

# Møtereferat

## OPPSTARTSMØTE

(Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L)



Randaberg  
kommune

Plannavn/-type	Detaljregulering av boligområde ved Torvmyrveien, Øvre Grødem
Område - Adresse	Gnr/bnr 48/1112, 1113 - Torvmyrveien, 4072 Randaberg
Planidentitet	1127 2022002
Arkivsaksnummer	22/01835
Møtedato	22.11.2022
Møtested	Randaberg kommunehus, møterom Randaberg (2. et.)
Referent	Liv Herdis Oftebro
Datert	24.11.2022

### Møtedeltakere

Randaberg kommune	Saksbehandler plan	Liv Herdis Oftebro
	Fagleder plan	Anna K. Kraus
	Byggesaksbehandler	Åshild Ulevåg Oksum
	Ingeniør park/vei	Heidi Høyland Tjelta
Forslagstiller	Plankonsulent	Sweco Norge AS: Gudrun H. Oma Sigrid Salicath Ark Vest: Hege Wee
	Forslagstiller	Grødemtoppen AS: Torkil Brustad Morten Nilsgard Jone Skjæveland

### Kontaktpersoner

I planprosessen er kontaktpersoner:

Forslagstiller	Firma	Sweco Norge AS
	Kontaktperson	Gudrun H. Oma
	Telefon	45850076
	E-post	<a href="mailto:gudrun.oma@sweco.no">gudrun.oma@sweco.no</a>
	Postadresse	Postboks 97, 4031 Stavanger
	Org.nr.	967032271

Randaberg kommune	Saksbehandler	Liv Herdis Oftebro
	Telefon	940 0 8892
	E-post	<a href="mailto:liv.herdis.oftebro@randaberg.kommune.no">liv.herdis.oftebro@randaberg.kommune.no</a> / <a href="mailto:post@randaberg.kommune.no">post@randaberg.kommune.no</a>

Endringer må meldes til den andre parten.

## 1 Kort om planinitiativet

Planen har til hensikt å legge til rette for utbygging av areal avsatt til boligformål på gnr/bnr 4/1112, 1113 og 177. Området reguleres til bolig med tilhørende funksjoner.

### 1.1 Innsendt dokumentasjon fra forslagstiller

Formålet med planen er å legge til rette for 85-90 boenheter i leiligheter og rekkehus med parkering på bakkeplan og under bakkenivå. Planområdet er totalt ca. 24 daa (ca. 14 daa er byggeområde, ca. 10 daa er midlertidige og permanente veier) og ligger mellom landbruk og boligområde. Området er avsatt til boligformål i kommuneplanen.

For nærmere beskrivelse av planområdet og omgivelsene, se planinitiativ:

- Planinitiativ, datert 25.10.2022
- Stedsanalyse, Randaberg kommune, datert 8.9.2022
- Skisseforslag, datert 20.10.2022
- Planavgrensning, datert 25.10.2022

### 1.2 Formålet med planen / kort beskrivelse av ønsket tiltak

Planens formål er å legge til rette for utbygging av boliger. Arealet er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Byggeområdet er ca. 14 daa og omfattes i alt vesentlig av gnr/bnr 48/1112, 1113. Området grenser til bebyggelse i nord og øst, til landbruksområde og spredt boligbebyggelse i vest og til Torvmyrveien i sør.

Det planlegges to midlertidige adkomster inntil utbygging av krysset med E39 er ferdig: en midlertidig adkomst fra vest frem til bygging av kryss starter og en midlertidig adkomst fra øst under bygging av krysset. Den permanente adkomsten planlegges vest for planområdet, i det nye krysset med E39.

Arealformål som foreslås er bolig, lek/uteoppholdsareal, kjøreveg, parkering.

Det planlegges leiligheter og rekkehusbebyggelse, til sammen 85-90 boenheter med en utnyttelse på 78-88 % BRA og 5,9-6,3 boliger pr. dekar. Det er lagt opp til en parkeringsdekning på 1 -1,2 p-plasser per boenhet i en kombinasjon av parkering på egen eiendom og parkering i fellesanlegg. Tiltaket har en intensjon om å skape et trygt område for lek og opphold i kjernen av planområdet. Områdets størrelse (dekar): ca. 14 daa byggeområde, ca. 10 daa veier (midlertidige og permanente), til sammen ca. 24 daa.

Eksisterende arealbruk er landbruk.

### 1.3 Videre arbeid / tanker

Kulturhistoriske registreringer er gjennomført i sommer 2022. Rapport er per dags dato ikke mottatt, men registreringene er oppdatert i kulturminnebasen.

Plankonsulent sender informasjon fra arkeologisk avdeling når denne foreligger.

Deler av planområdet ligger innenfor hensynssone 310 – ras og skredfare. Det er utført geotekniske grunnundersøkelser og områdestabiliteten er sjekket og dokumentert. Dette ble utført i sammenheng med de arkeologiske registreringene. Plankonsulent legger ved rapporten ved varsel om oppstart av planarbeid.

## 2 Avklaring om planoppstart

### 2.1 Planavdelingens vurdering og begrunnelse

Oppstart anbefales siden planarbeidet er i samsvar med overordna føringer og planer.

Kommunen mener at tomtenes potensiale blir utnyttet iht. krav i overordnede planer.

Området er avsatt til bolig i gjeldende kommuneplan. Det skal være høy utnyttelse for å sikre jordvernet og samordnet areal- og transport. Området ligger innenfor hovedkollektivtilbud på Grødem og gir mulighet for høyere tetthet. Boligbebyggelsen i nærområdet er i hovedsak enebolig og rekkehus, noe som kan gi grunnlag for behov for mindre boliger i form av leiligheter. Her er det ikke særlig behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreget og derfor ikke behov for lavere utnyttelse.

Min.- og maksiparkering skal defineres i reguleringsplan. Gode løsninger i mobilitetsplan, og nærhet til kollektivtrase, kan gi grunnlag for minste parkeringsdekning.

For boligfelt med over 25 boenheter skal det etableres felles parkeringsanlegg. Anlegget bør plasseres i bygning eller under bakken.

Fellesparkering må plasseres slik at størst mulig del av planområdet er bilfritt. Overflateparkering skal være strukturert og minst mulig oppleves som et trafikkområde.

Minimum 5 % av parkeringsplassene for bolig i felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede. Parkeringsplassene for boligblokker skal ha ladepunkt for elbil. Kravet gjelder ikke gjesteparkering.

Sykkelparkering skal etableres i skjermet anlegg og være lett tilgjengelig og ha kort avstand til inngangspartiet. Sykkelparkeringsplasser skal være opparbeidet før bygget tas i bruk. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for lastesykkel e.l. Det skal være ladepunkt for elsykkel ved sykkelparkeringsplasser.

Det skal settes av egen plass til sykkelparkering, i tillegg til bod.

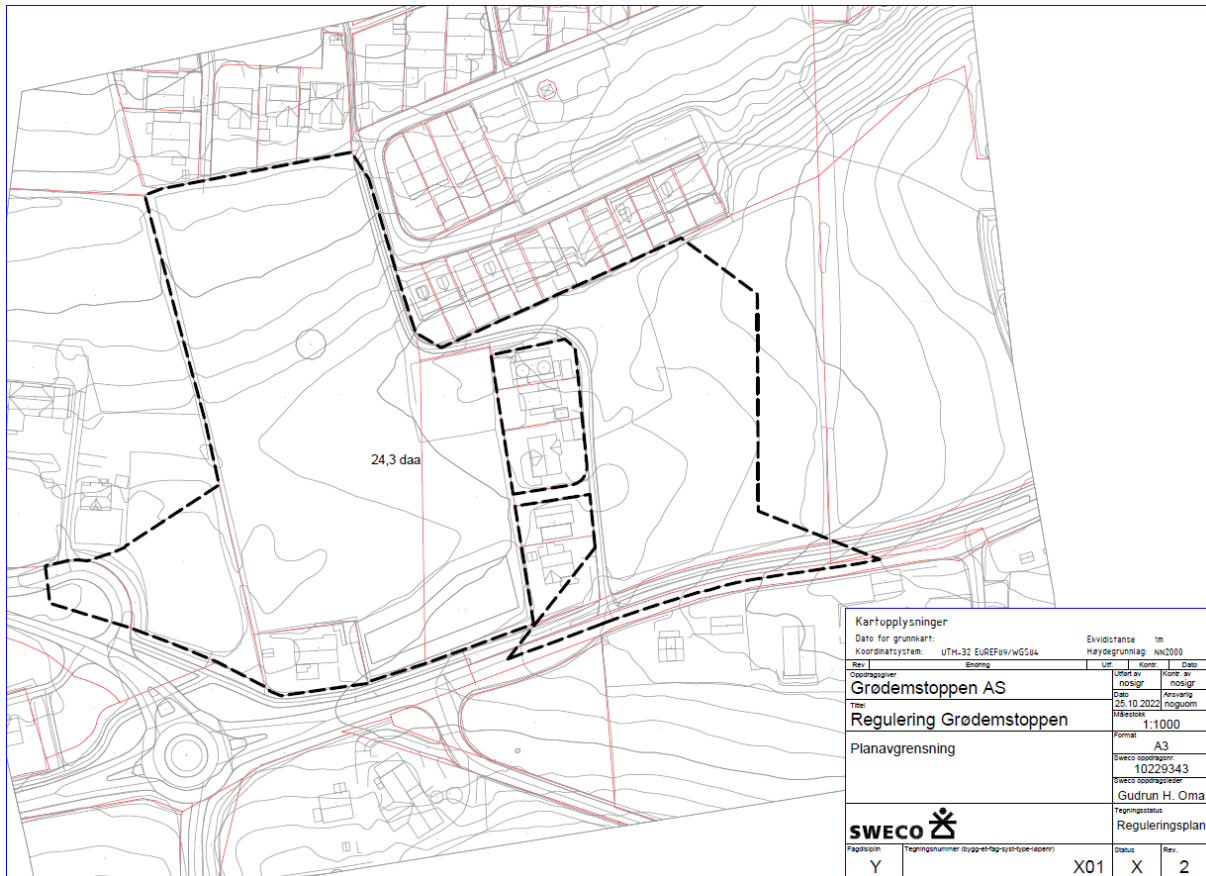
Felles uteoppholdsareal skal opparbeides med høy kvalitet, stort innslag av grønt og med gode løsninger for naturbasert overvannshåndtering. Uteoppholdsareal bør være mest mulig sammenhengende, med god kobling mot tilgrensende grønnstruktur.

Felles uteoppholdsareal skal lokaliseres og utformes for lek og sosialt samvær for alle aldersgrupper og for mennesker med ulike funksjonsevner. Områdelekeplass (kvartalslekeplass) skal ha minimum størrelse på 1500 m<sup>2</sup>.

Felles utearealer skal ha tilstrekkelig belysning og utformes slik at de oppleves som trygge. Felles utearealer har trafiksikker adkomst fra boligene og er skjermet for trafikk, forurensing og støy. Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15. Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) er 30 m<sup>2</sup> per boenhet.

## 2.2 Planavgrensning

Planavgrensningen kommer frem av bildet nedenfor:



(Ikke i målestokk)

### 3 Plansituasjon og føringer

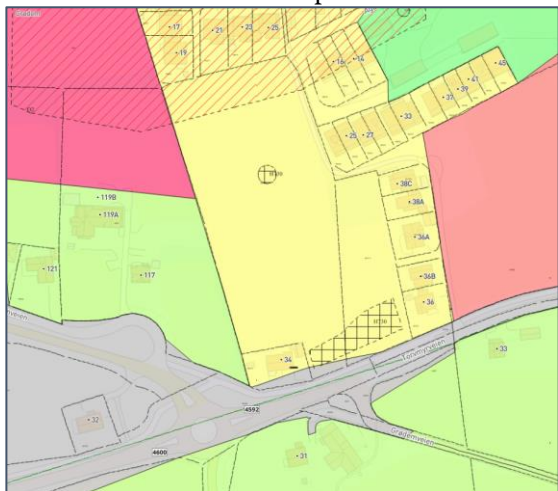
Forholdet til kommuneplanen / overordna plan(er) som gjelder for hele/deler av området.

#### 3.1 Regionale føringer

Plan	Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke
Aktuelle føringer:	<i>Tomteutnyttelse (% BRA): 70-200 % BRA</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Utnyttelse i øvre enda av skalaen bør vurderes opp mot bussveien og kollektivknutepunkter</i></li><li>• <i>Ved særlig behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg kan lavere utnyttelse vurderes.</i></li></ul>
Forhold til planen:	Planinitiativ har en utnyttelse på 78-88 % BRA. Viktig med tydelig søkelys på arealeffektivitet for å sikre jordvern.

### 3.2 Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (planid 2015002)

Kartutsnitt fra kommuneplanen:



Forhold/føringer:

- Arealformål: *Bolig*
- Bestemmelser: § 5 gir bestemmelser for utnyttning, volum og høyder.  
*Det skal være høy utnyttelse for å sikre jordvernet og samordnet areal- og transport.*
- Retningslinjer: *Minimum 6 boliger pr. dekar*
- Andre viktige føringer:  
*Parkering: Rekkebus og bygninger med inntil 3 boenheter Maks: 1,5. Blokk Maks: 1,2 For boligfelt med over 25 boenheter skal det etableres felles parkeringsanlegg. Anlegget bør plasseres i bygning eller under bakken.*  
*Felles uteoppholdsareal: Minimum 30 m<sup>2</sup> MFUA per bolig. Krav om 50 prosent sol 21 mars kl. 15 og 21. juni kl. 18. Maks 50 % av uteoppholdsareal og lekeareal kan være underbygget. Det skal etableres jorddekke på minimum 1,2 meter på underbygget areal. Lekeområder kan dekkes innenfor minste felles uteoppholdsareal. De ulike leke- og møteplassene kan slås sammen dersom arealet ikke blir redusert. Nærlekeplasser skal ha minimum 75 % sol ved vårjevndøgn kl. 15:00.*
- Hensynssone 310 – Ras og skredfare:  
*Sone H310 angir områder med mulig fare for større kvikkleireskred eller område med rasfare.*  
*Det skal dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet før det kan tillates tiltak i områdene. I utgangspunktet skal det gjennomføres geoteknisk vurdering. Dersom det gjennom tiltak og dokumentasjon på naboeiendommer, eller det ved andre forhold kan påvises lav sannsynlighet for fare, kan kravet om 21 egen fagkyndig utredning utgå. Dersom det påvises kvikkleire, må områdets stabilitet dokumenteres. Geoteknisk dokumentasjon*

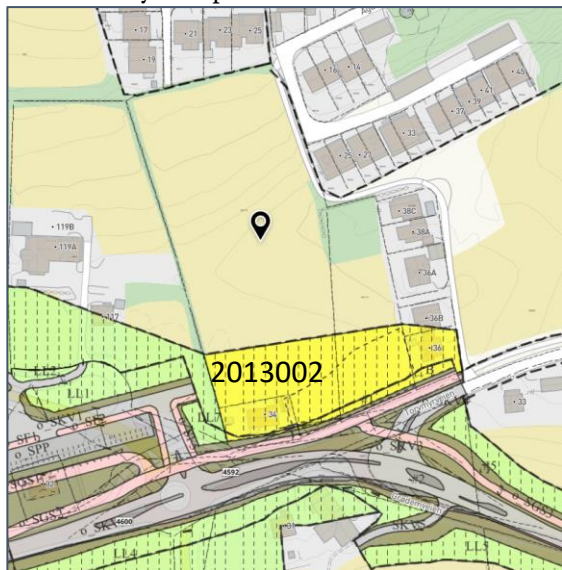


*må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Ved regulering skal det gjennomføres grunnundersøkelser. Dersom grunnundersøkelsene ikke kan avkrefte fare for kvikkleireskred, må områdets stabilitet og egnethet for utbygging dokumenteres av en geoteknisk fagkyndig.*

- *Hensynssone 730 – Båndlegging etter lov om kulturminner: Områdene er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978, jf. §4. Eventuelle tiltak innenfor områdene må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminners §§ 15 a og 19.*

## Reguleringsplaner - kartutsnitt:

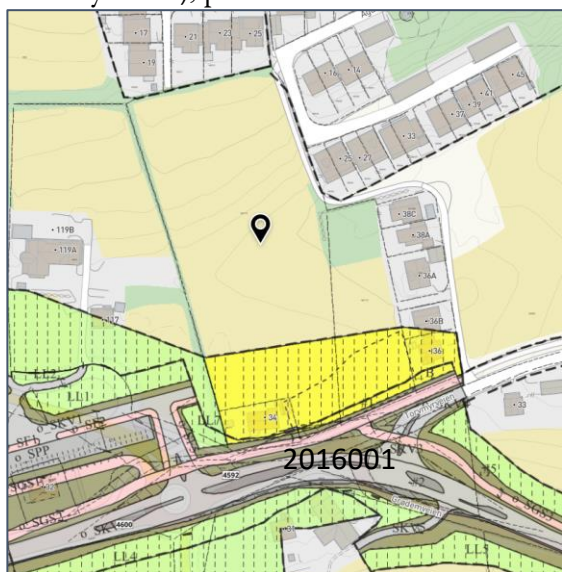
Detaljreguleringsplan for E39  
Harestadkrysset, planid 2013002:



Forhold/føringer:

- Arealformål: *Bolig, landbruk*
- Bestemmelser: *Kulturminne, bygg- og anleggsområde*

Detaljregulering av FV. 4592 Grødemveien  
(FV. 4588 Ryggveien - FV. 4600  
Torvmyrveien), planid 2016001:



Forhold/føringer:

- Arealformål: *Bolig, kjøreveg, g/s-veg, annen veggrunn, landbruk*
- Bestemmelser: *Kulturminne, bygg- og anleggsområde*

### 3.3 Planendring

Planen vil erstatte deler av følgende planer:

- Detaljregulering for E39 Harestadkrysset, planid 2013002
- Detaljregulering av FV. 4592 Grødemveien (FV. 4588 Ryggveien - FV. 4600 Torvmyrveien), planid 2016001
- Reguleringsplan for gravlund og kirke på Grødem, planid 1986002
- Reguleringsplan for traseutbedring for del av Torvmyrveien, planid 1979002



### 3.4 Planarbeid i området

Det er for tiden ikke annet planarbeid i området.

## 4 Viktige tema i planarbeidet

Det er viktig med høy utnyttelse for å sikre jordvern og samordnet areal- og transport. Felles p-anlegg bør planlegges under bakken. Det må sikres nok uteoppholdsareal til lek og opphold, både felles og privat.

Grunnforhold (spesielt med tanke på kvikkleiren) må avklares med geoteknisk undersøkelse.

Gjennomføring av planen/prosjektet skal planlegges og beskrives i plandokumentasjon (f.eks. nødvendig anleggs- og riggområde, støy og støv).

Det legges vekt på at alle krav til oppholdsrom (volum, grunnflate, lys, utsyn osv.) og til universell utforming/tilgjengelighet (heis, retning av dører osv.) oppfylles. I de boligene som skal være forberedt for tilgjengelighet, skal det ved fremtidig behov kun være nødvendig å sette inn løfteplattformen. Alt annet skal i utgangspunktet være på plass fra dag 1, dvs. trinnfritt inngangsparti, trinnfri tilkomst til uteoppholdsareal, planløsning og rominndeling med snuplass og sideplass ved dører etc.

Følgende tema er spesielt viktige i forhold til dette området:

- Bokkvalitet
- Blågrønn faktor/overvannshåndtering
- Topografi – mest mulig tilpasning av bebyggelsen
- Sol og skyggeforhold (heller mot nord)

### 4.1 Arealformål

Arealet skal reguleres til bolig, felles uteområde og lekeplass. Nivå under bakken skal reguleres til felles parkering i eget nivå. Tilkomst og tilstøtende kjøreveg skal reguleres så langt det er nødvendig.

### 4.2 Bebyggelse og struktur

Utnyttelsesgrad: 78-88 % BRA

Antall boenheter: minimum 5,9-6,3 boliger pr. dekar

Variasjon i boligutvalget (jf. kommuneplanens §6.4):

maks 20 % av boenhetene < 60m<sup>2</sup>

min 15 % av leiligheter min. 3 soverom

min 50 % av BE uten krav om heis skal være forberedt til tilgjengelig boenhet

Høyder: Kotehøyde tilpasset omkringliggende bebyggelse. Det skal lages snitt-tegninger som viser forhold til eksisterende bebyggelse ved maks tillatt høyde. Maks tillatt kotehøyde defineres i bestemmelser eller plankart.

Byggegrenser: mot vei, naboeiendommer, osv.

Plassering/Struktur: bruk av bebyggelse som støyskjerming

Universell utforming: Fri høyde i parkeringskjelleren skal være min 2,2 m. Det må være adkomst til lekeplass for personer med nedsatt funksjonsevne. Det må sikres adkomst fra evt. gjesteparkering til inngangen for personer med nedsatt funksjonsevne.

#### 4.3 Uteoppholdsareal / uterom

Henviser til kommunens anbefaling i punkt 2.1

Innhold/Tema for uteområdet: akebakke registrert i barnetråkk

Kommunen krever at det settes kvalitetskrav i bestemmelsene til UA. F.eks. krav om maks. % underbygd kjeller, kupert terreng, antall trær, opparbeide som møteplass, osv. (Gjerne basere på illustrasjonsforslaget/referanseprosjekter/e.l.)

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) 30 m<sup>2</sup> per boenhet (BE) på bakkeplan.

Maks 50 % av uteoppholdsareal og lekeareal kan være underbygget (underbygget areal skal ha minst 1,2 m jordoverdekning). Privat uteareal minst 8 m<sup>2</sup> per BE. Privat uteareal skal ha direkte tilknytting til BE. (iht. kommuneplanen)

Lekeplass minimum 1500 m<sup>2</sup>, minst halvparten skal være tilgjengelig for personer med nedsatt funksjonsevne.

Min 50 % sol på utearealene vårjevndøgn kl. 15.00 og sommerverv kl. 18.00, unntak tillates for private uteareal i direkte tilknytting til leiligheten.

Felles uterom og lekeplasser skal brukes aktivt for å lage møteplasser for alle aldre, inneholde varierte omgivelser, og gi rom for å skille mellom ulike typer aktiviteter. Innhold/møblering av uteområdene og lekeplass skal beskrives i planbeskrivelsen og utomhusplan.

Kommunen anbefaler at det settes kvalitetskrav i bestemmelsene til uteoppholdsareal. F.eks. krav om overganger i kupert terreng, antall trær, opparbeide som møteplass, osv.

Det legges vekt på universell utforming på uteområder og spesiell lekeplassen. Dette inkluderer tilrettelegging for svaksynte og blinde, helst ved hjelp av naturlige ledelinjer.

#### 4.4 Gate-/vei-/trafikk, tilkomst/avkjørsel

Det legges vekt på gode løsninger for myke trafikanter.

Det planlegges 85-90 boenheter og ÅDT vil da bli over 350 kjt/døgn.

Atkomstveger skal ikke ha større ÅDT enn 200 kjt/døgn uten separering mellom gående/syklende og kjørende. Atkomstveger skal utformes slik at bofunksjonen er fremtredende og at vegnettet ikke innbyr til høy hastighet.

Areal til postkassestativ bør avsettes i plankartet.

#### 4.5 Parkering (sykkel og bil)

Sykkel:

Beboere: Minimum 1 per boenhet, +1 p-plass per soverom per boenhet

Gjest: 0,5 p-plass per boenhet

Sykkelparkering skal etableres i skjermet anlegg og være lett tilgjengelig og kort avstand til inngangspartiet. Sykkelparkeringsplasser skal være opparbeidet før bygget tas i bruk.

Det skal være ladepunkt for elsykkel ved sykkelparkeringsplasser.

Bil inkl. gjesteparkering per boenhet:

Blokk: Maks 1,2

Rekkehus og bygninger med inntil 3 boenheter: Maks 1,5

Minimum 5% av parkeringsplassene for bolig i felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede både mht. areal og høyde.

Det etableres felles parkeringsanlegg. Anlegget bør plasseres i bygning eller under bakken, og fellesparkering må plasseres slik at størst mulig del av planområdet er bilfritt. Overflateparkering skal være strukturert og minst mulig oppleves som et trafikkområde.

Parkeringsplassene skal ha ladepunkt for elbil.

#### 4.6 Mobilitetsplan

Det skal utarbeides en mobilitetsplan. Mobilitetsplanen skal redegjøre for hvordan Nord-Jærens overordnede mål om nullvekst i personbiltrafikken skal følges opp. Planen skal beskrive tilbudet for gange, sykkel, kollektiv og personbil eller bildelingsordninger. Følgende skal dokumenteres:

- Forventet antall boenheter
- Forventet antall beboere
- Forventet fordeling av transport gjennom døgnet
- Fordeling av boligprosjektets samlede transportmiddel
- Tiltak for ønsket reisemiddelfordeling

#### 4.7 Kollektiv

Tilgjengelighet: Det går flere busser i timen i hver retning i Krystallveien og Bronseveien (linje 8 og X71). Flere av bussholdeplassene ligger innenfor 500 fra planområdet. Langs E39 er det flere bussholdeplasser (linje 10).

#### 4.8 Barn og unge sine interesser

I Barnetråkk er den nordlige delen av planområdet registrert som en kjekk akebakke vinterstid. Et par tilgrensende veier er registrert som farlige; Agatveien, Torvmyrveien/Grødemveien.

I UngRom er veien øst for planområdet registrert som en mye brukt snarvei. Grødemveien er også registrert som en mye brukt snarvei. Torvmyrveien er registrert som farlig skolevei.

#### 4.9 Universell utforming

Viktig å tenke på tilgjengelighet i planløsningen i byggverk og uterom, slik at fremkommeligheten for personer med nedsatt funksjonsevne er god.

Krav om heis helt ned til p-anlegg. HC-plasser bør ligge nær heis.

Fri bredde på ganglinjer 1,8 m (1,4 m på korte strekk). Bruk av ledelinjer. Unngå brostein og grus.

Deler av lekeplassen må tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne.

Jf. TEK17, NS 11001:2009, NS 11005:2011 og Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

#### 4.10 Overvannshåndtering

Blågrønnfaktor (BBGF) skal benyttes for å sikre grønne kvaliteter, samt håndtere overvann.

Randaberg kommune har føring om faktor på minimum 0,7 i kommuneplanen.

Forslagsstiller må tilstrebe å oppnå faktor 0,7, og i tilfellet begrunne dersom det ikke kan oppnås.

Det bør beskrives hva slags kvaliteter som oppnås med eventuelt lavere faktor.

#### 4.11 Kommunaltekniske anlegg (vei/vann/avløp)

Det skal vises i dokumentene at økt grad av ikke permeable overflater (parkeringskjeller) ikke fører til økt avrenning fra planområdet

Blågrønnfaktor (BGF) skal benyttes for å sikre lokal overvannshåndtering og vegetasjon. Faktor som skal oppnås: 0,7. BGF beregnes ut fra arealer i utomhusplanen.

#### 4.12 Renovasjon (søppelhåndtering bolig/næring)

Plassering og omfang av renovasjonsanlegget bestemmes i samarbeid mellom forslagstiller og RK tekniske tjenester i planarbeidet.

Det kan vurderes midlertidige løsninger i første byggetrinn om de kan aksepteres av kommunen v teknisk avdeling.

#### 4.13 Forurensning (støy, luft, mv.)

Utredning og evt. støykart for anleggsfasen ved bygging av E39.

Støyforhold før og etter bygging av E39 Harestadkryss skal også dokumenteres i planen.

#### 4.14 Samfunnssikkerhet og beredskap (ROS-analyse) (Jf. Pbl § 4-3)

Det må utarbeides en fullstendig ROS-analyse for planarbeidet.

Spesielt viktig er:

Ras og flom: Deler av planområdet ligger under marin grense (Temakart Rogaland) og i hensynsone H310 med fare for større kvikkleireskred, eller område med rasfare. Det stilles derfor krav om geoteknisk rapport basert på grunnundersøkelser og prøvetaking.

Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp: Nærhet til industriområder i Dusavik og Mekjarvik.

Trafikksikkerhet: midlertidig atkomst mm.

Sjekklisten skal brukes for å identifisere mulig sårbarhet og risiko. Bakgrunnen for ja/nei-vurderinger skal kort beskrives. Kun «ikke relevant» og ja/nei-vurderinger, er ikke godt nok. Punkter som må utredes spesielt skal gjøres i eget dokument – i en ROS-analyse. For hendelser i gul og rød sone skal det skal beskrives forebyggende tiltak (som reduserer sannsynligheten) og skadereduserende tiltak (som reduserer konsekvensen av inntruffen hendelse), samt virkningen av tiltaket (nytt risikobilde). Planbeskrivelsen kan henviser til ROS-analysen og skal beskrive hvordan planen oppfyller ROS-analysen. Statsforvalteren anbefaler at hendelser i forhold til klima og trafikk alltid skal omtales.

#### 4.15 Naturmangfoldloven

Det må gjøres vurderinger etter naturmangfoldlovens § 7 (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12). Tilgjengelige kartbaser: [www.temakart-rogaland.no](http://www.temakart-rogaland.no)) og [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no). Eget punkt i planbeskrivelsen.

#### 4.16 Massedeposering

Det skal utredes hvor mye løse masser tiltaket vil frembringe. Iht. Regionalplan for massehåndtering (2017) skal det for tiltak som frembringer over 1.000 m<sup>3</sup> (uam) masse utredes grunnforhold og disponering av masse som del av planbeskrivelsen. For prosjekter som frembringer over 10.000 m<sup>3</sup> (uam) skal det som del av reguleringsplanen foreligge en massedisponeringsplan.

#### 4.17 Rekkefølgebestemmelser

Tekniske planer for vei (inkl. midlertidige adkomster), vann og avløp og utomhusplan skal være godkjent av kommunen før det gis rammetillatelse for bygninger vedtatt i reguleringsplan.

Hvilke uteområder skal ferdigstilles før brukstillatelse til enkelte boligfelt kan gis, beplantning skal senest være etablert første vekstsesong etter boliger tas i bruk.

Midlertidig adkomst skal fjernes og området tilbakeføres til opprinnelig arealbruk når E39-krysset er ferdig opparbeidet. Det skal stilles bankgaranti slik at fjerning av midlertidig adkomst blir gjennomført.

Flere rekkefølgekrav utarbeides i planarbeidet.

#### 4.18 Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale varsles i forbindelse med varsel om oppstart.

#### 4.19 Andre emner:

Landskap (natur-, kulturlandskap, hoveddrag, terreng)

Arkitektur og estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk)

Hensyn til naboer (sol, utsikt, innsyn, støy)

Friluftsliv / grønne interesser (behov/bruk, sti/korridor, tur, strand)

Jordvern og landbruksfaglige vurderinger – midlertidig atkomstvei

Kulturlandskap og kulturminner

Klima og energi

Stedsutvikling og nærmiljø

## 5 Konsekvensutredning

Jf. forskrift om konsekvensutredning av 2017, kapittel 2.

### 5.1 Forslagstillers vurdering om planen omfattes av forskriften

Forslagstillers vurdering om planen omfattes av forskriften § 6 eller § 8 – om planen krever konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram:

I kommuneplanen er planområdet vist som boligformål. Tiltaket som det legges opp til i dette planinitiativet er i overensstemmelse med overordnede planer om boligformål. Det vurderes å ikke være krav om konsekvensutredning etter § 6 punkt b).

Planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planinitiativet utløser ikke krav om konsekvensutredning iht. § 8 punkt a).

### 5.2 Kommunens vurdering om planen omfattes av forskriften

Det kreves ikke konsekvensutredning, fordi tiltaket får ikke vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. § 8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

### 5.3 Krav om planprogram?

Utløser tiltaket krav om planprogram / revisjon av gjeldene planprogram? (Jf. plan- og bygningssloven § 4-1 og forskrift om konsekvensutredning kapittel 2)

Nei

## 6 Planfremstilling

### 6.1 Krav til dokumentasjon og planmaterialet

Jf. Krav til innsendelse av planforslag i Startpakken. Følg maler/sjekklister i Startpakken.

Dokumenter	Kommentarer
Plankart	Plankartet bør framstilles i flere vertikalnivå ved p-anlegg under bakkenivå
Bestemmelser	Husk å utforme bestemmelsene med noe fleksibilitet slik at dispensasjoner unngås senere i byggesaken.
Planbeskrivelse	Listen fungerer som en sjekkliste slik at punkter kan slås sammen. Hovedkapitlene kan/bør brukes slik som sjekklisten er satt opp. Viktige tema i planarbeidet, som er drøftet ovenfor, må dokumenteres i planbeskrivelsen/-dokumentasjonen. Sol-/skyggediagram må også beskrives sammen med temaet uteoppholdsareal.
Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) (sjekkliste)	Se merknad lenger opp (4.13)
Kopi av varsel og mottatte innspill	
Merknadsdokument	Oppsummer merknadene og kommenter dem. Bruk malen i Startpakken.
Illustrasjonsmateriale	Sol-/skyggediagram laget på terrengmodell Utomhusplan Terrengsnitt
Andre dokumenter	Renovasjonsteknisk plan VA-plan Mobilitetsplan Rapport geotekniske grunnundersøkelser

### 6.2 Krav/behov for nykartlegging

Basisdata er gode og eiendomsforholdene tilstrekkelig kartlagt bortsett fra eiendomsgrensene langs Agatveien 23 -45. Det rekvireres oppmålingsforretning for å kvalitetssikre disse grensene.

## 7 Oppsummering av føringer

Forslagsstiller og kommunen er enige om at føringene ovenfor er grunnlaget for planforslaget.

Forslagsstiller kan kreve at eventuelle uenigheter forelegges kommunestyret. Tilbakemeldinger fra politikere i en møteprotokoll, anses som et supplement og korrektiv til referatet, som hvis det er motstrid gjelder foran referatet. (Jf. pbl § 12-8 og Prop. 149 L)

## 8 Planprosessen og videre fremdrift

### 8.1 Avklaring om parallell plan- og byggesak (jf. pbl §§ 1-7, 12-15, 21-4)

Det skal ikke gjennomføres parallell plan- og byggesaksprosess.

### 8.2 Varsel om oppstart (jf. pbl § 12-8)

- Startpakke sendes ca. 2 uke etter oppstartsmøtet.
- Referatet fra oppstartsmøte må være godkjent av forslagsstiller før varsel om oppstart.
- Varsle i Bygdebladet og Stavanger Aftenblad, samt på kommunens hjemmeside. Oversend tekst og bilde med planavgrensning til varsel om oppstart minimum 1 uke før varslingsdato slik at kommunen kan kunngjøre varslingen på sin hjemmeside.
- Frist for å komme med innspill settes til DATO (minst 4 uker etter varsel).

Planinitiativet og møterefateret skal være tilgjengelige på hjemmesiden ved kunngjøring om oppstart. Kunngjøringen skal opplyse om hvor dokumentene er tilgjengelige.

### 8.3 Medvirkningsprosess

Oppstartsvarsel i aviser og kommunens hjemmeside/sosiale medier.

Naboer vil bli varslet i henhold til plan- og bygningsloven. Det skal avklares om og på hvilken måte det eventuelt skal avholdes et informasjonsmøte for naboer og berørte parter dersom det lar seg gjennomføre med tanke på smittevern hensyn, eventuelt å avholde et digitalt møte. I tillegg til naboer varsles offentlige instanser og eventuelle vel-/beboerforeninger. Hvem som skal varsles vil komme frem av liste i startpakken tilsendt fra Randaberg kommune.



## 8.4 Fremdrift

MILEPÆLER	PERIODE/DATO - BEHANDLINGSTID
Oppstartsvarsel* (utsending – frist) [Frist: min. 4 uker]	Varsel: Ikke bestemt Frist: Ikke bestemt
Ev. infomøte	Ikke bestemt
Dialogmøte(r) mellom forslagstiller og kommunen – <ANTALL> møter.	Ved behov / etter skissearbeid og før innlevering av planforslaget.
Ev. overleveringsmøte	Ikke bestemt
Planforslag	Ikke bestemt
Førstegangsbehandling	12 ukers frist fra mottatt planforslag.
Offentlig høring - Kunngjøring Infomøte (under høringsperioden)	Min. 6 ukers høringsperiode Dato avtales ved avklaring om høringsperioden.
Vedtatt plan	Innen 12 uker fra vedtak om kunngjøring.
Klagemulighet	3 uker fra mottatt vedtak

\*: Høringsperioder må forlenges ved kunngjøring rundt ferier (sommer, jul, påske). Forlengelse med 3 uker i fellesferien, og 1 uke ved jul/påske.

## 8.5 Gebyr

Gjeldene gebyrregulativ/priser for regulering følger startpakken. Gebyret/prisene revideres årlig. Les mer i dokumentet om hvilke priser som gjelder og fra hvilket tidspunkt gebyr/pris beregnes fra.

Ved innsendelse av plan må det oppgis hvem som skal motta fakturaer fra kommunen.

## 8.6 Vurdering av fagkyndighet i henhold til pbl § 12-3 fjerde ledd

Plankonsulent skal utarbeide planforslaget.

## 9 Startpakken

Startpakken oversendes etter nærmere avtale når oppstartsmøtereferatet er godkjent.

Startpakken inneholder følgende dokumenter:

1. Krav til innsendelse av planforslag
2. E-postadresser offentlige instanser
3. Naboliste (datert dd.mm.åååå) [NB! Kun til bruk i dette planarbeidet.]
4. Bestemmelser (Mal -)
5. Planbeskrivelse (Sjekkliste -)

6. ROS-sjekkliste (Mal -)
7. Priser/Gebyr 2022
8. Digitalt kartgrunnlag (ZIP-fil med SOSI-filer)
9. Planavgrensning (ZIP-fil med SOSI-fil)

Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger fra planavdelingen er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak mv. vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis.

Planforslaget må sendes planavdelingen innen 12 mnd. etter oppstartsmøtet. Dersom det går 1 år fra oppstartsmøte og det ikke er mottatt planleveranse vil planavdelingen avslutte saken. Dersom saken allikevel skal fremmes må det holdes nytt oppstartsmøte.