-format ved levering etter vedtak. |
|  | Reguleringsbestemmelser i Word-format.  |
|  | Planbeskrivelse med eventuell konsekvensutredning på Word-format.   |
|  | Nødvendige illustrasjoner og modeller   |
|  | Kopi av annonse "igangsatt regulering" påført dato  |
|  | Kopi av varslingsbrev   |
|  | Varslingsliste  |
|  | Dokumentasjon av samråds- og medvirkningsprosess  |
|  | Liste over innsendte merknader med plankonsulents kommentarer   |
|  | Kopi av utredninger, møtereferat, innspill etc. som har betydning for vurdering av planforslaget  |

|  |   |
|--|---|
|  | Plankart i gjeldende SOSI-versjon.  |
|  | Basis geodata i gjeldende SOSI-versjon. Eventuelle endringer/tillegg i basis geodata følger i egne SOSI-filer.  |
|  | Rapportfiler fra SOSI-kontroll (.TXT .FYS .L1 .L2 .L3)  |
|  | .pdf fil av ferdig plankart. PDF-fila må være definert til en fast størrelse (A0, A1, A2, A3, eller A4) i målestokk 1:1000 (eller 1:500) slik at den kan skrives ut i riktig målestokk. |
|  | Hvis planen er produsert i AutoCAD, ArchiCAD eller tilsvarende programvare ønskes en .dwg fil levert som et supplement til SOSI.  |

## 16. Framdrift

|   |  |
|---|--|
| Plankonsulents planlagte dato for varsling:   | Et ønske fra forslagsstiller og plankonsulent å varsle i løpet av juli 2021. Skal inn i minst en lokalavis, her Fredriksstad Blad, skal på hjemmesiden til kommunen. Og skal sendes ut til naboer og gjenboere etter tilsendt naboliste. Skal varsle sektormyndigheter, interesseorganisasjoner og velforeninger etter tilsendt varslingsdokument. |
| Varsel om utbyggingsavtale  | Skal varsles samtidig som oppstart av planarbeidet.  |
| Plankonsulents planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen: | Fremdriftsplan skal ligge i varslingsdokumentene. Og løses ved videre kommunikasjons med kommunen.   |

## 17. Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens gebyrregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Gebyrer for behandling av reguleringsplansaker finner du i **kapittel 9 i gebyrregulativet** under:

[Egenbetalinger, gebyrer og betalingsbetingelser for Hvaler kommune 2021](#)



## 18. Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

**Planforslaget utarbeides av fagkyndige.**