

MØTEREFERAT

OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER



Time kommune

Plan	Detaljregulering for bustader i Bruavegen, Undheim		
Plannummer	0536.00		
Saksnr	20/2486		
Møtested	Time rådhus, møterom Stemmen		
Møtedato	13.10.2020		
Møtetidspunkt	Kl. 13.00-14.00		
Deltakere			
Fagkyndig/ Fagansvarlig	Firma	Prosjektil Areal AS	
	Kontaktperson	Margrete Skålvik Steen	
	Org. nummer	995 907 534	
	Telefon	900 76 324	
	E-post	margrete@prosjektil.no	
Forslagstiller	Firma	Hellvik Hus Hellvik eiendomsutvikling AS	
	Org. nummer	967 235 806	
	Kontaktperson	Kim Årstad	
	Telefon	474 51 570	
	E-post	Kim.aarstad@hellvikhus.no	
Eier(e)	Gnr/ bnr	46/231	46/79
	Navn	Iva Sikveland	Marit Skjæveland
	Postadresse	Eiervegen 16	Bruavegen 5
		2133 Gardvik	4342 Undheim
	Gnr/ bnr	46/84	
	Navn	Per-Magne Haarr	
	Postadresse	Bruavegen 3	
		4342 Undheim	
Time kommune	Saksbehandler 1	Hiba Saeed Idris	
	E-post	hiba.saeed.idris@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 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 19-10-2020:

Hensikten med planforslaget er å utvikle området slik at det i stor grad er i tråd med gjeldende kommuneplans intensjon. Området ønskes regulert til boligbebyggelse.

Formålet er å legge til rette for 4 eneboliger på eiendommen 46/231. Det er samtidig ønskelig at naboeiendommene, 46/79 og 46/84, i vest også tas med da gjeldende reguleringsplan er av eldre dato.

b) Redegjørelse for planområdet:

Fra planinitiativ 19-10-2020:



Figur 7: Forslag til plangrense.



Figur 1 Planområdets beliggenhet

Beskrivelse av planområdet

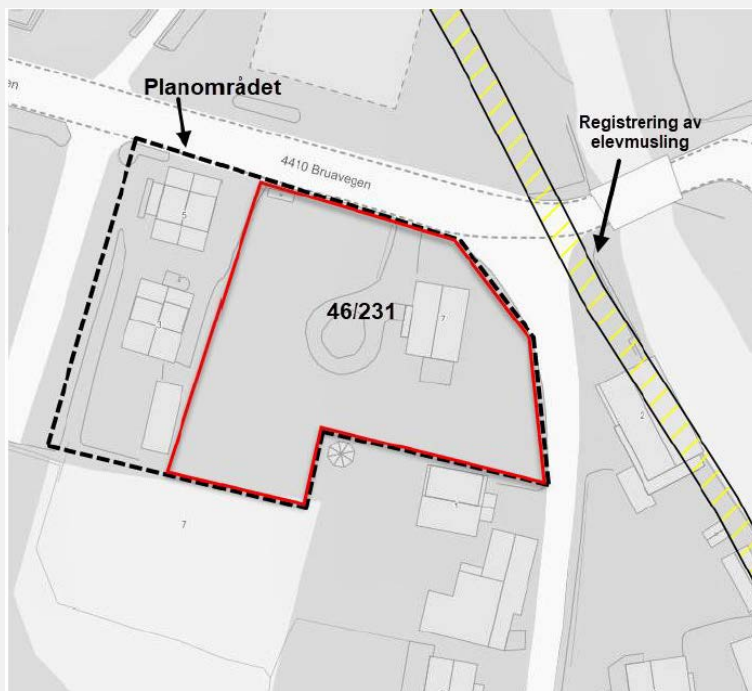
Planområdet rommer tre eldre eneboliger, og består ellers av en gressplen omkranset av større og mindre busker og trær. Vest for planområdet finnes enkelte sentrumsfunksjoner, mens øvrige tiliggende eiendommer preges av eneboligbebyggelse. Eiendommen i nord rommer et leilighetsbygg. Like øst for planområdet renner Håelva. Terrenget i planområdet stiger slakt mot sørøst. Planområdet ligger mellom kote ca. +111,5 og +113,0.

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr. 46/231, 46/79 og 46/84. Eiendommen hvor tiltak planlegges, er 46/231. Denne er privateid, og forslagsstiller er Hellvik Hus Hellvik Eiendomsutvikling AS. De to andre eiendommene forblir uendret.

Andre aktuelle tema

Det er ikke registrert kulturminner eller viktige landskap innenfor planområdet. Ifølge NGUs løsmassekart består grunnen i planområdet av tykk morene. Området ligger over marin grense.





Figur 3 Elvemusling registrert i Håelva

Planseksjonens merknad:

Det må også gjøres vurdering ift flom i planarbeidet.

Fra planinitiativ 19-10-2020:

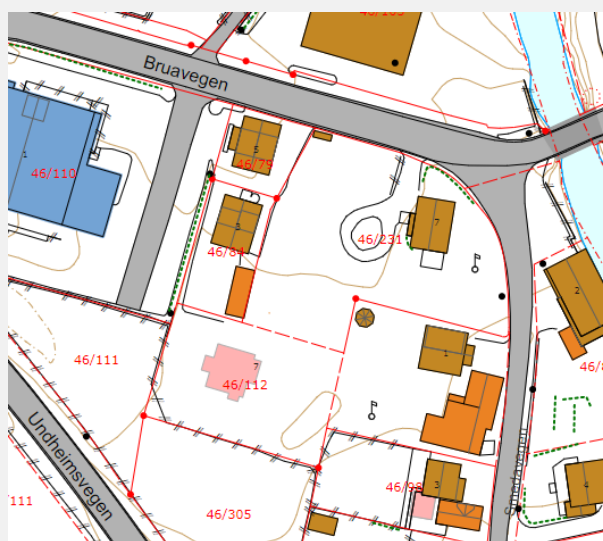
Planlagt tiltak vil være tilpasset typologien i området, og vil derfor kommunisere godt med bebyggelsen i sør og vest.

På Bryne står det i dag en sveitservilla som er vedtatt flyttet til ny lokasjon. Ny plassering for boligen er tilgrensede eiendom sør for aktuelt planområde. For best mulig å hensynta denne og miljøet rundt, er planområdet planlagt med eneboliger med noe lavere tetthet enn kommuneplanens føringer. Planforslaget har valgt en boligtypologi som lar seg tilpasse terrenget på tomte og som forholder seg godt til omkringliggende eneboliger. Tomtene vil svare til minstekrav i kommuneplanen med en størrelse på ca. 400-450 m².

Planseksjonens merknad:

Forholdet til bygningen *Elverhøy* bør også redegjøres for i planprosessen.

Det er gitt tillatelse til at bygningen *Elverhøy* flyttes fra sin nåværende plassering i Bryne sentrum, til nabotomt i sør, slik kartutsnittet viser.



c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Fra planinitiativ 19-10-2020:

Mulig løsning

Skissen under viser en mulig løsning av boligstrukturen. Den skal imidlertid bearbeides for å imøtekomme bl.a. krav til hagedybde og plassering av lekeplass. Oppstillingsplass for bil og sykkel, samt hvilke boliger som gjøres tilgjengelige, skal redegjøres for i planprosessen.



Figur 6: Foreløpig skisse.

Tetthet

Det legges opp til en tetthet på ca. 2,1 boliger pr. daa, som er noe lavere enn minimumskrav i kommuneplanen.

Planforslaget vil legge opp til en noe lavere tetthet enn krav i kommuneplanens bestemmelser. Intensjonen er å skape en transformasjon av området som på best mulig måte forholder seg til stedet.

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. Det tilrås at hele planområdet *vurderes under ett* for å se på en høyere utnyttelse.

Fra planinitiativ 19-10-2020:

Tilgjengelighet

To av boligene skal være tilgjengelige i henhold til krav i kommuneplanen. Hvilke to det blir, avklares underveis i prosessen.

Planseksjonens merknad:

I kommuneplanens bestemmelser kap 7 *Folkehelse og universell utforming* ligger føringer for hvordan temaet skal behandles i planprosessen.

Fra planinitiativ 19-10-2020:

Parkering

Innenfor planområdet tillates det etablert minimum 1 og maksimum 2,5 bilparkeringsplasser pr. bolig i henhold til parkeringskrav i kommuneplanen. Det legges i utgangspunktet ikke opp til egen felles gjesteparkeringsplass, men underveis i prosessen vil det vurderes behov for dette, samtidig som det vil bli gjort en vurdering av antall parkeringsplasser pr. bolig for planen.

Sykkelparkering skal etableres i tråd med kommuneplanens føringer. Det skal sikres min. 2 sykkelplasser pr. bolig.

- Formål med planen er å etablere 4 eneboliger på eiendommen 46/231. Eiendommen er ca. 1920 m². Adkomst til planområdet blir fra Smedavegen, og endres dermed fra fylkesvegen Bruavegen, til den kommunale vegen Smedavegen. Parkering vil tilknyttes hver av eneboligene, og totalt innenfor planområdet legges det opp til min. 1, maks. 2,5 parkeringsplass pr. boenhet i tråd med kommuneplanens føringer.

- Det legges opp til en helhetlig bebyggelse innenfor planområdet.
- Ny adkomst til 46/231 vil skje fra Smedavegen, mens det for de to eksisterende boligene i vest, planlegges adkomst via eiendom 46/110. Det forutsettes en avtale om vegrett over eiendommer som en ikke eier selv. Eksisterende avkjørsel til bolig på 46/79 bør stenges da denne knyttes til fylkesveg.
- Det legges opp til to sykkelplasser pr. boenhet. Sykkelparkering skal foregå på egen eiendom. Plassering skal fremkomme ved utarbeidelse av utomhusplan i forbindelse med byggesøknad.

Planseksjonens merknad:

Trafikk- og adkomstsituasjonen for planområdet må sees på i en helhet.

Kommuneplanens bestemmelser §11.2.2 stiller krav til gjesteparkering.

Det oppfordres til å avsette flere plasser for sykkelparkering, spesielt dersom det i ferdig plan velges romslige familieboliger.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Fra planinitiativ 19-10-2020:

Boligene er tenkt oppført med BRA på mellom ca. 130 m² og 166 m². Det anslås en maks mønehøyde på 7,5 m.

Planseksjonens merknad:

Det er ikke vist 3D-skisser eller snitt i planinitiativet.

Som en følge av lav utnyttelse er boligene store.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Fra planinitiativ 19-10-2020:

Hagedybde og solforhold

Hagedybde på min. 8 meter skal tilstrebes, og gode solforhold sikres.

Planforslaget vil sikre gode solforhold innad i planområdet, men også for nabobebyggelsen.

Terrenget heller slakt mot Bruavegen. Eksisterende landskapsform vil i stor grad bevares.

Det legges til rette for en sandlekeplass i tråd med kommuneplanens føringer.

Ved å legge utnyttelse på ca. 2,1 boliger pr. daa, oppnås godt med luft og lys mellom boligene. Alle 4 boligene er sikret gode og solrike uteoppholdsareal mot sør og vest.

Hagedybde skal være min. 8 meter. Skissene skal bearbeides i den videre prosessen slik at tilstrekkelig hagedybde sikres.

Det legges til rette for en sandlekeplass i tråd med kommuneplanens føringer.

Planseksjonens merknad:

Minimumskravet på 8 meter hagedybde vil være et endelig krav i planprosessen.

Lekeplass skal plasseres med trafiksikker adkomst, jf bestemmelse 10.2.5 i kommuneplan.

f) Tiltakets virkning på landskap og omgivelser

Fra planinitiativ 19-10-2020:

Planlagt tiltak vil være tilpasset typologien i området, og vil derfor kommunisere godt med bebyggelsen i sør og vest.

Nærliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger, de fleste i to etasjer. Planlagt bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse i vest, sør og sørøst når det gjelder høyder og volum, og vil få et moderne uttrykk når det gjelder utforming og stil. Planforslaget vil legge til rette for gode boliger i 2 etasjer med varierte størrelser. Det legges opp til saltak på boligene, noe som harmonerer med øvrig eneboligbebyggelse i området.

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

Fra planinitiativ 19-10-2020:

Forholdet til overordna planer og føringer

Regionplan for Jæren 2050. Undheim faller inn under kategorien *øvrige områder*. Det stilles krav til 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet og minimum 50 % sol kl.15 vårjevndøgn.

Regionalplanen angir at det ikke bør være større avstand enn 50 meter til sandlekeplass, og at krav om sandlekeplass utløses ved 4 boenheter.

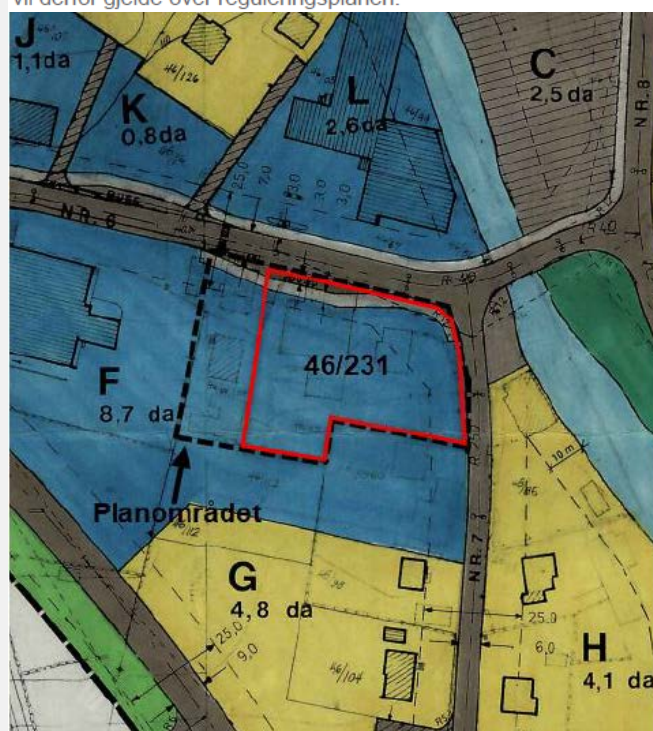
Forholdet til kommuneplan

Kommuneplan for Time kommune 2018-2030. I kommuneplanens bestemmelser står det at eneboliger skal ha min. 8 hagedybde på bakkenivå. Det skal være min. 50 m² solrikt uteoppholdsareal. Tomtene for eneboliger skal ikke være mindre enn 400 m². Det skal også, ved fortetting med 3 - 6 boenheter, være lekeplass på minimum 50 m².

Prosent bebygd areal (%-BYA) for slike tomter, bør ikke være større enn 40 % for eneboliger.

Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

I gjeldende reguleringsplan fra 1978. er planområdet regulert til forretning/kontor/industri, mens det i gjeldende kommuneplan er vist som boligområde. Kommuneplanen er nyere, og vil derfor gjelde over reguleringsplanen.



Figur 4 Gjeldende reguleringsplan. Planområdet er vist med stiplede svart strek. Eiendommen som planlegges bebygd er vist med rød strek.

Forholdet til eventuelt pågående planarbeid



Figur 5: Pågående planarbeid i området, ref. smartkommune.no

Planidé

Planforslaget vil i stor grad være i tråd med gjeldende kommuneplan.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planseksjonens merknad:

Situasjonen i figur 5 viser et øyeblikksbilde fra smartkommune.no som ikke er i tråd med faktiske forhold. Det pågår ikke planarbeid slik den røde boksen viser, og der er følgelig ikke noen vesentlige eller motstridende interesser her.

i) Ivaretaking av samfunnssikkerhet Forebygging av risiko og sårbarhet

Fra planinitiativ 19-10-2020:

- Flom:



Figur 8 Flomsone. Hentet fra rapport Flomvurdering Håelva ved Undheim, utarbeidet av Cowi i 2015.

Flom og overvannshåndtering vil vurderes i VA-rammeplan.

- Trafikksikkerhet. Flytting av adkomst fra fylkesveg til kommunal veg øker trafikksikkerheten
- Støy: Ifølge NGUs støykartlegging er deler av planområdet i gul støysone.



Figur 9 NGUs støykartlegging.

- Ifølge NGUs berggrunnsgeologi er det høy forekomst av radon.

Planseksjonens merknad:

Ved planoppstart bør man be om tilbakemelding fra NVE ang flomsituasjon.

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

Fra planinitiativ 19-10-2020:

Planforslaget vil bli varslet og hørt iht. prosedyrer etter plan- og bygningsloven. Planforslaget vurderes ikke å berøre særskilte offentlige organer. Eiere av eiendommene vest i planen er orientert om planarbeidet. Det er ikke inngått avtaler om at endringer skal gjøres for disse eiendommene. Eiendommene forblir uendret, og skal ikke bygges ut som en del av planforslaget, men vil få bestemmelser som gjelder for disse eiendommene. Eierne skal holdes orientert i prosessen. Andre tilgrensende naboer vil bli hørt på vanlig måte.

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

Planseksjonens merknad:

Det er viktig med god dialog mot både NVE (ang flomproblematikk) og Rogaland Fylkeskommune (veimyndighet) for gode løsninger tidlig i planprosessen. Det bør også være dialog med berørte naboer innenfor planområdet.

l) **Forskrift om konsekvensutredninger:**

Fra planinitiativ 19-10-2020:

Planforslaget er vurdert i forhold til §6 og §8 i forskrift om konsekvensutredninger og vurderes å ikke omfattes av forskriften. Tiltaket er i stor grad i samsvar med gjeldende reguleringsplan, og det vurderes å ikke få vesentlig virkning for miljø og samfunn etter §10 a-h.

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 spesielle spørsmål.
Avklart med andre fagmyndigheter	<u>Planseksjonens merknad:</u> Ikke behov.

Eiendomsforhold

Eksisterende eiendomsforhold og evt behovet for avklaring av eiendomsforhold	<u>Planseksjonens merknad:</u> Det er tre ulike grunneiere i planområdet.
Bruksrettigheter	Ikke kjent.
Om det foreligger privatrettslige avtaler eller annet som hindrer planen	<u>Planseksjonens merknad:</u> Planinitiativet inneholder informasjon om avtale for 46/231.
Ny eiendomsstruktur	<u>Planseksjonens merknad:</u> Planinitiativet viser delvis forslag til ny eiendomsstruktur. Endelig eiendomsstruktur fastsettes i reguleringsplanen.

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 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 som illustrasjon på kart.
Avklaring/ bekræftelse på at hovedgrep er i orden	→ Planseksjonen bekrefter at hovedgrep er i orden, men anbefaler at boligtetthet i endelig plan vurderes noe 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 lavere enn kravet.

Utbyggingsvolum og byggehøyder	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er omtalt.
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> Adkomst fra fv 4410 (tidl fv 201) må avklares tidlig i planprosessen.
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 noe.
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 vil være behov for dialog med grunneiere i planområdet.
Avklare omfang av medvirkning	→ Planseksjonen anser skissert omfang som tilstrekkelig.
Hovedutfordringer og vesentlige interessekonflikter	<u>Planseksjonens merknad:</u> Tetthet og eierforhold i planområdet.
Avklare hvordan utfordringer og interessekonflikter skal håndteres	→ Planseksjonen har ingen merknader.
Fremdriftplan og milepæler	Foreløpig fremdriftsplan foreligger.
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 19-10-2020: Det bør vurderes om det skal søkes om rammetillatelse parallelt med planprosessen. <u>Planseksjonens merknad:</u> Spørsmålet ble tatt opp i møtet, og det er konkludert at det er aktuelt med parallell behandling av plan og byggesak.
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.