

Seksjon for klima-, byggesak- og arealforvaltning, arealplanenheten

Referat oppstartsmøte

Detaljregulering for Store Bergan nord (gbnr. 132/1 m.fl.)

Saksnummer: 22/9889 PlanID: 20230009
Møtedato: 13.06.2023
Sted: Sandefjord rådhus, møterom 7
Tid: 12.00–13.30

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller:	Rune Solstad	Aevi Eiendom AS
Konsulent:	Omar Jaf Krystian Stachera Anders Linge Solheim	KMS Arkitekter AS KMS Arkitekter AS Bovigo AS
Fra kommunen:	Maria Sundby Haugen Raymond Brattås Edle Vågen Oxholm	Enhetsleder Arealplan Kontaktperson Bydrift (VVA) Saksbehandler Arealplan
Referat sendes:	Møtedeltakere	

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er forslagsstiller ansvarlig for er tilstrekkelig utredet ved innsending av endelig planforslag til kommunen. Verken oppstartsmøtet eller referatet er bindende for den senere saksbehandlingen.

NR.	SAK
1.	<p>Bakgrunn KMS Arkitekter AS v/ Omar Jaf har på vegne av Aevi Eiendom AS v/ Rune Solstad kontaktet kommunen med forespørsel om oppstartsmøte for detaljregulering av Store Bergan nord (gbnr. 132/1 m.fl.). Informasjon til oppstartsmøte er gitt i planinitiativ datert 31.05.2023.</p> <p><u>Generell informasjon:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Forslagsstiller/oppdragsgiver: Aevi Eiendom AS (Karenslyst Allé 4, 0278 Oslo) v/ Rune Solstad (tlf. 900 45 075, e-post: rune@aeveiendom.no)• Konsulent: KMA Arkitekter AS (Nedre vei 8, 3183 Horten) v/ Omar Jaf (tlf. 919 22 151, e-post: omar@kms-arkitekter.no)

	<ul style="list-style-type: none"> • Forslag til navn på plan: Store Bergan nord <p><u>Materiale:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Planinitiativ datert 31.05.2023 • Notat om kartlegging av naturmangfold datert 19.09.2022 <p><u>Informasjon:</u> Kort presentasjon av planidéen basert på planinitiativet med vedlegg sendt inn i forkant, samt utfyllende informasjon gitt i møtet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planområdet ligger ca. 5 km sør for Sandefjord sentrum, i nærheten av et etablert boligområde. Store Bergan barneskole er nærmeste nabo i vest. • Foreslåtte planområde er på ca. 46 daa. • Det legges opp til ca. 39 nye boenheter. • Store deler av planområdet er per i dag skogsområde som ikke er opparbeidet. Det eksisterer noe spredt bebyggelse, samt tettere bebyggelse nord og øst for planområdet. I sør grenser planområdet til bl.a. dyrka mark. • Eiendommen gbnr. 132/1 er uregulert og avsatt til boligbebyggelse, landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) og grønnstruktur i gjeldende kommuneplan. • Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse, lekeareal, parkering og uteoppholdsareal innenfor planområdet. Hovedformålet er å tilrettelegge for stedstilpasset småhusbebyggelse, hvor målgruppen også er folk i etableringsfasen. • Planforslaget medfører omdisponering av områder avsatt til LNF-formål og grønnstruktur, til boligformål. Omdisponeringen utgjør 1238 m² (LNF) i nordvest, 2172 m² (LNF) i sørvest, og 110 m² (grønnstruktur) for adkomstvei i sør. • Eksisterende adkomstvei oppgraderes og utvides iht. kommunal veinormal. • Plankonsulent/forslagsstiller er i dialog med berørte grunneiere langs adkomstvei for avklaringer knyttet til breddeutvidelse av vei og eventuelle grunnerverv. • Det skal utarbeides matjordplan. • Det er foreløpig vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning. • Følgende utredningstemaer anses som foreløpig aktuelle: <ul style="list-style-type: none"> ○ Geotekniske forhold ○ Kommunalteknisk plan ○ Trafikkforhold ○ Naturmangfold • Innenfor planområdet og i tilgrensende områder er det registrert flere viktige naturtyper, herunder lågurtedellauvskog og hule eiker. Sammen med planinitiativet følger notat om naturmangfoldskartlegging. • Området er registrert som viktig friluftsområde. • Det er registrert flere kulturminner innenfor planområdet.
2.	<p>Retningslinjer for planarbeidet</p> <p><u>Tidligere sakshistorikk</u> Det ble varslet oppstart av planarbeid for samme område i 2015 (<i>Rønningsåsen, gbnr. 132/1 m.fl.</i>, planID: 20150013). Planarbeidet gikk ikke videre fra varslingsstadiet.</p> <p>Forespørsel om oppstart av områderegulering for Store Bergan, gbnr. 132/12 m.fl., ble behandlet av hovedutvalget for miljø- og plansaker 29.05.2019. Det ble fattet følgende vedtak (sak nr. 093/19):</p>

1. *Utviklingen på Store bergan forutsetter helhetlig planlegging. Det settes ikke i gang en områdeplan for det sentrale området på Store Bergan på nåværende tidspunkt.*
2. *Rønningsåsen gis unntak for punkt 1 til å gå videre med en reguleringsplan for de arealer som ikke berører dyrket mark. Området må reguleres, og det forutsettes at planen viser at det er mulig å føre biltrafikken ut til Store Bergan vei på en tilfredstillende måte.*
3. *Det gis unntak for punkt 1 for den del av Belgau (gbnr 133/2) som ligger inne til boligformål i kommuneplanens arealdel, og som ikke er dyrket eller dyrkbar mark. Avhengig av valgt adkomstvei, må det som del av planarbeidet påregnes krav om tilrettelegging av infrastrukturtiltak i tråd med kommuneplanens føringer.*

Punkt 2 om Rønningsåsen, gjelder gbnr. 132/1, og legger således føringer for det videre arbeidet med reguleringsplan.

Gjeldende reguleringsplan

Planområdet er uregulert.

Overordna planer

Kommuneplanen 2019–2031:

- Samfunnsdelen
- Vedtatt plankart
- Vedtatte bestemmelser

I kommuneplanen for 2019–2031 er planområdet avsatt til boligbebyggelse, landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF), og grønnstruktur.

I forslag til ny kommuneplan (arealdel) som forventes sluttbehandlet høsten 2023, er det lagt til hensynssoner for *særlige hensyn til friluftsliv* (H530) og *særlige hensyn bevaring av naturmiljø* (H560). I forslag til nye bestemmelser er følgende retningslinjer knyttet til hensynssonene:

5.2.1 Sone med særlige hensyn til friluftsliv (H530)

Områder avmerket med hensynssone friluftsliv har, i tillegg til viktige landbruksinteresser, også stor verdi for friluftsliv. Ved lokalisering og utforming av tiltak i disse områdene skal hensynet til friluftsliv ivaretas så fremt dette ikke er i konflikt med landbruks- og næringsinteresser.

I nye områder for bebyggelse og anlegg bør det, i forbindelse med reguleringsplan, sikres sammenhengende grønnstruktur innenfor området.

5.2.2 Sone med særlige hensyn bevaring av naturmiljø (H560)

Innenfor områder angitt som hensynssone bevaring av naturmiljø bør hensynet til områdets verdi for naturmangfold tillegges særlig stor vekt og konsekvenser for biologisk mangfold være tilstrekkelig vurdert, ved lokalisering og utforming av tiltak.

Relevante forskrifter (ikke uttømmende):

- *Veinorm for Sandefjord kommune*
- *Forskrift om avfall*
- *VA-norm for Sandefjord kommune*

- *Veilysnormal for Sandefjord kommune*

Temaplaner:

Planområdet ligger innenfor langsiktig utviklingsgrense i regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA).

Sentrale føringer, bestemmelser og retningslinjer

- *Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (1993)*
- *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)*
- *Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1995)*
- *Retningslinje for planlegging av riks- og fylkesveger (1994)*
- *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)*
- *Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)*
- *Veileder om barn og unge i plan- og byggesak*
- *Tryggere nærmiljøer – håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser*
- *Veileder om medvirkning*
- *Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven (vedrørende bl.a. hule eiker)*
- *Forskrift om fremmede organismer (fremmede arter)*
- *DSB sine forskrifter og veiledere om samfunnssikkerhet, forebygging og beredskap lokalt, regionalt og nasjonalt som berører arealplanlegging.*
Lenke til dokumentene: <https://www.dsb.no/lover/risiko-sarbarhet-og-beredskap/>

Spesielle utredningsbehov

Grunnforhold/geoteknikk:

Grunnforhold må utredes tidlig i planprosessen (vurdering av områdestabilitet). I kommunens løsmassekart (NGU) er planområdet markert med fjell og marin strandavsetning på deler av planområdet. Temaet bør beskrives i planbeskrivelsen. Utredning skal følge NVE-veileder.

Teknisk infrastruktur:

- Gjelder forhold som vann, avløp, trykk, energi, håndtering av overflatevann, renovasjon, veg, brannteknikk.
- Det må lages en overordnet kommunalteknisk plan som viser hovedtraseer for nye ledninger, evt. omlegging av ledninger og plan for fordrøyning. Link til VA-norm, VA-Rammeplan og annen relevant informasjon om VA for Sandefjord kommune finnes her: <http://www.va-norm.no/sandefjord/>. Dette må være klart før førstegangsbehandling av planforslag.
- Ved utbygging av mer enn 10 boenheter, skal det foreligge en energiutredning for området basert på mulighetene for fornybare energikilder og utveksling/sambruk av energi i området. Det vises til kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.4 bokstav c, og kommunens veiledning til energiutredning som finnes på [kommunens nettsider](#).
- Avkjørsler, gang- og kjøreforbindelser må vurderes nærmere i planprosessen. Her er lenke til [Veinormalen for Sandefjord kommune](#).
- Det vises for øvrig til krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstilltak fastsatt i kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.4.
- For veiene må det leveres C, U og W-tegninger.

Trafikk-/mobilitets-/trafikksikkerhetsanalyse:

Trafikk omtales i planbeskrivelsen med redegjørelse for bl.a. forventet trafikkøkning.

Barn og unges interesser:

Det vises til kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.6.5 om krav til leke- og uteoppholdsarealer. Området ligger utenfor fortettingssonen.

Gangforbindelser til skolen og gang- og sykkelvei i vest må vurderes. Kommunen har per nå kun barnetråkkregistreringer fra 2011 (kart med registreringer følger som vedlegg). Informasjonen fra disse registreringene gir imidlertid fortsatt nyttig informasjon om hvor barn i området beveger og oppholder seg.

Hvis det er områder innenfor planområdet som er i bruk av barn til lek og opphold, og som berøres av planlagt utbygging, kan det bli aktuelt med erstatningsarealer.

Aldersvennlighet:

Vurder behov for spesielle tiltak knyttet til eldre. Nyttig informasjon finnes under [Eldre og helse på kommunens nettsider \(planer og rapporter\)](#).

Landbruk:

Det er både dyrka og dyrkbar mark innenfor planområdet.

Det vises til HMP-vedtak (sak 093/19) om unntak fra krav om områderegulering *for de arealer som ikke berører dyrket mark*.

Videre vises det til kommuneplanbestemmelsene pkt. 2.2.1 med følgende retningslinje: «Igangsetting av planlegging og/eller utbygging på uregulerte boligområder som ligger på dyrka mark bør i hovedsak unngås. Dette gjelder ikke for områder som ligger på dyrkbar mark. Det henvises samtidig til krav til driveplikt i jordlovas § 8. I tilfeller hvor mindre arealer med dyrket mark som er lite drivverdige omfattes av en større boligregulering bør det foretas en skjønnsmessig vurdering». Retningslinjen er videreført i forslag til nye kommuneplanbestemmelser (sluttbehandles høsten 2023).

Dersom planlagt utbygging vil medføre tap av matjord må det utarbeides en plan for håndtering av jordressursene (matjordplan), jf. kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.5.

Hvis aktuelt, må det reguleres inn buffersone mot tilgrensende landbruksarealer på minimum 10 meter, jf. kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.6.3.

For temaer knyttet til landbruk er det viktig med tett dialog med landbrukskontoret i kommunen.

Friluftsliv:

I forslag til ny kommuneplan (arealdel – sluttbehandles høsten 2023) er det vist hensynssone for *særlige hensyn til friluftsliv* (H530) over store deler av planområdet. Hensynet til og tilrettelegging for friluftsliv (herunder stiforbindelser) må vurderes nærmere i planarbeidet.

Eiendomsforhold:

Det er flere usikre grenser i området. Disse anbefales målt opp tidlig i prosessen, før veier tegnes ut (se informasjon på kommunens nettsider om [klarlegging av grenser](#)).

Kulturminner:

Det er registrert flere kulturminner innenfor planområdet, deriblant automatisk fredet gravfelt og kokegroplokalitet. Behovet for kulturminneregistreringer, avgrensning av hensynssoner og andre hensyn (f.eks. siktlinjer), avklares med Vestfold og Telemark fylkeskommune. Det anbefales å avklare dette tidlig i planprosessen.

Biologisk mangfold:

Metode for naturmangfoldskartlegging skal følges (NiN, oppdatert 2021): [Naturtyper i arealplanlegging - Miljødirektoratet \(miljodirektoratet.no\)](#)

Deler av planområdet er bl.a. svært viktig lokalitet for store eiketrær og lågurtedelløvskog.

I notatet om naturmangfold som følger planinitiativet er det noen temaer som ønskes nærmere utredet:

- Savner artslister – hvilke artsgrupper er undersøkt (i felt) og hvilke er ikke, samt grad av undersøkelse innenfor hver gruppe.
- Det er lite konkret det som står om store furu og osp i området, og hvor disse er. Store furuer bør sannsynligvis bevares. Hva er verdien av kartlagte store ospetrær? Disse er potensielle "rikbarks" trær.
- Naturtypekartleggingen bør si noe om konsekvenser av planlagte tiltak (nml. § 8 og 12).

Universell utforming/TEK:

Sikres i gjeldende teknisk forskrift.

Landskap og estetikk:

Landskapsvirkninger må vises. Topografien i området, solforhold, utsikt osv. vil gi føringer for volum og høyde på ny bebyggelse. I denne sammenheng må det også ses på omkringliggende bebyggelse og hensyntakelse til denne. Bebyggelse og uteområder skal utformes slik at de får et helhetlig preg.

Illustrasjoner må følge planen ved offentlig ettersyn. Illustrasjonene skal vise maksimum utnyttelse i hht. planens rammer.

Sol- og skyggediagrammer:

Som ledd i planarbeidet bør det utarbeides sol-/skyggediagrammer som viser soleksponering på fasader/uteoppholdsarealer på tilgrensende eiendommer dersom disse påvirkes av slagskygge fra ny bebyggelse.

Parkering:

Vedrørende parkering vises det til krav til parkering i kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.6.7.

ROS-analyse:

Krav til ROS-analyse framgår av pbl. § 4-3 og statsforvalterens sjekklister.

Sosial infrastruktur:

Beliggenhet knyttet til sosial infrastruktur som skole, barnehage, kollektivtilbud osv. må fremgå av planbeskrivelsen.

Kriminalitetsforebygging:

Viser til kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.9 bokstav e.

Massehåndteringsplan:

Viser til kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.9 bokstav c.

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav vil blant annet kunne omfatte:

- Kommunaltekniske anlegg
- Flytting av matjord
- Boligbygging kan ikke settes i gang før det etter kommunens vurdering er tilstrekkelig skolekapasitet

Folkehelse:

Betydning for folkehelse kan være aktuelt tema i planbeskrivelsen.

Klimakonsekvenser:

I planbeskrivelsen er det ønskelig at det opplyses om hva planområdet består av i dag, og konsekvensen av arealbruksendringen (antall tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år). Samt andre relevante forhold hva gjelder klima og miljø – som lokalisering med tanke på bruk av privatbil, kollektivtilbud i nærheten, gang-/sykkellavstand til tjenestetilbud mv.

På miljødirektoratets side er lenke til klimakalkulatoren (Excel-ark) som benyttes ved arealbruksendringer: [Beregne effekt av ulike klimatiltak - Miljødirektoratet](#)

Arealbruksendringer og jordbruk

↓ Gjødsling av skog (.xlsx)

↓ Arealbruksendringer (.xlsx)

↓ Endring i gjødsellagringsystem (.xlsm)

I Excel-arket er det oppskrift for fremgangsmåte i fanen «Veiledning Kilden».

Tallet for arealbruksendringens klimaeffekt - klimagasser i alt benyttes. Eks.:

Nettoeffekt av arealbruksendringen over 20 år:

	CO ₂	CH ₄	N ₂ O	Klimagasser i alt
Utslipp/opptak fra arealene uten å endre arealbruk	-2,8	0,0	0,0	-2,8 tonn CO ₂ -ekvivalenter
Utslipp/opptak dersom endringen gjennomføres	39,6	0,0	0,0	39,6 tonn CO ₂ -ekvivalenter
Arealbruksendringens klimaeffekt	42,4	0,0	0,0	42,4 tonn CO ₂ -ekvivalenter

Utbyggingsavtale:

Trolig ikke behov for utbyggingsavtale. Anbefaler at det uansett varsles om muligheten for en utbyggingsavtale sammen med varsel om planoppstart.

3. Medvirkning

Jamfør pbl. § 1 og kap. 5, skal det legges til rette for medvirkning i planprosessen. Spesielt skal aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging (herunder barn og unge) sikres i en tidlig fase av planarbeidet. Det vises i denne sammenheng til [veileder om barn og unge i plan og byggesak](#). En mulighet for medvirkning kan være å avtale et møte med elevrådet ved Store Bergan skole.

For øvrig må det vurderes i hver enkelt sak om det må iverksettes spesielle medvirkningstiltak, for eksempel felles befaring eller offentlig møte i forbindelse med varsel om oppstart eller under høringsfasen. Åpen kontordag (eksempelvis på biblioteket i Sandefjord), der representant fra kommunen og utbygger stiller, kan også vurderes.

4.	Kommunens foreløpige signaler <p>Kommunen tok opp at det er viktig at planavgrensningen ved varsel om planoppstart er tilstrekkelig stor, slik at det ikke blir behov for ny/utvidet varslings. For eksempel gjelder dette tilgrensende arealer til adkomstvei og frisikt i kryss.</p> <p>Grunnet ønske om utbygging på dyrka mark og planforslag i strid med kommuneplanen (omdisponering fra LNF-formål til boligformål), kom vi i møtet frem til at det skal fremmes en politisk forespørselssak før det varsles oppstart av reguleringsplan.</p> <p>Kommunen minner om kravet til driveplikt i jordlovas § 8 for jordbruksarealene innenfor planområdet.</p> <p>Viser til tilbakemelding gitt under punkt 2 vedrørende rapport om naturmangfoldskartlegging.</p> <p>Det anbefales at det bestilles oppmåling av usikre grenser tidlig i prosessen, og før veier tegnes ut.</p> <p>Størrelse på hensynssoner, evt. frigivning for kulturminner mv., anbefales avklart med fylkeskommunen tidlig i prosessen.</p> <p>For å kunne ivareta kravet om 20 l/s til slokkevann i henhold til TEK17, må det muligens ses på en løsning som innebærer etablering av en ringledning m/ 2 uttak.</p> <p>Det kan bli aktuelt å regulere deler av LNF-området som grenser til Store Bergan skole i vest, til grønnstruktur (offentlig friområde). Kommunen vil under planprosessen vurdere om det kan være aktuelt å overta dette.</p> <p>Viser ellers til tilbakemeldinger gitt under punkt 2.</p>
5.	Arbeids- og ansvarsfordeling <p><u>Varsling av oppstart av planarbeid</u> Forslagsstiller utarbeider annonsetekst og omriss av planområdet i form av SOSI-fil. Kommunen har en mal for varseltekst på kommunens nettsider. Kopi av varslingsbrev oversendes kommunen. Kommunen utarbeider og sender varslingsliste til konsulenten.</p> <p><u>Annonsering</u> Oppstart annonseres i Sandefjords blad og på kommunens nettside. Kommunen har fellesannonse for kunngjøringer i avisa hver lørdag. Fordel om annonsen tidsmessig harmonerer med dette. Kommunen lager en sak på nettsiden.</p> <p><u>Digitale kart</u> Bestilles på oppmålingsseksjonen ved Per Erik Larsen (tlf.: 33 41 33 36, e-post: per.erik.larsen@sandefjord.kommune.no).</p> <p><u>Møter</u> Uformell presentasjon for hovedutvalget for miljø- og plansaker (for store og omfattende planer).</p> <p>Planer kan legges fram for regionale myndigheter i planforum i fylket (kommunen har god erfaring med at det kan være nyttig).</p>

	<p>Det vurderes i hver enkelt sak om det bør iverksettes spesielle medvirkningstiltak – se mer om medvirkning i pkt. 3.</p> <p>Behov for møter underveis vurderes fortløpende.</p> <p><u>Innspill og bemerkninger vurderes og evt. innarbeides i planen</u> Innkomne merknader vil fortløpende publiseres i plandialogen, men det kan være hensiktsmessig med et møte når varslingsfristen går ut slik at vi sammen kan gå gjennom dem og kvalitetssikre at alle er lagt inn i saken. Innspillene kommenteres av forslagsstiller i planbeskrivelsen (evt. i eget merknadsnotat).</p> <p><u>Plantype</u> Detaljregulering: Planforslaget skal ha en detaljeringsgrad som muliggjør bygging uten påfølgende dispensasjoner. Planforslaget skal illustreres med et realistisk prosjekt og maksimal utnyttelse.</p> <p>Opplegg for planprosess Dersom planen utløser krav om konsekvensutredning jf. plan- og bygningsloven, skal forslag til planprogram sendes ut på høring samtidig med varsel om oppstart av reguleringsplan.</p> <p>Det er foreløpig vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.</p>
<p>6.</p>	<p>Krav til planforslaget Plankart i PDF-format og SOSI-format Reguleringsbestemmelser Planbeskrivelse Merknadsdokument med forslagsstillers kommentarer (evt. som en del av planbeskrivelsen) Illustrasjonsplan som viser maksimal utnyttelse Illustrasjoner som viser virkninger av planforslaget ROS-analyse Konsekvensvurdering av utredningstemaer dersom det ikke er egen konsekvensutredning (KU)</p>
<p>7.</p>	<p>Framdrift Forslagstiller vurderer tidspunkt for varslings. Dette vil være etter at sak om forespørsel om oppstart av planarbeid er behandlet. Varlingsmaterialet skal godkjennes.</p> <p>Tidsfrister for saksbehandling løper når det foreligger en endelig plan med korrekt planmateriale og SOSI-format. Frist på 12 uker gjelder fra komplett planforslag foreligger til saken skal fremmes for 1. gangsbehandling.</p> <p>Kompliserte store planer i sentrum krever normalt lengre tid fra start til slutt enn enklere planer. Sandefjord kommune har normalt ingen problemer med å holde tidsfrister som ligger i plan- og bygningsloven.</p>
<p>8.</p>	<p>Dokumenter Det vises til Sandefjord kommunes hjemmeside (Lage privat reguleringsplan) for innhenting av våre maler, aktuelle dokumenter og gebyrregulativ.</p>

Edle Vågen Oxholm, 13.06.2023
Referent

Plangebyr

Det må betales gebyr for behandling av reguleringssaker i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ etter oppstartsmøte og når planforslaget har vært til 1. gangsbehandling.

Forslagsstiller må i tillegg til gebyret dekke:

Utgifter til nødvendig fagkyndig bistand i planbehandlingen, f.eks. støyvurderinger, grunnundersøkelser, undersøkelser av forurenset grunn, arkeologiske undersøkelser o. l., uavhengig av når disse utføres.

Generell informasjon

Alt planmaterieell skal utarbeides av fagkyndige, jf. pbl. § 12-3. Ufullstendige planforslag medfører at saken stoppes (12 ukersfristen) og returneres for komplettering.

Det er et absolutt krav at digitale plankart leveres i henhold til standardene «Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister»: [Plankart og planregister - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no). Planen kan ikke fremmes politisk før dette kravet er oppfylt.