

Møtereferat

OPPSTARTSMØTE

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



Randaberg
kommune

Plannavn/-type Detaljreguleringsplan for Randabergveien 333, gnr./bnr. 47/89, 243 og 350

Planidentitet 1127 2019001
Arkivsaksnummer 18/2735
Møtedato 13.02.2019 kl. 12:00
Møtested Randaberg kommunehus
Referent Olav Thorsberg
Datert 28.03.2019

Møtedeltakere

Randaberg kommune	Saksbehandler plan	Olav Thorsberg Anna Katharina Kraus (sidesaksbehandler)
	Fagleder plan	Tonje Kvammen Doolan (fraværende)
	Fagleder byggesak	Per Øyvind Wisløff
	Tekniske tjenester	Jorunn Bogevik Heidi Høyland Tjelta (park og vei)
	Kultur (barnas representant)	Ingunn Moa (fraværende)
	Andre	Anne Grethe Bø Cazon (fagleder landbruk) Åshild Ulevåg Oksum (byggesaksbehandler) Jan-Kåre Ruud (ROS og samfunnssikkerhet) Ellen Staveland (plan)
Forslagstiller	Plankonsulent	Karl Emil Sødergren jr. (Arkitektkontoret Vest AS)
	Forslagstiller	Odd Langeland på vegne av Gabrielsen E Eiendomsselskap AS
	Hjemmelshaver	Gabrielsen E Eiendomsselskap AS/Einar Gabrielsen
	Andre	John Heitmann (advokat) Åshild Slettebø (Arkitektkontoret Vest AS) Petter Giske

Kontaktpersoner

I planprosessen er kontaktpersoner:

Forslagstiller	Firma	Arkitektkontoret Vest AS
	Kontaktperson	Karl Emil Sødergren jr
	Telefon	92 83 27 71

	E-post	karlemil.sodergren@arkvest.no
	Postadresse	
	Org.nr.	
Randaberg kommune	Saksbehandler	Olav Thorsberg
	Telefon	97073838
	E-post	olav.thorsberg@randaberg.kommune.no

Endringer må meldes til den andre parten.

1 Kort om planinitiativet

1.1 Innsendt dokumentasjon fra forslagstiller

- Planinitiativ med gjennomgang av formålet, beskrivelse av planområdet og omgivelsene, beliggenhet, dagens og tilstøtende arealbruk, liten analyse av nærområdet/omgivelsene, plansituasjon og føringer, kort presentasjon av tre alternativer, virkninger på omgivelsene, vurdering i forhold til konsekvensutredning.
- Alternativ 1 og 2: Skisser og beskrivelse av planlagt bebyggelse
- Alternativ 3: Skisser og beskrivelse av planlagt bebyggelse
- Forslagsstillers vurdering sier at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning på grunn av at effekten av reguleringsplanen i forhold til miljø- og samfunnsmessige spørsmål ansees som mindre vesentlig.

1.2 Formålet med planen / kort beskrivelse av ønsket tiltak

Hensikten med planarbeidet er å regulere eiendommene 47/243, 47/350 samt 47/89 til næringsvirksomhet, som inkluderer lett industri, detaljhandel og handel av plasskrevende varer. Eiendommene har en samlet størrelse på ca. 11886 kvm. Eksisterende bygningsmasse er på 3942 kvm BRA (ifølge matrikkelen). Dagens bruk er lett industri og detaljhandel.

Planinitiativet inneholder tre alternativ (som viser disponering av arealet i tråd med utnyttelsesgraden for kategori 2 i Regionalplan for Jæren 2013-40):

- Eksisterende bygningsmasse på 47/243 beholdes. Nytt bygg erstatter øvrig bygningsmasse på 47/89 og 350. Denne bygningen har et samlet BRA på 7380 kvm fordelt på tre etasjer, og med en grunnflate på 2520 kvm (BYA). Dette gir en samlet BRA på 10076 kvm, og gir en utnyttelse på 85 %.
- Eksisterende bygningsmasse på 47/243 utvides til 5580 kvm BRA (opp en etasje). Nytt bygg erstatter bygningsmasse på 47/89 og 350. Denne bygningen har et samlet BRA på 7380 kvm fordelt på tre etasjer, og med en grunnflate på 2520 kvm (BYA). Dette gir en samlet BRA på 12960 kvm, og gir en utnyttelse på 109 %.
- All eksisterende bygningsmasse fjernes. Nytt bygg med 3 etasjer á 5440 kvm BRA (til sammen 16320 kvm) og 5544 kvm BYA, gir en utnyttelse på ca. 137 %.

1.3 Videre arbeid / tanker

Forslagstiller er tidligere informert om at vedtaket i HNK ikke endrer fylkeskommunens innstilling til saken, og at det må påregnes at det vil komme innsigelse til denne planen fra øvrige myndigheter.

Kravene i Regionalplanen for massehåndtering i forhold til massebalanse og eventuelt krav om massehåndteringsplan skal ivaretas.

Handelsanalyse skal utarbeides og skal følge planen.

2 Avklaring om planoppstart

2.1 Planavdelingens vurdering og begrunnelse

Administrasjonen følger opp planen, siden det er en politisk bestilling gjort i vedtak fattet i Hovedutvalg for nærmiljø og kultur 4.9.2018, sak 38/18:

Vedtaket fra fylkesutvalg sak 55/18 tas til etterretning.

Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 for bruksendring for deler av Randabergveien 333 innvilges ikke.

• HNK er innstilt på å tillate detaljhandel som omsøkt, forutsatt at grunneier utarbeider reguleringsplan for hele området.

Begrunnelse: HNK anser at innvilget varig bruksendring fra tidligere må tillegges vekt, og er derfor innstilt på å videreføre dette hvis det da inngår som en del av en reguleringsplan.

2.2 Planavgrensning

Planavgrensningen skal følge formålsavgrensningen i kommuneplanen og eiendomsgrensene (se bilde i pkt. 3.1). Planavgrensning mot Randabergveien skal avklares med Statens vegvesen, slik at denne ikke overlapper vegvesenets reguleringsplan for gang- og sykkeltiltak langs Randabergveien.

Arealer avsatt til landbruksformål i kommuneplanen kan ikke inngå i planforslaget, kun arealer som er avsatt til næringsformål i kommuneplanen.

Merknad etter oppstartsmøtet:

Eiendom 47/501, som i dag ligger i LNF, er foreslått tatt inn i planen og omregulert til næringsformål. Dette er spilt inn til det pågående kommuneplanarbeidet.

Kommuneplanutvalget har i sin behandling av innspillene til kommuneplanarbeidet, i møte 7.3.2019, valgt å beholde dette arealet som LNF. Denne innstillingen vil sendes videre til kommunestyret til endelig behandling. Dette betyr at denne eiendommen fortsatt vil bli liggende i LNF, og fortsatt ikke kan tas inn som en del av planområdet.

Med hensyn til å ta med deler av 47/501 i planområdet for å flytte busslommen og regulere adkomsten til eiendommen, er kommunen enige i at de arealene som behøves for å få inn dette pluss siktlinjer kan tas med. Resterende deler av 47/501 skal holdes utenfor planområdet. Dette fremstår for kommunen som et godt kompromiss, for å få til en god løsning i forhold til adkomsten til næringsområdet. Det samme gjelder for siktlinjene for landbruksavkjørselen.

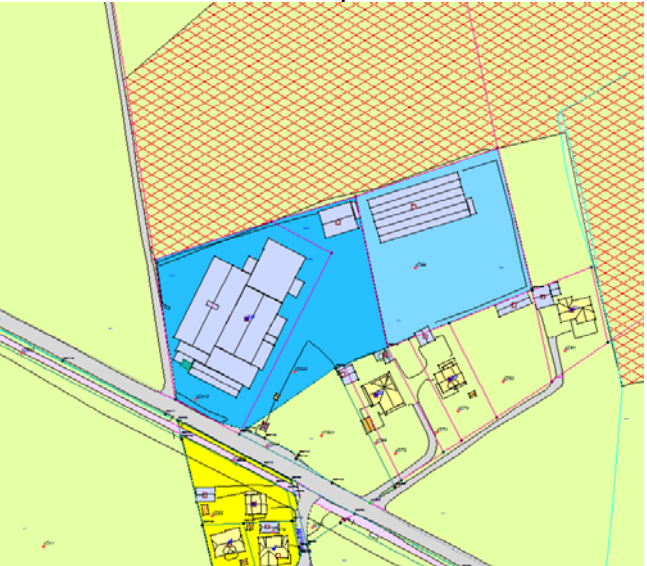
3 Plansituasjon og føringer

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

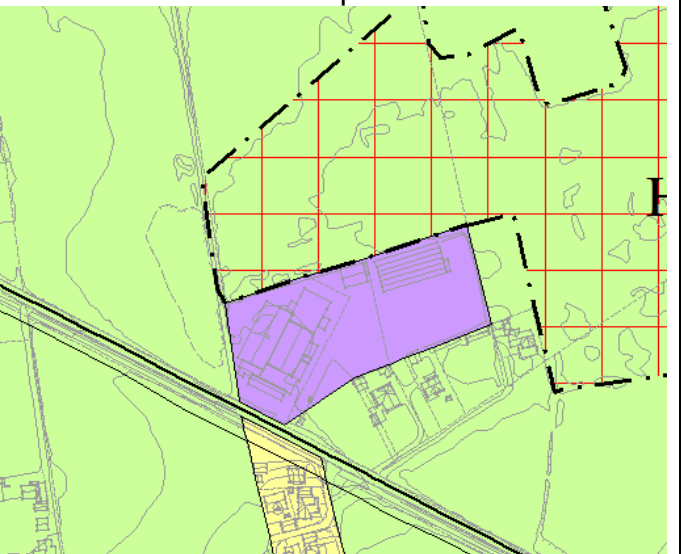
3.1 Regionale føringer

Plan	Regionalplan for Jæren 2013-2040
Aktuelle føringer:	Næring i kategori 2
Forhold til planen:	Etablering av handel er i strid med regional planbestemmelse om lokaliseringstyring av handel til sentre.

3.2 Kommuneplanens arealdel 2009-2022 (planid 2008008)

<p>Kartutsnitt fra kommuneplanen:</p> 	<p>Forhold/føringer:</p> <ul style="list-style-type: none">• Arealformål: Næringsvirksomhet (nåværende og fremtidig)• Etablering av handel er i strid med både gjeldende kommuneplan, og kommuneplan som er under utarbeidelse.
--	--

3.3 Kommuneplanens arealdel 2018-2030

<p>Kartutsnitt fra kommuneplanen:</p> 	<p>Forhold/føringer:</p> <ul style="list-style-type: none">• Arealformål: Næringsbebyggelse (nåværende)• Etablering av handel er i strid med både gjeldende kommuneplan, og kommuneplan som er under utarbeidelse.
---	---

3.4 Planarbeid i området

Det er varslet oppstart for detaljregulering for sykkeltiltak langs fv. 490 Randabergveien, fra Vistnesveien til kommunegrensen med Stavanger, planid 2018001.

3.5 Oppsummering for plansituasjon og merknader

Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan. I henhold til vedtak i HNK i sak 38/18, kan det tillates detaljhandel på inntil 2000 kvm BRA. Kommunen er åpen for å tillate salgsløke for plasskrevende varer i planen, samt maks 15 % av salgsarealet til ikke plasskrevende varer. Ikke plasskrevende varer begrenses til totalt 1000 kvm BRA i planen for salgsareal i tilknytning til plasskrevende varer. Plasskrevende varer skal forstås slik det er definert i Regionalplan for Jæren (RPJ).

4 Viktige tema i planarbeidet

4.1 Arealformål

- Næringsformål
- Buffersone (grøntareal)
- Parkering
- Veiareal

4.2 Bebyggelse og struktur

Utnyttelsen skal følge utnyttelsen til kategori 2-områder i RPJ, det vil si minimum 60-70 % BRA og maksimum 130-140 % BRA. Av dette kan maks 2000 kvm BRA avsettes til detaljhandel.

Høyder skal vurderes i tråd med forslaget til bestemmelser i § 5 i høringsforslaget til ny kommuneplan om høyder, som sier følgende:

For planer og tiltak skal volum og høyder minimum ta hensyn til:

- Tilpasning til og konsekvens for landskapet og omkringliggende områder/bebyggelse.*
- Solforhold både for eget område og omkringliggende områder/bygninger.*
- Utsikt, sjenanse og annen påvirkning for omkringliggende områder/bebyggelse.*
- Proporsjoner mellom bygninger og gate-/uterom.*

Kommunen anbefaler at høye bygg bør ligge lengre fra nabogrense enn minstekravet på 4 meter for lave bygg. Byggverk skal ikke plasseres nærmere nabogrense enn byggverkets halve høyde, jf. PBL § 29-1.

I forhold til byggehøyde anbefaler kommunen at bygningene får en maksimal byggehøyde på kote 35, noe som er ca. 10 meter høyere enn dagens terreng. Dette er en høyde som er relativt lik bygningsmassen på Randabergsletta (Holta/Håland etc).

Lokaler til publikumsrettet virksomhet skal ligge nærmest veien, og disse skal ikke blandes med industri/annen næring i planområdet. Næringsrettet areal skal ligge mer tilbaketrukket. Publikumsrettede fasader skal være tilpasset menneskelig skala. De resterende fasadene skal være estetisk tilpasset omgivelsene rundt. Alle fasadene skal, så langt det er mulig, detaljeres i reguleringsplanen.

4.3 Buffersone mot bebyggelsen

Det skal avsettes buffersone mot bebyggelsen, landbruket og Ryggmyra. Utforming av denne må avklares i løpet av planprosessen.

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

Avkjørsel og adkomst skal være trafiksikker. Adkomst og parkering må løses på eget område. Adkomst for myke trafikanter må være trafiksikker, og konflikt mellom disse og spesielt vareleveranse skal unngås.

Landbruksavkjørsel, som i dag benyttes til adkomst, skal ikke være med i planen, men frisktlinjer og –soner for denne skal være med i planen. Dette er for å ivareta siktforholdene til denne i forhold til parkering, gjerder etc.

4.5 Parkering (sykkel og bil)

Sykkel: Minimum 0,5 plass per 100 kvm BRA for ansatte, og minimum 1 plasser per 100 kvm BRA for gjester. Det skal være ladepunkt for elsykkel ved sykkelparkeringsplasser og plass til lastesykler. Sykkelparkering skal ligge i nærheten av inngangsparti.

Bil: Maksimum 1 plass per 100 kvm BRA for ansatte, og maksimum 1 plass per 100 kvm BRA for gjester.

Kategori 2 i RPJ sier at det skal tilrettelegges for høy andel kollektiv- og sykkelreisende, og begrenset parkeringsdekning for bil. For kommunen fremstår dette som en kombinasjon av kategori 1 og kategori 2. I tillegg er kollektivdekningen her dårlig, og området ligger langs hovedsykkelnettet til og fra Stavanger. Derfor bør fokuset på sykkel i denne planen være sterkt, samtidig som man begrenser parkeringsdekningen.

Det skal lages en mobilitetsanalyse for å kartlegge parkeringsbehov og reisemiddelfordeling.

Det kan ikke plasseres biler eller andre sikthindrende elementer (skilt, busker etc.) i frisktsonene.

4.6 Kollektiv

Det er dårlig kollektivdekning til og fra dette området. Buss nr. 10 og nr. 15 passerer noen ganger i døgnet, men ikke nok til at det fremstår som god kollektivdekning her.

4.7 Barn og unge sine interesser

Barnetråkkregistreringer viser at kryssing av Randabergveien ved Europris er registrert som farlig.



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 helt ned til p-anlegg. HC-plasser bør ligge nær heis.

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

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

4.9 Overvannshåndtering

Blågrønnfaktor (BGF) skal benyttes for å sikre grønne kvaliteter, samt håndtere overvann. Kommunen foreslo faktor på min. 0,3, jf. 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.

Overvann skal håndteres på egen eiendom, gjennom fordrøyning etc.

Grunnvannsnivået i området er høyt, og dette må det tas høyde for. Tiltak skal ikke endre grunnvannstanden i Ryggmyra.

4.10 Kommunaltekniske anlegg (vei, vann, avløp)

Det skal utarbeides VA-plan. Ytterligere avklaringer i forhold til kommunaltekniske anlegg må avklares med teknisk avdeling underveis i planprosessen.

4.11 Renovasjon (søppelhåndtering bolig/næring)

Det skal finnes løsning for håndtering av næringsavfall, henting, plassering av dunker etc. Det skal innsendes renovasjonsteknisk plan som vedlegg til planen, og som eventuelt skal godkjennes før byggetillatelse.

4.12 Forurensning (støy, luft, m.v.)

Planen må ta hensyn til at den ligger i et landbruksområde. Det vil bli stilt krav om gjerde mot landbruket for å hindre forringelse av landbruksproduksjonen. Gjerde må utformes slik at det stanser vindbåren forsøpling (plast, papp, etc) som kommer fra aktivitet på næringsområdet.

Det skal dokumenteres at tiltak i planområdet ikke tilfører forurensning til Ryggmyra, f.eks. gjennom overvann, vind etc. Dette gjelder også i forhold til omkringliggende landbruk og bebyggelse.

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

Krav om ROS-analyse. Kommentarfeltet i sjekklisten som følger startpakken 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 som kan påvirke planområdet eller områdene rundt, 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.

Veileder: <https://www.dsb.no/veiledere-handboker-og-informasjonsmaterieill/samfunnssikkerhet-i-kommunenes-arealplanlegging/>

4.14 Naturmangfoldloven

Vurderinger etter § 7. (*prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12*).

Tilgjengelige kartbaser: www.temakart-rogaland.no og www.naturbase.no

Konsekvenser for Ryggmyra må utredes. Tiltakene skal ikke endre grunnvannsnivået i Ryggmyra, hverken punktere eller drenerer Ryggmyra (f.eks. ved peling, graving etc.).

4.15 Rekkefølgebestemmelser

Tekniske planer for vei, vann og avløp og utomhusplan skal være godkjent av kommunen og eventuelt andre relevante myndigheter før det gis igangsettelsestillatelse for bygninger vedtatt i reguleringsplan.

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

Buffersone mot Ryggmyra, landbruk og omkringliggende bebyggelse skal etableres før det kan gis brukstillatelse.

Ytterligere rekkefølgebestemmelser vil bli diskutert underveis i planprosessen.

5 Konsekvensutredning

Jf. forskrift om konsekvensutredning av 2017, kapittel 2.

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

Området er i dag uregulert. Regulering av næringsområdet er i tråd med kommuneplanen, utenom 47/501, som er spilt inn til pågående kommuneplan som næringsområde. Det legges opp til å regulere handelsarealer inn i planen. Regulering av handel er riktignok i strid med kommuneplanen. Det er likevel detaljhandel med dispensasjon innenfor planområdet i dag. Økningen av handelsareal og den totale endringen av aktiviteten i planområdet er liten. Effekten av reguleringsplanen når det gjelder miljø- og samfunnsmessige spørsmål må ansees som mindre vesentlig. I all hovedsak vil planen videreføre den aktiviteten som er her i dag, men med mer langsiktige og ordnete rammer. Forslagstiller vurderer derfor at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

5.2 Kommunens vurdering om planen og/eller tiltaket omfattes av forskriften og om det er krav om planprogram

Det kreves ikke konsekvensutredning og planprogram, fordi tiltaket ikke får vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Effekten av reguleringsplanen med hensyn til miljø- og samfunnsmessige spørsmål er liten, med tanke på at aktiviteten som er der i dag videreføres. Denne økes noe, men ikke så mye at krav om konsekvensutredning og planprogram utløses.

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	Plankartet skal leveres både som PDF og som feilfri sosifil i gjeldende versjon.
Bestemmelser	Husk å utforme bestemmelsene med noe fleksibilitet slik at dispensasjoner unngås senere i byggesaken.
Planbeskrivelse	Temaer som kan utgå fra planbeskrivelsen kan strykes i dialog med kommunen. Listen fungerer som en sjekkliste slik at punkter kan slå 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 tidligere i referatet.
Kopi av varsel og mottatte innspill	Sendes kommunen.
Merknadsdokument	Oppsummer merknadene og kommenter dem. Bruk malen i Startpakken. Skal sendes kommunen som PDF og word-dokument.
Andre dokumenter	Sol-/skyggediagram laget på terrengmodell Utomhusplan Renovasjonsteknisk plan Tekniske samferdselsplaner

6.2 Krav/behov for nykartlegging

Eiendomsgrensene er klarlagt i 2019 og fremstår som sikre. Basisdata (FKB-data) er sendt ut etter forespørsel fra arkitekt.

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)

- Resterende deler av startpakke sendes ut sammen med møterefateret.
- Referatet må være godkjent av forslagsstiller før varsel om oppstart.
- Oppstartsvarsel sendes ut av forslagsstiller. 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.

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 aviser (Bygdebladet og Stavanger Aftenblad) og kommunens hjemmeside. Det skal avklares om, og på hvilken måte, naboene skal informeres direkte.

8.4 Fremdrift

MILEPÆLER	PERIODE/DATO - BEHANDLINGSTID
Oppstartsvarsel* (utsending – frist) [Min. 3 uker, jf. fvl. Randaberg kommunes praksis er 4 uker. Ved planprogram gjelder min. 6 uker, jf. KU-forskriften.]	Varsel: Ikke bestemt Frist: Ikke bestemt
Ev. infomøte	Ikke bestemt
Dialogmøte(r) mellom forslagstiller og kommunen –	Ikke bestemt

	Etter skissearbeid og før innlevering av planforslaget.
Ev. overleveringsmøte	Ikke bestemt
Planforslag	Ikke bestemt
Førstegangsbehandling	12 ukers frist fra mottatt planforslag.
Offentlig høring - Kunngjøring	Min. 6 ukers høringsperiode
Infomøte (under høringsperioden)	Dato avtales ved avklaring om høringsperioden.
Vedtatt plan	Innen 12 uker fra vedtak om kunngjøring.
Klagemulighet	3 uker fra mottatt vedtak

*: Høringsperioder må forlenges ved kunngjøring rundt ferier (sommer, jul, påske). Forlengelse med 3 uker i fellesferien, og 1 uke ved jul/påske.

Kommentar (tilføyd 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 etter oppstartsmøtet.

Startpakken inneholder følgende dokumenter:

1. Krav til innsendelse av planforslag
2. E-postadresser offentlige instanser (Sendt til arkitekt)
3. Naboliste (datert 22.2.2019) [NB! Kun til bruk i dette planarbeidet.] (Sendt til arkitekt)
4. Bestemmelser (Mal - Smartkommune)
5. Planbeskrivelse (Sjekkliste - Smartkommune)
6. ROS-sjekkliste (Mal - Smartkommune)

7. Priser/Gebyr 2019
8. Digitalt kartgrunnlag (ZIP-fil med SOSI-filer) (Sendt til arkitekt)

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.