

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 Kiwi, Dalveien 2 og 2A, gnr/bnr 47/227, 175, 202, 99, 138**

Område - Adresse Gnr/bnr 47/227, 175, 202, 99, 138 – Dalveien 2 og 2A

Planidentitet (1127) 2020003
Arkivsaksnummer 20/640
Møtedato 21.4.2020 kl. 09:00 – 10:30
Møtested Teams
Referent Liv Herdis Oftebro
Datert 21.4.2020

Møtedeltakere

Randaberg kommune	Saksbehandler plan	Liv Herdis Oftebro
	Fagleder plan	Tonje K. Doolan
	Fagleder byggesak	Per Øyvind Wisløff
	Byggesaksbehandler	Åshild Ulevåg Oksum
Forlagstiller	Plankonsulent	Tor Tvedten
	Forlagstiller	JoB Arkitekter AS
	Hjemmelshaver	Randaberg Næringssselskap AS
NorgesGruppen AS		Vegard Sletten Odd Halvorsen
JoB Arkitekter AS		Tanya Hove Trine Degnes Haarr

Kontaktpersoner

I planprosessen er kontaktpersoner:

Forlagstiller	Firma	JoB Arkitekter AS
	Kontaktperson	Tor Tvedten
	Telefon	91198038
	E-post	Tor@jobarkitekter.no
	Postadresse	Madlastokken 18, 4042 Hafrsfjord
	Org.nr.	964 500 002
Randaberg kommune	Saksbehandler	Liv Herdis Oftebro
	Telefon	940 08 892
	E-post	liv.herdis.oftebro@randaberg.kommune.no

Endringer må meldes til den andre parten.

1 Kort om planinitiativet

Planinitiativet gjelder detaljregulering av bolig- og forretning i krysset/kvartalet Randabergveien x Dalveien x Nordliveien. I dagens situasjon er det en eksisterende Kiwi-butikk og boliger; leiligheter og tre eneboliger.

Det er ønskelig å utvide og oppgradere Kiwi-butikken for å bedre forhold for publikum og ansatte, samt bedre trafikkavvikling for varelevering og parkering.

I kommuneplanen er arealet avsatt til boligformål, BB1. I reguleringsplan, planid 1979001 vedtatt i 1979 er arealet avsatt til forretning og bolig.

1.1 Innsendt dokumentasjon fra forslagstiller

- a) formålet med planen
- b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
- c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
- d) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser
- e) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
- f) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
- g) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

1.2 Formålet med planen / kort beskrivelse av ønsket tiltak

Planens formål er utvidelse og oppgradering av eksisterende Kiwi-butikk, både arealmessig og eksteriørmessig. Det planlegges å tilrettelegge for bedre bil- og sykkelparkering og varelevering endres slik at Dalveien ikke blir blokkert.

Forretningsarealet utvides til 1250 m². Gesimshøyden til nybygg blir ca. 5-6 meter.

Eksisterende selveierleiligheter i tilknytning til butikken blir berørt ved at de får et nytt inngangsparti, endret bilparkering og endret uteområde.

Butikken ligger på gnr 47 bnr 227. I tillegg vil planområdet omfatte bnr 99 og 202, hvor det ligger eneboliger i dag. Disse eies i dag av utbygger. Det planlegges å rive boliger. Boligeiendommen bnr 138 inngår som eksisterende bolig i planen.

Planen tilpasses varslet reguleringsplan for sykkeltiltak langs FV 4590 Randabergveien, fra Vistnesveien til kommunegrensen med Stavanger, planid 2018001

Arealformål som foreslås er bolig, kombinert bolig/forretning, kjøreveg, fortau, parkering.

Planområdets størrelse er ca. 7,2 daa.

1.3 Videre arbeid / tanker

Det må beskrives og dokumenteres behov for nærbutikk i boligområde ca. 700 m fra sentrum. Tap av to eneboliger i dette boligområdet må begrunnes og utredes nærmere med fokus på avbøtende tiltak.

Redegjørelse for salgsareal 1250 m².

Viktig med fokus på trafikksituasjonen i området. Trafikksituasjonen i dag er utflytende, og må strammes opp i planforslaget. Det må legges til rette for en trygg og god trafikkavvikling for både gående, syklende, bilister og tungtrafikk/varelevering. Det skal utarbeides en mobilitetsplan og trafikkanalyse. Trafikkflyt, sikkerhet og bevegelsesmønster må belyses grundig i trafikkanalyse og mobilitetsplanen. Manøvreringsareal for varebiler må i hovedsak løses på egen eiendom, ikke i offentlig vei.

Parkeringsløsning for bil/sykkel/lastesykkel både for beboere, ansatte og kunder.

Støyforhold må utredes, både mht. varelevering/trafikk, vifter mm., spesielt for boliger i bygning over forretning og langs Dalveien/Nordliveien.

Nærbutikk skal være en møteplass for nærmiljøet. Søkelys på hvordan planen/bestemmelser legger til rette for dette.

Avklaring og plantegninger/skanning av dagens bruk av bygningene, både forretning og leiligheter/annet areal, adkomst, uteareal.

Vurdere form og plassering av tilbygg til forretning og inngangsparti/trappehus til leiligheter.

Forholdene for eksisterende boliger må utredes for nå og planlagt situasjon, boligkvalitet, uteområder, etc.

Sikre rammer og gode løsninger for oppgradering/ombygging og uteoppholdsareal til leiligheter/boliger i bygningen.

Illustrasjoner/skisser av både forretningsutvidelse og framtidige muligheter for bolig mht. ombygging, nybygging og felles parkering under bakkenivå.

2 Avklaring om planoppstart

2.1 Planavdelingens vurdering og begrunnelse

Planområdet er avsatt til bolig i gjeldende kommuneplan. Det er i § 9 «Detaljhandel» tillatt etablering av nærbutikk med dagligvareprofil i tilknytning til boligområder utenfor sentre.

I gjeldende reguleringsplan er forslag til planområde regulert til forretning og bolig, i tråd med bygget situasjon.

Planinitiativet legger til rette for å regulere et større område som kombinert formål bolig/forretning, og eksisterende leiligheter i tilknytning til forretningen beholdes selv om forretningen utvides. Planen skal legge til rette for muligheter til en videreutvikling innenfor det kombinerte formålet, også med hensyn til boligdelen.

Nærbutikk i boligområde kan tillates med totalt BRA på inntil 1250 m².

2.2 Planavgrensning

Planområdet avgrenses mot Randabergveien i nord, Dalveien i øst, Nordliveien i sør og vest (vurdere fortau på vest-/østsiden av Dalveien):



Planavgrensning vist med rød stiple linje

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 2050
Aktuelle føringer: «Nærbutikk og nærservice på inntil 1250 m² bruksareal»
Forhold til planen:

3.2 Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (planid 2015002)

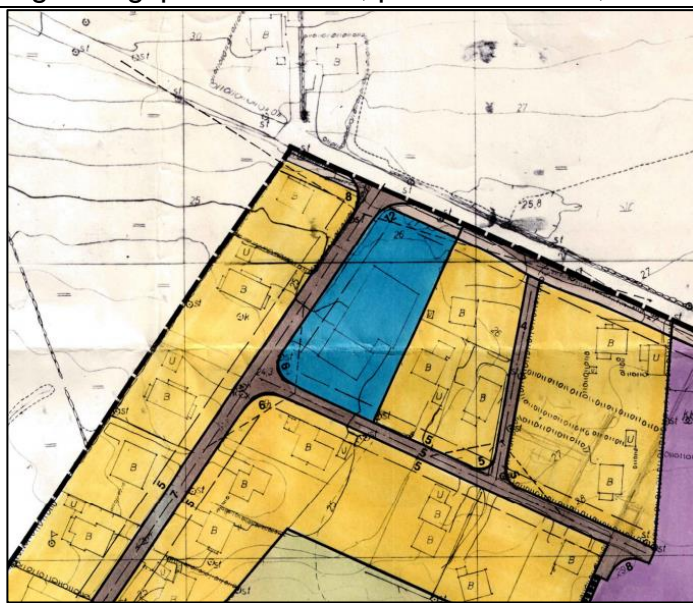
Kartutsnitt fra kommuneplanen:



Forhold/føringer:

- Arealformål:
Dagens formål: Bolig, BB1
Nytt formål: Kombinert formål bolig/næring og bolig
- Bestemmelser:
§ 1.1 Krav om reguleringsplan
§ 2 Planleggingsprinsipper
§ 3 Rekkefølgekrav
§ 5 Utnyttelse og bygningshøyde
§ 6 Uterom og bebyggelse
§ 7 Parkering
§ 8 Ferdsele
§ 9 Detaljhandel
§ 11 Vann- flom-håndtering

Reguleringsplan for Dalen, planid 1979001, vedtatt 6.9.1979:



Forhold/føringer:

- Arealformål:
Bolig, forretning, kjøreveg,
gangveg

3.3 Planendring

Planen vil erstatte deler av følgende plan: Reguleringsplan for Dalen, planid 1979001

3.4 Planarbeid i området

Det er varslet oppstart av følgende reguleringsplan: Detaljregulering for sykkeltiltak langs fv. 4590 Randabergveien, fra Vistnesveien til kommunegrensen med Stavanger, planid 2018001.

3.5 Oppsummering for plansituasjon og merknader

Planforslaget vil delvis samsvare med overordnet plan.

4 Viktige tema i planarbeidet

Det er viktig at trafikkforholdene forbedres som følge av planforslaget. Planområdet har i dag en utflytende trafikal situasjon, dette må strammes opp for å sikre trafiksikkerhet. Bevegelse for alle trafikantgrupper må beskrives og illustreres (beboere innenfor og i nærhet av planområdet som kommer gående, syklende og i bil, bil- og sykkelparkering innenfor planområdet, kunder med handlevogner, kunder til og fra butikk med bil, sykkel og gange, varelevering, etc.)

Det skal tilrettelegges for utvidelse av nærbutikk. Intensjonen med å tillate nærbutikk er at det skal være en møteplass for nærområdet. Det må beskrives hvordan det er planlagt å tilrettelegge for dette.

Det er viktig å ivareta beboere innenfor boligområdet, både de som bor i leilighetene og i omkringliggende boliger. Kommunen har stort fokus på at det skal være gode boligkvaliteter for innbyggerne. Det må sikres og vises hvordan beboere blir ivaretatt i planlagt situasjon.

4.1 Arealformål

Bolig og kombinert bolig/næring

Kjøreveg, fortau (s/g-vei), parkering/felles parkeringsanlegg under bakkenivå.

Uteoppholdsareal/lek.

4.2 Bebyggelse og struktur

Utnyttelsesgrad: Handelsareal inntil 1250 m² BRA for hele bygget

Antall boenheter: Retningslinje: Minimum boligtetthet innenfor sentrum og nær hovedtrasé for kollektiv er 6 boliger per dekar. Minimum boligtetthet i øvrige områder er 4 boenheter per dekar.

Kommunen er i utgangspunktet negative til en reduksjon av boligeneheter innenfor boligområdet.

Høyder: antall etasjer, kotehøyde, takform

Byggegrenser: vei, naboeiendommer, osv.

Plassering/Struktur:

Utforming: Takform, fasade, møte mellom gate og bygg

Gesimshøyde for tilbygg til forretning er oppgitt til ca. 5-6 m.

Bestemmelser for utbygging forretning/bolig, med antall boenheter, høyder og utforming må utarbeides i forhold til omkringliggende bebyggelse.

4.3 Uteoppholdsareal / uterom

Retningslinjer for felles uteoppholdsareal og lekeplasser:

- a) Uteområdet skal være sentralt plassert i planområdet og være sammenhengende.
- b) Lekeområder kan dekket innenfor minste felles uteoppholdsareal. De ulike leke- og møteplassene kan slås sammen dersom arealet ikke blir redusert.
- c) Nærlekeplasser er først og fremst for barn 0-6 år og skal ligge på egen tomt eller innenfor planområdet. Nærlekeplasser skal utvides med 6 m² per boenhet dersom den brukes av flere enn 25 boenheter.
- d) Kvartalslekeplass skal utvides med 10 m² per boenhet dersom den brukes av flere enn 200 boenheter.
- e) Det skal være minst mulig veiareal inntil uteoppholdsareal og lekeplasser.
- f) Det skal være trafiksikker vei eller forbindelse mellom bolig og nærlekeplass.
- g) Det skal være gode overganger mellom bygninger og gate-/uterom.
- h) Ved tilgjengelig kvartalslekeplass innenfor avstand på 100-150 meter, kan denne vurderes som erstatning for nærlekeplass innen planområdet. Kvaliteter tilsvarende kostnad for nærlekeplass må i så tilfelle tilføres eksisterende kvartalslekeplass.

Retningslinjer for solforhold og vindforhold:

- a) Uteoppholdsarealet skal ha gode sol- og vindforhold, tilpasset funksjonen.
- b) Nærlekeplasser skal ha minimum 75 % sol ved vårjevndøgn kl. 15:00.
- c) Områder for lav fysisk aktivitet, f.eks. sittegrupper, skal plasseres i solrike områder og være skjermet for vind.

Retningslinje privat uteoppholdsareal:

Det skal være sol på minimum 50% av utearealet kl. 15:00 ved vårjevndøgn og kl. 18:00 ved sommersolverv.

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

(ÅDT, kapasitet, sikkerhet, veistandard, løsning for myke trafikanter, fortau og bredde)

Atkomst fra Randabergveien, Dalveien og Nordliveien både for gående, syklende og bilister. Hovedatkomst for kjørende til butikk blir fra Dalveien.

Det er g/s-vei langs Randabergveien. Her er der varslet ny reguleringsplan. Det er ikke fortau i Dalveien eller Nordliveien. Trafikkløsningen må avklares.

4.5 Parkering (sykkel og bil)

I kommuneplanen er det gitt bestemmelser for parkering for bolig og næring, ikke egne bestemmelser for butikk.

Sykkelparkering bolig:

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

Gjest: 0,5 p-plass per boenhet

Sykkelparkering næring:

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3
Sykkelparkering per 100 m2 BRA næringsareal	Min. 1,0	Min. 0,5	Min. 0,5
Gjesteparkering per 100 m2 BRA næringsareal	Min. 2,0	Min. 0,5	Min. 0,5

Plassering av sykkelparkering både til beboere/gjester og handlende med kort avstand til inngangspartier. Vurdere ladepunkt for elsykkel ved sykkelparkeringsplassene. Vurdere tilrettelagt plass for lastesykkel.

Bilparkering bolig:

Beboere: Maks 1,4 (inkl. gjest)

Bilparkering næring (maks):

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3
Bilplasser per 100 m2 BRA næringsareal	1,0	1,0	0,5
Gjesteparkering per 100 m2 BRA næringsareal	1,0	1,0	0,5

4.6 Kollektiv

Kollektivtilbudet skal beskrives mht. nærhet til holdeplass, frekvens etc.

4.7 Universell utforming

Reguleringsplanen skal redegjøre for hvordan universell utforming både internt i planområdet og til omkringliggende områder er ivaretatt. Lekeplasser og felles uteoppholdsareal skal utformes slik at alle kan nå fram til apparater, benker/bord og lignende. Områdene skal gis en oversiktlig utforming, og ganglinjer skal utformes med naturlige ledelinjer. Hovedferdselslinjer skal være universelt utformet. Ved planting av busker og trær skal det ikke brukes planter som kan gi sterkt allergifremkallende reaksjoner.

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

4.8 Overvannshåndtering

Blågrønnfaktor (BGF) kan/skal benyttes for å sikre grønne kvaliteter, samt håndtere overvann.

Retningslinje: 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.

Forslagsstiller kan vurdere endelig bruk av BGF og endelig faktorverdi. Det bør beskrives hva slags kvaliteter som oppnås med eventuelt lavere faktor.

4.9 Kommunaltekniske anlegg (vei, vann, avløp)

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

4.10 Renovasjon (søppelhåndtering bolig/næring)

Plassering og omfang av renovasjonsanlegg/-håndtering bestemmes i samarbeid mellom forslagstiller og RK tekniske tjenester som en del av planprosessen..

4.11 Forurensning (støy, luft, m.v.)

(Følsom bebyggelse mot forurensning og ev. krav/tiltak)

Det skal utarbeides en egen, uavhengig støyrapport, som skal følge reguleringsplanen.

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

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

4.13 Naturmangfoldloven

Det skal foreligge vurderinger etter § 7. (*prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12*). Tilgjengelige kartbaser: www.temakart-rogaland.no) og www.naturbase.no

4.14 Rekkefølgebestemmelser

Det er viktig med rekkefølgekrav som sikrer trafikkavvikling, uteoppholdsareal og tilfredsstillende bokvalitet for beboere i eksisterende leiligheter.

5 Konsekvensutredning

Jf. forskrift om konsekvensutredning av 2017, kapittel 2.

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

Nei, oppsummert vurderes planforslaget og planlagt tiltak innenfor planområdet til ikke å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn og faller dermed ikke inn under kriteriene i forskrift om konsekvensutredninger.

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.

6 Planframstilling

6.1 Krav til dokumentasjon og planmaterialet

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

Dokumenter	Kommentarer
Plankart	Skal plankartet framstilles i flere vertikalnivå? Nei Plankartet skal leveres som pdf og som sosi-fil i samsvar med gjeldende produktspesifikasjon.
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.
Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) (sjekkliste)	Sol-/skyggediagram må også beskrives sammen med temaet uteoppholdsareal. Se merknad lenger opp, pkt. 4.12

Kopi av varsel og mottatte innspill

Merknadsdokument

Oppsummer merknadene og kommenter dem. Bruk malen i Startpakken.

Illustrasjonsmateriale

Sol-/skyggediagram laget på terrengmodell

Andre dokumenter

Renovasjonsteknisk plan (VA-plan og plan for overvannshåndtering)
Mobilitetsplan
Trafikkanalyse

6.2 Krav/behov for nykartlegging

Er basisdata gode nok? Ja

Er eiendomsforholdene tilstrekkelig kartlagt? Ja, men det skal kartlegges hvor alle har adkomst/innganger til eksisterende boliger og vise hvordan dette henger sammen.

Sammenslåing av eiendommer: 47/227, 99, 202, evt. 175 (må også reseksjoneres på et tidspunkt).

7 Oppsummering av føringer

Skriv kort oppsummering om hovedtrekk i planarbeidet. Nevn eventuelt uenigheter / uavklarte forhold.

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

Forslagsstiller kan kreve at eventuelle uenigheter forelegges KPU. 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.
- Referat fra oppstartsmøtet sendes uke 18. Referatet må være godkjent av forslagsstiller før varsel om oppstart.
- Oppstartsvarsel sendes ut når det er klart.
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 minimum 30 dager etter varsel om oppstart.

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. Informasjonsmøte i forbindelse med varsel om oppstart vurderes. Informasjonsmøte i forbindelse med offentlig ettersyn og høring gjennomføres.

8.4 Fremdrift

MILEPÆLER	PERIODE/DATO - BEHANDLINGSTID
Oppstartsvarsel (utsending – frist)	Varsel: Ikke bestemt
Minimum 30 dager etter varsel om oppstart	Frist: Ikke bestemt
Ev. infomøte	Ikke bestemt
Dialogmøte(r) mellom forslagstiller og kommunen – <ANTALL> møter.	Ikke bestemt Ønskelig med fortløpende og god dialog
Ev. overleveringsmøte	Ikke bestemt
Planforslag	Minimum en måned før skrivefrist (må være komplette saksdokumenter)
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:

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 ønsker underveismøter for å ivareta en god dialog gjennom planprosessen. Dette vil sikre en forutsigbar planprosess.

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

Plankonsulent skal utarbeide planforslaget

9 Startpakken

Startpakken inneholder følgende dokumenter:

1. Krav til innsendelse av planforslag
2. E-postadresser offentlige instanser
3. Naboliste (datert 24.4.2020) [NB! Kun til bruk i dette planarbeidet.]
4. Bestemmelser (Mal - Smartkommune)
5. Planbeskrivelse (Sjekkliste - Smartkommune)
6. ROS-sjekkliste (Mal - Smartkommune)
7. Priser/Gebyr 2020
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.