

# 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 for Visteleet 3

Område - Adresse      Gnr/bnr 59/118 – Visteveien 4, 4070 Randaberg

Planidentitet            1127 2019002  
Arkivsaksnummer      18/1816  
Møtedato                01.02.2019 kl. 12:00  
Møtested                Randaberg kommunehus  
Referent                 Anna Katharina Kraus  
Datert                    13.02.2019

### Møtedeltakere

Randaberg kommune	Saksbehandler plan	Anna Katharina Kraus, Olav Asbjørn Thorsberg (sidesaksbehandler)
	Fagleder plan	Tonje Kvammen Doolan
	Byggesak	Per Øyvind Wisløff (fagleder) Åshild Ulevåg Oksum
	Tekniske tjenester	Jorunn Bogevik (tjenesteområdesjef)
	rådgiver ROS, KU, UU	Jan Kåre Ruud
Forslagstiller	Plankonsulent	Ole Serinius Trodahl (Trodahl Arkitekter) Karin Ehmann (Trodahl Arkitekter)
	Hjemmelshaver	Roald Berntsen

### Kontaktpersoner

I planprosessen er kontaktpersoner:

Forslagstiller	Firma	Trodahl Arkitekter
	Kontaktperson	Katrin Ehmann
	Telefon	51680400
	E-post	ke@troark.no
	Postadresse	Kirkegata 3, 4307 Sandnes
	Org.nr.	976000412
Randaberg kommune	Saksbehandler	Anna Katharina Kraus
	Telefon	908 29 333
	E-post	anna.kraus@randaberg.kommune.no

Endringer må meldes til den andre parten.

# 1 Kort om planinitiativet

## 1.1 Innsendt dokumentasjon fra forslagstiller

Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av 10 boenheter i lavblokk samt parkeringskjeller. Blokken skal være i tre etasjer, som deles i fire volumer fra andre etasje.

Det foreslåtte planområdet har en størrelse på 1304 m<sup>2</sup>. Det er i dag regulert til bolig med lavere utnyttelse enn det som er foreslått, og omgitt av boligbebyggelse i varierende høyde og utforming.

For nærmere beskrivelse av planområde og omgivelser, se planinitiativ 4.1.2019, som består av

Beskrivelse/oppstilling av tema for drøfting, og Illustrasjoner:

- Utomhusplan
- Planløsninger 1:200 og 1:100
- Snitt og oppriss
- Sol og skygge analyse
- 3D Illustrasjoner

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

Området omfatter ett tomt, som ligger i eksisterende boligfelt, på skille mellom enebolig- og blokkbebyggelse. Planforslaget beholder bolig som formål, men øker tettheten på området ca. 0,77 BE/daa (1 boenhet på tomten) til ca. 7,7 BE/daa (10 boenheter på tomten).

Den nye bebyggelsen planlegges som tre etasjers blokk med parkeringskjeller. Fra andre etasje deles volumet opp i 4 enkeltvolumer.

Felles uteareal til de nye boligene vil stort sett ligge på toppen av parkeringskjelleren, med en relativ bratt skåning ned til nabotomtene i nord-vest. Lekeplassen er planlagt mot sør-vest, også på skrånende/terrassert terreng.

Det er ikke visk løsninger for teknisk infrastruktur som renovasjon eller tilkobling til VA-anlegg.

Atkomst til parkeringskjelleren er planlagt fra Visteleet.

Områdets størrelse (dekar): 1,3 daa

Eksisterende arealbruk: bolig (enebolig)

## 1.3 Videre arbeid / tanker

Det er ikke planlagt noen prosesser for samarbeid og medvirkning fra myndigheter, naboer og andre berørte fra forslagstillerens side.

## 2 Avklaring om planoppstart

### 2.1 Planavdelingens vurdering og begrunnelse

Oppstart av planarbeidet anbefales fordi:

Planområdet har godt kollektivtilbud (bus nr. 8 to ganger i timen, bus nr 15), nærhet til barnehage, offentlige friområder. Det er ca. 2km gang/ sykkelavstand til Randaberg sentrum.

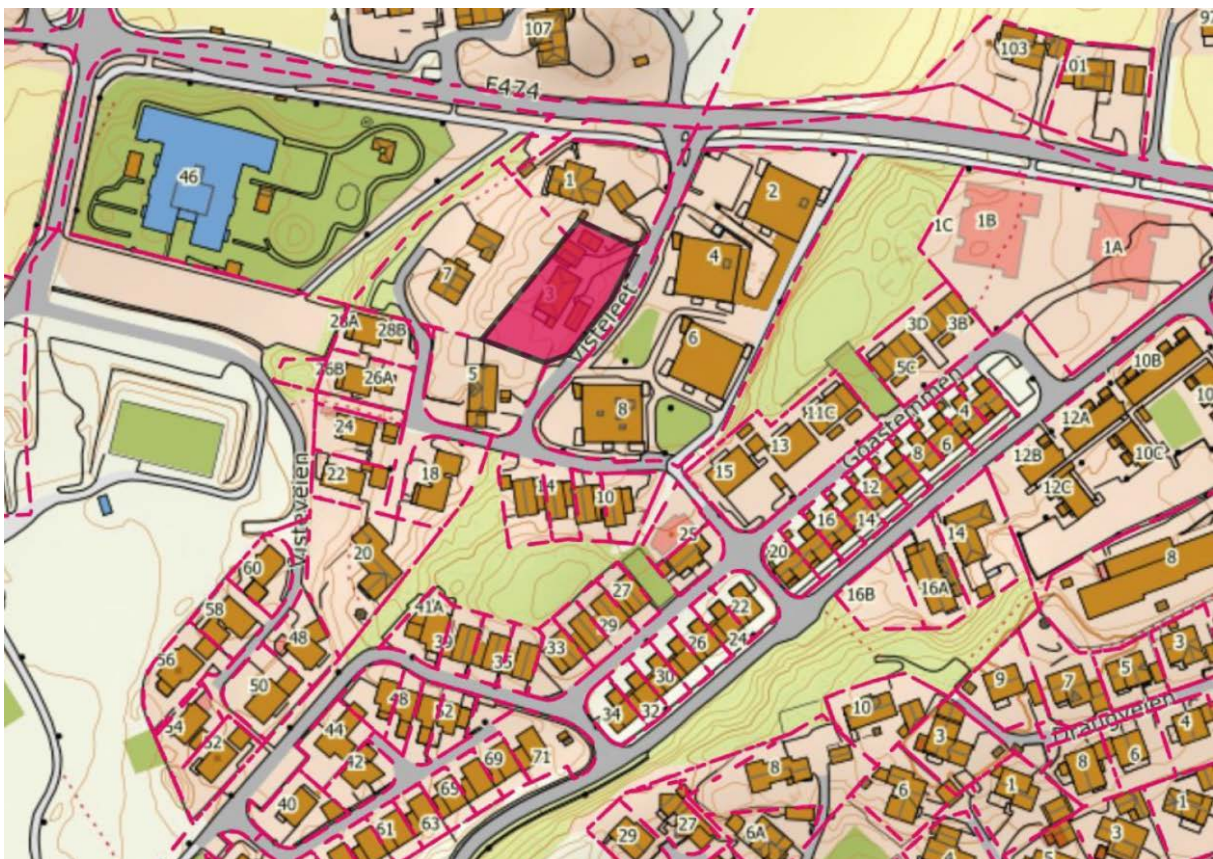
Tetthet på tilgrensende felt med blokkbebyggelse er 11BE/daa, så prosjektet vil danne en bra overgang mellom blokkbebyggelsen med høy tetthet og eneboligbebyggelsen.

Det anbefales å vurdere om reduksjon av tettheten med en eller to BE kan forbedre prosjektet.

### 2.2 Planavgrensning

Lokalisering av prosjektet fremgår av bildet nedenfor.

Planavgrensningen defineres etter avklaring om renovasjonsanlegg (punkt 4.11).



Illustrasjoner: Nabobebyggelsen og offentlig vei (Vistelet) skal vises.

Utomhusplan: tilgrensende offentlig vei (Vistelet) skal vises i full bredde

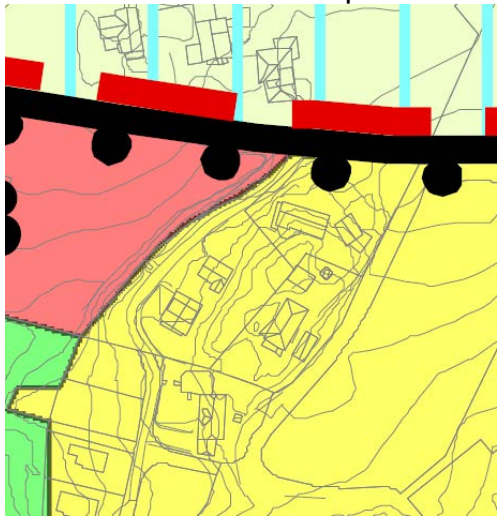
### 3 Plansituasjon og føringer

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

#### 3.1 Regionale føringer

Plan Regionalplan for Jæren 2013-2040  
Aktuelle føringer: Tetthet 4-8 BE/daa (hoved-trase kollektiv), eller 2-4 (øvrige områder). Nøyaktig definisjon for hoved-trase mangler. Området er ikke vist i utbyggingsrekkefølge, men kan antas å være i samme kategori som boligområdene i Randaberg for øvrig.

#### 3.2 Kommuneplanens arealdel 2009-2022 (planid 2008008)

<p>Kartutsnitt fra kommuneplanen:</p> 	<p>Forhold/føringer:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Arealformål: eksisterende bolig</li><li>• Bestemmelser: plankrav</li><li>• Retningslinjer: sandlekeklass 25 – 100 m<sup>2</sup> (fra 4BE) 1,5 P-plasser per bolig</li></ul>
--	--

Det er en fordel å forholde seg til de foreslåtte bestemmelsene og retningslinjene i Kommuneplan 2018-2030 som for tiden er under utarbeidelse. Dette gjelder bl. annet bestemmelsene for uteområder og parkering.

#### 3.3 Planendring

Planen vil helt erstatte følgende plan(er): Ingen

Planen vil erstatte deler av følgende plan(er): plan 2005002 Reguleringsplan for Vestre Goa

Kartutsnitt fra planen:



Forhold/føringer:

- Arealformål: bolig
- Bestemmelser:  
enebolig, maks 20% BYA eks. garasje  
maks møne 7m, ges.5m, pult 6m  
offentlige infrastruktur og elementer  
kan plasseres på privat grunn  
lav-energi boliger

Naboområde BL1 (blokk): maks. møne 12m, 71 BE på 6,2 daa = 11,5 BE/daa

### 3.4 Planarbeid i området

Det er ingen pågående planarbeid i området.

## 4 Viktige tema i planarbeidet

Det må legges vekt på en ryddig framstilling av eiendomsforholdene i dokumenter, sakspapirer og saksgangen. Prosjektet kommer svært nær naboeiendommene (både private og kommunale).

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.

### 4.1 Arealformål

Arealet skal reguleres til bolig og lekeplass. Nivå under bakken skal reguleres til felles parkering i eget nivå. Tilstøtende kjøreveg skal reguleres så langt det viser seg å være nødvendig.

### 4.2 Bebyggelse og struktur

Utnyttelsesgrad:

inntil  $900 \text{ m}^2 + x \text{ m}^2$  parkeringskjeller BRA,  
 $x \text{ m}^2$  BYA (uten parkeringskjeller) (*Spekter / Inntil*)

Antall boenheter: 8-10 BE

Høyder: maks 3 etasjer + parkeringskjeller, kotehøyde (maks byggehøyde) defineres i plan, flat tak

Byggegrenser: mot vei, mot naboeiendommer, osv. ingen utkraging utover byggegrensene

At parkeringskjeller kommer rett i tomtegrensen må tas inn i bestemmelsene og framstilles tydelig i dokumentene.

Plassering/Struktur: som vist i planinitiativ

Utforming: flat tak, åpne og varierte fasader, også på sokkel mot veien

Universell utforming: minst en av to BE under  $50 \text{ m}^2$  må være tilgjengelig (ifg. TEK)

Fri høyde i parkeringskjelleren skal være min 2,2 m

### 4.3 Uteoppholdsareal / uterom

MFUA  $30 \text{ m}^2$  per BE på bakkeplan (underbygd med min 1,2m jordoverdekning tillates). Privat uteareal minst  $8 \text{ m}^2$  per BE. Privat uteareal skal ha direkte tilknytting til BE.

Lekeplass  $150 \text{ m}^2$ , minst halvparten skal være tilgjengelig for rullestol.

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

Innhold/møblering av uteområdene og lekeplass skal beskrives i planbeskrivelsen og utomhusplan.

Kommunen anbefaler at det settes kvalitetskrav i bestemmelsene til UA. 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.

#### **4.4 Gate-/Vei-/trafikk, tilkomst/avkjørsel**

Avkjørsel til fylkesveien avklares med Statens vegvesen. Kommunalt område langs veien settes av som gang- eller oppholdsareal. Det skal opparbeides slik at avkjørselen er klart definert, og at området ikke inviterer til parkering av biler.

Frisiktsoner skal vises i planen, dette gjelder også frisikt for eksisterende tilkomst til nabotomten.

Areal til postkassestativ skal avsettes i plankartet, om det vil befinne seg utenfor byggegrense.

#### **4.5 Parkering (sykkel og bil)**

Sykkel:

Beboere: per BE + 1 per soverom = 32

Gjest: 0,5 per boenhet = 5

Bil:

Beboere: 1 p-plass per boenhet = 10

Gjest: 0,2 p-plass per boenhet = 2

Derav minst 1 HC p-plass.

Det skal legges til rette for ladepunkter for EL-biler ved alle parkeringsplasser.

#### **4.6 Kollektiv**

Tilgjengelighet: linje 8 (2 ganger i timen) og linje 15 (noen ganger daglig)

#### **4.7 Barn og unge sine interesser**

Arealet er et privat boligtomt i dag. Prosjektet kommer ikke til å påvirke nærliggende friområder, og det er ikke registrert noe snarveier eller lignende over området.

#### **4.8 Universell utforming**

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

Krav om trinnfri tilkomst helt ned til p-anlegg, HC-plasser bør ligge nær heis/rampe.

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 rullestolbrukere.

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

#### **4.9 Overvannshåndtering**

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

Blågrønnfaktor (BBGF) kan/skal benyttes for å sikre grønne kvaliteter, samt håndtere overvann. Kommunen foreslo faktor på min. 0,7, jf. side 8 i Blågrønn faktor – Veileder byggesak. Forslagsstiller kan vurdere endelig bruk av BGF og endelig faktorverdi. Det bør beskrives hva slags kvaliteter som oppnås med eventuelt lavere faktor.

#### **4.10 Kommunaltekniske anlegg (vei, vann, avløp)**

Tilkobling til vann og avløp må avklares med RK teknisk avdeling i løpet av planarbeidet.

(Avløpsledningen går til nordøstre hjørnet av tomten, vann ligger i veien.)

#### **4.11 Renovasjon (søppelhåndtering bolig/næring)**

Plassering og omfang av renovasjonsanlegget bestemmes i samarbeid mellom forslagstiller og RK tekniske tjenester før planoppstart. Plangrensen tilpasses evt. deretter.

#### **4.12 Forurensning (støy, luft, m.v.)**

Ikke relevant.

Det skal utredes hvordan anleggsfasen skal gjennomføres med minst mulig belastning for naboTomtene.

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

Krav om ROS-analyse/-sjekklister. Kommentarfeltet i sjekklister 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 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. Fylkesmannen anbefaler at hendelser i forhold til klima og trafikk alltid skal omtales.

#### **4.14 Naturmangfoldloven**

//Vurderinger etter § 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)

#### **4.15 Massedeposering**

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



#### **4.16 Rekkefølgebestemmelser**

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

Uteområder skal ferdigstilles før brukstillatelse kan gis, beplantning senest første vekstsesong etter.

Flere rekkefølgekrav utarbeides i planarbeidet.

#### **4.17 Utbyggingsavtale**

Evt. for renovasjon.

## **5 Konsekvensutredning**

Jf. forskrift om konsekvensutredning av 2017, kapittel 2.

### **5.1 Forslagstillers vurdering om planen og/eller tiltaket omfattes av forskriften**

Forslagsstillers vurdering om planen og/eller tiltaket omfattes av forskriften § 6, § 7 eller § 8 – om planen krever konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram:

Nei

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

Det kreves ikke konsekvensutredning og planprogram, jf. § 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram.

Det kreves ikke konsekvensutredning, fordi tiltak som beskrevet i planinitiativet 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 bygningsloven § 4-1 og forskrift om konsekvensutredning kapittel 2)

Nei

## 6 Planframstilling

### 6.1 Krav til dokumentasjon og planmaterialet

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

Dokumenter	Kommentarer
<b>Plankart</b>	Skal plankartet framstilles i flere vertikalnivå? - ja Planen skal leveres som PDF og gjeldende sosi –versjon
<b>Bestemmelser</b>	Husk å utforme bestemmelsene med noe fleksibilitet slik at dispensasjoner unngås senere i byggesaken.
<b>Planbeskrivelse</b>	Temaer som kan utgå fra planbeskrivelsen kan strykes i dialog med kommunen. 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.
<b>Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) (sjekkliste)</b>	Se merknad lenger opp.
<b>Kopi av varsel og mottatte innspill</b>	
<b>Merknadsdokument</b>	Oppsummer merknadene og kommenter dem. Bruk malen i Startpakken. (skal sendes kommunen som PDF og word-dokument.)
<b>Andre dokumenter</b>	Sol-/skyggediagram laget på terrengmodell Utomhusplan Renovasjonsteknisk plan Tekniske samferdselsplaner
<b>Illustrasjonsmateriale</b>	

## **6.2 Krav/behov for nykartlegging**

Eiendomsgrensene er klarlagt senest i 2012 og fremstår som rimelig sikre. Basisdata (terreng, veier, bygninger etc.med høydegrunnlag NN2000) vil bli sendt ut i forbindelse med startpakken.

## 7 Oppsummering

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. 1 uke etter oppstartsmøtet med forbehold om at datasystemet fungerer.
- Referat fra oppstartsmøtet sendes senest med startpakke. Referatet må være godkjent av forslagsstiller før varsel om oppstart.
- Oppstartsvarsel sendes ut 18.02.2019.  
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 18.03.2019.

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.

Det skal avklares om, og på hvilken måte naboene skal informeres direkte.

Mulige konsekvenser av trafikkøkningen avklares med SVV.

### 8.4 Fremdrift

MILEPÆLER

PERIODE/DATO -  
BEHANDLINGSTID

Oppstartsvarsel\* (utsending – frist)

Varsel: 18.02.2019

[Min. 3 uker, jf. fvl. Randaberg kommunes praksis er 4 uker. Ved planprogram gjelder min. 6 uker, jf. KU-forskriften.]	Frist: 18.03.2019
Ev. infomøte	Ikke planlagt
Dialogmøte(r) mellom forslagstiller og kommunen	mars/april
Ev. overleveringsmøte	Etter skissearbeid og før innlevering av planforslaget. april
Planforslag	02.05.2019
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.

*Kommentar (tilført etter oppstartsmøtet):* Kommunens plan for politiske møter i 2019 finnes på hjemmesiden:

<https://www.randaberg.kommune.no/globalassets/dokument/politikk/moteplan-2019.pdf>

Innsending av planforslag til politisk behandling bør skje etter avtale med planavdelingen, og på grunn av interne rutiner skal den sendes minst tre uker før skrivefristen til møtet den skal behandles i.

## 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 sendes ca. 1 uke etter oppstartsmøtet.

Startpakken inneholder følgende dokumenter:

1. Krav til innsendelse av planforslag
2. E-postadresser offentlige instanser
3. Naboliste (datert 13.02.2019) [NB! Kun til bruk i dette planarbeidet.]
4. Bestemmelser (Mal - Smartkommune)
5. Planbeskrivelse (Sjekkliste - Smartkommune)
6. ROS-sjekkliste (Mal - Smartkommune)
7. Merknadsdokument (Mal – Randaberg kommune)
8. Priser/Gebyr 2019
9. Digitalt kartgrunnlag (ZIP-fil med SOSI-filer)

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