

Møtereferat

OPPSTARTSMØTE

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



Randaberg
kommune

Plannavn/-type Detaljregulering for Turkisveien 1

Område - Adresse Gnr/bnr 48/44 – Turkisveien 1, 4070 Randaberg

Planidentitet 1127 2021001
Arkivsaksnummer 20/01934
Møtedato 8.1.2021 kl. 12:00
Møtested Digitalt møte (Teams)
Referent Saksbehandler og sidesaksbehandler plan
Datert 14.1.2021

Møtedeltakere

Randaberg kommune	Saksbehandler plan	Anna Katarina Kraus
	Sidesaksbehandler plan	Tonje K. Doolan
	Fagleder byggesak	Per Øyvind Wisløff
	Tekniske tjenester	Jorunn Bogevik
Forslagstiller	Plankonsulent	Kristoffer Bakk Thørud, Mestergruppen Arkitekter AS
	Plankonsulent	Silje Berge, Mestergruppen Arkiteter AS
	Forslagstiller	Kim Ivan Tunge, Byggefirma Tunge AS
	Forslagsstiller	Knut Bjørn Tunge, Byggefirma Tunge AS

Kontaktpersoner

I planprosessen er kontaktpersoner:

Forslagstiller	Firma	Mestergruppen Arkitekter AS
	Kontaktperson	Kristoffer Bakk Thørud
	Telefon	915 10 415
	E-post	kbt@mgarkitekter.no
	Postadresse	
	Org.nr.	
Randaberg kommune	Saksbehandler	Anna Katarina Kraus
	Telefon	908 29 333
	E-post	Anna.kraus@randaberg.kommune.no

Endringer må meldes til den andre parten.

1 Kort om planinitiativet

Hensikten med planen er å omregulere eiendom 48/44, Turkisveien 1, til boligformål, og legge til rette for bygging av lavblokk med parkeringskjeller.

1.1 Innsendt dokumentasjon fra forslagstiller

Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av mellom 8 og 10 boenheter i lavblokk med parkeringskjeller og tilhørende funksjoner. Blokken skal være i to til tre etasjer.

Det foreslåtte planområdet har en størrelse på ca. 1.950 m², og ligger i boligområde med hovedsakelig eneboligbebyggelse.

Tomten er regulert til barnehage. Barnehage er revet og området er avsatt til boligformål i ny kommuneplan (vedtatt juni-2019), felt BB2.

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

- Planinitiativ, datert 12.11.2020
- Stedsanalyse, datert 8.10.2020

Revidert planinitiativ ble presentert i møtet.

1.2 Formålet med planen / kort beskrivelse av ønsket tiltak

Området omfatter én tomt som ligger i eksisterende boligfelt på Grødem. Området er avgrenset av gate i øst (Smaragdbakken) og sør (Krystallveien), og av enebolig i nord og vest.

Planinitiativet foreslår bolig som formål, i tråd med kommuneplanen, med tilhørende område for lek og uteoppholdsareal. Bebyggelsen er foreslått som blokkbebyggelse, med parkeringskjeller under bygget.

Det er foreslått to alternativer:

Alternativ 1 med 10 boliger i 3 etasjer, der øverste etasje er inntrukket.

Alternativ 2 med 8 boliger i 2 etasjer. I dette alternativet foreslås det felles takterrasse.

I begge alternativene tenkes fasadene oppbrutt for å tilpasse seg omkringliggende bebyggelse, og det planlegges i utgangspunktet for pulttak. Lavblokken er foreslått med svalgang i sør/sørøst, med trappehus og heis opp til 3.etasje/takterrasse for å ivareta universell tilgjengelighet.

Den nye bebyggelsen er foreslått plassert skrått på eiendommen for å få best mulig utsiktsforhold til sjøen i nord.

Felles uteareal til de nye boligene er planlagt i sør, og privat uteoppholdsareal er plassert i nord. Lekeplassen er planlagt som del av fellesarealet i sør.

Det tenkes å sette opp en mur for å ta opp noe av høydeforskjellen, og som kan fungere som et opphøyet bed hvor det kan være kjøkkenhage. Intensjonen er å beholde den store bjørken som står på denne delen av planområdet.

Det er ikke vist løsninger for teknisk infrastruktur som renovasjon, tilkobling til VA-anlegg eller plassering av postkasser.

Atkomst til parkeringskjelleren er planlagt fra Smaragdbakken. Inngangspartiet er planlagt mot sør, og adkomst for gående er plassert i øst, fra Smaragdbakken og med trapp fra Turkisveien.

Tomtens størrelse (dekar): 1,95 daa

Eksisterende arealbruk: På tomten lå det tidligere en kommunal barnehage, Grødem barnehage, som nå er revet. Det som er igjen på tomten er parkeringsplassen til barnehagen i nordøst, en gjesteparkering mot sør, og en gapahuk i det sørøstre hjørnet. Ut over det er tomten rensket og planert.

1.3 Videre arbeid / tanker

Forslagsstiller planlegger informasjonsmøte med naboer i forbindelse med varsel. Litt usikker på hvordan det vil gjennomføres, avhengig av smittesituasjonen.

2 Avklaring om planoppstart

2.1 Planavdelingens vurdering og begrunnelse

Planarbeidet er i samsvar med overordna føringer og planer, og oppstart anbefales derfor.

Området er avsatt til bolig i gjeldende kommuneplan. Området ligger innenfor hovedkollektivtilbud på Grødem som gir mulighet for høyere tetthet.

Boligbebyggelsen i nærområdet er i hovedsak enebolig, noe som kan gi grunnlag for behov for mindre boliger i form av leiligheter.

Det må vurderes å endre plassering av bygget mot nord, i tråd med anbefalingskart, for å sikre gode, sammenhengende uteområder i sør.

Det anbefales å se på mulighet for å endre avkjørsel til garasjekjeller på grunn av nærhet til avkjørsel på motsatt side av veien. Felles avkjørsel med nabo i Turkisveien, må vurderes.

Det anbefales å holde bebyggelsen i to etasjer over bakken (evt. pluss skråtak), og vurdere å bryte volumet opp optisk for å tilpasse det til omgivelsene. Det bør utredes hvordan bebyggelsen vil påvirke boligfeltets silhuett sett fra sjøen/sjøkanten.

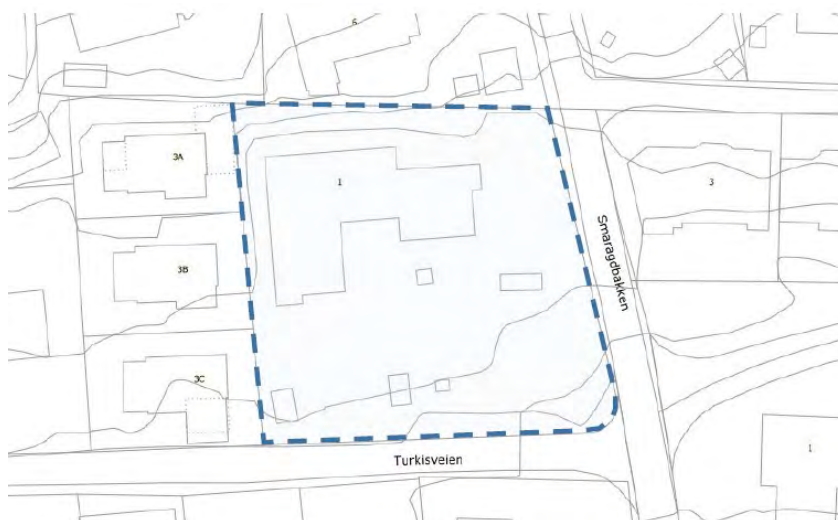
Det bør utarbeides en vurdering av vindforhold og avbøtende tiltak.

Det må tilstrebes en naturlig utforming av terreng, støttemurer bør unngås så langt det lar seg gjøre. Felles uteområder skal være inviterende og utformes som møteplasser, og lekeplass skal plasseres som naturlig element i uteområdet.

2.2 Planavgrensning

Lokalisering av prosjektet fremgår av bildet under.

Planavgrensningen bør minst omfatte hele tomten og deler av omkringliggende arealer som ligger innenfor frisiktsoner. Plangrensen kan justeres i forbindelse med planarbeidet. Konsulent lager forslag til plangrense.



(Ikke i målestokk)

3 Plansituasjon og føringer

Forholdet til kommuneplanen og overordna planer som gjelder for området.

3.1 Regionale føringer

Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke (vedtatt oktober 2020)

Regionalt prioriterte utviklingsområder



Området ligger innenfor det som betegnes som «Byutvidelsesområde» i tabell 6.1:

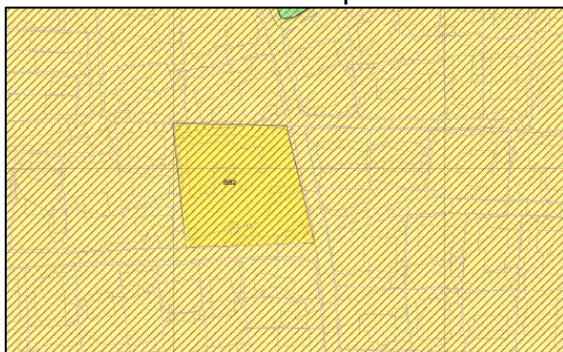
- Tomteutnyttelse (% BRA): 70-200% BRA
- Utnyttelse i øvre enda av skalaen bør vurderes opp mot bussveien og kollektivknutepunkter.
- Ved særlig behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg kan lavere utnyttelse vurderes.

Ensidige leiligheter mot nord og nordøst bør ikke tillates.

Felles utearealer har tilstrekkelig belysning og utformes slik at de oppleves som trygge. Viser til kapittel 6 for mer utfyllende retningslinjer.

3.2 Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (planid 2015002)

Kartutsnitt fra kommuneplanen:

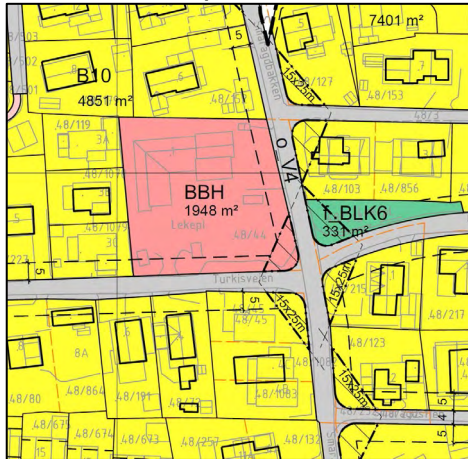


Forhold/føringer:

- Arealformål: bolig
- Bestemmelser og retningslinjer
 - § 2: Planleggingsprinsipper
 - § 5: Utnyttelse og bygningshøyder
 - § 6: Uterom og bebyggelse
 - § 7: Parkering
 - § 11: Vann- og flomhåndtering

3.3 Gjeldende detaljreguleringsplan (planID 1127 1975001)

Kartutsnitt fra planen:



Forhold/føringer:

- Siktlinjer
- Byggegrense

3.4 Planendring

Planen vil erstatte deler av følgende plan: Detaljregulering for Grødem 3, øvre, planID 1127 1975001, vedtatt 27.02.1975

3.5 Planarbeid i området

Kommunen har planer om å legge fortau langs Smaragdveien.

4 Viktige tema i planarbeidet

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

Gjennomføring av planen/prosjektet skal planlegges og beskrives i plandokumentasjon (f.eks. nødvendig anleggs- og riggområde, støy og støv).

Det legges vekt på at alle krav til oppholdsrom (volum, grunnflate, lys, utsyn osv.) og til universell utforming/tilgjengelighet (heis, retning av dører osv.) oppfylles.

Følgende tema er spesielt viktige i forhold til dette området:

- Grunnforhold (spesielt med tanke på kvikkleiren)
- Bokvalitet
- Blågrønn faktor/overvannshåndtering
- Topografi – mest mulig tilpasning av bebyggelsen

4.1 Arealformål

Arealet skal reguleres til bolig, felles uteområde og lekeplass. Nivå under bakken skal reguleres til felles parkering i eget nivå. Tilkomst og tilstøtende kjøreveg skal reguleres så langt det er nødvendig.

4.2 Bebyggelse og struktur

Utnyttelsesgrad: Mellom 70-200 %-BRA i tråd med Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke

Antall boenheter: 8 – 10 boliger

Høyder: Maks 2-3 etasjer. Kotehøyde tilpasset omkringliggende bebyggelse. Det skal lages snitt-tegninger som viser forhold til eksisterende bebyggelse ved maks tillatt høyde. Maks tillatt kotehøyde defineres i bestemmelser eller plankart.

Byggegrenser: mot vei, naboeiendommer, osv.

Plassering/Struktur: Anbefaler at det vurderes plassering av bygget i nord.

Utforming: Flatt- eller pulttak, varierte/avbrykk i fasader, anbefaler å bryte opp volumet optisk.

Universell utforming: Fri høyde i parkeringskjelleren skal være min 2,2 m. Det må være adkomst til lekeplass for rullestolbrukere. Det må sikres adkomst fra evt. gjesteparkering til inngangen for rullestolbrukere.

4.3 Uteoppholdsareal / uterom

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) 30m² per boenhet (BE) på bakkeplan. Maks 50% av uteoppholdsareal og lekeareal kan være underbygget (underbygget areal skal ha minst 1,2 m jordoverdekning). Privat uteareal minst 8m² per BE. Privat uteareal skal ha direkte tilknytting til BE.

Lekeplass minimum 150m², minst halvparten skal være tilgjengelig for rullestol.

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

Felles uterom og lekeplasser skal brukes aktivt for å lage møteplasser for alle aldre, inneholde varierte omgivelser, og gi rom for å skille mellom ulike typer aktiviteter. Innhold/møblering av uteområdene og lekeplass skal beskrives i planbeskrivelsen og utomhusplan.

Kommunen anbefaler at det settes kvalitetskrav i bestemmelsene til uteoppholdsareal. F.eks. krav om overganger i kupert terreng, antall trær, opparbeide som møteplass, osv.

Det legges vekt på universell utforming på uteområder og spesiell lekeplassen. Dette inkluderer tilrettelegging for svaksynte og blinde, helst ved hjelp av naturlige ledelinjer.

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

Det skal anlegges fortau langs Smaragdbakken i min. bredde 2,5 meter. Det må avsettes areal for dette i planen.

Det må sikres friskt for avkjørsel til parkeringskjeller. Rampe til parkeringskjeller må prosjekteres slik at det sikres et flatt parti hvor bilen kan stå før den kjører ut over fortauet.

4.3 Parkering (sykkel og bil)

Sykkel:

Beboere: minimum 1 per BE + 1 per soverom

Gjest: 0,5 per boenhet

Sykkelparkering skal etableres i skjermet anlegg og være lett tilgjengelig og kort avstand til inngangspartiet. Sykkelparkeringsplasser skal være opparbeidet før bygget tas i bruk.

Det skal være ladepunkt for elsykkel ved sykkelparkeringsplasser.

Bil:

Maks 1,2 bilparkeringsplass per boenhet

Minimum 5% av parkeringsplassene for bolig i felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Bilparkeringsplasser skal fortrinnsvis plasseres i fellesanlegg i bygning eller under bakken. Parkeringsplassene skal ha ladepunkt for elbil.

4.4 Mobilitetsplan

Det skal utarbeides en mobilitetsplan. Mobilitetsplanen skal redegjøre for hvordan Nord-Jærens overordnede mål om nullvekst i personbiltrafikken skal følges opp.

Planen skal beskrive tilbudet for gange, sykkel, kollektiv og personbil eller bildelingsordninger. Følgende skal dokumenteres:

- Forventet antall boenheter
- Forventet antall beboere
- Forventet fordeling av transport gjennom døgnet
- Fordeling av boligprosjektets samlede transportmiddel
- Tiltak for ønsket reisemiddelfordeling

4.5 Barn og unge sine interesser

Området er gruset opp, og med en gapahuk. P.t. er det i bruk som riggplass.

Tomten er ikke registrert som brukt av barn i kommunens barnetråkk. Området er heller ikke registrert i Ungrom. I både barnetråkk og Ungrom er krysset ved Smaragdbakken x Krystallveien registrert som punkt hvor barn og unge føler seg utrygge: «Dårlig sikt for syklister som kjører nedover bakken i Krystallveien fra Grødem skole. Biler kommer brått på. Er utbedret her, men det er fortsatt farlig» (Kilde: [UNGRØM/nærmiljøprosjektet](#))

4.6 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. Stigningsforhold.

Deler av lekeplassen må tilrettelegges for rullestolbrukere.

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

4.7 Overvannshåndtering

Blågrønnfaktor (BGF) skal benyttes for å sikre grønne kvaliteter, samt håndtere overvann. Kommunen har føring om faktor på min. 0,7 i kommuneplanen.

Forslagsstiller må tilstrebe å oppnå faktor 0,7, og i tilfellet begrunne dersom det ikke kan oppnås. Det bør beskrives hva slags kvaliteter som oppnås med eventuelt lavere faktor.

4.8 Kommunaltekniske anlegg (vei, vann, avløp)

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

Blågrønnfaktor (BGF) skal benyttes for å sikre lokal overvannshåndtering og vegetasjon. Faktor som skal oppnås: 0,7. BGF beregnes ut fra arealer i utomhusplanen.

4.9 Renovasjon (søppelhåndtering bolig/næring)

Forslagsstiller ønsker i utgangspunktet ikke å tilrettelegge for nedgravd renovasjon (ikke krav). Ser for seg å samle avfallsdunker i egne skur.

Plassering og omfang av renovasjonsanlegget bestemmes i samarbeid mellom forslagstiller og RK tekniske tjenester i planarbeidet.

4.10 Forurensning (støy, luft, m.v.)

Ikke relevant.

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

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

Det må utarbeides en fullstendig ROS-analyse for planarbeidet.

Spesielt viktig er:

Ras og flom: Planområdet ligger under marin grense (Temakart Rogaland) og i hensynsone H310 med fare for større kvikkleireskred, eller område med rasfare. Det stilles derfor krav om geoteknisk rapport basert på grunnundersøkelser og prøvetaking.

Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp: Nærhet til industriområder i Dusavik og Mekjarvik.

Trafikksikkerhet: Planen vil medføre forbedring i trafikkforholdene for nabolaget. Barnehagen som lå der før førte til mye biltrafikk to travle tidspunkt av dagen. Den nye bebyggelsen vil også føre til bedre frisikt mellom Turkisveien og Smaragdbakken. Samt at vi setter av areal til fremtidig fortau langs smaragdveien.

Sjekklisten skal brukes for å identifisere mulig sårbarhet og risiko. Bakgrunnen for ja/nei-vurderinger skal kort beskrives. Kun «ikke relevant» og ja/nei-vurderinger, er ikke godt nok. Punkter som må utredes spesielt skal gjøres i eget dokument – i en ROS-analyse. For hendelser i gul og rød sone skal det beskrives forebyggende tiltak (som reduserer sannsynligheten) og skadereduserende tiltak (som reduserer konsekvensen av inntruffen hendelse), samt virkningen av tiltaket (nytt risikobilde). Planbeskrivelsen kan henvise til ROS-analysen og skal beskrive hvordan planen oppfyller ROS-analysen. Fylkesmannen anbefaler at hendelser i forhold til klima og trafikk alltid skal omtales.

4.12 Naturmangfoldloven

Det må gjøres vurderinger etter naturmangfoldlovens § 7 (*prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12*). Tilgjengelige kartbaser: www.temakart-rogaland.no og www.naturbase.no. Eget punkt i planbeskrivelsen.

4.13 Massedeponering

Det skal utredes hvor mye løse masser tiltaket vil generere. Ifg. Regionalplan for massehåndtering (2017) skal det for tiltak som generer over 1.000 m³ (uam) masse utredes grunnforhold og disponering av masse som del av planbeskrivelsen. For prosjekter som genererer over 10.000 m³ (uam) skal det som del av reguleringsplanen foreligge en massedisponeringsplan.

4.14 Rekkefølgebestemmelser

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

Uteområder skal ferdigstilles før brukstillatelse kan gis, beplantning senest første vekstsesong etter boliger tas i bruk.

Flere rekkefølgekrav utarbeides i planarbeidet.

4.15 Utbyggingsavtale

Varsler utbyggingsavtale i forbindelse med varsel om oppstart og vurderes underveis i planarbeidet i forhold til fortau.

5 Konsekvensutredning

Jf. forskrift om konsekvensutredning av 2017, kapittel 2.

5.1 Forslagstillers vurdering om planen omfattes av forskriften

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

I kommuneplanen er planområdet vist som boligformål. Omreguleringen som det legges opp til i dette planinitiativet er i overensstemmelse med overordnede planer om boligformål. Det vurderes å ikke være krav om konsekvensutredning etter §6 punkt b).

I kommuneplanens ROS-analyse med konsekvensutredning konkluderes det med at det ikke er kritiske forhold til endring av arealformål fra barnehage til boligbebyggelse. Konsekvensutredningen viser at det ikke vil få vesentlig virkning for miljø eller samfunn å omregulere planområdet fra barnehage til boligformål. Etter §8 er det vurdert at det ikke krav om konsekvensutredning for planforslaget.

5.2 Kommunens vurdering om planen omfattes av forskriften

Det kreves ikke konsekvensutredning, fordi tiltak som beskrevet i planinitiativet ikke får vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. § 8.

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 framstilles i flere vertikalnivå. Planen skal leveres som pdf og i gjeldende sosi-format.
Bestemmelser	Husk å utforme bestemmelsene med noe fleksibilitet slik at dispensasjoner unngås senere i byggesaken.
Planbeskrivelse	Temaer som ikke er relevante kan utgå fra planbeskrivelsen i dialog med kommunen. Listen fungerer som en sjekklister slik at punkter kan slås sammen. Hovedkapitlene bør brukes slik som sjekklister 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. Se merknad lenger opp.
Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) (sjekklister) Kopi av varsel og mottatte innspill	
Merknadsdokument	Oppsummer merknadene og kommenter dem. Bruk malen i Startpakken.
Illustrasjonsmateriale	Sol-/skyggediagram laget på terrengmodell, husk å ta med murer, gjerder etc. Snitt som viser høyder i forhold til eksisterende bebyggelse
Andre dokumenter	Utomhusplan Renovasjonsteknisk plan Geoteknisk rapport Mobilitetsplan Blågrønn faktor Rammeplan for vann og avløp

6.2 Krav/behov for nykartlegging

Eiendomsgrensene er klarlagt. Basisdata (terreng, veier, bygninger etc. med høydegrunnlag NN2000) vil bli sendt ut i forbindelse med startpakken.

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. 2 uker etter oppstartsmøtet.
- Referat fra oppstartsmøtet sendes uke 2 (neste uke). Referatet må være godkjent av forslagsstiller før varsel om oppstart.
- Oppstartsvarsel sendes ut uke 3 eller 4.
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.
- Merknader sendes til forslagsstiller med kopi til Randaberg kommune.
- Frist for å komme med innspill settes til minimum 30 dager etter varsel.

Planinitiativet og møterefateratet skal være tilgjengelige på hjemmesiden ved kunngjøring om oppstart. Kunngjøringen skal opplyse om hvor dokumentene er tilgjengelige.

8.3 Medvirkningsprosess

Oppstartsvarsel i aviser og kommunens hjemmeside.

Naboer vil bli varslet i henhold til plan- og bygningsloven. Det skal avklares om og på hvilken måte det eventuelt skal avholdes et informasjonsmøte for naboer og berørte parter dersom det lar seg gjennomføre med tanke på smittevern hensyn, eventuelt å avholde et digitalt møte. I tillegg til naboer varsles offentlige instanser og eventuelle vellag/beboerforeninger. Hvem som skal varsles vil fremkomme av liste i startpakken tilsendt fra Randaberg kommune.

8.4 Fremdrift

MILEPÆLER	PERIODE/DATO - BEHANDLINGSTID
Oppstartsvarsel* (utsending – frist)	Varsel: Ikke bestemt
Min. 4 uker	Frist: Ikke bestemt
Ev. infomøte	Ikke bestemt
Dialogmøte(r) mellom forslagstiller og kommunen	Antall møter ikke bestemt
	Minimum 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: Politisk møtekalender ligger på kommunens hjemmeside. På grunn av interne skrivefrister og ressursallokering anbefaler vi dialog med kommunen for å avtale innlevering for å rekke et bestemt politisk møte.

8.5 Gebyr

Gjeldene gebyrregulativ/priser for regulering følger startpakken. Gebyret/prisene revideres årlig. Les mer i dokumentet om hvilke priser som gjelder og fra hvilket tidspunkt gebyr/pris beregnes fra.

Ved innsendelse av plan må det oppgis hvem som skal motta fakturaer fra kommunen.

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

Plankonsulent skal utarbeide planforslaget.

9 Startpakken

Startpakken sendes ca. 2 uker etter oppstartsmøtet.

Startpakken inneholder følgende dokumenter:

1. Krav til innsendelse av planforslag
2. E-postadresser offentlige instanser
3. Naboliste (datert dd.mm.åååå) [NB! Kun til bruk i dette planarbeidet.]

4. Kommunens anbefalingskart
5. Bestemmelser (Mal - Smartkommune)
6. Planbeskrivelse (Sjekkliste - Smartkommune)
7. ROS-sjekkliste (Mal - Smartkommune)
8. Priser/Gebyr 2021
9. Digitalt kartgrunnlag (ZIP-fil med SOSI-filer)

Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger fra planavdelingen er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak mv. vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis.

Planforslaget må sendes 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.