

MØTEREFERAT

OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER



Time kommune

Plan	Detaljregulering for jordforbedring og massepåfylling, Trædet	
Plannummer	0547.00	
Saksnr	21/4448	
Møtested	Teams	
Møtedato	12.01.2022	
Møtetidspunkt	Kl. 08.30-10.30	
Deltakere		
Fagkyndig/ Fagansvarlig	Firma	Aros Arkitekter AS
	Org. nummer	999 655 114
	Kontaktperson	Ingvild Kristine Wathne Røst
	Telefon	408 72 401
	E-post	ikr@aros.no
Forslagstiller	Firma	Planum AS
	Org. nummer	914 551 560
	Kontaktperson	Bjørn Meling
	Telefon	900 94 090
	E-post	bjorn.meling@planum.no
Eier(e)	Gnr/ bnr	5/2
	Navn	Bjarte Aase (Deltok ikke på møtet)
	Postadresse	Hauglandsvegen 28 4346 Bryne
	Gnr/bnr	3/96
	Navn	Arne Njål Håland (Deltok ikke på møtet)
	Postadresse	Ola Barkveds veg 41a 4340 Bryne
Time kommune	Virksomhetsleder	Ole Bjørn Maråk
	E-post	ole.bjorn.marak@time.kommune.no
	Saksbehandler 1	Jahn Ivar Kjølseth
	E-post	jahn.ivar.holsbo.kjolseth@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 21-02-2022:

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for terrengbearbeiding og massepåfylling for å øke produktiviteten av landbrukseiendommen gnr. 5 bnr. 2. Massene som er tenkt brukt til jordforbedringstiltakene skal utelukkende hentes fra naboeiendommer som er omdisponert til næringsområde, jf. NB3 og NB4 i kommuneplanen. I nord er det tenkt opparbeidet fordrøyningsareal for overvann for å unngå overbelastning på Re-/Saltekanalen. Det er primært her at en mindre del av gnr. 3 bnr. 96 kan bli vurdert brukt til nødvendig fordrøyningsareal.

b) Redegjørelse for planområdet:

Fra planinitiativ 21-02-2022:

Planområdet ligger på Line sør-vest for Bryne, like ved Børarholen. Det omfatter arealer som strekker seg fra Brøytvegen FV4444 i nord og nesten helt sør til Fv 208 Hauglandsvegen. Planområdet grenser til Jærvegen FV44 i vest. Størrelsen på området som omfattes av tiltaket er ca. 140 daa.

Per i dag benyttes området til landbruk, hovedsakelig i form av beite. Det berører to eiendommer, i all hovedsak gnr. 5 bnr. 2, men og en liten del av gnr. 3 bnr. 96 helt i nord. Eiendommene tilhører to ulike grunneiere. Det er beliggende som del av et større landbruksområde med i hovedsak gress- og kornproduksjon og husdyrhold, hvor bebyggelsen nesten utelukkende består av driftsbygninger og gårdshus tilknyttet landbruket. Det er dog kort vei inn til Bryne sentrum og til næringsområdet på Håland.

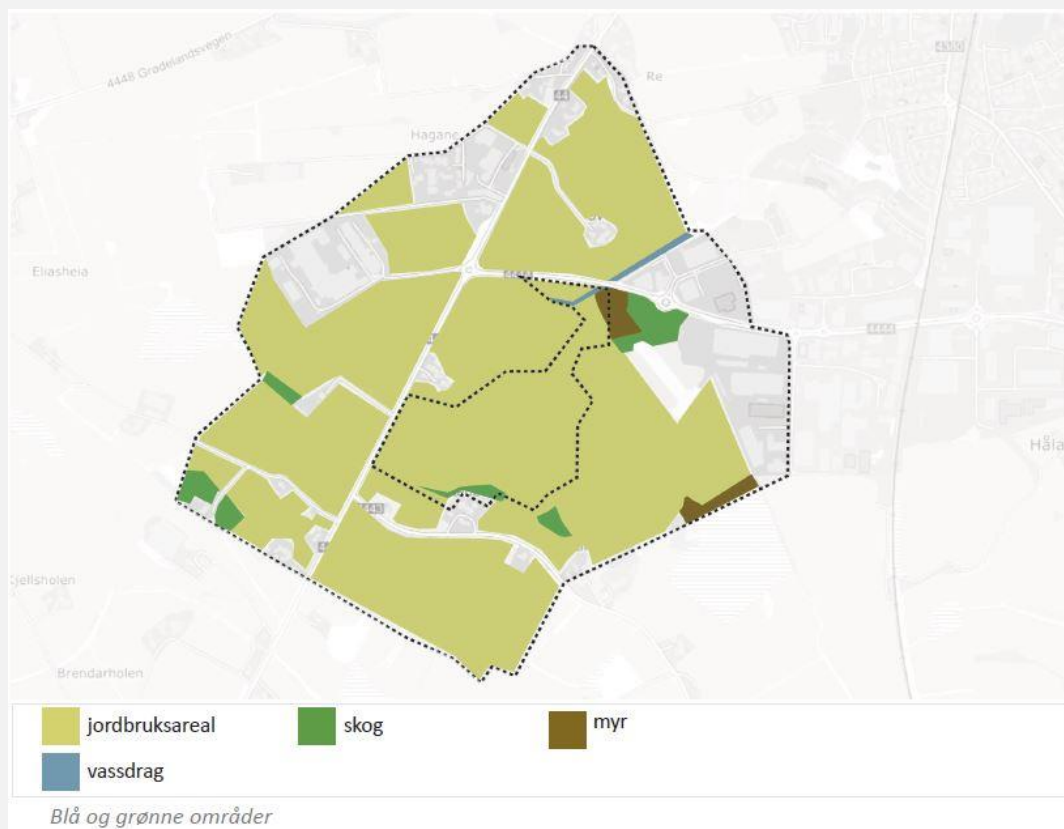


Fra stedsanalyse 11-03-2022:

Det er ingen bebyggelse innenfor planområdet. Mesteparten bygninger innenfor analyseområdet har landbruk- eller industri formål. I nord er det også flere eneboliger. Boligområdet i nord har mye høyere tetthet enn boliger som ligger innenfor landbruksområdet i sør. De fleste boliger i analyseområdet er bygget i 2 etasjer, i tradisjonell stil, bortsett fra boliger i nord-vest som har mer moderne preg.



Boligområdet i nord-vest



Planseksjonens merknad:

Det kom fram i møte at del av gnr. 3 bnr. 96 i nord muligens utgår.

Planarbeidets eventuelle virkning utenfor planområdet.

Fra planinitiativ 21-02-2022:

Tiltaket vil ikke medføre en vesentlig endring av områdets karakter. Størstedelen av planområdet er tidligere dyrket jord, men omfattende dreneringsarbeid har ikke gitt ønsket produksjonsresultat. Etter endt tiltaksperiode vil området fremstå som fulldyrka mark slik som tilgrensende områder, dog med noe endret terrengarrondering. Det vil bli lagt vekt på å skape naturlige, jevne overganger mot tilgrensende terreng.

Gårdstunet som ligger i nærheten av tiltaket er SEFRAK-klassifisert, både våningshus og tilhørende uthus. I dag er begge bygninger brukt som kunstgalleri/museum. Det vil bli lagt vekt på at tiltaket ikke skal medføre negative konsekvenser for disse byggene, og at miljøet de ligger i blir tilsvarende som i dag. De ligger i dag på en liten høyde med utsikt over det omkringliggende jordbrukslandskapet, og høyde på planlagt terrengbearbeiding/massepåfylling vil være tilstrekkelig lav for at denne situasjonen opprettholdes.

I tillegg grenser planområdet til kulturminner 160655 i sør-øst og 44828 i nordøst (se figur 2). De er registrert som Line dyrkingsspor og Line gårdsanlegg, og er merket som hensynssone H730 i kommuneplanen. Begge kulturminner ligger i dag forholdsvis høyt, på ca. 25-30 m o.h. (vist på terrenghøydekart under), så områdene vil ikke bli påvirket av massepåfylling. Det vil bli lagt vekt på at tiltaket ikke skal medføre negative konsekvenser for disse kulturminnene. Kartet under viser høydene på terreng i området, hvor grønt er de laveste partiene og rødt er de høyeste. Her fremgår det tydelig at kulturminnene ligger høyere i terrenget enn de områdene som skal jordforbedres.

Fra stedsanalyse 11-03-2022:



*SEFRAK-registrerte vånningshus og uthus,
Hauglandsvegen 8*

Planseksjonens merknad:

Det er positivt at det legges opp til at tiltak ikke skal medføre negative konsekvenser for kulturminner utenfor planområdet. Det er bedt om at kulturminner legges til som eget utredningstema i konsekvensutredningen.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Fra planinitiativ 21-02-2022:

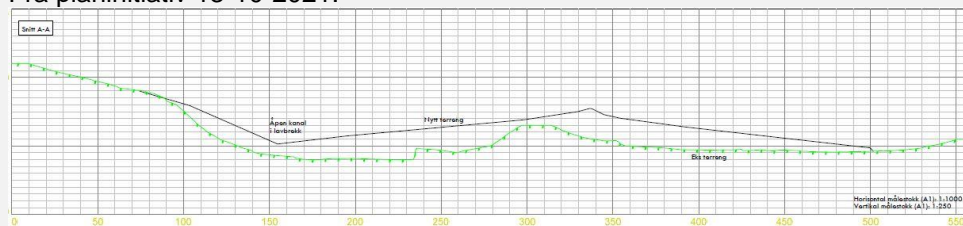
Det skal tilføres mellom 100 000-150 000 m³ masser for å jevne ut og løfte terrenget for å sikre nødvendig fall ut mot sidegrøfter, samt tilføre kvalitetsmessig god matjord som topplag. I tillegg vil det bli lagt helt ny drenering og åpent fordrøyningsareal. Arealet vurderes som optimalt for omtalt jordforbedring.

Planseksjonens merknad:

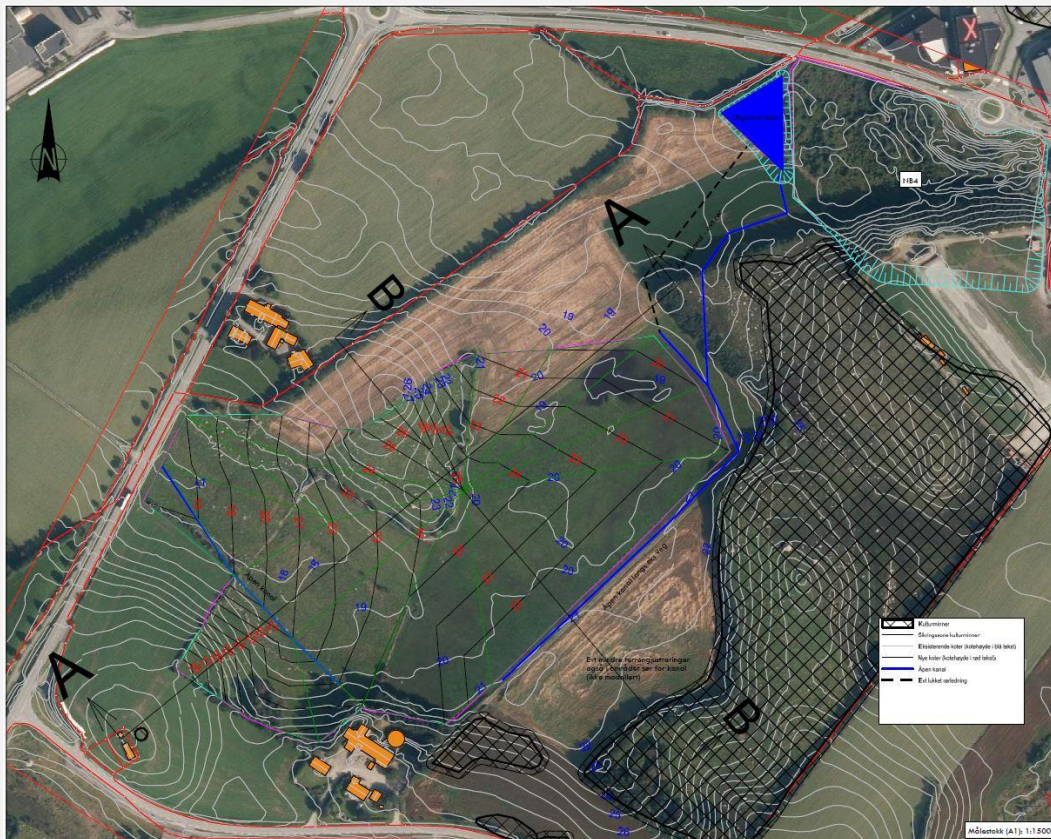
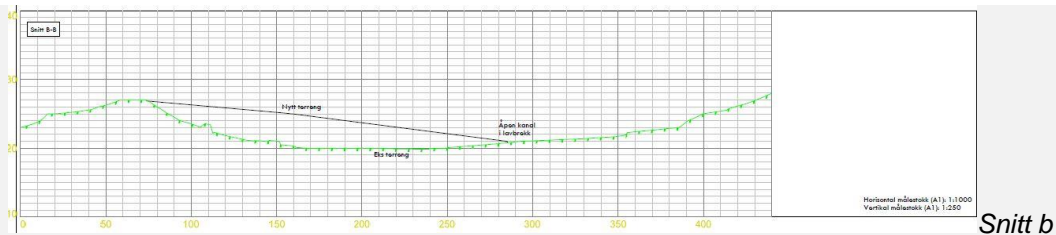
Det er slått fast i møte at forslagsstiller ønsker å utvikle en jordflyttingsplan. Denne jordflyttingsplanen skal vedlegges konsekvensutredningen.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Fra planinitiativ 13-10-2021:



Snitt a



Planseksjonens merknad:
Ingen vesentlig merknad.

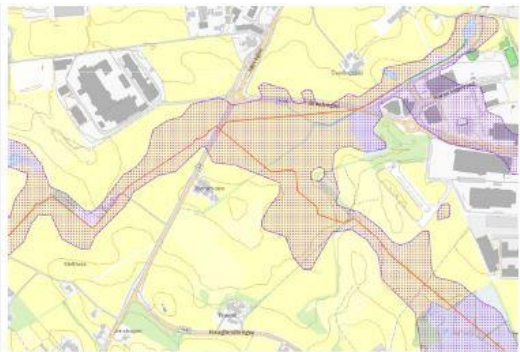
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Fra planinitiativ 21-02-2022:

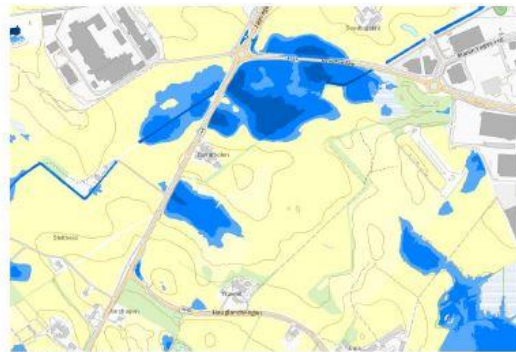
Den nordlige delen av planområdet vil bli brukt til fordrøyning av overvann for å kompensere for de foreslåtte terrengendringene i den sørlige delen av området, samt utbygginger i NB1-NB4.

De massene som blir brukt til oppfylling av området vil bidra til å heve og jevne ut terrenget i et område. Mot vest er terrenget i dag forholdsvis bratt (ca 8,6%) og dels vassøkt i perioder med mye nedbør. Mot øst er terrenget veldig fuktig og ligger delvis i flomfarsone. Den foreslåtte løsningen forventes å løse disse problemene, gjøre marken mindre fuktig og mer egnet for dyrking, samt beskytte områdene mot flom. Masser som planlegges brukt kommer i hovedsak fra område NB3 som er under regulering til nytt næringsområde i kommuneplanen. Noe masse kommer også fra NB4 som er under regulering. På noe sikt vil dette medføre en betydelig økt produksjon og bedre avkastning av eiendommen som landbruksområde.

Fra stedsanalyse 11-03-2022:



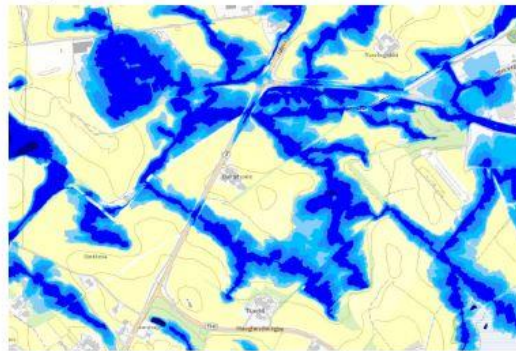
Flomfare sone



Lavpunkter



Myr



Markfuktighetsklasser

Planseksjonens merknad:

Overvannshåndtering iht. potensielle miljøutfordringer i tilknytning til Saltekanalen skal belyses grundig i konsekvensutredningen. Både iht. til dette planarbeidet, og arbeid med tilgrensende planer 0527.00 og 0535.00.

f) Tiltakets virkning på landskap og omgivelser

Fra planinitiativ 21-02-2022:

Tiltaket vil berøre noe eksisterende kantvegetasjon og steingarder som er i dårlig forfatning. Som vist på bilde er store deler av steingardene utrast. Disse kan reetableres i ettertid av ferdig tiltak.



Vegetasjonen som vokser langs steingardene er i hovedsak naturlig etablert, og består av typiske pionerplanter som rogn og hyll, samt åkergress som geitrams. Denne type vegetasjon vil komme naturlig i områder hvor gresset ikke slås. Det kan eventuelt vurderes å plante eller relokalisere noen trær langs steingarder som etableres på nytt.

Det er ikke registrert viktig biologisk mangfold eller sårbare naturverdier innenfor planområdet. I 2021 ble det registrert stær ved den sørøstlige plangrense og storspove nord fra planområdet. Denne registreringen ble imidlertid ikke validert av NOF på grunn av mangel på kvalitetssikring. Så det antas å ikke være aktuell, men vil sjekkes nærmere ut i planprosessen.

Planseksjonens merknad:

Det kom fram i møte at forslagsstiller har gjennomført befaringsplanområdet med representant fra fylkeskommunen, men temaet angående steingarder ble ikke diskutert. Det er planlagt ny befaringsplanområdet hvor bl.a. dette skal diskuteres.

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

Fra planinitiativ 21-02-2022:

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Området ligger som en del av kjerneområde for landbruk i regionalplanen. Jordvern hensyn skal være førende for tiltak i disse områdene. Områder som skal brukes til utfylling av rene gravemasser bør avklares i kommune- og reguleringsplan. Regionalplan for massehåndtering legges til grunn. Matjordlaget skal håndteres som en ressurs, og flytting og gjenbruk bør skje direkte uten mellomlagring.

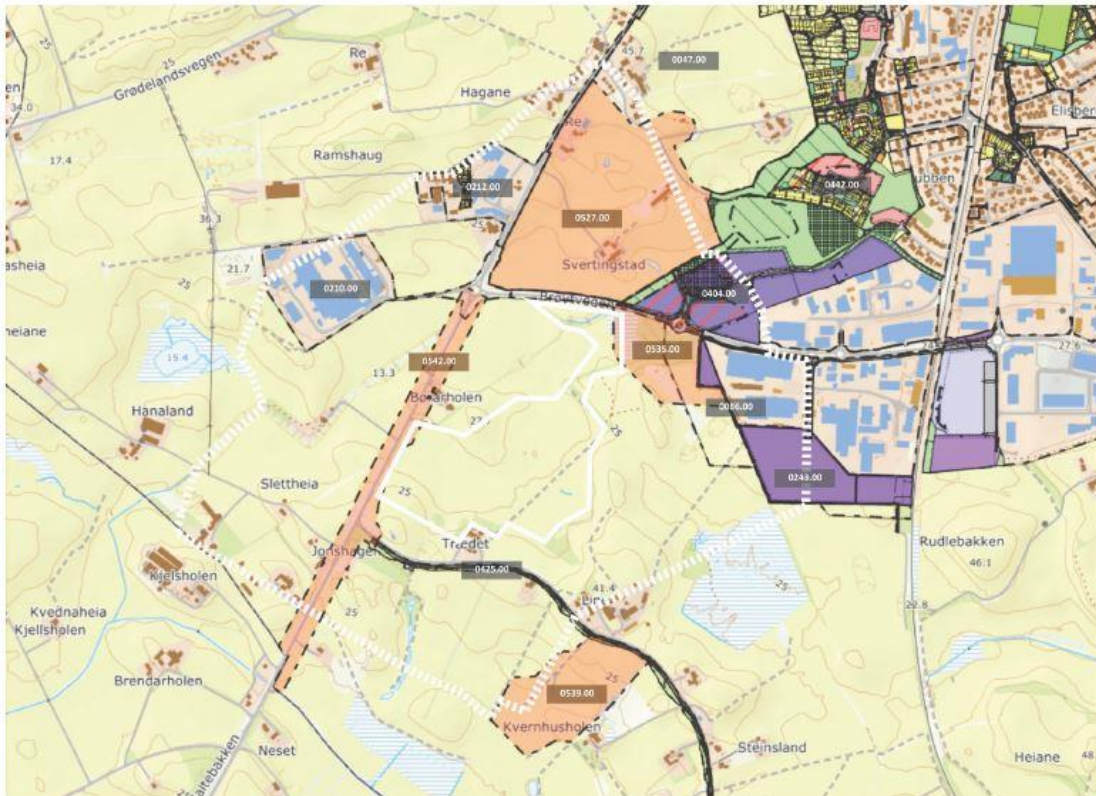
Regionalplan for massehåndtering på Jæren

Planen legger føringer for en bærekraftig massehåndtering gjennom såkalt sirkulær håndtering av overskuddsmasser. Blant planens målsettinger er at størst mulig andel av masser fra utbyggingsområder skal gjenbrukes, og at permanent deponering av masser i lnf-områder skal skje på arealer der det er avgjørende for produksjonen å øke matjordlaget, fortrinnsvis innenfor kjerneområde for landbruk.

Forholdet til kommuneplanen

Området er i kommuneplanen avsatt til landbruksområde (lnf-formål). Det grenser til næringsområdene NB3 og NB4 fra nord. Gjennom planområdet går hensynszone H710_4 som refererer til alternativer for planlagt høyspentkabel. Området grenser til hensynsoner H730 i vest og sør som refererer til kulturminnområder.

Fra stedsanalyse 11-03-2022:



Planområdet grenser til fire reguleringsplaner under arbeid:

- 0527.00** - Områdeplan for NB1, NB2 og NB3, Svertingstad
- 0535.00** - Detaljregulering for næringsområde NB4, Håland
- 0542.00** - Detaljregulering for fv 44 sør for fv 4444
- 0539.00** - Detaljregulering for massehåndtering på 5/1 og 5/34, Line

Mens planområdet ikke omfatter noen gjeldende reguleringsplaner, inkluderer analyseområdet følgende planer:

- 0047.00** - Regulering av eit område på Ree-Håland mellom Rv44 og jernbanen
- 0404.00** - Områderegulering for bolig, næring og friområde på Re og Svertingstad
- 0210.00** - Brøyt fabrikkområde
- 0212.00** - Reg.plan for området rund Jærterminalen
- 0299.00** - Regulering for ny hovedstadion for Bryne FK
- 0086.00** - Håland sør
- 0425.00** - Detaljregulering av gang- og sykkelveg langs FV 208 frå FV 44 til krysset FV208/FV 211
- 0243.00** - Regulering for Håland sør, Bryne

Planseksjonens merknad:

Planseksjonen registrerer at tiltenkt formål i planen er i samsvar med kommuneplanen.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Fra planinitiativ 21-02-2022:

Det er ingen kjente vesentlige interesser som blir berørt av planarbeidet. Det vil bli avgjort hvilke instanser som skal varsles om planoppstart i samråd med kommunen.

Planseksjonens merknad:

Jordbruksinteressene i området er en vesentlig interesse som burde omtales. Det samme burde interesser tilknyttet Saltekanalen og eventuelle andre interesser tilknyttet overvann, herunder bl.a. kanaleierlaget.

i) Ivaretagning av samfunnssikkerhet/ Forebygging av risiko og sårbarhet

Fra planinitiativ 21-02-2022:

Det er ingen kjente forhold som tilsier at det er økt risiko for ras, brann, eksplosjoner, trafikksikkerhet eller andre forhold i området. Tiltaket vil medføre noe mer tungtrafikk og økt støy i en begrenset periode. Planområdet ligger innenfor flomfare sone, så flom og påvirkning på vassdrag skal vurderes nærmere som del av planprosessen.

Fra stedsanalyse 11-03-2022:

Området ligger over marin grense. Dominerende løsmasstype innenfor analyseområdet er morenemateriale med tykkelse fra 0,5m til flere ti-talls meter. Planområdet selv er dominert av Torv og myr. Det finnes noe høy kvalitet skog innenfor analyseområdet.

Det strekker seg flomsone langs bekken og det omfatter deler av industriområdet, lavpunkter, samt store deler av planområdet. Flomsone forbinder også 3 forskjellige myr-områdene.

Hovedveistøyområdet ligger langs Jærvegen, som forbinder Bryne med Klepp og Sandnes. Det er den travleste veien i området, med ÅDT på 11000 i 2021, og også den største mengden trafikkulykke registrert i nærområdet. De fleste trafikkulykker skjer i kryssene, og når veien er våt eller isdekket.

Planseksjonens merknad:

Det skal leveres en ROS-analyse sammen med planforslaget som belyser tema som trafikk og støy under flytting av massene, samt spørsmål tilknyttet miljøforhold som utløses av planen, herunder f.eks. erosjon.

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

Fra planinitiativ 21-02-2022:

Det er ingen kjente vesentlige interesser som blir berørt av planarbeidet. Det vil bli avgjort hvilke instanser som skal varsles om planoppstart i samråd med kommunen.

Planseksjonens merknad:

Naboliste oversendes før oppstart.

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

Fra planinitiativ 21-02-2022:

Medvirkning og offentliggjøring i planprosessen vil følge gjeldende regelverk. Grunneiere holdes kontinuerlig oppdatert. Det vurderes ikke å være behov for folkemøter eller andre ekstra tiltak for medvirkning.

Planseksjonens merknad:

Ingen vesentlig merknad.

l) Forskrift om konsekvensutredninger:

Fra planinitiativ 21-02-2022:

Massepåfylling er ikke nevnt under tiltak som skal konsekvensutredes eller vurderes utredet i henhold til ny forskrift (2017). Planer for nydyrking i landbruksområder skal vurderes utredet dersom arealet overstiger 50 daa. I dette tilfellet utgjør arealene som ikke allerede er fulldyrka ca. 40 daa, noe som er under aktuell grense. Grunnet stort fokus på bevaring av matjord og en generelt restriktiv linje når det gjelder tiltak i Inf-områder, har likevel Statsforvalteren signalisert at det kan bli aktuelt å kreve konsekvensutredning av denne typen planer.

Planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal alltid konsekvensutredes. I h.h.t forskriftens Vedlegg II, jf. pkt. 1 a) og b) og pkt. 11 k) er det vurdert hvorvidt planforslaget vil falle inn under dette, og det er ikke påvist noen vesentlige konflikter med miljø-, natur- eller friluftsverdier. Området er i dag registrert som fulldyrka mark, med noe kantvegetasjon i form av «kratt» og små trær i teiggrensene. Deler av arealet benyttes til beite, men bærer i hovedsak preg av en monokultur av gjødsle gress uten noe nevneverdig biologisk mangfold. Det er ikke registrert eller lagt til rette for friluftsliv i området.

Det skal tilføres over 50 000 m³ masser, (jf. pkt. 11 k), for å jevne ut og løfte deler av terrenget for å sikre nødvendig fall ut mot sidegrøfter, samt tilføre kvalitetsmessig god matjord som topplag. Jordmassene skal hentes fra to kjente naboområder, jf. NB3 og NB4 i kommuneplanen, og i forbindelse med reguleringsprosesser for samtlige av de tre områdene, som kjøres parallelt, er det planlagt utarbeidet en detaljert jordflyttingsplan, på konsekvensutredningsnivå.

Planforslaget utløser i henhold til denne vurderingen i utgangspunktet ikke krav om konsekvensutredning. For å sikre en best mulig samfunnsgagnlig og landbruksfaglig ivaretagelse av jordforbedringsprosessen, vil det bli utarbeidet en detaljert jordflyttingsplan som skal følge planforslaget til første gangs behandling. Dersom det stilles krav fra overordnede myndigheter om konsekvensutredning, vil det også bli utarbeidet som en del av planen.

Etter oppstartsmøte med Time kommune medio januar 2022 har kommunen avgjort at planen faller innenfor krav om konsekvensutredning. Dette da planforslaget omhandler store arealer fulldyrket landbruksjord i et område hvor jordverninteressene står sterkt. I tillegg omhandler planen omdisponering av store masser i nærheten av Re- og Saltekanalen.

For å sikre en best mulig samfunnsgagnlig og landbruksfaglig ivaretagelse av jordforbedringsprosessen, vil det i tillegg og som vedlegg til konsekvensutredningen, bli utarbeidet en detaljert Jordflyttingsplan som skal følge planforslaget til første gangs behandling.

Er planen omfattet av forskriften? Hvordan ivaretas kravene?

Planseksjonens merknad:

Det var opprinnelig planlagt å utvikle en jordflyttingsplan som alternativ for planprogram og konsekvensutredning. Det er gitt tilbakemelding om at planarbeidet faller inn under Forskrift om konsekvensutredning.

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 noen slike spørsmål.
---	---

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

Eiendomsforhold

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

Bruksrettigheter	Planinitiativet inneholder ikke informasjon om dette.
------------------	---

Om det foreligger privatrettslige avtaler eller annet som hindrer planen	<u>Planseksjonens merknad:</u> Planinitiativet inneholder ikke informasjon om dette.
--	---

Ny eiendomsstruktur	<u>Planseksjonens merknad:</u> Det er ikke lagt opp til ny eiendomsstruktur.
---------------------	---

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> Planen er i samsvar med kommuneplan. Forholdet til annet pågående arbeid er redegjort for.
--	--

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

Forslagets hovedgrep

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

Skisse av plangrep (og prinsippsnitt)	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
---------------------------------------	--

Avklaring/ bekrefelse 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 ikke vist i planinitiativ. Er ikke aktuelt for dette planarbeidet.
--------------	---

Utbyggingsvolum og byggehøyder	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er ikke vist i planinitiativ. Er ikke aktuelt for dette planarbeidet.														
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> Planen legger ikke opp til uteoppholdsarealer eller trafikk/parkering.														
- Trafikk og parkering	<u>Planseksjonens merknad:</u> Forhold tilknyttet trafikk i «byggefase» avklares i plan.														
Forholdet til området (tilpasning mv)	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist 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 vil være i tråd med kommuneplanen.														
Positive og negative konsekvenser for tiltaket	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ. Planen legger opp til vesentlig endring i terrengutforming. Det er ønskelig at delen av planinitiativ som omhandler berørte interesser utdypes noe (se pkt. h).														
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> Planen omfattes av forskrift om konsekvensutredning pkt 11 k).														
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> Vist i planinitiativ.														
Avklare omfang av medvirkning	→ Planseksjonen anser skissert omfang som tilstrekkelig.														
Hovedutfordringer og vesentlige interessekonflikter	<u>Planseksjonens merknad:</u> Hovedutfordring er å få til en god overvannshåndtering som ikke legger ytterligere press på Saltekanalen.														
Avklare hvordan utfordringer og interessekonflikter skal håndteres	→ Planseksjonen har ingen merknader.														
Fremdriftplan og milepæler	Fra planinitiativ 21-02-2022: Foreløpig fremdriftsplan foreligger: <table border="1" data-bbox="689 1668 1394 2018"> <tr> <td>Oppstartsmøte</td> <td>Medio januar 2022</td> </tr> <tr> <td>Varsel om oppstart av planarbeid og utkast til planprogram på høring</td> <td>Mars – Mai 2022</td> </tr> <tr> <td>Fastsetting av Planprogram</td> <td>Juni 2022</td> </tr> <tr> <td>Utarbeidelse av planforslag</td> <td>April - August 2022</td> </tr> <tr> <td>Arbeidsmøte med planseksjonen</td> <td>Mai – Juni 2022</td> </tr> <tr> <td>Innsending av komplett planforslag</td> <td>August 2022</td> </tr> <tr> <td>Politisk behandling</td> <td>August – desember 2022</td> </tr> </table>	Oppstartsmøte	Medio januar 2022	Varsel om oppstart av planarbeid og utkast til planprogram på høring	Mars – Mai 2022	Fastsetting av Planprogram	Juni 2022	Utarbeidelse av planforslag	April - August 2022	Arbeidsmøte med planseksjonen	Mai – Juni 2022	Innsending av komplett planforslag	August 2022	Politisk behandling	August – desember 2022
Oppstartsmøte	Medio januar 2022														
Varsel om oppstart av planarbeid og utkast til planprogram på høring	Mars – Mai 2022														
Fastsetting av Planprogram	Juni 2022														
Utarbeidelse av planforslag	April - August 2022														
Arbeidsmøte med planseksjonen	Mai – Juni 2022														
Innsending av komplett planforslag	August 2022														
Politisk behandling	August – desember 2022														

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 21-02-2022:
Inneholder ikke informasjon om dette.

Planseksjonens merknad:

Spørsmålet ble tatt opp i møtet, og det er konkludert at det er ikke aktuelt.

Avklare rekkefølgebestemmelser og behov for utbyggingsavtaler

→ Planseksjonen bekrefter at det ikke 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.