

MØTEREFERAT

OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER



Time kommune

Plan	Detaljregulering for bustader i Theodor Dahls veg 66 og 70, Kvernaland		
Plannummer	0537.00		
Saksnr	20/2666		
Møtested	Time rådhus, møterom Stemmen		
Møtedato	03.11.2020		
Møtetidspunkt	Kl. 12.00-13.00		
Deltakere			
Fagkyndig/ Fagansvarlig	Firma	Arkitektkontoret Vest AS	
	Kontaktperson	Håvard Tonning Austvoll	Åshild Slettebø
	Org. nummer	948 232 464	
	Telefon	415 32 342	469 40 801
	E-post	havard.austvoll@arkvest.no	ashild.slettebo@arkvest.no
Fagkyndig/ Fagansvarlig	Firma	Prosjektil Areal AS	
	Kontaktperson	Marie Mjaaland (deltok ikke)	
	Org. nummer	995 907 534	
	Telefon	977 54 658	
	E-post	marie.mjaaland@prosjektil.no	
Forslagstiller	Firma	Rene Investering AS	
	Org. nummer	922 720 002	
	Kontaktperson	Jan Arvid Nese	
	Telefon	900 23 321	
	E-post	jan.arvid.nese@neseas.no	
Eier(e)	Gnr/ bnr	28/53	28/584 (deltok ikke)
	Navn	Rene Investering AS	Bente Hetlelid Berg og Rune Kalvik Berg
	Postadresse	Grensevegen 14	Theodor Dahls veg 70
		4355 Kvernaland	4355 Kvernaland
Time kommune	Saksbehandler 1	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 reguleringsspørsmålet 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 oppstartsmøtet 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 17-09-2020:

Det har vært et forhåndsmøte mellom Time kommune, tiltakshaver og plankonsulent 27. mars 2020. Det ble oversendt en foreløpig skisse. Det ble luftet spørsmål rundt tilkomst, fordeling av typologier, løsninger for parkering, renovasjonsløsning, tetthet og etasjeantall. Kommunen var positiv til at man ser på en løsning der parkering for barnehage og barnehagens renovasjonsløsning samordnes med renovasjon for de aktuelle tomtene. Kommunen ønsket at prosjektet blir visualisert på en god måte allerede ved innsending av planinitiativ.

Formålet med planen er å legge til rette for fortetting ved bygging av rekkehus og leilighetsbygg som erstatning for to bolighus. Det er også ønskelig å legge til rette for en delt renovasjonsløsning med barnehage, samt forbedret parkering for denne. Dette ses da i sammenheng med en foreslått innkjøring til parkeringskjeller for leilighetsbygg.

b) Redegjørelse for planområdet:

Fra planinitiativ 17-09-2020:

Planområdet er foreslått slik at plangrensen også tar med seg parkeringsplassen til barnehage. Utover det foreslås det også å ta med noen mindre areal i nord. Ellers følger plangrense eiendomsgrense. Se forslag under.



Eksisterende situasjon

Tomtene ligger sørvestvendte og består i dag av 2 bolighus og et uthus med store hager. Eiendommen grenser i nord til fylkesvei og i vest til kommunal vei. I sør og vest grenser eiendommen til en idrettspark, store aktivitetsflater, kommunal parkeringsplass og barnehage.

Eiendommen er markert i rødt i flyfoto under.

Eiendommen grenser i Nord til Klepp kommune.

Planområdet er foreslått slik at plangrensen også tar med seg parkeringsplassen til barnehage. Det foreslås å ta med denne for å samordne renovasjon løsning for barnehage og for foreslåtte boliger. Barnehagens renovasjonsløsning er i dag basert på at det står containere på p-plass. Plangrensen er også lagt i kant fortau på nordøstre side tomt. Det kan være ønskelig å erverve noen mindre arealer her. Tiltakshaver går i dialog med kommune angående dette spørsmål.

Planseksjonens merknad:



Foto over viser planområdet sett fra nord. Bildet viser at det er et større løvtre i planområdets sørligste del (BK1), samt to høye grantrær i vestlige del av BB1 (til høyre i bildet). Det er ikke omtalt i planinitiativet om det er tenkt å bevare noen av disse med tanke på blågrønn faktor og bomiljø. Selv om en av illustrasjonene i planinitiativet viser trær, er det ikke omtalt om det er nye eller eksisterende.



Tre i BK1 sett fra sør-øst.

I oppstartsmøtet ble det avklart at det ikke er tenkt å bevare dette løvtreet, og at det skal legges trafikkarealer i dette området. Konsulent mente at treet ville skygge for planlagt bebyggelse.

Det er ikke tatt stilling til bartrærne ved fylkesveien.

Planarbeidets eventuelle virkning utenfor planområdet.

Fra planinitiativ 17-09-2020:



21.mars 1500



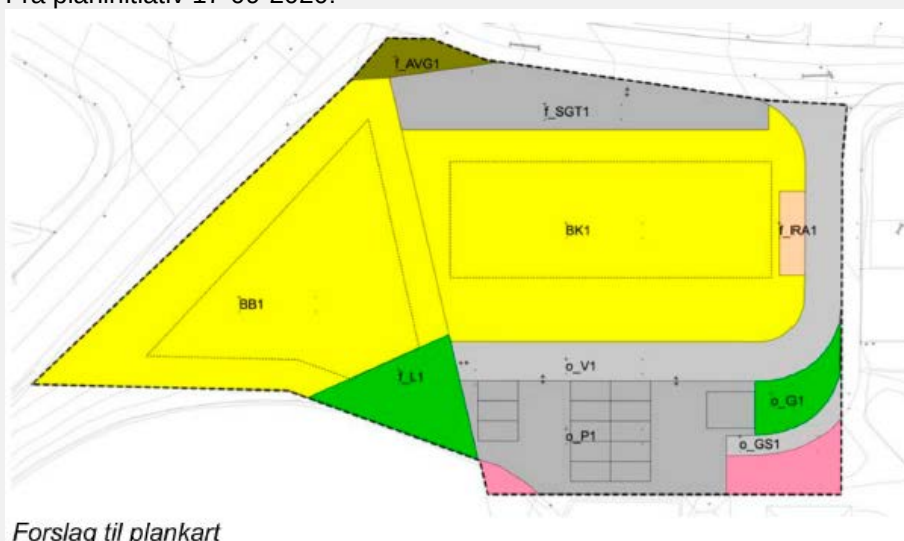
21.juni 1800

Planseksjonens merknad:

Sol- og skyggediagrammer viser at arealene som skyggelegges stort sett er trafikkarealer.

c) **Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak**

Fra planinitiativ 17-09-2020:



Forslag til plankart



Illustrasjonsplan



Det er planlagt en bebyggelse på 6 rekkehus og et leilighetsbygg i 3 etasjer med en inntrukket 4. etasje med to leiligheter. For rekkehus vil det være parkering på bakkeplan på egen tomt, mens det for leilighetsbygget vil være parkering i p-kjeller. I tillegg foreslås det å plassere gjesteparkeringsplasser på bakkeplan ved inngangsparti

Det er foreslått at adkomst til rekkehus, til inngangsparti og gjesteparkering for leilighetsbygg legges fra Theodor Dahls gate. Adkomst med bil til og fra leilighetsbygg for fastboende planlegges på nedside i sammenheng med parkeringsplass for barnehage.

Det planlegges anlagt et anlegg for nedgravd renovasjon parallelt med vei ned mot barnehage. Det legges opp til tilsammen 18 boenheter hvor 12 stk er i leilighetsbebyggelse.

Det foreslås også å legge om p-plass til barnehagen for å få bedre renovasjonsløsning for barnehage som i dag baseres på henting og levering av containere. Dette skaper uheldige trafikale situasjoner. Det legges opp til at barnehagen og boliger kan benytte seg av en nedgravd renovasjonsløsning plassert i ytterkant av rekkehusene. En samtidig omlegging av P-plasser for å bedre trafikkforhold for barn og unge planlegges også. Det legges også opp til innkjøring P-kjeller for leilighetsbygg.

Det vil bli nødvendig med oppføring av forstøtningsmur både opp mot Fylkesvei og mot idrettsbane. Her finnes det allerede en forstøtningsmur, ny mur må tilpasses denne.

Balkonger på leilighetsbygg planlegges delvis å gå utover byggelinje mot sørvest.

Planseksjonens merknad:



Dagens avkjørsel til BK1 ligger ca 35 meter fra krysset Theodor Dahls veg x fv 4424 O.G. Kvernlands veg. **Dette er mindre enn anbefalt avstand**, og i planinitiativet vises en avkjørsel som er trukket ytterligere nærmere krysset. Fv 4424 er i planinitiativet omtalt som fv 220, som er utgått.

Det må også være nok manøvreringsareal for at kjøretøy skal kunne stå flatt og vinkelrett på Theodor Dahls veg når man kjører ut på veien, samt siktlinjer både mot fortau og vei.

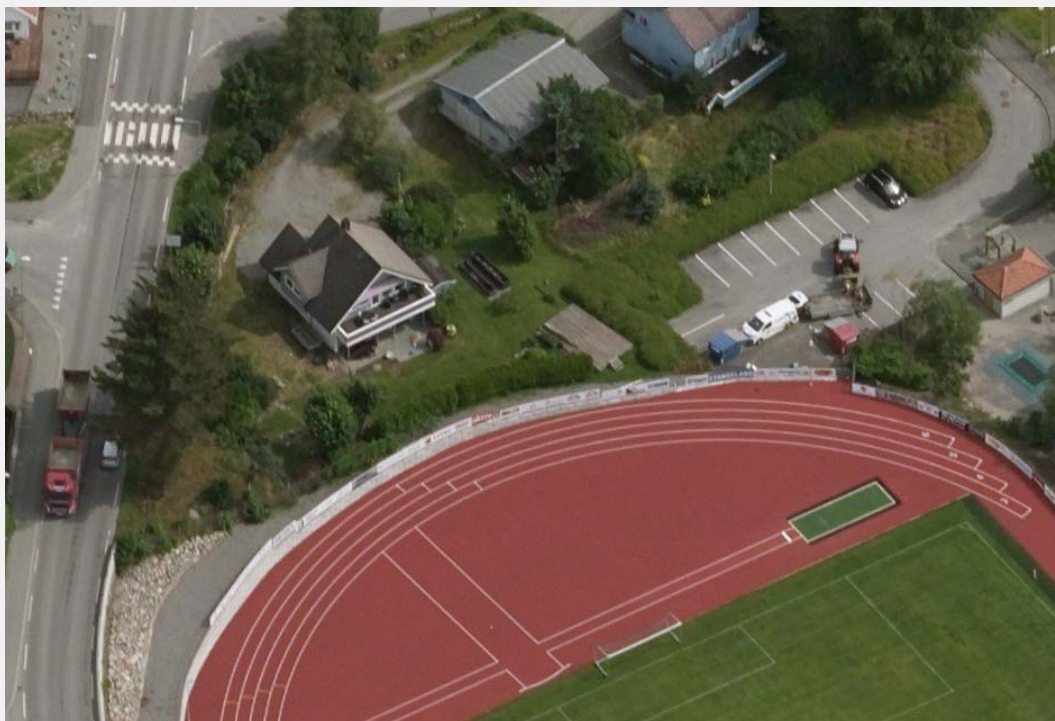
Renovasjonsløsning er plassert 1,4 meter fra husvegg (sørligste rekkehus) og det er ikke avsatt areal for gående som skal levere søppel, verken fra boligene eller barnehage. Selv om det er lite trafikk i denne veien, bør det være et trafikksikkert areal som sikrer en trygg levering av søppel. Illustrasjonstegning viser fire containere uten at behov/ volum for boliger og barnehage er nevnt. I møtet fremkom det at det ikke er undersøkt hva det reelle behovet vil være. Det fremkom også at det er tenkt at renovasjonskjøretøy skal rygge inn i veien før tømning. Nedgravd løsning krever et tilnærmet flatt areal samt plass til støttelabber for renovasjonskjøretøy. Det må i renovasjonsteknisk plan vises manøvreringsareal og oppstilling for renovasjonskjøretøy. I planprosessen bør alternativ plassering i Theodor Dahls veg vurderes.

Illustrasjonstegning viser ferdig prosjekt, og det antas at hele prosjektet (rekkehus og leilighetsbygg) bygges ut under ett, siden lekeplass er for hele området. Det er likevel en svakhet at eksisterende eiendomsgrenser er styrende for arealdisponeringen, og det tilrås at begge eiendommer vurderes under ett. Det må også avsettes tilstrekkelig plass for sykkel-parkering i tråd med kommuneplanen, både for leilighetsbygg og rekkehus. Parkering for bevegelseshemmed er plassert utenfor byggegrense for fylkesveg, og man kan ikke påregne at dette aksepteres av veimyndighet (Rogaland fylkeskommune). Det er bekreftet i møtet at garasjeanlegg (under bakken) er plassert 12,5 fra veimidte til fylkesveien.

Det må sikres trafikksikker adkomst til lekearealene. Parkeringsdekning skal være i tråd med kommuneplan. Antall parkeringsplasser for barnehage skal opprettholdes.

Illustrasjonstegning viser også at takterrasse og balkonger er trukket ut over byggegrense mot idrettsanlegg, og dette er ikke en løsning planseksjonen kan tilråde.

I dagens situasjon ligger bolig (til venstre på foto) trukket tilbake i forhold til idrettsområdet, og er skjermet med en hekk. Planseksjonen mener foreslått løsning for leilighetsbygg ligger for tett på idrettsanlegget og bør bearbeides.



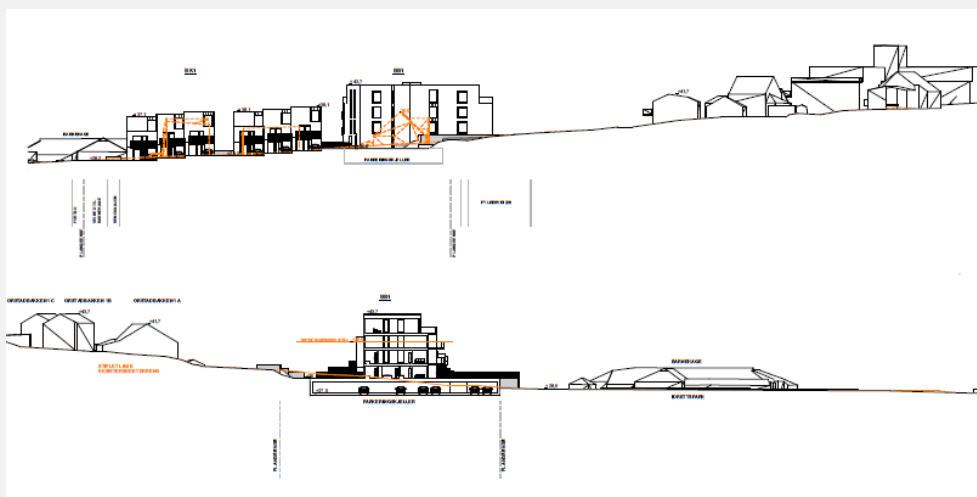
Det er i møtet også redegjort for at det vil være 2-3- byggetrinn for dette området. ROS-analysen må fange opp utfordringene dette byr på, spesielt med tanke på forholdet til barnehagen, samt barn og unge i planområdet.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Fra planinitiativ 17-09-2020:

Det er planlagt to typologier. Lengst nord på tomt grensende mot idrettspark og fylkesvei 220 planlegges det et leilighetsbygg med parkeringskjeller, 3 fulle etasjer og en inntrukket 4. etasje. Heis og tekniske føringer tillates over dette. Det planlegges med muligheter for takhage. Leilighetsbygg (BB1) planlegges med 8-12 boenheter.

Den søndre del av tomt tenkes planlagt med opp til 6 rekkehus. (BK1) Det kan være aktuelt med flermannsboliger og eneboliger. Disse blir i to etasjer med en inntrukket 3. etasje med takterrasse. Se snitt under.



SETT FRA ØST



SETT FRA SØR



SETT FRA SØRØST



SETT FRA SØRVEST



SETT FRA NØRØST



SETT FRA VEST

Planseksjonens merknad:

I planinitiativet er såkalte takhager omtalt. I oppstartsmøtet fremkom det at det ikke dreide seg om felles uteoppholdsareal på toppen av blokken, men de private arealene for noen av leilighetene i blokken.

Rekkehusene som er vist i illustrasjonsmaterialet er på 3 etasjer, hvor den øverste også inneholder terrasse. Denne typologien er høyere enn andre boliger i nærheten, også de nyoppførte boligene ved barnehagens innkjørsel.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Fra planinitiativ 17-09-2020:

Planlagt fortetting er i seg selv en overordnet miljømessig kvalitet og i henhold til målene i Regionalplanen om økt fortetting i eksisterende tettsteder. Boligene vil være godt plassert i forhold til bruk av kollektivtrafikk med bussholdeplass innenfor 100 meters gåavstand. Nærheten til butikker, barnehage, kirke og skole kan bidra til å redusere daglig bilbruk. Det er 10-15 minutter gåavstand til togstopp. Det er gode aktivitetsområder rett i nærheten med idrettspark, aktivitetsflater og turområder.

Planseksjonens merknad:

Kommuneplanen åpner ikke for det planlagte leilighetsbygget, men det kan vurderes dersom kvalitetene er gode, og at andre forhold er oppfylt.

f) Tiltakets virkning på landskap og omgivelser

Fra planinitiativ 17-09-2020:

Bygningsvolum er tilpasset høydeforskjeller i terrenget, hvor det store leilighetsbygget plasseres nærmest vei mens de mindre rekkehusene danner en stedsmessig avtrappingen ned mot eksisterende småhusbebyggelse i Theodor Dahsl veg. Se utsnitt fra 3D volummodell under som viser virkninger fra forskjellige vinklinger. Se også vedlagt illustrasjoner.



Planseksjonens merknad:

Bygningene i planinitiativet er høyere enn omkringliggende boliger, samt barnehage. De legges likevel slik at de ikke vil skyggelegge eksisterende uteoppholdsareal eller hager.

**g) Forholdet til kommuneplan
Forholdet til eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer**

Forholdet til pågående planarbeid

Fra planinitiativ 17-09-2020:

For tomtene gjelder følgende planer:

- Kommuneplan Time kommune 2018-2030
- Kommunedelplan for Frøyland/ Kverneland 2008-2020
- Reguleringsplan for tomt til ny Barnehage på gnr.28 bnr.53 Planid: 0154.00



Utsnitt av reguleringsplan

Utsnitt av kommuneplanen

Gjeldene planer er Kommuneplan Time kommune 2018-2030, Kommunedelplan for Frøyland/ Kverneland 2008-2020 og Reguleringsplan for tomt til ny Barnehage på gnr.28 bnr.53 Planid: 0154.00

Området er regulert til boligbebyggelse i kommuneplanen. Planforslaget utfordrer flere av punktene i Kommunedelplanen, som beskrevet i pkt. 3.g.

Planforslaget utfordrer Kommunedelplanens formulering i kap.2.10 vedrørende fortetting. «*Det blir ikkje peika ut konkrete felt kor det ikkje kan tillatast fortetting, men i sta- den blir det stilt ein del krav i form av retningslinjer, som vil sikra at kvaliteter i bustadfeltet blir ivaretatt. Til dømes vil bygging av lågblokker i einebustadfelt bryta med retningslinjene.*»

Planforslaget utfordrer dette. Bebyggelse i området er i dag småhusbebyggelse, samtidig som det på nordsiden av Fv.220 i O.G Kvernlandsvei 2 er et større terrassert leilighetskompleks i randsonen av eneboligbebyggelse. Dette ligger i Klepp Kommune.

Slik som forslagstiller vurderer det er det fornuftig med en blandet fortetting med både leilighetsbebyggelse i 3 til 4 etasjer som tar opp i seg høydeforskjellene fra fv.220 og ned mot barnehagen/idrettsplass og en tilhørende rekkehusbebyggelse som blir en naturlig overgang til resten av områdets småhus bebyggelse.

Planseksjonens merknad:

Fv 4424 må omtales med rett nummer, ikke fv 220.

Bebyggelsen kan virke ruvende, spesielt sett fra idrettanlegget og barnehagen, hvor mange barn oppholder seg. Det er viktig at gode kvaliteter i området videreføres.

Fra planinitiativ 17-09-2020:

Det jobbes for tiden med store planer for Kalberg som i flere scenarioer beskriver en vesentlig økning i antall arbeidsplasser i området.

Planforslaget med sin fortetting vil nettopp kunne være med å sørge for varierte boliger for disse mulige ansatte, i sykkel og kollektivtrafikk avstand.

Planseksjonens merknad:

Kommuneplan for Kalberg-området er ikke lagt ut på høring, og det er usikkert hvordan utvikling for dette området vil bli.

Fra planinitiativ 17-09-2020:

-Kommuneplan Time kommune 2018-2030

9.2 Arealutnytting tilsier en utnytting på tomten på 4 boliger pr.dekar / lokalsenter Kvernaland og innanfor 500 m (5 min) gangavstand frå haldeplassar

I tillegg står det:

Retningslinje: *Der tilstrekkelege ute- og leikeareal kan sikrast, bør høgare tettleikskrav vurderast.*

Eiendommene i planforslaget er sammenlagt 2,7 da, ikke medregnet evt. tilleggsareal og barnehageparkering. Dette gir følgende utnytting: 18 boliger/2,7= 6.7 boliger pr.dekar. Medregent areal til evt.tilleggsareal og barnehageparkering blir utnyttelse på noe i underkant av 5 boliger /da.

Det legges opp til en tomteutnyttelse på rundt 35-40%BYA, utregnet fra dagens eiendomsstørrelser.

Planseksjonens merknad:

Det er to boligeiendommer som inngår i planområdet, Theodor Dahls veg 66 og 70. De er på hhv 1480 og 1230 m², dvs totalt 2710m². I utregning for tetthet vil også veiareal frem til garasjeanlegg medregnes, ca 500 m² (overslag etter måling på kart).

Det er planlagt 6 rekkehus (eller flermannsboliger/ eneboliger) og 8-12 leiligheter. Det gir en tetthet på 4,36 - 5,60 boliger/daa, som anses som tilstrekkelig.

I planinitiativet er det ikke entydighet på verken boligtyper eller antall, og dette burde vært avklart med tanke på forutsigbarhet i videre prosess.

Fra planinitiativ 17-09-2020:

Øvrige retningslinjer kap.3.10 som er aktuelle:

- *Ved all fortetting skal gjeldende normer for parkering og leikeplassar i Time kommune overhaldast.*

Forslagstillers kommentar:

Gjeldende kommuneplan for Time Kommune tilsier min.1 og maks 2 parkeringsplasser inkl. gjesteparkering. Planforslaget oppfyller dette med 1 stk pr. boenhet beboerparkering for leilighetsbygg i felles anlegg. Gjesteparkering legges til utenfor inngangsparti. Rekkehusbebyggelse har to p-plasser på egen tomt.

Det planlegges en nærlekeplass på 150 m2. jfr. Regionalplanens krav som utløses av 4 boliger og dekker inntil 25 boliger. Det er forøvrig gode lekearealer i nærheten, både idrettspark, uformelle lekeplasser i Theodor Dahls veg og barnehagen kan benyttes utenom åpningstider.

Planseksjonens merknad:

Illustrasjonstegning er delvis målsatt, men det virker som at det er lite manøvreringsareal for bil for noen av rekkehusene. Kombinert med at det ikke er sikret trygg adkomst til renovasjonsområdet, anbefales det at det er fokus på dette i planarbeidet.

Det er også viktig at lekearealet uformes på en god måte og har trygg adkomst fra alle boenhetene. Selv om det er andre områder i nærmiljøet som egner seg til lek, skal kommuneplanens krav dekkes i planen.

Fra planinitiativ 17-09-2020:

For rekkehusbebyggelse vil alle få en hagedybde på 8 meter, sør/sørvestvendt. De to rekkehusene i midten vil få et areal på mellom min.50m2. De øvrige vil få hageareal på 80-100m2. Boder og carporter plasseres på inngangside.

Planseksjonens merknad:

I planinitiativet åpnes det for andre boligtyper enn rekkehus. Uavhengig av hvilken boligtype som velges, er det viktig at minimumskravene i kommuneplanen overholdes, altså minimum 8 meter hagedybde for eneboliger/ rekkehus og uteoppholdsareal på minimum 50 m².

Fra planinitiativ 17-09-2020:

- Einebustadtomt skal vera minimum 450 m² og %-BYA skal vera maks 35%.
 - - Det skal vera minimum 50 m² uteopphaldsareal per bueining, med unntak av sentrumsområdet kor det skal vera minimum 25 m². Einebustader og rekkjehus skal ha dette arealet på bakkenivå og med minimum 8 meters djupne. Uteopphaldsarealet skal ha sol ved vårjamndøgn kl. 15 på minimum 50% av arealet.

Forslagstillers kommentar:

I og med orientering mot sør/sørvest og store aktivitetsflater i nærheten legges det opp til å ha 30m² uteoppholdsareal pr. boenhet i leilighetsbygg. Dette utfordrer Kommunedelplanens krav om 50m², men Time Kommune sin kommuneplan 10.1.1 sier at *det kan vurderast mindre MUA der areala har særskilt høg kvalitet/standard, men ikkje mindre enn 30 m² per bueining.*

Det er forslagstillers oppfatning at planforslagets kvaliteter på egne uteoppholdsarealer og mengden på offentlige arealer i nabolaget tilsier at 30m² pr. boenhet er tilstrekkelig og vil gi gode uteområder.

For leilighetsbebyggelse med et antall på 12 boenheter vil dette tilsvare 360 m². Det legges opp til uteoppholdsareal på rundt 550m² inklusiv lekeplass på 150m². Noe av dette er i skrånende terreng, men størstedelen er sørvendte flate områder. Se illustrasjonsplan for oversikt.

Blokkbebyggelse vil få private balkonger på min.6m².

Planseksjonens merknad:

Planseksjonen kan ikke se at det i planområdet legges opp til «*særskilt høg kvalitet/ standard*» på uteoppholdsareal, og oppfordrer til at minimumskravene i kommuneplanen overholdes. Det er nærhet til både barnehage og idrettsanlegg, men dette kan ikke erstatte gode uteoppholdsarealer og sosiale møteplasser i planområdet.

Fra planinitiativ 17-09-2020:

- Nye bygningar skal ikkje ha høgare gesims/møne (kotehøgde) enn eksisterande, kringliggjande bygg.

Forslagstillers kommentar:

Rekkehusbebyggelse vil få samme høyde på gesims som eksisterende hus i dag men leilighetsbebyggelse utfordrer dagens høyder.

Hus som står der hvor leilighetsbygg planlegges har en kotehøyde på 38,5 mens leilighetsbygg planlegges med en kotehøyde på 45, ikke medregnet evt. tekniske føringer og heis.

Planseksjonens merknad:

Det er oppført rekkehus på naboeiendom, slik Google-maps viser.



Eksisterende hus fremstår ikke som så høyt som planlagte rekkehus, verken i volum eller utforming.
Planlagte rekkehus har tre etasjer, hvor det legges opp til terrasse på den 3. etasjen. Det vil bryte en del med omkringliggende bebyggelse, både ny og gammel.

h) **Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

Fra planinitiativ 17-09-2020:

Fortetting i eksisterende bebyggelse vil alltid medføre at naboers interesser blir påvirket. Det har derfor vært viktig å ha en variert bebyggelse og lave byggehøyder. Vedlagt sol og skyggediagrammer viser også at skyggekast både 21. mars 1500 og 21. juni 1800 i liten grad berører naboers eiendommer. Se også utsnitt fra 3d modell som viser planforslag fra forskjellige vinklinger.

Planseksjonens merknad:

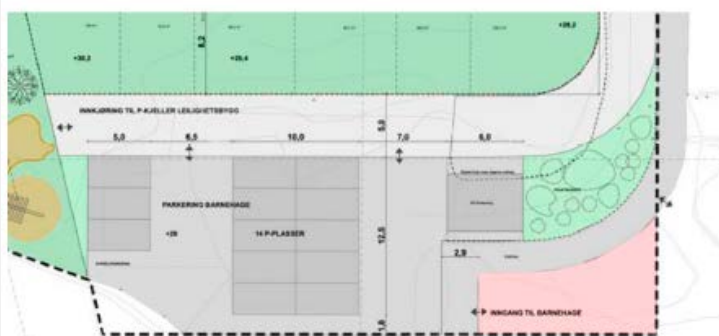
Planlagt bebyggelse vil virke dominerende i landskapet, og det er misvisende å omtale dette som «lave byggehøyder».
Det er positivt at nabo eiendommer i liten grad påvirkes negativt ift skyggeproblematikk.

i) **Ivaretaking av samfunnssikkerhet Forebygging av risiko og sårbarhet**

Fra planinitiativ 17-09-2020:

Det vil i planarbeidet bli utarbeidet rapporter som ser på spørsmål vedr. Støy, trafikkavviklingen, renovasjon, myke trafikanter og funnene her vil påvirke videre utviklingen av planforslaget. Det er særs viktig å få til en god og trafikksikker løsning for parkering, tilkomst barnehage og innkjørsel parkeringskjeller.

Det er nå vist en løsning hvor veien legges om for å få til en god løsning for på/avstigning tilknytning til levering i barnehagen. Det betyr en omlegging av vei og grønnstruktur og parkeringsløsning. Dette vil bli nærmere belyst i planforslaget. Grønnstruktur legges da nærmere barnehagen og kan beplantes med bærbusker til benyttelse for barnehage.
Se utsnitt under:



Foreslått løsning



Dagens løsning med renovasjon i containere på parkeringsplass.

Planseksjonens merknad:

Det er positivt at det blir gjort en helhetlig vurdering av adkost- og renovasjonsforhold for barnehagen, slik at området kan fremstå som trygget for myke trafikanter.

Fra planinitiativ 17-09-2020:

S/ERSKILTE DELUTREDNINGER

- a. *Grunnforhold – geoteknikk*
Det blir utarbeidet en enkel massehåndteringsplan for planområdet.
Særlig grunnforhold vil undersøkes nærmere mtp. parkeringskjeller og overgang Fv 220.
- b. *Grunnforhold – forurenset*
Det er liten grunn til å anta at det kan være forurensete masser.
- c. *Trafikkutredning*
Forenklet mobilitetsplan vil bli utarbeidet.
- d. *Støyutredning*
Det vil utarbeidet støyrapport som dokumenterer støyforhold ved uteområder og på fasader. Det er primært støy fra Fv 220 som er aktuelt.
- e. *Arkeologiske undersøkelser*
- f. *Rammeplan for vann-, avløps – og overvannshåndtering*
Overordnet plan utarbeides i reguleringsprosessen.
- g. *Undersøkelser tilknyttet biologisk mangfold*
Ikke relevant da tomten i dag er bebygd med bolighus.

Planseksjonens merknad:

Fv 4424 må omtales med rett nummer, ikke fv 220.

Fra planinitiativ 17-09-2020:

PLANFAGLIGE TEMAER

- a. *Avfallshåndtering*
Renovasjonsteknisk plan utarbeides som en del av planprosessen. Det foreslås å legge et anlegg for nedgravde renovasjonsløsninger i vei som leder ned til barnehage. Renovasjon kan da samordnes med barnehagens behov, evt. andre naboer, slik at behovet for å ha containere stående på P- plass ved barnehagen forsvinner.
- b. *Offentlige og felles trafikkarealer*
Det blir avkjøring fra offentlig til privat samlevei for rekkehus og gjesteparkering leilighetsbygg. Innkjørsel til p-kjeller vil være ifbm. p-plass for barnehagen. Endelig løsning for dette utarbeides i samråd kommunen og i forbindelse med mobilitetsplan.
- c. *Offentlige rom og plasser*
Det er ikke lagt opp til offentlige rom og plasser i planen.
- d. *Lekeplasser og felles uteareal*
Det skal være 1 nærlekeplass per 25 boenheter. Denne planlegges som en del av felles uteoppholdsareal mot sør for leilighetsbygg. Det legges ellers opp til romslige solrike utearealer mot sør og sørvest. Se sol/skygge diagrammer.
Det er gode natur- og kulturkvaliteter like utenfor planområdet. Da spesielt idrettspark og opparbeida turområder i Kalbergskogen og Frøylandsvatnet.
- e. *Tilgjengelighet/universell utforming*
Retningslinjer i kommuneplan for Time kommune følges.
Det er krav til at 40 prosent av småhusbebyggelsen er tilgjengelige boliger. Dette vil bli vist i planforslaget. Uteområder vil bli opparbeidet i henhold til gjeldene regelverk for Universell utforming.

f. Høyder

Planforslaget utfordrer kapittel om fortetting i kommunedelplanen som beskrevet over, men forholder seg bestemmelser i Kommuneplan. Rekkehusbebyggelse vil få samme høyde på gesims som eksisterende hus i dag men leilighetsbebyggelse utfordrer dagens høyder. Hus som står der hvor leilighetsbygg planlegges har en kotehøyde på 38,5 mens leilighetsbygg planlegges med en kotehøyde på 45, ikke medregnet evt. tekniske føringer over tak og heis.

g. Sol- og skyggeforhold

Tomten har gode solforhold. Leiligheter vil være minst tosidig belyste.

h. Barn og unges interesser

Retningslinjer i kommuneplan for Time kommune følges. Det er i området særlig gode og varierte arenaer for barn og unge, både med idrettspark, løpebane, lekeparker og naturområder.

Retningslinjer i kommuneplan for Time kommune følges. Det er i området særlig gode og varierte arenaer for barn og unge, både med idrettspark, løpebane, lekeparker og naturområder.

i. Parkering

Retningslinjer i kommuneplan følges.
Min.1 pr.boenhet og maks 2 inkl. gjesteparkering.

j. Miljøutfordringer, klima, lys, støy osv.

Ingen kjente utover det som er nevnt i andre punkter. Skjema for blå/grønn faktor vil bli utarbeidet. Det antas at hovedkilde for støy vil være Fv.220. Støyrapport vil avdekke dette og skissere tiltak.

Planseksjonens merknad:

Fv 4424 må omtales med rett nummer, ikke fv 220. Andre forhold er kommentert tidligere.

Fra planinitiativ 17-09-2020:

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Lekeplasser og grøntarealer skal opparbeides før boliger får brukstillatelse.

6.2 Tekniske anlegg som belysning, vei, fortau og renovasjon skal være ferdigstilt før det blir gitt brukstillatelse.

6.3 Nødvendige overvannsanlegg under bakkeplan skal være etablert før bygging av dette flater.

**j) Varsel om planoppstart
Berørte offentlige organer
Andre interesserte**

Fra planinitiativ 17-09-2020:

Varsles etter adresseliste utarbeidet av kommunen. Varsles også på kommunens hjemmeside og i avis.

k) Prosesser for samarbeid med og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Fra planinitiativ 17-09-2020:

I samsvar med PBL. Kap. 5. Dialogmøter med kommunen underveis, dersom behov infomøte med berørte naboer. Planen vil bli lagt ut til høring og det vil bli opplyst om hvor planutkastet vil være tilgjengelig.

l) Forskrift om konsekvensutredninger:

Fra planinitiativ 17-09-2020:

Tiltaket er ikke av en slik størrelse at det etter vår vurdering behøves konsekvensutredning. Eventuelle utredninger kan behandles i reguleringsplanen.

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.
Avklart med andre fagmyndigheter	<u>Planseksjonens merknad:</u> Ingen forhold er avklart med andre fagmyndigheter.
Eiendomsforhold	
Eksisterende eiendomsforhold og evt behovet for avklaring av eiendomsforhold	Fra planinitiativ 17-09-2020: Det er Rene Investeringer som eier gnr/bnr. 28/53 og med opsjon på kjøp av 28/584 eid i dag av Runar og Bente Berg. Også inkludert i forslag til plangrense er noen mindre inneklemt arealer som det ønskes ervervet.
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	Fra planinitiativ 17-09-2020: Planinitiativet inneholder delvis informasjon om dette. <u>Planseksjonens merknad:</u> Planinitiativet viser forslag til eiendomsstruktur som er i tråd med dagens situasjon. Endelig eiendomsstruktur fastsettes i reguleringsplanen.
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 er ikke i tråd med kommuneplanen mht byggehøyder og uteoppholdsarealer.
Eksisterende miljøsituasjon Eksisterende bebyggelse og bruk Enkel stedsanalyse med illustrasjoner	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er delvis vist i planinitiativ.
Forslagets hovedgrep	
Beskrivelse av hovedgrep	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Skisse av plangrep (og prinsippsnitt)	<u>Planseksjonens merknad:</u> Plangrep er vist i planinitiativ.
Avklaring/ bekrefelse på at hovedgrep er i orden	→ Planseksjonen bekrefter at hovedgrep er i orden, men anbefaler at byggehøyder og uteoppholdsarealer er i tråd med kommuneplanen.
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	
- Utnyttelse	<u>Planseksjonens merknad:</u> Utnyttelse er innenfor akseptabelt nivå.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist som 3D-modell og snitt.
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, men ønskes mindre enn krav i kommuneplan.
- Trafikk og parkering	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Forholdet til området (tilpasning mv)	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er omtalt i planinitiativ.
Avklaring/ bekreftelse på at planinitiativet har de kvalitetene som ønskes for området, herunder universell utforming mv	→ Planseksjonen bekrefter at planinitiativet viser et prosjekt som delvis er i tråd kommuneplanen. Det er ønskelig med fortetting for dette området, men byggehøyder bør vurderes. Universell utforming omtales noe, og bør kunne ivaretas i planprosessen.
Positive og negative konsekvenser for tiltaket	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er noe omtalt i planinitiativ.
Avklaring/ bekreftelse på at planinitiativet ikke har store negative konsekvenser	→ Planseksjonen bekrefter at planinitiativet ikke har store negative konsekvenser, men kan ha negativ virkning pga byggehøyder.
Vurderinger som er gjort om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Dersom det i møtet blir avdekket at planen faller inn under forskrift om konsekvensutredninger, skal behandlingen av planinitiativet følge reglene om konsekvensutredninger.	→ Planseksjonen bekrefter at planen ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredninger.
Prosess for medvirkning	<u>Planseksjonens merknad:</u> Omtales delvis i planinitiativ.
Avklare omfang av medvirkning	→ Planseksjonen anser skissert omfang som tilstrekkelig.
Hovedutfordringer og vesentlige interessekonflikter	<u>Planseksjonens merknad:</u> Byggehøyder, uteoppholdsareal og forhold til fylkesvei (parkering utenfor byggegrense og avstand til kryss).
Avklare hvordan utfordringer og interessekonflikter skal håndteres	→ Planseksjonen har ingen merknader.
Fremdriftplan og milepæler	Ikke vist i planinitiativet. → Oppdatert fremdriftplan må foreligge før oppstart av planarbeid.
Felles målformuleringer, ansvarsfordeling, klare milepæler mv. Tett dialog og løpende avklaringer	→ Planseksjonen oppfordrer til tett dialog.
Vurdering om det er aktuelt med parallell plan- og byggesak	Fra planinitiativ 17-09-2020: Det er en ønskelig med innlevering av rammesøknad ifbm. sluttbehandling av planforslag.

	<u>Planseksjonens merknad:</u> Innlevering av rammesøknad er omtalt i planinitiativet (se over, men dette samsvarer <i>ikke</i> med parallellbehandling etter pbl 12-15. Dette ble tatt opp i møtet, og det er konkludert at det vil være aktuelt med parallell plan- og byggesak..
Avklare rekkefølgebestemmelser og behov for utbyggingsavtaler	Fra planinitiativ 17-09-2020: Det vil ifbm. varsling om oppstart bli varslet om at det vil bli satt i gang arbeid med utbyggingsavtale. → Planseksjonen bekrefter at det vil være 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.