

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Plan-2022/08 Detaljregulering for gnr 62 bnr 40, 143, 281 og 462- Stangeland Mølle - Stangeland

Møtedato og sted:	Sandnes Rådhus, 2.10.2024
Møtedeltakere:	

Sandnes Kommune

Håvard Austvoll- hovedsaksbehandler-Arkitekt Byplan (referent)

Ingrid Eide-sidesaksbehandler-Arkitekt Byplan

Tor Brynjar Welander-Byplansjef

Tiltakshaver

Hege Aareskjold

Tor J. Finne

Plankonsulent

Jan Espen Vik-Holon

Gabriel Schanche Gilje-Holon

1. Oppsummering av planidé:

Planinitiativet gjelder detaljregulering på eiendommene, Gnr 62, bnr 40, 84, 143, 239, 281 og 462, samt eventuelt tilgrensende vegareal. Adresse: Oalsgata 35, 37, 39 og Solaveien 40.

Planens hensikt er å tilrettelegge for oppføring av ny boligbebyggelse på tomten til Stangeland Mølle og tiliggende eiendommer nevnt over. Boliger er vist som en sammenhengende bygningskropp mot Oalsgata for leiligheter og med rekkehus langsmed Solaveien. Det tilrettelegges for muligheten til å etablere næringsvirksomhet på gatenivå langs Oalsgata. Eksisterende møllemesterbolig med tilhørende hageanlegg skal bevares. Planinitiativet legger opp til at eksisterende Møllebygning rives. Det planlegges 31 boenheter og et samlet BRA på 153% Tomten er i kommuneplanen avsatt til bolig.



Illustrasjon fra planinitiativ

2. Aktuelle problemstillinger

- Stedstilpasning og god utforming av ny bygningsmasse.
- Adkomstløsning og parkering
- Kulturminner
- Sol på felles uteoppholdsareal

3. Planstatus:

Området ligger under arealformål boligbebyggelse, og inngår i byaksen i temakart strategisk arealkart som følger kommuneplanen. Sandnes kommune vil prioritere arealutvikling med bymessig kvalitet i Sandnes sentrum, i byaksen og i lokalsentrene.

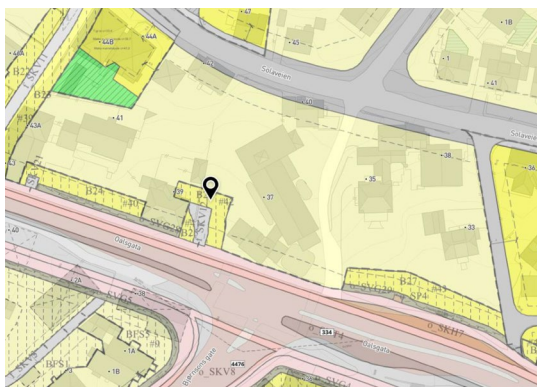


Fig. 2 Gjeldende kommuneplankart og Plankart for Oalsgata

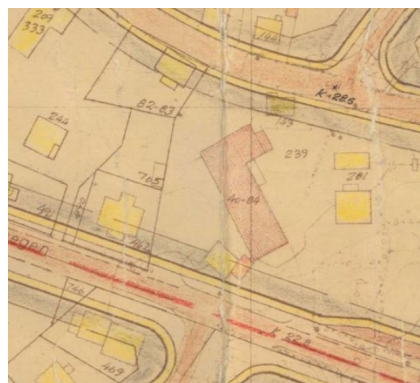


Fig. 3 Gjeldende reguleringsplankart

Planområdet berøres av følgende hensynsoner:

- H310_3 Ras- og skredfare (mulig marin leire/marin grense)
Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves sakkyndig utredning av fare for kvikkleireskred og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.
- H570 Bevaring kulturmiljø
- H220 Gul sone iht. T-1442
- H190_1 Avinor sikringsone

Plan 5701 Reguleringsplan for deler av Stangeland og Trones

Planen trådte i kraft 07.02.1962. Planområdet inngår i denne reguleringsplanen.

Det er i planen regulert inn 5,0 m byggegrense mot tilgrensende veier. Planen regulerer til åpen villabebyggelse. Det kan innredes butikker, lager, mindre verksteder m.v. hvor det ikke medfører ulemper for de omboende.

Bestemmelsene angir at bolighusenes størrelse ikke må overstige 25% av tomtens nettoareal, og ikke være over 2 fulle etasjer. Uthus og garasjer må ikke overstige 30 m². Byggehøyde er fastsatt til maks møne = 9 m og maks gesims = 7 m.

Plan 201708 Detaljregulering av FV 509 Oalsgata

Planen trådte i kraft 25.05.2020, og gjelder fremfor plan 5701 der det er overlapp. Mindre deler av planområdet inngår i denne reguleringsplanen.

Det er regulert inn midlertidig bygge- og anleggsområde. Fra Oalsgata er det regulert inn felles avkjørsel til Oalsgata 37 og 39. Det er på dette punktet regulert inn fysisk skille mellom kjørebane i Oalsgata, slik at avkjørselen blir begrenset til høyre av - høyre på.

Ved Oalsgata 35 og 39 er det vist en 2,5m høy støyskjerm langs Oalsgata. Eksisterende bussholdeplass videreføres i planen, men arealet utvides noe og leskur relokaliseres ved Oalsgata 35.

Planbeskrivelsen til regulering av Oalsgata, datert 2020 sier følgende, *adkomst til Stangeland Mølle (Oalsgata 37) anses ikke mulig å sanere på grunn av tilkomst for tungtransport. Adkomsten kan vurderes skiltet med gjennomkjøring forbudt, men anses kun brukt i spesielle tilfeller/for tyngre kjøretøy til Stangeland Mølle*

Sakshistorikk

Fra planinitiativ:

Grunneier har ønsket avklaring av rammer for en bolig-/ næringsutvikling på tomten før oppstart av planarbeidet, og det har siden 2020 vært dialog mellom grunneier og Sandnes kommune. 26.08.2020 behandlet Utvalg for By- og Samfunnsutvikling en prinsippsak om utvikling av Stangeland Mølle-tomten, der det blant annet ble åpnet for at Stangeland Mølle kan vurderes revet. Planinitiativ ble sendt inn 03.06.2022. Prosjektet som ble illustrert i planinitiativet var i all hovedsak det samme som ble lagt frem ved prinsippbehandling 26.08.2020. Ved innsendelse av planinitiativet, ble det samtidig bedt om oppstartsmøte for detaljregulering.

Sandnes kommune ved Byplan innkalte til informasjonsmøte 22.06.22 der det ble formidlet at Byplan mente at planinitiativet ikke var i tråd med overordnede føringer (gjelder både kommuneplanen og vedtak fra prinsippavklaringen), og at oppstart av planarbeid med grunnlag i skisseprosjektet som forelå ikke ville bli igangsatt av Byplan. Utdyping og begrunnelse som ble lagt fram i møtet ble lagt ved referatet.

Med utgangspunkt i tilbakemeldingene fra Byplan ble planinitiativet revidert, og det ble bedt om at revidert planinitiativ datert 08.09.2022 ble behandlet politisk. Saken (sak 4/23) ble behandlet i Utvalg for by- og samfunnsutvikling 11.01.2023, med følgende vedtak:

Utvalg for by- og samfunnsutvikling legger følgende rammer til grunn for oppstart og videre planarbeid og utvikling av området, gnr 62 bnr 40, 84, 143, 239, 281 og 462:

1. *Planinitiativ innsendt 16.09.2022 vurderes ikke å være i tråd med Utvalg for by- og samfunnsutvikling sitt vedtak 26.08.2020 sak 83/20 «Rammer og premisser for oppstart av detaljregulering for Stangeland Mølle», og stoppes jf. PBL §12-8 andre ledd.*

2. *Utvalg for by- og samfunnsutvikling er positive til en utvikling av området, nytt planinitiativ må bygge på følgende rammer:*

2a Stangeland Mølle kan vurderes revet. Nye tiltak skal tilpasses til omgivelsene og være i tråd med kvalitetskravene i kommuneplanen. Området skal tilføres nye identitetsskapende kvaliteter. Ny plan må redegjøre for forholdet til eksisterende kulturmiljø og omkringliggende bebyggelse.

2b Møllemesterboligen fra 1926 med tilhørende hageanlegget og store trær skal bevares og videreføres.

2c De andre byggene i Oalsgata 39 og Solaveien 40 skal vurderes i planprosessen, men tillates revet.

2d Forutsetningen for utvikling av området skal være stedstilpasning. Ny bebyggelse skal med volumoppbygging og byggehøyder tilpasses både verneverdig og øvrig omkringliggende bebyggelsesstruktur.

Mot Oalsgata

Takform avklares i den videre prosess. Maks gesimshøyde 14 meter over fortau. Deler av bebyggelsen kan vurderes å gå noe over dette, såfremt dette godt tilpasses omgivelsene og øvrige kvalitetskrav overholdes.

Mot Solaveien

Ny bebyggelse skal utformes som småhusbebyggelse med saltak.

Området skal reguleres til boligformål og det kan vurderes plassering av eventuell næringsvirksomhet på gatenivået langs Oalsgata.

2e Det skal etableres/reguleres en offentlig gangvei i minimum 3 meter bredde nord-sør gjennom området.

2f Støyskjerming skal løses i bygningsmassen.

4. Konsekvensutredning:

Forslagsstiller har vurdert tiltaket i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredning» med tilhørende forskrift:

Stangeland Mølle er en del av to kulturmiljøer med høy verdi, hvor det siden 1846 har vært mølle. Hovedbygget er fra 1918, med tilbygg fra 1920- og 1930-tallet. Det står i et miljø med flere mindre bolighus og med møllemesterboligen fra 1926. Møllemesterboligen har vært tilbygd nordover i flere omganger, og det samme har bolighuset nord for møllebygningen. Stangeland Mølle vurderer å avslutte møllevirksomheten, og det har vært utført en tilstandsvurdering av møllebygget, for å vurdere muligheten for transformasjon til bolig. Dette har vist seg svært utfordrende grunnet etasjehøyder, konstruksjon og tilstand på bygget. Blant annet med bakgrunn i tilstandsvurderingen er det fattet et politisk vedtak om at Stangeland Mølle og bygg i Solaveien 40 fra 1898 og Oalsgata 39 fra 1938 kan vurderes revet gjennom et planarbeid. Møllemesterboligen med tilhørende hageanlegg og store trær skal bevares og videreføres. Planinitiativet baserer seg på vedtaket, og planarbeidet skal belyse konsekvenser av en slik utvikling. Med bakgrunn i kulturmiljøenes høye verdi og at reguleringsplanen skal vurdere å rive deler av bebyggelsen, vurderes det slik at planarbeidet må konsekvensutredes uten planprogram for kulturmiljø.

Konklusjonen er at planinitiativet utløser behov for konsekvensutredning uten planprogram for kulturmiljø. For øvrige tema er det vurdert at planinitiativet ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og at konsekvensutredningen ikke behøver å omfatte ytterligere tema.

Byplan sin vurdering:

Byplan er enig i forslagstiller sin vurdering om at konsekvenser for kulturmiljø skal utredes uten planprogram. Øvrige tema anses som ikke aktuelle.

5. Overordnede føringer:

Rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser skal legges til grunn for planarbeidet:
[Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#)

Regionale planer:
Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

6. Kommunens premisser for videre planarbeid:

-Byutvikling/stedsutvikling

Foreslått formål og planlagte funksjoner som kafè e.l i Møllemesterboligen vil være positivt for nabolaget. Planlegging av næring i 1.etasje kan også være positiv såfremt parkering/adkomst kan løses på en trafiksikker måte. Fasader for næring skal være åpne mot Oalsgata hvor terrenget tillater dette. Utnyttelsesgrad fra planinitiativ er noe høyt i forhold til nabobebyggelse. Stedsanalyse skal utføres snarest etter varsel om oppstart og vil danne grunnlag for nærmere vurdering av bla. utnyttelse.

-Estetikk og byform/stedstilpasning

Planen må følge opp vedtakspunktet *Området skal tilføres nye identitetsskapende kvaliteter.* Foreløpig skisser viser ikke en bebyggelse av identitetsskapende karakter. Ny bebyggelse bør brytes opp, og tilpasses skala til eksisterende nabobebyggelse. Oppdeling vil kunne gi større variasjon, mer lys og sol inn på uteoppholdsareal. Oppdeling vil gi typologier bedre tilpasset omkringliggende eneboliger. Heishus må vurderes innarbeidet i bygningskroppen.

-Uteoppholdsareal

Kommuneplanens arealbestemmelser om 30m² skal legges til grunn for utforming av felles uteoppholdsareal og sol og skyggeanalyse. Jfr. KPA §1.14. Sentrumsplanens bestemmelse om 16m² gjelder ikke for denne planen.

-Landskap og miljø

Foruten Møllemesterboligens hage og dagens hageareal for Oalsgata 39 er resten av området som planlegges utbygd asfaltert eller bebygd. I vedtakspunkt 2b presiseres, *Møllemesterboligen fra 1926 med tilhørende hageanlegget og store trær skal bevares og videreføres.* Tomten har en høydeforskjell fra sørøstlig hjørne til nordvestlig hjørne på 7-8 meter. Tilpasning til terreng ved planlegging av boliger, adkomst må bearbeides videre i planprosessen. Blågrønn faktor sikres i henhold til kommuneplan. I videre planarbeid er det avgjørende å sikre at trærne har tilstrekkelig plass for krone og rotsystem.

-Barn- og unges interesser

Uteoppholdsareal som planlegges vil være tilgjengelig for nabolaget for øvrig. Trafiksikkerhet i forbindelse med barn og unges skolevei og øvrig bruk av området må vurderes og løsninger vises i mobilitetsplan.

-Samferdsel og mobilitet

Byplan har flere ganger og senest i e-post 21.09.2023 kommentert behovet for å avklare adkomstproblematikk med Rogaland fylkeskommune. Det har vært dialog mellom forslagstiller og Fylkeskommunen som gjelder prosjektet tidligere. Blant annet i forbindelse med tomteavståelse og nabovarsel for ny reguleringsplan i Oalsgata.

Adkomst er en sentral problemstilling her da ny reguleringsplan i Oalsgata nettopp skal begrense antall på/avkjørsler ut i Oalsgata. Sandnes kommune ber forslagstiller om å avklare adkomst med Rogaland fylkeskommune. Byplan er negativ til løsning med adkomst fra Oalsgata.

Planområdet har god kollektivdekning og nærhet til eksisterende og planlagte sykkelveier.

Området er i parkeringssone 2

Konkrete tilbakemeldinger fra Vei som må avklares tidlig i planprosessen:

- Rogaland fylkeskommune er veieier i Oalsgata, de må uttale seg om eventuelle tiltak her.
- Utforming av adkomst vil avhenge av antall biler.
- Eventuell adkomst fra Solaveien må utformes som et X-kryss.
- Næringstransport inn i Solaveien vil være utfordrende.
- Avstand mellom to kryss må iht. håndboken være minimum 30 meter.
- Alternative adkomstløsninger må vurderes nærmere i plansaken.
- Valgt adkomstløsning må være iht. krav.

Bolig - per enhet

Sykkel: Min. 3,0 individuell parkering, eller min. 3,0 felles parkering.

Bil: Maks 1, inkl. gjesteparkering

Næring og handel – per 100 m² BRA

Sykkel: Min 3,0

Bil: Høy intensitet: maks 0,9. Lav intensitet: maks 0,5

- Ved kombinert formål og felles anlegg bør lavere dekningsgrad for bilparkering vurderes.

-Bo- og bymiljø

Tomten er delt i skolekrets både med Trones og Stangeland. Skoleveien må vurderes og avklares i planprosessen. Tomten er utsatt for støy fra Oalsgata og Solagata. Kart under viser hele planområdet ligge i gul og rød støysone.

Luftkvalitet er et tema som utredes og omtales i planbeskrivelsen.



-Naturmangfold

Det er registrert en observasjon av tyrkerdue, som er nær truet, innenfor planområdet. Disse skal man ta hensyn til i hekkesesongen, uavhengig av reguleringsplan og art (Utdrag fra naturmangfoldloven § 15: «Ved enhver aktivitet skal unødig skade og lidelse på villlevende dyr og deres reir, bo eller hi unngås. Likeledes skal unødig jaging av villlevende dyr unngås.»). Hvis det er hekking innenfor planområdet, kan det ikke utføres rivning eller annet forstyrrende arbeid. Ellers er det ingen truede arter som må antas å bruke planområdet som sitt habitat. Fra planinitiativ

-Kulturminner og kulturmiljø

Fra Kulturminneregisteret:

Sammen med tilknyttede boliger og et mindre uthus utgjør anlegget et sjeldent, helhetlig industrimiljø fra mellomkrigstid. Det er lett å lese opprinnelig funksjon og sammenhenger. Anlegget ligger ved en av hovedinnsfartsårene til Sandnes, like ved sentrum, og utgjør ved sin størrelse og markante plassering i gatebildet, et særpreget og identitetsskapende innslag i miljøet på Stangeland. Kunnskapsverdier og opplevelsesverdier er høye.

Tomtene inngår i to kulturmiljø identifisert i kulturminneregisteret. I tillegg til enkeltstående kulturminner i form av eneboliger og Mølle gjør at området har stor kulturhistorisk verdi. Prinsippvedtaket åpner for at Møllesterboligen med tilhørende hageanlegg skal bevares med øvrig verneverdig bebyggelse kan vurderes revet. Planinitiativet baseres på dette. Verneverdig bebyggelse i Oalsgata 39, 37 og Solaveien 40 er forutsatt revet.

Forutsetningen i det politiske prinsippvedtaket referert til ovenfor er at *Ny plan må redegjøre for forholdet til eksisterende kulturmiljø og omkringliggende bebyggelse.* Videre arbeid med ny bebyggelse vil måtte tilpasses bedre til eksisterende kulturmiljø. Snarlig utført stedsanalyse vil gi godt grunnlag for dette arbeidet.

-Naturressurser

Det planlegges parkeringsanlegg under bakken. Masser må beskrives i planbeskrivelser. For tiltak som genererer mer enn 10 000 m³ masse skal det utarbeides massedisponeringsplan.

-Klimatilpasning

Planen må redegjøre for ambisjoner og tiltak i forhold til klima og miljø, samt ambisjoner for mest mulig miljøvennlig mobilitet. Området er i konsesjonsområde for fjernvarme

-Overvann og blågrønn faktor

Det er tidligere (referat 22.06.22) gitt innspill på fordrøying: *En kan ikke gå ut ifra at en kan tilføre mer vann til hagen til møllemesterboligen, da trærne ikke vil tåle dette. Øvrig overvannshåndtering må skje på tak/ tak over nærings- og boligarealer.*

Forslagstiller må vise løsninger om overvann i VA-rammeplan. BGF skal være på 0,7.

-Vann og avløp

- Foreløpige tekniske planer ifm. Oalsgata skal legges til grunn for utarbeidelsen av VA-rammeplan.
- Solaveien 42 har avløpsledninger gjennom planområdet.
- Her er det en konflikt med skissert forslag som må løses.
- Avstandskrav på 4 meter til infrastruktur under bakken må ivaretas.
- Her ser det ut som det er konflikt med skissert forslag, for trapper, murer etc.
- Overvann skal håndteres lokalt, og være åpent og naturbasert.
- Flomveier skal inngå i planvurderingene. Dette bør være en del av stedsanalysen.
- Grove vurderinger tilsier at det ikke går noen hovedflomveier gjennom planområdet, men at de går i Oalsgata.

Vannledninger

- Det er prosjektert omlegging av vannledninger i Solaveien og Oalsgata ifm. Oalsgateplanen.
- Vannledninger skal ligge parallelt med planområdet.
- Det er flere tilkoblingspunkter i nærheten av planområdet; Oalsgata, Solaveien, Blåsenborgveien.
- Må vurdere i plansaken om det er ønskelig med et eller flere tilkoblingspunkt.
- Det ser ut som at det er tilstrekkelig branndekning i området; både Solaveien (eksisterende) og Oalsgata (prosjektert ifm. opparbeidelse).

-Renovasjon

Et alternativ kan være å legge renovasjon for bolig langs med Solaveien, avklares i planprosess.

7. Risiko- og sårbarhet:

ROS-analysen skal brukes aktivt allerede fra oppstartsfasen og gjennom hele planprosessen for å sikre et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag, og for å unngå at arealdisponeringen skaper ny eller økt risiko og sårbarhet.

Konklusjonene i ROS-analysen skal følges opp i planbeskrivelsen og tiltak skal følges opp og sikres i plankart og -bestemmelser. Alle kilder, forutsetninger og resonnementer bak konklusjonene skal være dokumenterte og etterprøvbare.

8. Utredninger og undersøkelser:

Basert på ovenstående punkter i kap. 6 og 7 er det vurdert aktuelle utredninger, analyser og undersøkelser for planarbeidet:

Dokument	(evt. kommentarer tilpasset sak/omfang)
Flomanalyse	
Grunnforhold (geoteknisk-/miljøteknisk grunnundersøkelse)	<i>f.eks: Geotekniske rapporter må alltid inneholde en tydelig konklusjon om hvorvidt byggegrunnen innenfor planområdet er trygg og tåler belastningen. Kommunen kan kreve uavhengig kontroll.</i>
Massehåndteringsplan ved behov	
Mobilitetsplan	
KU kulturmiljø	
Skjema blågrønn faktor	
Støy	
Stedsanalyse	
Renovasjonsteknisk plan	
VA-rammeplan	
Vindanalyse	<i>Når byggehøyde overstiger gjennomsnittlig byggehøyde i området med 30 % må effekten av vindforhold dokumenteres. Regionalplan</i>

Nye momenter og utvikling i planarbeidet kan føre til behov for ytterligere undersøkelser og dokumentasjonskrav.

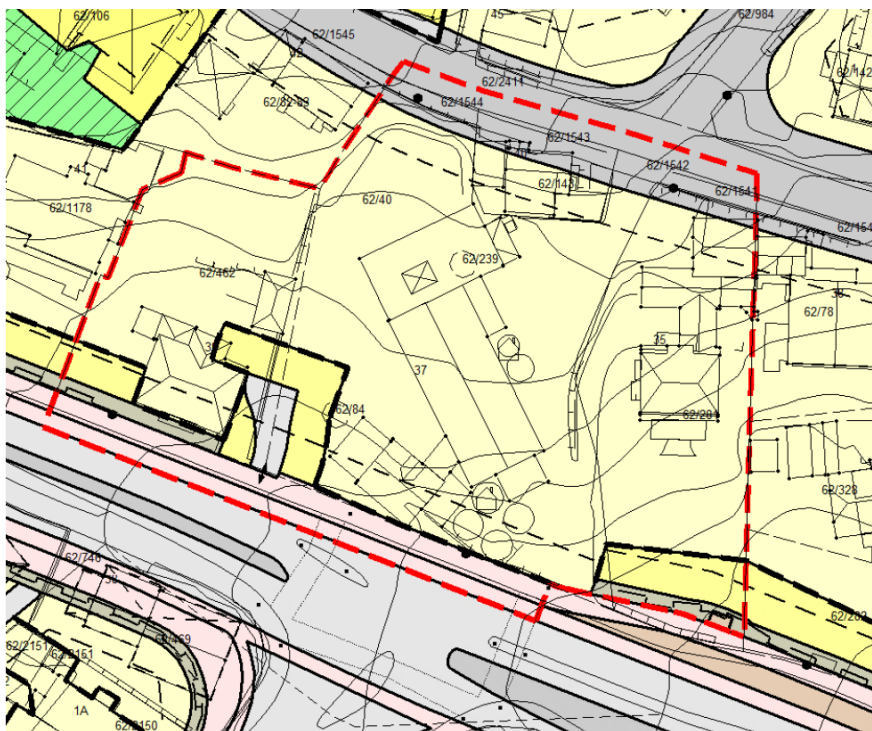
9. Gjennomføring av planen:

Mulige rekkefølgekrav avklares tidlig i planprosessen.

Det kan ved varsling om planoppstart opplyses om at forhandling om utbyggingsavtale innledes hvis behov.

10. Planavgrensning:

Byplan har følgende anbefalinger for planavgrensning:



Planavgrensningen avklares endelig med saksbehandler før oppstart av planarbeid kunngjøres.

11. Samarbeid og medvirkning

Forslagsstiller skal legge til rette for medvirkning. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav anbefales.

All medvirkning skal dokumenteres.

Forslagsstiller har foreslått høringsparter i planinitiativ, Byplan støtter dette.

12. Eventuelle uavklarte tema i oppstartsmøtet

Om riving:

Forslagsstiller refererer til politisk vedtak i 2020 og analyse utarbeidet av Sweco i den forbindelse.

Forslagsstiller opplyser om at motstand mot riving av møllen vil være premissgivende for videre planprosess - da stopper saken. Det orienteres om at de til høsten må gå i gang med å gjøre sikringstiltak av møllen bla. for å hindre uønsket aktivitet på området.

Gangforbindelsen vil da bli stengt.

Byplan informerer om at dette temaet må vurderes og belyses i plansaken.

13. Eventuelle uenigheter i oppstartsmøtet

- Forslagsstiller ønsker å påpeke at de er overrasket over at vedtaket fra 2020 er forbigått, dette gjelder bla. vedtakspunktet som omtaler 4000m² BRA bolig.

Byplan forholder seg til gjeldende vedtak fra UBS 11.01.2023.

Om Adkomst:

Forslagsstiller opplyser at Fylkeskommunen er informert om deres planer for Stangeland mølle, da særlig med tanke på adkomsten. De påpeker at adkomsten har vært der i 100 år og at de har god dialog med fylket, basert på tidligere forslag. Konsulent har vurdert alternative tilkomster ifm. planinitiativet. Forslagsstiller tok opp at tilbakemeldingen fra byplan 13.10.21 på parkeringsløsning og avkjørsel var at «P-anlegget under bebyggelse er et meget bra plangrep», og mener at det viser at vurderingene også har skiftet hos

kommunen på egnet avkjørsel. Forslagstiller mener at høydeforskjeller vanskeliggjør utkjørsel Solaveien.

Byplan er enig med forslagstiller om at Oalsgata er det beste adkomstalternativet for dette prosjektet isolert sett, men ikke for Oalsgata som helhet i forhold til trafikk sikkerhet. Byplans foreløpige vurdering er at det totalt sett vil være bedre å etablere adkomst fra Solaveien.

Habilitet:

Forslagstiller tok opp temaet om habilitet på sidesaksbehandler.

Byplan viste til kommuneadvokaten sin vurdering av dette habilitetsspørsmålet. Byplansjefen informerte om at byantikvaren har en rolle som er uavhengig av saksbehandling på Byplan.

14. Foreløpig konklusjon:

Oppstart av planarbeid kan anbefales.

Det videre planarbeid må baseres på politisk vedtak, UBS 11.01.2023, samt dette referat.

Punktene under vil være av særlig viktighet.

-Stedsanalyse i henhold til kommuneplan må utføres snarest etter varsel om oppstart, stedsanalyse skal danne underlag for videre bearbeiding av prosjekt.

-Prosjektet må få en bedre stedstilpasning og være bedre tilpasset kulturminner/kulturmiljø.

-Løsning av adkomst må avklares i samråd med Rogaland fylkeskommune og Sandnes kommune tidlig i prosess. Byplan er negativ til løsning med adkomst fra Oalsgata.

- Kommuneplanens arealbestemmelser om 30m² skal legges til grunn for utforming av felles uteoppholdsareal og sol og skyggeanalyse. Jfr. KPA §1.14. Sentrumsplanens bestemmelse om 16m² gjelder ikke for denne planen.

Oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering, og saken forutsettes godt opplyst før møtet finner sted. Alle vurderinger fra byplanavdelingen er faglige og basert på mottatt informasjon fra søker. Forslag til endringer av planinitiativ etter oppstartsmøte, naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak m.v. vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis. Kommunens tilbakemelding vil da måtte justeres iht. endrede/nye forutsetninger.

15. Videre prosess og framdrift:

– Startpakke

Startpakke bestilles av konsulent på [Sandnes e-torg](#).

Saksbehandler oversender avklart planavgrensning, naboliste/grunneierliste og høringsparter.

– Dialog

Byplan ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling.

Forslagsstiller, kommunen og andre aktuelle instanser må være mest mulig omforente om planforslaget før det legges frem for politisk behandling.

Underlagsmateriale for diskusjon i arbeidsmøter skal oversendes minimum 10 dager før avtalt møtetidspunkt. Overholdes ikke fristen står kommunen fritt til å avlyse/utsette møtet.

– Fremdrift

Med mål om rask fremdrift i planprosessen er det enighet om at det som et utgangspunkt arbeides ut fra følgende milepæler:

Oppgave	Ansvar	Frist	Krav/veiledning
Varsling av planoppstart	Forslagsstiller	6 mnd. Etter oppstartsmøtet	Startpakke Kommunens hjemmeside
Innsending av merknader	Forslagsstiller	2 uker etter merknadsfrist	Kommunens hjemmeside, maler
Arbeidsmøter	Forslagsstiller	Etter behov. Det anbefales minst to arbeidsmøter før planforslag innleveres.	
Innlevering 1.gangsbehandling	Forslagsstiller	1 år etter oppstartsmøtet	Kommunens hjemmeside
1.gangsbehandling	Byplanavdelingen	12 ukers behandlingsfrist	Jf. pbl. §12-11.

Generell informasjon:

Kravspesifikasjon	Plankonsulenten pliktes å gjøre seg kjent med kommunens nettside mtp. maler, krav til planforslag
Illustrasjoner	Planforslag skal leveres med: Plan, fasade og snitt (med omkringliggende bebyggelse) Fotorealistiske 3D-perspektiver (inkl. illustrasjoner av fjernvirkninger, utsnitt avklares med Byplan) Illustrasjonsplan 3D-modell, ifc. Sol-/skyggediagram Veitegninger (snitt, lengdeprofil o.l) Alle illustrasjoner skal gjenspeile illustrasjonsplanen og vise maksimal utnyttelse iht. plankart og bestemmelser.
Kartgrunnlag	Relevante planer inngår i startpakken. Kommunens reguleringsplaner er tilgjengelige i digitalt planregister . Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister bestilles gjennom Sandnes e-torg Plandata og grunnlag for utarbeidet plankart skal ikke være eldre enn 1 år ved innlevering av planforslag.
Annonsering	Alle annonser skal godkjennes av kommunen i forkant. Kopi av høringsbrev og annonsetekst sendes til planforvaltning@sandnes.kommune.no (med kopi til saksbehandler) i god tid før innrykking i aviser, for elektronisk kunngjøring på Sandnes kommunes nettsider
Eventuelt nytt oppstartsmøte	Dersom det skjer ting i omgivelsene som gir endrede forutsetninger for planarbeidet, eller at planprosessen står stille over ett år, kan kommunen kreve nytt oppstartsmøte.
Fagkyndighet	Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Det forutsettes at plankonsulenten har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkning av plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og risiko- og sårbarhetsanalyser.
Gebyr	Gebyrer for reguleringsplaner Ved innsendelse av planforslag skal det opplyses om hvem som betaler gebyret (navn/bedrift-organisasjonsnummer)
Saksdokumenter	Følg med på saken her: Sandnes kommune – Innsyn i plansaker

