	Referent.: LHH	Dato: 04.04.2025 Sted: Sortland Rådhus

PROSJEKTNAVN
Detaljregulering for Fagerlund bofelleskap

PlanID: 1870_2025001

Arkivsak: 24/7104

TILSTEDE

Ekstern planlegger (EP):

Dagmar Kristiansen /Asplan Viak AS

EP er prosessleder og kommunens kontaktperson frem til offentlig ettersyn av planforslaget. Dette innebærer kontakt med berørte interesser og gjennomføring av lovpålagte prosesskrav.

EP får tilsendt kommunens sjekkliste for hva som må avklares i forkant av et oppstartsmøte.

Tiltakshaver

ABC EL-montasje/ Stein Steffensen, Rune Fredriksen

Fra Sortland kommune

Arealplanlegger(e): Lars Hervik Helgesen, Emil Bror Prizlaff

Kommunearkitekt: Kristine Røiri

Tema

1. Om oppstartsmøte jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering
2. Informasjon fra forslagsstiller
3. Behov for konsekvensutredning
4. Overordnede føringer
5. Kommunens råd og vurderinger
6. Oppstart planarbeid
7. Planforslaget skal inneholde
8. Fremdrift og planprosess
9. Annet
10. Krav til fagkyndighet

1. Om oppstartsmøte

Oppstartsmøte er lovpålagt, og referatet fra møtet er utgangspunkt for den videre prosessen.

Møtet skal avklare hvilke forutsetninger planavdelingen og tiltakshaver legger til grunn for reguleringsprosessen. Dersom det for enkelte tema er uenighet om prosess, eller hvilke forutsetninger som legges til grunn skal dette avdekkes i møtet og gjengis i referatet.

Oppstart planarbeid behandles politisk, slik at planutvalget (formannskapet) får eierskap til planprosessen og mulighet til å treffe styrende prosessledende beslutninger på et tidligst mulig

	tidspunkt. Planutvalget skal også være informert om at planprosessen er igangsatt. a. hvordan det skal tilrettelegges for samarbeid, **medvirkning** og samfunnssikkerhet b. om planen vil omfattes av forskrift om **konsekvensutredninger** og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger c. om det skal utarbeides **andre utredninger** om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagsstilleren skal utarbeide rapportene d. om det er hensiktsmessig med **felles** behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15 e. hva kommunen skal **bidra** med underveis i planarbeidet f. om det er behov for senere **dialogmøter** mellom forslagsstilleren og kommunen g. en overordnet **fremdriftsplan** som skal gjelde for planarbeidet h. hvem som er **kontaktpersoner** hos forslagsstiller og i kommunen i. om det kan være aktuelt å **stoppe** planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd
2.	**Mottatt dokumentasjon:** • 1_2_vedlegg_Anmodning_oppstartsmøte_040520 (L)(233201) • Anmodning om møte (L)(233200) • Fagerlunden bofellesskap Volumstudie (L)(233204) • Planområde Detaljregulering for Fagerlunden bofelleskap (L)(233199) **Informasjon fra forslagsstiller:** • Gnr./bnr: 15/1483, 15/7, 15/1670 • Fagerlundveien 36 • Størrelse ca. 7mål. • **Hensikten med reguleringen** Planen tilrettelegger for oppføring av flermannsboliger i 2 etasjer med saltak, samt tilhørende anlegg og utearealer. Det legges til rette for 20 boenheter på ca. 65 m² BRA hver, med en utnyttelsesgrad på 25 % BYA. Et eksisterende hus innenfor planområdet inkluderes i den nye planen.
3.	**Behov for konsekvensutredning** Det gjøres en konkret vurdering i hver enkelt sak opp mot forskrift om konsekvensutredninger: forskrift om konsekvensutredninger. Plankonsulenten har vurdert at det ikke er behov for en konsekvensutredning, og kommunen støtter denne konklusjonen. Skulle det senere komme frem vesentlige opplysninger utover det som er oppgitt i planinitiativet, vil planavdelingen vurdere saken på nytt i henhold til forskrift om konsekvensutredning.
4.	**Overordnede føringer** • Kommuneplanens samfunnsdel • Kommuneplanens byplan med generelle bestemmelser og retningslinjer, bestemmelser og retningslinjer for det aktuelle arealbruksformålet, og eventuelle hensynssoner • Kommunens VA-norm • Statens vegvesens vegnorm • Kommunens gebyrregulativ • Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning • Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging • Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging • Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T - 1442

	• Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T - 1520 • Brannfaglige hensyn
5.	**Kommunens råd og vurderinger** **Rammeplaner** • **Rammeplan for VAO:** • Skal følge planbeskrivelsen • Skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av bygninger og utearealer. **Rammeplan for VAO skal vise:** • Nytt og eksisterende ledningsnett og tilkobling til kommunal vannforsyning og renseanlegg/kommunalt utslipp • Brannkummer skal anvises i henhold til valgt brannkonsept for området. • Dimensjonering og håndtering av overvann v/ 200-års flom. • Godkjent rammeplan for VA forutsetter utslippstillatelse. • **Rammeplan for vei:** • skal følge planbeskrivelsen • skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av bygninger og utearealer. **Rammeplan for vei skal vise:** • adkomst til området for motorisert ferdsel og myke trafikanter. • veibelysning, fast dekke og andre tekniske løsninger • frisiktsoner **Teknisk infrastruktur** Planen må vise plassering av teknisk anlegg som for eksempel trafo, pumpestasjon mv. **Bebyggelse og grunnforhold** • Antall etasjer 2 • Planområdets status mtp. marin grense. Hvis under marin grense er det muligheter for forekomst av kvikkleire. Dette må i så fall utredes iht. NVEs veileder - Sikkerhet mot kvikkleireskred. Ved utarbeidelse av geotekniske rapporter ønsker kommunen at forslagsstiller/ekstern planlegger laster de inn i Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG). **Støy, støv og forurensning** Retningslinjer for behandling av støy (T - 1442) og luftkvalitet (T - 1520), skal legges til grunn ved utarbeidelse av planforslaget. Forurensningsforskriftens kap. 2 krever at tiltakshaver kartlegger eventuell forurensning av grunnen før terrenginngrep settes i gang hvis det har vært aktiviteter som kan ha forurenset grunnen, eller hvis det er andre grunner til å anta at grunnen kan være forurenset. **Risiko og sårbarhet** Det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse som vil følge planbeskrivelsen. Se veileder: Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB) og NS 5814 Krav til risikovurderinger.

Bærekraft

Sortland kommune legger til grunn FNs bærekraftsmål i sine planer og arbeid. I planbeskrivelsen må forslagsstiller vurdere hvordan planforslaget bidrar til å oppfylle intensjonene i bærekraftsmålene. Det bes om at de mest relevante bærekraftsmålene trekkes frem, med en beskrivelse av hvordan planen bidrar til disse.

Tilbakemelding – Planavdelingen

«Område B04 skal ha boliger som er tilrettelagt for eldre og brukere med spesielle behov, slik at de kan benytte servicen på Lamarktunet.» Se tilbakemelding kommunelegen, her må man vurdere hva som er hensiktsmessig.

Felles sti, B04:

Ettersom det skal etableres felles sti gjennom området i henhold til bestemmelsen i byplan, vurderes det å legge stien parallelt med Skjellbekken, samtidig som det sikres et grøntdrag langs bekken.

Fortau- Fagerlundveien:

Byplanens bestemmelser stiller krav om etablering av en felles sti eller snarvei gjennom området, markert som en rød strek i byplanen for delområde B04–B05. Bestemmelsene sier: «Det skal etableres felles sti gjennom området.» Planavdelingen anbefaler at stien legges langs Skjellbekken og kombineres med fortau langs tiltakshavers planområde på vestsiden av Fagerlundveien (Se også tilbakemelding fra kommunalteknikk ved vei). Det er derfor ikke nødvendig med en separat sti gjennom planområdet, så lenge det etableres fortau og en sti langs enten på nordsiden eller sørsiden av Skjellbekken.

Planavgrensning:

Planens nordlige yttergrense bør innlemme område regulert til klimavernsone gjennom reguleringsplan Lamarka Nord vedtatt 11.11.2019. Dette for å ikke legge igjen en liten del av reguleringsplan Lamarka Nord (I henhold til tilbakemelding fra geodata). Videre bør planavgrensningen justeres slik at den følger midtlinjen av fagerlundveien og overlapper varslet planavgrensning til detaljregulering for Sortland flerbrukshall.

Etter oppstartmøtet ble det enighet om at planområdet utvides med ca. 5 meter mot vest og 15 meter mot sør for å gi rom for vurdering av stitrasé i planprosessen. Utvidelsen gir nødvendig fleksibilitet og kan justeres inn senere ved behov.

Tilbakemelding – Vei

Kommunalteknikk ved vei ser fortau som nødvendig på vestsiden.

Årsakene er flere, men generelt for å kunne ivareta trygge krysningspunkter er fortauet nødvendig.

Videre må denne reguleringen også ses opp mot videre mulig regulering av nytt skoleområde, og den generelle trafikkavviklingen i området. Især myke trafikanters bevegelsesmønster. Her må vi da ha fortau for å unngå at myke trafikanter ser på krysningspunktene som omveier, eksempelvis.

Dersom skole skal bygges, er det mange trafikale problemstillinger som må bøtes på, og disse vil også kreve fortau blant annet.

Tilbakemelding – VAO

Det er tilstrekkelig kapasitet til drikkevann, men det mangler kapasitet for spillvann og overvannshåndtering. Dette vil kreve en oppgradering av infrastrukturen i Kong Øysteins vei. Det er varslet oppstart av detaljregulering for ny flerbrukshall i området. Prosjektene bør samarbeide for en felles oppgradering, dette vil begge prosjektene være tjent med. Ny VAO- infrastruktur i området vil bli et omfattende utbyggingsprosjekt. Det er for øyeblikket ikke satt av nok midler til å oppgradere Kong Øysteins vei i forbindelse med kommunens prosjekt. For å muliggjøre videre utbygging, må det gjennomføres tiltak. Oppgraderingen av VAO vil være omfattende, det bør ses på alternative løsninger for overvannshåndtering og naturlige løsninger som bekker, elver og fordrøyningstiltak kan være hensiktsmessig.

Plankonsulent i møte:

- Ønsker nærmere avklaringer med kommunalteknikk for å se på løsninger.

Svar fra kommunalteknikk 07.04.2025:

- Per nå foregår det en omfattende prosess med kartlegging av tilstanden i området rundt for håndtering av overvann og avløp. Per nå identifiserer vi bare feilkilder, men kan ikke si noe om når det eventuelt vil foreligge noen tidsplan for utbedringer.

Tilbakemelding – Kommuneoverlegen

Området er regulert i byplanen for tilrettelagte boliger, slik at beboerne kan dra nytte av servicetilbudene ved Lamarktunet. Spørsmålet er imidlertid om dette er hensiktsmessig, da det eneste offentlige tilbudet ved det nye sykehjemmet er en kafé. For å benytte de øvrige tjenestene ved sykehjemmet kreves det vedtak knyttet til helsetilstand.

Bygge- og anleggsperioden vil kunne medføre støv og støy, noe som krever særlig hensyn på grunn av sykehjemmets nærhet og beboere som er ekstra følsomme for forstyrrelser. Utformingen av en eventuell utvendige trapper må også vurderes i forbindelse støy, spesielt med tanke på plasseringen i forhold til soveromsvinduer.

Fellesarealene bør generelt utformes slik at de fremmer inkludering og fellesskap for ulike aldre, for å sikre at beboere kan føle tilhørighet og samhold, og motvirke utenforskap.

Fellesområdet ved den eksisterende boligen fremstår som skyggelagt og i nærhet til biltrafikk, parkeringsplasser og innkjørselen til sykehjemmet. Det bør også vurderes hvordan terrassene kan orienteres for å sikre gode solforhold, og dermed bedre livskvalitet. Kanskje bør det også vurderes et felles oppholdsrom innendørs og mulighet for en besøkshybel for å styrke konseptet om bofellesskap.

Tilbakemelding – Kommunearkitekten

Det er positivt at det satses på etablering av nye nabolag og flere boliger, noe Sortland har behov for. Samtidig er det viktig for kommunen å vurdere hva som kreves for å realisere en ny flerbrukshall. Planavgrensningen befinner seg innenfor området som inngår i den varslede detaljreguleringen for flerbrukshallen, og i første omgang bør fokuset være på å få reguleringen for hallen på plass. Dette innebærer flere avklaringer. Det er hensiktsmessig at flerbrukshallen reguleres først, slik at dens

utforming kan legge rammene for hvordan boligene rundt skal planlegges. Spørsmål om flerbrukshallens plassering, lys- og skyggeforhold, samt eventuelle fremtidige tilbygg som en svømmehall, bør avklares tidlig.

I kommuneplanens samfunnsdel har Sortlandsamfunnet bestemt hvordan kommunen skal utvikle seg. Sentrale temaer i forbindelse med boligutbygging er at man ønsker bostedsatraktivitet, gode kvaliteter, fremme felleskap, tilbakeflyttere og innflyttere, naboskap, inkludering, mangfoldig botilbud, blågrønne forbindelser og trygge trafikkforhold. Detaljreguleringen bør derfor ha et bevist forhold til hvordan den skal bidra til dette.

De innsendte tegningene ser foreløpig ut til å prioritere antall boliger fremfor å sikre god bokvalitet. Det er uklart hvordan manøvrering av kjøretøy, trapper og andre funksjonelle løsninger vil fungere i praksis – faktorer som har stor betydning for bokvaliteten i området.

Hva med felles parkering, der man går til boligene? Dette fremmer felleskap, gir større fellesområder, grøntarealer, mindre støy. Kommunearkitekten oppfordrer til å se på alternative løsninger for å gi boligene økte kvaliteter.

En kvartalslekeplass er ikke naturlig innenfor den nåværende planavgrensningen. Prosjektet må imidlertid bidra til opparbeidelsen av en slik lekeplass. Samtidig er det viktig at arealet ovenfor sykehjemmet opparbeides i forbindelse med flerbrukshallen, slik at det kan fungere godt sammen med de andre nærliggende uteområdene.

Tilbakemelding – Geodata

Plannavnet skal angi stedet planen gjelder for, som område, stedsnavn (fra SSR), eller adresse. Navnet skal alltid starte med «Detaljregulering for …». "Fagerlunden bofellesskap" gir ingen treff på arealplaner.no, og "Fagerlundveien" er en godkjent skrivemåte i SSR. Dette betyr at det ikke finnes andre reguleringsplaner med samme navn, og «Detaljregulering for Fagerlunden bofellesskap» kan derfor brukes som et unikt og beskrivende plannavn.

I planområde er det i dag registrert grønne og lilla eiendomsgrenser med henholdsvis nøyaktigheter på <= 10 cm og < 200 cm. Imidlertid er lilla eiendomsgrenser klargjort, det er bare ikke matrikkelført og fremkommer dermed ikke av kommunekart. I dette tilfellet behøves det dermed ikke å kreves klarlegging av grenser først, da det allerede er gjort.

Planens vestlige yttergrense følger sideliggende reguleringsplan Lamarka sykehjem vedtatt 14.10.2021. Dette er en naturlig planavgrensning. Planens nordlige yttergrense bør innlemme område regulert til klimavernsone gjennom reguleringsplan Lamarka Nord vedtatt 11.11.2019. Dette for å ikke legge igjen en liten del av reguleringsplan Lamarka Nord. Planens østlige yttergrense innlemmer halve veien av Fagerlundveien. Det bør tas stilling til om dette er en naturlig avgrensning av planen. Eventuelt om planavgrensningen bør følge yttergrensen til reguleringsplan Fagerlundveien vedtatt 03.09.2015, eller en av formålsgrensene i denne.

Statlig sikret friluftsområde: Her må man være OBS, for planavgrensningen kommer akkurat innforbi. Denne erklæringen sier at området ikke kan brukes til noe annet enn friluftsliv uten tillatelse fra staten. Så lenge man ikke ønsker nye formål/tiltak innenfor området er dette i utgangspunktet ikke et problem.

Universell utforming

Planen skal der det er nødvendig i plankart og bestemmelser sikre hensynet til universell utforming.

Barn og unges interesser

Skal drøftes og ivaretas i reguleringsplanen.

Fellesarealer, snarveier og en fremtidig kvartalslekeplass er viktige for barn og unge.

Nærheten til den planlagte flerbrukshallen er en klar fordel og anses som positivt.

Samiske interesser

Planarbeidet/planområdet faller ikke under krav til konsultasjon i henhold til sameloven.

Forsvarets interesser

Planarbeidet vil ikke berøre forsvarets interesser.

Uteoppholdsareal, lekeplasser og parkering

- Krav i gjeldende planer, Retningslinjer for lekeareal og nærmiljøanlegg: Hovedfokuset er å sikre gode lekeområder for barn, men kommunen er positiv til løsninger som også inkluderer alle aldersgrupper, i tråd med prinsippene for et bofellesskap.
- Info om planlagt uteoppholdsareal
- Universell utforming ifht. uteoppholdsareal, lekeplass og parkering
- Info om planlagt lekeareal
- Biloppstilling
- Sykkelparkering
- EL-lading?

Friluftsliv/folkehelse

- Se kommentar om felles sti, grøntdrag og Skjellbekken, samt tilbakemelding fra kommunelegen. Disse er relevante for friluftsliv og folkehelse.

LNFR og landskap (hvis aktuelt)

- Planområdet berører ikke LNFR-områder, men det er verdt å nevne de statlig sikrede friluftslivsområdene som tidligere omtalt.

Kulturminner og kulturmiljø

Det minnes om generell aktsomhetsplikt jf. kulturminneloven.

Naturmangfold og miljø

Biologisk mangfold skal vurderes jfr. de miljørettslige prinsippene §§ 8 - 12 i naturmangfoldloven. Mulige konsekvenser for naturmangfold skal utredes i ROS-analysen. Det kreves tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å forutse eventuelle negative konsekvenser for naturmangfoldet, jf. naturmangfoldloven § 8. Dersom eksisterende kunnskapsgrunnlag vurderes som utilstrekkelig, kreves supplerende undersøkelser.

Terrenginngrep

Ved alle typer terrenginngrep og utbygging skal man vise aktsomhet i forhold til mulig skredfare. Dette gjelder både ved graving og utfylling av masser, oppsett av bygninger eller andre konstruksjoner og ved hogst. En skal være særlig varsom i bratte områder med løsmasser og i leirområder under marin grense der det kan finnes soner med skredfarlig leire.

Avfallshåndtering

Kommunen forutsetter at avfallshåndtering etableres gjennom offentlig eller annen felles løsning – Reno-vest IKS er viktig å holde dialog med.

	Grunneier Eventuelle grunneierforhold innhentes fra Geodata. **Planbeskrivelsen** • Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS jf. sjekkliste) • Arealregnskap **Rekkefølgebestemmelser** • Rekkefølgebestemmelser som skal være sikret *før rammetillatelse* for nye tiltak: • Rekkefølgebestemmelser som skal være sikret *før igangsettingstillatelse* for nye tiltak: • Rekkefølgebestemmelser som skal være sikret *før brukstillatelse* for nye tiltak: Vi kommer tilbake til relevante rekkefølgebestemmelser i videre dialog under planprosessen, men følgende temaer er relevante: → Lekeplass → Felles grøntareal → Fortau → Felles turvei **Utbyggingsavtale** Utbyggingsavtale kan utarbeides i samarbeid med Prosjekt og utvikling i Sortland kommune. Se kontaktinformasjon på punkt 9. **Annet**
6.	**Oppstart planarbeid** Forslagsstiller varsler ved eventuell oppstart av planarbeidet til høringsinstanser, berørte naboer og med avisannonse i lokal avis. Forslagsstiller oversender tekst, pdf og SOSI-fil av planavgrensning til kommunen, som legger det ut på kommunens hjemmeside. Referat fra oppstartsmøtet skal vedlegges som en del av varsel om planoppstart.
7.	**Planforslaget skal inneholde** Planforslaget behandles når kommunen anser planforslaget som komplett, med følgende punkter: • Planbeskrivelse i word- og pdf-format • Innkomne merknader ved varsel om oppstart, med skriftlige kommentarer fra forslagsstiller • Planbestemmelser i word- og pdf-format. Se Regjeringens nasjonale mal for reguleringsplanbestemmelser • Plankart i PDF (A3) og SOSI (i gjeldende standard) • Krav til SOSI-leveransen fremgår av eget skriv fra kommunens avdeling for Geodata. Skrivet utdyper krav til utveksling av digitale data. • ROS-analyse, jf. DSBs veileder. • VAO-plan

	• Nødvendige utredninger • Situasjonsplan/terrengsnitt • 3D-modeller av planlagt tiltak med sol/skyggediagram • Analyse av området • Plan, snitt, fasade • Illustrasjonsplan • Snitt og oppriss • Fotomontasje og perspektiv • Sol og skyggeillustrasjoner • Støyrapport • Renovasjonsplan SOSI-filer og andre plandata i ulike formater (SOSI, dxf, DWG, fileGDB) samt naboliste kan bestilles på kommunens kartbestillingsportal. Alle illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse av hva planen åpner for. Kommunen ønsker 3D-modeller (IFC eller FBX) for å kunne visualisere tiltak i kommunens 3D-verktøy. Disse må være georeferert iht. EUREF 89 UTM 33. **Utomhusplan/situasjonsplan** I den grad det er hensiktsmessig bør det utarbeides detaljert utomhusplan. Slik utomhusplan bør vise: • Belysning • Oppstillingsplasser for bil og sykkel. • Materialbruk i fast dekke • Vegetasjon (plassering og type) • Søppelhåndtering/renovasjon • Skilting • Møblering • Universell utforming: ledelinjer, kontraster mv. • Vegbredde og utforming av avkjørsel • Frisiktsoner • Avslutning mot bekken i terreng og snitt
8.	**Fremdrift og planprosess** Sortland kommune har informert om saksgangen og de ordinære prosessreglene etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første gangs vedtak i saken, er 12 uker. Det er ikke lagt opp til overordnet fremdrift. • Planlagt dato for varsel om oppstart: Det legges til rette for saksfremlegg klart til formannskapsmøte 5 juni eller 26 juni 2025. • Planlagt dato for innsending av komplett planforslag: Behov for møter underveis vurderes fortløpende, f.eks. mellom varsel om oppstart og innsending

	av planforslag. Referatet og Sortland kommunes merknader og innspill bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet fant sted. Det gjøres oppmerksom på at hverken oppstartsmøte eller møtereferatet gir noen av de enkelte parter rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjekter, evt. endring av framdriften for prosjektet.
9.	**Annet** **Kontaktpersoner i Sortland kommune** • Saksbehandler: Lars Hervik Helgesen, lars.helgesen@sortland.kommune.no • Fagkoordinator plan: Oda Lie Engesæth, oda.engesaeth@sortland.kommune.no • Kommunalteknikk: Per-Arne Østensen, per-Arne.Ostensen@sortland.kommune.no • Geodata: Rita Brekken, Rita.Brekken@sortland.kommune.no • Forurensning, utslippstillatelser: Ta kontakt med saksbehandler for nærmere informasjon • Kommunearkitekt: Kristine Røiri, Kristine.Røiri@sortland.kommune.no • Utbyggingsavtaler: Marius Frantzen, marius.frantzen@sortland.kommune.no **Kontaktpersoner i saken om flerbrukshallen:** • Prosjektleder i Sortland Kommune: Margareta Furberg, Margareta.Furberg@sortland.kommune.no • Plankonsulent: Plan1, Henri Auer, hau@p1.no **Faktura** Gebyr beregnes i hht. Kommunens gjeldende gebyrregulativ. Faktura adresseres tiltakshaver. **PlanID.** Planident: 1870_2025001 Plannavn: Detaljregulering for Fagerlund bofellesskap
10.	**Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige** 1. Private forslagsstillere kan fremme forslag til detaljregulering. Plan- og bygningsloven stiller krav om at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Som oftest vil det være en plankonsulent med god kunnskap om plan- og bygningsloven, om hvordan planer utarbeides, og om hvordan planprosesser skal gjennomføres. Fagkyndig vil lette planprosessen og bidra til god dialog med kommunen. 2. Fagkyndig skal ha tilstrekkelig kunnskap om: • Plansystemet • Planprosessene • Plankart med kravspesifikasjon for utveksling av digitale plandata • Utarbeidelse av planbestemmelser • Utarbeidelse av planbeskrivelse og metodeanvendelse

	• Kommunale bestemmelser og retningslinjer • Nasjonal og regionale retningslinjer • Planutforming 3. Kommunen kan kreve dokumentasjon på at ovenfor nevnte krav er ivaretatt. Dokumentasjon er vitnemål for relevant høyere utdanning innen arealplanlegging.