



Oppstartsmøte for planarbeid i Hustadvika kommune

Detaljregulering for Nerland industriområde – endring 01

Møtet

Tid: Mandag 11.03.2024 kl. 14.00
Sted: Teknisk møterom, Hustadvika kommune
Til stede på møtet: Havila Biogass AS v/ Martin Toreli og Inge Hoemsnes Advansia v/ Line Espeland Hustadvika kommune v/ Tina Skarseth

Formalia

Om planen

Plannavn: Detaljregulering for Nerland industriområde – endring 01
Planident: 202402
Saksnummer: 2024/986
Plantype: Detaljregulering

Fagkyndig plankonsulent:

Navn: Advansia v/ Line Espeland
Adresse: Øvre veg 24, Molde
Telefon: M: 466 42 911, T: 974 00 004
E-postadresse: line.espeland@advansia.no

Tiltakshaver:

Navn: Havila Biogass AS
Adresse: Neråsvegen 242, 6470 Eresfjord
Telefon: martin.toreli@havila.no
E-postadresse: 95257350

Saksbehandler Hustadvika kommune:

Navn: Tina Skarseth
Adresse: Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen
Telefon: 41862265
E-postadresse: tina.skarseth@hustadvika.kommune.no

Gebyrmottaker:

Navn: Havila Biogass AS
Adresse: Neråsvegen 242, 6470 Eresfjord EHF stiles til: mb.36951@xledger.net
Telefon: Kjell.evensgard@havila.no
E-postadresse: 408 07 022

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 16.02.2024, revidert 08.03.2024.

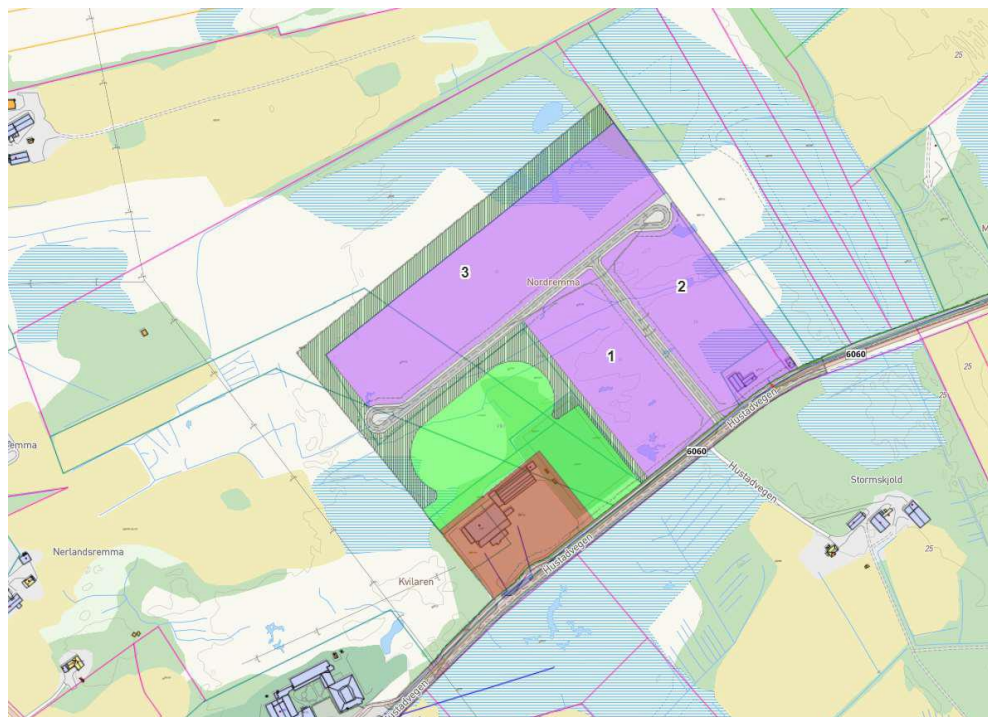
a) Formålet med planen

Forslagsstillerens beskrivelse:

Formålet med planen er å legge til rette for biogassanlegg (område 2) og industri/kontor (område 1 og 3).

Ønsket arealformål i område 2 er industri. Hensikten er å bygge biogassanlegg på område 2, men annen industri kan også være aktuell.

Det foreligger en eksisterende reguleringsplan for området, plan nr. 84041 «Nerland industriområde». Denne planen ble vedtatt i 1984, og har behov for fornying av bestemmelser mer tilpasset dagens regelverk.



Kommunens tilsvaer:

Oppstartsmøte:

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Forslagsstillers beskrivelse:

Planområdet ligger i Hustadvika kommune, om lag 700 meter vest for Hustad fengsel og om lag 300-600 nordøst for Hustad barne- og ungdomsskole. Ved skolen er det et boligfelt, ca 400-600 meter fra planområdet. Brynhallen ligger inntil planområdet. Mesta holder til på egen eiendom mot veien sørøst i planområdet. Sørøst for planområdet ligger en gård hvor våningshuset er ca 200 meter unna grensen til planområdet.

Sør for området går fylkesvei 6060 med gang- og sykkelvei. Nærmeste busstopp er ved Hustad skole. Nedre del av planområdet kan komme innenfor gul (og evt. noe rød) støysone fra trafikkstøy.

Beliggenheten er godt egnet for biogassanlegg fordi tomten er sentralt plassert i forhold til hovedtyngden av husdyrbønder i Hustadvika Kommune. Tomtens beskaffenhet gjør at den passer godt til biogassformål når det gjelder innsyn på tomten og silhuett fra tankene som skal bygges. Tomten er relativt flat og det er berg i dagen på store deler av området, noe som gjør den godt egnet for bebyggelse.

Topografi og landskap

Området er nokså flatt, men med noen bergknauser og forhøyninger. En del berg er synlig i dagen. Området ligger under marin grense, og ligger 20-28 meter over havet. Det er en drøy kilometer til sjø.

I kartet vises områder med myr. Det er planlagt at fagpersonell vurderer den reelle forekomsten av myr på stedet, og at verdifulle myrarealer vernes i reguleringsplanen.

Det er plantet noen belter med sitkagran i området. Sitkagran er en uønsket, svartelistet tretype i Norge som man vil tilstrebe å fjerne i byggetiltak på stedet.

Omkringliggende landskap er jordbrukslandskap, myr, kystlandskap og noe bebyggelse.

Planavgrensning

Signal fra Hustadvika kommune er at det primært er arealet som i dag er avsatt til industri som skal detaljreguleres. Nedenfor vises likevel en mulig plangrense hvis man ønsker å fornye reguleringen i noe av det øvrige arealet rundt industritomtene. Det er ønskelig å få drøftet og fastsatt plangrensen i oppstartsmøtet.

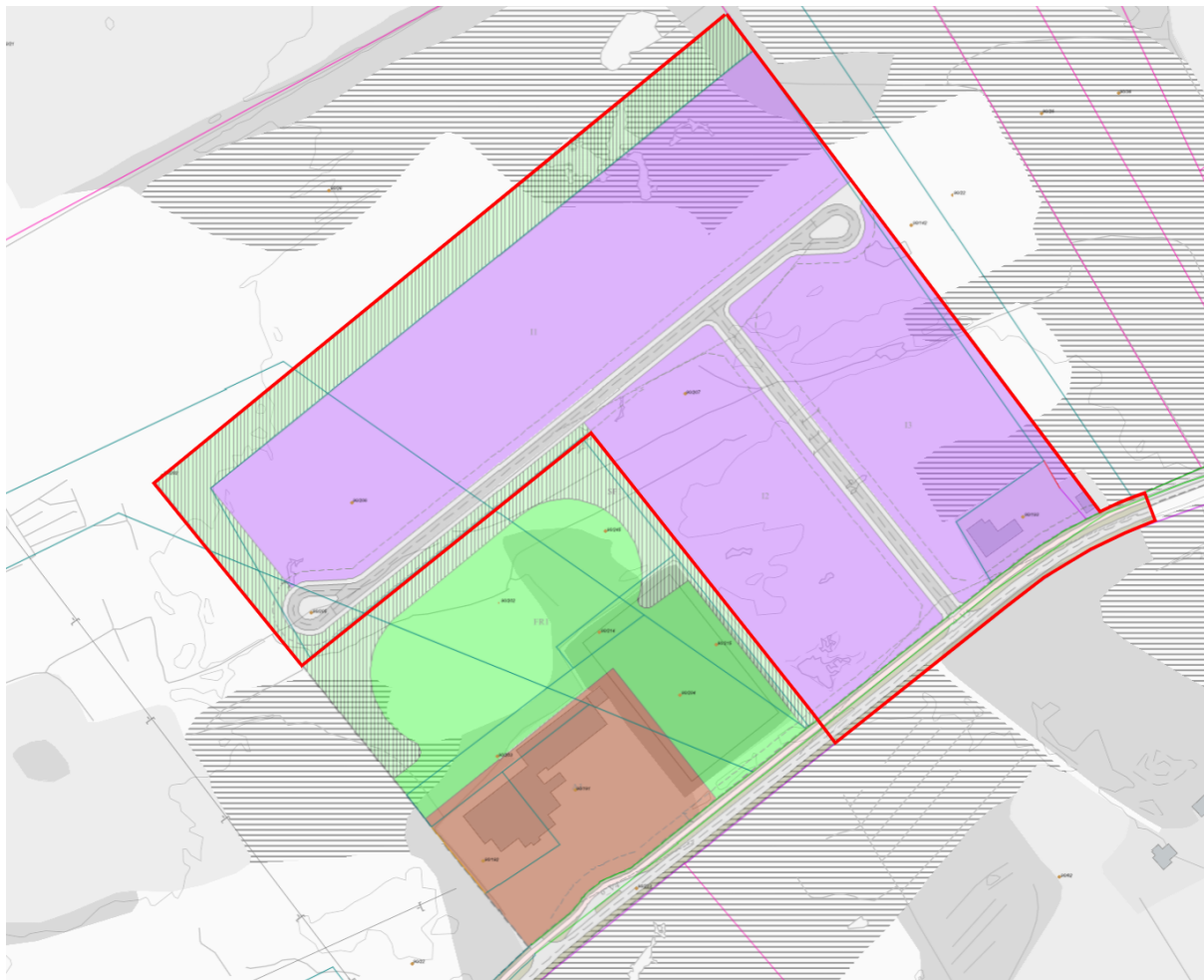
Kommunens tilsvaer:

Det er ønskelig at vegetasjon som er ment som skjerming revegeteres med annen tretype om Sitkagran fjernes.

At planavgrensningen ikke inkluderer idrettsanlegget og samfunnshuset er i orden, men planavgrensningen ellers må overlappe eksisterende plan. Dette for å unngå gjenværende biter av eksisterende plan i etterkant.

Oppstartsmøte:

Planavgrensningen skal omfatte deler av plan 09003 Hustad skule – gangvegar og parkering, vist med rød avgrensning i kart under.



c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Forslagsstillers beskrivelse:

Det er planlagt oppføring av et biogassanlegg på østlige del av planområdet («område 2» i figur 1).

Biogassanlegget vil inneholde bygninger, tanker, tekniske anlegg, parkeringsplass og flakoppstillingsplass. I biogassanlegget skal det produseres biogass og gjødsel. Råstoffet er primært restprodukter fra landbruk og fiskeoppdrett, men andre typer restprodukter er også aktuelt. Produksjonen skjer i lukket anlegg. Det kan også bli aktuelt å bli mottakssted for kloakkslam fra rensenanlegg og septiktanker. Dialog om dette pågår med Hustadvika, Kristiansund og Molde kommune.

Bygninger/anlegg som skal oppføres er mottakshall, driftsbygning med prosesshall og kontorer, tanker og diverse tekniske anlegg.

Kommunens tilsvar:

Oppstartsmøte:

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Forslagsstillers beskrivelse:

Anlegg og bygninger i biogassanlegget vil ha en samlet BYA på om lag 2800- 3500 m². Hvor stort arealet blir, er blant annet avhengig av hvorvidt det skal bygges mottaksanlegg for kloakk. Mye av det bebygde arealet er tanker o.l. Bruksareal på selve bygningene vil være nærmere 1000 m².

Byggehøyde på tanker/produksjonstårn/siloer vil bli inntil 18 meter. Øvrige bygg, haller og tekniske rom vil få maksimal gesimshøyde på inntil 12 meter.

Bebyggelsen i øvrige arealer som ønskes tilrettelagt for industri/kontorer («område 1 og 3» i figur 1), vil få maksimal gesimshøyde på inntil 12 meter.



Kommunens tilsvar:

Oppstartsmøte:

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Forslagsstillers beskrivelse:

Adkomst

Adkomst til planområdet vil være fra avkjørsel fra fylkesveien 6060. Inne i planområdet vil det legges opp til et antall innregulerte avkjørsler, med en fleksibel endelig plassering. En avkjørsel til Mesta sin eiendom 90/193 - Hustadvegen 216 ønskes innregulert fra internvei i planområdet. Eiendommen sees i figur 3 på s. 5. Til biogassanlegget vil det planlegges med to avkjørsler inne i planområdet, på grunn av logistikk og trafiksikkerhet.

Parkering

Parkeringsbehovet løses på egne eiendommer. Kommuneplanens arealdel har bestemmelser for parkering hvor bestemmelsen krever 1 plass pr. 50 kvm BRA for uregulerte. Biogassanlegget har i utgangspunktet behov for færre parkeringsplasser enn det legges opp til i kommuneplanen. Øvrige tomter som ikke er tiltenkt biogassanlegget, vil hovedsakelig planlegges med parkering som er i henhold til parkeringsbestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Opparbeidelse av uteområder

Det planlegges ikke å legge til rette for bebyggelse i områder med verdifull myr. Siktagranbeltet

ønskes fjernet som tidligere nevnt. Større områder vil opparbeides med hardt dekke i forbindelse med ønsket formål.

Kulturminner

Det er ikke registrert arkeologiske kulturminner på eller ved aktuelle planområde i følge kulturminnesøk. Lilla markering i kartutsnittet over er boligbebyggelse. Det er registrert flere arkeologiske funn for bosetting ved kysten ca 800 meter vest for planområdet.

Naturverdier

Området er registrert som eksponert ytre kystslettelandskap med jordbruksdominans i NIN-kartdatadaten for naturmiljø. Det foreligger ingen form for vern eller planlagt vern over området

I gårdskartet vises noen områder med myr i nord. Som tidligere nevnt er det ønskelig at verdifulle myrrealer vernes i reguleringsplanen.

Det er plantet noen belter med sitkagran i området. Sitkagran er en uønsket, svartelistet tretype i Norge som man vil tilstrebe å fjerne i byggetiltak på stedet.

På eiendom 90/207 er jorddekt fastmark (22,7 daa) og skrinn fastmark (49,9 daa) myr uten skog (6,8 daa) uproduktiv skog (2,9 daa) skog midles bonitet (0,9 daa) bebygd (0,7 daa).

På eiendom 90/206 er jorddekt fastmark (10,5 daa) og skrinn fastmark (2,4 daa).

Det er registrert flere observasjoner av Storspove (fugl) rundt området. Det er også registrert næringsområde til Vipe (fugl). Det er også en eldre registrering av Blåstarr (karplante) helt nord i planavgrensingen fra 1954.

Rekreasjonsverdi (Fri ferdsel)

Området ligger inntil idrettsanlegget til Bryn IL. Og Hustad skole ligger i nærheten. Det er ingen registrerte friluftsverdier i miljøstatus-kartlagene.

Kommunens tilsvare:

Oppstartsmøte:

Hustadvika kommune har hentet ut en tiltaksanalyse for området, hvor hovedpunktene i analysen ble gjennomgått.

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

Forslagsstillers beskrivelse:

Biogassanlegget og arealer avsatt til industri/kontor er en naturlig utvikling av det allerede regulerte industriområdet. Utbyggingen er i tråd med overordnede planer og føringer.

For biogassanlegget er tomten valgt for minst mulig påvirkning på omgivelsene. Det er i desember 2023 utført en ROS-analyse for biogassanlegget, hvor miljøpåvirkning som lukt, vannhåndtering, avfallshåndtering, støy, trafikkbelastning, lekkasjefare etc. er gjennomgått. Vi viser til ROS analysen for anlegget fra desember 2023 vedlagt.

Lukt

Både husdyrgjødsel, fiskeslam, kloakkslam, samt andre substrat avgir lukt. Anlegget plasseres om lag 300 meter fra nærmeste våningshus og om lag 150 fra idrettsbane. Prosessen skjer i et lukket system. For å hindre luktspredning ut av anlegget, vil lossing av husdyrgjødsel og lasting av biorest foregå inne i en lukket hall. Hallen vil utstyres med et spesielt avtrekk som fører prosessluften til et

luktbehandlingsanlegg. Man regner for øvrig med at spredning av biorest på eng i etterkant av prosessen inne i anlegget avgir mindre lukt enn hva ubehandlet husdyrgjødsel ville gjort.

For tilsvarende biogassanlegg som er under oppføring i Eidsvåg ble det i 2022 utarbeidet en egen luktrisikovurdering som viser at sannsynligheten for utslipp fra ordinær drift er høy, men siden spredningsberegningene tilsier at det ikke er overskridelser av grenseverdien for lukt er den samlede risikoen vurdert som akseptabel.

Videre konkluderer luktrisikovurderingen med at det ved uhellsutslipp må påregnes overskridelser hos nærmeste nabo (som i Eidsvåg er ca 450 meter fra anlegget). Konsekvensen ved en slik hendelse vurderes som «merkbar», men som følge av den lave sannsynligheten for hendelsen er den samlede risikoen vurdert som akseptabel. Det anbefales at det i beredskapsplanen inkluderes detaljerte varslingsrutiner for å raskt kunne informere naboer om eventuelle luktplager (Kilde: Rapport 52202056 Lukt01 D01).

Anlegget vil bli bygget med flere tiltak som skal forhindre lukt, både med biofilter og kullfilter. Mottakshall og mottakstanker vil ha undertrykk.

Støy og trafikk

I tilknytning til drifta av anlegget vil det være aktivitet med lastebiler o.l. på tomta. For tilsvarende biogassanlegg som er under oppføring i Eidsvåg, ble det i 2022 utført støyfaglig vurdering.

Vurderingen konkluderer med at biogassanlegget gir lite støy til omgivelsene og er plassert i svært god avstand fra alle støysensitive områder. Nærmeste nabo til anlegget i Eidsvåg er ca 450 m unna, men selv i et verste døgn strekker støysonene seg bare ca 40 m utenfor området (Kilde: Rapport 52202056 AKU01 J02 Nesset Biogass støy).

Biogassanlegget som er planlagt i Hustadvika er svært sammenlignbart med anlegget i Eidsvåg. Det er større mengder biomasse som skal tas i mot på anlegget i Hustadvika. Dette medfører at antallet lastebiler o.l. som lager støy øker. Men støysonen antas å ikke bli vesentlig større i utstrekning, og vi legger på dette stadiet rapporten for anlegget i Eidsvåg til grunn.

Det er planlagt et kjøremønster som ivaretar nattero og helgefred, da all transport blir planlagt i dagperioden (kl. 7-19) på hverdager.

Forurensing og utslipp til vann

Anlegget er designet som et helt lukket anlegg, dvs ingen utslipp av væske. Kun biorest skal ut til bøndene som gjødsel. Hvis det blir aktuelt å ta i mot kloakkslam, så blir det en separat prosesslinje for dette. Det pågår dialog med kommunen for å slippe bioresten, avvannet ved separasjon, ut på det kommunale avløpsnett. På maks utnyttelse skal det da slippes 1 m³ inn på kommunens kloakknnett og slamutskiller per time.

Eksplisjonsfare

Biogass er ikke eksplosjonsfarlig før den er satt under trykk, men den er brannfarlig. Gassen vil settes under trykk før transport. Alle regler og prosedyrer for behandling av gass under trykk vil bli fulgt. Gassen vil bli sendt ut av anlegget fortløpende til kunder gjennom uken.

Kommunens tilsvare:

Oppstartsmøte:

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

Forslagsstillers beskrivelse:

Kommuneplanens arealdel for Fræna 2015-2027

I kommuneplanens arealdel 2015-2027 er planområdet avsatt til bebyggelse og anlegg. Området er i en hensynssone hvor reguleringsplan er gjeldende plan. Kommuneplanen ble vedtatt 15.12.2014 i tidligere Fræna kommune. Nå ligger området i Hustadvika kommune.

Klima-, energi- og miljøplan for Hustadvika kommune 2022-2025.

Det er påbegynt planarbeid for en klima-, energi- og miljøplan for Hustadvika kommune. Hovedmål er tilpasning til forventet klimaendringer, redusert klimagassutslipp og ivaretagelse av natur- og artsmangfold, samt jord, vann og luft med gode kvaliteter.

Gjeldende plan

Gjeldende reguleringsplan plan nr. 84041 «Nerland Industriområde», ikrafttredelsesdato 15.06.1984. Området er regulert til byggeområde, trafikkområde, friområde og spesialområde for leplanting.

Tilgrensende reguleringsplaner

Plan nr. 09003 «Hustad skule – gangvegar og parkering», ikrafttredelsesdato 08.09.2014. Området er regulert til kjøreveg, gatetun. Gang/sykkelveg, annen veggrunn, parkering samt boligareal.

Kommunens tilsvare:

Oppstartsmøte:

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Forslagsstillers beskrivelse:

Kommunens tilsvare:

Kan ikke se at dette er kommentert i planinitiativet. Må legges til i planinitiativet før det kan varsles oppstart.

Oppstartsmøte:

Planinitiativet vil oppdateres.

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

Forslagsstillers beskrivelse:

Det vil i forbindelse med planarbeidet utarbeides en ROS-analyse for planområdet for å ivareta hensynet til risiko og sårbarhet. Sjekklister for vurdering av risiko og sårbarhet i saker etter plan- og bygningslova, fra 2023 er vedlagt.

Kommunens tilsvare:

Sjekklister for ROS må oppdateres på følgende punkter før det kan meldes oppstart:

Verksemdrisiko a)	Omfattar planen storulukkeverksemd eller farlege anlegg?
Sårbare objekt a)	Medfører bortfall av kritisk infrastruktur spesielle ulemper for området?
Samferdsel b)	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe på nærliggande transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjere ein risiko for området?
Samferdsel c)	Er det transport av farleg gods til/gjennom området?
Samferdsel d)	Kan området bli isolert som følge av blokkert infrastruktur, t.d. som følge av naturhendingar?
Er området påverka/ureina frå tidlegare bruk c)	Industriverksemd eller aktivitetar som t.d. avfallsdeponering, bålbrenning, skipsverft, gartneri etc.?
Tilsikta hendingar b)	Finst det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?

Oppstartsmøte:

Sjekkliste for ROS oppdateres på punktene som nevnt over, inkludert første side som omhandler klimatilpassing.

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

Forslagsstillers beskrivelse:

Offentlige organer fra standard varslingsliste for offentlige organer/høringsinstanser skal varsles om planoppstart.

Eksempel på berørte interessenter er listet opp nedenfor og må samrådes med kommunens vurdering:

Statsforvalteren i Møre og Romsdal
Møre og Romsdal fylkeskommune
NVE
Sametinget
Mattilsynet
Elinett
Riksantikvaren
Grunneiere, festere, naboer og gjenboere
Bryn IL
Hustadvika brann og redning
Romsdalshalvøya Interkommunale Renovasjonsselskap (RIR)
Kommuner med leveringsinteresser til biogassanlegg
Naturvernforbund
Norges handikapforbund Møre og Romsdal

En utvidet medvirkningsprosess med befaringer, foredragsinnlegg, møter og samtaler er allerede i gang.

Kommunens tilsvaer:

Hustadvika kommune vil oversende liste over eiere, interne høringsparter i kommunen og grendautvalga i Hustad og Farstad som skal varsles sammen med oppstartsmøte referatet.

Disse partene må også varsles:
Direktoratet for beredskap og sikkerhet
Statens vegvesen
Forum for natur og friluft

Disse partene fra listen trenger ikke varsles:
Sametinget
Norges handikapforbund Møre og Romsdal

Oppstartsmøte:

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

Forslagsstillers beskrivelse:

Krav til medvirkning er forankret i plan- og bygningsloven av 2008 kapittel 5, og prosessen vil følge denne. Oppstart av planarbeidet offentliggjøres etter lovens krav gjennom annonsering i de lokale aviser og på kommunens nettsider. Grunneiere, naboer og andre interessenter vil bli varslet med brev. Aktuelle offentlige organer og høringsinstanser får elektronisk varsel, og enkelte får varsel med brev.

Brukere og naboer til området oppfordres til å komme med innspill som vil bli vektlagt og, om mulig, implementert i planforslaget. Det er ønskelig med kontinuerlig dialog og arbeidsmøter med planavdelingen gjennom hele prosessen, samt øvrige etater ved behov.

Kommunens tilsvaer:

Oppstartsmøte:

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

Forslagsstillers beskrivelse:

Tiltaket som ønskes planlagt er vurdert etter kriteriene de aktuelle paragrafene i Forskrift om konsekvensutredninger, §§6-8 jf. §10.

Når det gjelder biogassanlegget, skal det der tas i mot over 100 000 tonn substrater i året, deriblant om lag 80 000 tonn husdyrgjødsel. Substratene vil i mottaks- og råtnetanker avgi gass gjennom naturlige råtneprosesser. Råtneprosessene defineres ikke som kjemisk behandling, selv om kjemiske reaksjoner skjer i råtningen. Gassen komprimeres og fraktes ut av anlegget. Anlegget er ikke et kraftanlegg som produserer strøm el.l.

Substratene behandles altså ikke ved forbrenning eller kjemisk behandling (jf. forskriftens vedlegg 1, pkt 10). Anlegget har heller ikke miljømessige konsekvenser som krever konsekvensutredning.

Etter gjennomgang av forskrift om konsekvensutredninger, jf. §§ 6 og 8, samt en foreløpig vurdering av relevant dokumentasjon og kartlag knyttet til § 10 annet og tredje ledd, har man kommet frem til at ønsket detaljregulering ikke har vesentlige virkninger på miljø og samfunn, og at det dermed ikke utløser behov for konsekvensutredning i planarbeidet.

Kommunens tilsvaer:

Hustadvika kommune har i forberedelsene til oppstartsmøtet etterspurt informasjon for å kunne vurdere om planen må konsekvensutredes.

Hjemmel	Vurderingskriterier	Kommentar
Vedlegg I nr 10)	«Avfallsanlegg for behandling av husholdnings- og næringsavfall ved forbrenning eller kjemisk behandling med en kapasitet på mer enn 100 tonn per dag (mindre anlegg omfattes av vedlegg II nr. 11b)»	Substratene behandles ikke med forbrenning eller kjemisk behandling.
Vedlegg I nr 2 a)	«Varmekraftverk og andre forbrenningsinstallasjoner, også mobile og midlertidige gasskraftverk, med en energiproduksjon på minst 150 MW (mindre anlegg omfattes av vedlegg II nr. 3a)».	Anlegget vil ikke produsere energi.
Vedlegg II nr 3 a)	«Industrianlegg for produksjon av elektrisk energi, damp og varmtvann som krever konsesjon etter energiloven»	Anlegget krever ikke konsesjon etter energiloven.
Vedlegg II nr 3 c)	«Lagring av naturgass på jordoverflaten»	Biogass er ikke å regne som naturgass og vil ikke lagres på jordoverflaten.

Videre er planen vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning §10 og hvorvidt planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Etter §10 første ledd skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, hvor bokstav c viser til avfallsproduksjon og utslipp, og bokstav d viser til egenskap om risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer. Tiltaket produserer biogass og gjødsel, hvor biogassen blir tanket og fraktet bort, mens gjødslet blir brukt som gjødsel. Dette er ikke å regne som avfallsproduksjon og utslipp. Videre har tiltaket risiko knyttet til eksplosjonsfare, men er slik Hustadvika kommune har forstått det, ikke av slik karakter at det er snakk om alvorlige ulykke eller katastrofe. Eksplosjonsfaren rundt biogass anlegget vil beskrives i videre i planen og reguleringsplanen vil sikre at regler og prosedyrer for behandling av gass blir fulgt.

Hustadvika kommune har vurdert det til at detaljreguleringen ikke faller inn under krav om konsekvensutredning.

Oppstartsmøte:

Det ble kommentert under møtet at mengdene som mottas pr år vil kunne øke. Da vil det i tilfellet være snakk om 120.000 tonn substrater og 100.000 tonn husdyrgjødsel.

Planstatus og tilgrensende planer

Forhold til evt. eksisterende og tilgrensende planer:



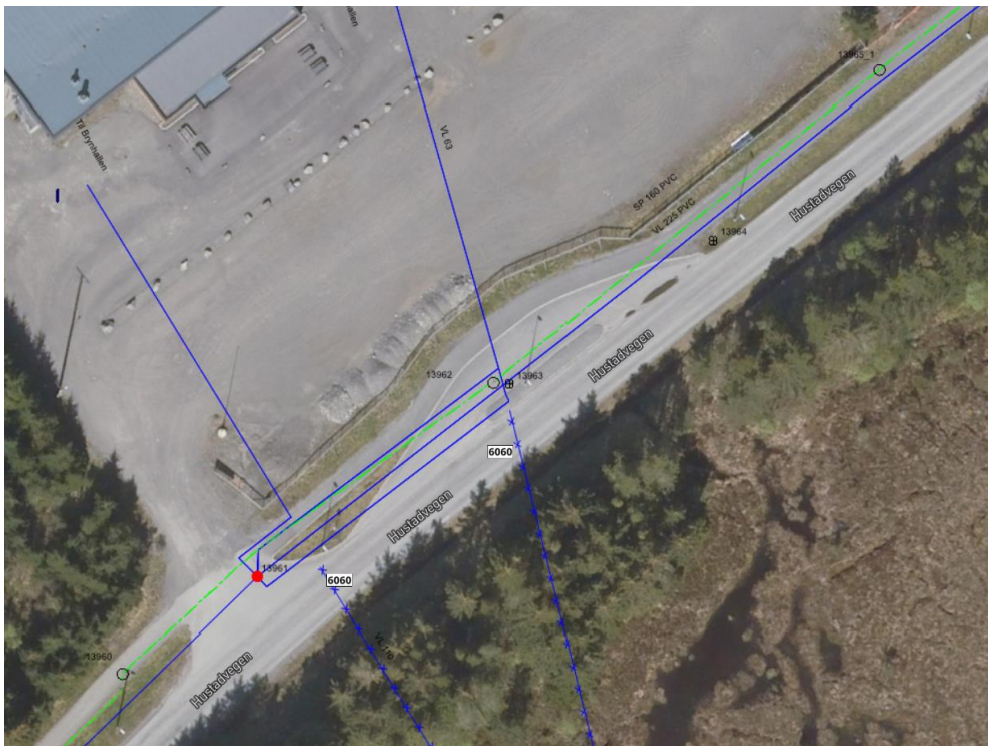
Gjeldende plan på planområdet: 84041 Nerland industriområde, vedtatt 15.06.1984

Reguleringsplan nordvest: 87066 Nerland boligfelt, vedtatt 27.04.1987

Reguleringsplan sørvest ved Hustad skule: 09003 Hustad skule – gangveg og parkering, vedtatt 08.09.2014

Offentlig infrastruktur i området





- Blå heltrukket linje: Eksisterende kommunal vannledning
- Blå heltrukket linje med kryss: Kondemnert kommunal vannledning
- Rødt punkt: Eksisterende kommunal kum, spillvann
- Grønn stiplet linje: Eksisterende gravitasjonsrør, spillvann
- Grønn stiplet linje med pil: Pumpeledning i drift, spillvann

Ta kontakt med 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):

Dersom det er uklare grenser i/langs planområdet oppfordres det til at grensene blir klarlagt gjennom en oppmålingsforretning.

Plandokumenter

Plankart	
Navn på planen: Nerland industriområde – endring 01	
Detaljeringsgrad: 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.	
Avgrensning av planområdet:	
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 tilfredsstiller kravene spesifisert i sjekklisten 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:	
Dersom planområdet ligger i tilknytning til sjø, skal også tilgrensende sjøareal reguleres. Ev. kommentar:	
Husk å regulere inn byggegrenser, 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 her .	
Reguleringsbestemmelser	
Reguleringsbestemmelsene må være i samsvar med reguleringsplankart og planbeskrivelse. Hustadvika kommune bruker regjeringen.no sin mal for reguleringsbestemmelser med noen tillegg. Oversendes etter oppstartsmøte.	
Planbeskrivelse	
Hustadvika kommune bruker regjeringen.no sin sjekklister for planbeskrivelse. Oversendes etter oppstartsmøte.	
ROS-skjemaet	
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.

Andre tema det skal tas stilling til i oppstartsmøtet jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, §2	Ja	Nei
Hvordan skal det tilrettelegges for samarbeid, medvirkning og samfunnsikkerhet? 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 finn.viken@hustadvika.kommune.no Se også Retningslinjer for tilrettelegging for brann og redningstjenesten		

<p>Omfattes planen av forskrift om konsekvensutredning? Evt opplegg for arbeidet frem til en slik utredning foreligger?</p> <p>Ev. kommentar: Se punkt l) i planinitiativet.</p>		x
<p>Skal det utarbeides andre utredninger om bestemte temaer? Hvem skal utarbeide disse?</p> <p>Geologisk vurdering Luktrisikovurdering, beredskapsplan Evt Støyfaglig vurdering</p> <p>Ev. kommentar:</p>	x	
<p>Er det hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15?</p> <p>Det kan være aktuelt å ha felles behandling.</p> <p>Ev. kommentar:</p>	x	
<p>Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet?</p> <p>Ev. kommentar:</p>		
<p>Er det behov for senere dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen?</p> <p>Ev. kommentar:</p>		
<p>Fins det en overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet?</p> <p>Ev. kommentar:</p>		<u>x</u>
<p>Kan det være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningslovens § 12-8 andre ledd?</p> <p>Ev. kommentar:</p>		x
<p>Er saken aktuell for regionalt planforum?</p> <p>Saken har vært behandlet i kommunalt planforum.</p>		x
<p>Er kravet til fagkyndighet oppfylt? Evt vurdering:</p> <p>Har planinitiativ og prosess frem til oppstartsmøtet vist tilstrekkelig kvalitet i tråd med krav om fagkyndighet?</p> <p>Hustadvika kommune viser til «Kvalitetskrav til fagkyndige i reguleringsprosesser» som vil være gjeldende i videre reguleringsprosess.</p>	x	

Prosessen videre

Informasjonsflyt: Kommune og forslagsstiller 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 tilfredsstillende 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 innsending av planforslaget. Gebyr vil tilfalle pr. mangelfulle innsending.

Vedlegg:

- Mal for oppsett av reguleringsbestemmelser
- Sjekkliste for planbeskrivelse
- Sjekkliste tekniske krav til reguleringsplan
- Kvalitetskrav til fagkyndighet i reguleringsprosesser
- Eierliste
- Liste over høringsparter