

# MØTEREFERAT

## OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER



Time kommune

<b>Plan</b>	Detaljregulering for næringsområde NB4, Håland		
<b>Plannummer</b>	0535.00		
<b>Saksnr</b>	20/1831		
<b>Møtested</b>	Time rådhus, møterom Stemmen		
<b>Møtedato</b>	30.06.2020		
<b>Møtetidspunkt</b>	Kl. 10.00-11.00		
<b>Deltakere</b>			
<b>Fagkyndig</b>	Firma	Kristiansen & Selmer-Olsen AS	
	Kontaktperson	Ragnhild Tamburstuen	
	Org. nummer	968 392 131	
	Telefon	911 68 996	
	E-post	ragnhild.tamburstuen@arkkso.no	
<b>Forslagstiller</b>	Firma	Egerconsult AS	
	Org. nummer	989 932 551	
	Kontaktperson	Terje Steinskog	
	Telefon	990 20 940	
	E-post	terje@egerconsult.no	
<b>Eier(e)</b>	Gnr/ bnr	5/2	5/39
	Navn	Bjarte Aase	Langmyra 1 AS
	Postadresse	Hauglandsvegen 28 4346 Bryne	Sandnesvegen 80 4051 Sola
	Gnr/ bnr	1/490 (1/3)	1/490 (1/3)
	Fagleder Plan	Wibecke Natås	
<b>Time kommune</b>	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 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 02-07-2020:

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for næringsområde på del av eiendom 5/2 på Håland.

Næringstypen i området vil være detaljhandel i form av arealkrevende varehandel, i tillegg til produksjon av utstyr til større industrier. Detaljhandel kan f.eks. være salg av biler, båter, landbruksmaskiner, større byggevarer, trelast og andre større byggevarer. Produksjon av utstyr kan være til industrier som olje- og gass-, kjemisk-, næring-, prosess- og/eller verkstedindustri.

### b) Redegjørelse for planområdet:

Fra planinitiativ 02-07-2020:

Planavgrensning og lokalisering

Planområdet er på ca. 37 daa, og ligger på Håland, sør for Bryne, i et område som inneholder eksisterende næringsbygninger med tilhørende infrastruktur.



Figur 1: Oversiktsfoto som viser dagens situasjon.

Omsøkte tomt 5/2 er i dag ubebygd innenfor planområdet. Terrenget på tomten er hellende ned mot rundkjøringen. Det er i kulturminnedatabasen Askeladden ikke registrert automatisk fredet kulturminne, kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planlagt plangrense, men reguleringsplanen vil grense til et automatisk fredet gårdsanlegg sørvest for området. Det er ikke registrert trua, nært trua eller rødlista arter innenfor planområdet jf. artsdatabasen.

Planarbeidets eventuelle virkning utenfor planområdet.

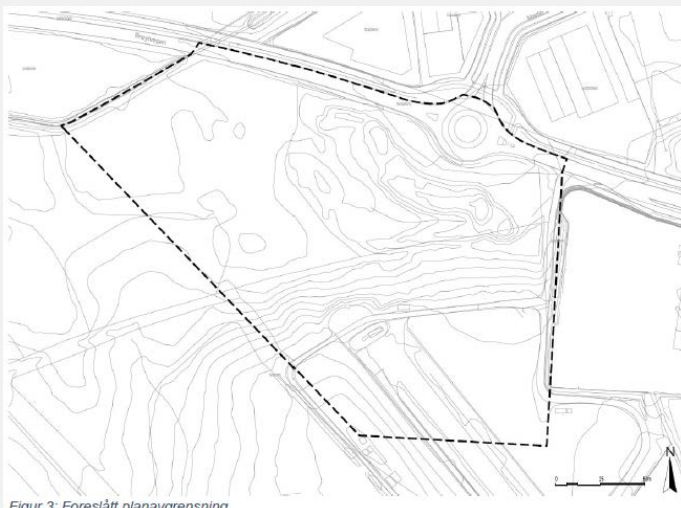
Planseksjonens merknad:

Delvis beskrevet under pkt f)

### c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Fra planinitiativ 02-07-2020:

På deler av eiendom 5/2 er det ønskelig å opparbeide ca. 30 daa næringsareal iht. kommuneplanen. Planlagt bygningsvolumet kan sammenlignes med bygningsvolum på nabotomter. Det legges opp til kjøreatkomst fra rundkjøringen. Deler av fylkesveien og rundkjøringen er tatt med for å legge inn sone for frisikt i endelig reguleringsplanforslag. Planavgrensning vil være mindre enn varslet plangrense etter at endelig plassering av næringsareal og vegkryss er avklart.



Figur 3: Foreslått planavgrensning

Planavgrensningen strider mot grense for «Langsiktig grense landbruk» i «Kommuneplan for Time kommune 2018-2030». Begrunnelsen for dette er at grensen i kommuneplanen ikke er justert ut ifra faktiske grunnforhold i området. Sør for planområdet er det et eksisterende anlegg for traktortrekking, og grunnen i nord langs fylkesvegen består for det meste av myr og sump. Planavgrensning avviker fra areal i kommuneplanen for å kunne justere endelig plassering av 30 daa med næringsareal etter innkomne merknader under melding om oppstart. Endelig plassering er vanskelig å avklare på dette tidspunktet da Aarbakke AS mulig kan være en kunde. De holder til på nabotomta i øst og kan muligens utvide inn i det nye planområdet. Endelig avgrensning vil være mer nøyaktig ift. hvor man finner dyrbar jord i rundt planlagt næringsområde.

Langsiktig grense for landbruk i kommunedelplanen utfordres, men dette er gjort for å gi rom for endelig plassering av 30daa med næringsareal. Endelig plassering vil avgjøres etter vurdering av grunnforholdene i området. Her vil faktisk avgrensning for dyrbar jord være avgjørende.

Da planinitiativet legger opp til en plangrense som strider mot langsiktig grense for landbruk, ble det avklart med kommunen at planinitiativet sendes til Fylkesmannen av kommunen til forhåndsuttalelse før det meldes oppstart av planarbeid.

#### Planseksjonens merknad:

Deler av planområdet ligger utenfor langsiktig grense for landbruk, som vist på utsnitt av kommuneplanen (grønn strek):



→ I etterkant av møtet 30-06-2020 ble planinitiativ oppdatert (02-07-2020) og med dette som grunnlag ble det bedt om forhåndsuttale fra Fylkesmannen i Rogaland på temaet langsiktig grense landbruk.

Time kommune har mottatt planinitiativ for regulering i tilknytning til området som i kommuneplanens arealdel er vist som NB4 på Håland. Planinitiativet omfatter også område som i kommuneplanen er vist som LNF-område på landbrukssida av langsiktig grense landbruk. Kommunen ønsker derfor ein førehandsuttale frå Fylkesmannen på forholdet mellom den føreslegne plangrensa i planinitiativet og langsiktig grense landbruk, før eit planarbeid startar opp.

→ I deres uttale (09-09-2020) peker Fylkesmannen på at området nylig har vært gjenstand for drøfting, i arbeidet med revisjon av kommuneplanen.

→ Fylkesmannen mener at avklaringene som ble gjort i dette arbeidet **må legges til grunn** for en detaljregulering av området, dersom det ikke foreligger **helt spesielle forhold** tilknyttet den planlagte næringsvirksomheten, som tilsier at området bør utvides.

Fylkesmannen påpeker at oversendelsen (planinitiativ 02-07-2020) **ikke** inneholder relevante/tilstrekkelige tungtveiende momenter som tilsier justering av langsiktig grense landbruk.

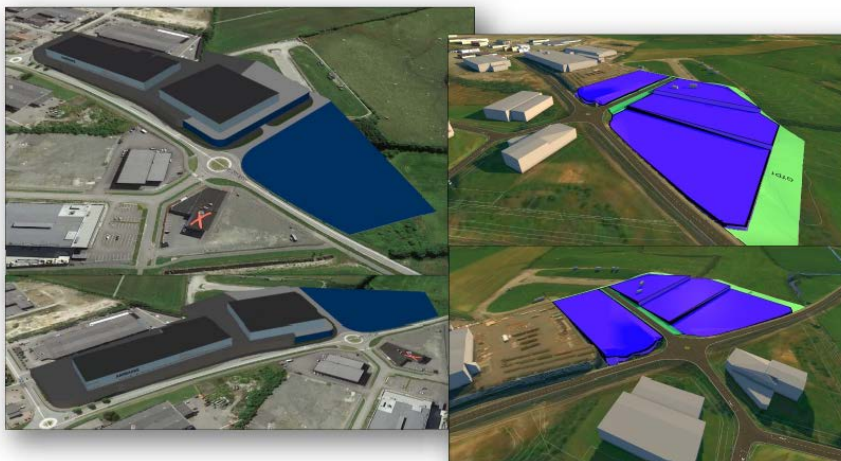
→ Planforslaget kan møte **vesentlige innvendinger** fra aktuelle sektormyndigheter.

#### Planseksjonens merknad:

Det tilrås at planområdet begrenses slik at langsiktig grense landbruk ikke utfordres, siden plangrensen slik den nå foreligger kan møte vesentlig innvendinger fra aktuelle sektormyndigheter.

#### d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Fra planinitiativ 02-07-2020:



Figur 4: Skisser, mulige alternativer.

Høyder vil være nærmest lik andre bygninger i området. Dette kan variere fra 1-3 etasjehøyder. Endelig høyde avklares senere etter behov. Tomtene planlegges å planeres i avtrappende høyder. Dette vil avklares etter kundenes behov og etter innkomne ønsker under melding om oppstart av planarbeid. Eiendomsstrukturen i området vil legges opp slik at nye tomter skilles ut som egne eiendommer. Eksempelvis kan Aarbakke kjøpe tomt og bygge ut selv når området er ferdigregulert. Hovedfokus vil ligge på fortetting i området slik kommunen ønsker.

#### Planseksjonens merknad:

Det må gjøres avklaringer for høyder og utnyttelse i planprosessen, slik at bestemmelser avspeiler både minimum- og maksimumsutnyttelse for området.

**e) Funksjonell og miljømessig kvalitet**

Fra planinitiativ 02-07-2020:

Miljøsituasjonen i området på nåværende tidspunkt er et større ubebyggt område med en del av traktortrekkingen i sør. Området har trafikk på fylkesveien og støy/luftforurensning fra produksjonsbedrifter på nabotomtene. Miljøsituasjonen vil være nærmest lik nabotomtene når området er ferdig utbygd. Det kan forekomme støy/luftforurensning fra næringsområdet, samt økt tungtrafikk i krysset ned til rundkjøringen og på fylkesveien.

**f) Tiltakets virkning på landskap og omgivelser**

Fra planinitiativ 02-07-2020:

Som nevnt over, kan næringstomtene plasseres enten i forskjellige nivåer eller ved planert terreng på lik høyde med tilgrensede veg. Ved plassering av næringstomtene vil terrengingrepene begrenses ift. behov i området. Grunnet topografien og naboliggende næring i området vil nye næringsbygg ikke fremstå i uheldig silhuett.

Planseksjonens merknad:

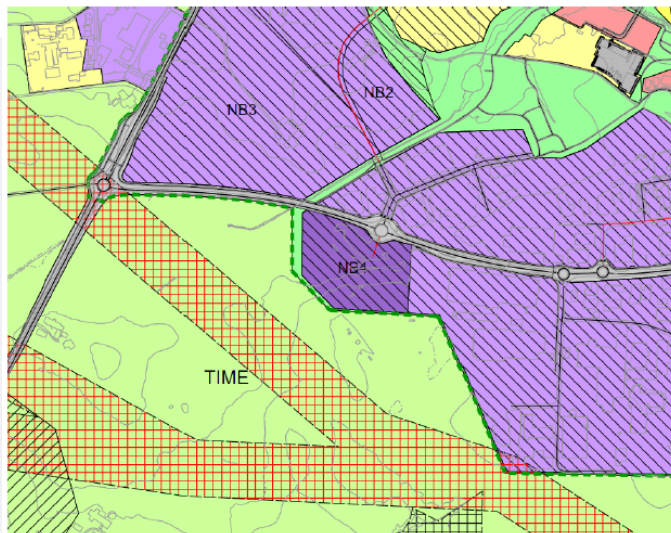
Det må gjøres avklaringer for høyder og utnyttelse i planprosessen, slik at bestemmelser avspeiler både minimum- og maksimumsutnyttelse for området.

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

Fra planinitiativ 02-07-2020:

Forholdet til kommuneplan

Området er i kommuneplanen for Time 2018-2030 vist som nytt arealformål for næringsbygninger.



Figur 2: Utsnitt av kommuneplanen for Time 2018-2030

Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Omsøkte område er delvis regulert ved eldre reguleringsplan fra 1984, *Reguleringsplan for Håland Sør, del av gnr. 4 bnr. 2*. Her strider formålet med kommuneplanen. Kommuneplanen er den planen som ble vedtatt sist og vil da trumfe eldre plan der hvor arealformålet strider.

Området grenser til følgende reguleringsplaner:

- *Områderegulering for bolig, næring og friområde på Re og Svertingstad*, plan 404, vedtatt 2010.
- *Reguleringsplan for industriområdet Håland sørvest, Bryne*, plan 0243, vedtatt 2010.
- *Reguleringsplan for ny hovedstasjon for Bryne FKB, Håland, Bryne*, plan 299, vedtatt 2007.s
- *Reguleringsplan for Håland Sør, del av gnr. 4 bnr. 2*, vedtatt 1984.

### Planseksjonens merknad:

Innenfor NB4 kan de etableres næringsvirksomheter kategori II. Det tillates salg av varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, større byggevarer, trelast og andre større byggevarer.

Bilparkering per påbegynt 100 m<sup>2</sup> skal være 0,7 plasser.

Utnyttelse (%BRA) skal være minimum 70% og maksimum 140%.

## h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Fra planinitiativ 02-07-2020:

Vi vil se på muligheter for etablering av forrøyningsbasseng knyttet til «saltkanalen». Denne kan knyttes til kanalen gjennom et overløp til øvre delen av kanalen. Her vil elveeierlaget i området involveres. Det er ikke oppdaget andre vesentlige interesser som berøres av planinitiativet som ikke allerede er nevnt.

### Planseksjonens merknad:

Saltekanalen er en del av Jærvassdraget og omtales i *Regional plan for vannforvaltning i vannregion Rogaland (2016-2021)*.

Vannforeko mst ID	Vannforekomst navn	Kommune	Påvirknings-type	Påvirknings-grad	Årsak SMVF	Økologisk potensial	Miljømål – økologisk potensiale beskrevet, med evt tiltak	Tiltak og ansvarlig sektormyndighet	Mål 2021 / Utsatt frist / Brukermål
028-5-R	Salteåna	Hå, Klepp, Time	Fysisk endring av elveløp	Middels grad	Kanalisert og senket, to små pumpestasjoner.	Dårlig	GØP. Miljømål er dagens tilstand (mtp bekkelukking). Ellers delmål om 65 µg/L total P, i tillegg til egne brukermål for 2021.	Tiltak som begrenser forurensning fra landbruket mm. Se tiltaksprogram.	Utsatt frist 2027 (S9) Brukermål 2021: Drikkevann for husdyr, positivt landskapselement.

Planen er under revidering. *Planprogram for Regional plan for vannforvaltning i Rogaland vannregion 2022-2027* ble vedtatt av Fylkesutvalget i Rogaland 26-11-2019.

Salteåna er også omtalt i *Regionalt tiltaksprogram for Vannregion Rogaland (2016-2021)*.

## i) Ivaretagning av samfunnssikkerhet Forebygging av risiko og sårbarhet

Fra planinitiativ 02-07-2020:

I forbindelse med planarbeidet vil det bli utarbeidet ROS-analyse, og nødvendige risikoreducerende tiltak vil innarbeides i planforslaget.

### Planseksjonens merknad:

Det vises til Fylkesmannens sjekkliste til ROS-analyser:

[www.fylkesmannen.no/globalassets/fm-rogaland/dokument-fmro/samfunn-og-beredskap/ny-sjekkliste-.pdf](http://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.

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

Fra planinitiativ 02-07-2020:

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?

- Fylkesmannen i Rogaland
- Rogaland Fylkeskommune
- IVAR IKS
- Statens vegvesen
- Lyse Elnett AS

- Norges Vassdrags- og Energidirektorat
- Time kommune
- Mattilsynet
- Time kommune v/kommuneoverlegen
- Rogaland Brann og redning
- Berørte grunneiere og naboer/gjenboere.

Listen er ikke uttømmende.

**Planseksjonens merknad:**

Når et varsel om planoppstart sendes Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE) skal det i varselet konkretiseres hva man ønsker uttale til.

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

Fra planinitiativ 02-07-2020:

Etter oppstart av planarbeid, vil det legges opp til medvirkning gjennom ordinær saksgang.

**Forslag til overordnet fremdriftsplan**

Aktivitet	Tid/dato
Oppstartsmøte	uke 27
Varsel om oppstart av planarbeid med planprogram. Minst 6 uker høringsfrist.	uke 34-40
Fastsettelse av planprogram i ULK, 19. november 2020	uke 47
Innsending av komplett planforslag	uke 3
<b>Videre saksbehandling:</b>	
1. gangs behandling i ULK, mars 2021	
Offentlig ettersyn av planforslaget med KU, 6 uker høringsfrist.	
Gjennomgang av høringsuttalelser. Ev. revisjon av planforslaget etter høringsuttalelsene.	
2. gangs behandling i ULK.	
Sluttbehandling i Kommunestyret.	
Plandokumentene revideres iht. kommunestyrevedtak.	
Planen kunngjøres og berørte parter tilskrives. Klagefrist 3 uker.	

Fremdriftsplanen kan endres underveis i planprosessen

**Planseksjonens merknad:**

Planoppstart kan først finne sted når det foreligger planprogram.

Planprogram er ikke sendt inn sammen med planinitiativ, og har derfor ikke vært tilgjengelig under oppstartsmøtet.

*Etterskrift: Planprogram er sendt inn 15-10-2020 og gjennomgått av planseksjonen uten merknader.*

**l) Forskrift om konsekvensutredninger:**

Fra planinitiativ 02-07-2020:

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

(Jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8).

Omsøkte område er tidligere regulert, men ikke konsekvensutredet for. Planlagte tiltak vil være i samsvar med overordnet arealformål i kommuneplanen, men de konkrete tiltakene er ikke konsekvensutredet for i overordnet plan, jf. § 6 b). Planlagte næringsbygninger vil totalt være på over 15 000 m<sup>2</sup> og vil da falle inn under Vedlegg 1, pkt. 24. Etter vår vurdering iht. §§ 6-8 i forskriften vurderes planen å utløse krav til konsekvensutredning. Det vil utarbeides planprogram iht. kapittel 4 i forskrift om konsekvensutredning og fastsettes av kommunen etter at planprogrammet er sendt på høring og offentlig ettersyn i minst 6 uker.

Er planen omfattet av forskriften? Hvordan ivaretas kravene?

**Planseksjonens merknad:**

Planen er omfattet av forskriften. Planprogram må utarbeides.

*Etterskrift: Planprogram er sendt inn 15-10-2020 og gjennomgått av planseksjonen uten merknader.*



## 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> Det ble innhentet forhåndsuttale fra Fylkesmannen i Rogaland. Kommentert annet sted i referatet.

### Eiendomsforhold

Eksisterende eiendomsforhold og evt behovet for avklaring av eiendomsforhold	Fra planinitiativ 02-07-2020:: Planinitiativet inneholder informasjon om hjeemelshaver for gnr/ bnr 5/2.
Bruksrettigheter	<u>Planseksjonens merknad:</u> 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> Planinitiativet inneholder ikke informasjon om dette.

### 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> Plangrense utfordrer langsiktig grense landbruk.
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, men oppfordrer til å ikke utfordre langsiktig grense landbruk.

### 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 ikke oppgitt.

Utbyggingsvolum og byggehøyder	<u>Planseksjonens merknad:</u> 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> Ikke relevant.
- Trafikk og parkering	<u>Planseksjonens merknad:</u> Trafikk er omtalt i planinitiativet, men ikke parkering.
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 har de kvalitetene som ønskes for området, men oppfordrer til å ikke utfordre langsiktig grense landbruk.
Positive og negative konsekvenser for tiltaket	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er omtalt i planinitiativ.
Avklaring/ bekreftelse på at planinitiativet ikke har store negative konsekvenser	→ Planseksjonen bekrefter at planinitiativet ikke har store negative konsekvenser, og oppfordrer til å ikke utfordre langsiktig grense landbruk.
Vurderinger som er gjort om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er omtalt i planinitiativ.
Dersom det i møtet blir avdekket at planen faller inn under forskrift om konsekvensutredninger, skal behandlingen av planinitiativet følge reglene om konsekvensutredninger.	→ Planseksjonen bekrefter at planen faller inn under forskrift om konsekvensutredninger.
Prosess for medvirkning	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er omtalt i planinitiativ.
Avklare omfang av medvirkning	→ Planseksjonen anser skissert omfang som tilstrekkelig.
Hovedutfordringer og vesentlige interessekonflikter	<u>Planseksjonens merknad:</u> Hovedutfordring og vesentlig interessekonflikt er forholdet til langsiktig grense landbruk.
Avklare hvordan utfordringer og interessekonflikter skal håndteres	→ Planseksjonen har ingen merknader.
Fremdriftplan og milepæler	Fra planinitiativ 02-07-2020:: Er omtalt i planinitiativ, men må oppdateres før planoppstart.
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 02-07-2020: Tiltakshaver finner det ikke hensiktsmessig å behandle reguleringsplanforslaget etter §12-15 i plan- og bygningsloven.
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 tilrås at langsiktig grense landbruk ikke utfordres.  
Fremdriftsplan må oppdateres før planoppstart.**