

Oppstartsmøte – planarbeid

Bestillingskjema

Plan- og bygningsloven § 12-8

Plan- og bygningslovens (pbl) § 12-8 krever at det forut for oppstart av reguleringsplaner avholdes et formelt oppstartsmøte: «Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet».

Ønsket navn på planen	Aksdalsvegen 162
Gards- og bruksnummer	105/15, 105/118 mfl.
Størrelse på planområdet	Ca. 17,5 daa

Møtedeltakere:

Fagkyndig (firma og person)	Ark. BHB AS v/Mona Fågelklo
Forslagstiller	Odd Hansen Prosjekt AS v/Børge Andersen og Kjetil Alvheim
Grunneier(e)	Odd Hansen Prosjekt AS
Eventuelt andre deltakere	Ark. BHB AS v/Jan Ove Bjørheim
E-post kontaktperson	m.fagelklo@abhb.no

Beskrivelse av planinitiativ:

Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte, jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Dette bestillingskjemaet følger § 1 (a-l) i forskriften. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet.

Redegjør for (beskriv så langt som nødvendig):

a) Formål med planen	Tilrettelegge for maks. 74 boenheter med differansiert boligtypologi; blokkbebyggelse i form av ordinær- og terrassert blokkbebyggelse, konsentrert boligbebyggelse i form av flermannsboliger, samt rekkehus, alt m/tilhørende anlegg. Intensjonen fremkommer av vedlagt foreløpig skisse dat. 19.11.2019.
b) Planområdet, og vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet	Ja, eventuelt. Evt. håndtering av Alvanutbekken/overvann. Evt. påkrevd rassikring. Etablering av offentlig fortau langs eiendommen iht. områdeplan. Påkobling VA. Kabling fra trafo.
c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg; offentlig kvartalslek, felles nærlek/uteopphold, felles parkering/sykkelparkering, felles adkomster med snumulighet, felles renovasjon.
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder	Bebyggelsen vil tilrettelegges for 2 – 6 etasjer, hvor bebyggelsen lengst nord blir lavest med 2 - 3 etasjer.
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	<p>Funksjonell kvalitet betyr <i>"kvalitet ut fra de funksjoner et gode skal oppfylle"</i>. I dette tilfelle er "godet" et godt, trygt og estetisk bomiljø med nære tilgang til viktige funksjoner.</p> <p>Området ligger med gangavstand til sosial infrastruktur; Grinde barneskole med inntilliggende idrettsanlegg, Akdsalsenteret med nærbutikk, Tysværtunet bade-/idretts-/kinoanlegg, kollektivholdeplass og flotte rekreasjonsområder i Alvanuten.</p> <p>Internt i området etableres offentlig kvartalslek (på 115/118), samt felles nærlek/uteopphold internt ved bebyggelsen.</p> <p>Området i seg selv blir funksjonelt ved at det legges opp til ganglinjer som kan fungere som snarveier gjennom/til planområdet. Stor del av parkeringen legges under bygninger. Samtidig er det fokus på å fordele merbelastning i ådt som planområdet genererer på de eksisterende veiene; Akdsalsvegen, Alvanutvegen og Alvanutlia.</p>

	<p>Private uteplasser legges sør- eller vestvendt med godt lysinfall.</p> <p>Det legges til rette for bilparkering (inkl. HC og el-bil), samt sykkelparkering iht. områdeplanen.</p> <p>Grupperingen av bygninger, hvor hver gruppe har forskjellig adkomst, bidrar til at området kan bygges ut i byggetrinn.</p>
f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	<p>Landskapet i området stiger med fra ca. kote 42 i sør, til ca. kote 80 lengst nordvest.</p> <p>Det har vært viktig å arrondere bebyggelsen slik at den tilpasser seg terrengets stigning.</p>
g) Forholdet til kommuneplan, evt. gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid	<p>Planinitiativet er i tråd med nylig vedtatt områdeplan, «Aksdal områdeplan» som viser bolig for området.</p>
h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	<p>Ingen.</p>
i) Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	<p>Forebygge trafikkrisiko ved å tilrettelegge for adkomster med frisikt utformet iht. norm, trygge ganglinjer internt og gjennom planområdet, fortau langs Akسدalsvegen/langs planområdet.</p> <p>Tilrettelegge for snumulighet. Utforming vises i detaljregulering utarbeidet av Ark. Tiltak tas med som rekkefølgekrav i planbestemmelser.</p> <p>Forebygge brannrisiko. Tilgang til slukkevann (mengde/trykk) vurderes av sakkyndig vha. teknisk skisse. Tilkomst slukking/brannbiloppstilling vurderes av sakkyndig vha. foreløpig brannkonsept. Evt. påkrevde tiltak tas med som rekkefølgekrav i planbestemmelser.</p> <p>Forebygge risiko for ras. Stabilitet vurderes av sakkyndig. Evt. påkrevde tiltak tas med som rekkefølgekrav i planbestemmelser.</p> <p>Forebygge risiko for flom. Håndtering av bekk og overvann vurderes av sakkyndig vha. teknisk skisse. Påkrevde tiltak tas med som rekkefølgekrav i</p>

	<p>planbestemmelser.</p> <p>Forebygge risiko for manglende strømforsyning. Behov for effekt og tilgang til påkobling håndteres av tiltakshaver via dialog med netteier. Påkrevde tiltak tas med som rekkefølgekrav i planbestemmelser.</p>
<p>j) Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart (Se vedlagte varslingsliste, list opp de aktuelle i høyre kolonne)</p>	<p>I liste nedenfor er oppført myndigheter og andre som er tenkt varslet.</p>
<p>k) Prosess for samarbeid og medvirkning fra berørte myndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</p>	<p>Lovpålagt varsling til offentlige instanser og naboer/gjenboere. Ved behov møter med naboer/gjenboere, samt dialog med berørte myndigheter.</p>
<p>l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning. Hvordan blir i tilfelle kravene ivaretatt? (Husk begrunnelse!)</p>	<p>Planinitiativet er i tråd med nylig vedtatt områdeplan, «Aksdal områdeplan» som viser bolig for området. Det har marginal størrelse og er ikke beheftet med noe vanskelig håndtert risiko. Det antas at det ikke vil være behov for konsekvensutredning.</p>

Annen informasjon:

<p>Andre deltakere som forslagstiller ønsker fra kommunen</p>	<p>Ber om at det stilles representant fra VA-avdelingen mht. avklaringer omkring Alvanutbekken som følger planområdets vestgrense, samt mht. eksisterende VA-anlegg i nærområdet.</p>
<p>Ønsket møtedato (gjerne mer enn ett forslag og minimum 14 dager fra dags dato)</p>	<p>Fredag 13.12.2019 kl. 09.00</p>
<p>Andre punkter forslagstiller ønsker å kommentere spesielt</p>	<p>Ber om at status eiendomsgrenser avklares til oppstartsmøtet (klarlagt eller ikke klarlagt?).</p> <p>Bør planområdet utvides i nordvest, ut i friområdet/friluftsområdet i tilfelle her blir krav om rassikring?</p> <p>Alvanutbekken er kun åpen vest for eiendommene 105/128 og 105/129, ellers ligger den i rør.</p>

	Mulig å plassere renovasjonen tilhørende midt-området inntil offentlig veg i Alvanutlia?
--	--

VARSLINGSLISTE

Rogaland Fylkeskommune
Fylkesmannen i Rogaland
Statens Vegvesen Region Vest
Haugaland Kraft AS
Telenor ASA
Mattilsynet – Haugalandet
NVE
Kolumbus AS
Tysvær Kommune
Naboer/gjenboere
Velforeninger og andre foreninger (utbes liste over disse)