

MØTEREFERAT

OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER



Time kommune

Plan	Detaljregulering for bustader ved Skogsvegen, Kvernaland	
Plannummer	0509.00	
Saksnr	18/682	
Møtested	Time rådhus, møterom Stemmen	
Møtedato	26.04.2019	
Møtetidspunkt	Kl. 10.00-11.00	
Deltakere		
Fagkyndig/ fagansvarlig	Firma	Kristiansen & Selmer Olsen
	Organisasjonsnr	986 392 131
	Kontaktperson	Ragnhild Kaggstad Tamburstuen
	Telefon	911 68 996
	E-post	ragnhild.tamburstuen@arksso.no
Forslagstiller	Firma	Dalane Eiendomselskap AS
	Organisasjonsnr	889 080 752
	Kontaktperson	Rune Sverre Gåsland
	Telefon	
	E-post	rune@bjerkrheim-trelast.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 oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret til vurdering. Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagstilleren har mottatt skriftlig underretning.

Forskrift om behandling av private planforslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven:

§2 Gjennomføring av oppstartsmøte

Oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum skal gjennomføres innen rimelig tid etter at kommunen har mottatt forspørsel om dette fra forslagstilleren.

I oppstartsmøtet skal alle temaer som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget, behandles.

Det skal blant annet tas stilling til

- a) hvordan det skal tilrettelegges for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet
- b) om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger
- c) om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagstilleren skal utarbeide rapporter
- d) om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven §12-15
- e) hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet
- f) om det er behov for senere dialogmøter mellom forslagstilleren og kommunen
- g) en overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet
- h) hvem som er kontaktpersoner hos forslagstilleren og i kommunen
- i) om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven §12-8 andre ledd

§3 Krav til referat fra oppstartsmøtet

Referatet skal inneholde opplysninger om de temaene som ble drøftet i møtet, avklaringer og konklusjoner det ble enighet om, vesentlige punkter det er uenighet om og punkter som gjenstår å avklare. Det skal redegjøres for vurderingen av punktene i § 2 andre ledd bokstav a til i, kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt og om det er aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum.

§4 Foreleggelse for kommunestyret ved uenighet om vesentlige punkter

Dersom det i oppstartsmøtet er uenighet om vesentlige punkter i det videre planarbeidet eller om planinitiativet skal stoppes, kan forslagstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret eller et politisk utvalg som kommunestyret har delegert oppgaven til, til vurdering eller avgjørelse, jf §12-8 første og andre ledd. Vedtaket fra behandlingen vedlegges referatet fra oppstartsmøtet.

Kommunen skal sørge for at foreleggelse etter første ledd skjer innen rimelig tid etter at kravet er framsatt.

§5 Kunngjøring og varsling av planoppstart

Varselet om at planarbeidet starter opp etter plan- og bygningsloven §12-8 første ledd, skal ha vedlagt planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet eller opplyse hvor det er tilgjengelig.

Kunngjøringen om at planarbeidet starter etter §12-8 tredje ledd skal gi opplysninger om hvor planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet er tilgjengelig for innsyn.

Planinitiativ

Planinitiativet omtaler premissene for det videre planarbeidet og redegjør hvordan forslagstiller har tatt stilling til punktene a-i i *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*.

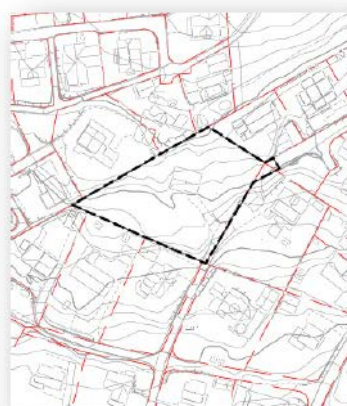
a) Formålet med planen

Fra planinitiativ 29-03-2019:

Formålet med planen er å legge til rette for fire eneboliger og en to-mannsbolig på eiendommen gnr. 28 bnr. 191. Dette innebærer deling av eiendommen i mindre tomter, etablere ny felles atkomstvei til eiendommen, samt tilrettelegge for areal til felles renovasjon. Området ligger i etablert eneboligområde på Kvernaland, nord for Frøylandsvatnet og nordøst for Bryne sentrum i Time kommune.

b) Redegjørelse for planområdet

Fra planinitiativ 29-03-2019:



Venstre: Oversiktskart hvor planområdet er markert med svart sirkel. Høyre: Stiplet linje viser planens begrensning

Planområdet ligger nordøst for Bryne sentrum og Frøylandsvatnet. Det befinner seg i et veletablert nabolag som i hovedsak er bebygd med eneboliger. På tomten står det i dag en eldre ubebodd enebolig som bærer preg av forfall. Denne eneboligen planlegges revet for å lage plass til nye, moderne eneboliger. Hagen fremstår som overgrodd og nedslitt, noe som gjør at den skiller seg ut fra resten av nabolaget som i hovedsak består av ryddige hager med tilhørende beplantning. Fra Frøylandsvatnet og mot nord er terrenget svakt stigende som gir fin utsikt over vannet fra eiendommen og omkringliggende boliger.

Planarbeidets eventuelle virkning utenfor planområdet

Planseksjonens merknad:

Ikke vist i planinitiativet.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Fra planinitiativ 29-03-2019:

Det planlegges fem moderne bygninger, fordelt på fire forskjellige boligtyper. I fremste rekke er det planlagt 2 eneboliger som er like samt en to-mannsbolig som har samme volum og uttrykk som eneboligene på siden. I bakke rekke er det lagt opp til 2 ulike og litt større eneboliger enn de foran. Alle boligene har en moderne form og et spennende uttrykk. Boligene har ulike muligheter for takterrasser, som vil gi gode solforhold og god utsikt over Frøylandsvatnet. Boligene ligger plassert inn i terrenget, noe som skaper gode overganger mellom innerom og uterom.

Det legges opp til at boligene får felles atkomst fra Skogveien. Parkering løses på den enkelte tomt. For eneboligene vises parkeringsdekning på 2 parkeringsplasser per boenhet, hvorav 1 garasje plass og en gjesteparkeringsplass på egen tomt. For to-mannsboligen er parkeringsdekningen 1,5 parkeringsplass per boenhet som løses med 1 garasje plass til hver boenhet samt 1 felles gjesteparkeringsplass.

Det er planlagt område for felles renovasjon i tilknytning til atkomstveien.

Det er ikke lagt opp til eget areal for lek innenfor planområdet da det allerede er en etablert lekeplass innerst i Skogveien, under 50 m fra planlagte boliger. I forbindelse utbygging av planområdet foreslås at

denne lekeplassen oppgraderes i stedet for å anlegge ny innerst på området. For å sikre atkomst til lekeplassen for boliger i Skiferbakken tilrettelegges det for en gangforbindelse mellom Skogveien og Skiferbakken.



Figur 1: Situasjonsplan som viser planlagt tiltak. Type 1-3 er eneboliger mens type 4 er en to-mannsbolig.

Figur 2: Aksonometri som viser planlagt bebyggelse sammen med eksisterende boliger.



Planseksjonens merknad:

Det har vært dialog mellom planseksjonen og forslagstiller siden planen ble initiert. Planseksjonen mottok først planinitiativ utarbeidet av Prosjektil Areal AS (14-03-2018). Adkomst var da via Skiferbakken. Planseksjonen kontaktet Statens vegvesen som da uttalte at «Krysset fv 220 x Skiferbakken har en uheldig utforming, og krav til sikt er ikke ivarettatt. Ved en merbelastning her, må en ta høyde for tiltak i krysset. Vi ser det som en stor fordel at adkomst gis via Skogsvegen og Elvebakken. Krysset fv 220 x Elvebakken har en utforming som tåler mer trafikk.»

Det ble avholdt et møte (14-05-2018) hvor forslagstiller, Prosjektil Areal AS og planseksjonen deltok. Møtet var berammet som et oppstartsmøte, men fikk status dialogmøte underveis, siden forslagstiller ønsket å revurdere planinitiativet. Forslaget da var fem eneboliger og en utnyttelse på 1,85 boliger/daa.

19-09-2018 orienterer forslagstiller pr e-post at konsulent/arkitekt nå er Kristiansen & Selmer-Olsen sivilarkitekter AS.

10-12-2018 mottar planseksjonen nytt planinitiativ, som inneholder de samme føringene som sist, dvs at utnyttelse ikke har endret seg.

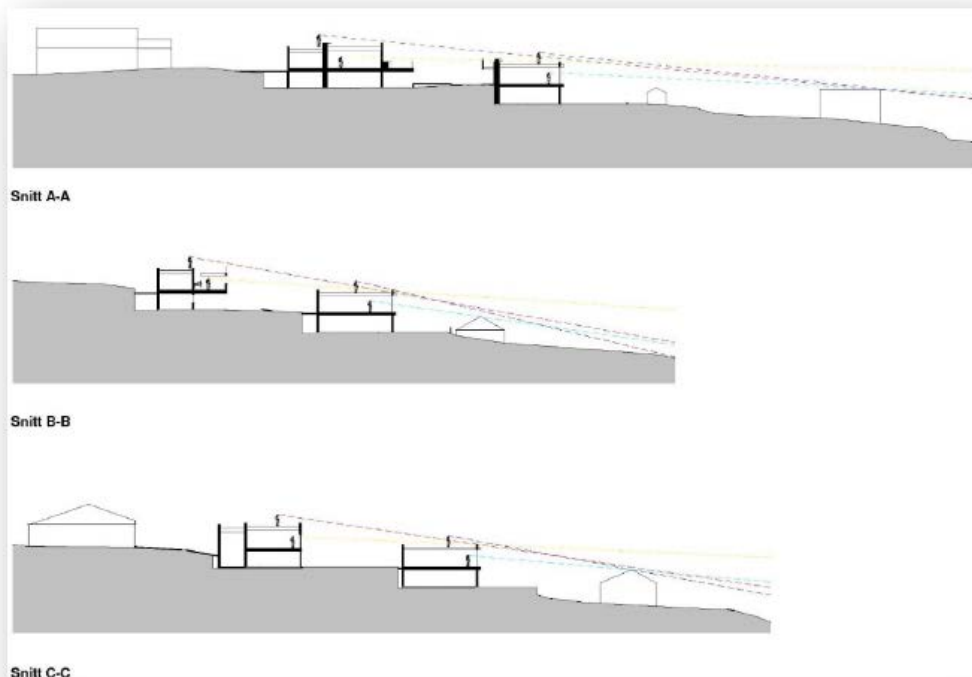
Basert på erfaring med annet planarbeid i området og nasjonale føringer for jordvern, ble det bedt om forhåndsuttale (jfr pbl §12-8) fra Fylkesmannen i Rogaland og Fylkesrådmannen 16-12-2018. Svarene ble mottatt 20-02-2019. Begge påpeker at tetthet i dette området bør ligge på 2-4 boliger/daa, og at man bør ligge i «øvre sjikt».

29-03-2019 mottar planseksjonen revidert planinitiativ og 26-04-2019 avholdes oppstartsmøte (dette referatet). Boligtetthet er vist som 2,2 boliger/daa.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Fra planinitiativ 29-03-2019:

Planområdet er på ca. 2,7 daa og det planlegges 6 boenheter fordelt i 4 eneboliger og en 2-mannsbolig. Dette gir en boligtetthet på 2,2 boliger per dekar. Eneboligene varierer i størrelse, men ligger på rundt 125-165m² BRA, mens hver leilighet i 2-mannsboligen er på ca. 75 m² BRA. Bebyggelsen tenkes med flatt tak med moderne fasadeuttrykk. Bebyggelsen terrengtilpasses og høyden på bebyggelsen ligger på ca. 6,8m fra ferdig planert terreng. Boligene oppføres i to etasjer, med ulike former for takterrasse. Boligene er plassert slik at de skal få best mulig utsiktsforhold. Det er også hensyntatt utsiktsforholdene til eksisterende boliger i plasseringen av nye boliger.



Figur 3: Terrangsnitt som viser utsiktsforhold for de planlagte boligene. Snittlinjene er vist i figur1.

Planseksjonens merknad:

Som kommentert under forrige punkt har tilbakemelding fra både Fylkesmannen i Rogaland og fylkesrådmannen at fortetting i dette området før ta sikte på å ligge nær opp til 4 boliger/ daa. Det er i planinitiativet vist boligtyper som ikke forbindes med tett bebyggelse.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Fra planinitiativ 29-03-2019:

Det legges opp til innholdsrike og praktiske eneboliger. Boligene vil få tilhørende carporter og det flate taket fører til god romfølelse i begge etasjene. Stue og kjøkken planlegges i andre etasje, med store vinduer mot Frøylandsvatnet, og vil slik oppleves som lyst og luftig. Boligene har et moderne uttrykk som til en viss grad bryter med omkringliggende bebyggelse.



Figur 4: Aksonometri av planlagt bebyggelse

Planseksjonens merknad:

Planinitiativet viser enkle 3D-illustrasjoner som ikke gir et godt nok inntrykk av hvordan boligene vil fremstå for nærmeste naboer eller fra eventuelle andre viktige synslinjer. Illustrasjonene er preget av «fugleperspektiv» og viser heller ikke viktige terrenggrep, slik som hageareal og behovet for støttemurer.

Trafikkarealene virker knappe, og det kan oppstå farlige situasjoner inne i «tunet». Areal for renovasjon virker også knapt, og det er usikkert om det er tilstrekkelig manøvreringsareal for renovasjonsskjøretøy.

Det legges opp til opprusting av eksisterende lekeareal. I dag fremstår dette arealet lite tiltalende og preges av store høydeforskjeller. En opprusting av denne vil kanskje ikke gi tilstrekkelige arealer for lek.

f) Tiltakets virkning på landskap og omgivelser

Fra planinitiativ 29-03-2019:

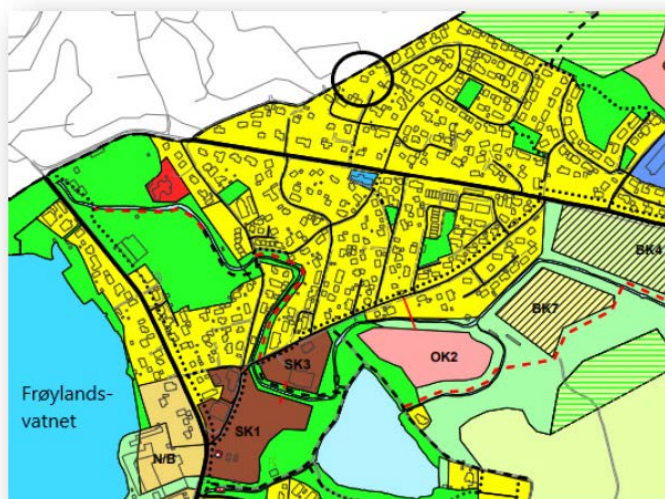
Boligene er i tilnærmet lik størrelsesorden som i nabolaget rundt. Den nye bebyggelsen vil fremstå som mer moderne enn omkringliggende bebyggelse, da området i hovedsak er utbygget på 1990-2000-tallet. Boligene er plassert i to rekker da terrenget er svakt stigende. Boligenes høyde og plassering i terrenget er satt ut fra å gi den enkelte bolig best mulig utsiktsforhold. Utsikt for eksisterende boliger er også vektlagt i plasseringen av ny bebyggelse.

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

Fra planinitiativ 29-03-2019:

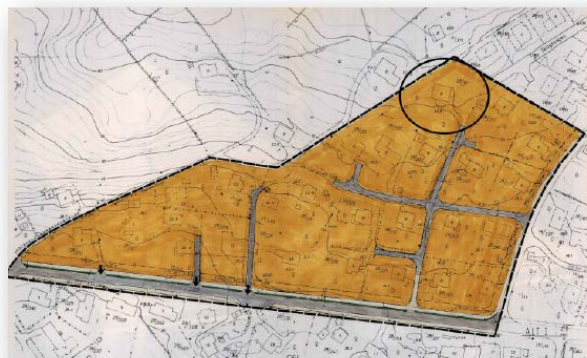
Området inngår i kommunedelplanen for Frøyland/Kvernaland, hvor det er avsatt til nåværende boligbebyggelse. I denne kommunedelplanen er det et eget kapittel som omhandler arealutnytting og fortetting. Det er i planen en målsetning om å sørge for god arealutnytting i form av fortetting av eksisterende boligområder, som også er en nasjonal føring for tettstedsutvikling. Dette fordi tett utbygging gir mindre energibruk og større arealeffektivitet med tanke på infrastruktur og lokalisering av ulike servicefunksjoner. I nærhet til planområdet og innenfor samme kommunedelplan er det flere detaljreguleringer som omhandler fortetting, hvor større tomter er regulert til konsentrert og frittliggende

boligbebyggelse, slik planområdet nå søkes regulert. Området søkes regulert med en boligtetthet på 2,2 boenheter per dekar, noe som er innenfor kravet i regionalplanen for Jæren som forventer 2-4 boenheter per dekar på Kvernaland. Kommuneplanen stiller krav til at det skal avsettes min. 1,5 parkeringsplass for hver påbegynt 100 m² BRA, og ikke mindre enn 1,5 parkeringsplass for hver boenhet. Hvorav det skal være minst en garasjeplass for hver boenhet over 50 m². Forslaget ivaretar kommuneplanens krav til parkering.



Figur 5: Planområdet markert med svart sirkel i kommunedelplanen. Kilde: Time Kommune - eByggWeb

Gjeldende reguleringsplan for området er «Et område avgrenset av O.G. Kvernlandsveg, Elvebakken, Kalbergskogen og grensen mot Klepp kommune» vedtatt i 1992, hvor planområdet er markert som område for boliger.



Figur 6: Gjeldende reguleringsplan fra 1992. Planområdet er markert med svart sirkel. kilde: Time Kommune - eByggWeb

Planseksjonens merknad:

Det ble avklart tidlig i møte med planseksjonen at adkomst ikke ville kunne skje via Skiferbakken, slik reguleringsplan under pkt g) viser. Alternativ adkomst er ikke i tråd med denne reguleringsplanen, men anses som hensiktsmessig (se flyfoto under).

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Fra planinitiativ 29-03-2019:

Det foreligger ingen registreringer innenfor planområdet jf. naturbase.no. Det er ingen fredete kulturminner innenfor planområdet.

i)	Ivaretaging av samfunnssikkerhet Forebygging av risiko og sårbarhet
----	--

Fra planinitiativ 29-03-2019:

ROS-analyse vil foretas i forbindelse med utarbeidelse av plandokumenter og nødvendige risikoreduserende tiltak innarbeides.

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

Fra planinitiativ 29-03-2019:

Time kommune	X	IVAR IKS	X
Rogaland fylkeskommune	X	Norsk Maritimt Museum	
Fylkesmannen i Rogaland	X	Norges vassdrags- og energidirektorat	
Kystverket		Lyse Energi	X
Fiskeridirektoratet		Jernbaneverket	
Statens Vegvesen, region vest	X	Den Norske kirke	
Mattilsynet		Brannvesenet Sør-Rogaland IKS	X
Direktoratet for mineralforvaltning			

Listen er ikke uttømmende.

Planseksjonens merknad:

Fullstendig liste oversendes før varslings.

Det er ikke lagt ved fremdriftplan (arbeidsmøter og andre milepæler)

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

Fra planinitiativ 29-03-2019:

Det er vurdert at ordinær saksgang gir tilstrekkelige muligheter for medvirkning.

I) Forskrift om konsekvensutredninger:

Fra planinitiativ 29-03-2019:

Planforslaget vurderes å ikke være omfattet av forskrift om konsekvensutredning.

Er planen omfattet av forskriften? Hvordan ivaretas kravene?

Planseksjonens merknad:

Planen er ikke omfattet av forskriften.

Avklaringer

Innledende informasjon om planinitiativet

Særlige spørsmål man ønsker å få avklart, herunder behovet for avklaringer med andre fagmyndigheter	<u>Planseksjonens merknad:</u> Planinitiativet inneholder ingen spørsmål.
Avklart med andre fagmyndigheter	<u>Planseksjonens merknad:</u> Det er foretatt avklaringer med Statens vegvesen angående adkomst fra fv 220. Det er innhentet forhåndsuttale fra Fylkesmannen i Rogaland samt fylkesrådmannen angående boligtetthet.

Eiendomsforhold

Eksisterende eiendomsforhold og evt behovet for avklaring av eiendomsforhold	<u>Planseksjonens merknad:</u> Planinitiativet inneholder ikke noen slike spørsmål.
Bruksrettigheter	<u>Planseksjonens merknad:</u> Planinitiativet inneholder ikke informasjon om dette. Det ble aklart i møtet at det foreligger avtaler for nødvendig areal.
Om det foreligger privatrettslige avtaler eller annet som hindrer planen	<u>Planseksjonens merknad:</u> Planinitiativet inneholder ikke informasjon om dette.
Ny eiendomsstruktur	<u>Planseksjonens merknad:</u> Planinitiativet viser forslag til ny struktur.

Planstatus og rammebetingelser

Avklaring/ bekreftelse på følgende forhold: Forholdet til overordnede planer, retningslinjer og føringer: - Nasjonale mål - Nasjonale og vesentlige regionale hensyn - samfunnssikkerhet, klimatilpasning, kulturminner og landskap, ivaretagelse av mineralressurser mv Forholdet til gjeldende regulering og annet pågående arbeid	<u>Planseksjonens merknad:</u> Planinitiativet inneholder delvis informasjon om dette. Nasjonale mål og føringer ikke omtalt, selv om disse vil kunne være styrende for bl.a. utnyttelse og parkering.
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/ bekrefelse på at hovedgrep er i orden	→ Planseksjonen påpeker at hovedgrep ikke følger forhåndsuttale fra overordnede myndigheter, og at utnyttelse er lavere enn hva som er bemerket.

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 Kvernaland. Planinitiativet sier 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 med f.eks støttemurer o.a., 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 boligtetthet, topografi og trafikkarealer.
Avklare hvordan utfordringer og interessekonflikter skal håndteres	<u>Planseksjonens merknad:</u> Ingen merknader
Fremdriftplan og milepæler	<u>Planseksjonens merknad:</u> Ikke vedlagt planinitiativet.
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 har ikke avklart om han ønsker parallell-behandling 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).

I dialogfasen og etter innhenting av forhåndsuttale fra innsigelsesmyndigheter har ikke forslagsstiller gjort endringer for å imøtekomme dette på en tilstrekkelig måte. Det er derfor ikke å forvente at prosjektet endres som en del av planprosessen for å oppnå en høyere tetthet. Hovedgrep viser boligtype som forbindes med «lav» tetthet. Oppsummert viser heller ikke planinitiativet at det er gjort en reell tilnærning til nyere overordnede føringer og nasjonale forpliktelser for å begrense klimagassutslipp, noe som gir utslag for bil- og sykkelparkering.

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