

MØTEREFERAT

OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER



Time kommune

Plan	Detaljregulering for boliger i Skulegata 25, Bryne	
Plannummer	0263.00	
Saksnr	18/2573	
Møtested	Time rådhus, møterom Stemmen	
Møtedato	20.11.2018	
Møtetidspunkt	Kl. 09.15-10.15	
Deltakere		
Fagkyndig/ fagansvarlig	Firma	Land Ark
	Kontaktperson	Åsfrid Fagervik
	Telefon	926 22 556
	E-post	fagervik@landark.no
Fagkyndig/ fagansvarlig	Firma	Arkitekt Jone Vistnes
	Kontaktperson	Jone Vistnes
	Telefon	473 43 647
	E-post	post@jv.no
Forslagstiller	Firma	Privatperson
	Kontaktperson	Hugo Drangsholt Daatland
	Telefon	924 60 329
	E-post	(mangler)
Time kommune	Saksbehandler 1	Hiba Saeed Idris
	E-post	Hiba.saeed.idris@time.kommune.no
	Saksbehandler 2	Hilde Tjemsland
	E-post	Hilde.tjemsland@time.kommune.no
	Fagleder Plan	Wibecke Natås
	E-post	wibecke.natas@time.kommune.no

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven):

§12-3 Detaljregulering

Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i vedtatt områderegulering. Detaljregulering kan skje som utfylling av eller endring av vedtatt reguleringsplan. Private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag til detaljregulering, herunder utfyllende regulering, for konkrete bygge- og anleggstiltak og arealendringer, og til å få kommunens behandling av og standpunkt til reguleringssspørsmålet som tas opp i det private forslaget. Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer. Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige.

§12-8 Oppstart av planarbeid

Når planarbeid igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interessenter varsles. Når forslagstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet først legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet. Det skal skrives referat fra møtet. Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret til vurdering. Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagstilleren har mottatt skriftlig underretning.

Forskrift om behandling av private planforslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven:

§2 Gjennomføring av oppstartsmøte

Oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum skal gjennomføres innen rimelig tid etter at kommunen har mottatt forspørsel om dette fra forslagstilleren.

I oppstartsmøtet skal alle temaer som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget, behandles.

Det skal blant annet tas stilling til

- a) hvordan det skal tilrettelegges for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet
- b) om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger
- c) om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagstilleren skal utarbeide rapporter
- d) om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven §12-15
- e) hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet
- f) om det er behov for senere dialogmøter mellom forslagstilleren og kommunen
- g) en overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet
- h) hvem som er kontaktpersoner hos forslagstilleren og i kommunen
- i) om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven §12-8 andre ledd

§3 Krav til referat fra oppstartsmøtet

Referatet skal inneholde opplysninger om de temaene som ble drøftet i møtet, avklaringer og konklusjoner det ble enighet om, vesentlige punkter det er uenighet om og punkter som gjenstår å avklare. Det skal redegjøres for vurderingen av punktene i § 2 andre ledd bokstav a til i, kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt og om det er aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum.

§4 Foreleggelse for kommunestyret ved uenighet om vesentlige punkter

Dersom det i oppstartsmøtet er uenighet om vesentlige punkter i det videre planarbeidet eller om planinitiativet skal stoppes, kan forslagstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret eller et politisk utvalg som kommunestyret har delegert oppgaven til, til vurdering eller avgjørelse, jf §12-8 første og andre ledd. Vedtaket fra behandlingen vedlegges referatet fra oppstartsmøtet.

Kommunen skal sørge for at foreleggelse etter første ledd skjer innen rimelig tid etter at kravet er framsatt.

§5 Kunngjøring og varsling av planoppstart

Varselet om at planarbeidet starter opp etter plan- og bygningsloven §12-8 første ledd, skal ha vedlagt planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet eller opplyse hvor det er tilgjengelig.

Kunngjøringen om at planarbeidet starter etter §12-8 tredje ledd skal gi opplysninger om hvor planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet er tilgjengelig for innsyn.

Planinitiativ

Planinitiativet omtaler premissene for det videre planarbeidet og redegjør hvordan forslagstiller har tatt stilling til punktene a-i i *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*.

a) Formålet med planen

Fra planinitiativ 09-10-2018:

Prosjektonrådet som ønskes regulert ligger i Bryne sentrum i Time kommune, gbnr 3/92 m.fl. området er på 1,5 daa, se skisse av planområdet. Området er omsluttet av boliger og veger. Forslagsstiller ønsker å regulere om eiendommene til boligformål der det er ønskelig med et påbygg og garasje for 25A, gbnr 3/750, en carport for 25B, gbnr 3/751, og det er ønskelig med en ny enebolig med garasje for 25C, gbnr 3/92. Det vil bli tilrettelagt med garasje/carport samt en biloppstillingsplass for hver av boenhetene. I tillegg vil de ha sykkelparkering både i garasje/utebod samt utendørs. Det er avsatt plass til renovasjon på hver enkelt eiendom.



TOMTEAREAL 1481.3M2**SKULEGATA 25A gnr 3 gnr 750**

TOMT 517.3m2

BYABolig 99.8m2
Tilbygg 40.2m2
Garasje 46.8m2**BRA-bolig**2.etg 72.9m2
1.etg 127.7m2
U.etg 120.7m2

%BYA bolig 27.1%

SKULEGATA 25B gnr 3 bnr 751

TOMT 453.5m2

BYABolig 123.4m2
Carport 35.2m2**BRA-bolig**2.etg 66.1m2
1.etg 102.7m2
U.etg 61m2

%BYA bolig 27.2%

SKULEGATA 25C gnr 3 bnr 92

TOMT 509.5m2

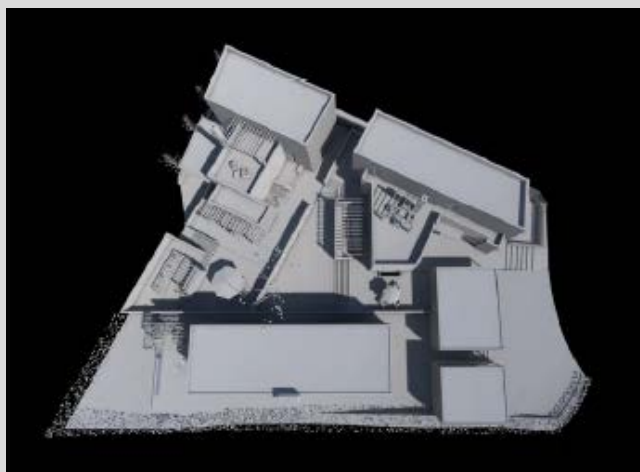
BYABolig 108m2
Garasje 30.6m2**BRA-bolig**2.etg 98.6m2
1.etg 77m2

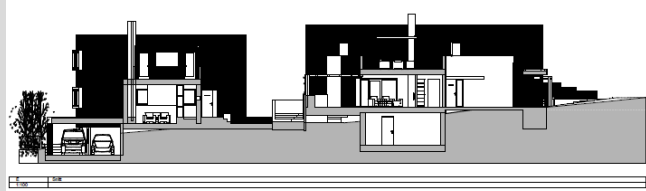
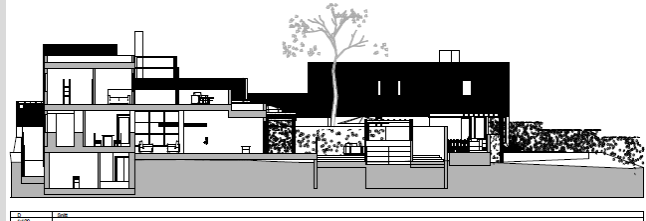
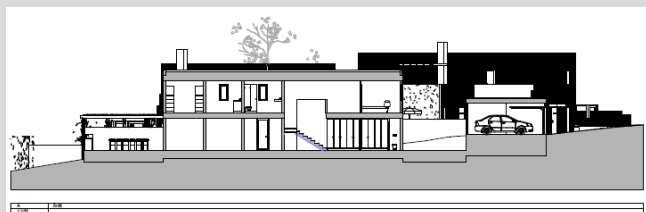
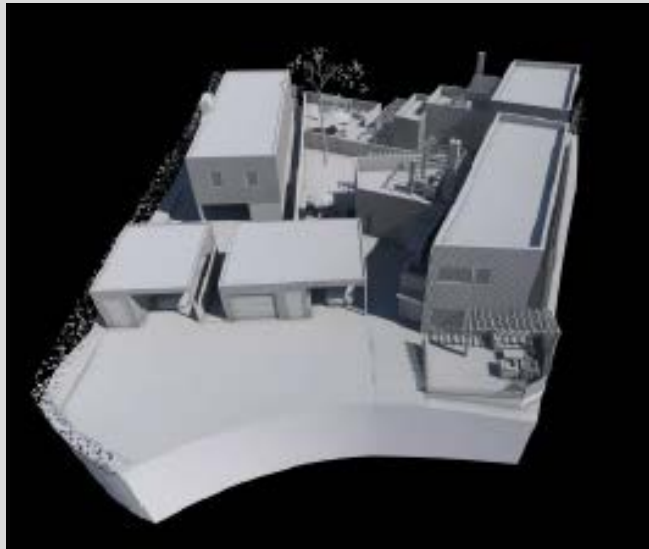
%BYA bolig 21.2%

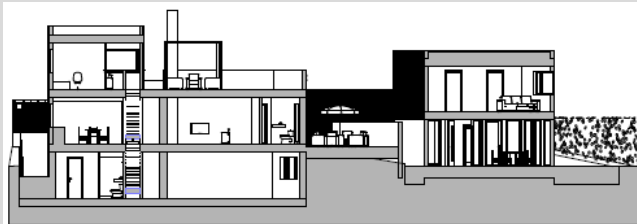
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Fra planinitiativ 09-10-2018:

For 25A er det ønskelig med et påbygg på 40,2 m2 i tillegg til en frittstående garasje med carport på 46,8 m2. For 25B er det ønskelig med en carport på 35,2 m2 som er sammenbygget med ytterveggen til eksisterende bygg 25B. For 25C er det ønskelig med 2 etasjer, grunnflate på 108 m2, hver etasje er på ca. 3 meter, dvs. total topp gesims blir på 6 meter. Taket er flatt. Dette i tillegg til en frittstående garasje på 30,6 m2. Det er ønskelig med %Bya 40% for hele planområdet. Se vedlagte skisser av byggene for mer informasjon. Det er et fokus på at ny bebyggelse skal tilpasse seg omkringliggende omgivelser og dette vil være en viktig del av videre planarbeid.







Architect's Name: _____
Date: _____



Architect's Name: _____
Date: _____



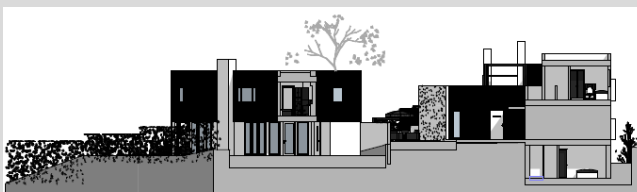
Architect's Name: _____
Date: _____



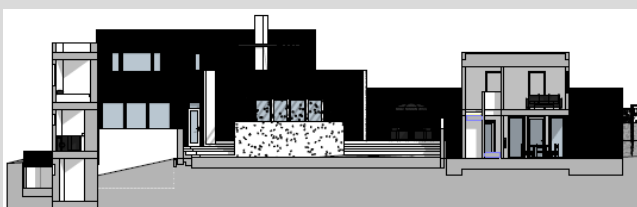
Architect's Name: _____
Date: _____



Architect's Name: _____
Date: _____



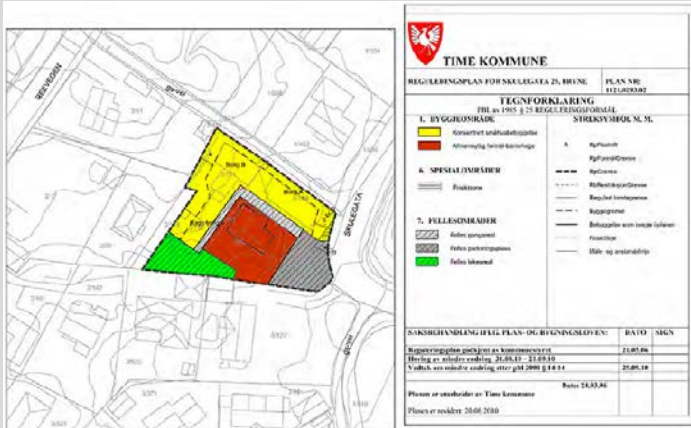
Architect's Name: _____
Date: _____

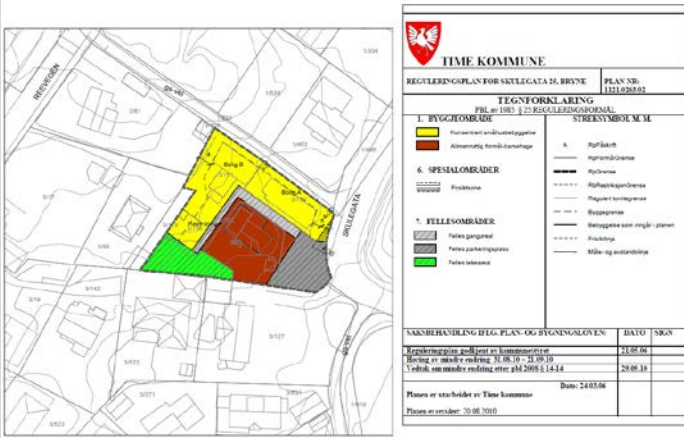


Architect's Name: _____
Date: _____

Planseksjonens merknad:

Det er lagt ved flere tegninger og snitt som viser planlagt prosjekt, men ingen av disse viser hvordan prosjektet forholder seg til omgivelsene.

e)	Funksjonell og miljømessig kvalitet	Fra planinitiativ 09-10-2018: Planarbeidet har til formål å skape en plan med god funksjonell og miljømessig kvalitet med utgangspunkt i stedets forutsetninger og i tråd med lovpålagte krav. Tiltaket gjelder foretting av et eksisterende boligområde. Eiendommen får større utnyttelsesgrad. Det er lagt vekt på gode oppholdsarealer utendørs for den enkelte boenhet.
f)	Tiltakets virkning på landskap og omgivelser	Fra planinitiativ 09-10-2018: Det vises til vedlagte tegninger av bygningen. <u>Planseksjonens merknad:</u> Det er vedlagt mange tegninger og snitt, men viser ikke hvordan bygningene forholder seg til nabobebyggelse.
g)	Forholdet til kommuneplan Forholdet til eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer Forholdet til pågående planarbeid	Fra planinitiativ 09-10-2018: Området er satt av til boligbebyggelse i kommuneplan for Time kommune 2011-2022, vedtatt 21.06.11.  Figur 2. Bildet viser eksisterende kommuneplan for området. Området er i dag regulert til formålene konsentrert småhusbebyggelse, allmennyttig formål – barnehage, felles lekeareal, felles gangareal og felles parkeringsplass i reguleringsplanen Skulegata 25, Bryne, planid 1121.0293.02, vedtatt 21.05.06.  Figur 3. Bildet viser eksisterende regulering for området. <u>Planseksjonens merknad:</u> Plankart som er vedlagt planinitiativ viser en eldre utgave av plankartet, hvor det også er angitt feil plannummer (skrivefeil). Gjeldende plan har nummer 0263.02 og er vedtatt 29.08.2010:

		
h)	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Fra planinitiativ 09-10-2018: Nabobebyggelse og tilgrensende trafikkareal kan bli berørt av planarbeidet, og det er et mål at planarbeidet skal få til en god tilpasning.
i)	Ivaretaking av samfunnssikkerhet Forebygging av risiko og sårbarhet	Fra planinitiativ 09-10-2018: Gjennom reguleringsbestemmelsene vil det bli satt krav til eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle utredninger dersom det skulle være behov for det m.m. Planseksjonens merknad: Det må utarbeides ROS-analyse, og viser til Fylkesmannens sjekkliste for ROS-analyser: www.fylkesmannen.no/globalassets/fm-rogaland/dokument-fmro/samfunn-og-beredskap/ny-sjekkliste-.pdf Sjekklisten er ikke uttømmende. Det er IKKE nok å bare krysse av for punktene i vedlagt sjekkliste for at det skal være en ROS-analyse etter loven. En ROS-analyse skal inneholde: 1) Bakgrunn, organisering, hvem som har utarbeidet analysen, deltatt i arbeidet, dato, og metode. 2) Analyse; aktuelle uønskede hendelser (fra sjekklisten) skal holdes opp mot akseptkriterier, for å avgjøre om det er behov for tiltak. 3) Konklusjon, oppfølging av MÅ-tiltak 4) Vedlegg; rapporter, aktuelle uttalelser og deler av helhetlig ROS, sjekkliste mm. MÅ-tiltak (rødt i matrisen) skal følges opp med analyse og konklusjon, og med plantekniske virkemidler i plankart og bestemmelser/rekkefølgekrav.
j)	Varsel om planoppstart Berørte offentlige organer Andre interesserte	Fra planinitiativ 09-10-2018: Naboer skal varsles om planoppstart etter liste bestilt på Infoland/Time kommune. Det vil bli kunngjøring i avisa Jærbladet og alle offentlige organer som kommunen framlegger liste på vil bli varslet.
k)	Prosesser for samarbeid med og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Fra planinitiativ 09-10-2018: Det vil bli mulig å medvirke til planarbeidet gjennom å sende brev med merknader til utreder/fagkyndig samt det er mulig å ta kontakt per telefon og/eller e-post med både forslagsstiller og utreder/fagkyndig. I tillegg vil det være mulig å kontakte kommunen direkte.
l)	Forskrift om konsekvensutredninger:	Fra planinitiativ 09-10-2018: I gjeldende kommuneplan er området avsatt til boligformål og området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse og allmenntillegget formål – barnehage i gjeldende reguleringsplan. Det er dermed mest sannsynlig ikke nødvendig med konsekvensutredning for området, men dette vil bli avklart på oppstartsmøtet med kommunen.
	Er planen omfattet av forskriften? Hvordan ivaretas kravene?	Planseksjonens merknad: Planen er ikke omfattet av forskriften.

Avklaringer

Innledende informasjon om planinitiativet

Særlige spørsmål man ønsker å få avklart, herunder behovet for avklaringer med andre fagmyndigheter	<u>Planseksjonens merknad:</u> Planinitiativet inneholder ingen spørsmål som skal besvares.
Avklart med andre fagmyndigheter	<u>Planseksjonens merknad:</u> Planseksjonen har ikke sett at det er behov for avklaring med andre myndigheter.

Eiendomsforhold

Eksisterende eiendomsforhold og evt behovet for avklaring av eiendomsforhold	<u>Planseksjonens merknad:</u> Planinitiativet inneholder ikke noen slike spørsmål.
Bruksrettigheter	<u>Planseksjonens merknad:</u> Planinitiativet inneholder ikke informasjon om dette.
Om det foreligger privatrettslige avtaler eller annet som hindrer planen	<u>Planseksjonens merknad:</u> Planinitiativet inneholder ikke informasjon om dette.
Ny eiendomsstruktur	<u>Planseksjonens merknad:</u> Planinitiativet viser ny struktur.

Planstatus og rammebetingelser

Avklaring/ bekreftelse på følgende forhold: Forholdet til overordnede planer, retningslinjer og føringer: - Nasjonale mål - Nasjonale og vesentlige regionale hensyn - samfunnssikkerhet, klimatilpasning, kulturminner og landskap, ivaretagelse av mineralressurser mv Forholdet til gjeldende regulering og annet pågående arbeid	<u>Planseksjonens merknad:</u> Planinitiativet viser en transformasjon hvor et bolighus har vært omregulert til barnehage, og nå når barnehagedriften har opphørt, er et ønskelig å benytte eiendommen til boligformål på nytt. Dette er å betrakte som en begrenset fortetting, og boligtetthet (ikke oppgitt) vil ligge i nedre sjikt.
Eksisterende miljøsituasjon Eksisterende bebyggelse og bruk Enkel stedsanalyse med illustrasjoner	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er ikke vist i planinitiativ, men endring bygger på gjeldende reguleringsplan.

Forslagets hovedgrep

Beskrivelse av hovedgrep	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Skisse av plangrep (og prinsippsnitt)	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Avklaring/ bekræftelse på at hovedgrep er i orden	<u>Planseksjonens merknad:</u> Hovedgrep for boligtetthet er utfordrende mht størrelse og kvalitet på uteoppholdsareal. → Planseksjonen bekrefter at hovedgrep er i orden og tilrår planoppstart.

Fakta om forslaget

Formålet med planen	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Planområdet	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Arealstørrelse	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.

- Utnyttelse	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Avklaring/ bekreftelse på at planinitiativet er innenfor korrekte rammer	→ Planseksjonen bekrefter at planinitiativet er innenfor korrekte rammer.
Funksjonelle og miljømessige kvaliteter:	
- Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
- Trafikk og parkering	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Forholdet til området (tilpasning mv)	<u>Planseksjonens merknad:</u> 3D-skisser er vist i planinitiativ men viser ikke tilpasning til omgivelsene.
Avklaring/ bekreftelse på at planinitiativet har de kvalitetene som ønskes for området, herunder universell utforming mv	→ Planseksjonen bekrefter at planinitiativet har kvaliteter som ønskes for området.
Positive og negative konsekvenser for tiltaket	
Avklaring/ bekreftelse på at planinitiativet ikke har store negative konsekvenser	Fra planinitiativ 09-10-2018: Positive; Planforslaget legger til rette for fortetting av området og det vil derfor kunne føre til økt bosetting og økt sysselsetting for Time kommune. Området har vært i bruk til barnehage med 24 barn, og foreldrene har levert/hentet barna sine, gjerne med bil, to ganger om dagen. Nå er det ønskelig å regulere området tilbake til boligformål, der det kun blir inntil 5 personer med inntil 2 biler i husstanden. Dette vil føre til et stillere bomiljø grunnet mindre trafikk og utendørs aktivitet. Negative; Naboer kan føle at de får tiltak og nye og flere naboer nærmere seg enn tidligere. Det kan hende at det blir mindre sol og mer skygge for naboer, men det bemerkes at det ennå ikke er fastsatt negative konsekvenser for dette da det ennå ikke er utarbeidet sol- skyggediagram m.m. → Planseksjonen bemerker at planinitiativet kan ha andre negative konsekvenser, men at dette ikke fremkommer tydelig i en så tidlig fase.
Vurderinger som er gjort om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning	Fra planinitiativ 09-10-2018: Aktuelle utredningstema i planbeskrivelsen (omtales selv om planinitiativet ikke utløser krav om KU etter forskriften). Miljø; Kulturmiljø og kulturminner, landskap, grunnforhold, naturverdi og biologisk mangfold, forurensning. Naturressurser; Landbruk og skogbruk, Naturressurser. Samfunn; Risiko og sårbarhet, Rekreasjon og friluftsliv, boligbebyggelse, estetikk/visuell virkning, næringsliv, sysselsetting, lokale og regionale virkninger, infrastruktur/kommunikasjon/Transport/Trafikksikkerhet/Trafikkløsninger, lokal overvannsdisponering, gang- og sykkelvegnett, Barn og unge, Tilgjengelighet/Universell utforming, Bosetting by- og tettsted, Energibruk; klima, energi og vann, Helse. Eksisterende kunnskap: hva finnes av utredninger og kartlegginger i området? Utredet/fagkyndig er ikke kjent med eksterne utredninger og kartlegginger i planområdet. → Planseksjonen bekrefter at planen ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredninger.
Dersom det i møtet blir avdekket at planen faller inn under forskrift om konsekvensutredninger, skal behandlingen av planinitiativet følge reglene om konsekvensutredninger.	

Prosess for medvirkning	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Avklare omfang av medvirkning	→ Planseksjonen anser skissert omfang som tilstrekkelig.
Hovedutfordringer og vesentlige interessekonflikter	<u>Planseksjonens merknad:</u> Ingen spesielle forhold.
Avklare hvordan utfordringer og interessekonflikter skal håndteres	→ Planseksjonen anser at det sannsynligvis vil være et lavt konfliktnivå.
Fremdriftplan og milepæler	Er ikke en del av planinitiativet.
Felles målformuleringer, ansvarsfordeling, klare milepæler mv. Tett dialog og løpende avklaringer	→ Dersom det er aktuelt å starte planarbeidet (altså avklart politisk) ønsker planseksjonen tett dialog for å sikre at ulike utfordringer kommer på plass tidlig i prosessen.
Vurdering om det er aktuelt med parallell plan- og byggesak	<u>Planseksjonens merknad:</u> Parallellbehandling etter pbl 12-15 er ikke omtalt i planinitiativet, men er avklart i oppstartsmøtet og varsles ved oppstart.
Avklare rekkefølgebestemmelser og behov for utbyggingsavtaler	→ Planseksjonen ser ikke behov for utbyggingsavtale.

Oppsummering

Det er flere uavhengige planfaglige vurderinger som ligger til grunn når spørsmålet om planoppstart kan tilrås, herunder vurderinger mht forhold som vil kunne medføre innsigelse fra gjeldende fagmyndighet (-er).

Planseksjonen tilrår planoppstart basert på planinitiativ med oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven §12-8 andre ledd.

Fremdriftplan mangler tid for arbeidsmøte(r) underveis og må oppdateres med hensyn til dette, samt oppdateres i forhold til politisk kalender for 2019.