

## Møtereferat

# OPPSTARTSMØTE

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



Randaberg  
kommune

<b>Plannavn/-type</b>	<b>Detaljregulering av SØ felt B3, Odnabergveien sør</b>
Område - Adresse	Gnr/bnr. 49/42 mfl. – Odnabergveien, 4072 Randaberg
Planidentitet	1127 2024001
Arkivsaksnummer	24/05105
Møtedato	24.05.2024 kl. 12:00
Møtested	Randaberg kommunehus
Referent	Saksbehandler plan
Datert	24.06.2024

## Møtedeltakere

Randaberg kommune	Saksbehandler plan	Yangyou Sun
	Leder Miljø og samfunnsutvikling	Knut Harald Dobbe
	Fagleder plan	Anna Katharina Kraus
	Byggesak	Åshild Ulevåg Oksum
	Tekniske tjenester	Idar Kolnes Goa
Forslagstiller	Plankonsulent	Asplan Viak AS: Fredrik Jensen, Hege Skotheim, Tonje Broch Moe, Silje Steinarsdatter Kjosavik
	Forslagstiller	Odnaberget utviklingsselskap AS: Turid Helgø, Bjørn Lyng, Cato Østerhus
	Hjemmelshaver	Odnaberget utviklingsselskap AS

## Kontaktpersoner

I planprosessen er kontaktpersoner:

Forslagstiller	Firma	Odnaberget utviklingsselskap AS
	Kontaktperson	Turid Helgø
	Telefon	916 47 749
	E-post	turid@oster-hus.no
	Postadresse	Welhavens vei 8, 4319 Sandnes
	Org.nr.	997 743 016
Fagkyndig	Firma	Asplan Viak AS
	Kontaktperson	Fredrik Nårstad Jensen

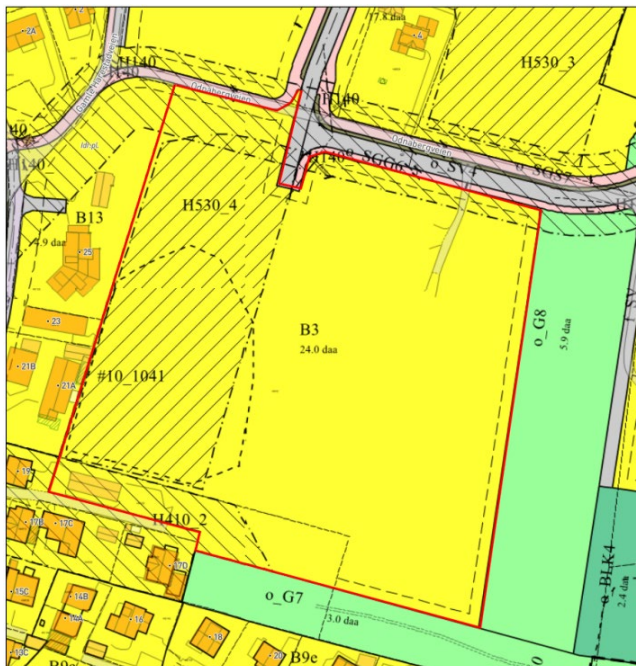
	E-post	fredrik.jensen@asplanviak.no
	Telefon	45429832
Randaberg kommune	Saksbehandler	Yangyou Sun
	Telefon	452 29 499
	E-post	Yangyou.sun@randaberg.kommune.no

Endringer må meldes til den andre parten.

## 1 Kort om planinitiativet

Planens hensikt er å legge til rette for realisering av felt B3 i plan 2011004 områdeplan for Randaberg sentrum øst, vedtatt i 2017. Planforslaget vil regulere felt B3 til boligformål med tilhørende uteoppholdsareal, parkeringsareal og teknisk infrastruktur

### 1.1 Innsendt dokumentasjon fra forslagstiller



Figur 1 Felt B3 i områderegulering for Randaberg sentrum øst vist med en rød polygon

Felt B3 har en størrelse på 24 daa. Varslet planområde er noe større, men innskrenkes i løpet av planarbeidet. Feltet skal utvikles til et funksjonelt boligområde med nærhet til gode uteområder, og med en tetthet og høyder i tråd med områdeplanen.

Utbyggingsprosjektet vil bygge opp om sentrumsnære boliger med kort vei til skoler/barnehager, idrettsanlegg og kulturscene. Områdeplanens krav til utnyttelse gir en annen boligtypologi enn eksisterende eneboligbebyggelse rundt planområdet. Planlagt bebyggelse med høyere tetthet vil være en kontrast mot eksisterende bebyggelse.

Planen vil legge opp til grønne koblinger og forbindelser som styrker ferdselslinjene for myke trafikanter sammenlignet med dagens situasjon

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse som tar for seg alle aktuelle forhold og vurderer avbøtende tiltak. Avrenningslinjene og flomveien som er vist i områdeplanen skal følges i planarbeidet. En del av planområdet ligger under marin grense. Prøvegraving er utført uten at det ble avdekket utfordrende masser. Det vil bli gjort en vurdering av behovet for grunnundersøkelser. Dokumentasjon og vurdering legges ved planforslaget når den sendes inn.

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:

- Revidert planinitiativ, datert 31.05.2024
- Stedsanalyse, datert 07.05.2024
- Forslag til planavgrensning, datert 07.05.2024

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



Figur 2 Revidert prinsippkisse 31.05.2024

Planområdet ligger like nord for Randaberg sentrum. Planområdet brukes i dag til jordbruk. Midt på tomten har det vært et gardstun, men bygningene er revet. Flere store trær rundt tunet står fremdeles. For å kunne bevare disse, foreslår tiltakshaver å flytte den offentlige grønntstrukturen øst for B3 til en mer sentral del av det nye boligområdet, samtidig som det opprettholdes gode koblinger nord-sør i tråd med områdeplanens intensjon. Størrelsen på den offentlige grønntstruktur beholdes som i områdeplanen, men gis en mer sentral plassering for å styrke bokvalitet og sikre bevaring av trærne. Kvartalslekeplassen vurderes plassert i den offentlige grønntstrukturen, med størrelse i tråd med områdeplanen. I tillegg vurderes det å planlegge for en akebakke i nord-vest.

I innledende fase er det vurdert opp mot 170 boliger med 45 % rekkehus. Resten av boligene vil være leiligheter i blokk og flermannsboliger. Parkering planlegges i felles anlegg, samt noe parkering på bakkeplan. Det søkes tilrettelagt et bilfritt område rundt boligene, i tillegg til gode koblinger, sandlekeplasser og andre møtepunkter.

## 2 Avklaring om planoppstart

### 2.1 Planavdelingens vurdering og begrunnelse

Kommunen mottok innsendt planinitiativet 07.05.2024. Planinitiativet var i strid med både kommuneplan og områderegulering siden planinitiativet flyttet offentlig grønnstruktur o\_G8 inn i boligfelt B3, med fare for å privatisere offentlig grønnstruktur og redusere minste uteoppholdsareal (MUA) for å nå ønsket utnyttelse. Begrunnelsen for flytting av grønndraget er at eksisterende løvtrær bør bevares.



Figur 3 Prinsippkisse 07.05.2024

o\_G8 er en hovedgrønnstruktur i Randaberg sentrum øst. Det planlagte nord/sør-grøntdraget har en bredde på ca.36.5 m, og skal være en viktig grøntkorridor som binder Odnaberget og Bergsagelvarden sammen. o\_G8 skal bearbejdes som et funksjonelt og frodig offentlig grøntområde.

Planavdelingen er åpen for mulighet til å flytte offentlig grøntdrag (o\_G8) inn i boligfeltet (B3) og legger vekt på følgende temaer knyttet til videre arbeid med planinitiativet:

- Det skal gis flere begrunnelser for flytting av offentlig grøntstruktur.
- Det skal illustreres formåls grensen for grønndraget og forholdet mellom grønndraget, felles uteoppholdsareal, akebakken, kvartalslek og ballfeltet. Grønndraget skal varieres i bredden med minste bredde på 20 m.
- Størrelse på offentlig grøntstruktur og MUA skal utarbeides i henhold til kravene i overordnede planer.

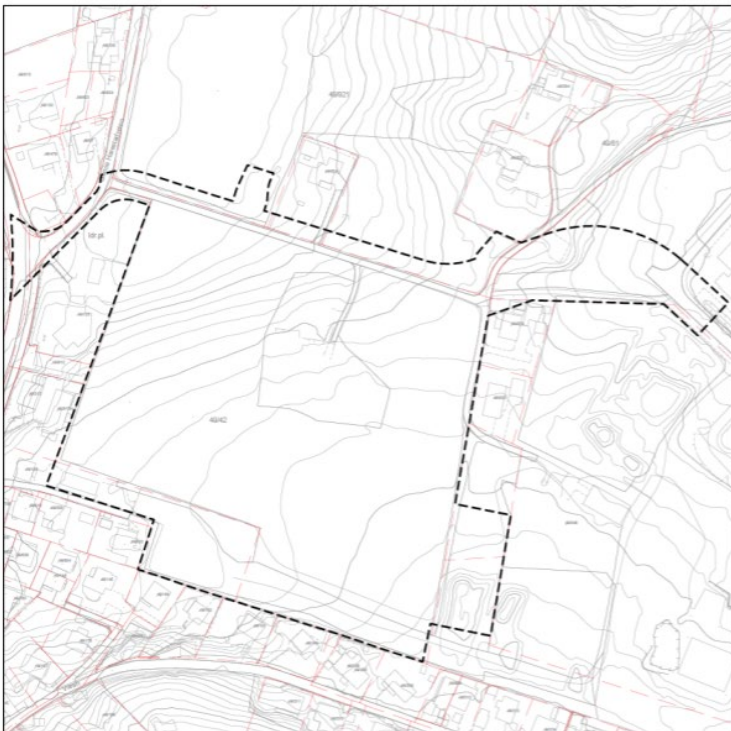
Revidert planinitiativ ble innsendt 31.05.2024. Oppstart anbefales siden revidert planinitiativ i hovedsak er i samsvar med overordna føringer og planer. Kommunen mener at tomtens potensiale blir utnyttet iht. krav i overordnede planer.

Området er avsatt til bolig i gjeldende kommuneplan. Området ligger nær Harestad skole, kulturscene og flere idrettsanlegg og har god tilgjengelighet til offentlige infrastruktur og tjenester. Boligbebyggelsen i nærområdet er eneboliger, noe som kan gi grunnlag for behov for andre typer boliger som rekkehus og leiligheter.

Kommunen er positiv til flytting av grønndraget fordi flere nye boliger kan ha direkte kontakt med større sammenhengende grøntstrukturer, og samtidig kan eksisterende store trær bevares. Samtidig er det svært viktig at størrelsen og tiltenkte funksjon for grønndraget beholdes. Grønndraget skal utformes slik at det sikres og blir attraktivt for allmenheten.

## 2.2 Planavgrensning

Planavgrensningen kommer fram av bildet nedenfor:



Figur 4 Plangrense

Plangrensen omfatter offentlig grønnstruktur o\_G1, o\_G7, o\_G8, o\_G9 og o\_G12, og ballfelt o\_BLK4 i områdereguleringen. En del av Gamle Harestadveien ved Tungenesveien er også inkludert i planen på grunn av overvannshåndtering.

### 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: Tomteutnyttelse: 70-200% BRA kommunesentra og større tettsteder.

MUA: 30m<sup>2</sup> per bolig, minimum 50% skal ha sol ved vårjevndøgn klokka 15.00, uteoppholdsareal skal ikke legges på tak.

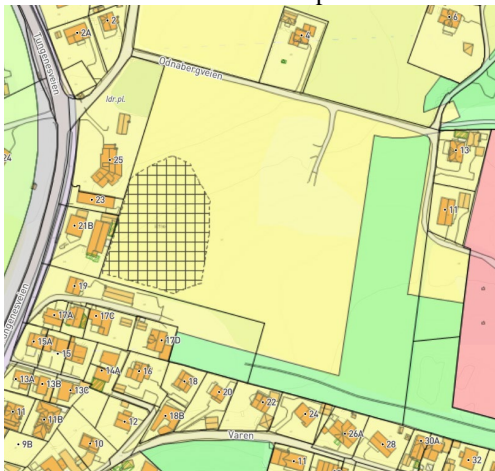
Møteplass for alle/sandlekeplass: dekker 4-25 boliger, størrelse min. 150 m<sup>2</sup>, avstand ikke mer enn 50-70 meter fra boligene. Dersom den skal dekke mer enn 25 boliger, økes størrelsen med 6m<sup>2</sup> per bolig.

Områdeleplass: dekker 25-200 boliger, størrelse 1500m<sup>2</sup> og maks 400 meter fra bolig

Parkering: 1 per bolig i sone 2, inkludert gjesteparkering.

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

Kartutsnitt fra kommuneplanen:



Forhold/føringer:

- Arealformål: Bolig
- Bestemmelser: § 5 gir bestemmelser for utnytting, volum og høyder. Det skal være høy utnyttelse for å sikre jordvernet og samordnet areal- og transport.
- For planer og tiltak skal volum og høyder minimum ta hensyn til:
  1. Tilpasning til og konsekvens for landskapet og omkringliggende områder/bebyggelse.
  2. Solforhold både for eget område og omkringliggende områder/bygninger.
  3. Utsikt, sjenanse og annen påvirkning for omkringliggende områder/bebyggelse.
  4. Proporsjoner mellom bygninger og gate-/uterom.

### 3.3 Områderegulering for Randaberg sentrums øst (planid 2011004)

Kartutsnitt fra planen:



Forhold/føringer:

- Arealformål: Bolig
- Bestemmelser:

Området kan bygges ut med rekkehus og leilighetsbygg. Maks byggehøyde er 15m over eksisterende terreng. For bebyggelse som plasseres på høyden i sør østre del av området skal maks byggehøyde ikke være mere enn 12m over eksisterende terreng.

Det skal etableres 135-170 BE. Maks BRA=110% / BYA=30%. Mellom 25 og 45% av boenhetene skal være rekkehus.

Det avsettes 30m<sup>2</sup> areal til en nettstasjon i området, i samsvar med skisser fra Lyse Elnett AS, dat. 10.11.2014 eller i samråd med nettselskap. BRA/BYA av nettstasjonen tas ikke med i beregning av %BRA/%BYA.

Det skal etableres en kvartalslekeplass i området, i tillegg til nærlekeplasser jf. §3.1.3. Eksisterende akebakke kan inngå i kvartalslekeplass. Om det etableres akebakke med min. 2500m<sup>2</sup> innenfor hensynssone H530\_4 kan krav om kvartalslekeplass innfris med at det opparbeides et tilsvarende areal for lek innenfor o\_G8.

Det skal etableres 1,2-1,5 parkeringsplasser per boenhet, med maks 0,2 plasser per boenhet på bakkeplan.

I områder med boligbebyggelse eller sentrumsbebyggelse skal minste uteoppholdsareal per boenhet være 45m<sup>2</sup>. Av dette MUA skal minst 10 % av boenhetens BRA, men ikke mindre enn 5m<sup>2</sup>, være privat og i direkte tilknytting til boligen.

### 3.4 Planendring

Planen vil helt erstatte følgende plan(er): Ingen

Planen vil erstatte deler av følgende plan(er): Områderegulering for Randaberg sentrums øst



### **3.5 Planarbeid i området**

Plan 2011004 Endring av områderegulering for Randaberg sentrum øst, idrettsanlegg

Plan er under arbeid

Plan 2020005 Detaljregulering av gang- og sykkelløsning for Varen.

Planen er 2.gangsbehandlet 18.01.2024 der vedtak var utsettelse av sak med ønske om videre utredninger knyttet til trafiksikkerhet for området i Varen.

Plan 2022003 Detaljregulering av felt BIA1, RIL-stadion

Planen er på høring.

Plan 2023001 Detaljregulering av felt BIA8, sandvolleyball

Kunngjøring av oppstart av planarbeid 16.11.2023

Plan for gang- og sykkelløsning for Varen vil kunne ha betydning for denne planen, da det skal etableres en kobling mellom gaten Varen og grønnstruktur o\_G10 sør for B3. De andre pågående planene vil ikke ha påvirkning på denne planen.

## **4 Viktige tema i planarbeidet**

Avvik fra områderegulering må begrunnes i planbeskrivelse.

### **4.1 Arealformål**

Felt B3 skal hovedsakelig reguleres til boligbebyggelse, med tilhørende veiareal, parkering, uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur.

### **4.2 Bebyggelse og struktur**

Utnyttelsesgrad: Maks BRA=110% / BYA=30%.

Antall boenheter: Det skal etableres 135-170 boenheter

Høyder: Maks byggehøyde er 15m over eksisterende terreng. For bebyggelse som plasseres på høyden i sør østre del av området skal maks byggehøyde ikke være mere enn 12m over eksisterende terreng.

Boligtyper: Området kan bygges ut med rekkehus og leilighetsbygg. Mellom 25 og 45 % av boenhetene skal være rekkehus.

Planområdet ligger i en skråning der terrenget heller mot nordøst. Det er ca. 14 meters høydeforskjell mellom høyeste kote på 36 i nordøst og laveste kote på 22 i sørvest. Plassering av bebyggelse skal ta hensyn til terreng og topografi, og være tilpasset den natur og det landskap den inngår i.

### 4.3 Uteoppholdsareal / uterom

I området skal minste uteoppholdsareal per boenhet være 30m<sup>2</sup>.

Krav til minste private uteoppholdsareal for nye boenheter: 8m<sup>2</sup> for leilighet og 60m<sup>2</sup> for rekkehus og småhus.

Arealet skal være sammenhengende og direkte tilgjengelig fra boenheten. Rekkehus og småhus skal ha arealet på bakkeplan på egen tomt.

Felles uteoppholdsareal skal ha følgende kvaliteter:

- Arealet skal ha arrondering og terrengforhold som gjør det egnet til formålet. Det skal være variert og tilpasset utbyggingens størrelse.
- Det bør unngås at felles uteareal på bakkeplan (FUB) underbygges med parkeringslokk. Unntak fra dette kan etter en vurdering av de lokale forholdene i feltet tillates for inntil 50 % av FUB.
- Arealet skal gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet.
- Arealet skal ha trafikksikker adkomst fra boligene, og være skjermet for trafikk og visuell og akustisk støy.
- Arealet skal tilfredsstillе nasjonale normer og anbefalinger knyttet til forurensing.
- FUB skal ha gode solforhold, og minst 50 % skal være solbelyst kl. 15:00 ved vårjevndøgn.

I forbindelse med detaljregulering skal det utarbeides detaljert illustrasjonsplan for den ubebygde delen av tomten som viser planlagt terreng. Solforholdene dokumenteres i sol- og skyggeanalyse. Det skal sikres i bestemmelsene at utearealene skal opparbeides i henhold til illustrasjonsplan og godkjent teknisk plan senest første vekstsesongen etter brukstillatelse er gitt.

Det skal anlegges 1 nærlekeplass for hver 25. boenhet (BE), krav om nærlekeplass utløses av 4 BE. Nærlekeplassen skal være min. 150 m<sup>2</sup> og ha maks avstand 50 m fra hver BE (jf. §3-1.3 Lek i områdeplanen for sentrum øst).

Areal avsatt for lek skal ha en hensiktsmessig lokalisering, og kan suppleres, men ikke erstattes av andre offentlige arealer.

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 parkeringsanlegg.

Flytting av offentlig grønnstruktur skal grundig begrunnes og illustreres i planbeskrivelsen, særlig forholdet mellom offentlig grønnstruktur og felles uteoppholdsareal. Offentlig grønnstruktur må være tydelig og kan ikke blandes sammen med felles oppholdsareal. Grønndraget etter flytting skal ikke være mindre enn o\_G8 i størrelse. Bredde på grønndraget skal ikke være mindre enn 20 meter.

Offentlig grønnstruktur o\_G8 etter flytting skal planlegges slik at den skal være tilgjengelig for alle og sikre universell utforming. o\_G8 etter flytting skal også bidra til naturmangfold, økosystemer, friluftsliv, lek, rekreasjon, til fots og med sykkel og overvannshåndtering. Planen skal utarbeides videre med å utforme grøntstrukturen slik at den virker innbydende for allmenn ferdsel.

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

Boligfeltet bør planlegges bilfritt, med kjørbare gangveier som gir adkomst til nødeter og lignende. Det legges vekt på gode løsninger for bilfritt boligfelt.

Kommunen anbefaler at ringgattetuet i prinsippskissen bør erstattes med to blindgattetun for å redusere mulig biltrafikk og i minst mulig grad berøre offentlig grønnstruktur.

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

Sykkel: Kommuneplanen skal legges til grunn, eventuell regionalplanen.

Bil:

Andelen HC-parkering (for forflytningshemmede) skal være minimum 5 %.

Beboere og gjest: 1 p-plass per boenhet, med maks 0,2 plasser per boenhet på bakkeplan.

Det skal ikke plasseres privat parkering ved rekkehusene. Kommunen er positiv til at det plasseres en eller to korttidsparkeringsplasser for offentlige tjenestebiler i boligfeltet.

#### **4.6 Kollektiv**

Planområdet ligger i gangavstand til sentrum og har god tilgang til kollektivtransport.

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

Hensynssone H530\_4 viser utstrekning av dagens akebakker som er registrert i barnetrakk.

Kommunen er positivt til at det beholdes en akebakke her.

#### **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/løfteplattform helt ned til p-anlegg. HC-plasser bør ligge nær heis. Det anbefales å se på NHF Nord-Jæren's anbefaling for oppmerking av handikapparkering for å finne gode løsninger.

Fri bredde på ganglinjer 1,8 m (1,4 m på korte strekk). Bruk av taktile 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.

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. (Kommuneplan for Randaberg)

#### **4.9 Overvannshåndtering**

Blågrønnfaktor (BBGF) kan/skal benyttes for å sikre grønne kvaliteter, samt håndtere overvann. Faktor som skal oppnås: 0,7. Det skal søkes å legge til rette for åpen overvannsløsning.

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 og avløp)**

Det ligger hensynssone Infrastruktur H410\_1 i planområdet. Dette må avklares med RK tekniske tjenester før utarbeiding av planforslaget.

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

Det skal utarbeides renovasjonsteknisk plan som vedlegg, til detaljreguleringsplanen før 1.gangs behandling.

Det skal settes av areal til nedsenkbare avfallsstasjoner. Plassering, antall og omfang av renovasjonsanlegget bestemmes i samarbeid mellom forslagstiller og RK tekniske tjenester i planarbeidet.

#### **4.12 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:

- Grunnforhold

#### **4.13 Naturmangfoldloven**

Vurderinger etter § 7. (*prinsipp 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)

#### **4.14 Rekkefølgebestemmelser**

Rekkefølgekrav i områdeplanens bestemmelse skal innarbeide i detaljreguleringen.

#### **4.15 Utbyggingsavtale**

Det vil bli aktuelt med utbyggingsavtale. Oppstart varsles sammen med planoppstart, eventuelt i forbindelse med offentlig ettersyn.

#### **4.16 Massehåndtering**

For alle tiltak som generer over 1.000 m<sup>3</sup> masse skal massene i planområdet og disponering av disse beskrives i planbeskrivelsen. Matjord skal beskrives separat. For prosjekter som genererer over 10.000 m<sup>3</sup> skal det som del av reguleringsplanen foreligge en massedisponeringsplan.

Massedisponeringsplan skal utformes i tråd med prinsippene i Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040.

#### **4.17 Andre emner som skal utredes/fremheves i planbeskrivelse**

##### **Kulturminner:**

Det er registrert kulturminner ID 161041

Kulturminner ID 161041 er allerede gravd ut. Dette skal avklares med Rogaland fylkeskommune.

## **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 Planfremstilling

### 6.1 Krav til dokumentasjon og planmaterialet

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

Dokumenter	Kommentarer
Plankart	Plankartet skal framstilles i flere vertikalnivå om det planlegges parkeringskjeller eller lignende (forskjellige formål under og på bakken). Fremstilles i gjeldende sosi-format og på pdf.
Bestemmelser	Husk å utforme bestemmelsene med noe fleksibilitet slik at dispensasjoner unngås senere i byggesaken.
Planbeskrivelse	Listen fungerer som en sjekkliste slik at punkter kan slås sammen. Hovedkapitlene kan/bør brukes slik som sjekklisten er satt opp. Viktige tema i planarbeidet, som er drøftet ovenfor, må dokumenteres i planbeskrivelsen/-dokumentasjonen. Sol-/skyggediagram må også beskrives sammen med temaet uteoppholdsareal.
Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) (sjekkliste)	Se merknad lenger opp.
Kopi av varsel og mottatte innspill	
Merknadsdokument	Oppsummer merknadene og kommenter dem. Bruk malen i Startpakken.
Illustrasjonsmateriale	Sol-/skyggediagram laget på terrengmodell Utomhusplan Terrengsnitt Illustrasjonsplan for grøntdraget
Andre dokumenter	Renovasjonsteknisk plan VA-plan Mobilitetsplan Massehåndteringsplan Vurdering av grunnforhold

### 6.2 Krav/behov for nykartlegging

Det er ikke kjent at det er behov for nykartlegging.

## 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. 1-2 uke etter oppstartsmøtet.
- Referatet må være godkjent av forslagsstiller før varsel om oppstart.
- Oppstartsvarsel sendes ut i juni 2024  
Varsel i Bygdebladet og Stavanger Aftenblad (annonse fortrinnsvis på en torsdag – Bygdebladet kommer ut i papirformat kun på torsdager), 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 møterefateret 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)	Varsel: Ikke bestemt
[Frist: 6 uker]	Frist: Ikke bestemt
Ev. infomøte	Ikke bestemt



Dialogmøte(r) mellom forslagstiller og kommunen – <ANTALL> møter.	Ikke bestemt
Ev. overleveringsmøte	Etter skissearbeid og før innlevering av planforslaget.
Planforslag	Ikke bestemt
Førstegangsbehandling	12 ukers frist fra mottatt planforslag. Vurdere ev. behov for nytt gatenavn.
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 4 uker i fellesferien, og 1 uke ved jul/påske.

Kommentar:

## 8.5 Gebyr

Gjeldene gebyrregulativ/priser for regulering: [Pris regulering](#). 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

Plankonsulent skal utarbeide planforslaget. Kommunen bidrar med innspill og avklaringer etter behov underveis i planarbeidet. Det avtales videre møter for å ha jevn fremgang i planen.

Det legges opp til et møte mellom kommunen og tiltakshaver/konsulent for å gjennomgå merknadene etter oppstart, og ett møte litt senere før hovedplangrepet fastsettes.

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

Plankonsulent skal utarbeide planforslaget.

## 9 Startpakken

Startpakken sendes ca. 1-2 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.