

MØTEREFERAT

OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER



Time kommune

Plan	Detaljregulering for bustader og næring i Trallfavegen 7, Bryne		
Plannummer	0516.00		
Saksnr	18/2653		
Møtested	Time rådhus, møterom Stemmen		
Møtedato	30.11.2018		
Møtetidspunkt	Kl. 10-11		
Deltakere			
Fagkyndig/ fagansvarlig	Firma	Arkitektkontoret Vest AS	
	Kontaktperson	Ann Karin Tjørhom	Eva Gomez
	Telefon	415 34 128	465 27 961
	E-post	annkarin.tjorhom@arkvest.no	eva.gomez@arkvest.no
Forslagstiller	Firma	Backe Prosjekt AS	Breidablikk Investering AS
	Org. nummer	994 171 658	915 420 125
	Kontaktperson	Sven Christian Ulvatne	
	Telefon	928 90 316	
	E-post	sven.christian.ulvatne@backe.no	
Eier	Navn	Trallfaveien 7 AS	Novation Eiendom Bil AS
	Org. nummer	990 009 279	912 977 757
	Postadresse	Postboks 414 4349 Bryne	Postboks 365 Forus 4067 Stavanger
Time kommune	Saksbehandler 1	Hiba Saeed Idris	
	E-post	hiba.saeed.idris@time.kommune.no	
	Saksbehandler 2	Rune Birkelid Kvilhaug	
	E-post	rune.birkelid.kvilhaug@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 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 12-11-2018:

Planen skal legge til rette for ny boligbebyggelse og næring. Næring legges på bakkeplan, boliger i blokker oppdelt i flere byggetrinn inntil 7 etasjer.

b) Redegjørelse for planområdet.

Fra planinitiativ 12-11-2018:

Eksisterende situasjon

Planområdet inneholder i dag en næringseiendom, Bavaria. Dette er en bilforhandler, i tillegg driver de ett miniverksted. Bygningen er i to etasjer. Eierne ønsker nå å flytte ut av Bryne sentrum.



Planområdet er starten på sentrum fra sør. Området er et av transformasjonsområdene i den nye kommunedelplanen for Bryne sentrum 2015-2026.

Planarbeidets eventuelle virkning utenfor planområdet.

Utbyggingen vil gi større konsentrasjon av boliger i området. Dette medfører mer folk i området på kveldstid, mer opparbeidet uteareal og et tryggere område å bevege seg i på kveldstid.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Fra planinitiativ 12-11-2018:

Den planlagte bebyggelsen er tenkt løst med næring i 1. etasje, parkering i areal i sør. Ved full utbygging vil denne ligge "under" bakken, med uteareal over. Boligblokkene legges i en hestesko langs tomtens yttergrense. Bebyggelsen vil være åpen mot sør. Dette for å åpne opp mot eneboligene og for å gi et åpent og solrikt uteareal.

Innkjøring til området vil være fra nord, eventuelt også fra øst på et høyere nivå. Plassering av næringsareal er vist med blåfarge. Denne er tenkt lagt ut mot Herigstadvegen i vest og mot Trallfavegen i nord.

Totalt er det planlagt ca. 2 600 m² BRA næring og ca. 11 000 m² BRA bolig. Prosjektet er i en utvikling hvor form og uttrykk ikke er satt.



		REKKEFØLGEBESTEMMELSER Kommunen skal vurdere konsekvenser om nok kapasitet i skole og barnehage. Før rivetillatelse kan gis skal det foreligge godkjent rivetillatelse. Før krav om at parkering til næring skal lokaliseres i felles parkeringsanlegg kan gjelde, skal det etableres felles parkeringsselskap.
d)	Utbyggingsvolum og byggehøyder	Fra planinitiativ 12-11-2018: Byggeriet er tenkt å deles opp i 4-5 byggetrinn, da med ca. 20-30 leiligheter i hvert byggetrinn. Første byggetrinn vil ligge ut mot Herigstadvegen. Høyden vil variere fra 4 – 7 etasjer. Den høyeste bebyggelsen er tenkt lagt langs Trallfavegen, med en nedtrapping mot sør og eneboligbebyggelsen.
e)	Funksjonell og miljømessig kvalitet	Fra planinitiativ 12-11-2018: Det vil være en berikelse av området at næringsbygget med verksted blir erstattet med boliger. Første etasje vil være næring, men denne henvender seg mot Trallfavegen og Herigstadvegen. Boligdelen vil knytte seg opp mot allerede eksisterende boligmasse. En del av tomten vil også opparbeides til uteområde som erstatter dagens asfalt plass.
f)	Tiltakets virkning på landskap og omgivelser	Fra planinitiativ 12-11-2018: Vi mener tiltaket vil være en berikelse for området. Feltet er inngangsporten til sentrum. Dette markeres med en høyere tetthet av boliger. Noe næring beholdes, men da bare på bakkeplan og da en næring av annen karakter enn det som er i dag, eks. nærbutikk for dagligvare, frisør etc.  Fullt utbygd sol/skygge 21.mars kl 15  Fullt utbygd sol/skygge 21.juni kl 18
g)	Forholdet til kommuneplan Forholdet til eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer Forholdet til pågående planarbeid	Fra planinitiativ 12-11-2018: Planen vil være innenfor rammene satt i nylig vedtatt kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026, vedtatt 13.09.2016.

PLANPROSESS – FORUTGÅENDE AVKLARINGER

Bestemmelsene i Kommunedelplanen for Bryne Sentrum gir føringer om at felt BF11 (Time vidaregåande skule og Timehallen) og felt BF10 (Trallfavegen 7) skal planlegges sammen. Time kommunestyre ba rådmannen starte utarbeidelse av områdeplan av kommunal eiendom mellom Rosseland skule og Hetlandsgata og Trallfavegen 7.

Formannskapet og kommunestyret har ved flere anledninger valgt å utsette saken i påvente av ny skolebruksplan, senest i møte 24.04.18, og i KS-møte 08.05.18. Saken ble behandlet på nytt i KS-møte 19.06.18, og med vedtak om å utsette saken på ny når kommunestyret har hatt saken om leie av flerbrukshaller til behandling.

I møte i Lokal utvikling, 25.10.18 og Time kommunestyre 30.10.18 ble det fremmet forslag om at felt BF10 kan reguleres i en egen prosess basert på planinitiativ i tråd med plan- og bygningsloven §12.8. Bakgrunnen er at Trallfavegen 7 as ønsker å flytte sin virksomhet ut av Bryne sentrum. Felt BF10 har fått formålet "Blanda formål". Dette gir mulighet for etablering av boliger, arbeids- og/eller kundeintensive næringsvirksomheter.

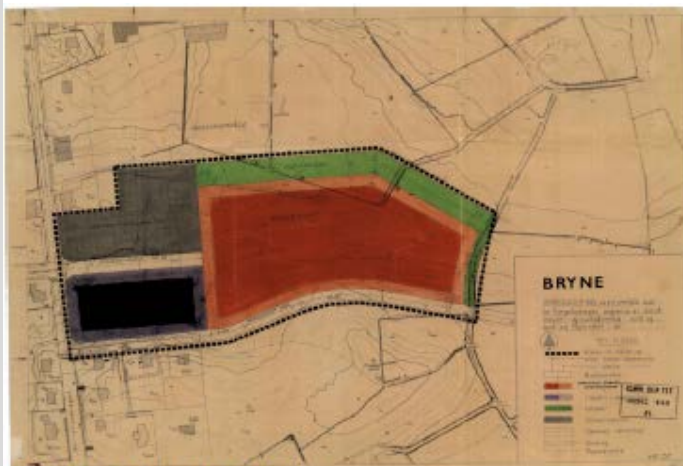
Time kommunestyret vedtok enstemmig 30.10.18 at prosessen med regulering av BF10 kunne starte.

GJELDENDE PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

En eldre reguleringsplan for området er gjeldende. Plan nr 0025.00, Område aust for Herigstadvegen avgrensa av eksisterande industri- og bustadområde i nord og aust og Myrbrodet i sør.

Vedtaksdato: 19.08.1968

Området er her regulert til formål for industri- og lagerområde.



Gjeldende reguleringsplan plan nr 0025

Planområdet ligger innenfor kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026. Planen ble vedtatt av Time kommunestyre 13.09.2016. I denne planen har området fått feltbenevnelse BF10. Reguleringsformålet er: Blanda formål, bustad, næring og offentlig og privat tjenesteyting.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Fra planinitiativ 12-11-2018:

Skolevei og grøntdrag nord for planområdet.

i)	Ivaretaking av samfunnssikkerhet Forebygging av risiko og sårbarhet	Fra planinitiativ 12-11-2018: Trafikksituasjonen mellom biler/varelevering og gående/syklende løses. Det utarbeides enkel ROS-sjekkliste som belyser de ulike forholdene. <u>Planseksjonens merknad:</u> Smart kommunes sjekkliste er ikke lenger i bruk, og det vises til Fylkesmannens sjekkliste til 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. SÆRSKILTE DELUTREDNINGER a. <i>Grunnforhold – geoteknikk</i> Før tomten blir bebygd vil grunnforholdene bli sjekket ut. b. <i>Grunnforhold – forurensning</i> Området er brukt til bilverksted. Vi antar at det er fare for noe forurensning. Undersøkelser vil bli utført. Det vil bli utarbeidet egen tiltaksplan, jf. Kap.2 i forurensningsloven. § 18.1 c. <i>Trafikkutredning</i> Enkel mobilitetsplan – trafikkbelastning d. <i>Støyutredning</i> Må påregne noe trafikkstøy fra Herigstad- og Trallfavegen. Retningslinjene for støy (T-1442) vil gjelde. e. <i>Arkeologiske undersøkelser</i> Ikke relevant. f. <i>Rammeplan for vann-, avløps – og overvannshåndtering</i> Overordnet plan utarbeides i reguleringsprosessen. g. <i>Undersøkelser tilknyttet biologisk mangfold</i> Ikke relevant, hele tomten er bebygd. PLANFAGLIGE TEMAER a. <i>Avfallshåndtering</i> Renovasjonsteknisk plan utarbeides. b. <i>Offentlige og felles trafikkarealer</i> Trallfavegen i nord skal ha et grønt preg. Dette er også skolevei. Omtales i planbeskrivelsen. c. <i>Offentlige rom og plasser</i> Planen inneholder ikke offentlig rom eller plasser, men er nabo til skole og idrettshall. d. <i>Lekeplasser og felles uteareal</i> Retningslinjer i kommunedelplan for Bryne sentrum følges. e. <i>Tilgjengelighet/universell utforming</i> Retningslinjer i kommunedelplan for Bryne sentrum følges. f. <i>Høyder</i> Retningslinjer i kommunedelplan for Bryne sentrum følges. g. <i>Sol- og skyggeforhold</i> Sol- og skyggediagram utarbeides i reguleringsprosessen.
----	--	--

		<i>h. Barn og unges interesser</i> Retningslinjer i kommunedelplan for Bryne sentrum følges. <i>i. Parkering</i> Retningslinjer i kommunedelplan for Bryne sentrum følges. <i>j. Miljøutfordringer, klima, lys, støy osv.</i> Ingen kjente utover det som er nevnt i andre punkter. Skjema for blå/grønn faktor vil bli utarbeidet.
j)	Varsel om planoppstart Berørte offentlige organer Andre interesserte	Fra planinitiativ 12-11-2018: Varsles etter adresseliste utarbeidet av kommunen. Varsles også på hjemmeside og i avis. Planseksjonens merknad: Liste oversendes før varslings.
k)	Prosesser for samarbeid med og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Fra planinitiativ 12-11-2018: I samsvar med PBL. Kap. 5. Dialogmøte med kommunen, 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 12-11-2018: Vi vurderer at det ikke er behov for egen konsekvensutredning. Tiltaket vil være innenfor rammene satt i nylig vedtatt kommunedelplan for Bryne sentrum. Planens tiltak omfattes ikke av forskriftenes §§ 6 og 8 med vedlegg. Tomten er i dag bebygd med næringslokaler, salgslokaler for bil med tilhørende kontor og verksted. I ny kommunedelplan er feltet regulert til blandet formål, bolig og næring. 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 spesielle forhold er avklart med fagmyndigheter.
Eiendomsforhold	
Eksisterende eiendomsforhold og evt behovet for avklaring av eiendomsforhold	Fra planinitiativ 12-11-2018: Tomteeier: Novation Eiendom Bil AS
Bruksrettigheter	Fra planinitiativ 12-11-2018: Backe Prosjekt (BP) og Breidablikk Investering (B) har en opsjonsavtale med tomtens eier Trallfavegen 7 AS, til å utvikle tomten. Avtalen har en 2 års varighet, med mulighet for forlengelse. BP/B står for reguleringsarbeidet, herunder kostnader knyttet til 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 forslag til 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 er i tråd med Kommunedelplan for Bryne sentrum (2015-2026)
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, men prinsippsnitt mangler.
Avklaring/ bekrivelse 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> Eiendom er vist i planinitiativ, men størrelse er ikke omtalt.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	
- Utnyttelse	Fra planinitiativ 12-11-2018:

	Totalt er det planlagt ca. 2 600 m² BRA næring og ca. 11 000 m² BRA bolig. <u>Planseksjonens merknad:</u> Utnyttelse er ikke omtalt som %BRA.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er delvis 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	Fra planinitiativ 12-11-2018: Innkjøring til området vil være fra nord, eventuelt også fra øst på et høyere nivå. <u>Planseksjonens merknad:</u> Parkering for bolig vs ulike typer næring ble drøftet. Detaljer avklares i planprosessen. Tilliggende veier medtas i planområdet.
Forholdet til området (tilpasning mv)	<u>Planseksjonens merknad:</u> Delvis vist med 3D-skisser i planinitiativet.
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 tråd med intensjonene i Kommunedelplan for Bryne sentrum. Universell utforming er ikke spesielt omtalt, men forholdene ligger til rette for at dette skal kunne løses i planprosessen.
Positive og negative konsekvenser for tiltaket	Fra planinitiativ 12-11-2018: Utbyggingen vil gi større konsentrasjon av boliger i området. Dette medfører mer folk i området på kveldstid, mer opparbeidet uteareal og et tryggere område å bevege seg i på kveldstid.
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 ikke faller inn under forskrift 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 har ingen merknader.
Fremdriftplan og milepæler	Er ikke en del av 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

Planseksjonens merknad:

Paralellbehandling etter pbl 12-15 er ikke omtalt i
planinitiativet, og avventer tilbakemelding på om dette er
aktuelt.

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

Det er ikke avtalt dato for planoppstart og frist for merknader.
Dette må avklares spesielt før planoppstart.