

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 Valatoppen
Område - Adresse	Gnr/bnr 49/331, 49/332, 49/301, 49/253, 49/853 - Valahaug 20, 4070 Randaberg
Planidentitet	1127 2025001
Arkivsaksnummer	25/05380
Møtedato	04.07.2025 kl. 09:00
Møtested	Randaberg kommunehus, møterom Randaberg
Referent	Ingvild Medhus Mæland
Datert	16.09.2025

Møtedeltakere

Randaberg kommune	Saksbehandler plan	Ingvild Medhus Mæland
	Fagleder plan	Anna Katharina Kraus
	Rådgiver byggesak	Åshild Ulevåg Oksum
	Tekniske tjenester	Idar Kolnes Goa
Forslagstiller	Plankonsulent	Asplan Viak AS: Lisa Selvåg Jakob Eldøy
	Forslagstiller	ByggTek AS: Steinar Skjervik Attrå: Mads Kraft Fossmark
	Hjemmelshaver	ByggTek AS v/Steinar Skjervik

Kontaktpersoner

I planprosessen er kontaktpersoner:

Forslagstiller	Firma	Asplan Viak AS
	Kontaktperson	Lisa Selvåg
	Telefon	98807717
	E-post	Lisa.selvaag@asplanviak.no
	Postadresse	Østervågkaiaen 1a, 4006 Stavanger
	Org.nr.	910 209 205

Randaberg kommune	Saksbehandler	Ingvild Medhus Mæland
	Telefon	92062053
	E-post	Ingvild.meland@randaberg.kommune.no / post@randaberg.kommune.no

Endringer må meldes til den andre parten.

1 Kort om planinitiativet

Planens hensikt er å legge til rette for boligutbygging på gnr/bnr 49/253 m.fl. Området reguleres til bolig med tilhørende funksjoner.

1.1 Innsendt dokumentasjon fra forslagstiller

Planforslaget vil regulere området til boligbebyggelse, inntil 10 nye boliger med tilhørende veiareal, parkering, uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur. Vei-delen som ligger i enden av Valen skal innlemmes i det regulerte området.

Planområdet ligger vest for Randaberg sentrum, med en størrelse på 4,6 dekar. Adkomst vil være fra to sider, gjennom Valen-feltet i nordvest og Valahaug i sør. Mesteparten av skogen som per i dag er på tomten, vil måtte hogges ned. Det påvirker biologisk mangfold og nærområdet. Veiene vil også oppleve en trafikkøkning. Avskoging vil gjøre bebyggelsen mer synlig fra Tungenesveien og i nord. Inntil 10 nye boliger er planlagt, og adkomst i forbindelse med Valenveien skal forlenges.

Planlagt utnyttelse ligger på 2,8 boliger per dekar, med 2-3 etasjer per bolig.

Boligene er organisert som et tun, med fellesområde i midten.

Tomtens krevende helning og terreng krever tilpasning. Boligene mot nord har inngang på en lavere kote enn tunet med fellesområde i midten. Veien i nord er ønskelig å legge over en bunkers/løpegang fra andre verdenskrig.

Området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. I reguleringsplanen fra 1970 reguleringsplan for boligfelt ved Valahaug, planid 1970001, er tomt 49/253, 49/301 og deler av 49/331 regulert til bolig mens 49/332 er regulert til friområde.

Det vil bli utarbeidet en VA- rammeplan for å se på overvannshåndtering og flomveier. Det skal også undersøkes hvilke grunnforhold som ligger til grunn.

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

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

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

For nærmere beskrivelse av planområdet og omgivelsene, se:

- Planinitiativ, datert 20.05.2025
- Stedsanalyse, datert 20.05.2025



Figur 1: Foreløpig skisse av planområdet

1.2 Formålet med planen / kort beskrivelse av ønsket tiltak

Planinitiativet legger opp til etablering av 10 eneboliger med parkeringsplass på egen tomt. Formålet med planen er å legge til rette for store boliger med tilhørende felles uteoppholdsareal i sentrum. En tursti er tenkt som kobling til det kommunale grøntdraget i øst. Arealformål inkluderer boligbebyggelse, uteoppholdsarealer, areal for vei og teknisk infrastruktur. Utnyttelsen ligger på omtrent 70% BRA og 2,8 boliger per dekar for 10 boliger.

Områdets størrelse (dekar): 4,6 daa

Eksisterende arealbruk: Bebyggelse, naturområde

2 Avklaring om planoppstart

2.1 Planavdelingens vurdering og begrunnelse

Oppstart av planarbeidet anbefales fordi:

Regulere området til boligformål er i tråd med kommuneplanens føringer.

Planavdelingen er klar over tomtens terreng og begrensninger knyttet til dette. Har allikevel et behov for å kommentere og presisere visse punkt som er problematiske fra et planfaglig ståsted. Punkt nummer en er parkering og vei i tunet, ved å legge opp til at alle boligene kan kjøre til døra, blir mye av plassen brukt (særlig i midten til vei, snuplass og parkering) til grå soner. Kommunen synes også det er lite felles uteoppholdsareal. Utnyttelse på 2,8 boliger per dekar er betraktelig lavere enn kommuneplanens føringer om 6 boliger per dekar. Utnyttelsen ligger i nedre sjiktet (omtrent 70% BRA) med tanke på regionalplanens føringer om mellom 70-200% BRA for sentrumsnære områder. For å øke utnyttelse anbefaler kommunen å vurdere flermannsboliger eller rekkehus.

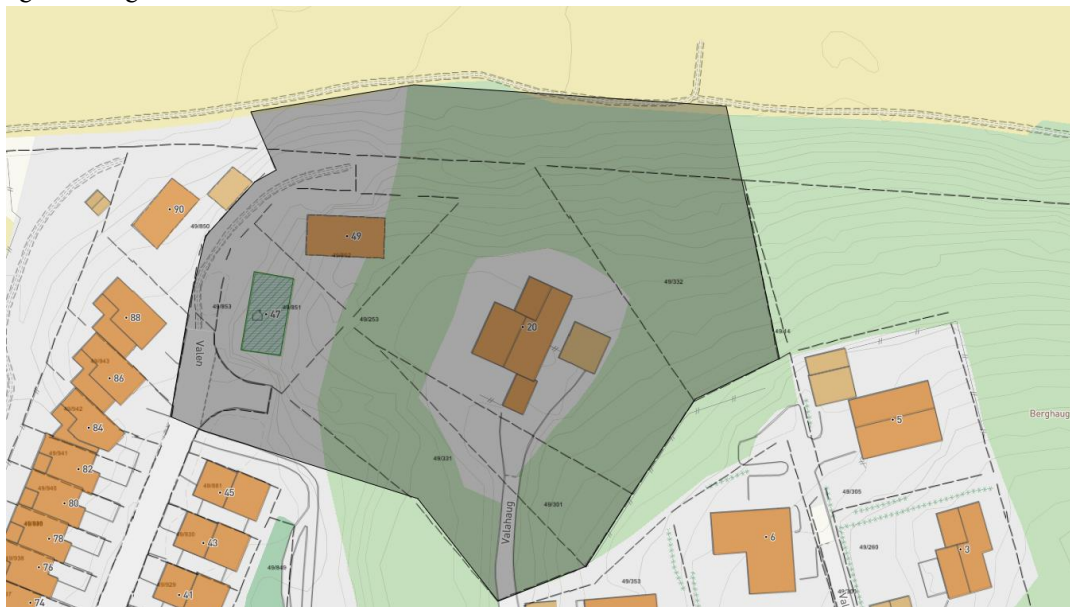
Anbefalingskart fra kommunens administrasjon:



Figur 2: anbefalingskart. Gul=bolig. Grønn=felles uteoppholdsareal, med hvit som en sti (mulig å kjøre ved flytting osv). Grå=parkering under boligene i nord.

2.2 Planavgrensning

Planavgrensningen kommer fram av bildet nedenfor:



Figur 3: Planavgrensningen er noe utvidet etter enighet i oppstartsmøtet. Snuhammeren i vest er tatt med samt buffersonen i nord på jordbruksområdet.

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 (%BRA): 70-200% BRA, Parkering: 1,8 pr. bolig (inkludert gjesteparkering), føringer om uteoppholdsareal.*

Forhold til planen: Planinitiativ har en utnyttelse på omtrent 70 % BRA.

3.2 Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (planid 2015002)

Kartutsnitt fra kommuneplanen:



Forhold/føringer:

- Arealformål: *Bolig*
- Bestemmelser: *§ 5 gir bestemmelser for utnyttning, volum og høyder. Det skal være høy utnyttelse for å sikre jordvernet og samordnet areal- og transport.*
- Retningslinjer: *Minimum 6 boliger per dekar*
- Andre viktige føringer:

Parkering: *Rekkehus og bygninger med inntil 3 boenheter: maks 1,5. Blokk: maks 1,2. For boligfelt med over 25 boenheter skal det etableres felles parkeringsanlegg. Anlegget bør plasseres i bygning eller under bakken.*

Felles uteoppholdsareal: *Minimum 30 kvadratmeter MFUA per bolig. Det er krav om 50% sol 21.mars kl.15 og 21.juni kl.18. Maks 50% av uteoppholdsareal og lekeareal kan være underbygget. Det skal etableres jorddekke på minimum 1,2 meter på underbygget areal. Lekeområder kan dekkes innenfor minste felles uteoppholdsareal. De ulike leke- og møteplassene kan slås sammen dersom arealet ikke blir redusert. Nærlekeplasser skal ha minimum 75% sol ved vårjevndøgn kl. 15:00.*

3.3 Andre planføringer

I planforslag for detaljregulering Valahaug boligområde (planid 2012009) til førstegangsbehandling foreslo tiltakshaveren at 10 nye boliger (felt BK7 og BK8) skulle få tilkomst via Valahaug. Da KPU i sak 25/14 vedtok å knytte brukstillatelsen for disse boligene mot et rekkefølgekrav om oppgradering av Valaveien med fortau, bestemte tiltakshaveren seg imidlertid å endre planforslaget istedenfor, slik at disse to feltene utgikk. Rekkefølgekravet som ble vedtatt i denne saken anses imidlertid av

kommunedirektøren som en føring som i utgangspunktet gjelder alle forslag som vil tillate at et visst antall nye boliger bruker Valahaug som tilkomst, og som dermed vil føre til økt trafikkbelastning på Valaveien. På bakgrunn av dette anbefalte kommunen en prinsippavklaring. Prinsippavklaringen (28.08.2025 sak 24/25) tok for seg primært tilkomst og tetthet, hvor kommuneplanutvalgets vedtak ble som følgende: «Randaberg kommune aksepterer at premissene i planinitiativet legges til grunn for det videre planarbeidet.». Vedtaket ligger under punkt 7 «Oppsummering av føringer».

3.4 Planendring

Planen vil helt erstatte følgende plan(er): Ingen

Planen vil erstatte deler av følgende plan(er): Reguleringsplan for boligfelt ved Valahaug, planid 1970001

3.5 Planarbeid i området

Detaljregulering av Bøveien 11 er i klagebehandling, oversendt Statsforvalteren i Rogaland 05.06.2025.

3.6 Oppsummering for plansituasjon og merknader

Planforslaget vil ikke samsvare med retningslinjer i kommuneplan når det gjelder utnyttelse og tetthet. Kravet ligger på 6 boliger per dekar, mens planinitiativet sikter på 2,8 boliger per dekar.

Med tanke på Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke er utnyttelsen i det nederste sjiktet, 70% BRA. Samtidig samsvarer formålet med planinitiativet med formål i kommuneplan (bolig).

Kommunedirektøren aksepterer utnyttelsen på bakgrunn av belastning på tilkomstveiene. På grunn av at planforslaget ikke vil samsvare med retningslinjer i kommuneplanen så anbefalte kommunen en prinsippavklaring for prosjektet. Vedtaket ligger under punkt 7 «Oppsummering av føringer».

4 Viktige tema i planarbeidet

Vei/tilkomst, renovasjon, kulturminner, tetthet, tilkobling VA og overvann, grunnforhold (særlig med tanke på hensynssone ras- og skredfare), naturmangfold, mulig påvirkning på landbruk, landskap, terreng.

4.1 Arealformål

Til andregangsbehandling i kommuneplanutvalget (23.04.2015 sak 12/2211) ble områdene BK7 og BK8 tatt ut og lagt til fellesområdet i detaljreguleringen av Valahaug boligområde, planid 2012009. Disse boligfeltene inneholdt til sammen 10 boliger som skulle ha tilkomst fra Valahaug.

4.2 Bebyggelse og struktur

Utnyttelsesgrad: 70 %-BRA

Antall boenheter: 10

Høyder: 2-3 etasjer, kommuneplanbestemmelse § 5.2 gir føringer om volum og høyder

Byggegrenser: byggegrenser mot kommunale/offentlige tomter skal være minst 4m, byggegrense kommunal vei skal følge veinorm

Plassering/Struktur: tun-bebyggelse med felles uteoppholdsareal i midten

Utforming: tilpasset småhusbebyggelsen som er i området

4.3 Uteoppholdsareal / uterom

Tema for uteområdet: Mulighet for å bevare eksisterende trær, møteplass/sandlekeplass på 150m² 50-70m fra boligene.

Kommunen anbefaler/krever at det settes kvalitetskrav i bestemmelsene til UA. F.eks. krav om maks. 50% underbygd kjeller, kupert terreng, antall trær, opparbeide som møteplass, osv. (Gjerne basere på illustrasjonsforslaget/referanseprosjekter/e.l.)

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

Vei må sees i sammenheng med tetthet. Det kan sees på andre gangforbindelser som alternativ til opparbeidelse av fortau. Kommunen er generelt negativ til flere enn seks boenheter med innkjørsel til planområdet gjennom Valahaug. Vi anbefalte en prinsippavklaring. Vedtaket ligger under punkt 7 «Oppsummering av føringer».

Areal til postkassstativ skal avsettes i plankartet. Det skal sies noe om hvordan det forventes å avlevere post.

4.5 Parkering (sykkel og bil)

Sykkel:

Skal forholde seg til kommuneplanens norm.

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

Gjest: 0,5 p-plass per boenhet

Bil:

Beboere + gjest: 1,8 p-plass per boenhet

4.6 Kollektiv

Omtrent 550m til bussholdeplassen i Randaberg sentrum.

4.7 Barn og unge sine interesser

Naturskog på tomten i dag som kan brukes til lek, men som er privateid.

4.8 Universell utforming

Viktig å tenke på tilgjengelighet i planløsningen i byggverk og uterom, slik at fremkommeligheten for rullestolbrukere er så god som mulig. Alle plansaker behandles i MNF (råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne).

I tilfelle parkeringsanlegg: 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.

Deler av lekeplassen må tilrettelegges for rullestolbrukere.

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

4.9 Overvannshåndtering

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

Kommunen foreslo faktor på min. 0,7, jf. side 8 i Blågrønn faktor – Veileder byggesak.

Forslagsstiller kan vurdere endelig bruk av BGF og endelig faktorverdi. Det bør beskrives hva slags kvaliteter som oppnås med eventuelt lavere faktor. Det skal ikke slippes ut mer vann til Bø-kanalen, korttidsbelastning skal ikke bli større enn i dag, og ikke føre til mer belastning på jordbruksjord i nord.

4.10 Kommunaltekniske anlegg (vei, vann, avløp)

Oppkobling til VA er mulig i nord/nordvestre hjørne i planavgrensningen.

4.11 Renovasjon (søppelhåndtering bolig/næring)

Boenheter i nord kan benytte seg av nedgravd avfallsstasjoner i vest. Avfallsstasjonen må oppgraderes om det blir flere enn ti nye boenheter som skal benytte seg av det. Boenheter med tilkomst fra sør, må trekke avfallsdunker ned til svingen i Valahaug.

4.12 Forurensning (støy, luft, mv.)

Anses ikke som en utfordring i denne planen.

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

4.14 Naturmangfoldloven

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

Spesielt viktig med eksisterende skogområde. Kommunen krever nøye utredning av naturmangfold med hensyn til det.

4.15 Rekkefølgebestemmelser

Før IG kan gis skal fortau i Valaveien (forbi Bøveien 11) være opparbeidet.

Før ny bebyggelse og anlegg kan tas i bruk skal tilstrekkelig samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, som blant annet sykkelvei, vei, renovasjon, vann, avløp, klimatilpassingstiltak, trafikkisikker skolevei, skole og friområder, være etablert.

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

4.16 Utbyggingsavtale

Ser ikke behov på nåværende tidspunkt.

4.17 Friluftsliv / jordbruk

Tomten ligger inntil kommunalt grøntdrag, det må ikke ødelegges under anleggsfasen. Buffersonen som ligger mellom tomten og jordbruket i nord må heller ikke ødelegges under anleggsfasen.

Eventuell inngripen i buffersonen skal avklares i planprosessen, og gjennomføres så skånsomt som mulig. Det skal planlegges i samråd med kommunen.

4.18 Kulturminner

Bunkers og skyteskår på tomten søkes bevart. Dersom det ikke er mulig kan bunkers dekkes med jord etter veiledning fra Rogaland fylkeskommune og Jærmuseet.

5 Konsekvensutredning

Jf. forskrift om konsekvensutredning av 2017, kapittel 2.

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

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

Nei.

5.2 Kommunens vurdering om planen og/eller tiltaket omfattes av forskriften

Planforslaget vurderes ikke å være KU-pliktig etter forskrift om konsekvensutredning. Virkninger for aktuelle tema vil inngå i planbeskrivelsen, jf. plan- og bygningsloven § 4-2. Blant annet skal det utredes for naturmangfold, overvannshåndtering, jordbruk, landskap, vei/tilkomst og anleggstilkomst. Det kreves ikke planprogram, jf. § 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram.

5.3 Krav om planprogram?

Utløser tiltaket krav om planprogram / revisjon av gjeldene planprogram? (Jf. plan- og bygningsloven § 4-1 og forskrift om konsekvensutredning kapittel 2)

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	Flere nivåer om det skal reguleres parkeringsanlegg under bolig. 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
Andre dokumenter	Renovasjonsteknisk plan Tekniske planer Mobilitetsplan

6.2 Krav/behov for ny kartlegging

Er basisdata gode nok? Kommunen anbefaler en ny oppmåling av tomtegrensene mot sør, øst og nord. Der er grensene ikke sikre nok, slik at det er i tiltakshavers interesse å få målt de skikkelig inn.

Er eiendomsforholdene tilstrekkelig kartlagt? Kommunen har ikke mulighet til å uttale seg konkret om det på nåværende tidspunkt. Det kan gis tilbakemelding på tidligst i august.

Kommunen har heller ikke mulighet til å vite/finne ut om veien Valahaug er utvidet før tidligst i august.

7 Oppsummering av føringer

Kommunen anbefalte en prinsippavklaring for boligtetthet og tilkomst. Vedtak fra prinsippavklaring i kommuneplanutvalget:

<https://opengov.360online.com/Meetings/randaberg/File/Details/605862.PDF?fileName=Vedtak&fileSize=73552>

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 uke etter oppstartsmøtet.
- Referat fra oppstartsmøtet sendes uke 29. Referatet må være godkjent av forslagsstiller før varsel om oppstart.
- Oppstartsvarsel sendes ut tidligst uke 32 (annonse 7.august 2025)
Varsle 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 4 uker etter annonsert oppstart.

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 og på kommunens hjemmeside.

8.4 Fremdrift

MILEPÆLER	PERIODE/DATO - BEHANDLINGSTID
Oppstartsvarsel* (utsending – frist) [Frist: 4 uker]	Varsel: Ikke bestemt Frist: Ikke bestemt
Ev. infomøte	Ved behov
Dialogmøte(r) mellom forslagstiller og kommunen	Ved behov
	Etter skissearbeid og før innlevering av planforslaget.
Ev. overleveringsmøte	Ikke bestemt
Planforslag	Ikke bestemt
Førstegangsbehandling	12 ukers frist fra mottatt planforslag eller etter avtale. Vurdere ev. behov for nytt gatenavn.
Offentlig høring* - Kunngjøring	Min. 6 ukers høringsperiode
Infomøte (under høringsperioden)	Behov og dato avtales ved avklaring om høringsperioden.
Vedtatt plan	Innen 12 uker fra vedtak om kunngjøring.
Klagemulighet	3 uker fra mottatt vedtak

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

8.5 Gebyr

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

Eventuelle arbeidsmøter hvis ønsket.

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

Plankonsulent skal utarbeide planforslaget. Det er behov for å bruke rådgivere med kunnskap om naturmangfold og grunnforhold.

9 Startpakken

Startpakken sendes senest / ca. 1 uke etter oppstartsmøtet.

Startpakken inneholder følgende dokumenter:

1. Krav til innsendelse av planforslag
2. E-postadresser offentlige instanser
3. Naboliste (datert 10.07.2025) [NB! Kun til bruk i dette planarbeidet.]
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.