



Skjema for oppstartsmøte (anmodning og referat)

Jf. [pbl § 12-8](#) og [Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven](#)

Denne siden fylles ut av kommunen.

Etter gjennomført oppstartsmøte vil dokument meddeles Plan- og miljøutvalget. Referatet vil følge plansaken ved varsel om oppstart.

Plannavn, RL-nummer	GRØNHAUGGATA GNR. 40 BNR. 551 – DETALJREGULERING – RL1813		
Adresse planområdet	Skåregata 203 og 205, 5525 Haugesund	Saksnr.	21/6635
OPPSUMMERING, inkl. TEMA OG KONKLUSJONER DET BLE ENIGHET OM			
Dato forespørsel mottatt	02.06.21	Møtested	Teams
Møtedato	21.06.21		
Kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i pbl § 12-3 fjerde ledd er oppfylt	<input checked="" type="checkbox"/> Oppfylt <input type="checkbox"/> Ikke oppfylt		
Punkter som gjenstår å avklare , før innsending av planforslag til førstegangsbehandling aksepteres	Det er ikke avklart om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15. Kommunen ber om tilbakemelding om dette er aktuelt for forslagstillere.		
Vesentlige punkter det er uenighet om, enten de gir grunn til å avslå planinitiativet eller ikke			
For større reguleringsplaner og planer som er i strid med kommuneplan bør forslaget bringes inn for regionalt planforum	<input type="checkbox"/> Bringes inn for regionalt planforum <input checked="" type="checkbox"/> Bringes ikke inn for regionalt planforum		
Administrativ beslutning	<input checked="" type="checkbox"/> Anbefaler oppstart av planarbeid <i>Beslutningen sendes Plan- og miljøutvalget som referatsak.</i> <input type="checkbox"/> Planinitiativet stoppes (avvises) etter § 12-8 andre ledd.		
Forslagstillers krav om politisk behandling , dersom planinitiativet er i henhold til overordnet plan, men stoppes administrativt	<input type="checkbox"/> Forslagstiller krever spørsmålet forelagt Plan- og miljøutvalget for avgjørelse (foreleggsmyndighet), jf. § 12-8 første og andre ledd. <i>Vedtaket vedlegges referatet fra oppstartsmøtet.</i>		
Aktuell møtedato for PMU , for referatsak/avgjørelse	16.09.2021		

Forslagsstiller redegjør for planinitiativet ved å fylle ut feltene under markert med grønn bakgrunnsfarge. Skjemaet skal fylles ut av en fagkyndig.

I oppstartsmøtet gjennomgås dokumentet og kommunen fyller inn de hvite feltene.

Se Haugesund kommunes *Planpakke* for ytterligere informasjon. Dersom informasjon ikke er oppgitt / skisse mangler, vil det være grunnlag for å ikke avtale oppstartsmøte.

GRØNNE FELT FYLLES AV FORSLAGSSTILLER

HVITE FELT FYLLES AV KOMMUNEN

Ønsket møtedato (Minimum 14 dager fra dags dato)	20. mai 2021
Det ønskes oppstartsmøte for følgende plantype:	<input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Endring av reguleringsplan <input type="checkbox"/> Områderegulering

1. GENERELLE OPPLYSNINGER

Forslagsstiller	
Navn/firma	Jordan Finans AS
Kontaktperson	Audun Helgeland
Adresse	Gardvegen 16, 5515 Haugesund
Telefon	52 80 53 33
E-post	audun@ahelgeland.no
Plankonsulent	
Navn/firma	Sweco Norge AS
Kontaktperson	Tord Bjørnevik / Inger Lena Gåsemyr
Adresse	Fantoftvegen 14p, 5072 Bergen
Telefon	45 13 45 45
E-post	Tord.bjornevik@sweco.no
Fakturaadresse	
Navn	Audun Helgeland
Adresse	Gardvegen 16
Postnummer	5515
Organisasjonsnummer	931 072 676
Kommunens kontaktperson	Kim Kendel (kim.kendel@haugesund.kommune.no)
Møtedeltakere	
Forslagsstiller	-
Plankonsulent	Tord Bjørnevik og Inger Lena Gåsemyr (Sweco)
Kommunen	Kent Dagsland Håkull, Odin Staffnes, Astrid Brændhagen, Sølvi Hansen, Marthe Svantesvold
Referent	Kim Kendel
Fraværende	

2. OPPLYSNINGER OM PLANOMRÅDE OG EIENDOMSFORHOLD	
Navn på område	Grønhauggata 9
Eiendom(mer) (gnr./bnr.)	40/551
Eiendomsadresse(r)	Grønhauggata 9
Gjeldende plan (RL NR)	Kommunedelplan for Haugesund sentrum (RL 1700)
Gjeldende reguleringsformål	Boligformål
Tillatt utnyttingsgrad	60% BYA
Eksisterende arealbruk	Parkering
Er forslagsstiller eier av området?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Delvis
Er noen av grensene usikre og krever ny oppmåling?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Må vurderes nærmere
Kjenner dere til eiendomsforhold som kan være til hinder for gjennomføring av plan?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forslag til ev. revidert planavgrensning etter innspill i oppstartsmøtet sendes til kommunen for godkjenning før varsel om oppstart	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <p>Gnr 40 bnr 551 har koordinatfestede grenser. Utskrift av grunnbok er kontrollert, det er ikke tinglyst heftelser av betydning for ny regulering. Bør vurdere i hvilken grad tidligere omsøkt tiltak blir berørt av oppmålingen.</p> <p>Deler at offentlig veg ligger som kommunen sitt areal. Dersom planlagt byggetiltak berører dette arealet må dette avklares med kommunen.</p> <p>Plangrense må vurderes i planen. Ved varsling av planen bør en ta med tilgrensede vegarealer inkl. alle fotgjengeroverganger i kryss. Kommunen planlegger bla, sykkelfelt på vestsida av Skåregata.</p> <p>I sentrum inkl. planavgrensning vanligvis min. arealer fram til midt gate. Avklares med teknisk.</p> <p>Planen bør omfatte aktuelle deler av naboeiendom, Kirkegata 202, slik at planen åpner opp for løsninger der en kan bygge inntil brannvegg på nabobygg. Det samme må vurderes mot Skåregata 201.</p>
Planavgrensningen bør også avklares med fylket/vegvesenet før varsel om oppstart.	<input type="checkbox"/> Fylket <input type="checkbox"/> Vegvesenet <input checked="" type="checkbox"/> Nei

3. FORMÅLET MED PLANEN
<p>Planinitiativet sendes på bakgrunn av tidligere omsøkt byggesak, byggesaken omhandler leilighetsbygg med høy tetthet. 5 etasjer inkludert parkeringskjeller, pluss ytterligere trappehus på toppen for tilgang til takterrasse. Planarbeidet er en konsekvens av innsigelse fra fylkesmannen om tidligere godkjent dispensasjon i byggesøknad. Det er dette tiltaket som ligger til grunn for videre planarbeid.</p>

Kommunens merknader:

Initiativet legger opp til flere boliger i sentrum gjennom fortetting/infill. Tilstrekkelig parkering, gode uteoppholdsareal, god tilpasning til omgivelser, bevaring av/tilpasning til sefrak-bygg mm. må sikres gjennom planen. Hensynssone bevaring må sikres for eksisterende hjørnebygg.

Eksisterende arealbruk for bebygd del av planområdet er uavklart. I følge matrikkelen er tomten, i tillegg til parkeringsareal, omfattet av en annen forretningsbygning som i tidligere byggesak søkt revet og en horisontaldelt tomannsbolig med to ikke godkjente boenheter. Disse ligger i henholdsvis 2. og 3 plan. Bruken i 1. et. er ukjent. En forutsetter at bruken for bygget avklares og sikres gjennom plan. Kommunedelplanen for sentrum (KDP) § 22.1 åpner i tillegg til bolig opp for næring i 1. et. Annen bruk enn hva KDP åpner opp for (bolig) utløser ikke nødvendigvis KU men det må det inngå en tilstrekkelig vurdering av konsekvensene i planarbeidet. Krav knyttet til parkering/uteopphold må sikres for hjørnebygget.

4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET – STEDSANALYSE

Se s. 7-9 i Haugesund kommunes Planpakke - planveileder.

Stedsanalyse med tekst og illustrasjoner hjelper kommunen med å forstå området og overordnede intensjoner og rammer.

Jf. forskriften: Planinitiativet skal i **nødvendig grad omtale premissene** for det videre planarbeidet.

Stedsanalysen leveres som et vedlegg til dette skjemaet og skal som et minimum:

- ❖ redegjøre for planområdet
- ❖ redegjøre for om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
- ❖ belyse virkning på landskap og omgivelser
- ❖ belyse tiltakets tilpasning til landskap og omgivelser

Kommunens merknader:

Viktig verktøy for å forstå planområdet og forslagstillers intensjoner.

En kan ikke se at støy er omtalt, men en forutsetter at dette blir et tema i planarbeidet/lar seg løse.

Savner bedre beskrivelse av omkringliggende bebyggelse – typologi (utforming), materialbruk, strøkkarakter, type boenheter osv. Dette er forhold som vil gjøre seg gjeldende for å få til god tilpasning av prosjektet, både med tanke på utforming og planlagt bruk.

Behov for supplering må vurderes i planarbeidet.

5. BESKRIVELSE AV PLANINITIATIVET

Forslag til plannavn (Vegnavn/ lokalt stedsnavn)	Grønhauggata 9
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	<p>Leilighetskompleks med 11 leiligheter og underjordisk garasjeanlegg. Felles uteoppholdsareal hevet til andre etasje og takterrasse.</p> <p>Største bygningshøyde er mot Skåregata og er på 13 meter + et tilbaketrukket trappehus på 2.8 meter.</p> <p>Tiltakets bebygde areal er BYA 445 m². Eksisterende bygning på hjørnet av tomten har BYA 75m².</p> <p>Total bebyggelse på eiendommen er planlagt å være 445 m². av en tomt på 510 m². Dette vil gi en BYA på litt over 87%. BRA for tiltakets totalt 6. etasjer er på 1146.5 m².</p>

Kommunens merknader:	
<p>Navn på planer i sentrum tar utgangpunkt i eksisterende adresser. Grønnhauggata 9 er en adresse som ikke er opprettet. Det er således ikke avklart hvilken adresse framtidig tiltak på eiendommen vil ha. Forslag til plannavn: <Grønnhauggata – gnr. 40 bnr. 551></p> <p>Leilighetskomplekset består av totalt 11 boenheter i varierende størrelser. Vi forutsetter at maks. 10 % av leilighetene er mindre enn 45 m², jf. 7 i gjeldende KDP. Det er ingen leiligheter som er større enn 90 m², noe som trolig skyldes Husbanken sine regler. Dette er uheldig da en ønsker seg flere barnefamilier i sentrum.</p> <p>Tiltaket omfatter også uteoppholdsareal på lokk over parkeringskjeller og rivning av enkeltbygg som er registret som bygningstype annen forretningsbygning. Det er tenkt nedkjøring til parkeringsetasje fra Skåregata.</p> <p>Planene vil også omfatte rivning av eksisterende bygg som er registret som bygningstype annen forretningsbygning. Rivning må sikres gjennom planen. Rivningsvedtaket er opphevet i forbindelse med Statsforvalterens klagebehandling.</p>	
Utbyggingsvolum og byggehøyde	
Areal på foreslått planområde	Selve tiltaket er på ca. 445m ²
Bygningstypologi	Lavblokk
Bruksareal på planlagt bebyggelse (m ²)	1 146,5
Ønsket utnyttelsesgrad	87% BYA
Byggehøyde(r)	13m + 2,7m tilbaketrukket trappehus
Ønsket antall boenheter/arbeidsplasser	11 boenheter
Eventuelt	
Kommunens merknader:	
<p>Ønsket utnyttingsgrad må inkludere eksisterende hjørnebygg og vil gjelde for aktuelle byggeområder. KDP åpner opp for en utnytting på BYA 60%. Planinitiativet legger opp til at det utelukkende er parkeringskjeller/uteoppholdsareal på lokk som overskrider gjeldende utnyttingsgrad.</p> <p>Planinitiativet legger opp til et større utbyggingsvolum og høyde enn hva gjeldende KDP for sentrum. Det må inngå en tilstrekkelig vurdering av konsekvensene i planarbeidet. Avbøtende tiltak må vurderes.</p> <p>Alle utbyggingshøyder og BYA må sikres i plan. Aktuelle byggegrenser må sikres. Ev. utkrageringer må også sikres i plan.</p>	
Funksjonell og miljømessig kvalitet	<p>Den nye bebyggelsen skal ha en moderne form og uttrykk som er tilpasset dagens bygningsmiljø. Kriteriene i TEK 17 skal oppfylles. Dersom dette ikke er mulig skal det avklares i byggesaksbehandlingen.</p>
Kommunens merknader:	

§12.3 og 22.1 i KDP for sentrum gjelder med tanke på tilpasning og estetikk. Gode innvendige og utvendige boforhold, både felles og private, må sikres gjennom planen med tanke på kvalitet.

Det må legges føringer for estetikk, materialbruk og generell tilpasning til omgivelsene. Dette sikres gjennom bestemmelsene. Det skal foreligge estetisk redegjørelse som en del av planen som grunnlag for utforming/vurdering av bestemmelsene. Alle avvik fra framherskende byggelinje som utkrageringer og portrom må gjøres rede for og sees i sammenheng med strøkets karakter.

Øverste etasje mot Skåregata må trekkes inn. Slik planinitiativet foreligger nå bryter nybygget med strøkkarakteren når man betrakter dette gateløpet som helhet og underordner også hjørnebygget. Kommunen setter pris på bruk av gode materialer men oppfatter selve fasadeutforming for omsøkt tiltak som vilkårlig når det gjelder tilpasning. Er det andre måter å gjøre dette på som sikrer godt samspill med omgivelsene? Krav til tilpasning ved fasadeutforming må sikres i planen.

KDP § 39 åpner opp for fravik i gjeldende buffersone for uteområder. Hvordan dette bøtes på kvalitativt må belyses i planen. Planinitiativet legger opp til fravik i forhold til solforhold og andel areal på lokk/tak. Planen må gjøre rede for utforming av alle felles uteoppholdsareal både med tanke på kvalitet og størrelse. Herunder er tema som sol-/lysforhold, utforming, løsninger, materialbruk, beplantning mm. aktuelt. Ev. konflikter mellom privat/felles bruk må også belyses. Gjør oppmerksom på at KPA stiller krav til sammenhengende leke-/møteplass på 150 m². For beregning av areal for uteoppholdsarealer vises det til kommunens veileder for uterom.

Ifølge KPA § 40 skal privat uteplass ha gode solforhold. I tillegg skal alle boenheter ha lys fra to sider – så langt det er mulig jf. § 22.1 i KDP. Slik vi oppfatter det er utforming/plassering av nederste leilighet i østre fløy problematisk. Ser også konflikt i forhold til privat/felles uteoppholdsareal da vedkommende ikke har noe alternativ på motsatt side. Det må dokumenteres tilfredsstillende lysforhold i forhold til TEK. Flytting av avfallsrom må vurderes.

Det er uheldig at omsøkt tiltak ikke legger opp til tilgjengelig bakgård/uteoppholdsareal direkte fra gata. Veileder for uterom peker spesielt på at uteoppholdsarealer på lokk bør ha gode forbindelser til gater/tilgrensede byrom. Alternativ innkjøring til parkeringsanlegg bør vurderes.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter i forhold til inn/utkjøring må vurderes. Slik dette er løst i tidligere byggesak er ikke løsning god nok. Her må stigningsforhold, kurvatur, og merking og overflate ved kryssing av fortau vurderes.

Haugaland Interkommunale Miljøverk (HIM) – ønsker i utgangspunktet nedgravde løsninger ved mer enn 10 boenheter jf. deres norm. Dette er ikke et krav i sentrum. Avfallsløsning for eksisterende bygg må likevel sikres. Alle løsninger må avklares og godkjennes av HIM og skal være del av de tekniske planer.

Ivaretagelse av tilfredsstillende dagslys for eksisterende hjørnebygg må vurderes i forhold til planlagt bruk.

Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

I forhold til kommunedelplanen for Haugesund sentrum samsvarer planinitiativet med avsatt arealforhold, boligbebyggelse.

Planforslaget vil ikke i fullstendig tråd med overordnede planbestemmelsene. Følgende bestemmelser fra kommunedelplanen for Haugesund sentrum vill være begrensende for ønsket utbygging:

- §22.1 Første ledd: *Høydebegrensninger for gesims mot gate på 13 meter.* Planforslaget legger opp til byggehøyde på ca. 15,8 meter. Dette er for å kunne utnytte takterrassen via et mindre og tilbaketrukket trappehus.
- §22.1 Fjerde ledd: *Bygningsdybde inntil 12 meter.* Planforslaget legger opp til bygningsdybde på 13.2 meter

- §22.2 BYA kan utgjøre inntil 60% av netto tomteareal. Planforslaget legger opp til BYA 95%

Kommuneplanens arealdel har planbestemmelser som følger med kommunedelplanen for sentrum.

- §8 Retningslinjer for uteoppholdsareal i kommuneplanenes arealdel er gjeldende for kommunedelplanen for sentrum. §41 høy-/lavblokk skal ha 30m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Planforslaget legger opp til 20m² uteoppholdsareal per boenhet.
- §42 Uterom skal ha gode solforhold, minimum 50% av felles uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl15:00. Tilsvarende gjelder kl 18:00 ved midtsommer. Planforslaget vil ikke oppfylles fullt ut.
- §43 I øvrige områder med krav til høy utnyttning kan opptil 50% av samlet krav til uteoppholdsareal lokaliseres på lokk eller tak. Planforslaget har en så høy BYA på eiendommen at det ikke lar seg gjøre med kun 50%. Fravik fra §43 kan godkjennes av kommunen ved å inngå en utbyggingsavtale for å sikre at offentlig uterom har tilstrekkelig standard og kapasitet.

Overordnede regionale føringer for planarbeidet:

- Regional plan for Haugalandet (2017)
- Regional plan for areal og transport på Haugalandet (2017)
- Regionalplan for folkehelse i Rogaland
- Regional kulturplan for Rogaland 2015-2025

Overordnede statlige føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 26.09.2014
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen (1995)
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)
- Lov om folkehelsearbeid (folkehelseloven) av 1. januar 2012
- Lov om kulturminner (kulturminneloven) av 1978

Kommunal temaplan:

- Gatebruksplan

Kommunens merknader:

Planområdet omfatter område B86 i gjeldende kommunedelplan med formål bolig. Tiltaket ligger innen markert buffersone. Her åpner KPA opp for fravik fra krav til uteoppholdsareal av hensyn til videreføring av eksisterende kvartalsstruktur. Planinitiativet vil ikke fullt ut oppfylle krav til solforhold. Krav om plassering på terreng vil ikke oppfylles. Planforslaget må gjøre tilstrekkelig rede for hvordan dette skal kompenseres jf. KPA § 39 andre ledd.

For alle forhold som er i strid med KDP/KPA må det inngå en tilstrekkelig vurdering av konsekvensene i planarbeidet. Avbøtende tiltak må vurderes og redegjøres for. Ev. frikjøp/fritak fra p-krav gjelder ikke innen buffersonen.

Planen ligger langs hovednett for sykkel jf. gjeldende gatebruksplan i Skåregåta. Behovet for ekstra tilrettelegging for sykkel bør vurderes.

Det ser ut til at det er satt av tilstrekkelig ant. plasser for både bilparkering og sykkelparkering for det nye tiltaket. Ev. plasser for hjørnebygget må også sikres. Her må bruken avklares da kravene varierer. Ved sambruk bolig/næring kan færre plasser vurderes jf. retningslinje KPA § 47. Dette forutsetter at det er felles parkering. Vi gjør oppmerksom på at fellesparkering ikke er det samme som faste plasser/individuell parkering. Type bruk må avklares da krav til antall plasser varierer.

Det er også lagt opp til parkeringsløsning i to høyder for sykkel innen planlagt garasjeanlegg. Det må avklares at det er tilstrekkelig høyde til slik løsning.

Planen må sikre tilstrekkelig antall ladestasjoner for elbil jf. 52 i gjeldende KPA.

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Parkeringsplass, naboer og kulturmiljø.
---	---

Kommunens merknader:

Tiltaket kommer i Haugesund sentrum som er et verneverdig kulturmiljø av nasjonal interesse. God tilpasning er derfor viktig, jf. KDP §12.3 og 22.1.

Bevaring av eksisterende SEFRAK-registrert bygg og området rundt bygget må sikres gjennom planen. Vilkår som er stilt i byggesaken fra byantikvar må i utgangspunktet sikres. Viser ellers til KDP bestemmelser for hensynssonen.

Nåværende kvaliteter på nabobebyggelse må sikres med tanke på innsyn og solforhold. Hvordan dette er tenkt løst må synliggjøres gjennom planen. Tilgang til nødvendig vedlikehold for aktuelle nabobygg (Kirkegata 202/Skåregata 201) må sikres gjennom planen. Her oppfordrer kommunen til å gå i dialog med nabo for å komme fram til gode helhetlige løsninger.

<p>Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet</p> <p>Forslag til tema i ROS-analysen.</p> <p>❖ Status for forurensing, f.eks. i grunnen, skal alltid vurderes og tilnærming begrunnes.</p> <p>Veiledning:</p> <p>❖ DSB: veileder for ROS-analyse</p>	<p>Ros-analyse utarbeides.</p> <p>Et planområde med svært lite omfang, mye begrenses til brannfare og håndtering av overflatevann/nedbør. Utkjørsel fra garasje må også belyses.</p>
<p>Kommunens merknader:</p>	
<p>ROS-analyse utarbeides i tråd med gjeldende krav.</p>	
<p>Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart</p> <p><i>Se kommunens adresseliste.</i></p>	<p>Statsforvalteren i Rogaland Rogaland fylkeskommune Statens vegvesen NVE Haugaland interkommunale miljøverk Haugaland Kraft AS Velforeningens fellesutvalg, Haugesund Haugesund historielag Haugaland lokallag av Fortidsminneforeningen Direktoratet for mineralforvaltning med bergmesteren for Svalbard</p>
<p>Kommunens merknader:</p>	
<p><u>Disse må varsles:</u> Statsforvalteren i Rogaland HIM, Haugaland interkommunale miljøverk Haugaland Kraft AS Rogaland fylkeskommune Statens vegvesen Velforeningenes fellesutvalg, Haugesund Haugesund historielag Haugaland lokallag av Fortidsminneforeningen Karmsund folkemuseum (Haugalandmuseets venner) Sentrumsgårdene Syklistenes landsforening Trygg trafikk Rogaland</p>	

<p>Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</p> <p>Reguleringsplanveilederen: 3.2 Generelt om medvirkning i planprosessene</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller varsler oppstart av planarbeid ved varselbrev og annonse i minst en avis <input checked="" type="checkbox"/> Kommunen legger ut annonse på kommunens nettside og planinnsyn <input type="checkbox"/> Forslagsstiller arrangerer åpent informasjonsmøte <input type="checkbox"/> Barn og unge inviteres til å uttale seg om utformingen av felles uterom og lekeplasser, og også medvirke til utformingen. (Det avtales mellom forslagsstiller og kommunen om metode for medvirkning.) <p>Kommentar:</p>
	<h2 style="color: #4F81BD;">Medvirkningsprosesser</h2> <p>Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Varsel om oppstart. • Annonsering i avis og brev til berørte parter • Kunngjøring på kommunens nettside. • Offentlig ettersyn av planforslaget. <p>Potensielle interessekonflikter er følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nabo Vatnem revisjon AS og K. Vatnem Eiendom, som eier naboeiendommen i Kirkegata 202 • Verneverdig bygningsmiljø <p>Planområdet ligger i verneverdig kulturmiljø, det er derfor viktig å ha tett dialog med både Fylkeskonservatoren og Byantikvaren underveis i planprosessen. Det er også særlig viktig at naboer er involvert i prosessen, da det foreligger en klage fra nabo tilknyttet tidligere byggesøknad, som er bakgrunnen for krav om detaljregulering.</p>
Planlagt fremdrift	
Innlevering av planforslag:	August 2021
Førstegangsbehandling:	
Er det enighet om fremdriftsplan for planarbeidet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Er det behov for dialogmøter med kommunen underveis?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Er det hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Kommunen skal bidra med:	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Utredningsarbeid <input type="checkbox"/> Oppmåling/geodata <input type="checkbox"/> Medvirkningsopplegg <input checked="" type="checkbox"/> Veiledning <input type="checkbox"/> Annet
Kommunens merknader:	

<p>Utløser planen krav om konsekvensutredning etter pbl. § 4-2 og forskrift om KU, med eller uten planprogram?</p> <p>Hvordan vil kravene i tilfelle kunne bli ivaretatt?</p> <p>Veiledning:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ LOVDATA: Forskrift om konsekvensutredninger ❖ Regjeringen.no: Veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven 	<p>Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Må avklares nærmere <input type="checkbox"/></p> <p>Begrunnelse:</p> <p style="margin-top: 20px;">Avsatt til boligformål i gjeldende kommunedelplan for Haugesund sentrum</p>
<p><input type="checkbox"/> Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart.</p> <p><input type="checkbox"/> Det er enighet om utarbeidelse av planprogram.</p>	
<p>Kommunens merknader:</p>	

Planforslaget er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning etter forskriften. Planforslaget gjelder nye boliger og er tråd med formålet i overordnet plan. Planinitiativet er samtidig i strid med KDP/KPA i forhold til en rekke bestemmelser, jf. tidligere avsnitt. En tilstrekkelig vurdering av konsekvensene rundt disse forholdene må derfor inngå i planarbeidet.

Hvis planen skal legge opp til andre formål i hjørnebygg enn hva KDP åpner opp for må konsekvensene gjøres rede for.

<p>Følgende dokumenter med tittel må vedlegges anmodning om oppstartsmøte:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Kart med ønsket planavgrensning og planskisse ❖ Innledende stedsanalyse ❖ Enkle skisser av den planlagte bebyggelsen og snitt med plassering av denne og tilliggende områder/naboer <p>Eventuelle andre dokumenter som vedlegges utfylt skjema oppføres også med tittel.</p>	Vedlegg
	1: Vedlegg Sweco_Stedsanalyse_Grønhauggata_9
	2:
	3:
	4:
	5:
	6:
	7:
	8:
	9:
10:	

6. UTBYGGINGSAVTALE

Ønskes det inngått utbyggingsavtale som del av planprosessen?

Ja Nei Må avklares nærmere

Kommunens merknader:

Slik initiativet er utformet vil framtidig byggetiltak ikke oppfylle kravet til felles uteoppholdsareal. KDP § 45 åpner opp for unntak dersom tiltaket ligger mindre enn 150 meter fra egnet uterom. I slike tilfeller kan kommunen inngå utbyggingsavtale for å sikre at aktuelle arealer har tilstrekkelig standard og kapasitet gjennom anleggsbidrag.

Forslagstiller har i forbindelse med tidligere byggesak inngått slik avtale med kommunen i forbindelse med byggesak. Da vedtaket for bygging er opphevet må ny avtale inngås. Utbyggingsavtalen skal være inngått før rammetillatelse gis og sikres i bestemmelsene. Viser til kommunens gjeldende rutine og gebyrregulativ vedr. anleggsbidrag.

7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Rekkefølgebestemmelser som er aktuelle på oppstartstidspunktet. Det tas forbehold om at det under planarbeidet kan vise seg å være flere aktuelle rekkefølgebestemmelser.

Aktuelle rekkefølgekrav:

- Godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp)
- Godkjent utomhusplan
- Leke- og møteplasser
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg/fortau/gangareal/gatetun
- Utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg
- Vann- og avløpsnett
- Høyspentledninger
- Renovasjon
- Annet:

Kommunens merknader:

Oppgradering fortau/kjøreveg kan være aktuelt. Avklares med teknisk. Saksbehandler for plan ønsker å delta i slikt møte. Skisse til teknisk plan skal leveres med planforslaget. Grønnhauggata nylig rehabilitert.

8. OVERSKYTENDE TEKST FRA ANDRE FELT

