

Oppstartsmøte – planendring

Bestillingsskjema

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	Planendring del av Ølen Sentrum del 1 – planID2003-26-01
Gards- og bruksnummer	281/245
Størrelse på planområdet	Ca. 1 545 m2

Møtedeltakere:

Fagkyndig (firma og person)	Arkipelet AS v/Mona Fågelklo
Forslagstiller	Haugaland Eiendomsselskap AS v/Rinat Nikitin
Grunneier(e)	Haugaland Eiendomsselskap AS v/Rinat Nikitin
Eventuelt andre deltakere	Arkipelet v/Ark. Jan Ove Bjørheim
E-post kontaktperson	mona@arkipelet.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 bestillingsskjemaet 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 planendring	Tilrettelegge for konsentrert boligbebyggelse (6-manns bolig) med tilhørende anlegg vha. reguleringsendring iht. pbl § 12-14. Tenkt utbygging fremgår av vedlagt foreløpig skisse.
b) Planområdet, og vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet c)	Inntilliggende naboer.
d) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Se pkt. a
e) Utbyggingsvolum og byggehøyder	6-manns bolig i 2 etasjer. Fotavtrykk 6-manns bolig på ca. 370 m2 BYA, i tillegg kommer påkrevd parkering, bod- og renovasjonsanlegg.
f) Funksjonell og miljømessig kvalitet	Med funksjonell kvalitet menes <i>"kvalitet ut fra de funksjoner et gode skal oppfylle"</i>. I dette tilfelle er <i>"godet"</i> et godt, trygt og estetisk bomiljø med nære tilgang til det meste av viktige funksjoner. Området ligger med gangavstand til sosial infrastruktur; skole med idrettsanlegg, Ølen sentrum med nærbutikk etc. fasiliteter, kollektivholdeplass og fantastiske rekreasjonsmuligheter langs sjøen og i fjellet. Se vedlagte foreløpige skisse: - 6 boenheter gir en tetthet på 4 boliger/daa. - Parkering på overflaten lengst i øst, det åpnes for carport, 1,5 p-plasser/boenhet. - Uteopphold legges med lysinnfall fra vest. Her inngår nærlek min. 150 m2, på et noe lavere nivå enn boligene, min 30 m2 uteopphold/boenhet (antakelig ca. 400 m2 uteopphold inkl. nærlek). - Alle boliger vil få private uteplasser på terreng eller terrasse og åpen utsikt mot nord. - Legges til rette for min. 1,5 p-plasser per boenhet, hvorav 1 HC, samt min. 2 sykkelparkering per boenhet.
g) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og	Planområdet har en stigning fra nord mot sør med ca. 3 m. Det vil være viktig forsøke å følge terrengets

omgivelser	stigning så mye man klarer i forhold til kravet til universell stigning. Tiltaket vil bidra til en blandet typologi i området. Dette sees på som positivt mht. ulike kjøpergrupper, samt for å oppnå en blandet demografi.
h) Forholdet til kommuneplan, evt. gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid	Planinitiativet forholder seg til kommuneplanen som viser formål <i>boligbebyggelse</i> for området.
i) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Se pkt. b.
j) Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Forebygge trafikkrisiko ved å etablere trafiksikker adkomst med frisikt. Forebygge brannrisiko. Tilgang til slukkevann vurderes av sakkyndig vha. teknisk skisse. Skisse til brannkonsept utarbeides av sakkyndig. Evt. påkrevde tiltak tas med som rekkefølgekrav i planbestemmelser. Forebygge risiko for manglende strømforsyning. Behov for effekt og tilgang til påkobling håndteres av forslagsstiller via dialog med netteier. Evt. påkrevde tiltak tas med som rekkefølgekrav i planbestemmelser.
k) Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart	Følgende foreslås varslet: Naboer/gjenboere Statsforvalteren Fylkeskommunen Fagne Ølen vassverk Mattilsynet – Haugalandet NVE Kolumbus AS
l) Prosess for samarbeid og medvirkning fra berørte myndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Lovpålagt varsling til offentlige instanser og naboer/gjenboere. Ikke varsling i lokal avis, men varsel på kommunens nettside. 2 – 3 veker varselfrist.

m) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning. Hvordan blir i tilfelle kravene ivaretatt? (Husk begrunnelse!)	Planarbeidet er i tråd med kommuneplanen. Det har marginal størrelse og er ikke beheftet med noe vanskelig håndtert risiko. Planarbeidet forventes utført som endring, dermed er det vurdert at det ikke vil være behov for konsekvensutredning.
---	--

Annen informasjon:

Andre deltakere som forslagstiller ønsker fra kommunen	Ber om at det stiller representant fra VA-avdelingen for avklaringer omkring eksisterende anlegg.
Ønsket møtedato	
Andre punkter forslagstiller ønsker å kommentere spesielt	Ber om at status eiendomsgrenser avklares med oppmålingen før oppstartsmøtet (klarlagte eller ikke klarlagte?).