

MØTEREFERAT

OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER



Time kommune

Plan	Detaljregulering for bustader og næring i Hetlandsgata 16 og 18, Bryne		
Plannummer	0513.00		
Saksnr	18/849		
Møtested	Time rådhus, møterom Stemmen		
Møtedato	13.11.2018		
Møtetidspunkt	Kl. 10.30-11.30		
Deltakere			
Fagkyndig/ fagansvarlig	Firma	Arkitektkontoret Vest AS	
	Kontaktperson	Thorbjørn Fuglestad	Eva Gomez
	Telefon	916 25 815	465 27 961
	E-post	thorbjorn.fuglestad@arkvest.no	eva.gomez@arkvest.no
Fagkyndig	Firma	ALC Byggteknisk rådgivning	
	Kontaktperson	Arild Magne Lunde	
	Telefon	928 87 794	
	E-post	arild@alc-as.no	
Forslagstiller	Firma	Jærbo AS	
	Kontaktperson	Hans Ree	
	Telefon	906 32 295	
	E-post	hans@ree.as	
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.

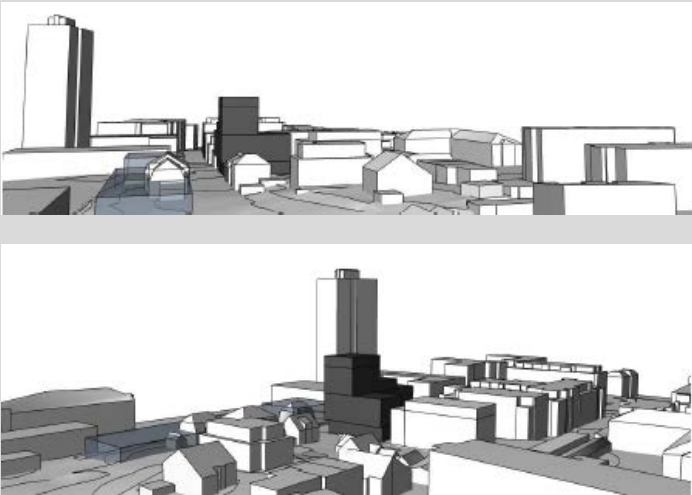
§5 Kunngjøring og varsling av planoppstart

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.

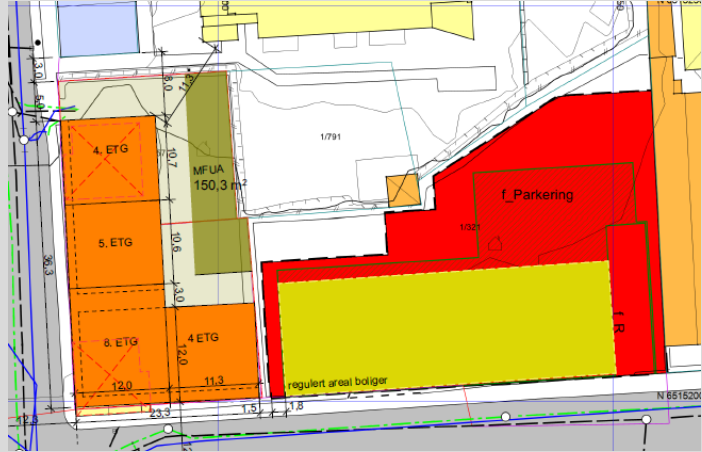
Kunngjøringen om at planarbeidet starter etter §12-8 tredje ledd skal gi opplysninger om hvor planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet er tilgjengelig for innsyn.

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 27-11-2018: Planen skal legge til rette for ny boligbebyggelse og næring med parkering i underetasje / kjeller. Næring skal legges på bakkeplan. Boliger i blokk i fra 2.-8. etasje.
b)	Redegjørelse for planområdet.	Fra planinitiativ 27-11-2018: Eiendommene har vært bebygget med 1 eldre bolighus på hvert bruksnummer. Eksisterende bebyggelse er revet. Eiendommen benyttes idag til parkering. Planområdet er en del av kommunedelplanen for Bryne sentrum 2015-2026, område S33 Bygg og anlegg framtidig: Sentrumsformål.
	Planarbeidets eventuelle virkning utenfor planområdet.	Fra planinitiativ 27-11-2018: Utbyggingen vil gi større konsentrasjon av boliger og mer næringsaktivitet i området. Dette medfører mer folk, mer opparbeidet uteareal og et tryggere område å bevege seg i på kveldstid. 
c)	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Fra planinitiativ 27-11-2018 

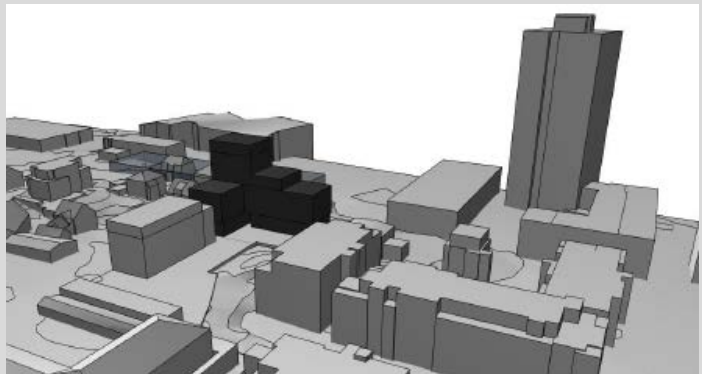
Prosjektet vil bestå av et nybygg med næring i 1. etasje, leiligheter i øvrige etasjer og parkering i underetasje. Næringsarealet vil ha en tilbaketrukket, aktiv og åpen fasade mot Hetlandsgata og Rektor Sælunds veg. Leilighetene er tiltenkt gjennomgående og den største andelen vil vende mot vest og øst, og noen mot sør og nord. Innkjørsel til parkeringskjeller er foreslått i Hetlandsgata på det laveste nivå av tomten mot nord for å utnytte det naturlige fallet langs Hetlandsgata og dermed redusere lengden på kjørerampen.



d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Fra planinitiativ 27-11-2018:

I område med "Sentrumsformål" og "Blanda formål bustad, næring og tjenesteyting" skal høyde i første etasje være minimum 4 meter og det er tillatt 4 etasjer med byggehøyde på inntil 14 meter. Prosjektet visualiserer et bygg på 8 etasjer med en byggehøyde på inntil 26 meter i krysset Hetlandsgata og Rektor Sælunds veg, 4 og 5 etasjer langs Hetlandsgata og 4 etasjer langs Rektor Sælunds veg.



→ Byggets høyde er ikke i tråd med sentrumsplanen. Slike avvik avklares politisk i LOK.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Fra planinitiativ 27-11-2018:

Eiendommene ligger innenfor sentrumsplanen i kvartal med typologi "karrébusetnad". Nabohuset nord for planområdet i Hetlandsgata, R13 Sveisehall, gnr 1 bnr 788, er definert som høyt prioritert kulturminne fra nyere tid og er bevaringsverdig, som er regulert iht retningslinjer for omsynssone H570_1 bevaring kulturmiljø i kommuneplanen. Foreslått bebyggelse vil ligge langs Hetlandsgata og Rektor Sælunds veg og danne en tydelig definert kvartalstruktur. Det nye bygningsvolumet er inntrukket fra Sveisehallen for å hensynta det bevaringsverdige bygget og samtidig gi gode solforhold for den bakenforliggende boligbebyggelsen på gnr 1 bnr 139. Samtidig vil bebyggelsen trappes opp mot krysset Hetlandsgata og Rektor Sælunds veg for å markere hjørnet på bygget, starten på sentrumsområdet og selve kvartalet.

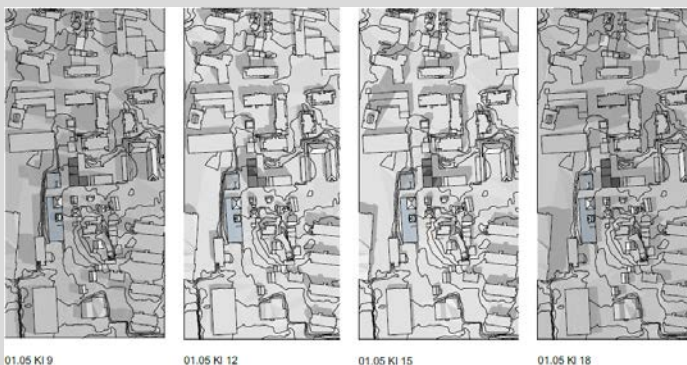
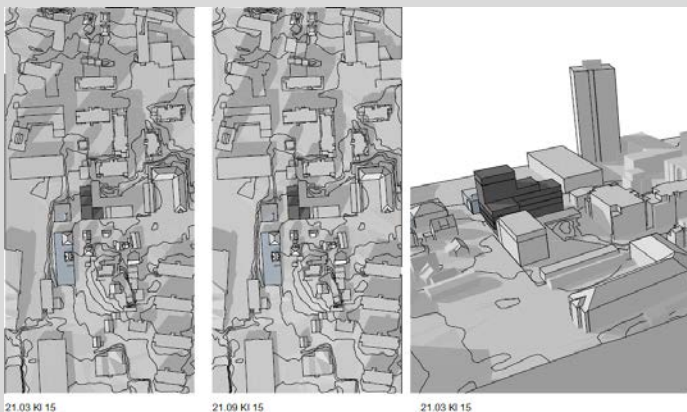
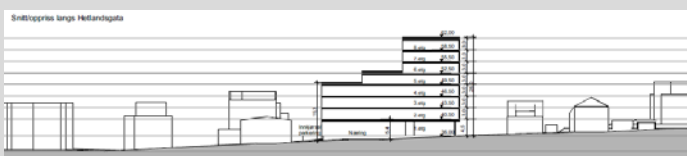
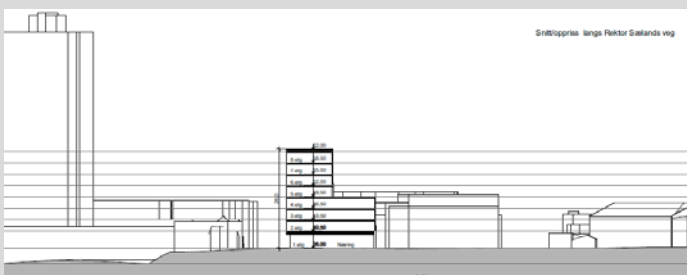
f) Tiltakets virkning på landskap og omgivelser

Fra planinitiativ 27-11-2018:

Planområdet ligger i yttergrensen av sentrumsformål i kommuneplanen og grenser mot planområde B11 bustadformål mot øst. Den delen av kvartalet som ligger innenfor sentrumsformål er delt i planområde S32 og S33. På området S32 tillater kommuneplanen 4-7 etasjer. På området S33 tillates 4 etasjer. Tilstøtende område B11 tillater 4 etasjer, men en lavere byggehøyde da det ikke stilles krav til næring på bakkeplan.

På naboeiendommen i Rektor Sælunds veg i område B11 er det oppført en boligblokk på 4 etasjer. Blokkene nord for dette bygget er oppført i 5 etasjer.

Planområdet markerer overgangen til det som er definert som sentrumsformål i kommuneplanen på en tydelig måte. Det vil være en introduksjon til sentrum og vil være en berikelse for området. Det ligger nært høghuset som er på 18 etasjer og ligger i en del av sentrum med høy utnyttelse og store byggehøyder. Sør for planområdet stiger terrenget langs Hetlandsgata. På vestsiden av Hetlandsgata er det regulert inn en kombinert formål med byggehøyde 20 meter.



g)	Forholdet til kommuneplan Forholdet til eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer Forholdet til pågående planarbeid	Fra planinitiativ 27-11-2018: Planområdet er en del av kommunedelplanen for Bryne sentrum 2015-2026, område S33 Bygg og anlegg framtidig: Sentrumsformål. <table><tr><td>Temakart 1:</td><td>Viktige byrom Hetlandsgata er definert som byrom.</td></tr><tr><td>Temakart 2:</td><td>Kvartalsstruktur og kvartaltypologi Karrébustnad.</td></tr><tr><td>Temakart 3:</td><td>Høgder på bygg 4 etasjer - Maks gesimshøyde med næring 14 meter.</td></tr><tr><td>Temakart 4:</td><td>Område med ulike krav om minste felles uteopholdsareal (MFUA) Krav om minimum 16m² MFUA</td></tr><tr><td>Temakart 5:</td><td>Soneinndeling fritaksordning MFUA Planområdet ligger innenfor sonedeling for fritaksordning.</td></tr><tr><td>Temakart 6:</td><td>Aktive og opne fasadar Det er krav om åpne fasader mot Hetlandsgata, ikke mot Rektor Sælends veg.</td></tr><tr><td>Temakart 7:</td><td>Gatehierarki Hetlandsgata er definert som sentrumsgate. Øst for planområdet er det en akse med "Grøne samband på gåande sine premissar" mellom Kirsten Bryne veg og Rektor Sælends veg.</td></tr><tr><td>Temakart 8:</td><td>Grøne byrom Hetlandsgata og Rektor Sælends veg er definert som siktilinje og "Grøne vegar".</td></tr><tr><td>Temakart 9:</td><td>Ruter for mjuke trafikantar Hetlandsgata er definert som "Grøne samband, noverande". Rektor Sælends veg er definert som "Gater / samband som skal få et grønare preg". Planområdet ligger innenfor fotgjengerprioritert område.</td></tr><tr><td>Temakart 10:</td><td>Bevaringsverdige bygningar og anlegg Planområdet grenser mot R13 som er regulert etter plan og bygningsloven.</td></tr><tr><td>Temakart 11:</td><td>Krav til parkering Planområdet ligger ytre område, jf pkt 10.2.6 i kommuneplan-bestemmelsene:</td></tr><tr><td></td><td>Sykkelparkering: Minimum 1 per 50m² BRA</td></tr><tr><td></td><td>Bolig-bilparkering: <50m² BRA 0,67 (0,50) p-plasser 50-100m² BRA 1,0 (0,75) p-plasser >100m² BRA 1,50 (1,00) p-plasser</td></tr><tr><td></td><td>Næring: 0,5 parkeringsplass per 50m² BRA</td></tr><tr><td>Temakart 12:</td><td>Flaumvegar Rektor Sælends veg har flomretning mot vest mot Hetlandsgata. Hetlandsgata har flomretning mot nord hvor terrenget faller mot sentrum.</td></tr></table> Det er ingen pågående planarbeid som vil påvirke denne planen.	Temakart 1:	Viktige byrom Hetlandsgata er definert som byrom.	Temakart 2:	Kvartalsstruktur og kvartaltypologi Karrébustnad.	Temakart 3:	Høgder på bygg 4 etasjer - Maks gesimshøyde med næring 14 meter.	Temakart 4:	Område med ulike krav om minste felles uteopholdsareal (MFUA) Krav om minimum 16m ² MFUA	Temakart 5:	Soneinndeling fritaksordning MFUA Planområdet ligger innenfor sonedeling for fritaksordning.	Temakart 6:	Aktive og opne fasadar Det er krav om åpne fasader mot Hetlandsgata, ikke mot Rektor Sælends veg.	Temakart 7:	Gatehierarki Hetlandsgata er definert som sentrumsgate. Øst for planområdet er det en akse med "Grøne samband på gåande sine premissar" mellom Kirsten Bryne veg og Rektor Sælends veg.	Temakart 8:	Grøne byrom Hetlandsgata og Rektor Sælends veg er definert som siktilinje og "Grøne vegar".	Temakart 9:	Ruter for mjuke trafikantar Hetlandsgata er definert som "Grøne samband, noverande". Rektor Sælends veg er definert som "Gater / samband som skal få et grønare preg". Planområdet ligger innenfor fotgjengerprioritert område.	Temakart 10:	Bevaringsverdige bygningar og anlegg Planområdet grenser mot R13 som er regulert etter plan og bygningsloven.	Temakart 11:	Krav til parkering Planområdet ligger ytre område, jf pkt 10.2.6 i kommuneplan-bestemmelsene:		Sykkelparkering: Minimum 1 per 50m ² BRA		Bolig-bilparkering: <50m ² BRA 0,67 (0,50) p-plasser 50-100m ² BRA 1,0 (0,75) p-plasser >100m ² BRA 1,50 (1,00) p-plasser		Næring: 0,5 parkeringsplass per 50m ² BRA	Temakart 12:	Flaumvegar Rektor Sælends veg har flomretning mot vest mot Hetlandsgata. Hetlandsgata har flomretning mot nord hvor terrenget faller mot sentrum.
Temakart 1:	Viktige byrom Hetlandsgata er definert som byrom.																															
Temakart 2:	Kvartalsstruktur og kvartaltypologi Karrébustnad.																															
Temakart 3:	Høgder på bygg 4 etasjer - Maks gesimshøyde med næring 14 meter.																															
Temakart 4:	Område med ulike krav om minste felles uteopholdsareal (MFUA) Krav om minimum 16m ² MFUA																															
Temakart 5:	Soneinndeling fritaksordning MFUA Planområdet ligger innenfor sonedeling for fritaksordning.																															
Temakart 6:	Aktive og opne fasadar Det er krav om åpne fasader mot Hetlandsgata, ikke mot Rektor Sælends veg.																															
Temakart 7:	Gatehierarki Hetlandsgata er definert som sentrumsgate. Øst for planområdet er det en akse med "Grøne samband på gåande sine premissar" mellom Kirsten Bryne veg og Rektor Sælends veg.																															
Temakart 8:	Grøne byrom Hetlandsgata og Rektor Sælends veg er definert som siktilinje og "Grøne vegar".																															
Temakart 9:	Ruter for mjuke trafikantar Hetlandsgata er definert som "Grøne samband, noverande". Rektor Sælends veg er definert som "Gater / samband som skal få et grønare preg". Planområdet ligger innenfor fotgjengerprioritert område.																															
Temakart 10:	Bevaringsverdige bygningar og anlegg Planområdet grenser mot R13 som er regulert etter plan og bygningsloven.																															
Temakart 11:	Krav til parkering Planområdet ligger ytre område, jf pkt 10.2.6 i kommuneplan-bestemmelsene:																															
	Sykkelparkering: Minimum 1 per 50m ² BRA																															
	Bolig-bilparkering: <50m ² BRA 0,67 (0,50) p-plasser 50-100m ² BRA 1,0 (0,75) p-plasser >100m ² BRA 1,50 (1,00) p-plasser																															
	Næring: 0,5 parkeringsplass per 50m ² BRA																															
Temakart 12:	Flaumvegar Rektor Sælends veg har flomretning mot vest mot Hetlandsgata. Hetlandsgata har flomretning mot nord hvor terrenget faller mot sentrum.																															
h)	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Fra planinitiativ 27-11-2018: Nabohuset nord for planområdet i Hetlandsgata, R13 Sveisehall, gnr 1 bnr 788, er definert som høyt prioritert kulturminne fra nyere tid og er bevaringsverdig. Det er regulert iht retningslinjer for omsynssone H570_1 bevaring kulturmiljø i kommuneplanen. Planområdet grenser mot planområde B11 bustadformål mot øst. B11 tillater 4 etasjer, men en lavere byggehøyde da det ikke stilles krav til næring på bakkeplan. Planseksjonens merknad: Det er spesielt viktig at nye bygninger hensyntar dette kulturminnet.																														
i)	Ivaretaking av samfunnssikkerhet Forebygging av risiko og sårbarhet	Fra planinitiativ 27-11-2018: Ny sjekkliste til ROS-analyse til planer fra Fylkesmannen i Rogaland legges til grunn for analysen.																														

j)	Varsel om planoppstart Berørte offentlige organer Andre interesserte	Fra planinitiativ 27-11-2018: Varsles etter adresseliste utarbeidet av kommunen. Varsles også på kommunens hjemmeside og i lokalavis. <u>Planseksjonens merknad:</u> Liste oversendes før varsling.
k)	Prosesser for samarbeid med og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Fra planinitiativ 27-11-2018: I samsvar med PBL, Kap. 5. Dialogmøter med kommunen. Dersom behov vil det bli avholdt infomøte med berørte naboer. Planen vil bli lagt ut til høring og det vil bli opplyst om hvor planutkastet vil være tilgjengelig.
l)	Forskrift om konsekvensutredninger:	Fra planinitiativ 27-11-2018: Det stilles ikke krav til konsekvensutredning.
	Er planen omfattet av forskriften? Hvordan ivaretas kravene?	<u>Planseksjonens merknad:</u> 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> Ikke behov for avklaringer
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.
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> Høyde på bygning (-er) er ikke i tråd med kommunedelplan for Bryne sentrum. → Spørsmålet avklares med politisk vedtak.
Eksisterende miljøsituasjon Eksisterende bebyggelse og bruk Enkel stedsanalyse med illustrasjoner	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er 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 kan tilrå planoppstart dersom avvik i høyde er avklart gjennom politisk vedtak.
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 innenfor korrekte rammer.
Funksjonelle og miljømessige kvaliteter:	
- Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
- Trafikk og parkering	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er ikke vist i planinitiativ.
Forholdet til området (tilpasning mv)	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er ikke vist med 3D-skisser i planinitiativet.
Avklaring/ bekreftelse på at planinitiativet har de kvalitetene som ønskes for området, herunder universell utforming mv	<u>Planseksjonens merknad:</u> Ingen merknader
Positive og negative konsekvenser for tiltaket	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er ikke vist i planinitiativ.
Avklaring/ bekreftelse på at planinitiativet ikke har store negative konsekvenser	→ Planseksjonen bemerker at planinitiativet kan ha negative konsekvenser for naboeiendommer, men at dette ikke fremkommer i en så tidlig fase og kan hensyntas i planprosessen.
Vurderinger som er gjort om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Dersom det i møtet blir avdekket at planen faller inn under forskrift om konsekvensutredninger, skal behandlingen av planinitiativet følge reglene om konsekvensutredninger.	→ Planseksjonen bekrefter at planen ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredninger.
Prosess for medvirkning	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Avklare omfang av medvirkning	→ Planseksjonen anser skissert omfang som tilstrekkelig.
Hovedutfordringer og vesentlige interessekonflikter	<u>Planseksjonens merknad:</u> Hovedutfordring er adkomstforhold, boligtetthet og topografi.
Avklare hvordan utfordringer og interessekonflikter skal håndteres	<u>Planseksjonens merknad:</u> Ingen merknader
Fremdriftplan og milepæler	<u>Planseksjonens merknad:</u> Ingen merknader
Felles målformuleringer, ansvarsfordeling, klare milepæler mv. Tett dialog og løpende avklaringer	→ Planseksjonen tilrår tett dialog for å sikre at ulike utfordringer kommer på plass tidlig i prosessen.
Vurdering om det er aktuelt med parallell plan- og byggesak	<u>Planseksjonens merknad:</u> Forslagstiller ønsker parallellbehandling etter pbl 12-15.
Avklare rekkefølgebestemmelser og behov for utbyggingsavtaler	→ Planseksjonen bekrefter at det vil være behov for utbyggingsavtale.

Oppsummering

Det er flere uavhengige planfaglige vurderinger som ligger til grunn når spørsmålet om planoppstart kan tilrås, herunder vurderinger mht forhold som vil kunne medføre innsigelse fra gjeldende fagmyndighet (-er).

Det vil være behov for oppfølging med arbeidsmøte (-r) for å sikre gode løsninger; spesielt må forslag vises med 3D-modell og snitt .

Planseksjonen kan tilrå planoppstart basert på planinitiativ med oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven §12-8 andre ledd, samt avklaring i LOK-060/18.