

Vår ref.
25/03082-6Dato
10.07.2026

Referat frå oppstartsmøte – Detaljregulering for Orstad B4, planID 2025001

Tidspunkt for oppstartsmøte	06.07.2026 kl.14:00-15:00
Møtestad	Rådhuset på Øksnevad
Plannamn	Detaljregulering for Orstad B4
PlanID	2025001
Arkivsaknummer	25/03082
Kommunens kontaktperson	Marie Cathrine Haas

Deltakarar frå forslagsstillar	Deltakarar frå kommunen
Turid Helgø, Øster Hus	Trygve Valen, plan- og forvaltningssjef
Fredrik Jensen, Asplan Viak	Marie Cathrine Haas, plan
	Tron Ree, kommunalteknikk

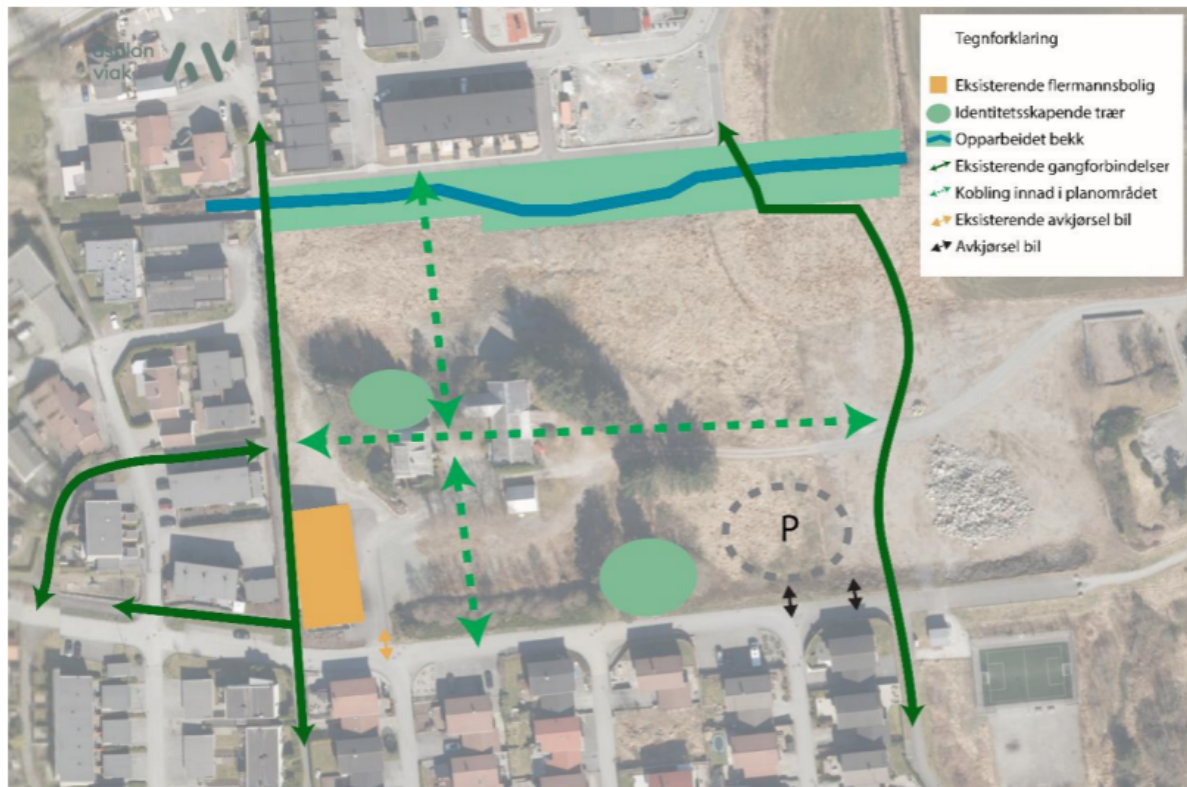
Forslagsstillar/tiltakshavar	Planfagleg konsulent
Firma: Øster Hus Invest AS Kontaktperson: Turid Helgø E-post: turid@oster-hus.no Telefon: 91647749 Fakturaadresse: Øster Hus Invest AS Welhavens vei 8 4319 Sandnes Org. nr. 985 204 470	Firma: Asplan Viak Kontaktperson: Fredrik Jensen E-post: fredrik.jensen@asplanviak.no Telefon: 45429832

Bakgrunn for planarbeidet

Asplan Viak er engasjert av Øster Hus Invest AS for å utarbeide detaljreguleringsplan for Orstad B4. Føremålet med planen er å leggje til rette for utbygging av felt B4 i områdeplan for Orstad, som vart vedteken i 2014. Planforslaget skal regulere området til bustadføremål med tilhøyrande uteopphaldsareal, parkeringsareal og teknisk infrastruktur.

Planinitiativ med stedsanalyse og planprogram

Dokumentet blei gjennomgått i oppstartsmøtet.



Figur 1: Anbefalingskart fra planinitiativ med stedsanalyse (Asplan Viak)

Premissar for vidare planarbeid

Forutsetningar som skal avklarast i møtet er heimla i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 2 og § 3.

Samarbeid, medverknad og samfunnssikkerheit (§ 2a)

Planprosessen blir gjennomført med medverknad i samsvar med plan- og bygningslova.

I planfasen blir det utarbeidd ROS-analyse knytt til tiltaket.

Forskrift om konsekvensutgreiing (§ 2b)

Klepp kommune har som ansvarleg planmyndigheit vurdert at planarbeidet ikkje kjem inn under Forskrift om konsekvensutredninger.

Plandokument og temautgreiingar (§ 2c)

Ved utarbeiding av planbestemmelsar og planomtale skal nasjonale malar nyttast. Kommunen har i tillegg standardbestemmelsar som skal innarbeidast, desse blir oversendt.

I dette planarbeidet blir det stilt krav om:	
ROS-analyse (pdf)	X
Illustrasjonsplan som viser maksimal utnytting	X
Fotomontasjar og/eller 3D med omkringliggende bygningar	X

3D-modell av prosjektet	X
Sol/skuggeanalyse	X
Støyanalyse	Må vurderast
Renovasjonsteknisk plan	X
VA rammeplan	X
Tekniske planar for veg	X
Trafikkanalyse/mobilitetsplan	I planomtalen
Brannteknisk plan	-
Massehandteringsplan	Må vurderast
Geoteknisk rapport	Må vurderast
Miljøteknisk rapport	-
Vindanalyse	-

Formell innsending av planmaterieil

Når forslagsstillar meiner at plandokumenta er ferdige, etter dialog med saksbehandlar i kommunen, skal det sendast til postmottak, med kopi til saksbehandlar.

Felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15 (§ 2d)

Det er ikkje aktuelt med samtidig behandling av plan- og byggesak i denne saka.

Kva kommunen skal bidra med undervegs i planarbeidet, dialogmøte (§ 2e og § 2f)

Kommunen sin kontaktperson for planen sender ut aktuelle malar for planarbeidet naboliste og offentlege høyringsinstansar som skal varslast. Varsel om oppstart skal kunngjerast i Jærbladet.

For å sikre ein god planprosess blir det lagt til grunn at det blir haldt dialogmøte undervegs i planarbeidet. Det er ønskeleg med arbeidsmøte i skissefasen der volum og plangrep vert drøfta.

Kommunen og forslagsstillar er samde om følgjande (§ 3)

Kommunen gjekk gjennom dei ulike tema lista opp i forskrift §2 for å sjekke om det er gitt nødvendige svar i planinitiativet og stedsanalysen. Kommunen vurderer det slik at intensjonen i forskrifta er oppfylt.

Dei innsendte dokumenta for planinitiativet med stedsanalyse og planprogram har god teknisk kvalitet. Anbefalingskartet viser utfordringane som må løysast gjennom planarbeidet.

Kommunen og foreslagsstiller blei ikkje samde om følgjande (§ 3)

Det blei ikkje notert punkt av betydning kor kommunen og foreslagsstiller er usamde.

Kommunen og foreslagsstiller er samde om at det gjenstår avklaring om følgjande punkt (§ 3)

Det kom ikkje fram punkt som krev ytterlegare avklaringar i denne tidlegfasen før varsel om oppstart av planarbeidet.

Avklaringar som kommunen skal vurdere under oppstartsmøtet:

Kommunen vurderer at planfagleg konsulent har naudsynte kvalifikasjonar til å oppfylle krav til fagkyndigheit jfr. Pbl § 12-3, fjerde ledd.

Det er ikkje aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum.

Andre moment og presiseringar

- Kommunen vil understreke at det i det vidare planarbeidet må vurderast nødvendige tilpassingar av planforslaget med omsyn til flaumutfordringane knytte til bekken, særleg

nedstrøms. Kommunalteknikk har utarbeidd modellering av eksisterande situasjon i bekken, og denne kan nyttast som grunnlag for dei vidare vurderingane.

- Planinitiativet legg opp til ei låg parkeringsdekning i felles parkeringsanlegg. Kommuneplanbestemmelsane om parkeringsdekning bør vere utgangspunktet. Ved vurdering av den føreslegne parkeringsløyisinga bør det leggjast vekt på at fellesløyisinga gir den fleksibiliteten som ei lågare parkeringsdekning føreset.
- Kommunen understrekar at det ved den vidare vurderinga av plasseringa av kvartalsleikeplassen skal leggjast vekt på god tilknytning til eksisterande gangforbindelsar, god tilgjenge og brukskvalitet for heile området, samt tilkomst for drift og vedlikehald.
- Kommunen vurderer at planinitiativet gir eit godt grunnlag for den føreslegne utnyttinga, med utgangspunkt i avgrensingane og kvalitetane i området. Endeleg utnyttingsgrad skal vurderast vidare i planprosessen.

Konklusjon

Det er ikkje aktuelt å stoppe planinitiativet, jf. pbl § 12-8 andre ledd. Klepp kommune samtykkjer i varsling av oppstart av planarbeid.