

MØTEREFERAT

OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER



Time kommune

Plan	Detaljregulering for kjøpesenteret M44, Bryne sentrum					
Plannummer	0552.00					
Saksnr	22/4874					
Møtested	Møterom Stemmen, rådhuset		Teams			
Møtedato	30.11.2022		19.12.2022			
Møtetidspunkt	KI 10.00-11.30		KI 09.00 - 10.00			
Deltakere						
Fagkyndig/ Fagansvarlig	Firma	Prosjektil Areal AS				
	Org. nummer	995 907 534				
	Kontaktperson	Marie Mjaaland				
	Telefon	977 54 658				
	E-post	marie.mjaaland@prosjektil.no				
Forslagstiller	Firma	Nedremarka Eiendom AS				
	Org. nummer	986 307 370				
	Kontaktperson	Christian Kleivene				
	Telefon	476 07 276				
	E-post	christian.kleivene@coop.no				
Hjemmelshaver	Gnr/ bnr	1/75	1/180	1/277	1/315	1/450
		1/458	1/530	1/579	1/607	1/657
		1/658	1/662	1/813	1/814	1/815
	Navn	Nedremarka Eiendom AS				
	Postadresse	Postboks 514 4349 Bryne				
	Gnr/ bnr	1/17	1/179	1/672		
	Navn	Time kommune		Rogaland fylkeskommune		
		Postboks 38 4349 Bryne		Postboks 130 Sentrum 4001 Stavanger		
	Time kommune	Fagleder Plan	Wibecke Natås			
		E-post	wibecke.natas@time.kommune.no			
Saksbehandler		Rita Ørsland				
E-post		rita.orsland@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 oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren 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 forespørsel om dette fra forslagsstilleren.

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

Det skal blant annet tas stilling til

- a) hvordan det skal tilrettelegges for samarbeid, medvirkning og samfunnsikkerhet
- 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 forslagsstilleren 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 09-12-2022/ stedsanalyse 07-12-2022/ Forslag til planprogram 09-12-2022:

I 2016 ble det igangsatt arbeid med områderegulering for Bryne sentrum vest, som omfattet M44 og tilleggende områder. Planarbeidet stanset opp i påvente av avklaringer bl.a. vedr. fv44 og parkeringsløsning for Bryne sentrum, og ble formelt avsluttet etter prinsippavklaring i LOK den 17.11.2022. Planleggingen tas nå videre som detaljregulering i en ny prosess, der planens avgrensning er endret.

Formålet med planforslaget er å legge til rette for utvikling av kombinert næring og bolig innenfor planområdet. Det planlegges en utvidelse av M44s butikklokaler med et variert tilbud av tjenester og butikker, det skal legges til rette for boliger med uteoppholdsareal på lokk over næringsarealene. Det vil også ses på muligheten for et høyhus i nordlig del av planområdet. Utviklingen vil medføre en økning i antall parkeringsplasser, for å dekke behovet for M44 og se på mulighet for sambruk med parkering for sentrum. Det planlegges å anlegge ny adkomst fra Arne Garborgs veg, samtidig som dagens avkjørsler fra Reevegen skal videreføres. I tillegg er det ønskelig å styrke bruksmuligheter og tilgjengelighet til Bryne Mølle og Kaizersplassen. Det tilstrebes også å tilrettelegge for bedre koblinger og styrket trafiksikkerhet for myke trafikanter i området.

Planforslaget kan bidra til å befeste Brynes posisjon som regiondelssenter. Samlet kan de planlagte grepene skape et mer levende sentrum, med økt urbanitet og byliv. Det er ønskelig å styrke de positive synergiene som allerede er tilstede mellom kjøpesenteret og resten av Bryne sentrum, slik at de fungerer som elementer innen samme enhet og sammen hever Brynes attraktivitet som handelssenter og bosted.

Det kan bli aktuelt med parallellbehandling iht. PBL 12-15, der søknad om byggetillatelse behandles felles med forslag om reguleringsplan.

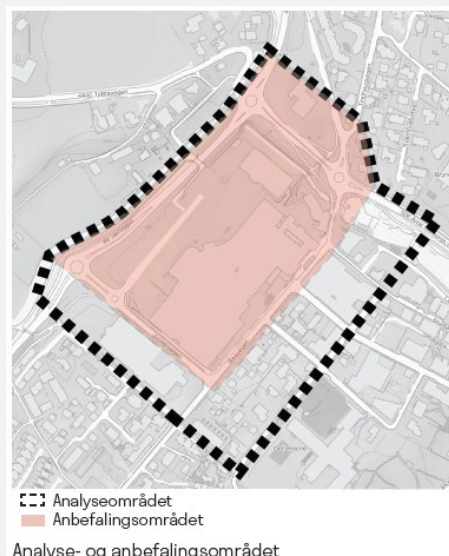
b) Redegjørelse for planområdet:

Fra planinitiativ 09-12-2022/ stedsanalyse 07-12-2022/ Forslag til planprogram 09-12-2022:
Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger i utkanten av Bryne sentrum, ca. 500 m fra Bryne stasjon. Planområdet har en størrelse på ca. 93 daa slik planavgrensningen er foreslått i vedlegg til planinitiativet. Figur 1 viser foreslått planavgrensning og plassering i regionen.



Figur 1 Planområdets avgrensning og plassering

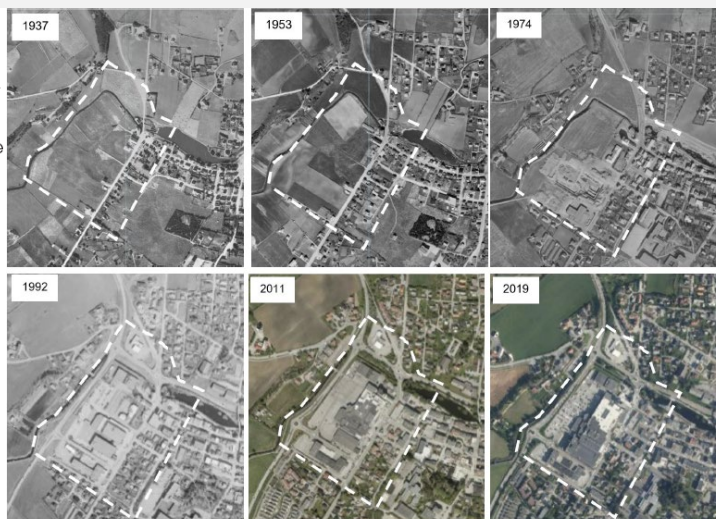


Analyse- og anbefalingsområdet

Analyseområdet bestod for det meste av landbruksjord frem til ca. 1960-tallet, med noe mindre bebyggelse i øst. Det har opp gjennom årene markert inngangen til Bryne. Det har blitt definert av kanalen, og hovedvegen i nord-sørgående retning, som tidligere fulgte Reevegen. Etter at fv44 (tidligere riksveg 44) ble anlagt rundt 1990, fikk analyseområdet i stor grad sin nåværende form. Området har fra 1970-tallet blitt utbygget gradvis, med voluminøse bygg med store fotavtrykk, omgitt av utflytende asfalterte flater. Bebyggelsen har stått i kontrast til den mer finmaskete strukturen med småhus, som har dominert i øvrige deler av Bryne.

Bryne mølle er et vernet kulturminne innenfor planens avgrensning. Bryne mølle er bygget i 1929, etter at den tidligere møllebygningen brant i 1928. Bryne mølle er et viktig minnesmerke og en kulturinstitusjon i sentrum av Bryne.

Analyseområdet er forholdsvis flatt - terrenget stiger fra ca. kote +20 ved fv44 til ca. +25 ved Reevegen.



Historisk utvikling fra 1937-2019

Bebyggelsen i planområdet står i kontrast til omkringliggende bebyggelse når det gjelder struktur, fotavtrykk og volum. Omkringliggende bebyggelse er variert, både med tanke på materialitet, stil og funksjon. Det finnes både bolighus og næringsbygg, og de fleste har 2 til 3 etasjer.

Kjøpesenteret M44 er en viktig aktør innen handel, tjenester og aktiviteter i Bryne sentrum. Senteret er godt besøkt, og er en viktig møteplass i sentrum.



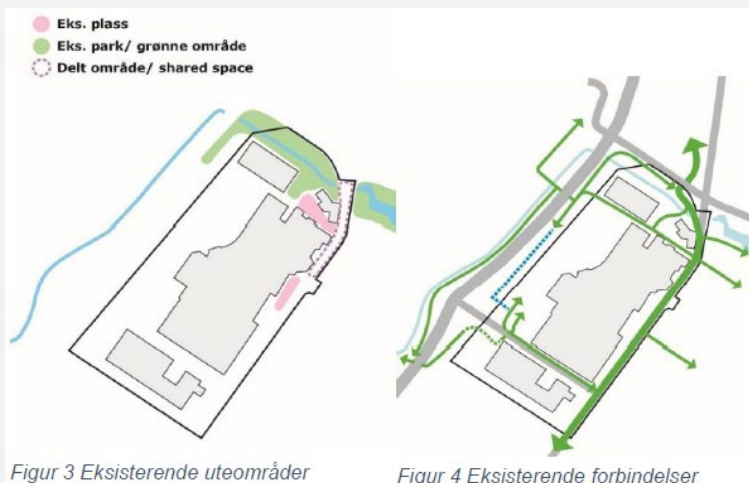
Beskrivelse av planområdet

Planområdet består av kjøpesenter M44 med tilhørende parkering, og nødvendig infrastruktur som FV 44 og Arne Garborgs vei. M44 har i dag rundt 70 butikker fordelt på et salgsareal på 41 000 m². Senteret har 750 parkeringsplasser fordelt på bakkeplan, på tak og i parkeringshus. Helt nord i planområdet ligger felleskjøpet i eget bygg, og industribygningen Bryne Mølle, som er et kulturminne registrert i SEFRAK. Figur 2 viser dagens situasjon for planområdet. Her ser man at det er mye overflateparkering og parkering på tak.



Figur 2 Dagens situasjon

Det finnes eksisterende uterom i form av Kaizersplassen ved Bryne Mølle, og gate/torgareal ut mot Reevegen, se Figur 3. Disse er relativt nylig opparbeidet, og bidrar til å knytte kjøpesenteret sammen med sentrum. Viktige forbindelser innenfor planområdet som bør videreføres og styrkes, er vist i Figur 4.



Figur 3 Eksisterende uteområder

Figur 4 Eksisterende forbindelser

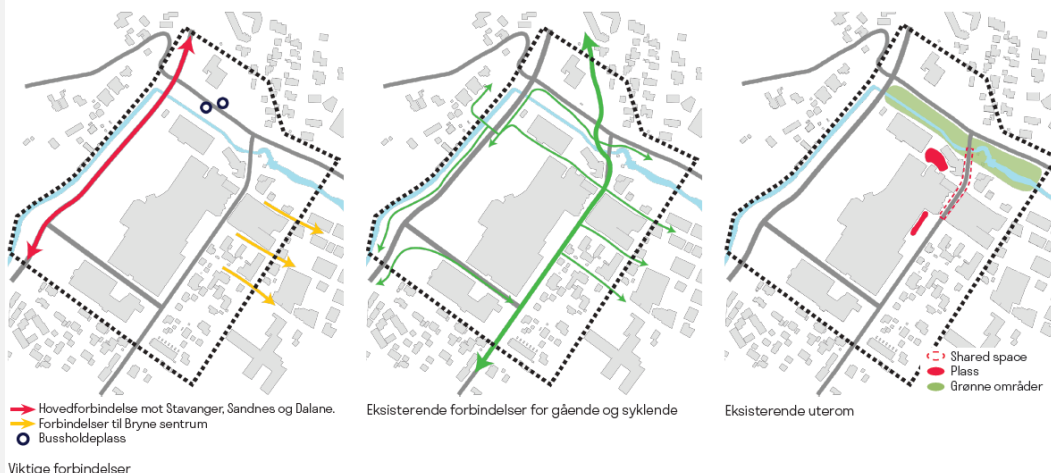
Bryne sentrum består av forskjellig bygningstypologi og volum, hvor M44 er blant de største bygningsmassene.

Planområdet er forholdsvis flatt. Terrenget stiger fra ca. kote +20 ved fv44 til ca. +25 ved Reevegen.

Åna, og fv 44 utgjør barrierer innenfor området mtp. fremkommelighet for gående og syklende. Fylkesvegen har tung trafikkbelastning, som medfører kø og oppstuvning, og som begrenser fremkommeligheten i området.

Eksisterende forbindelser for gående og syklende følger i stor grad vegnettet for bil.

Eksisterende blå og grønne byrom er i forbindelse med Åna i nord og Kaizersplassen.



Viktige forbindelser

Planarbeidets eventuelle virkning utenfor planområdet.

Fra planinitiativ 09-12-2022/ stedsanalyse 07-12-2022/ Forslag til planprogram 09-12-2022:

Trafikksituasjon

Adkomst til planområdet er fra rundkjøring i FV 44 via Jupitervegen. FV44 er hovedveien på Jæren og har svært høy trafikkbelastning (ÅDT=16 000). Det er utfordringer med kødannelse på FV 44 i dag. Ved tidligere saksgang er det utarbeidet mobilitetsplan, trafikkanalyse og redegjørelse for trafikk, for å kartlegge utfordringer og mulige løsninger.

Trafikk og parkering

Det forventes at utvidelsen vil medføre en trafikkøkning for nærliggende vegnett. Mobilitetsplan som ble utarbeidet i 2020, viser en mulig økning i bilturer som følge av flere besøkende og ansatte.

Utført trafikkanalyse fra 2020, legger en tilsvarende trafikkøkning til grunn, med en økning på 47% iht. dagens situasjon.

Trafikkøkningen fører til behov for etablering av flere parkeringsplasser innenfor planområdet, og en intern infrastruktur som forhindrer oppstuvning av biler ut i omkringliggende vegnett.

Parkering skal hovedsakelig løses i parkeringsanlegg, men noe parkering på bakkeplan vil videreføres. For å sikre god flyt og framkommelighet, og en trafiksikker løsning for alle trafikanter, skal det planlegges for ny adkomst fra Arne Garborgs vei. Adkomst fra Jupitervegen og Reevegen beholdes. Det kan i planarbeidet ses på mulighet for om parkeringsløsningen vil kunne være en fellesløsning som også skal dekke parkeringsbehov for Bryne sentrum.

I planarbeidet vil trafikk være et viktig tema, og planlegges utredet i konsekvensutredning. Det vil bl.a. lages mobilitetsplan som utreder forventede trafikkmengder i forbindelse med ønskede tiltak. Det skal også utarbeides en ny trafikkanalyse, som ser på virkningene planlagt adkomstløsning vil ha for nærliggende veger, og for fv44 helt opp mot Nordlysvegen nord for planområdet. FV 44 opp til Nordlysvegen inkluderes derfor i planområdet ved varsel om oppstart.

Det vil fokuseres på styrkede forbindelser for myke trafikanter i planforslaget, som vil kunne gi bedre koblinger til kollektivtrafikk. Omfanget av og løsninger for sykkelparkering vil også utbedres. Samlet vil disse grepene kunne bidra til å flytte noen turer fra privatbil over til mer miljøvennlige transportmidler, og redusere bilførerandelen til området.



Figur 7 Fasade ut mot FV44 og ny rundkjøring i Arne Garborgs veg. Mulig plassering av høyhus er vist med hvit stiplede linje

Planseksjonens merknad:

Utbyggingen vil medføre endringer, både for Bryne som by, men vil også påvirke omgivelsene rundt. Det åpnes for et høyhus i nordvestre hjørne av eiendommen, og det bør avklares tidlig i planarbeidet om dette skal realiseres og hvilken utforming det skal gis.

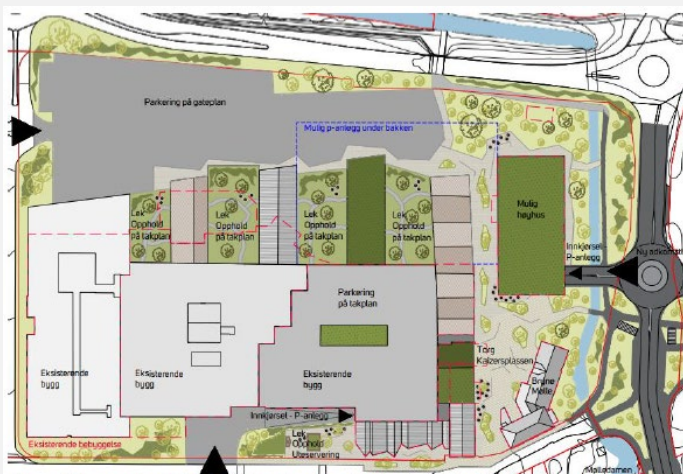
Trafikksituasjon, både dagens og fremtidig, vil påvirkes av de grepene som er foreslått. Planarbeidet innebærer mange ulike utredningsbehov (konkretiseres i planprogram).

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Fra planinitiativ 09-12-2022/ stedsanalyse 07-12-2022/ Forslag til planprogram 09-12-2022: Giennomføring og arkitektoniske grep

Innenfor planområdet skal det legges til rette for kombinert formål med næring og bolig. Det planlegges for en utvidelse av eksisterende arealer for M44. De nye næringsarealene er på ca. 17 500 m², og utvidelsen skal hovedsakelig skje mot FV 44. Eksisterende senterbebyggelse skal videreføres, men transformeres for å sikre en helhetlig løsning for kjøpesenteret. I tillegg vurderes muligheten for et høyhus i området der Felleskjøpet er i dag, som vil kunne utgjøre opp til 8 000 m². Det vil vurderes kombinert formål for høyhuset med næring/kontor, og ev. bolig. Dersom det legges til rette for bolig må krav til uteoppholdsareal iht. sentrumsplanen dokumenteres.

Fasader mot tilgrensede byrom vektlegges, og det vil fokuseres på høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det legges også opp til å anlegge ny inngang til M44 fra Kaizersplassen. De aktive fasadene med butikker og serveringssteder vil kunne forene M44 og Storgata/sentrum på en bedre måte og styrke handelen i Bryne sentrum. Samlet kan disse grepene bidra til å vitalisere og gi økt bruksverdi til Kaizersplassen og omkringliggende gater.



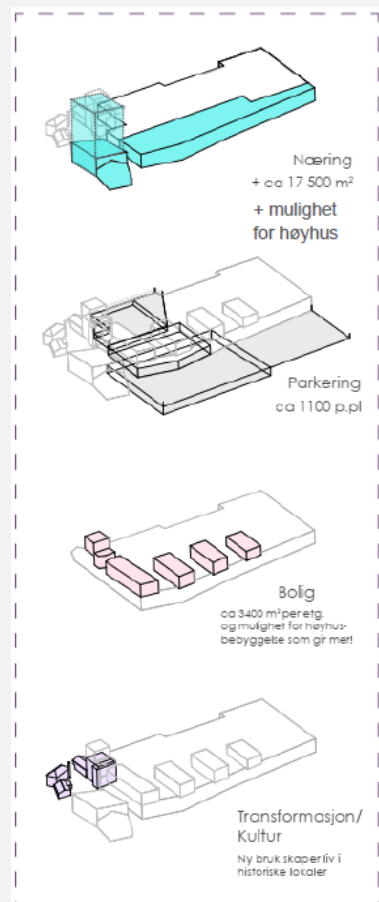
Figur 5 Konseptuell illustrasjonsplan av planlagte tiltak. Høyhus vurderes innenfor markert område mot rundkjøring i nord

Også mot Reevegen friskes fasaden opp med nye næringslokaler. De nye lokalene planlegges foran oppkjøringsrampe til parkering, og omgivelsene skjermes dermed fra innsyn til parkeringsanlegget.

Det planlegges boliger over deler av M44, fra 4. etasje og til 7. etasje. Antall og omfang av boligdelen er foreløpig ikke avgjort. Boligene vil ligge mot fylkesvegen i vest. Det planlegges uteoppholdsarealer i form av takhager mellom boligene som vil ha gode solforhold, og som tenkes skjermet fra støy med glass-skjerm mot fylkesvegen. Boligene vil ha parkering på taket over senteret. Sentrumsnære boliger legger til rette for en bærekraftig utvikling med kortreist hverdagsliv ved tilgang til alle fasiliteter innen gangavstand.

Kulturmiljøet skal styrkes med bedre tilgjengelighet til Bryne mølle og Kaizersplassen, noe som kan bidra til økt aktivitet. Kontakten mellom ute og inne forbedres gjennom aktive fasader og gode forbindelser både eksternt og internt i bygget.

Planområdet planlegges utviklet i to hovedtrinn, der næringsdelen utgjør trinn 1 og boligdelen utgjør trinn 2. I trinn 1 vil adkomst og parkeringsløsning være på plass før nye næringsarealer ferdigstilles. Alle utearealer på bakkeplan skal transformeres i trinn 1. Trinn 2 vil bygges ut trinnvis med tilhørende parkering og uteoppholdsarealer på tak, og planlegges i et mer langsiktig perspektiv.



Figur 6 Prinsipiell illustrasjon av planlagt tiltak, med mulighet for høyhus vist i stiplet linje

Planseksjonens merknad:

I dette planarbeidet vil det være fokus på utvidelse av dagens kjøpesenter, men også på introduksjon av boliger i planområdet. I en slik utbygging vil det være nødvendig med flere byggetrinn, og det kan være hensiktsmessig at disse trinnene konkretiseres ytterligere gjennom planprosessen. Hovedprinsipper for gode, felles/ private uteoppholdsarealer er også viktig, siden ingen av disse vil være på bakkeplan.

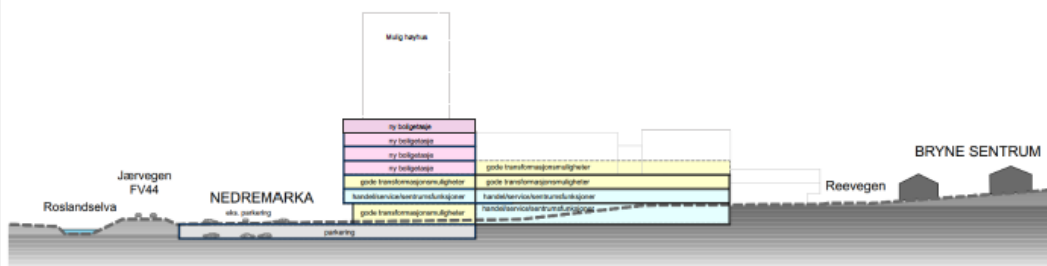
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Fra planinitiativ 09-12-2022/ stedsanalyse 07-12-2022/ Forslag til planprogram 09-12-2022: Utbyggingsvolum og byggehøyder

Gjeldende plan legger opp til en utnyttelse på 100-300% i planområdet. Med planlagt utbygging vil utnyttelsen i planforslaget trolig bli mellom 250-300%, avhengig av omfanget av boligdelen og ev. høyhus. Det skal videreføres næring i 3 etasjer i kjøpesenteret, samt i det mulige høyhuset over felleskjøpets eiendom på inntil 15 etasjer. Bolig skal etableres over næring på en begrenset del av grunnflaten, omkring 10%, mot fylkesveien. Bolig vil være fra 4. etasje og opp til 7 etasjer. Det vil også ses på mulighet for bolig i et ev. høyhus.

Om det skal legges opp til høyhus vil avklares i tidligfase, og vil inngå i alternativ 1 i konsekvensutredningen.

De største høydene vil dermed legges mot fv44, og bebyggelsen trappes ned mot Reevegen, iht. dagens situasjon.



Prinsippnitt fremtidsmuligheter for transformasjon

Figur 8 Prinsippnitt av organisering av fremtidig bebyggelse

Planseksjonens merknad:

I dette planarbeidet vil det være fokus på

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Fra planinitiativ 09-12-2022/ stedsanalyse 07-12-2022/ Forslag til planprogram 09-12-2022:

Det er en målsetning i planarbeidet å styrke tilgjengelighet og framkommelighet for myke trafikanter i og rundt området, og legge til rette for en bedre sammenkobling mellom kjøpesenteret og resten av Bryne sentrum. Uterom og uttrykk mot Kaizersplassen og Reevegen vil ha særskilt prioritet, og det vil lages en overordnet utomhusplan for å sikre universell utforming, kvalitet og funksjonalitet i utearealene.

Det vil i forbindelse med planarbeidet ses på mulige blågrønne tiltak, energieffektivisering, massehåndtering og materialbruk, for å sikre en bærekraftig utvikling i planområdet.

Planseksjonens merknad:

I dette planarbeidet vil det være fokus på

f) Tiltakets virkning på landskap og omgivelser

Fra planinitiativ 09-12-2022/ stedsanalyse 07-12-2022/ Forslag til planprogram 09-12-2022: Den sentrale beliggenheten i Bryne sentrum gjør at planområdet er godt egnet for fortetting og høy arealutnyttelse. Det er i dag mye asfalterte flater og voluminøs bygningsmasse i planområdet. Foreslått utvikling vil skape mer variasjon og grøntområder innenfor planområdet, og vil kunne styrke fremkommeligheten og trafikksikkerheten for myke trafikanter.

Planforslaget har til hensikt å tilrettelegge for en utbygging som sikrer bedre tilpasning til omkringliggende bebyggelse enn ved dagens situasjon. Det vil også sikres mer åpne og aktive fasader som vil styrke forbindelser mellom kjøpesenteret, Kaizersplassen og Bryne sentrum for øvrig. Slik bygges det opp under et helhetlig sentrum og handelsmål for Jæren. I prinsippsnittet i Figur 11 ses bebyggelse i planområdet fra Bryne sentrum. Skissert ny bebyggelse er vist med hvitt, og en ser det mulige høyhuset i nordlig del av planområdet. Boligbebyggelsen over eksisterende M44 brytes opp i lameller med uteoppholdsareal imellom, for å bevare siktlinjer fra Bryne sentrum mot vest, og for å fremstå som et mindre dominerende element i bybildet. De største høydene vil dermed legges mot fv44, og bebyggelsen trappes ned mot Reevegen, iht. dagens situasjon. Lokalklimatiske forhold i Reevegen vil dermed påvirkes i liten grad. Det vil utføres vindanalyse for tiltaket for å se på virkninger på omkringliggende uterom og gater. De nye tiltakene blir mest synlige fra fylkesvegen, men vil også som nevnt påvirke siktlinjer mot vest fra Bryne sentrum.

Økt handel, tjenester og bolig vil kunne trekke flere mennesker til området, og medføre en økning i trafikk. Den nye adkomstløsningen vil også kunne påvirke trafikkflyten i omkringliggende vegnett. Dette vil utredes i planarbeidet gjennom nye trafikkanalyser og konsekvensutredning.

Planforslaget viser et prosjekt som kan tilføre både M44 og Bryne sentrum viktige kvaliteter, og bidra til et mer helhetlig bysentrum med varierte tilbud, åpne fasader og trivelige byrom og gater.



Figur 11 Prinsippnitt av eksisterende bebyggelse vist i rødt, med planlagt plassering av ny bebyggelse vist i hvitt. Prinsippnittet viser planområdet sett fra Bryne sentrum. Det vil i planarbeidet vurderes om det skal legges opp til høyhus i nordlig del av området, innenfor volumet som vises til høyre i prinsippnittet.

Planseksjonens merknad:

Kulturmyndigheter vil avklare behovet for undersøkelser/ registreringer. Visualisering av tiltaket vil være en viktig del av planmaterialet.

g)

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

Fra planinitiativ 09-12-2022/ stedsanalyse 07-12-2022/ Forslag til planprogram 09-12-2022:
Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

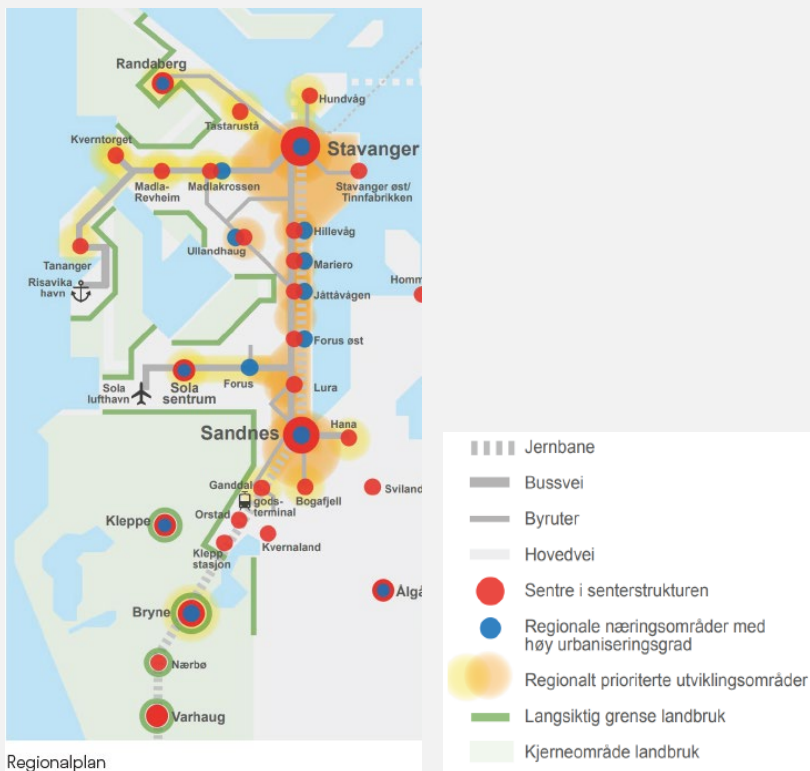
Reguleringsplanen er i tråd med mange av regionalplanens strategier og mål:

- ✓ Fremme hverdagsaktivitet, god mobilitet og bedre miljøet
- ✓ Dra nytte av våre investeringer
- ✓ Redusere nedbygging av jord
- ✓ Møte framtidens boligbehov
- ✓ Utvikle sunne og inkluderende nærmiljø
- ✓ Styrke verdiskapingsevne og bidra til produktivitetsvekst
- ✓ Legge til rette for attraktive næringsarealer for alle virksomheter – på rett plass, til rett tid og pris
- ✓ Tiltrekke aktivitet til sentrum
- ✓ Unngå spredning av sentrumsfunksjoner
- ✓ Sikre rom for innovasjon i handelsnæringen

Planforslaget legger opp til å styrke eksisterende møtesteder og gangakser gjennom å bedre tilgang og tilgjengelighet til disse. Det blir mer kontakt mellom kjøpesenter og tilgrensende byrom. Dette gjøres ved å tilrettelegge for aktive fasader, flere innganger, og ved at viktige elementer for lokal identitet bevares – dette gjelder både verneverdig bebyggelse og fasademaleri.

Om boliger slår regionalplanen fast at det må tilrettelegges for et mer variert og attraktivt boligtilbud i og nær sentrumsområdene, og sier følgende om utnyttelse i Bryne sentrum:

- Eksisterende gater, byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreget er premissgivende for utnyttelsesgrad, høyder og morfologi (form).
- Det åpnes for særlig høy utnyttelse ved sentrale kollektivknutepunkt.
- Det legges spesielt vekt på krav til kvalitet og stedsanalyse i prosjekter med høy utnyttelsesgrad.

**Planseksjonens merknad:**

Planinitiativet åpner for en større fortetting, spesielt om man velger å oppføre høyhus. Det vil være svært viktig å sikre gode bomiljøer.

Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026

Planområdet ligger i Bryne sentrum, og har dermed ikke spesifikke bestemmelser i kommuneplanen. Kommuneplanen har bestemmelser og retningslinjer som stiller krav til utforming av reguleringsplaner, som vil overholdes i planarbeidet.

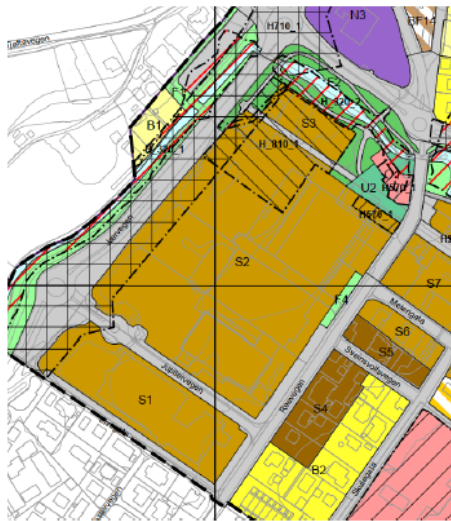
I kommunedelplan for Bryne sentrum er planområdet disponert til sentrumsområde, S2 og S3.

I sentrumsplanen er følgende konkrete bestemmelser gjeldende for planområdet:

Høyder:

Det åpnes for et høyhus med maks høyde på 75 moh innenfor S2/S3. Mot fylkesveien tillates 4 etasjer ved 60% BYA og 5 etasjer ved 40% BYA. I midtre del av planområdet tillates 5 etasjer, og mot Reevegen 4 etasjer. For bygningsdeler som kommer helt inntil Reevegen tillates maks 3,5.

Forslaget legger opp til næringsbebyggelse i tre etasjer, og bolig på en svært begrenset del av grunnflaten, omkring 10%, fra 4. etasje og oppover. Forslaget legger opp til tre etasjer i midtre del av bygget og mot Reevegen, og opptil 7 etasjer mot fylkesveien. Det vurderes mulighet for høyhus innenfor S3 på inntil 15 etasjer, bestående av næring/kontor, og ev. bolig. Planlagt tiltak utfordrer dermed sentrumsplanens bestemmelser om høyder ut mot fylkesveien med inntil 2 etasjer.



Figur 9 Utsnitt fra kommunedelplan for Bryne sentrum

Planseksjonens merknad:

Dersom kommunedelplan for Bryne sentrum utfordres på byggehøyder, kan det være aktuelt med en politisk avklaring av dette spørsmålet underveis i planprosessen, jf gjeldende praksis.

Utnyttelse:

Tillatt utnyttelse i planområdet avhenger av valgt boligandel. Ved 1-40% bolig, som forslaget vil legge opp til, skal utnyttelsen være på 140-300%. Planforslaget vil være i tråd med sentrumsplanens føringer for utnyttelse.

Planseksjonens merknad:

Det er viktig å få til en utnyttelse som ligger i øvre sjikt, siden dette området ligger svært sentralt i Bryne sentrum.

Parkering:

Planområdet ligger i «Sentrum ytre område» som har krav til parkering iht. Tabell 1. I tillegg åpner bestemmelsene for etablering av et parkeringsanlegg innen felt S1 eller S2, men med rekkefølgekrav om at mulighet for etablering av parkeringsanlegg under bakken innen felt O2 først må være avklart.

Det vil i planområdet ses på mulighet for å etablere en felles parkeringsløsning som også kan betjene resten av Bryne sentrum. Senteret har i dag 750 plasser, og forslaget legger opp til å etablere rundt 350 nye plasser. Det legges dermed til rette for utvidet parkering i forhold til det sentrumsplanen åpner for.

Tabell 1 Parkeringskrav i sentrumsplanen.

Arealkategori	Sentrum ytre område
Sykkelparkering per 50 m ² BRA	Min. 1
Bolig – bilparkering	
< 50 m ²	0,67 (0,50) *
50-100 m ²	1,00 (0,75) *
> 100 m ²	1,50 (1,00) *
Næring, kjøpesenter m.m.	
Bilparkering per 50 m ² BRA	0,5

* Ved parkering i fellesanlegg i kombinasjon med offentlige plasser og fri flyt vil kravene være redusert med 25 % (tall i parentes)

Planseksjonens merknad:

Dersom området skal benyttes til annen parkering enn den som kreves for bebyggelsen, jf parkeringsanlegg, bør dette avklares tidlig i planprosessen. Også, dersom kommunedelplan for Bryne sentrum utfordres på antal parkeringsplasser, kan det være aktuelt med en politisk avklaring av dette spørsmålet underveis i planprosessen, jf gjeldende praksis.

Uteopphold:

Det skal for det meste være 30 m² solrikt felles uteoppholdsareal per boenhet i planområdet, men for felt S2 og deler av felt S3 er kravet 16 m² pr. boenhet. Innenfor området hvor det tillates 16m², kan en fritaksordning benyttes. Ordningen gir mulighet til unntak, helt eller delvis, fra krav om uteoppholdsareal på egen tomt, mot utvidelse eller oppgradering av nærliggende uteoppholdsareal.

Planområdet er i sentrumsplanens temakart 2 vist med kvartaltypologien «Kompakt bebyggelse». Bestemmelsene slår fast at det her kan vurderes om inntil 25% av felles uteoppholdsareal kan anlegges som felles takterrasse og felles balkonger.

Planforslaget vil sikre at størrelse på uteoppholdsareal er i tråd med føringene i sentrumsplanen. Da det ikke er egnete arealer på bakkeplan, vil det legges opp til at alt uteoppholdsareal løses på lokk over næringsarealene, som vil være inngangsplanet for boligene.

Planseksjonens merknad:

Fritaksordning kan benyttes dersom vilkårene for dette er til stede.

Kulturminner:

Bryne mølle og Kornmottaket ligger i planområdet. I sentrumsplanen er de regulert til spesialområde for vern, og bygningene kan ikke rives. Bestemmelsene sier også at fasader ikke kan vesentlig endres før det foreligger godkjent reguleringsplan eller byggetillatelse fra kommunen. Kommunen skal føre en særlig restriktiv politikk med hensyn til rivetillatelser og ombygging av bygninger og anlegg som er tatt med i temakart nr. 10 «Bevaringsverdige bygninger og anlegg». Verneverdige enkeltbygg og bygningsmiljø skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og settes i stand. Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde en kulturhistorisk, arkitektonisk og estetisk utredning som forklarer hvordan tiltaket forholder seg til vemeomsyna. Det bør legges vekt på tilrettelegging for bruk av historisk verdifulle bygninger.

Planforslaget følger opp disse bestemmelsene om kulturminnevern. Kornmottaket planlegges satt i stand slik at muligheter for bruk av bygningen øker. Fasader settes i stand, men bevarer opprinnelig uttrykk der dette er ivaretatt. Veggmaleriet mot Kaizersplassen vil også bevares.

Planseksjonens merknad:

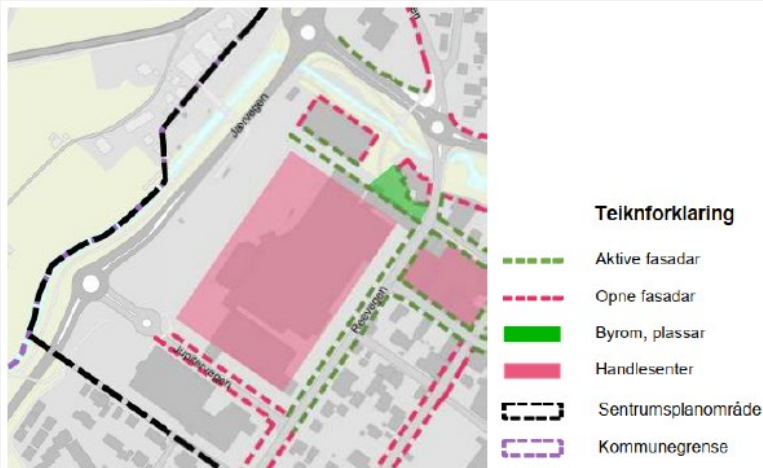
Det er viktig for Bryne sentrum å finne gode løsninger som ivaretar kultuurminnevernet. Området Bryne mølle/ kornmottaket er viktige områder.

Utforming/prioritering:

Sentrumsplanens temakart viser noen viktige prinsipper for utforming innenfor planområdet. Det stilles krav om aktive og åpne fasader ut mot omkringliggende gater og Bryne sentrum for planområdet i temakart 6, se Figur 10.

I temakart 9 vises Reevegen som en eksisterende grønn rute for myke trafikanter, og i temakart 8 over grønne byrom, vises den som en framtidig grønn forbindelse. Dette viser en intensjon om å styrke gaten for gående/syklende, samt å sikre at den får et tydelig grønt preg som knytter den til de grønne områdene rundt kanalen.

Planforslaget vil styrke kontakten mellom inne og ute ved å følge kravene til aktive og åpne fasader, og ved etablering av nytt inngangsparti ved Kaizersplassen. Forslaget følger også opp kravene til Reevegen ved å styrke gaten som en grønn forbindelse for gående og syklende, og ved nevnte inngangsparti som vil vende mot gaten. Den planlagte nye adkomstvegen fra Arne Garborgs veg medfører å flytte rundkjøringen her nordover. Dette vil også kunne styrke miljøet for myke trafikanter i Reevegen da trafikken trekkes lenger bort, og det vil være mulig å utvide gateareal og tilføre flere grønne elementer.



Figur 10 Temakart 6 i sentrumsplanen. Aktive og opne fasadar

Planseksjonens merknad:

I planprosessen vil det være viktig med tidlige avklaringer rundt detaljering av fasader mot viktige byrom.

Gjeldende reguleringsplan 0403.01

Gjeldende reguleringsplan for området ble vedtatt i 2011. I gjeldende reguleringsplan er området regulert til kombinert formål kjøpesenter/kontor/parkering med tilhørende parkering på bakkeplan. For å kunne utvikle kjøpesenteret videre, i tråd med sentrumsplanen, er det behov for at området omreguleres.



Plan 0403.01

Planseksjonens merknad:

I planprosessen må det tas stilling til hvor stor del av gjeldende plan som skal erstattes, spesielt med tanke på trafikkarealer.



Områdeplan 0427.00

Planseksjonens merknad:

I planprosessen vil det være viktig å avklare grense mellom ny reguleringsplan og gjeldende plan.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Fra planinitiativ 09-12-2022/ stedsanalyse 07-12-2022/ Forslag til planprogram 09-12-2022:

Planområdet er allerede bebygd og det er derfor lite naturinteresser som påvirkes av planinitiativet. Ifølge miljøstatus.no finnes det én trua art ifm. kjøpesenteret. Dersom det gjøres inngrep ved Bryneånå må det gjøres en vurdering om hvordan det vil påvirke natur og økologi.

Bryne mølle er et kulturminne som skal styrkes gjennom planforslaget. Det finnes flere SEFRAK-bygninger i Storgata som leder til Bryne mølle. Planforslaget vil kunne bidra til å knytte sammen kulturmiljøet i Storgata med Bryne mølle.

Barn og unges interesser berøres av planforslaget, ettersom det tilrettelegges for flere samlingspunkt for barn og unge, og styrkede forbindelser. Planforslaget vil kunne løfte uteområdene og skape flere møtesteder, der kriminalitetsforebygging vektlegges..

Det skal utarbeides en ny adkomst fra Arne Garborgs veg med ny rundkjøring. Det legges opp til dialog og samarbeid med fylkeskommunen som vegeier, når det gjelder tiltak på vegnettet. Trafikkløsning skal vurderes i planleggingen for å sikre en god løsning.

Planlagt tiltak vil få fjernvirkning gjennom endret silhuett innenfor sentrum på Bryne. Det vil redegjøres grundig for arkitektonisk og estetisk utforming i planarbeidet, der fjernvirkning vil dokumenteres. For aktører i sentrum og nærliggende områder, kan lokasjon av ulike typer handel og tjenesteyting i planområdet være viktig. Naboer og brukere av sentrum påvirkes av mulig endret kjøremønstre og trafikkmengder i området, og utsiktsforholdene som også påvirkes for flere.

Planseksjonens merknad:

Planinitiativet innebærer større endringer som også innbefatter fylkesvei. Det vil være viktig med en god dialog med veimyndighet for å få til gode løsninger.

Jf kulturminner så vil det også være avgjørende at overordnet kulturmyndighet trekkes inn i tidlig fase av planleggingen.

i) Ivaretaging av samfunnssikkerhet/ Forebygging av risiko og sårbarhet

Fra planinitiativ 09-12-2022/ stedsanalyse 07-12-2022/ Forslag til planprogram 09-12-2022: Planområdet er ikke utsatt for ras eller flom, men grenser til Anå som er en viktig flomveg som ligger innenfor flomsone i gjeldende plan. Økning i ekstremvær som følge av klimaendringer er en utfordring i alle plansaker. Planrådets nærhet til FV44 medfører at det kan være utfordringer knyttet til støy- og luftforurensning, samt forurensning i grunnen. Disse og andre relevante tema vil utredes i ROS-analysen.

Planseksjonens merknad:

Dersom det i planprosessen avdekkes uønskede konsekvenser av planforslaget, må det fremkomme hvordan man løser dette.

Planlegging av ny adkomst til planområdet krever også at konsekvensene av en anleggperiode kartlegges og omtales i planmaterialet. En slik anleggsfase kan også medføre utfordringer mht flom/ forurensning for Bryneåna/ Roslandsåna, og må redegjøres for. Det pågår også arbeid med flomsituasjon og VA, slik at det tilrås tett kontakt med Time kommune på disse feltene.

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

Fra planinitiativ 09-12-2022/ stedsanalyse 07-12-2022/ Forslag til planprogram 09-12-2022: Planarbeidet regnes å ha særskilt interesse for følgende parter:

- Berørte grunneiere, festere og naboer.
- Statsforvalteren.
- Rogaland fylkeskommune.
- Rogaland brann og redning IKS.
- Lnett.
- Statens vegvesen.
- Andre fagmyndigheter (iht. kommunens varslingslister).
- Andre lag og organisasjoner (iht. kommunens varslingslister).

Planseksjonens merknad:

Naboliste oversendes før oppstart.

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

Fra planinitiativ 09-12-2022/ stedsanalyse 07-12-2022/ Forslag til planprogram 09-12-2022: Som omtalt under pkt j)

Det søkes samarbeid med interessenter, naboer, fagmyndigheter, samt andre fagkyndige ved behov.

Planforslaget vil bli varslet og hørt iht. gode prosedyrer etter plan- og bygningsloven.

For å sikre en god forankring blant byens innbyggere og brukere, planlegges det i tillegg et utvidet medvirkningsarbeid. Det er allerede gjennomført innovasjonscamp i 2022 med elever i videregående skole. Videre planlegges det å gjennomføre informasjonsmøter og markedsundersøkelser. I tillegg er det ønskelig å spre informasjon til brukerne av M44, bl.a. gjennom sosiale medier og informasjonsskjermer inne på kjøpesenteret.

Planseksjonens merknad:

Det er positivt at det legges opp til en god og bred dialogflate for dette planarbeidet.

l) Forskrift om konsekvensutredninger:

Fra planinitiativ 09-12-2022/ stedsanalyse 07-12-2022/ Forslag til planprogram 09-12-2022: Planforslaget er vurdert i forhold til §8 og §10 i forskrift om konsekvensutredninger og vurderes å omfattes av forskriftens vedlegg 1 pkt. 24; Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m².

5.6 Tema som skal konsekvensutredes

Opplistede tema er iht. KU-forskriften § 21 og iht. håndbok V712. Relevante utredningsbehov er listet opp under aktuelt tema.

Tabellen under tar opp de tema og utredningsbehov som skal utredes i henholdsvis konsekvensutredning og i plan.

Kap.	Tema	Utredningsbehov	KU	Plan
	Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål	Riving deponering og massehåndtering. Utredes i plan. Utarbeide miljøoppfølgingsplan (MOP).		X
5.6.1.1	Kulturminner og kulturmiljø	Styrking av- og tilpassing til kulturmiljøet rundt Bryne mølle og komsilo. Dialog med kulturminnemyndigheter.	X	
	Forurensning	Vurdering av utslipp til luft, herunder klimagassutslipp. Kartlegge støyforhold innenfor planområdet og naboerområder. Utredes i ROS-analyse og omtales i plan.		X
	Energiforbruk og energiløsning	Energiberegninger og vurdering av en energieffektiv energistrategi for bebyggelsen innenfor planområdet av en energirådgiver		X
5.6.1.2	Transportbehov/mobilitet.	Vurdering av trafikkforhold og tilgjengelighet for myke og harde trafikkanter. Trafikkflyt og kapasitet i området, vurdering av ny adkomstløsning. Transportanalyse og mobilitetsplan.	X	
	Beredskap og ulykkesrisiko	Tema inngår i ROS-analysen. Viktige tema blir mulige hendelser på vei, brannvannsdekning og tilkomst for rednings- og slokkemannskap.		X
	Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved flom og skred	Overvannsberegninger og flomvurdering. Inngår i ROS-analyse og i rammeplan VA. Utredes i plan.		X
	Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen	Folkehelse. Betingelser for sikring av fysisk og psykisk helse innenfor planområdet. Utrede omgivelsenes bidrag til oversikt, opplevd trygghet og muligheter for sosial kontroll. Omtales i plan.		X
	Tilgjengelighet for alle til uteområder og til gang- og sykkelveinett	Eksisterende og ny situasjon beskrives. Utredes i mobilitetsplan og omtales i plan.		X
	Barn og unges oppvekstvilkår	Eksisterende og ny situasjon beskrives. Vurderer faktorer som har betydning for sosial ulikhet i helse.		X
		Beskrive avbøtende tiltak. Vurdere barmetrasekk i nærområdet. Plan for medvirkningsprosess. Utredes i plan.		
	Kriminalitetsforebygging	Kriminalitet/ trygghet. Planmessige og fysiske løsninger. Visualisering med illustrasjoner og beskrivelser. Belysningsplan for området. Muligheter for aktive og transparente fasader. Sjekkliste fra kompetansesenter for kriminalitetsforebygging. Utredes i plan.		X
5.6.1.3	Arkitektur, estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Hensynet til byens silhuett, volumoppbygging, uterom og oppholdssteder. Styrket kobling mellom kjøpesenter og bysentrum. Handel og aktivitet. Antall og type arbeidsplasser. Stedsanalyse og overordnet utomhusplan. Arkitektonisk og estetisk utforming, struktur, uttrykk og kvalitet utredes i KU, beskrives og omtales i plan.	X	
5.6.1.4	Parkering	Kjøpesenter som bilbasert næring, tilfredsstillende parkeringsdekning, mulig samordning med sentrumparkering, utforming – trafikkflyt og -sikkerhet.	X	

Er planen omfattet av forskriften? Hvordan ivaretas kravene?

Planseksjonens merknad:

Planen er omfattet av forskriften. Det er utarbeidet forslag til planprogram.

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 spesielle spørsmål.
---	--

Avklart med andre fagmyndigheter	<u>Planseksjonens merknad:</u> Ikke behov før oppstart.
----------------------------------	--

Eiendomsforhold

Eksisterende eiendomsforhold og evt behovet for avklaring av eiendomsforhold	<u>Planseksjonens merknad:</u> Eiendomsforhold vurderes i planprosessen.
--	---

Bruksrettigheter	Ingen spesielle rettigheter.
------------------	------------------------------

Om det foreligger privatrettslige avtaler eller annet som hindrer planen	<u>Planseksjonens merknad:</u> Ikke kjent.
--	---

Ny eiendomsstruktur	<u>Planseksjonens merknad:</u> 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 - samfunnsikkerhet, klimatilpasning, kulturminner og landskap, ivaretagelse av mineralressurser mv Forholdet til gjeldende regulering og annet pågående arbeid	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
--	--

Eksisterende miljøsituasjon Eksisterende bebyggelse og bruk Enkel stedsanalyse med illustrasjoner	<u>Planseksjonens merknad:</u> Beskrevet i planinitiativ/ Stedsanalyse.
---	--

Forslagets hovedgrep

Beskrivelse av hovedgrep	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er omtalt i planinitiativ.
--------------------------	--

Skisse av plangrep (og prinsippsnitt)	<u>Planseksjonens merknad:</u> Plangrep er omtalt uten prinsippsnitt.
---------------------------------------	--

Avklaring/ bekreftelse på at hovedgrep er i orden	→ Planseksjonen bekrefter at hovedgrep er i orden.
---	---

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> 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 omtalt 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 i <i>hovedsak</i> vil være i tråd kommuneplanen.
Positive og negative konsekvenser for tiltaket	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er omtalt i planinitiativ.
Avklaring/ bekreftelse på at planinitiativet ikke har store negative konsekvenser	→ Planseksjonen bekrefter at planinitiativet ikke har store negative konsekvenser.
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 faller inn under forskrift om konsekvensutredninger.
Prosess for medvirkning	<u>Planseksjonens merknad:</u> Omtalt i planinitiativ. Ulike medvirkningsmuligheter.
Avklare omfang av medvirkning	→ Planseksjonen anser skissert omfang som tilstrekkelig.
Hovedutfordringer og vesentlige interessekonflikter	<u>Planseksjonens merknad:</u> Ny adkomst til området.
Avklare hvordan utfordringer og interessekonflikter skal håndteres	→ God dialog med berørt myndighet.
Fremdriftplan og milepæler	Foreløpig fremdriftsplan foreligger.
Felles målformuleringer, ansvarsfordeling, klare milepæler mv. Tett dialog og løpende avklaringer	→ Planseksjonen oppfordrer til dialog, hvor forskjellige faginstanser inngår.
Vurdering om det er aktuelt med parallell plan- og byggesak	Aktuelt for deler av planområdet.
Avklare rekkefølgebestemmelser og behov for utbyggingsavtaler	→ 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/ stedsanalyse/ forslag til planprogram med oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven §12-8 andre ledd.