

PLANINITIATIV

for

Alveveien

Sandnes kommune

17.12.2021



STAV ARKITEKTER



Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING	3
1.1	Bakgrunn	3
1.2	Formålet med planen	3
1.3	Ansvarlige	4
2	BESKRIVELSE AV OMRÅDET OG OMGIVELSENE	5
2.1	Lokalisering	5
2.2	Planavgrensning og størrelse	5
2.3	Beskrivelse av planområdet og omgivelsene	6
3	PLANSTATUS OG FØRINGER	8
3.1	Overordna planer og føringer	8
3.2	Regionale planer	8
3.3	Kommuneplan	9
3.4	Reguleringsplaner	10
4	BESKRIVELSE AV TILTAKET	11
4.1	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	11
4.2	Utbyggingsvolum og byggehøyder	12
4.3	Funksjonell og miljømessig kvalitet	12
4.4	Oppsummering	13
5	VIRKNINGER AV TILTAKET	15
5.1	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	15
5.2	Aktuelle utredningstema	15
6	SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET	16
7	KONSEKVENsutredning	18
8	PLANPROSESS OG SAMARBEID	18
8.1	Vesentlige interesser	18
8.2	Berørte offentlige organer og andre interesserte	18
8.3	Medvirkningsprosess	18
9	TEMA SOM ØNSKES AVKLART I OPPSTARTSMØTET	19



1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Planinitiativet gjelder igangsetting med privat reguleringsplan for gnr/bnr 69/359 i Sandnes kommuneplan.

Planinitiativet oversendes i henhold til *plan- og bygningsloven (pbl)* § 12-8, *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven* §§ 1 og 2, og *prop. 149 L*.

Notatet omtaler premissene for videre planarbeid og redegjør for forhold som er lista opp i § 1 punkt a) til l) i *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (pbl)*.

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

- a. Formålet med planen
- b. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
- c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
- d. Utbyggingsvolum og byggehøyder
- e. Funksjonell og miljømessig kvalitet
- f. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,
- g. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
- h. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
- i. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
- j. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
- k. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
- l. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Forholdene nevnt ovenfor er besvart i dette planinitiativet, men ikke nødvendigvis i samme rekkefølge.

1.2 Formålet med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge for en fortetting med småhusbebyggelse som inngår som en naturlig del av det eksisterende boligområdet. Det er en intensjon om å legge til rette for et godt boligmiljø både for eksisterende og nye boliger med et fokus på å sikre kvaliteter i fortettingen av området.



1.3 Ansvarlige

Ansvarlige i prosjektet er følgende:

	Forslagstiller / utbygger	Fagkyndig / fagansvarlig
Firmanavn	Alveveien AS	Stav Arkitekter AS
Org.nr.	927899647	92639220
Kontaktperson	Øyvind Brakstad	Pål. V Dannevig
E-post	Oyvind.brakstad@boligpartner.no	paal@stavark.no
Telefon	+47 469 29 399	+47 472 64 477
Postadresse	Stokkamyrveien 13 4314 Sandnes	Øvre Banegate 28 4014 Stavanger

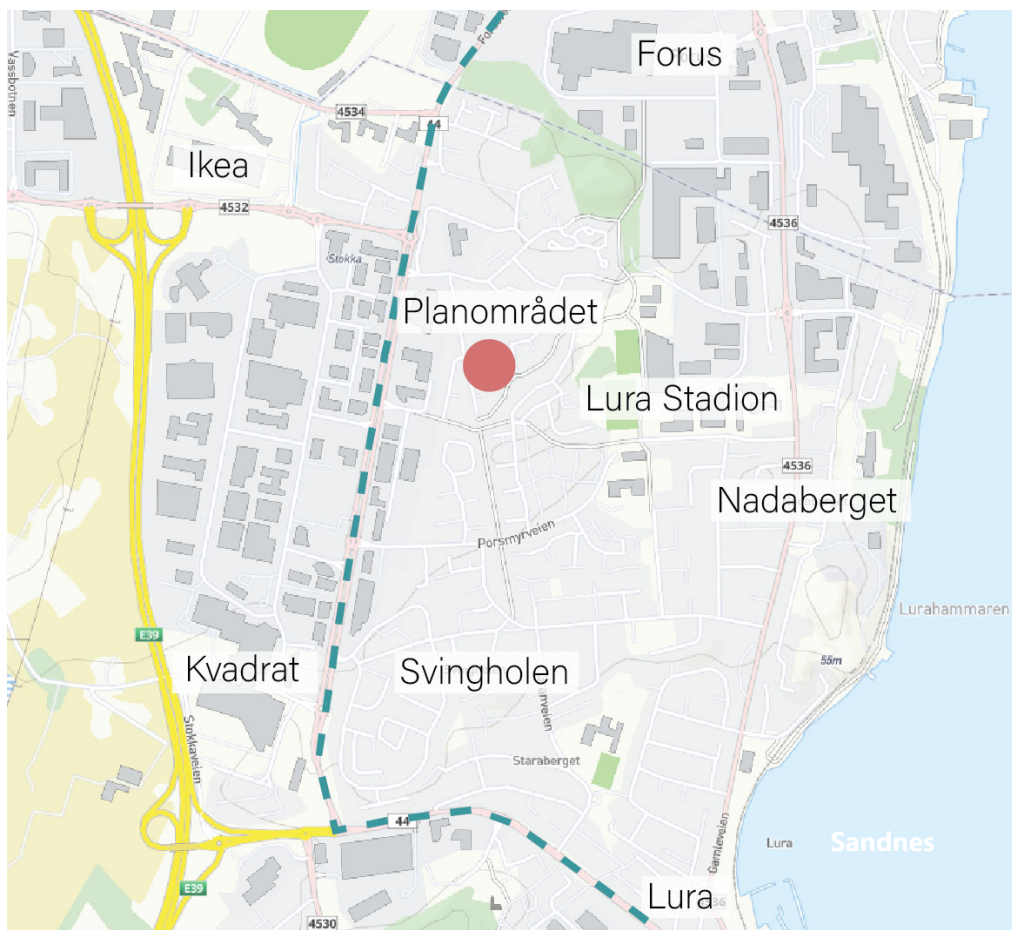
1.3.1 Hjemmelshaver(e) og andre opplysninger

Forslagstiller har hånd om eiendommene i planområdet. Det befinner seg én enebolig innenfor planområdet som skal videreføres.

2 BESKRIVELSE AV OMRÅDET OG OMGIVELSENE

2.1 Lokalisering

Kartene under viser planområdets lokalisering. Planområdet ligger sentralt plassert på Myklaberg i Lura bydel mellom Alveveien i vest og Bukkene Brusesvei i øst. Det er ca. 5 km til Sandnes Sentrum (ca. 3,5 km i luftlinje), 1,2 km til Forus og 6 km til Sola lufthavn. Planområdet er sentralt plassert langs den høyverdige kollektivtraseen langs Forussletta. Her finner man også industri og næring. Planområdet har nærhet til lekeplasser, idrettsanlegg, skoler, barnehager og lokalsenter innenfor 10 min gange på gangveg, turveger og stier.



Figur 1 - Planområdets lokasjon

2.2 Planavgrensning og størrelse

Området som blir berørt av utbygging vil være innenfor eiendommen med gnr/bnr 69/359. Planområdet har en størrelse på 5,6 daa. Det kan bli behov for å utvide planområdet ut mot Alveveien for å ivareta kryssløsninger, frisikt og lignende.

2.3 Beskrivelse av planområdet og omgivelsene

Planområdet ligger i et etablert boligstrøk og er omkranset av lav boligbebyggelse. Det ligger drivhus på store deler av eiendommen, hvor det har vært gartneri på eiendommen siden tidlig 1950- årene. I tillegg er det en landbrukseiendom og to boliger på eiendommen. Planområdet er relativt flatt og ligger noe lavere enn omkringliggende terreng, og ligger på ca. kote 16. Omgivelsene er småhusbebyggelse og industri med nærhet til et skogledd høydedrag og idrettsanlegg i øst. Småhusbebyggelsen er strukturert i forhold til landskapsformen og adkomstveier.



Figur 2 - Ortofoto av planområdet



Figur 3 - Næring, offentlig arealbruk og industriområder er vist med blå farge. Bolig er vist med brunt.



Figur 4 - Eksisterende bebyggelse sett fra Alveveien

3 PLANSTATUS OG FØRINGER

3.1 Overordna planer og føringer

Nasjonale forventninger

De nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging, vedtatt 14. mai 2019, viser til FNs bærekraftsmål som grunnlag i samfunns- og arealplanleggingen. Planlegging skal fokusere på kompakte og levende byer, klima og lavere utslipp, aktiv natur- og kulturforvaltning, og verdiskapning og næringsutvikling, samt unngå nedbygging av landbruksjord.

Statlige planretningslinjer (SPR)

Oversikt over SPR finnes her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/statlige-planoppgaver/statlige-planretningslinjer-spr/id664274/>

3.2 Regionale planer

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2050

Planen består av 2 deler. Planen ble vedtatt i fylkestinget i Rogaland 20. oktober 2020, og erstatter Regionalplan for Jæren 2013-2014 og Regionalplan for Jæren 2050 del 1 (vedtatt 2019). Del 1 av planen definerer mål og strategier. Del 2 av planen er regionalplanens arealdel hvor planbestemmelser og retningslinjer konkretiseres.

Planens visjon er «en bærekraftig og endringsdyktig region» og har et perspektiv mot 2050. Planen skal bidra til en bærekraftig og forutsigbar utvikling, og samtidig sikre at både offentlige og private investeringer bidrar til å øke regionens konkurransekraft og attraktivitet.

Planens hovedmål for by- og stedsutvikling er at «*Regionen skal ha en bærekraftig by- og stedsutvikling basert på regionale helhetsløsninger som effektiviserer arealforbruket og transportarbeidet, styrker verdiskapningen, reduserer klimagassutslippet, sikrer natur og kulturverdier og gir høy livskvalitet*». Planen inneholder i tillegg innsatsområder med tilhørende målsetninger om varige naturverdier, livskraftige nabolag, levende sentrumsområder, enklere hverdag, konkurransekraft og regionalt samarbeid.

- Det er vurdert at planområdet inngår i «Byutvidelsesområder» i tabellen for stedstilpassede retningslinjer for bokvalitet og tetthet, som innebærer sammensatte bolig- og næringsområder i kollektivaksene på Nord- Jæren (bussveien og byrutene) og rundt Bryne sentrum. Øvrige områder bør utvikles på grunnlag av lokale suburban kvaliteter der det tas hensyn til behov for rekreasjonsarealer og varierte boligtyper. Tomteutnyttelsen (% BRA) er satt til 70-200 % BRA. Utnyttelse i øvre ende av skalaen burde vurderes opp mot bussveien og kollektivknutepunkter. Ved særlig behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreget kan lavere utnyttelse vurderes.
- Regionalplanen stiller krav til minste felles uteoppholdsareal, MFUA, på 30 m² pr boenhet byutvidelsesområder. Dette arealet skal ha trafiksikker adkomst fra boligene, være skjermet for trafikk, forurensning, støy, være tilfredsstillende belyst og være mest mulig sammenhengende.
- Møteplass for alle (sandlekeplass) utløses av 4 boliger. Min størrelse er 150 m². Anbefalt maksimal avstand til bolig er 50-70 meter.
- Parkering, bil – Sone 2:1 parkeringsplass per bolig.
- Parkering, sykkel, Sone 2: 3 parkeringsplasser for sykkel per bolig.

3.3 Kommuneplan

Kommuneplan for Sandnes 2019-2035

Planområdet er i gjeldene kommuneplan avsatt til boligbebyggelse. Planområdet ligger innenfor sikringssone H190_1, hvor det ikke kan utføres bygge- og anleggstiltak i strid med «Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola», fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 i henhold til luftfartsloven.

For å sikre bokvalitet og attraktive nærmiljø ved fremtidig boligutvikling i Sandnes kommune er det fokus på seks kvalitetshensyn som burde legges til grunn for nye plan- og utbyggingsprosjekter i alle deler av kommunen:

Hensyn 1: Nye utbyggingsprosjekter skal tilføre bymessige kvaliteter

Hensyn 2: Nye utbyggingsprosjekter skal sikre god tilgang til miljøvennlig transport

Hensyn 3: Nye utbyggingsprosjekter skal sikre grønne kvaliteter og rekreasjon i nærområdet

Hensyn 4: Nye utbyggingsprosjekter skal bygge på steders særpreg og historie

Hensyn 5: Nye utbyggingsprosjekter skal bygge på eksisterende landskapstrekk

Hensyn 6: Nye byggeprosjekt skal sikre variasjon i boligstørrelser og boligtyper



Figur 5 - Utklipp fra kommuneplan

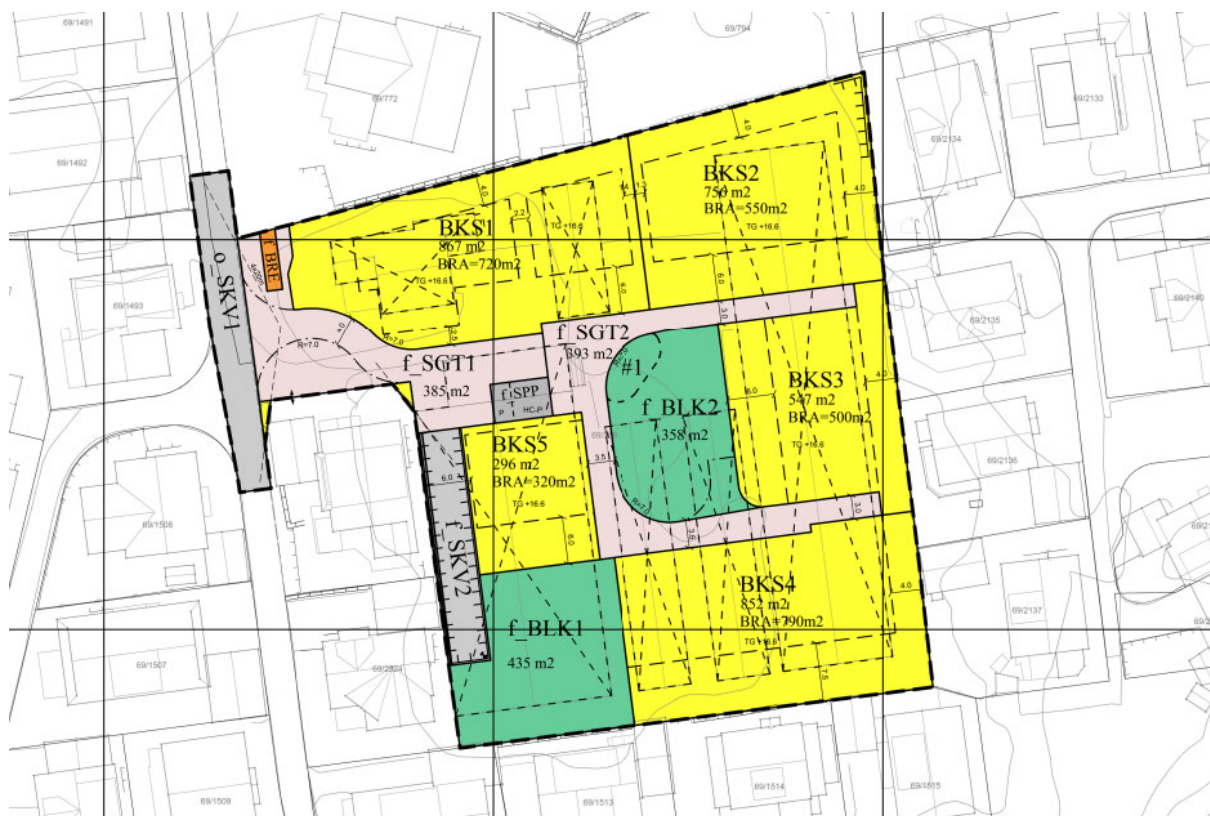
Relevante bestemmelser for bolig fra Sandnes kommuneplan 2019-2035:

- Planområdet ligger innenfor prioritert byutviklingsakse, hvor utnyttelsen bør være mellom 70-180 % BRA. Utnyttelse avklares i den enkelte plan, hvor tomtens kapasitet og stedskvalitet vil være førende. Utnyttelse skal avveies mot kvalitetskrav i § 1.8.

- Krav til privat uteoppholdsareal. For rekkehus og eneboliger er det krav til uteplass på bakkeplan, og retningslinje med føring om 60 m² størrelse og hagedybde 6m. For leiligheter er det krav til 6m² privat uteoppholdsareal.
- Krav til 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet.
- Krav til sandlekeplass på 175 m² for 4-35 boenheter.
- Blågrønn faktor: 0,7
- Sykkelparkering – Sone 2: Individuell parkering: min 4,0. Felles parkering: min 3,0
- Bilkparkeringsplasser – Sone 2: Maks 1,0 parkeringsplasser inkl. gjesteparkering. Gjesteparkering felles: 0,3.

3.4 Reguleringsplaner

Gjeldene reguleringsplan for planområdet er «Plan 201709, Detaljregulering for gnr. 69 bnr. 359, Alveveien, Lura – Lu10». Planen har som formål å legge til rette for boliger i form av rekkehus, firemannsboliger og tomannsboliger med tilhørende uteområder og parkeringsanlegg. Planen ble godkjent av Sandnes bystyret 10.09.2018.



Figur 6 - Gjeldene regulering

4 BESKRIVELSE AV TILTAKET

Formålet med planen er å tilrettelegge for en fortetting med småhusbebyggelse som inngår som en naturlig del av det eksisterende boligområdet. Det er en intensjon om å legge til rette for et godt boligmiljø både for eksisterende og nye boliger med et fokus på å sikre kvaliteter i fortettingen av området.

Det foreligger en relativt ny reguleringsplan for området (plan 201709). Denne planen ble vedtatt i 2018. Det er utfordringer med å realisere denne planen på grunn av størrelsen og kostnaden på parkeringsanlegget er for stort i forhold boligarealet. Det er relativt høy grunnvannstand i området. Høy grunnvannstand vil påføre krefter på et nedgravd parkeringsanlegg og presse det opp som en båt. Siden det er ikke tung bebyggelse som er planlagt på parkeringskjelleren og anlegget må derfor forankres. Det er derfor ikke økonomi i å gå videre med vedtatt reguleringsplan.

Et av grepene i planinitiativet er å fjerne nedgravd parkeringsanlegg. Parkering planlegges med en kombinasjon av fellesplass og individuell parkering.

4.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Boligbebyggelsen planlegges som småhusbebyggelse i 2-3 etasjer. Planområdet ligger sentrert i et etablert eneboligområde. Det er derfor ønskelig å bevare opplevelsen av et område med småhusbebyggelse i lav skala. I plankonseptet er det lagt vekt på å skape et område som fokuserer på helhet, godt bomiljø og tilpasning til omgivelsene. Tomtens kapasitet og tilpasning til eksisterende bebyggelsesstruktur vil være førende for utnyttelsen i planområdet.

Under vises en foreløpig skisse av plangrepet. Plangrepet har følgende arealoppsett:

Tomtestørrelse	BRA	% BRA	Boenheter	Boenheter per dekar	Uteoppholdsareal (MFUA)
5100 m ²	2700-3500	52-68%	17-24	3,3 - 4,5	550-650 m ²



Figur 7 Skisse av plangrepet

4.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er en intensjon om at planområdet skal passe inn i allerede eksisterende boligområde, hvor det legges opp til lav bebyggelse. Det er tenkt at boligene vil variere mellom 2 og 3 etasjer. For å gi så gunstige forhold som mulig for eksisterende boliger er det avsatt god avstand fra planlagt tiltak til nabobebyggelse. Boligtettheten er basert på å tilpasse eksisterende eneboligbebyggelse i størst mulig grad.

4.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Plangrep, struktur og arealformål

Det er en intensjon om å tilrettelegge for et mangfoldig bomiljø tilpasset flere kjøpegrupper med en variasjon av boligtyper og størrelser som vil være attraktivt for både førstegangskjøpere, unge, familier og eldre. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for småhusbebyggelse som inngår som en naturlig del av eksisterende boligområde. Boligene har en struktur som former et felles uteoppholdsareal sentralt plassert i planområdet.

På nordsiden og østsiden av planområdet er det foreslått gatetun/shared space løsning. Det er ønskelig å få til et attraktivt område med lav kjørehastighet, parkering og innslag av grønt.



Uterom/uteoppholdsareal/grønnstruktur

Et av hovedgrepene i planen er å legge til rette for et sammenhengende bilfritt område tilrettelagt for lek og opphold. Boligstrukturen danner et felles uteoppholdsareal sentralt plassert i planområdet. Alle boligene vil derfor ligge i kort avstand til utearealet, hvor det vil dannes et attraktivt rom og naturlig møteplass mellom boligene.

Bildet under viser et av smugene fra gatetun og inn til felles uteoppholdsareal.



Adkomst

Adkomsten til planområdet vil være fra Alveveien via Myklabergveien. Det skal sikres veirett til eksisterende bolig i planområdet.

Parkering

Foreløpige skisser legger opp til en felles parkeringsplass like ved adkomsten til planområdet. Grunnet arealbegrensing vil denne ikke kunne tilby parkeringsplass til alle boligene. Det foreslås derfor mulighet for individuell parkering for resterende boliger som ikke får dekket parkering i felles parkering. Foreløpige skisser viser at det ikke er mer arealeffektivt å legge mer parkering i fellesareal. Det er mye areal mot nord og mot øst som ikke kan bebygges som egner seg godt til bilparkering. Dette arealet vurderes som lite egnet til uteopphold siden dette ligger på nordsiden og østsiden av bebyggelsen. Det egner seg heller ikke til boligbebyggelse siden dette vil skygge på naboeiendommene.

Renovasjonsanlegg

Renovasjonsløsning vil bli avklart gjennom planprosessen. Det legges opp til fellesanlegg i nærheten av Alveveien.

4.4 Oppsummering

Planområdet inngår i «Byutvidelsesområder» i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Planområdet inngår i et eksisterende boligområde med lav småhusbebyggelse. Byutvidelsesområder innebærer sammensatte bolig- og næringsområder i kollektivaksene på Nord- Jæren. Et mål er at øvrige områder bør utvikles på grunnlag av lokale og suburbane kvaliteter hvor det tas hensyn til behov for rekreasjonsarealer og varierte boligtyper. Utnyttelsen for byutvidelsesområder er satt med 70-200 % BRA, men hvor det ved særlig behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg kan vurderes en lavere utnyttelse. Utnyttelsesgraden skal vurderes for det enkelte sted, hvor tallene skal benyttes sammen med stedsanalyse og ulike kvalitetskrav knyttet til



stedsforming, bokkvalitet og uteoppholdsareal. I kommuneplanen inngår planområdet i «prioritert byutviklingsakse» hvor utnyttelsen burde være mellom 70-180 % BRA, men hvor tomtens kapasitet og steds-kvalitet vil være førende for den enkelte plan.

I forbindelse med planen er det utarbeidet en stedsanalyse som skal bidra til å sikre at planområdet blir sett i sammenheng med omkringliggende områder. Analysen presenterer alternative vurderinger av utnyttelse, volum og bygningstyper for å belyse tidvis motstridende hensyn som må ivaretas. I slutten av analysen presenteres anbefalinger for videre utvikling av planområdet. På bakgrunn av at planområdet ligger omkranset av småhusbebyggelse, er det anbefalt at tomtens kapasitet og tilpasning til eksisterende bebyggelsesstruktur bør være førende, og at utnyttelsen i området bør være under 70 % BRA.

Hensikten med planen er å ivareta bygningsstrukturen i det eksisterende boligområde, hvor utnyttelsen, karakter og høyder vil være basert på å tilpasse omliggende bebyggelse. Utnyttelsesgraden er vurdert sammen med stedsanalysen, hvor tomtens kapasitet og kvaliteter vil være førende for planen. Utnyttelsen vil derfor være under 70 % BRA.



5 VIRKNINGER AV TILTAKET

5.1 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Omgivelser og landskap

Planforslaget gjelder en fortetting innenfor et eksisterende boligområde, og er omkranset av lav boligbebyggelse. Planforslaget er basert på en intensjon om å tilpasse bebyggelsens høyde og utnyttelse til omgivelsene og videreføre områdets karakter som et boligområde med småhusbebyggelse. Planforslaget vil være tilpasset omgivelsene og vil ikke fremstå som en kontrast i landskapet.

Trafikk og støy

Planområdet ligger ikke innenfor støysone fra veitrafikk på Forussletta. Flere boliger vil medføre en beskjeden økning i trafikkbelastningen på Alveveien. Temaet vil bli nærmere vurdert i videre planarbeid.

Barn og unges interesser

Det er vurdert at planområdet er lite brukt av barn og unge. Planområdet ligger i kort avstand til lekeplass, grøntområder, badeplasser og attraktive turløyper langs Gandsfjorden.

Friluftsliv

Det ligger en stor lekeplass tett ved planområdet. Her ligger også et «Lura/Porsmyra» som er et større område registrert som et svært viktig friluftslivsområde og grønn korridor. I gangavstand fra planområdet er det gode lysbelagte turløyper langs Gandsfjorden. Løypen strekker seg fra Stavanger i nord til Sandnes i sør. Det er i tillegg et nett av turtraseer rundt i nærområdet, der en kan bevege seg til fots til en rekke idrettsanlegg og lekeområder.

Naturmangfold

Det er ikke registrert viktig naturmangfold (arter og naturtyper) innenfor planområdet, jf. Kontroll av kartbaser på nettstedene Temakart Rogaland og Artsdatabanken, utført 23.11.2021. Planlagt tiltak vurderes derfor å ha liten eller ingen negativ konsekvens for naturmangfold.

Kulturverdier

Det er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet, jf. kontroll av kartbaser på nettstedene Kulturminnesøk, Miljøstatus og Temakart Rogaland, utført 08.09.2021.

5.2 Aktuelle utredningstema

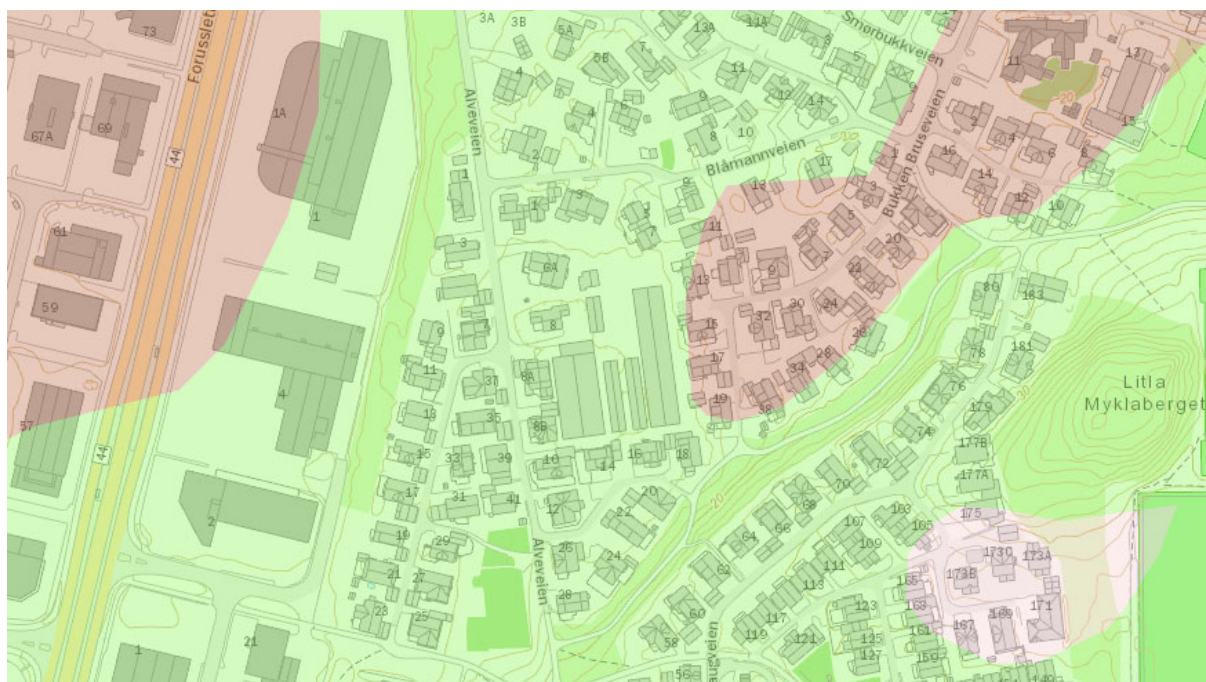
Det er foreløpig ikke identifisert andre aktuelle utredningstema utover det som er vanlig i detaljreguleringsplaner.

6 SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET

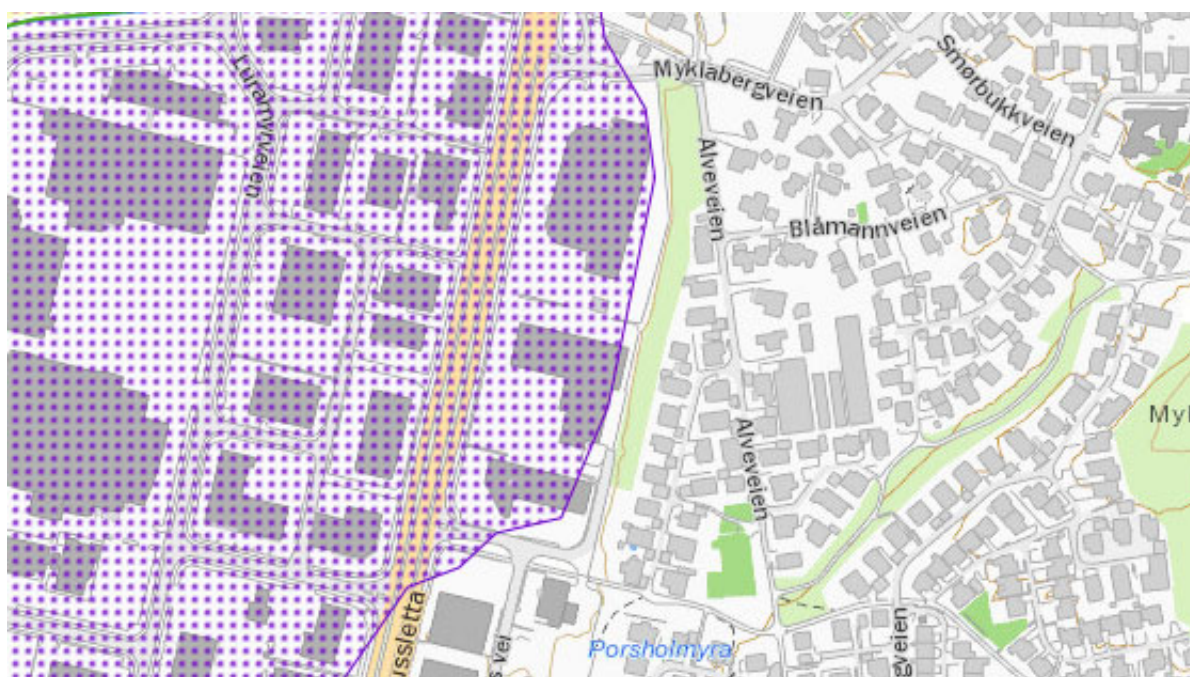
Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med utredningskravet i pbl. § 4-3. Analysen følger og baseres på veileder og mal fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. ROS-analysen legges ved som vedlegg til planbeskrivelsen.

Det er gjort en foreløpig risikoidentifikasjon. Følgende er identifisert:

Planområdet er ikke registrert som et aktsomhetsområde for skred. Det er ingen registrerte skredhendelser i nærheten av planområdet. Planområdet ligger på et område med tykk morene (grønn farge på kartet), mens arealet rett øst er karakterisert som torv og myr (brun farge på kartet).



Figur 8 - Oversiktskart løsmasser. Hentet fra temakart-rogaland.no



Figur 9 -Kart over aktsomhetsområde for flom. Utklipp fra temakart-rogaland.no

I forbindelse med gjeldene reguleringsplan vedtatt i 2017 ble det gjennomført grunnundersøkelser i planområdet hvor resultatene ble sammenstilt i en geoteknisk datarapport. Grunnundersøkelsene er utført av Geostrøm AS og ble gjennomført i juni 2017. Det ble utført til sammen 10 stk. totalsonderinger og 2 stk. naverboringer. Undersøkelsene viste dybder til fast grunn/antatt berg varierende fra 2,2-6,1 m under terreng i borpunktene. Utførte grunnundersøkelser viste en overordnet økende bormotstand i middels faste masser ned til stopp mot fast grunn/antatt berg.



7 KONSEKVENsutREDNING

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften) §§ 6 og 8 skal planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn konsekvensutredes.

Arealdisponering i denne planen skal forholde seg til krav og retningslinjer gitt i Sandnes kommuneplan 2019-2035. Forslagstiller sin vurdering er at det ikke er krav til planprogram og KU i denne planen.

8 PLANPROSESS OG SAMARBEID

8.1 Vesentlige interesser

Andre interesser som berøres av planen er nabotomter og gjenboiereiendommer. De påvirkes hovedsakelig i form av ny bebyggelse og den grad dette oppleves som en sjanse.

8.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte

Følgende offentlige organer og andre interessenter anses som særlig relevante:

- Kommunen
- Berørte grunneiere, festere og naboer
- Statsforvalteren
- Fylkeskommunen
- Statens vegvesen
- Andre fagmyndigheter (i henhold til kommunens varslingslister)
- Andre lag og organisasjoner (i henhold til kommunens varslingslister)

8.3 Medvirkningsprosess

Det forutsettes at det minimum legges opp til en medvirkningsprosess i tråd med kravene i plan og bygningsloven.

Behov for informasjonsmøter/møter med berørte parter og faginstanser skal vurderes fortløpende.

8.3.1 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart sendes til alle berørte interesser som nevnt ovenfor. Det varsles i en lokalavis. Planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet er tilgjengelig på Stav Arkitekter sin hjemmeside og på Sandnes kommune sin hjemmeside, under *Reguleringsplan under arbeid*.

8.3.2 Samarbeid

Det søkes samarbeid med interessenter, berørte grunneiere og naboer, fagmyndigheter, samt andre fagkyndige ved behov.



9 TEMA SOM ØNSKES AVKLART I OPPSTARTSMØTET

På oppstartsmøtet ønskes følgende avklart:

- Tilbakemelding på foreslåtte tiltak i planinitiativet
- Planavgrensning
- Utnyttelsesgrad
- Konkrete føringer for felles uteoppholdsareal
- Renovasjonsløsning
- Kommunaltekniske anlegg av betydning