

MØTEREFERAT

OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER



Time kommune

Plan	Detaljregulering for bustader i Røsslyngvegen 1A, Bryne		
Plannummer	0514.00		
Saksnr	18/1191		
Møtested	Time rådhus, møterom Stemmen		
Møtedato	01.02.2019		
Møtetidspunkt	Kl. 09.30-10.30		
Deltakere			
Fagkyndig/ fagansvarlig	Firma	Vial AS	
	Organisasjonsnr	898 241 882	
	Kontaktperson	Rune Jonassen	Tom Koll Frafjord
	Telefon	994 23 100	
	E-post	rj@vial.no	tfk@vial.no
Forslagstiller	Firma	VEG AS	
	Organisasjonsnr	913 190 777	
	Kontaktperson	Geir Stangeland	
	Telefon	911 01 296	
	E-post	geir@geir-stangeland.no	
Time kommune	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 oppstartmøtet 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 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 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

Varslet 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 premisene 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 09-05-2018:

Hovedpunktene i planforslaget:

Riving bolig og oppføring av 3 rekkehus

Saksgang:

Saken har vært behandlet i løpet av 2015 og 2016 først administrativt og senere i flere omganger politisk. Fylkesmannen i Rogaland traff den 26.04.2016 vedtak om oppheving av kommunen sitt endelige vedtak av 27.10.2015. Kommunen har i vedtak LOK-015/17 ddatert 09.03.2017 avslått søknad og påkrevd utarbeidelse av detaljreguleringsplan i tråd med gjeldende kommuneplan for Time.

b) Redegjørelse for planområdet

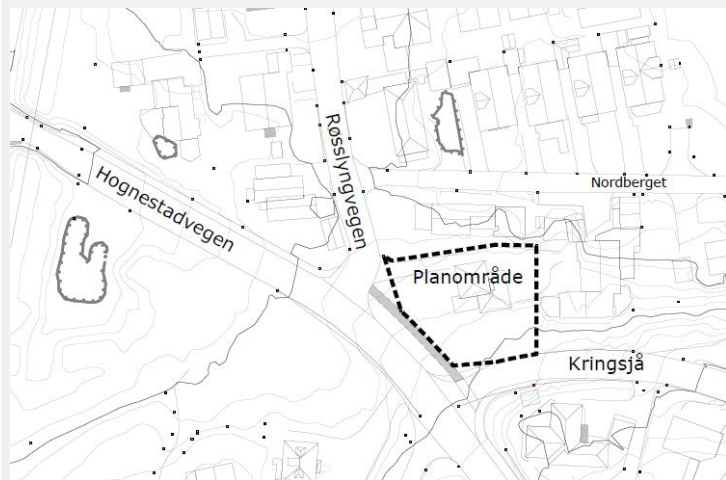
Fra planinitiativ 09-05-2018:

Planområdets adresse:

Røsslyngveien 1A
4340 Bryne

Planområdets størrelse/avgrensning:

Planområdets størrelse er 949m²



Planseksjonens merknad:

Mangelfull redegjørelse.

Planarbeidets eventuelle virkning utenfor planområdet

Planseksjonens merknad:

Ikke vist i planinitiativet.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Fra planinitiativ 09-05-2018:

Utnyttelse:

Det er en boenhet på tomten i dag. Denne rives og erstattes med ett rekkehus med 3 boenheter. BYA overstiger ikke 45% inkl parkering som er iht gjeldende kommuneplan for Time.



d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

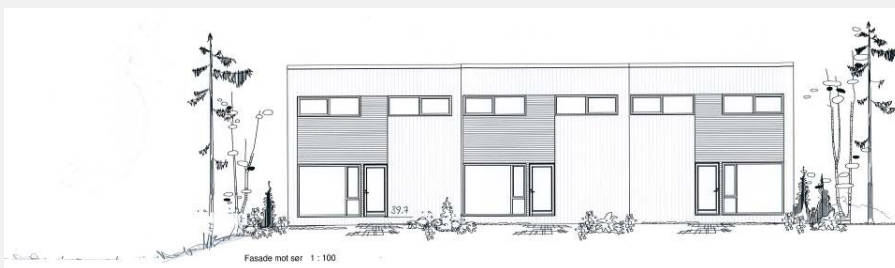
Fra planinitiativ 11-12-2018:



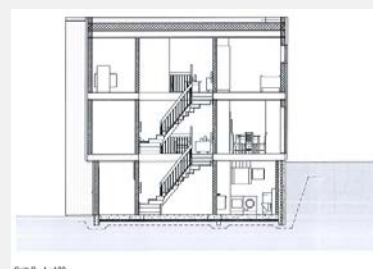
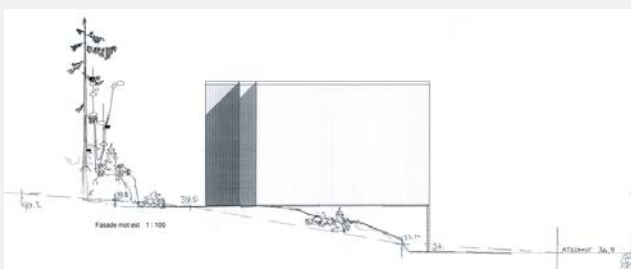
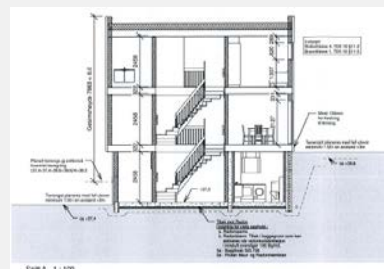
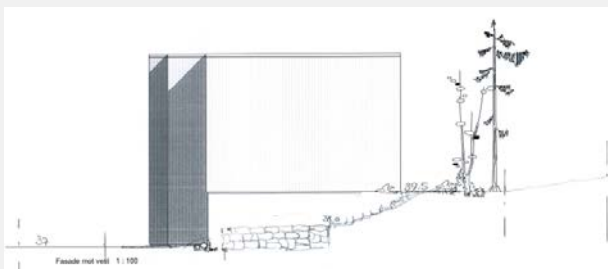
Planseksjonens merknad:
Byggehøyde er ikke angitt.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Fra planinitiativ 11-12-2018:



BYA	186
	186
BRA Leil. A 1.etg.	56.1 m ²
BRA Leil. A 2.etg.	56.1 m ²
BRA Leil. A u.etg.	51.2 m ²
BRA Leil. B 1.etg.	56.7 m ²
BRA Leil. B 2.etg.	56.7 m ²
BRA Leil. B u.etg.	53.5 m ²
BRA Leil. C 1.etg.	56.1 m ²
BRA Leil. C 2.etg.	56.1 m ²
BRA Leil. C u.etg.	51.5 m ²
	493.9 m ²



Planseksjonens merknad:
Planinitiativet redegjør ikke utover illustrasjonene over.

f) Tiltakets virkning på landskap og omgivelser

Planseksjonens merknad:

Ikke vist i planinitiativet.

g) Forholdet til kommuneplan

Forholdet til eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer
Forholdet til pågående planarbeid

Fra planinitiativ 09-05-2018:

Overordnede planer:

Gjeldende reguleringsplan er fra 1969 og har en annerledes bebyggelse enn det som er dagens situasjon. Området er betydelig fortettet, og fortetting av Røsslyngveien er en god videreføring av dette.

Gjeldende kommuneplan for Time 2011-2022 av 21. juni 2011. Tiltaket vil være i tråd med bestemmelser angitt i denne.

Planseksjonens merknad:

Planområdet grenser til *plan 0496.00 - Detaljregulering for Røsslyngvegen, Bryne*, som ble godkjent i KS 19-06-2018 (utsnitt til høyre).

Avkjørsel til Røsslyngvegen 1 er vist med avkjørselspil og går over offentlig fortau. Utforming av avkjørsel må være del av planområdet, inklusive siktsoner.



h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planseksjonens merknad:

Ikke omtalt i planinitiativet.

i) Ivaretagning av samfunnssikkerhet
Forebygging av risiko og sårbarhet

Planseksjonens merknad:

Dette er ikke omtalt i planinitiativet.

Det vises til Fylkesmannens sjekklister til ROS-analyser:

www.fylkesmannen.no/globalassets/fm-rogaland/dokument-fmro/samfunn-og-beredskap/ny-sjekklister.pdf

Sjekklisten er ikke uttømmende. Det er IKKE nok å bare krysse av for punktene i vedlagt sjekklister 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, sjekklister mm.

MÅ-tiltak (rødt i matrisen) skal følges opp med analyse og konklusjon, og med plantekniske virkemidler i plankart og bestemmelser/rekkefølgekrav.

j)	Varsel om planoppstart Berørte offentlige organer Andre interesserte
	<p>Fra epost 11-12-2018:</p> <p>Det er ønskelig med følgende fremdrift:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>2019</p> <p>Uke 1 – oppstartsmøte</p> <p>Uke 2 – Kunngjøring av oppstart plan av plan, brev til berørte parter og øvrige interesser.</p> <p>Uke 5 – Innlevering planforslag til kommune med alle vedlegg, inkl møte med gjennomgang av planmateriale.</p> </div> <p>Håper dette kan la seg gjøre da dette er en relativt liten plan.</p> <p>Planseksjonens merknad: Offentlige organer/ andre interesserte er ikke omtalt i planinitiativet. Liste oversendes før varsling. Fremdriftplan inneholder ingen arbeidsmøter eller andre milepæler og må justeres.</p>
k)	Prosesser for samarbeid med og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
	<p>Planseksjonens merknad: Ikke omtalt i planinitiativet.</p>
l)	Forskrift om konsekvensutredninger:
	<p>Fra planinitiativ 09-05-2018:</p> <p>Konsekvensutredning:</p> <p>Forslag til detaljregulering antas ikke å utløse krav om konsekvensutredning.</p>
	Er planen omfattet av forskriften? Hvordan ivaretas kravene?
	<p>Planseksjonens merknad: Planen er ikke omfattet av forskriften.</p>

Avklaringer	
Innledende informasjon om planinitiativet	
Særlige spørsmål man ønsker å få avklart, herunder behovet for avklaringer med andre fagmyndigheter	Planseksjonens merknad: Planinitiativet inneholder ingen spørsmål.
Avklart med andre fagmyndigheter	Planseksjonens merknad: Ikke behov for avklaringer. <i>Eventuelle merknader fra Statens vegevesen ang fv 215 Hognestadvegen avklares ved oppstart.</i>
Eiendomsforhold	
Eksisterende eiendomsforhold og evt behovet for avklaring av eiendomsforhold	Planseksjonens merknad: Planinitiativet inneholder ikke noen slike spørsmål.
Bruksrettigheter	Planseksjonens merknad: Planinitiativet inneholder ikke informasjon om dette.
Om det foreligger privatrettslige avtaler eller annet som hindrer planen	Planseksjonens merknad: Planinitiativet inneholder ikke informasjon om dette.
Ny eiendomsstruktur	Planseksjonens merknad: Planinitiativet viser forslag til ny struktur.
Planstatus og rammebetingelser	
Avklaring/ bekreftelse på følgende forhold: Forholdet til overordnede planer, retningslinjer og føringer: - Nasjonale mål	Planseksjonens merknad: Planinitiativet inneholder delvis informasjon om dette.

- Nasjonale og vesentlige regionale hensyn - samfunnssikkerhet, klimatilpasning, kulturminner og landskap, ivaretagelse av mineralressurser mv Forholdet til gjeldende regulering og annet pågående arbeid	
Eksisterende miljøsituasjon Eksisterende bebyggelse og bruk Enkel stedsanalyse med illustrasjoner	<u>Planseksjonens merknad:</u> Planinitiativet inneholder ikke informasjon om dette.
Forslagets hovedgrep	
Beskrivelse av hovedgrep	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Skisse av plangrep (og prinsippsnitt)	<u>Planseksjonens merknad:</u> Plangrep med prinsippsnitt er vist i planinitiativet.
Avklaring/ bekrefteelse 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	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
- Utnyttelse	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er delvis vist i planinitiativ.
Avklaring/ bekreftelse på at planinitiativet er innenfor korrekte rammer	→ Planseksjonen bekrefter at planinitiativet er <i>delvis</i> innenfor korrekte rammer, og at forhold som ikke er redegjort for kan avklares gjennom en planprosess.
Funksjonelle og miljømessige kvaliteter:	
- Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	<u>Planseksjonens merknad:</u> Delvis vist i planinitiativ.
- Trafikk og parkering	<u>Planseksjonens merknad:</u> Delvis vist i planinitiativ.
Forholdet til området (tilpasning mv)	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er ikke vist i planinitiativet.
Avklaring/ bekreftelse på at planinitiativet har de kvalitetene som ønskes for området, herunder universell utforming mv	<u>Planseksjonens merknad:</u> Planseksjonen bekrefter at det er ønskelig med fortetting i Bryne. Planinitiativet sier ikke noe om kvaliteter, herunder ikke noe om universell utforming.
Positive og negative konsekvenser for tiltaket	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er ikke vist i planinitiativ.
Avklaring/ bekreftelse på at planinitiativet ikke har store negative konsekvenser	→ Planseksjonen bemerker at planinitiativet kan ha negative konsekvenser for naboeiendommer, men at dette ikke fremkommer i en så tidlig fase og kan hensyntas i planprosessen.

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> Hovedutfordring er adkomstforhold, boligtetthet og topografi.
Avklare hvordan utfordringer og interessekonflikter skal håndteres	<u>Planseksjonens merknad:</u> Ingen merknader
Fremdriftplan og milepæler	<u>Planseksjonens merknad:</u> Ingen merknader
Felles målformuleringer, ansvarsfordeling, klare milepæler mv. Tett dialog og løpende avklaringer	→ Planseksjonen tilrår tett dialog for å sikre at ulike utfordringer kommer på plass tidlig i prosessen.
Vurdering om det er aktuelt med parallell plan- og byggesak	<u>Planseksjonens merknad:</u> Forslagstiller ønsker parallellbehandling etter pbl 12-15.
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).

Det vil være behov for oppfølging med arbeidsmøte (-r) for å sikre gode løsninger.

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