

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 Bøveien 11
Område - Adresse	Gnr/bnr 49/35, 49/812 mfl. – Bøveien 11, 4070 Randaberg
Planidentitet	1127 2023003
Arkivsaksnummer	20/1945
Møtedato	14.12.2023 kl. 13:00
Møtested	Randaberg kommunehus, Møterom Randaberg
Referent	Ingvild Medhus Mæland
Datert	21.12.2023

Møtedeltakere

Randaberg kommune	Saksbehandler plan	Ingvild Medhus Mæland
	Fagleder plan	Anna Katharina Kraus
	Rådgiver byggesak	Åshild Ulevåg Oksum
	Tekniske tjenester	Idar Kolnes Goa Heidi Høyland Tjelta Yangyou Sun, Knut Harald Dobbe
Forslagstiller	Plankonsulent	Asplan Viak AS: Fredrik Nårstad Jensen Lisa Selvåg Pierre-Marie Le Dantec
	Forslagstiller	ByggTek AS: Steinar Skjervik Aadne Meling
	Hjemmelshaver	ByggTek AS v/ Steinar Skjervik

Kontaktpersoner

I planprosessen er kontaktpersoner:

Forslagstiller	Firma	Asplan Viak AS
	Kontaktperson	Anders Haukanes
	Telefon	947 87 857
	E-post	Anders.haukanes@asplanviak.no
	Postadresse	Kirkegata 130, 5527 Haugesund
	Org.nr.	910209205
	Saksbehandler	Ingvild Medhus Mæland

Randaberg kommune	Telefon	92062053
	E-post	Ingvild.Meland@randaberg.kommune.no / post@randaberg.kommune.no

Endringer må meldes til den andre parten.

1 Kort om planinitiativet

Planens hensikt er å legge til rette for boligutbygging på gnr/bnr 49/35 og 49/812 m.fl. Området reguleres til bolig med tilhørende funksjoner.

1.1 Innsendt dokumentasjon fra forslagstiller

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse i Bøveien 11, vest for Randaberg sentrum. Dette inkluderer blokkbebyggelse på mellom to og fem etasjer samt rekkehus. Blokker langs Bøveien i sør er foreslått 4-5 etasjer mens lavere blokker og rekkehus på 2-3 etasjer i det åpne landskapet mot nord.

Planområdet ligger vest for Randaberg sentrum, og er på omtrent 11,3 dekar.

Det er planlagt seks blokker med totalt 94 leiligheter og syv rekkehus med parkeringskjeller under det sørlige planområdet i tillegg til parkering for rekkehusene. Området er satt av til boligformål i kommuneplanen.

Det er ikke lagt opp til særskilte nabomøter, men dette vurderes underveis.

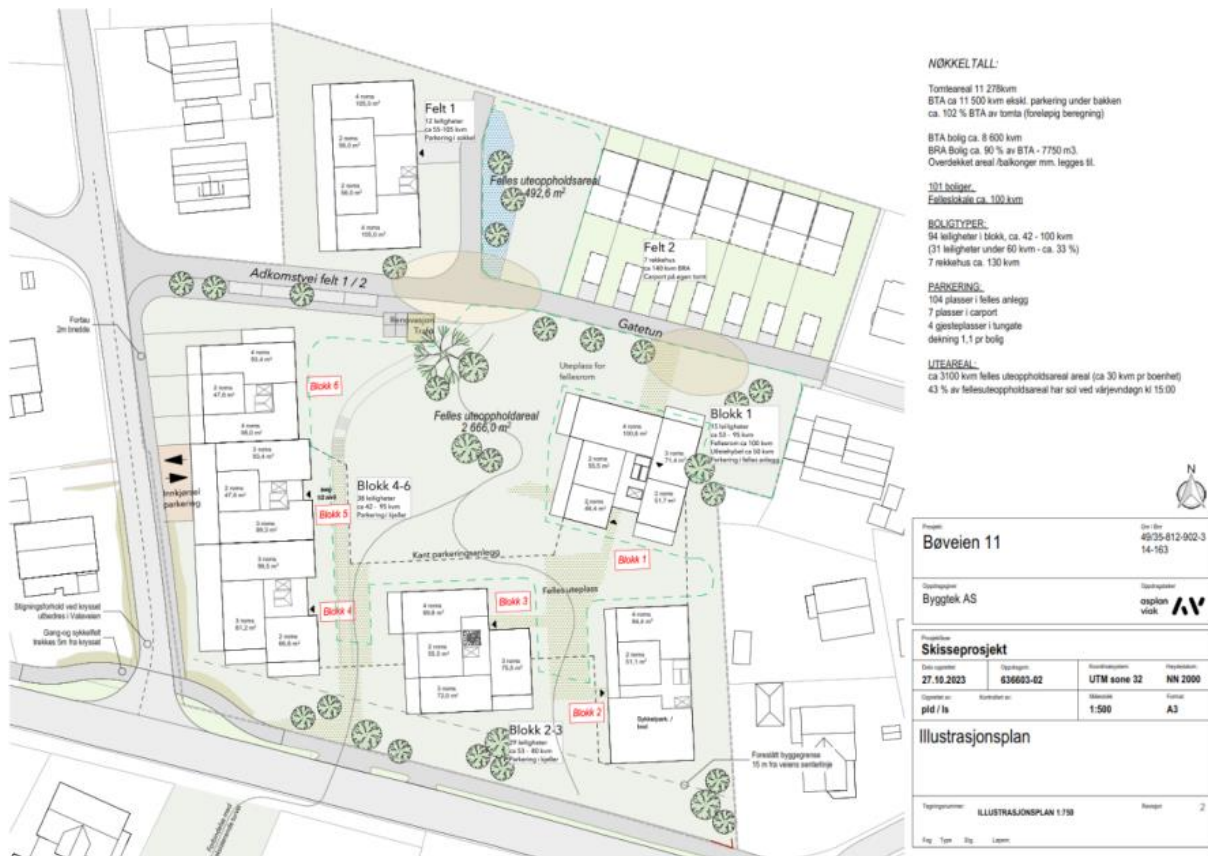
Det vil bli utarbeidet en VA- rammeplan for å se på overvannshåndtering og flomveier. Den vil også se på trafiksikkerhet ved kryss Valaveien/Bøveien i forbindelse med adkomst til planområdet.

Aktuelle offentlige organer og høringsinstanser, naboer og andre interessenter vil bli varslet om planoppstart.

Planforslaget er vurdert til å ikke falle inn under vedlegg I eller II i forskrift om konsekvensutredning.

For nærmere beskrivelse av planområdet og omgivelsene, se planinitiativ:

- Planinitiativ, datert 20.10.2023
- Stedsanalyse, Randaberg kommune, datert 12.06.2023
- Forslag til planavgrensning, datert 20.10.2023



Illustrasjonsplan

1.2 Formålet med planen / kort beskrivelse av ønsket tiltak

Størrelsen på planområdet er på 11,3 dekar. Planinitiativet legger opp til 101 boliger fordelt på seks blokker og syv rekkehus. Blokkene varierer fra 2-5 etasjer. Boligbebyggelsen krever tilhørende veiareal, parkering, uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur. Arealformål som foreslås er bolig, lek/uteoppholdsareal, kjøreveg, parkering. Adkomst til parkeringskjeller er sørvest i planområdet. Det er planlagt en renovasjonsstasjon nordvest i planområdet. Foreslått bygningsmasse innebærer en økning i trafikk i krysset mellom Bøveien og Valaveien. Dette krysset skal oppgraderes, og trekkes fem meter fra Bøveien. BRA for boligene ligger på omtrent 90 prosent. Felles uteoppholdsareal ligger på omtrent 3100 kvadratmeter.

Områdets størrelse (dekar): 11,3 daa

Eksisterende arealbruk: landbruk, naturområde

2 Avklaring om planoppstart

2.1 Planavdelingens vurdering og begrunnelse

Oppstart anbefales siden planarbeidet i hovedsak er i samsvar med overordna føringer og planer. Oppstart av planarbeidet anbefales fordi: Kommunen mener at tomtenes potensiale blir utnyttet iht. krav i overordnede planer.

Området er avsatt til bolig i gjeldende kommuneplan. Området er sentrumsnært og har god tilgang til busstilbud i Randaberg sentrum. Bebyggelsen i nærområdet er eneboliger, noe som kan gi grunnlag for behov av andre typer boliger som rekkehus og leiligheter. Maksimum parkeringsdekning i planinitiativet ligger på 1,1. To parkeringskjellere skal etableres i planområdet. I tillegg til privat parkering for rekkehusene og fire gjesteparkeringer. Minimum 5% av parkeringsplassene for bolig i felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede. Parkeringsplassene for boligblokker skal ha ladepunkt for elbil.

Sykkelparkering skal etableres med minimum 1 + 1 per soverom og 0,5 gjesteparkering. Minimum 5% skal tilrettelegges for lastesykkel, og det skal være ladepunkt for elsykler ved sykkelparkeringsplassene.

Felles uteoppholdsareal skal opparbeides med høy kvalitet med gode innslag av grønt og gode løsninger for naturbasert overvannshåndtering. Uteoppholdsareal bør være mest mulig sammenhengende. Felles uteoppholdsareal skal lokaliseres og utformes for lek og sosialt samvær for alle aldersgrupper og for menneske med ulike funksjonsevner. Utearealene skal ha tilstrekkelig belysning og utformes slik at de oppleves som trygge. Kommuneplanen har føringer om at minimum 50% av uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl.15. Plasseringen av bygg slik den foreløpig er skissert i planinitiativet/stedsanalyse 43% av uteoppholdsarealene har sol kl. 15 den 21.mars, noe som er under kravene. Det må i arbeidet med planen tilstrebes å nå kravene i kommuneplanen.

Omtrent to tredjedeler av planområdet er areal som ligger under marin grense. Det vil bli gjennomført grunnundersøkelser i forhold til stabile masser. Turstien som går gjennom nordre del av planområdet, burde flyttes til den vestre plangrensen for sammenheng i turveisystem. Viktig med maksimum en parkeringsplass for rekkehusene. I nordre del av planområdet er det dyrket jord. Dette har ligget som utbyggingsområde i kommuneplanen i lang tid, og kommunen har med dette gjort et klart valg om at det skal omdisponeres fra landbruk til bolig. Sett i lys av de sterke nasjonale og regionale føringene om jordvern er det viktig å utnytte dette arealet godt.


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, Parkering: 1 pr. bolig (inkludert gjesteparkering), føringer om uteoppholdsareal</i>
Forhold til planen:	Planinitiativ har en utnyttelse på omtrent 90 % BRA.

3.2 Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (planid 2015002):

<p>Kartutsnitt fra kommuneplanen:</p> 	<p>Forhold/føringer:</p> <ul style="list-style-type: none">• Arealformål: <i>Bolig</i>• Bestemmelser: <i>§ 5 gir bestemmelser for utnyttning, volum og høyder. Det skal være høy utnyttelse for å sikre jordvernet og samordnet areal- og transport.</i>• Retningslinjer: <i>Minimum 6 boliger per dekar</i>• Andre viktige føringer: <i>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.</i> <i>Felles uteoppholdsareal: Minimum 30 kvadratmeter MFUA per bolig. Det er krav om 50% 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.</i> <i>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.</i>
--	--

3.3 Planendring

Planen vil helt erstatte følgende plan(er): Ingen

Planen vil erstatte deler av følgende plan(er): Ingen

3.4 Planer og planarbeid i området

Områderegulering for sentrum nord (plan 2012008) har vedtatt planprogram men er ikke førstegangsbehandlet. Planarbeidet ligger i bero.

Følgende planer ligger rundt eller grenser til planområdet:

Plan 1984002 Reguleringsplan for Randaberg sentrum øst, vedtatt 20.10.1984

Plan 1986001 Reguleringsplan for Randaberg sentrum del 2, vedtatt 02.10.1986

Plan 1999002 Reguleringsplan for Randaberg sentrum vest, vedtatt 18.11,1999

Plan 2008005 Områderegulering for Randaberg sentrum, vedtatt 21.03.2013

Plan 2021002 Detaljregulering av fortau langs deler av Bøveien, vedtatt 14.12.2023

4 Viktige tema i planarbeidet

4.1 Arealformål

Området skal hovedsakelig reguleres til boligbebyggelse, med tilhørende veiareal, parkering, uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur.

Ved behandling av prinsippavklaring om Bøveien 11 vedtok kommuneplanutvalget følgende i sak 16/23 04.05.2023:

«Følgende forutsetninger legges til grunn for arbeidet med planinitiativet for Bøveien 11:

- 1. Adkomst til planområdet kan etableres via Valaveien, under forutsetning at Valaveien mellom nordligste kjøreadkomst til området og Bøveien utvides med fortau i tråd med kommunens veinorm, på tiltakshaverens bekostning og grunn. Adkomst fra Bøveien tillates ikke.*
- 2. Det aksepteres ikke at planforslaget tilrettelegger for handel og næring/tjenesteyting.*
- 3. KPU er positive til tiltak som støtter opp om nye og fremtidsrettede boformer og vil se på dette som positivt.»*

4.2 Bebyggelse og struktur

Utnyttelsesgrad: ca. 90% BRA

Antall boenheter: ca. 100 boliger

Høyder: Kommuneplanbestemmelse § 5.2 gir føringer om høyder

Byggegrenser: 15 meter byggegrense fra veisenterlinje Bøveien

Plassering/Struktur: bruk av bebyggelse som støyskjerming

Utforming: fri høyde i parkeringskjelleren skal være egnet for handicap- parkering. 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.

Planinitiativet legger foreløpig opp til at 30 % av leilighetene er mindre enn 60 m².

Kommuneplanen har bestemmelser om at maksimalt 20 % av alle nye boenheter skal være mindre enn 60 m², og at mere enn 15 % av blokkleiligheter skal være familievennlige og ha minst 3 soverom. Tiltakshaver påpeker at det legges opp til mer en 15 % familieboliger, og at ingen leiligheter blir mindre enn 55 m². Kommunen mener at kommuneplanbestemmelsene som utgangspunkt må følges, men at en fravikelse fra kravet kan vurderes dersom størrelsen ligger tett opp mot kravet og totalløsningen er god.

Kommunen påpekte at planlagt bebyggelse er høyest og mest kompakte mot eneboligområde i vest, og lavere i øst mot sentrum og framtidig transformasjonsområde. Utbygger skal vurdere små endringer i etasjefordeling på blokkene for å unngå dominerende fasader. Det er en mulighet «å flytte» en etasje fra vest til øst, men det vil gi større skyggelegging av tilgrensende boligeiendommer.

4.3 Uteoppholdsareal / uterom

Kommuneplanen har krav om minimum 30m² felles uteoppholdsareal pr boenhet samt privat uteopphold på 8 m² (blokk) og 60m² (rekkehus og småhus).

Planinitiativ foreslår ca. 3100 m² felles uteoppholdsreal (ca. 30 m² per bolig) som et større, sammenhengende grøntområde internt i planområdet. Planinitiativet sier foreløpig ikke noe om privat uteoppholdsareal. Kravet om privatuteoppholdsareal i kommuneplanen er en bestemmelse. Eventuelle avvik fra denne er kommunen kritisk til. Dersom dette foreslås bør det være særskilt omtalt, godt begrunnet og veies opp for med andre gode kvaliteter.

Behovet for idrettsområde/aktivitetsflate vurderes til å være dekket i nærområdet.

Kommuneplanen har krav om at uteoppholdsareal og lekeareal skal ha minimum 50 % sol ved vårjevndøgn (21. mars) kl. 15:00 og ved sommersolverv (21. juni) kl. 18:00. For reguleringsplaner skal det lages solanalyser for vårjevndøgn kl. 12:00 og 15:00, og sommersolverv kl. 12:00, 15:00 og 18:00.

Kommunen ønsker som utgangspunkt at uteoppholdsareal reguleres til felles uteoppholdsareal.

Kommunen har krav om at det settes kvalitetskrav i bestemmelsene til uteoppholdsareal. Det er i tillegg til kvaliteter som skal vises i plankart som terrengkoter, plassering av uteoppholdsareal og parkeringskjeller.

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

Det legges vekt på gode løsninger for myke trafikanter. Det planlegges 101 boliger og ÅDT vil derfor bli over 350 kjt/døgn. Det vil være to parkeringskjellere med innkjørsel i vest (nord og sør), i tillegg til at rekkehusene vil ha adkomst til egen parkeringsplass på tomten. Fortau opparbeides i Valaveien med 2m bredde.

4.5 Parkering (sykkel og bil)

Føringer for sykkelparkering:

Kommuneplan: min. 1+1 per soverom i tillegg, og 0,5 gjesteparkering

Regionalplan: minimum 3 inkludert gjesteparkering

Planinitiativet legger opp til minimum 1+1 per soverom og 0,5 gjesteparkering.

Føringer for bilparkering:

Kommuneplan: for blokk maks 1,2 og rekkehus maks 1,5

Regionalplan: 1 inkludert gjesteparkering

Planinitiativet legger opp til parkeringsdekning på 1,1 inkludert gjesteparkering. Dette er i tråd med kommuneplanens bestemmelser, men ikke med regionalplanen. Regionalplanen er vedtatt etter kommuneplanen, og er dermed førende. Sett i lys av at planområdet ligger nær sentrum, ligger det til rette for en lav parkeringsdekning i tråd med regionalplanen.

Det skal utarbeides mobilitetsplan i tråd med kravene i kommuneplanen.

4.6 Kollektiv

Planområdet ligger i gangavstand til sentrum med kommunens beste kollektivtilbud.

4.7 Barn og unge sine interesser

I den sørlige delen av planområdet er det registrert «lek og opphold» fra barnetråkk i kartet over kommunen. Tilgrensede kryss Ola Indrehus vei/Bøveien/Bøveistubben er registrert som farlig kryss.

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

4.8 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, og høyden i parkeringskjellere må være tilpasset biler som benyttes av personer med funksjonsnedsettelse.

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.

4.9 Overvannshåndtering

Blågrønnfaktor (BGF) 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)

Det skal vises i dokumentene at økt grad av ikke permeable overflater ikke fører til økt avrenning fra planområdet. Randaberg kommune har føring om faktor på minimum 0,7 i kommuneplanen.

4.11 Renovasjon (søppelhåndtering bolig/næring)

Det er satt av areal til nedsenkbare avfallsstasjoner. Det må være minimum 6 containere. Plassering og omfang av renovasjonsanlegget bestemmes i samarbeid mellom forslagstiller og RK

tekniske tjenester i planarbeidet. Det er aktuelt å sette opp sporsluse mellom gatetun og Bøveistubben slik at renovasjonsbil kan kjøre gjennom.

4.12 Forurensning (støy, luft, mv.)

Trafikk i Bøveien 11 er en støykilde.

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. Statsforvalteren anbefaler at hendelser i forhold til klima og trafikk alltid skal omtales.

Spesielt viktige temaer som foreløpig er identifisert:

- Trafikksikkerhet
- Grunnforhold

4.14 Naturmangfoldloven

Det må gjøres vurderinger etter naturmangfoldloven § 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 Rekkefølgebestemmelser

Det ligger ikke rekkefølgebestemmelser i overordnede planer som må følges opp i planen.

Rekkefølgebestemmelser: se på muligheten for bestemmelser knyttet til delområder

4.16 Utbyggingsavtale

Kan bli aktuelt.

4.17 Massehåndtering

For alle tiltak som generer over 1.000 m³ masse skal massene i planområdet og disponering av disse beskrives i planbeskrivelsen. Matjord skal beskrives separat. For prosjekter som genererer over 10.000 m³ skal det som del av reguleringsplanen foreligge en massedisponeringsplan. Dette er trolig gjeldende for Bøveien 11. Massedisponeringsplan skal utformes i tråd med prinsippene i Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040.

Fare for spredning av fremmede arter og plantesykdommer skal avklares.

Før igangsettingstillatelse kan gis skal de foreligge dokumentasjon på at overflødig matjord sikres forsvarlig gjenbruk. Matjord skal gjenbrukes i jordbruksområder, og på en agronomisk god måte som gir bedre arealkvalitet og økt produksjonspotensiale.

4.18 Annet

Framtidig turveitrase

I kommuneplanen er det en fremtidig turveitrase gjennom planområdet. I foreløpig illustrasjonsplan er det lagt opp til at denne kan legges mellom felt 1 og 2. Ved en eventuell opparbeidelse av turstien nord for planområdet vil dette medføre at en lenger del av turveien må legges på dyrka jord. Kommunen ønsker derfor i utgangspunktet derfor at det planforslaget legger til rette for at en slik turveitrase kan legges vest for bebyggelsen på felt 1. i planinitiativet

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Behov for eventuelle undersøkelser/utgravinger må avklares med Rogaland fylkeskommune, og kan i første omgang skje gjennom varsel om oppstart.

5 Konsekvensutredning

Jf. forskrift om konsekvensutredning av 2017, kapittel 2.

5.1 Forslagstillers vurdering om planen og/eller tiltaket omfattes av forskriften
Planforslaget faller ikke inn under vedlegg I eller II i forskrift om konsekvensutredning.

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	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 pkt. 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 Tekniske planer vei? VA-plan Mobilitetsplan Massehåndteringsplan

6.2 Krav/behov for ny kartlegging

Rogaland fylkeskommune har påpekt at et må reguleres inn annen veigrunn mellom boligformålet og eksisterende gang- og sykkelvei. Siden eiendomsgrensene mellom gang- og sykkelveien og boligene ikke er målt inn, må annen veigrunn reguleres til minimum 1,0 meter for å ta høyde for usikkerheten i grensene. Dersom plangrensen skal gå frem til gjerdet langs gang- og sykkelveien må det reguleres inn annen veigrunn på 1 meter.

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 er ikke planer om å gjennomføre noe form for parallell plan- og byggesaksprosess.

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

- Startpakke sendes 1-2 uker etter oppstartsmøtet.
- Referat fra oppstartsmøtet må være godkjent av forslagsstiller før varsel om oppstart.
- Oppstartsvarsel sendes ut tidlig i januar 2024.

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.

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.

Tiltakshaver vil informere naboer til planområdet gjennom direkte kontakt i oppstartsfasen. Det vil bli avholdt informasjonsmøte i høringsfasen.

8.4 Fremdrift

MILEPÆLER	PERIODE/DATO - BEHANDLINGSTID
Oppstartsvarsel* (utsending – frist) [Frist: 6 uker]	Varsel: Like over nyttår Frist: Ikke bestemt
Ev. infomøte	Ikke bestemt
Dialogmøte(r) mellom forslagstiller og kommunen – <ANTALL> møter.	Etter behov. Asplan Viak lager et forslag til en møteserie med kommunen.
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

Gebyrregulativ finnes på nettsiden til kommunen. 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 underveis i planarbeidet. Det avtales videre møter for å ha jevn fremgang i planen.

8.7 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
4. Bestemmelser (Mal - Smartkommune)
5. Planbeskrivelse (Sjekkliste - Smartkommune)
6. ROS-sjekkliste (Mal - Smartkommune)
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.