

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE – Ri5

Plan 202204 - Detaljregulering gnr 101 bnr 43, 324 og 1042 – Kaiveien – Hommersåk

Møtedato og sted:	21. Mars, Sandes Rådhus
Møtedeltakere:	<p>Saksbehandler: Askild Aavitsland Lid Askild.Aavitsland.Lid@sandnes.kommune.no 485 96 821</p> <p>Susanne Henriksen susanne.henriksen@sandnes.kommune.no</p> <p><i>Plankonsulent:</i> Marie Mjaaland Marie.mjaaland@prosjektil.no 977 54 658</p> <p>Nora Krag Nora.krag@prosjektil.no 468 17 738</p> <p>Thomas Gundersen Thomas.gundersen@arkvest.no</p> <p><i>Forslagsstiller:</i> Rune Herdlevær Rune@masiv.no 482 61 222</p> <p>Egil Skjæveland Egil@s-o.no</p> <p>Frank Skjæveland Frank@masiv.no</p>

1. Oppsummering av planidé:

Gnr/ bnr: 101/43, 101/1042 og 101/324

Adresse: Kaiveien 47 og 64, 1108 Sandnes

Størrelse: ca. 14 dekar

Boligutbygging på Ri5 i kommuneplanens arealdel. Fem boligblokker på 4-5 etasjer. Planområdet ligger ved sjøen i Hommersåkvågen, hvor dagens Riska Sveis er. Planinitiativet har en utnyttelse på 78% BRA ifølge forslagsstiller. Parkering ligger i hovedsak i de to vestlige byggenes første etasje og delvis under lakk.

Gjesteparkering sør i planområdet.

Det legges opp til småbåtplasser langs deler av kaikanten.

Kvartalslek er foreslått vest i planområdet, mot friområdet Ulsneset, og mellom bebyggelse.

Offentlig byrom er lagt på kaiareal, mellom byggene og mot sjøen.

Det er verneverdig bebyggelse som foreslås revet.

2. Aktuelle problemstillinger

Hovedproblemstillinger:

Stedstilpasning – Skala (Volum og høyder), plangrep og arkitektur

Uterom – Offentlige rom og lekeplasser

Annet:

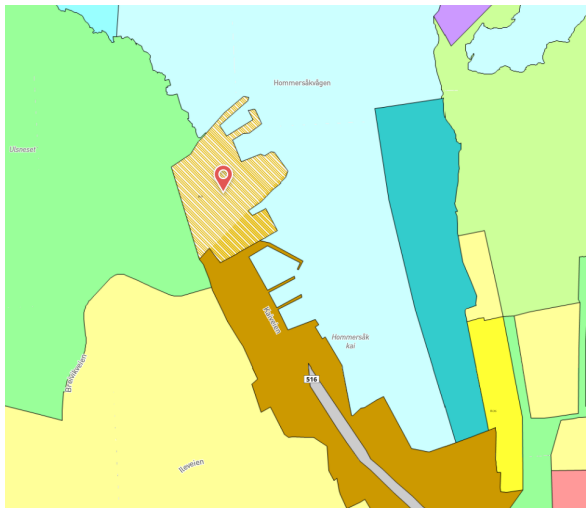
Terrengbearbeiding

Kulturminner

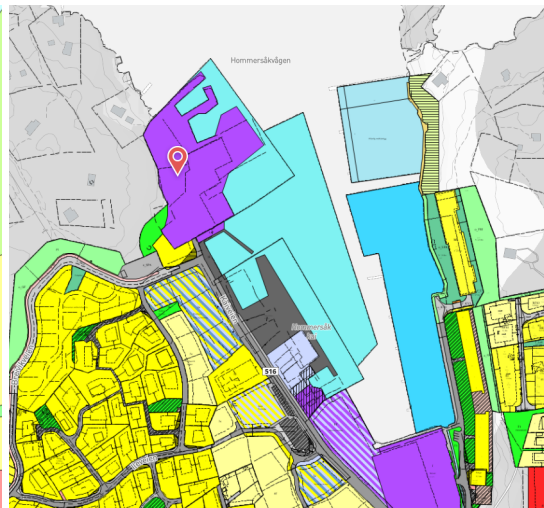
Omfang og arealbehov av småbåtanlegg

Stormflo og havnivåstigning

3. Planstatus:



Kommuneplan – kombinert bebyggelse og anlegg



Reguleringsplan – Næring

Planområdet

Planområdet er i kommuneplanen avsatt til kombinert bolig og næring; Ri5.

i. Riska (Ri5)

Det tillates kombinert bolig og næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan. Det skal sikres allmenn tilgjengelighet gjennom området og et offentlig byrom i tilknytning til sjø i den nordlige delen av planområdet. Med utgangspunkt i ny konsekvensvurdering kan det tillates utfylling i sjø. Småbåthavn plasser som går tapt må erstattes.

Gjeldende reguleringsplaner

Plan 94115 - Endret regulering for industriareal nordvest i Hommersåkvågen

Planen går i stor grad over område Ri5 i kommuneplanens arealdel.

Den tilrettelegger hovedsakelig for næring, samt et mindre boligareal.

Bestemmelsene tillater maks gesims på 7m, og maks møne på 10m, og har krav om å hensynta bygningens dominerende plass i innseilingen til Hommerså.

Tilgrensende reguleringsplaner

Plan 7604 – Reguleringsplan for deler av Hommerså

Plan 202012 – Detaljregulering av fortau langs Breivikveien, Ulsneset, Hommerså

Kommuneplanens bestemmelser

§1.13 Utnyttelse

Planområdet ligger under «øvrige områder». Utnyttelsen bør ligge på mellom 60-100% BRA.

§1.16 Privat uteoppholdsareal

Alle boenheter skal ha uteplass, det er både sol- og størrelseskrav på disse arealene.

§1.17 Lekeplass

Planen legger opp til mer enn 35 boliger, og vil da utløse krav om kvartalslekeplass på minimum 1,5dekar.

Kommuneplanen har bestemmelser som sier at lekeplass skal plasseres der forholdene er best. Det er satt solkrav til lekeplass og uteoppholdsarealer.

§1.6 Kulturminner og kulturmiljø

Bestemmelsen sier at konsekvenser for kulturminner skal beskrives og vurderes.

Omkringliggende bygningsmiljø og stedegen by- og byggeskikk skal vurderes.

Lokal steds karakter skal ligge til grunn i all planlegging og utbygging.

§1.7 Bo og områdekvalitet, estetikk og landskapstilpasning

Bestemmelsen har blant annet føringer om stedstilpasning, estetiske kvaliteter, viktige siktlinjer og underordne seg viktige landskapstrekk som høydedrag og kulturlandskap.

§6.1 Småbåthavn

Areal avsatt til småbåthavn må inkludere nødvendig manøvreringsareal. Før tiltak kan gjennomføres skal forurensningsfare være avklart. Kommuneplanen åpner ikke for småbåtplasser utover de plassene som er der i dag.

Ny kommuneplan

Mest sannsynlig vil ny kommuneplan bli gjeldende i løpet av planprosessen, og da vil bestemmelser fra den nye kommuneplanen bli gjeldende. I den nye kommuneplanen er de generelle kravene til byform, arkitektur, omgivelseskvaliteter og landskapstilpasningen utvidet.

4. Konsekvensutredning:

Forslagsstiller har vurdert tiltaket i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2

«Planbeskrivelse og konsekvensutredning» med tilhørende forskrift:

Planforslaget er vurdert i henhold til §8 og §10 i forskrift om konsekvensutredninger og vurderes å ikke omfattes av forskriften. Tiltaket er i samsvar med overordnet plan og det vurderes å ikke få vesentlig virkning for miljø og samfunn etter § 10 a-h.

Byplan sin vurdering:

Reguleringsplanen omfatter ingen tiltak som fanges opp av forskrift om konsekvensutredninger, vedlegg I eller II. Planen skal derfor ikke konsekvensutredes.

5. Overordnede føringer:

Fylkesdelplaner/Regionalplaner

[Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke](#)

Planområdet grenser til et lokalsenter, men er ikke i selve lokalsenteret.

Hommersåk er et lokalsenter definert i regionalplanen, rammene for senterutstrekning er i kommuneplanens arealdel lagt til de områdene med sentrumsformål.

Det er krav om mobilitetsplan i utbygginger større enn 1000m², det samme kravet er i kommuneplanens arealdel.

Felles uteopphold minst 30-50 m²

Rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

I strandsonen må det tas noen ekstra hensyn til virkninger på landskap, naturmangfold, friluftsliv, og offentlige goder.

Samordna areal og transport

De statlige retningslinjene for areal og transport skal sikre at arealutviklingen skjer i et helhetlig perspektiv. I planleggingen skal den b.la. sikre at boliger bygges bærekraftig og med fokus på gode transportløsninger.

6. Kommunens premisser for videre planarbeid:

I april 2022 ble en tidligere versjon av planinitiativet stoppet av administrasjonen.

Forslagsstiller ønsket å få det fremlagt politisk iht. Pbl. §12-8. Administrasjonens vurdering om stoppet planinitiativ ble vedtatt politisk, og det ble satt noen vedtakspunkt som må oppfylles. Vedtakspunktene lyder som følger:

Vedtak

1. Oppstart av planarbeid i tråd med innsendt planinitiativ avvises.

2. Nytt planinitiativ må bygge på følgende rammer:

- Bygningsmassen må stedstilpasses, og underordne seg eksisterende typologi i Hommersåkvågen, som er dominert av sjøhus med gavlmotiv og er i mindre skala enn stoppet planinitiativ. Landskapstilpasning og utsikt fra Hommersåkvågen må ivaretas.
- Det må sikres gode sammenhengende offentlige uterom og byrom, i tilknytning til sjø. Småbåtplasser i sammenheng med offentlig rom må ikke privatisere eller redusere kvaliteten av uteområdene.

- Byutvikling/stedsutvikling

Området er i kommuneplanen avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Utenom kaiveien 47 i sørlig planområde er ikke næring spesifisert. Næringsandel og næringstype må avklares i planprosessen.

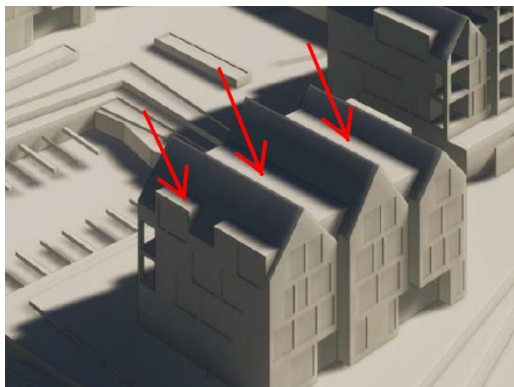
Det er positivt med næring i 1.etasjer på byggene for å aktivisere, og næring følger arealformålet.

Planinitiativet viser til en utnyttelse på omtrent 78%. Byplan er usikker på konsulents vurdering om at hele parkeringsarealet kan fratrekkes BRA-utregningen ihht. , ettersom den bare delvis er under terreng.

Forslagsstiller opplyste i møtet at det omfanget av næring i første etasjene ikke er avklart, men at det hovedsakelig vil være næring eller fellesarealer og eventuelt noe bolig. Byplan mener det er positivt med tiltak som ikke privatiserer uteområdene, slik som næring eller fellesarealer. Boliger i første etasjene stiller ikke byplan seg positive til.

- Estetikk og byform/stedstilpasning

På grunn av områdets plassering, nær sjø, hommersåk og landskapet rundt er arkitektonisk utforming og stedstilpasning spesielt viktig i denne planen.



Planinitiativet har utviklet seg i en positiv retning etter det ble stoppet i 2022. Takformen er mer stedstilpasset for Hommersåk, og skalaen er noe mindre. Bra med oppstykkning av større volum ved å gi de forskjellige høyder og flere takspisser. De flate partiene mellom saltakene i bebyggelsen og takopplettene er byplan negativt innstilt til, på grunn av stedstilpasningen, og tar vekk fra det estetiske uttrykket som er vedtatt, videre vurderinger på dette tas inn i planprosessen. Eventuelle takopplett må være unntak.

I møtet forklarte arkitekt at de flate mellompartiene mellom takene skal være i glass for å ikke være like synlige.

Skalaen fremstår som for stor for stedet, og høydene må generelt reduseres. Særlig det ytterste bygget virker dominant for omgivelsene, og tar mye sikt fra Hommersåk sentrum. Bebyggelsen skal innordne seg både landskapet, og stedets identitet. Kontrastene er for store i forelagt planinitiativ.

Strukturen i planområdet er i hovedsak videreført fra det første planinitiativet. Den legger mange føringer for hvordan planen ellers bygges opp, blant annet forholdet til Ulsneset, det offentlige byrommet og kvartalslekeplassen. Byplan anbefaler å utforske alternative plasseringer og orienteringer av byggene, for å se hvordan forskjellige strukturer forholder seg til rommene rundt og Hommersåkvågen. Det er ikke sikkert dagens plangrep er det beste, og vi ser ikke at det er begrunnet godt nok.

På grunn av høye murer i forbindelse med parkeringskjeller delvis under terreng, og noe murt opp, kan det påvirke uterommene. Det er bestemmelser i regionalplanen som sier at det skal være aktive fasader der uteområder er murt opp. Det tenker vi er spesielt viktig i denne planen.

Videre i planarbeidet vil materialitet bli et tema.

– Uteoppholdsareal

Krav om offentlig byrom i Ri5. Krav for lekeareal reduseres i ny kommuneplan. Lekeareal og offentlig byrom bør være sammenhengende. Innsendte illustrasjoner viser dette, men med en mur og universelt utformet rampe som skiller/forbinder områdene. Muren er 3m høy, og kan fremstå som en barriere både i praksis og visuelt.

Offentlige rom skal være inviterende og fordre til opphold. Plangrepet kan være utfordrende for byrommet, ved at bebyggelse stenger inne og potensielt skyggelegger de offentlige rommene. I en videre planprosess må alternative plangrep vurderes. Her tenkes det spesielt på plasseringen av bygg, parkeringskjeller, fasader, høyder og avstand mellom bebyggelsen.

Offentlige byrom er skissert helt opp i fasadelivet til bebyggelsen. Det må justeres for å sikre gode kantsoner.

Det er positivt at småbåtplasser ikke er foran selve byrommet, men det må vurderes ytterligere innstramming. Slik småbåtplassene er plassert i dag er de tett oppi badeplass, og det kan bli oljesøl og bråk.

Gode uterom er et av vedtakspunktene fra den politiske behandlingen, og må bli fulgt opp. Etter dialog med utbygger har vi kommet frem til at det kan tas videre inn i

planprosessen, og mener det er løsbart der. Men det kan ikke sendes på 1.gangsbehandlig slik det fremstår i dag, og byplan legger til grunn at dette løses i en planprosess, slik at vedtaket blir fulgt opp.

I møtet opplyste konsulent om at omfanget av offentlig uterom ikke er helt avklart, og at oversikten byplan refererte til som viser offentlig rom opp i fasadelivet bare er en svært enkel oversikt. Det er heller ikke i utgangspunktet tiltenkt privat formål i fasadelivet ved første etasjene.

- Landskap og miljø

Ri5 er i umiddelbar nærhet til sjø, og er svært synlig fra hele Hommersåkvågen og Hommersåk sentrum, samt landskapet i bakkant.

Landskap (og stedstilpasning) er et av vedtakspunktene fra høstens politiske rammeavklaring. Det ligger en føring i vedtaket om at bebyggelse må landskapstilpasses og ivareta siktlinjer fra Hommersåkvågen.

Foreslått bebyggelse er i mindre skala enn det første planinitiativet, men fremstår fremdeles for høyt og dominerende i landskapet og innseilingen.

Bebyggelsen må generelt ned i høyde. Det ytterste bygget mot vannet og byggene nærmest Ulsneset står spesielt dominerende i landskapet.

Omfang av skjæringer, fyllinger og murer må avklares.

Ulsneset og grøntarealene er svært viktige tur- og friområder for Hommersåk.

Byplansjefens vurdering er at en stor utbygging i/tett oppi friområdet er utfordrende. Avbøtende tiltak må vurderes.

- Barn- og unges interesser

Det legges opp til kvartalslekeplass på 1,5 dekar, og et forslag til 850m² naturlig lekeareal i skråningen mot Ulsneset. Naturlig lekeareal er alltid positivt, men byplan er usikre på plassering av kvartalslekeplassen mtp. sol, skygge og vindforhold. Det må utredes grundigere at dette faktisk er et godt alternativ. I solanalyse må vegetasjonen også med.

6. Kan bli god lekeplass hvis de oppnår et godt samspill med naturen.

Det stilles og spørsmål ved krav om tilgjengelighet og om foreslått areal fremstår som offentlig.

Barn- og unge vil ha stor interesse av et offentlig byrom i tilknytning til sjø. Det må vurderes om det skal tilrettelegges for medvirkningsstrategier.

I møtet opplyste konsulent at vegetasjon er med i innsendt solanalyse, og viser at solkravet skal være dekket.

- Samferdsel og mobilitet

Planområdet er i gangavstand til buss inn til Sandnes, og båt til Stavanger. Det er nødvendig med trafikkanalyse for Kaiveien. Det kan bli aktuelt å stille rekkefølgekrav om fortau langs kaiveien. Adkomst (3m) for vedlikeholdsbiler til offentlig byrom må sikres. Mobilitetsplan skal lages.

Parkering er forslått under Ulsneset, halvveis i fjell og i oppmuret form. Felles avkjørsel til parkeringsanlegget som ikke går for mye inn i planområdet er positivt.

Kan gi en negativ konsekvens at utbygging kan medføre økt bruk av offentlig parkering i nærheten, konsekvens av dette må vurderes.

Parkering for småbåtanlegg må sikres/avklares.

Planområdet er i parkeringssone 3, hvor det er maks 1,5 parkeringsplasser per beboer, inklusiv gjesteparkering. Ny kommuneplan åpner for 1,8 parkeringsplasser og 0,3 gjesteparkering per beboer i sone 3.

Ønskelig med felles parkeringsløsninger for hele planområdet.

– Bo- og bymiljø

På grunn av virksomheter som har vært drevet på eiendommen, så kan det være grunn til å tro at der kan finnes forurenset grunn. Det må derfor stilles krav om miljøtekniske grunnundersøkelser for å oppdage evt. forurensninger i grunnen. Ved påvist forurenset grunn skal det lages en tiltaksplan, i henhold til Forurensningsforskriften del 1 kap. 2 «oppdydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider». Tiltaksplanen skal være godkjent av Sandnes kommunes forurensningsmyndighet (Klima vann og miljø) før gravearbeider kan igangsettes. Dersom det skal gjøres tiltak i sjøen eller i strandkanten, så må det søkes til Statsforvalteren om tillatelse til dette.

Kan være aktuelt med ekstra hensyn til universell utforming ved offentlig byrom, og et tilbud som gagnar flere brukergrupper.

Det er ønskelig med forbindelse fra sjø opp til Ulsneset. Det kan aksepteres at denne ikke får universell standard.

Innsendte illustrasjoner viser forbindelse gjennom lekeareal opp til friområdet.

– Naturmangfold

Paragraf §8-12 er vurdert av byplan, men må også vurderes av forslagsstiller.

Det er ikke registrert utvalgte eller viktige naturtyper i planområdet. Det er heller ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse eller rødlista arter.

Dersom planen ikke innebærer utfylling, vil naturmiljøet i liten grad berøres. Dersom det tilrettelegges for tiltak i sjø må konsekvensene for naturmiljøet vurderes.

Konsekvens av inngrep i skog må avklares.

– Kulturminner og kulturmiljø

Det er registrert to verneverdige bygg i planområdet. Planinitiativ er mangelfullt i forhold til vurdering av verdi og eventuelt gjenbruk av verneverdige bygg.

Illustrasjoner fra planinitiativet viser en bebyggelse som bryter med kulturmiljøet i Hommersåk i størrelsesorden. Se vurdering av stedstilpasning og estetikk for mer begrunnelse.

Byplan ser nærmere vurdering av kulturminner og kulturmiljø etter oppdaterte begrunnelser. Det må med i revidert planinitiativ før varsling.

– Naturressurser

Ved større terrengtilpasninger må massehåndteringsplan lages. Planinitiativ innebærer justert terreng i forhold til eksisterende koter og parkering lagt i fjell. I plan må det foretas beregning av overskuddsmasser og avklaring av gjenbruk.

– Vann og avløp, overvann og blågrønn faktor

Dette må utarbeides VA-rammeplan. I denne må følgende forhold legges til grunn/avklares:

Det er kommunalt vannledningsnett i sør/ i beg av Breivikveien.

Det må beregnes brannvannsdekning. Det er for langt til eksisterende brannkum, og dette må etableres i området. Det er tilgjengelig vann til å forsyne området.

Det er pumpestasjon sør for området. Kapasitet må avklares.

En må se på om det renner bekker fra bakenforliggende areal ned til området.

Det vil ikke være nødvendig med fordrøyning, men det bør ses på løsninger der overvann benyttes som grunnlag for vegetasjon.

Blågrønnfaktor følger kommuneplan. For dette området blir det på 0,7 eller 0,8.

– Annet:

Det kan stilles krav til at grunnforhold må utredes.

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.

Noen aktuelle tema er grunnforhold, havnivåstigning, flom, klimatilpasning samt andre relevante tema.

Barns lek og fare for fall i sjø bør vurderes.

8. Utredninger og undersøkelser:

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

Dokument	
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	
Mobilitetsplan	
Skjema blågrønn faktor	
Støy	
Stedsanalyse	
Renovasjonsteknisk plan	
VA-rammeplan	
Vindanalyse	
++	

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

9. Gjennomføring av planen:

Det er påregnelig med rekkefølgekrav knyttet til:

Endelige rekkefølgekrav avklares i løpet av planprosessen.

Kommunen har ikke tatt stilling til rekkefølgekrav enda.

Utarbeidelse av kvartalslekeplass, offentlig byrom, fortau, forbindelse langs sjø og tilgjengelighet kan være krav som stilles ved en eventuell planutarbeidelse.

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

10. Planavgrensning:

Byplan har følgende anbefalinger for planavgrensning:

Avklares om areal for naturlig lek skal med før varslingen.

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.

Medvirkning med barn- og unge, fortrinnsvis gjennom SUK, kan være aktuelt i denne planen.

All medvirkning skal dokumenteres.

12. Eventuelle uavklarte tema i oppstartsmøtet

- Vurdering av verneverdig bebyggelse

-

13. Foreløpig konklusjon:

Oppstart av planarbeid kan anbefales, med en justering i rammene

- Det er positivt med en utvikling på Ri5. Prosjektet har blitt bearbeidet til en viss grad siden det stoppede planinitiativet, og Byplansavdelingen er nå av den vurderingen at oppstart kan anbefales, med en justering i rammene. Vedtakspunktene er til en viss grad imøtekommet. For at byplan skal være positive bør det varsles 2-5 etasjer, 60-100% BRA. Da kan varsling aksepteres, uten at det er aksept for at rammene kan gå til maks. Vår klare anbefaling er å legge seg i nedre grense av høyde spesielt.

- Vi ønsker å være tydelige på at dette ikke gir aksept for prosjektet slik det er presentert i dag, og det både forventes og kreves at det bearbeides mot en 1.gangsbehandling, basert på tilbakemeldinger fra kommunen og eventuelle andre.

- Fordi det er i tidlig fase i prosjektet bør alternative plangrep vurderes i planprosessen.

Oppsummerte tilbakemeldinger for videre arbeid i planprosessen:

- Volumet er generelt for stort, og selv om det er redusert noe er det fremdeles store bygg som planlegges i et område med historisk mindre bebyggelse, og det går over landskapsformene og typologien i området rundt. Området er også i strandsonen, og det stilles strengere krav til landskap, kultur og andre verdier.
- Stedstilpasningen er bedre enn tidligere, men noen arkitektoniske valg ønsker byplan belyst ytterligere. Det gjelder orientering og plassering av volumene.
- Byplan er negativ til flate partier mellom saltakene og takopplett på gavlene.
- Plangrep må vurderes og begrunnes. Det må fremvises alternativer i videre planprosess.
- Uteområder arbeides med videre, men byplan har tro på at det kan bli gode uteområder i videre planprosess. Murer må forsøkes omgått, og båtplasser må reduseres og holdes vekke fra offentlige rom. (Sol-skygge/fasader mot uterom, plassering)

- Forholdet mellom de private, felles og offentlige uterommene må belyses.
- Inngang parkering stiller noen krav til utforming, fremstår som barriere slik det er skissert i dag.

Vi anbefaler oppstart, men har en dialog om hvordan varslingen skal skje basert på vår tilbakemelding om rammer.

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.

14. 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.

Sandnes, dato: 21.03.2023

Referent: Askild Aavitsland Lid, Susanne Henriksen

Generell informasjon:

Kravspesifikasjon	Plankonsulenten pliktes å gjøre seg kjent med kommunens nettside (maler, krav til planforslag)
Illustrasjoner	Planforslag skal leveres med: Snitt (med omkringliggende bebyggelse) 3D- tegninger (inkl. fjernvirkning fra relevante standpunkter) 3D-modell (gjelder for planer i sentrum/lokalsenter). 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

Gebyr

om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkning av plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og risiko- og sårbarhetsanalyser.

[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 byggesaks- og eiendomsarkiv](#)