

MØTEREFERAT

OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER



Time kommune

Plan	Detaljregulering for bustader i Sælandsvegen, Undheim			
Plannummer	0532.00			
Saksnr	20/1721			
Møtested	Time rådhus, møterom Stemmen			
Møtedato	14.09.2020			
Møtetidspunkt	Kl. 13.00-14.00			
Deltakere				
Fagkyndig/ Fagansvarlig	Firma	Stav Arkitekter AS		
	Kontaktperson	Pål Dannevig		
	Org. nummer	976 855 612		
	Telefon	51 53 74 90		
	E-post	paal@stavark.no		
Forslagstiller	Firma	-		
	Org. nummer	-		
	Kontaktperson	Jarle Kartevoll		
	Telefon	900 84 386		
	E-post	jarle@pundheim.no		
Eier(e)	Gnr/ bnr	54/32 (1/2)	54/32 (1/2)	
	Navn	Jarle Kartevoll	Kjellaug Wold (ikke tilstede)	
	Postadresse	Raunåkerstubben 2 4342 Undheim	Raunåkerstubben 2 4342 Undheim	
	Gnr/ bnr	54/113 (1/2)	54/113 (1/2)	
	Navn	Jan Kjetil Bjørheim (ikke tilstede)	Elizabeth Jane Croft (ikke tilstede)	
	Postadresse	Sælandsvegen 40 4342 Undheim	Sælandsvegen 40 4342 Undheim	
	Gnr/ bnr	54/112		
	Navn	Brita Rørlien (ikke tilstede)		
	Postadresse	Sælandsvegen 42 4342 Undheim		
	Time kommune	Saksbehandler 1	Hilde Tjemsland	
		E-post	Hilde.tjemsland@time.kommune.no	
		Fagleder Plan	Wibecke Natås	
E-post		wibecke.natas@time.kommune.no		
Plan og utbygging		Ole Bjørn Maråk		
E-post	ole.bjorn.marak@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 utforming 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 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 03-07-2020:

Formålet med planen er å tilrettelegge 3 eneboliger med god bokvalitet på eiendommen med gnr/bnr 54/32 på Undheim i Time kommune.

b) Redegjørelse for planområdet:

Fra planinitiativ 03-07-2020:

Kartet under viser forslag til planavgrensning. Planavgrensningen omfatter eiendommene 54/32, 54/112 og 54/113. Planområdets størrelse er ca. 5 daa og omfatter to eksisterende boliger i form av tomannsbolig.



Figur 1 Planavgrensning

Planseksjonens merknad:

Planavgrensning er i tråd med konklusjon etter dialogmøte i forkant av innsending av planinitiativet. Når planområdet også innbefatter tomannsboligen, er det mulig å se på nye fellesløsninger for blant annet avkjørsler og oppstillingsplass for renovasjonsdunker.

Planarbeidets eventuelle virkning utenfor planområdet.

Fra planinitiativ 03-07-2020:

Figuren under er et flyfoto av planområdet og omgivelsene.



Figur 2 Flyfoto av planområdet

Bildet viser at planområdet ligger i et etablert boligområde. I vest grenser planområdet til landbruksareal.

I øst ligger Fv 4428, Sælandsvegen. Denne har en registrert ÅDT på 1700. Støykart fra temakart Rogaland viser at gul støysone går omtrent 20 meter ut fra vegen. Støykartet er vist under:



Planseksjonens merknad:

Det må utarbeides egen støyrapport for planområdet.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Fra planinitiativ 03-07-2020:

Det er planlagt 3 nye eneboliger innenfor planområdet. 2 eksisterende boliger inkluderes i planen. Under vises utkast til foreløpig plankart og 3d modell av planlagt bebyggelse



Figur 5 Skisse av planforslaget, sett fra sørvest (isometrisk perspektiv)

Planseksjonens merknad:

I kommuneplanens bestemmelse 9.2.2 er **kravet til utnyttelse 3,5 boliger pr dekar.**

En tetthet på 2-4-boliger/daa tilsvarer konsentrert småhusbebyggelse.

Eksisterende boliger på 54/113 (Sælandsvegen 40) og 54/112 (Sælandsvegen 42) utgjør 2 boliger på 1239 m², altså en tetthet på 1,6 boliger/daa.

54/32 har et oppgitt areal på 5041 m², men målt areal er 3813 m².

Totalt planområde er da på 5052 m². Et planområde på 5052 m² på Undheim skal altså ha 17-18 boliger, det vil si minimum **15 nye boenheter på 54/32.**

Planlagt bebyggelse på 54/32 er 3 nye boenheter, noe som gir en tetthet på 0,59 boliger/ daa, altså betydelig lavere tetthet enn det som inngår som eksisterende bebyggelse.

Planlagt bebyggelse gir en total utnyttelse på ca 1 bolig/daa.

→ Planseksjonen tilrår at det planlegges med en høyere utnyttelse (konsentrert småhusbebyggelse).

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Fra planinitiativ 03-07-2020:

Det er planlagt å sikre utnyttelsen til de nye eneboligtomtene med maks BYA% på 30%. For BFS1 og BFS3 er det planlagt mønehøyde på inntil 7,5 meter målt fra TG (topp gulv) angitt i plankartet. For BFS2 er det ønskelig med byggehøyde på inntil 9 meter. For BFS1 og BFS2 er det ønsket mulighet til å bygge med flatt tak på hele eller deler av bebyggelsen.

Det er ønskelig at det legges inn en bestemmelse som gir mulighet for at TG kan justeres med +/- 0,5 meter.

Det er ønskelig med en bestemmelse om at garasjer, boder og lignende bygninger kan ligge utenfor byggegrense. Det er ønskelig å åpne for at eksisterende boliger i planområdet kan bygge for eksempel ny garasje.

Planseksjonens merknad:

Byggehøyder skal følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer, jfr Regionalplan Jæren 2050. Kommuneplanen følger også definisjonene i veiledningen «Grad av utnyttning» (Kommunal- og moderniseringsdepartementet), hvor konsentrert småhusbebyggelse er angitt slik:

Konsentrert småhusbebyggelse: Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4.

Plassering av boder, garasjer og lignende må være i tråd med veiloven, samt uttale fra veimyndighet (Rogaland fylkeskommune).

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Fra planinitiativ 03-07-2020:

Figuren under viser et oversiktsbilde over plangrepet.



Figur 6 Plangrep

Det er planlagt adkomst fra Sælandsvegen (Fv 4428) via privat veg over eiendom 55/7. Det forutsettes at det sikres vegrett over eiendommen. Plan- og bygningsloven (§27-4) sikrer at tiltak ikke kan opparbeides uten sikret adkomst.

For BFS3 er det foreslått en avkjørsel direkte til privat veg 10-15m fra krysset til Sælandsvegen. Denne løsningen er valgt pga høydeforskjell mellom BFS3 og BFS2. felles adkomstveg. På grunn av høydeforskjellen vil dette medføre forstøtningsmurer mot nabo, bratte bakker og at vegareal spiser mye av vestvendt uteoppholdsareal med kvalitet. Bildet under viser med rød pil hvor adkomsten til BFS3 er foreslått.



Figur 7 Illustrasjon av foreslått adkomst, sett fra Sælandsvegen

Det er foreslått å ny adkomst fra boligene Sælandsvegen 40 og 42. Disse to boligene vil få adkomst fra nordsiden ut mot ny foreslått veg. Adkomst i øst stenges. Dette gjør at Sælandsvegen 42 ikke er avhengig av å kjøre over gårdsrommet til Sælandsvegen 40.

Felles oppstillingsplass for søppelcontainere er foreslått mellom eksisterende 2-mannsbolig og BFS3.

Uteoppholdsareal plasser mot vest. Det er sikret 8m byggegrense mot vest. I kommuneplanen er det krav om minimum 50 m² privat uteoppholdsareal mot sørvest. Det vurderes som at denne sikrer kravet til solfylt privat uteoppholdsareal. Foreløpig skisse gir minimum 150 m² uteoppholdsareal på vestsiden av boligene.

I kommuneplanen er det krav om rammeplan i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner. Siden tiltaket er lite komplekst og avrenning fra de nye tomtene vil skje mot vest til landbruksarealet er det ønskelig at krav til rammeplan trekkes i denne reguleringsplanen.

For boligen nærmest Sælandsvegen kan støyproblematikk med støyskjerm eller at bygg, for eksempel garasje, fungerer som støyskjerming.

Det er bedt om forhåndsuttale fra veimyndighet (Rogaland fylkeskommune) den 20-07-2020. Bakgrunn for forespørselen er avkjørselsproblematikk for fv 4428.

I svarbrev (09-09-2020) er tilbakemelding fra veimyndighet at det er mange ulike forhold som må hensyntas ifm planarbeidet. Blant annet må plangrense utvides for å fange opp et større område ved krysset.

Oppsummerte krav og merknader:

- Planområdet må utvides til også å omfatte avkjørselsforholdene fra fv. 4428.
- Avkjørselen må reguleres og utbedres i tråd med krav i N100 og V121.
- Avkjørslene må vurderes i sammenheng og søkes samordnet.
- Frisikt mot fv. 4428 må ivaretas i tråd med krav.
- Atkomst til BFS3 må justeres.
- Garasjer, boder o.l. aksepteres ikke plassert i strid med byggegrensen mot fv. 4428 på 15 m fra vegmidte.

→ Forhåndsuttalen må legges til grunn for det videre planarbeidet.

Planseksjonens merknad:

Hovedadkomst fra fv 4428 må utformes i tråd med krav fra veimyndighet. Adkomst til de ulike boligene, både nye og eksisterende, avklares i planprosessen.

Plassering av oppstillingsplass for renovasjonsdunker må være i tråd med veiloven og krav til frisikt. Det avklares i planprosessen om det er aktuelt med fellesløsninger, som for eksempel fast plassering og større dunker.

I kommuneplanen stilles det krav om rammeplan:

4.2. VA-rammeplan

4.2.1. Til førstepongs behandling av alle reguleringsplanar skal det inngå ein rammeplan for vatn og avløp. Rammeplanen skal syna prinsipløysing og arealbehov for nye vass- og avløpsanlegg i området, samt samanhengen med eksisterande system. Opne flaumvegar og hovudleidningar for overvatn skal inngå i rammeplanen. For overvassanlegg skal berekningar av størrelsen og arealbehov leggest ved.

4.2.2. VA-rammeplanen skal leggest til grunn for vidare detaljprosjektering.

Kartet under viser dagens situasjon:
svarte linjer = overvannsledning
grønne linjer = spillvannsledning
blå linjer = vannledning



→ Krav til VA-rammeplan opprettholdes.

f) Tiltakets virkning på landskap og omgivelser

Fra planinitiativ 03-07-2020:

Tiltaket vurderes til å passe inn i eksisterende bebyggelse. Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger i 1-2 etasjer, saltak og med tomtestørrelser på 1 – 1,6 daa.

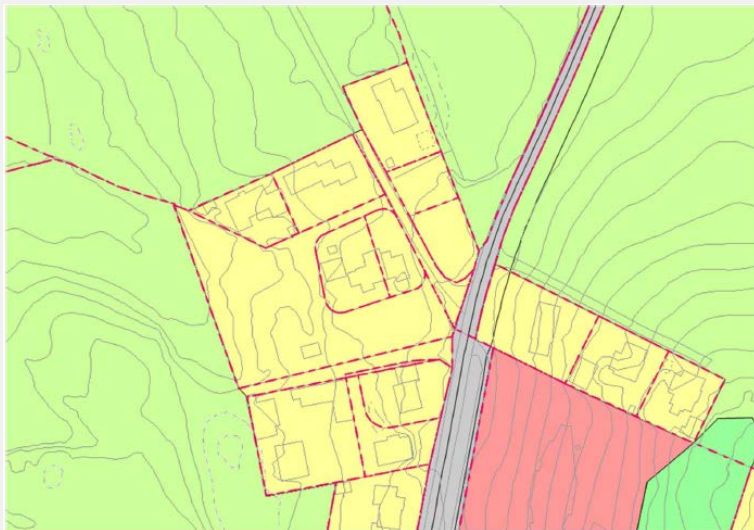
Terrenget på planområdet heller mot vest. Det er omtrent 6m høydeforskjell fra adkomst i øst til plangrense i vest. Boligene er plassert med en høyde forskjell på 2 meter mellom hvert bygg. Planlagt topp gulv for hver bolig er vist i plankartet.

Planseksjonens merknad:

3D-modell under pkt e) viser ikke hvordan høydeforskjellen mellom øst og vest (på 6 meter) vil fremstå ved ferdig prosjekt.

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

Fra planinitiativ 03-07-2020:
Planområdet er vist som gult i gjeldende kommuneplan.



Tiltaket vurderes til å være i tråd med krav og retningslinjer i gjeldende kommuneplan. Det er sikret store hagearealer mot vest og sør.

Kommunen har et «bør» krav til det som gjelder felles lekeplass. I kommuneplanen står det at for ved fortetting på 3-6 boliger bør det være lekeplass på minimum 50 m². Siden planforslaget inneholder store tomter er det derfor valgt å ikke legge inn areal til felles lek. Det vurderes som at oppvekstvilkår for barn- og unge ikke påvirkes på grunn av dette. Planforslaget sikrer store hagearealer med gode solforhold.

Regionalplan for Jæren er under revidering. I høringsutkastet er ikke Undheim definert som lokalsenter. Regionalplanen har definert følgende retningslinjer for kvalitet for slike områder:

- Ivareta stedenes historiske kvaliteter og særpreg,
- Utvikle innfill-prosjekter som kompletterer stedenes eksisterende form og strukturer,
- Ivareta kommunenes behov for vedlikeholdsvekst i mindre tettsteder og eldre boligfelt

Ut fra dette vurderes planforslaget til å være i tråd med overordnende retningslinjer og krav.

Planseksjonens merknad:

Som kommentert under pkt c) er **ikke** kommuneplanens krav til tetthet oppfylt.

Behov for lekeplass bør vurderes som en del av planprosessen. Dersom det legges en lekeplass i planområdet, må det sikres trafiksikker adkomst til denne.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Fra planinitiativ 03-07-2020:
Planforslaget vurderes som lite konfliktylt. Naboer er nok de parter som er mest berørt. Til gjengjeld vurderes tiltaket til å få konsekvenser når det gjelder utsikt, sol-skyggeforhold og trafikk.

i) Ivaretagning av samfunnssikkerhet Forebygging av risiko og sårbarhet

Fra planinitiativ 03-07-2020:
Det skal utarbeides ROS-analyse i forbindelse med planforslaget. Foreløpig vurderes tiltaket til å ha få problemstillinger med tanke på risiko- og sårbarhet. Det vil bli lagt vekt på trafiksikre løsninger.

j)	<p>Varsel om planoppstart Berørte offentlige organer Andre interesserte</p> <p>Fra planinitiativ 03-07-2020: Følgende varslingsliste foreslås:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kommunen • Berørte grunneiere, festere og naboer • Fylkesmannen • Fylkeskommunen • Andre fagmyndigheter (i henhold til kommunens varslingslister) • Andre lag og organisasjoner (i henhold til kommunens varslingslister)
k)	<p>Prosesser for samarbeid med og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</p> <p>Fra planinitiativ 03-07-2020: Varsel om oppstart av planarbeid sendes til alle berørte interesser som nevnt ovenfor. Varsel om planoppstart blir også annonsert i lokalavis og kommunens hjemmeside. På hjemmesiden gjøres planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet tilgjengelig. Oppstartsvarselet kunngjøres også på hjemmesiden til plankonsulent. Det vil være mulighet å uttale seg i forbindelse med oppstartsvarselet og når planforslaget sendes på høring.</p> <p>Det søkes samarbeid med interessenter, berørte grunneiere og naboer, fagmyndigheter, samt andre fagkyndige ved behov.</p> <p><u>Planseksjonens merknad:</u> Det er bedt om forhåndsuttale fra veimyndighet (Rogaland fylkeskommune) til planinitiativet. Det vil være behov for avtale med grunneier for rettigheter til adkomst (via privat vei).</p>
l)	<p>Forskrift om konsekvensutredninger:</p> <p>Fra planinitiativ 03-07-2020: Tiltaket er i tråd med kommuneplanen og vurderes til å ikke ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Tiltaket er ikke listet opp i vedlegg I eller II i forskrift for konsekvensutredninger og vurderes derfor til å ikke utløse krav om konsekvensutredning.</p> <p>Er planen omfattet av forskriften? Hvordan ivaretas kravene?</p> <p><u>Planseksjonens merknad:</u> 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 spørsmål angående VA-rammeplan. Det vil være krav om dette i planarbeidet.

Avklart med andre fagmyndigheter

Planseksjonens merknad:

Det ble innhentet forhåndsuttale fra Rogaland fylkeskommune. Denne må legges til grunn i planarbeidet.

Eiendomsforhold

Eksisterende eiendomsforhold og evt behovet for avklaring av eiendomsforhold

Fra planinitiativ 03-07-2020:

Det er planlagt adkomst fra Sælandsvegen (Fv 4428) via privat veg over eiendom 55/7. Det forutsettes at det sikres vegrett over eiendommen. Plan- og bygningsloven (§27-4) sikrer at tiltak ikke kan opparbeides uten sikret adkomst.

Det er foreslått å ny adkomst fra boligene Sælandsvegen 40 og 42. Disse to boligene vil få adkomst fra nordsiden ut mot ny foreslått veg. Adkomst i øst stenges. Dette gjør at Sælandsvegen 42 ikke er avhengig av å kjøre over gårdsrommet til Sælandsvegen 40.

Bruksrettigheter

Planseksjonens merknad:

Det vil være behov for avtale med grunneier for rettigheter til adkomst (via privat vei). Sælandsvegen 42 vil få ny adkomst som ikke går via Sælandsvegen 40.

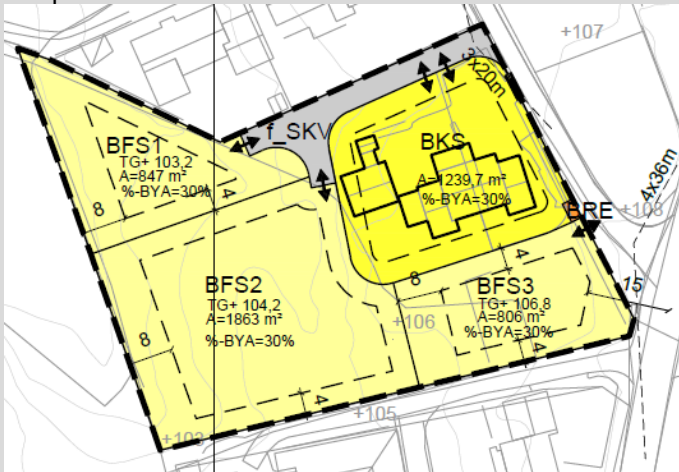
Om det foreligger privatrettslige avtaler eller annet som hindrer planen

Planseksjonens merknad:

Planinitiativet inneholder ikke informasjon om dette.

Ny eiendomsstruktur

Fra planinitiativ 03-07-2020:



Planseksjonens merknad:

Planinitiativet viser forslag til ny eiendomsstruktur. Endelig eiendomsstruktur fastsettes i reguleringplanen.

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

Planseksjonens merknad:

Planinitiativet er **ikke** i tråd med kommuneplanens krav til tetthet.

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/ bekrefelse på at hovedgrep er i orden	→ Planseksjonen bekrefter at hovedgrep er i orden, men anbefaler at boligtetthet i endelig plan er høyere.
Fakta om forslaget	
Formålet med planen	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Planområdet	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Arealstørrelse	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	
- Utnyttelse	<u>Planseksjonens merknad:</u> Utnyttelse er ca 1 bolig/ daa, som er vesentlig lavere enn kravet om 3,5 boliger/daa.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er delvis vist som 3D-modell.
Avklaring/ bekreftelse på at planinitiativet er innenfor korrekte rammer	→ Planseksjonen bekrefter at planinitiativet er innenfor korrekte rammer.
Funksjonelle og miljømessige kvaliteter:	
- Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ, men er ikke omtalt størrelsesmessig i forhold til arealkrav.
- Trafikk og parkering	<u>Planseksjonens merknad:</u> Adkomst fra fv 4428 må følge krav fra veimyndighet (Rogaland fylkeskommune). Antall parkeringsplasser er ikke omtalt i planinitiativet, bare ønsket om garasje. Parkering skal følge krav i kommuneplanen.
Forholdet til området (tilpasning mv)	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er omtalt i planinitiativ.
Avklaring/ bekreftelse på at planinitiativet har de kvalitetene som ønskes for området, herunder universell utforming mv	→ Planseksjonen bekrefter at planinitiativet viser et prosjekt som delvis er i tråd kommuneplanen. Det er ønskelig med fortetting for dette området. Universell utforming omtales ikke, men bør kunne redegjøres for i planprosessen.
Positive og negative konsekvenser for tiltaket	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er noe omtalt i planinitiativ.
Avklaring/ bekreftelse på at planinitiativet ikke har store negative konsekvenser	→ Planseksjonen bekrefter at planinitiativet ikke har store negative konsekvenser.
Vurderinger som er gjort om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.

Dersom det i møtet blir avdekket at planen faller inn under forskrift om konsekvensutredninger, skal behandlingen av planinitiativet følge reglene om konsekvensutredninger.	→ Planseksjonen bekrefter at planen ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredninger.
Prosess for medvirkning	<u>Planseksjonens merknad:</u> Omtales delvis i planinitiativ. Det kan være behov for dialog med grunneiere utefor planområdet for å ivareta merknader fra veimyndighet.
Avklare omfang av medvirkning	→ Planseksjonen anser skissert omfang som tilstrekkelig.
Hovedutfordringer og vesentlige interessekonflikter	<u>Planseksjonens merknad:</u> Tetthet i planområdet og forhold til veiareal.
Avklare hvordan utfordringer og interessekonflikter skal håndteres	→ Planseksjonen har ingen merknader.
Fremdriftplan og milepæler	Ikke vist i planinitiativet. → Oppdatert fremdriftplan må foreligge før oppstart av planarbeid.
Felles målformuleringer, ansvarsfordeling, klare milepæler mv. Tett dialog og løpende avklaringer	→ Planseksjonen oppfordrer til tett dialog.
Vurdering om det er aktuelt med parallell plan- og byggesak	<u>Planseksjonens merknad:</u> Parallellbehandling etter pbl 12-15 er ikke omtalt i planinitiativet. Dette ble tatt opp i møtet, og det er konkludert at det ikke 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 tilrår planoppstart basert på planinitiativ med oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven §12-8 andre ledd.

Time kommune
Postboks 38
4349 BRYNE

Deres referanse:
20/1721-3
Dato: **09.09.2020**
Saksnr.: **2020/54050**
Dok.nr.: **3**
Saksbehandler:
Esther Marita Folkvord

Time kommune - gnr 54 bnr 32 - detaljregulering - Sælandsvegen 32 - 3 nye eneboliger - plan 0532 - tilbakemelding på forespørsel om forhåndsuttalelse

Vi viser til brev av 20/7-20. Vi beklager at saken på grunn av ferieavvikling og sykefravær har tatt noe lang tid.

Planområdet ligger på Undheim og grenser til fv. 4428 Sælandsvegen. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for 3 nye eneboligtomter. Vi er i den henseende bedt om en forhåndsuttale mhp. avkjørselsforholdene.

Planutkastet legger opp til bruk av eksisterende avkjørsel til 8 eksisterende boliger, inkl. boliger tilknyttet gardstun på eiendommen 55/7, 2 utskilte eiendommer samt eiendommen 54/32 som nå ønskes regulert.

Vegnormalene (N100 og V121) har krav om kryssutforming av avkjørsel ved 10 boenheter eller flere og ÅDT på hovedveg > 2000. ÅDT på fv. 4428 er pr. i dag registrert med 1700 kjøretøy/døgn. Avkjørselen må likevel reguleres og utbedres i tråd med krav i N100 kap. D.1.4 og V121 kap. 3.13.

Om lag 20 m sør for planlagt atkomst ligger en annen avkjørsel. Dette er svært tett opp til omsøkt avkjørsel, og avkjørslene må derfor vurderes under ett og søkes samordnet.

Atkomst til BFS3 er planlagt lagt i en avstand på 10-15 m fra vegkant fv. 4428. Denne avstanden må økes. En plassering så tett opptil fylkesvegen vil medføre at vegarealet blir utflytende. Dette kan ikke aksepteres.

Vi vil kunne akseptere en byggegrense på 15 m fra vegmidte fv. 4428, men vi vil ikke kunne akseptere at reguleringsbestemmelsene åpner for at garasje, bod o.l. kan plasseres i strid med denne.

Frisikt må ivaretas i tråd med krav i vegnormalene. Det er mulig eksisterende felles postkassestativ kommer i strid med frisiktsonene, og en justert plassering kan måtte vurderes.

Oppsummerte krav og merknader:

- Planområdet må utvides til også å omfatte avkjørselsforholdene fra fv. 4428.
- Avkjørselen må reguleres og utbedres i tråd med krav i N100 og V121.
- Avkjørslene må vurderes i sammenheng og søkes samordnet.
- Frisikt mot fv. 4428 må ivaretas i tråd med krav.
- Atkomst til BFS3 må justeres.

- Garasjer, boder o.l. aksepteres ikke plassert i strid med byggegrensen mot fv. 4428 på 15 m fra vegmidte.

Ved varsel om planoppstart må det påregnes flere merknader, også fra andre avdelinger i fylkeskommunen.

Hilsen

Esther Marita Folkvord
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent. Oppgi vårt saksnr når du svarer på brevet.

