

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 næringsområde på Randabergsletta
Område - Adresse	Gnr./bnr. 61/22, 61/23, 61/85, 61/84, 61/83, 61/35, 61/37, 61/20, 61/79, 61/42 og 61/64- Randabergveien 300-312, 4072 Randaberg
Planidentitet	1127 2023002
Arkivsaksnummer	23/04920
Møtedato	09.05.2023 kl. 12:00
Møtested	Randaberg kommunehus
Referent	Knut Harald Dobbe
Datert	20.05.2023

Møtedeltakere

Randaberg kommune	Avdelingsleder og saksbehandler plan	Knut Harald Dobbe
	Fagleder plan	Anna K. Kraus
	Fagleder byggesak	Per Øyvind Wisløff
	Avdelingsleder tekniske drift	Idar Kolnes Goa
Forslagstiller	Plankonsulent	Anders Haukanes, Asplan Viak Fredrik Nårstad Jensen, Asplan Viak
	Forslagstiller	Frode Byberg, Randabergveien Næringspark Åge Byberg, Randabergveien Næringspark John Almås, konsulent for grunneier

Kontaktpersoner

I planprosessen er kontaktpersoner:

Plankonsulent	Firma	Asplan Viak AS
	Kontaktperson	Anders Haukanes
	Telefon	94787857
	E-post	anders.haukanes@asplanviak.no
Randaberg kommune	Saksbehandler	Knut Harald Dobbe
	Telefon	93285204
	E-post	knut.harald.dobbe@randaberg.kommune.no

Endringer må meldes til den andre parten.

1 Kort om planinitiativet

1.1 Innsendt dokumentasjon fra forslagstiller

Formålet med planen er:

- Tilrettelegge for utvikling på deler av området, spesielt delområde BN1 og gnr. 61 bnr. 23 (v/Randabergveien 304).
- Bekrefte/regulere dagens arealbruk og funksjoner, samtidig gi handlingsrom for mindre justeringer og tiltak innenfor delområdene.
- Rydde opp i atkomstsituasjon og internt vegsystem.

Følgende dokumenter er sendt inn før oppstartsmøte:

- Planinitiativ datert 27.02.23
- Stedsanalyse datert 27.02.23
- Mobilitetskonsept 01.03.23

Eksisterende næringsområde er regulert gjennom Reguleringsplan for næringsområde langs Randabergveien - 1998003, og dokumentene må rettes opp med hensyn til dette.

1.2 Formålet med planen / kort beskrivelse av ønsket tiltak

Eksisterende bygningsmasse beholdes stor sett uendret slik den er i dag, med de funksjoner som allerede er etablert. Det ønskes en forutsigbar plansituasjon som muliggjør mindre tiltak for etablert bebyggelse og funksjoner.

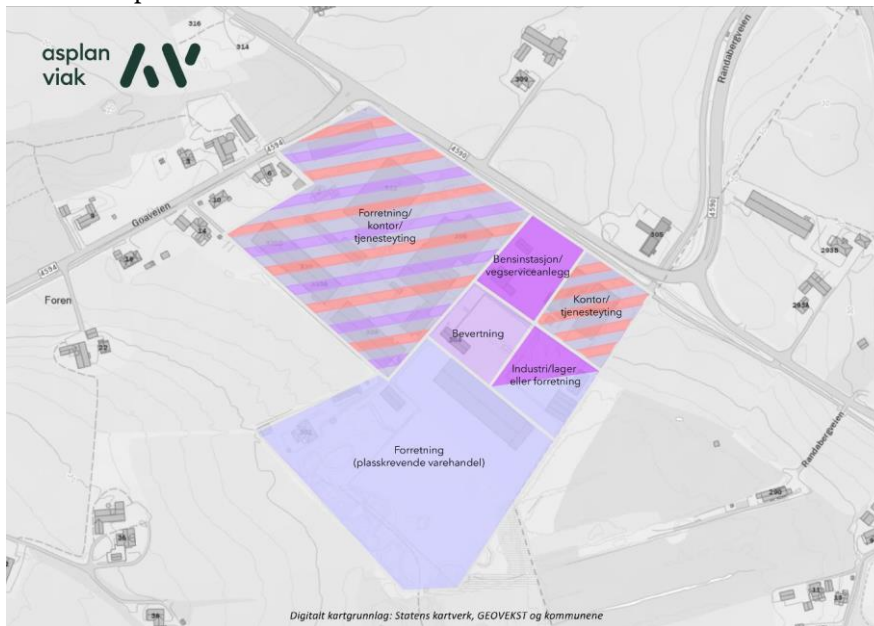
Det planlegges ny bebyggelse innenfor delområdet BN1, gnr. 61 bnr. 22 og gnr. 61 bnr. 23. Hvor det foreslås etablert hhv. arealformål for næring (plasskrevende handel) og bevertning. Forslagsstiller ønsker å vurdere muligheten for å legge til rette for noe ny handel i området.

Dagens atkomstsituasjon er utfordrende både for kjørende og myke trafikanter. Det foreslås derfor å flytte adkomsten for motoriserte kjøretøy mot øst, samtidig som dagens adkomst opprettholdes som adkomst for gående og syklende. Det foreslås en planskilt avkjørsel hvor gående og syklende passerer i kulvert under ny avkjørsel.

Dagens bygningsmasse består i hovedsak av bygninger på 2–3 etasjer. Reguleringsplanen vil være en videreføring av dagens situasjon. Eventuelle bestemmelser som sikrer mulighet for mindre tiltak/justeringer, vil vurderes videre i planarbeidet.

Det foreslås å etablere nye bygninger i deler av området. Disse vil tilpasses eksisterende bebyggelse i størrelser og utforming, og vil være i tråd med bestemmelser i

kommuneplanen.



Figur 1: Skisse av forslagsstillers ønskede arealformål i næringsområdet

Områdets størrelse er ca 82 dekar, fordelt på 61 dekar nåværende næringsområde og 21 dekar framtidig næring (BN1).

2 Avklaring om planoppstart

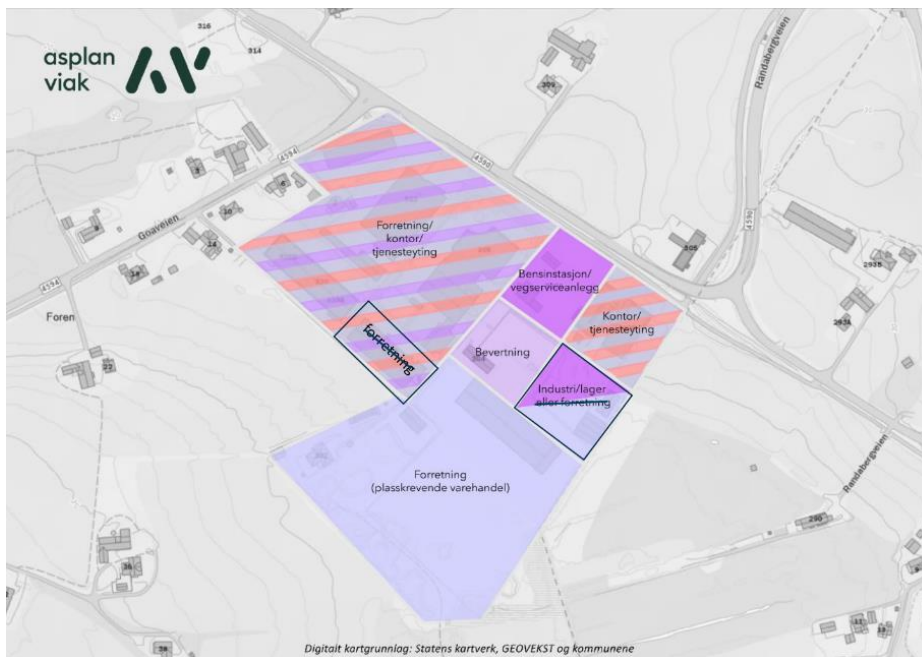
2.1 Planavdelingens vurdering og begrunnelse

Det er bra dette planarbeidet er satt i gang. Planen er blant annet et viktig ledd i å rydde opp i arealbruken innenfor BN1 og legge til rette for en trafiksikker adkomstløsning til næringsområdet i sin helhet.

Området er satt av til næring i gjeldende kommuneplan, og store deler av området er regulert til henholdsvis forretning/kontor/industri og kontor/industri. Det er behov for allsidig næringsareal i kommunen, og kommunen ønsker i utgangspunktet at det reguleres til næringsareal. Formålene forslagsstiller ønsker å regulere til er i stor grad formål som etter plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften ikke faller inn under næringsformålet. Føringer i Kommuneplan for Randaberg og Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke tilsier at publikumsrettet virksomheter som handel, bevertning og noen typer tjenesteyting skal skje i områder satt av til dette i sentrum. Samtidig erkjenner kommunen at det i området allerede er etablert en del handel og tjenesteyting, og at kommuneplanen åpner opp for plasskrevende varehandel i området.

Oppstart anbefales siden planarbeidet i hovedsak er i samsvar med overordna føringer og planer, men kommunen gir følgende føringer og presiseringer for det videre planarbeidet:

- Økt omfang av detaljhandel og tjenesteyting i området vil være i strid med kommuneplan og regionalplan. Planen må gjennom kart og bestemmelser legge avgrensninger som ikke åpner opp for mere handel og tjenesteyting, men som kun «bekrefter» gjeldende arealbruk for disse tjenestene. Kommunen pekte på to areal der det i dag ikke er handel/forretning, og der det ikke er ønskelig å åpne opp for dette, se figur 2.
- Bevertning er en publikumsrettet virksomhet som fortrinnsvis bør ligge i sentrum. Det videre planarbeidet må vise om etablering av en restaurant med «drive-thru» på Randabergsletta er rett lokalisering med hensyn til trafikkavvikling mm. Kommunen har tidligere pekt på at det er satt av areal til dette i reguleringsplanen for Harestadkrysset.
- Området tenkt til «Plasskrevende varehandel» må følge bestemmelsene satt i kommuneplan og regionalplan med hensyn til definisjon av hva som er unntatt regional planbestemmelse for handelslokaliseringer.



Figur 2: Areal der kommunen mener det ikke er aktuelt med forretning

Et viktig premiss for planarbeidet er oppfyllelse av rekkefølgekravet om at trafiksikker adkomst til næringsområdet skal være etablert før det gis tillatelse til ny bebyggelse. De foreløpige planene som er skissert i planinitiativet og plankonseptet legger etter kommunens vurdering til rette for å følge opp dette rekkefølgekravet på en god måte. Forslagsstiller bør vurdere om det i deler av området kan være hensiktsmessig å legge opp til enveiskjøring.

Selv om planen for store deler av området skal bekrefte/regulere dagens arealbruk og funksjoner, er det viktig at det innarbeides føringer for parkering, utnyttelse osv. i tråd med overordnede føringer.

2.2 Planavgrensning

Foreløpig planavgrensningen fremgår av bildet nedenfor:



Figur 3: Foreløpig planavgrensning

Forslagsstiller skal før planoppstart se nærmere på behov for å utvide plangrensen noe mot nord for å for å ta høyde for at utvidelse av fylkesveien kan skje denne veien.

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:	<ul style="list-style-type: none">• § Regional planbestemmelse 5.3.11 Lokalisering av handelsetableringer i sentre• Parkeringsnormer for bil og sykkel• Retningslinjer om «rett virksomhet på rett sted»
Forhold til planen:	Planinitiativet er ikke i tråd regionalplanens føringer om handel

3.2 Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (planid 2015002)

Kartutsnitt fra kommuneplanen:



Forhold/føringer:

- Arealformål: Næring, Hensynssone H810 – krav om felles plan
- Bestemmelser:

12.1.1. BN1

Næringsområdet skal planlegges som en del av det eksisterende næringsområdet ved

Randabergsletten (jf. krav

om samlet regulering for hele området i § 16.4.)

Området kan bygges ut med minimum 60 %-BRA og maksimalt 140 %-BRA.

Handel med biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer kan lokaliseres innenfor området. Ikke plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 1.000 m² BRA.

16.4 Krav om felles planlegging – H810 (pbl § 11-8, e)

Arealer innenfor hensynssoner H810 må reguleres samlet. I felles plan, jf. § 4, skal trafikksikker adkomst til næringsområdet være etablert før det gis tillatelse til ny bebyggelse.

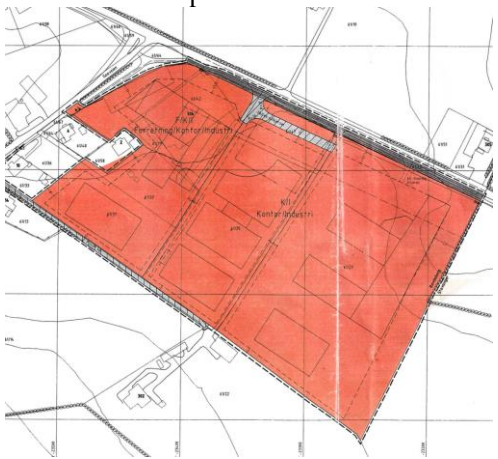
- Andre viktige føringer:

Bestemmelser om sykkel- og bilparkering

3.3 Reguleringsplaner


Plan - planID

[Reguleringsplan for næringsområde langs Randabergveien - 1998003](#)

<p>Kartutsnitt fra planen:</p> 	<p>Forhold/føringer:</p> <ul style="list-style-type: none">• Arealformål: Kontor/industri, Forretning/kontor/industri, gang-/sykkelvei, privat vei og felles avkjørsel• Bestemmelser: Planen har blant annet bestemmelser om tomteutnyttelse, parkeringsdekning mm.
--	--

Plan - planID

Detaljregulering av fv. 409 Transportkorridor vest - 2014003

<p>Kartutsnitt fra planen:</p> 	<p>Forhold/føringer:</p> <ul style="list-style-type: none">• Arealformål: Kontor/industri, landbruksformål, kjørevei, sykkelvei, fortau, annen veigrunn mm. <p>Noe av planen overlapper planområdet det nå varsles oppstart for.</p>
--	--

Plan - planID

Reguleringsplan for forbindelsesvei mellom E39 og FV480,
Randabergveien - 2009001

Kartutsnitt fra planen:



Forhold/føringer:

- Arealformål: Kjørevei, gang- og sykkelvei, jord- og skogbruk mm.

Planen vil etter hvert bli erstattet av
Detaljregulering av E39 Smiene-Harestad,
planid 2014005

3.4 Planendring

- Planen vil helt erstatte følgende plan(er): Reguleringsplan for næringsområde langs Randabergveien - 1998003

3.5 Planarbeid i området

- Detaljregulering for sykkeltiltak langs fv. 4590 Randabergveien, fra Vistnesveien til kommunegrensen med Stavanger, planid 2018001.
- Detaljregulering av E39 Smiene-Harestad, planid 2014005. Området det ble varslet oppstart for i 2014 overlapper planavgrensningen for næringsområdet det nå varsles oppstart for. Så langt kommunen kjenner til vil endelig plan for E39 Smiene-Harestad ikke strekke seg inn på næringsområdet.

4 Viktige tema i planarbeidet

4.1 Arealformål

Arealet skal reguleres til forretning, kontor, tjenesteyting, industri/lager bensinstasjon/vegserviceanlegg, bevertning og samferdselsanlegg.

4.2 Bebyggelse og struktur

Kommuneplanen har bestemmelse om at BN1 kan bygges ut med minimum 60 %-BRA og maksimalt 140 %-BRA.

I planarbeidet må det ses nærmere på føringer i gjeldende reguleringsplan for området, og hva som er aktuelt å ta med videre herfra. Det må generelt tilstrebe høy utnyttelse og arealeffektivitet.

Dagens bygningsmasse består i hovedsak av bygninger på 2–3 etasjer. Reguleringsplanen vil være en videreføring av dagens situasjon. Eventuelle bestemmelser som sikrer mulighet for mindre tiltak/justeringer, vil vurderes videre i planarbeidet.

Det foreslås å etablere nye bygninger i deler av området. Disse må tilpasses eksisterende bebyggelse i størrelser og utforming, og skal være i tråd med bestemmelser i kommuneplanen.

Det må fastsettes byggegrenser mot vei, naboeiendommer, osv

4.3 Gate-/Vei-/trafikk, tilkomst/avkjørsel

Dagens atkomstsituasjon er utfordrende både for kjørende og myke trafikanter. Det foreslås å flytte adkomsten for motoriserte kjøretøy mot øst, samtidig som dagens adkomst opprettholdes som adkomst for gående og syklende. Det skal planlegges for en planskilt avkjørsel hvor gående og syklende passerer i kulvert under ny avkjørsel.

4.4 Parkering (sykkel og bil)

Føringer for sykkelparkering:

- Kommuneplan: min 0,5/100 m²
- Regionalplan: 0,5/100 m² (kategori 3) og 2/100m² (kategori 1 og 2)

Føringer for bilparkering:

- Kommuneplan: 0,5/100 m² (kategori 3) og 1/100m² (kategori 2)
- Regionalplan: 0,5/100 m²

Mobilitetsplan (se neste punkt) vil være et viktig grunnlag for fastsettelse av parkering.

4.5 Mobilitetsplan (bestemmelse 2.4 i kommuneplanen)

Det skal utarbeides mobilitetsplan. Mobilitetsplanen skal ha mål for hvordan Nord-Jærens overordnede mål om nullvekst i personbiltrafikken skal følges opp, og sikre prinsippene om rett virksomhet på rett plass. Planen skal beskrive tilbudet for gange, sykkel, kollektiv og personbil eller bildelingsordninger.

Følgende skal dokumenteres:

- Forventet antall ansatte
- Forventet besøksintensitet
- Forventet omfang av vareleveranser og eventuelt godstransport
- Forventet transport inn og ut av virksomheten: personreiser til/fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser, varelevering og godstransport
- Forventet fordeling av transporten gjennom døgnet
- Fordeling av virksomhetens samlede transport per transportmiddel
- Tiltak for ønsket reisemiddelfordeling

4.6 Kollektiv

Nærmeste kollektivholdeplass til planområdet mot øst (E39) er «Goaveien». Mot vest (Randaberg sentrum) er nærmeste holdeplass avhengig av hvor en befinner seg – enten «Goaveien» (vestlig del av planområdet) eller «Finnestadkrysset» (østlig del av planområdet).

Det er i dag ikke tilrettelagt for gående til/fra holdeplass «Goaveien» mot Randaberg. Det er ingen gangfelt over Randabergveien. Til holdeplass «Finnestadkrysset» mot Randabergveien er det etablert en gang- og sykkelvei mellom planområdet og holdeplassen som krysser Randabergveien i undergang.

Begge holdeplasser betjenes av bussrute 10 (Stavanger-Rennesøy) og 15 (Stavanger-Mekjarvik). Rute 10 har én avgang per time og retning. Rute 15 har på dagtid maks én avgang per time og retning.

4.7 Barn og unge sine interesser

I barnetråkk er utkjørsel fra næringsområde registrert: «*Farlig å krysse utkjørsel her*»

Undergang Goaveien registrert som farlig undergang i UNGROM: «*Bør få opp tydelige varselskilt til syklende og gående der de blir oppfordret til å være særlig oppmerksomme og å senke farten.*»

Planskilt avkjørsel hvor gående og syklende passerer i kulvert under ny avkjørsel vil være et viktig bidrag for økt trafikksikkerhet og barn- og unges interesser.

Kilder: [Barnetråkk](#), [UNGRØM/nærmiljøprosjektet](#), Sjumilssteget, osv.)

4.8 Universell utforming

Viktig å tenke på tilgjengelighet i planløsningen i byggverk og uterom, slik at fremkommeligheten for rullestolbrukere er god.

Krav om heis hel ned til p-anlegg under bakken dersom det skulle bli aktuelt. HC-plasser må ligge nær heis.

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

4.9 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.

Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier og overordnede blågrønne strukturer. Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger bør vurderes. Dersom andre løsninger velges skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

4.10 Kommunaltekniske anlegg (vei, vann, avløp)

Det skal utarbeides VA-plan og plan for håndtering av overvann, som skal følge reguleringsplanen, se § 11i bestemmelsene for kommuneplan.

4.11 Renovasjon (søppelhåndtering næring)

Det må settes av tilstrekkelig areal og krav om at dette skal løses innenfor de enkelte feltene.

4.12 Forurensning (støy, luft, mv.)

Deler av planområdet er følsom for luftforurensning og støy fra veinettet, dette gjelder arealene nærmest Randabergveien i nord-øst og Goaveien i nord-vest. Disse områdene ligger innenfor gul og rød støysone, der hovedveinettet omkranser planområdet. Det er ikke opparbeidet støyskjerm

Deler av området som ligger mot Randabergveien kan være utsatt for støy. Dette bør tas hensyn til når man planlegger for hvilke funksjoner som skal tillates på de ulike delområdene.

Store deler av planområdet har kartlagte arealer med forurenset grunn og/eller med

mistanke om forurenset grunn. Lilla areal (se. Fig 8 i Stensanalyse) er registrert som; mistanke/lite informasjon om forurensning eller deponering av avfall - oppfølging uavklart. Enkelte arealer i planområdet har vært mellomlager av forurensete masser og gir derfor en mistanke om forurenset grunn.

Det er mistanke om forurensning med alifater, BTEX, MTBE, PAH og bly. Det bør derfor utføres miljøtekniske grunnundersøkelser med analyse av tungmetaller, PSH, BTEX, olje (alifater og THC) og PCB.

4.13 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 området ligger i aktsomhetssone for flom og må vurderes i ROS-analysen. Det er også registrert stor mulighet for forekomst av marin leire på deler av området. Det er i forbindelse med tilgrensende planarbeider (fv.4590 og transportkorridor vest) foretatt en rekke grunnundersøkelser i nær tilknytning til planområdet, ref. Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG). Det vil gjøres en vurdering om kunnskapsgrunnlaget er godt nok eller om det må gjennomføres egne grunnundersøkelser for planarbeidet.

Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp

Det er i dag etablert en bensinstasjon i området, konsekvensene av dette må vurderes i ROS-analysen.

Trafikksikkerhet

Atkomstsituasjonen til næringsområdet er utfordrende i dag. Det legges opp til endring i adkomsten for å forbedre situasjonen. Temaet omtales i ROS-analysen.

Forurensning (støy og luft)

Deler av området som ligger mot Randabergveien kan være utsatt for støy. Dette bør tas hensyn til når man planlegger for hvilke funksjoner som skal tillates på de ulike delområdene.

Krav om ROS-analyse/-sjekkliste. Kommentarfeltet i sjekklisten skal brukes. 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 henvise til ROS-analysen og skal beskrive hvordan planen oppfyller ROS-analysen. Statsforvalteren anbefaler at hendelser i forhold til klima og trafikk alltid skal omtales.

4.14 Naturmangfoldloven

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

4.15 Massehåndtering

Det skal utredes hvor mye løse masser tiltaket vil generere. Ifg. Regionalplan for massehåndtering (2017) skal det for tiltak som generer over 1.000 m³ (uam) masse utredes grunnforhold og disponering av masse som del av planbeskrivelsen. For prosjekter som genererer over 10.000 m³ (uam) skal det som del av reguleringsplanen foreligge en massedisponeringsplan.

4.16 Rekkefølgebestemmelser

Kommuneplanens krav om at trafikksikker adkomst til næringsområdet skal være etablert før det gis tillatelse til ny bebyggelse må følges opp som rekkefølgekrav i reguleringsplanen.

Det kan bli aktuelt med rekkefølgebestemmelser knyttet til forurenset grunn. Videre planarbeid vil avdekke eventuelle behov for andre rekkefølgebestemmelser.

4.17 Utbyggingsavtale

Ikke aktuelt.

5 Konsekvensutredning

Jf. forskrift om konsekvensutredning av 2017, kapittel 2.

5.1 Forslagstillers vurdering om planen og/eller tiltaket omfattes av forskriften
Forslagsstiller har i planinitiativet en grundig vurdering av om planen krever konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram, men følgende konklusjon:

«Eventuelle konsekvenser av reguleringsplanen er svært begrenset og vil ikke utløse krav om konsekvensutredning. I all hovedsak vil planen bekrefte den aktiviteten som er her i dag, med forutsigbare rammer for eventuelle fremtidige tiltak.»

5.2 Kommunens vurdering om planen og/eller tiltaket omfattes av forskriften

Det kreves ikke konsekvensutredning og planprogram, jf. § 6.

Det kreves ikke konsekvensutredning fordi planen/tiltaket ikke får vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. § 8.

5.3 Krav om planprogram?

Nei

6 Planframstilling

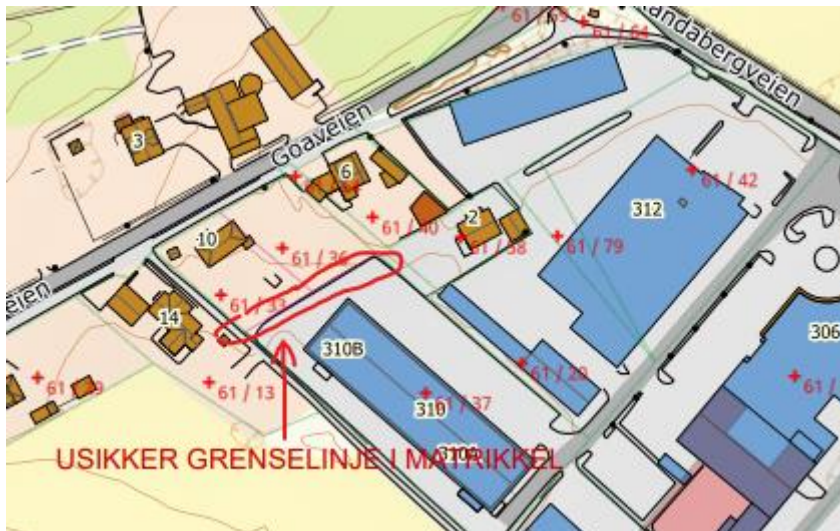
6.1 Krav til dokumentasjon og planmaterialet

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

Dokumenter	Kommentarer
Plankart	Planen skal leveres som PDF og i gjeldende Sosiformat
Bestemmelser	Husk å utforme bestemmelsene med noe fleksibilitet slik at dispensasjoner unngås senere i byggesaken.
Planbeskrivelse	Temaer som ikke er relevante kan utgå fra planbeskrivelsen i dialog med kommunen. Listen fungerer som en sjekklister slik at punkter kan slås sammen. Hovedkapitlene kan/bør brukes slik som sjekklister er satt opp. Viktige tema i planarbeidet, som er drøftet ovenfor, må dokumenteres i planbeskrivelsen/-dokumentasjonen.
Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) (sjekklister)	Se pkt 4.13
Kopi av varsel og mottatte innspill	
Merknadsdokument	Oppsummer merknadene og kommenter dem. Bruk malen i Startpakken.
Illustrasjonsmateriale	Utomhusplan VA-plan
Andre dokumenter	Mobilitetsplan Handelsanalyse (kan bli aktuelt)

6.2 Krav/behov for nykartlegging

Basisdata er gode og eiendomsforholdene tilstrekkelig kartlagt bortsett fra grense mellom 61/37 og 61/33 og 36, se figur under. Denne grensen vil utgjøre plan- og formålsgrænse(r) for reguleringsplanen, og må derfor måles opp. Kommunen rekvirerer oppmålingsforretning for denne grensen jf. matrikkellovens § 17. Forslagsstiller betaler for oppmålingsforretningen i tråd med kommunes gebyrregulativ.



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. 3 uker etter oppstartsmøtet.
- Referat fra oppstartsmøtet 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 møtereferatet skal være tilgjengelige på hjemmesiden ved kunngjøring om oppstart. Kunngjøringen skal opplyse om hvor dokumentene er tilgjengelige.

8.3 Medvirkningsprosess

Oppstartsvarsel i avis(er) og kommunens hjemmeside. Naboer vil bli varslet i henhold til plan- og bygningsloven.

Vesentlig interesser som berøres av planinitiativet

Planforslaget må tilpasses til PlanID 2018001Detaljregulering for sykkeltiltak langs fv.4950 Randabergveien, fra Vistnesveien til kommunegrensen med Stavanger. Det vil derfor være behov for å koordinere planarbeidet med Rogaland fylkeskommune.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?

Statsforvalteren, fylkeskommunen, Statens Vegvesen, miljødirektoratet, NVE og Politiet.

God dialog med kommune og fylkeskommune anses som helt sentralt for å sikre at mål og ambisjoner i kommuneplan og regional plan blir ivaretatt på en god måte. Eiere og festere innenfor planområdet må involveres og bli hørt i planarbeidet. Øvrige naboer og andre interessenter involveres i tråd med gjeldende regler og krav.

Forslagsstiller vil kalle inn til informasjonsmøte etter at oppstart er varslet.

8.4 Fremdrift

MILEPÆLER	PERIODE/DATO - BEHANDLINGSTID
Oppstartsvarsel* (utsending – frist)	Varsel: Før sommeren Frist: Ikke bestemt
Ev. infomøte	Ikke bestemt
Dialogmøte(r) mellom forslagstiller og kommunen	Etter behov Minimum etter skissearbeid og før innlevering av planforslaget.
Ev. overleveringsmøte	Ikke bestemt
Planforslag	Ikke bestemt
Førstegangsbehandling	12 ukers frist fra mottatt planforslag.
Offentlig høring - Kunngjøring	Min. 6 ukers høringsperiode
Infomøte (under høringsperioden)	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 Kommunens bidrag underveis i planarbeidet

Kommunen bidrar med innspill og avklaringer etter behov underveid i planarbeidet.

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

Plankonsulent skal utarbeide planforslaget.

9 Startpakken

Startpakken oversendes etter nærmere avtale når referat fra oppstartsmøtet er godkjent.

Startpakken inneholder følgende dokumenter:

1. Krav til innsendelse av planforslag
2. E-postadresser offentlige instanser
3. Naboliste (datert dd.mm.åååå)
4. Bestemmelser (Mal -)
5. Planbeskrivelse (Sjekkliste -)
6. ROS-sjekkliste (Mal -)
7. Digitalt kartgrunnlag (ZIP-fil med SOSI-filer)
8. 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.