

MØTEREFERAT

OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER



Time kommune

Plan	Detaljregulering for bustader ved Tinghaugvegen, Bryne		
Plannummer	0525.00		
Saksnr	20/246		
Møtested	Teams		
Møtedato	02.09.2020		
Møtetidspunkt	Kl. 10.00-11.30		
Deltakere			
Fagkyndig/ Fagansvarlig	Firma	Prosjektil Areal AS	
	Kontaktperson	Marie Mjåland <i>(Deltok ikke møtet)</i>	
	Org. nummer	995 907 534	
	Telefon	977 54 658	
	E-post	marie.mjaaland@prosjektil.no	
Fagkyndig/ fagansvarlig	Firma	Arkitektkontoret Vest AS	
	Org. nummer	948 232 464	
	Kontaktperson	Håvard Tønning Austvoll	Åshild Slettebø
	Telefon	415 32 342	469 40 801
	E-post	havard.austvoll@arkvest.no	ashild.slettebo@arkvest.no
Forslagsstiller	Firma	Brynegarden AS	
	Org. nummer	922 061 165	
	Kontaktperson	Jan Arvid Nese	
	Telefon	900 23 321	
	E-post	jan.arvid.nese@neseas.no	
	Kontaktperson	Jan Erik Tuen <i>(Deltok ikke møtet)</i>	
	Telefon	975 22 386	
	E-post	jet@jerentreprenor.no	
	Kontaktperson	Oddgeir Eikeskog <i>(Deltok ikke møtet)</i>	
Telefon	982 30 786		
E-post	oddgeir@stoltbolig.no		
Eier(e)	Gnr/bnr	1/881	
	Navn	Brynegarden AS	
	Postadresse	Grensevegen 14 4355 Kvernaland	
Time kommune	Saksbehandler 1	Hilde Tjemsland	
	E-post	hilde.tjemsland@time.kommune.no	
	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 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 forespørsel om dette fra forslagstilleren.

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

Det skal blant annet tas stilling til

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

§3 Krav til referat fra oppstartsmøtet

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

§4 Foreleggelse for kommunestyret ved uenighet om vesentlige punkter

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

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

§5 Kunngjøring og varsling av planoppstart

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

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

Planinitiativ

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

a) Formålet med planen

Fra planinitiativ 26-08-2020:

Områdeplan for felles ungdomsskole mellom Time og Klepp med tilliggende bolig og friområder i Morenefaret i Vardheia legger til rette for boligbygging i fire delfelt fra BK1 til BK4. De fire feltene BK1-BK4 er regulert som konsentrert småhusbebyggelse. Dette planinitiativ omhandler boligutbygging på felt BK1.

b) Redegjørelse for planområdet:

Fra planinitiativ 26-08-2020:

Eksisterende situasjon

Planområdet er inntil nylig for det meste dyrket mark knyttet til tidligere gårds- og bruksnummer 1/1, også kalt Brynegarden. Gårdsnavnet har også gitt navnet til prosjektet.



Flyfoto av området, nord for Bk1 er det i dag tegnet skole.

FORESLÅTT PLANGRENSE

Planområdet vil følge eiendomsgrenser mot sør, nord og øst. Mot vest er det naturlig å ta med halvparten av veiarealet av Tinghaugveien.

Planarbeidets eventuelle virkning utenfor planområdet.

Fra planinitiativ 26-08-2020:

Eneste adkomst fra offentlig veinett til BK1 er gjennom Tinghaugveien. Det vil bli økt trafikk i nærområdet som følge av planen, men dette er vurdert og tatt høyde for i områdeplanen. Denne legger også til rette for utbygging av ny felles ungdomsskole for Time og Klepp med tilkomst både fra Tinghaugveien i Time og Nordlysveien i Klepp. Nordlysveien er også adkomst for de øvrige feltene BK2-BK4.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Fra planinitiativ 26-08-2020:

Det er planlagt en variert bebyggelse av enebolig i rekke, rekkehus, flermannsboliger og blokkbebyggelse. Disse er foreløpig vist som delfelt med byggegrenser hvor det er mulig å bygge innenfor. Plassering og valg av boligtypologiene er tenkt i forhold til terreng og landskap, solforhold for omgivelser og omkringliggende bebyggelse og volumtilpasning til området.

Det vil bli adkomst til feltet fra Tinghaugveien som inntegnet på kart i områdereguleringen. Løsning for renovasjon er nå foreslått langs Tinghaugveien. Eksisterende gang og sykkelsti legges da i bakkant av renovasjon.

Det er skissert 115 til 128 boenheter på feltet i vedlagte oversikt i BK1. Fordeling internt på feltet og endelig antall kan endres underveis i planprosessen. Områdeplanens bestemmelser tilsier at det skal minst være 5 boliger/daa samlet for hele områdeplanen. BK1 er ca. 17,5 daa. Med planlagt bebyggelse på rundt 128 boenheter vil utnyttelse ligge på rundt 7 boliger/daa. Utsnitt av illustrasjonsplan under:



REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 6.1 Lekeplasser og grøntarealer tilhørende de enkelt delfelt skal opparbeides før boliger får brukstillatelse.
- 6.2 Tekniske anlegg som belysning, vei, fortau og renovasjon til hvert delområde skal være ferdigstilt før det blir gitt brukstillatelse.
- 6.3 Kommunen skal vurdere konsekvenser av reguleringsplan når det gjelder kapasitet for skole og barnehage. Dette antas vurdert også i områdeplan.
- 6.4 Nødvendige overvannsanlegg under bakkeplan skal være etablert før bygging av tette flater.

Planseksjonens merknad:

Det bør utarbeides massehåndteringsplan for alle delfeltene BK1, BK2, BK3 og BK4.

Planseksjonen anbefaler at de sørligste feltene B1-B2-B3-B4-B5 bearbeides slik at området får bedre kvaliteter hva bomiljø og trafikksikkerhet angår. Slik området nå fremstår, er det ikke gode soner for barn, eller trygge forbindelser mot lekeområder.

Det er drøftet å legge ytterligere et område for renovasjon ved BB2. Planseksjonen bemerker at dersom dette skal kunne realiseres, må vei være dimensjonert og opparbeidet med kommunal standard, inklusive snuhammer, samt at det må avsettes tilstrekkelig plass for det antall fraksjoner som skal dekke dette behovet.

Det ble bedt om forhåndsuttale (18-03-2020) fra Rogaland fylkeskommune, basert på planinitiativ innsendt 04-03-2020. Behovet for forhåndsuttalen var basert på mangler i planinitiativet som ville berøre innsigelse som ble fremmet i forbindelse med områdeplan 0489.00. Planinitiativ ble oppdatert 30-04-2020, og forhåndsuttalen er altså ikke basert på dette.

Uttale fra Rogaland fylkeskommune er datert 25-05-2020 (vedlagt).

På bakgrunn av forhåndsuttalen og foreliggende planinitiativ, valgte planseksjonen å gi en foreløpig tilbakemelding, datert 16-06-2020. Konklusjonen var at planoppstart **ikke** kunne anbefales.

Det ble avholdt et arbeidsmøte 01-07-2020 for å klargjøre en mulig vei videre, og dette ble fulgt opp et nytt arbeidsmøte 19-08-2020 (vedlagt).

Foreliggende planinitiativ (26-08-2020) er grunnlag for oppstartsmøtet.

Fra planinitiativ 26-08-2020:

Slik plankonsulent tolker tilbakemelding fra Rogaland fylkeskommune datert 25.05.2020 fjerde avsnitt så trenger ikke illustrasjonsplan for BK2-BK4 være ferdig ved innlevering av planinitiativ, men at et godt utkast bør foreligge som et arbeidsdokument som skal justeres på underveis i planprosessen. Det er vår oppfatning at vedlagte Illustrasjonsplan godt viser de overordnede føringer for å både ivareta krav til tetthet, men også bokvalitet, tilkobling til eksisterende landskap samt tur og lekemuligheter.

Det foreliggende utkastet til illustrasjon for BK2-BK4 legger opp til en utnyttelse vist under:

Tomt:	Antall boliger	Boliger pr.daa
BK2- 13.1 daa	90	6,8
BK3-25.2 daa	160	6,3
BK4- 18 daa	130	7,2

d) **Utbyggingsvolum og byggehøyder**

Fra planinitiativ 26-08-2020:

For BK1 blir det lagt opp til en bebyggelse som forholder seg til omkringliggende byggehøyder der den eksisterende bebyggelse på Brynehaugen grenser mot planområdet. Lengst nordøst på feltet vil det være hensiktsmessig grunnet sol/skyggevirkningen med høyere volum. Kommuneplanen tillater bygg opptil 20 meter i variert bebyggelse som det er snakk om i dette feltet.

Det er tenkt eneboliger i rekke øverst i terrenget mot øst og lengst sør på feltet (B1 og B2). B4 og B5 er planlagt som rekkehus. Den vestvendte skråningen vil være attraktive boligtomter i et terrassert terreng. Langs Tinghaugveien kan det være både eneboliger, rekkehus eller leiligheter i mindre leilighetsbygg (B3).

Lengst mot nordøst på feltet, virker det hensiktsmessig med den høyeste konsentrasjonen på feltet med leiligheter i blokkbebyggelse (BB1-BB3). Her vil topografi, solretning, tilliggende grøntområder gi gode muligheter for en mer konsentrert bebyggelse. Denne bebyggelsen utgjør hoveddelen av antall boenheter og får parkering i fellesanlegg.

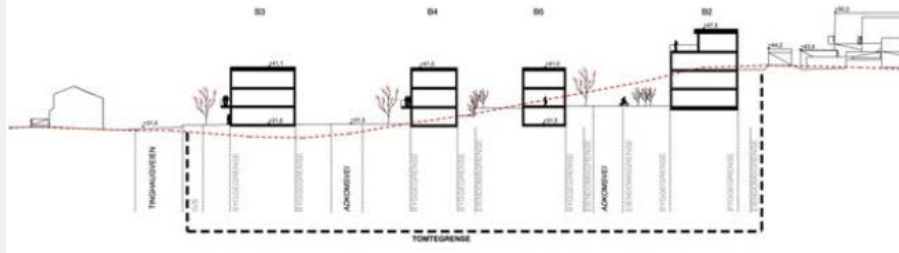
B7 kan være rekkehus eller leiligheter i mindre leilighetsbygg. For B6 er det lagt opp til boliger i rekke, enebolig eller flermannsboliger.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Fra planinitiativ 26-08-2020:

En sentrumsnær utbygging er i seg selv en funksjonell og miljømessig kvalitet. Det vil være hensiktsmessig å sykle eller gå til sentrum av Bryne med de fasiliteter som finnes her av arbeidsplasser, kollektivtilbud og byliv. Området kan også by på nærhet til tur- og rekreasjonsområder. Eksisterende gangveier i planområdet vil bli koblet sammen med stier i friområdene o_G4 og o_G5. Det er planlagt at interne kommunikasjonsveier blir koblet til gang- og sykkelstier som ligger utenfor feltet sånn at det blir attraktivt og funksjonelt å gå eller sykle til ulike målpunkt i nærområdet.

Det blir lagt vekt på energieffektive og bærekraftige løsninger i utbyggingen. Felles uteoppholdsareal for boliger i blokk og deler av areal til lekeplass blir samlet i et grøntdrag som strekker seg gjennom nordre del av feltet. Det er foreslått å beholde den eksisterende frukthagen som en del av felles uteoppholdsareal.



Det er gode natur- og kulturkvaliteter innenfor og like utenfor planområdet. Dette gjelder for alle delfeltene. Generelt vil det i planarbeidet bli søkt å inkludere eksisterende trær som er av en viss størrelse og verdi. Videre vil alle steingarder som ligger i yttergrensene av planområdene bli bevart i størst mulig grad som en naturlig overgang mot omgivelsene. Steingarder som ligger inne på feltene og som er vanskelige å bevare, kan bli gjenbrukt til å bygge høydeforskjeller som oppstår. Det er foreslått å beholde deler av eksisterende kjerrevei/turvei i BK2 og steingard som følger denne. Det er registrert og vil bli ivaretatt en rekke åpninger mot planområdet fra bebyggelsen og marka rundt. Disse er vist i illustrasjonsplan.

Spesifikt til BK1 er det foreslått å bevare deler av den eksisterende hagen på eiendommen. Den vil være en sterk kvalitet i tilknytning til felles uteoppholdsareal for blokkbebyggelse nord i BK1 og kan bli en viktig identitetsmarkør for feltet. Det er mulig å beholde deler av blandingsskogen som ligger øst for det opprinnelige gårdshuset og enkelte av de større trærne rundt tunet.



Den opprinnelige hagen i tilknytning til gården er foreslått integrert i felles uteoppholdsareal for blokker nord i BK1.



Deler av den gamle gårdsveien som går fra gårdstunet mot eneboligfeltet BF kan bli bevart som del av uteoppholdsarealet i BK1 sammen med deler av skogholtet.

PLANFAGLIGE TEMAER

a. Avfallshåndtering

Løsning for renovasjon er foreslått langs Tinghaugveien. Eksisterende gang og sykkelsti legges da i bakkant.

Det vil i planprosessen utarbeides en renovasjonsteknisk plan for beskrivelser av løsninger og hyppighet tømming. Renovasjonen her er i utgangspunkt tenkt for hele feltet, men planprosess vil avklare om det er behov et eget renovasjonsanlegg ifbm. blokkbebyggelse BB1-BB3. Se utsnitt av løsning under:



Renovasjonsteknisk plan utarbeides av Prosjektil AS.

b. Offentlige og felles trafikkarealer

Det blir i utgangspunktet privat vei helt inn på feltet. Dette kan endres underveis i planprosessen etter at delutredninger er utført.

c. Offentlige rom og plasser

Det er ikke lagt opp til offentlige rom og plasser i planen, men enkelte områder vil ha karakter som inviterer til offentlig bruk som gangveier gjennom feltet og lekeplasser.

d. Lekeplasser og felles uteareal

Det vil bli anlagt et sammenhengende grønndrag som vil binde sammen lekeplasser og felles uteoppholdsarealer. Størrelsen forholder seg til krav i kommuneplanen og områdeplanen. Det vil bli nødvendig med trapper/ramper noen steder hvor høydeforskjell i terreng tilsier dette.

Areal til nærlekeplass er for BB1-BB3 medtatt som en del av felles uteoppholdsareal.

For B1-B7 er areal til nærlekeplass i tillegg til uteoppholdsareal på egen tomt (min.30m² og 8m hagedybde.)

e. *Tilgjengelighet/universell utforming*

Retningslinjer i kommuneplan for Time kommune følges. Terrenget er noen få steder så bratt at kravene til universell utforming kan måtte fravikes.

Det er krav til at 40 prosent av småhusbebyggelsen er tilgjengelige boliger.

Dette vil bli vist i planforslaget.

f. *Høyder*

Retningslinjer i kommuneplanen for Time følges.

g. *Sol- og skyggeforhold*

Sol- og skyggediagram utarbeides i reguleringsprosessen. Tomten ligger gunstig plassert mtp. sol, og naturlige høydeforskjeller vil kunne benyttes for å sikre nok sol på eiendommer.

h. *Barn og unges interesser*

Retningslinjer i kommuneplan for Time kommune følges. Det vil bli innhentet barnetråkkregistreringer i det videre planarbeidet. Det vil i planforslaget bli jobbet særlig med å sikre at det finnes trafikksikre løsninger for barn og unge. Det vil bli jobbet mtp. snarveier, løsninger for trafikksikkerhet ved adkomst og parkering, lekeplasser, tilkomst til regulerte grøntarealer og eksisterende boligbebyggelse.

i. *Parkering*

Retningslinjer i områdeplan følges.

j. *Miljøutfordringer, klima, lys, støy osv.*

Ingen kjente utover det som er nevnt i andre punkter. Skjema for blå/grønn faktor vil bli utarbeidet.

Planseksjonens merknad:

Intern vei ved B1-B2-B3-B4-B5 ser ut til å ikke hensynta de myke trafikantene, det vil si at det er svært mange utkjørsler og ingen trafikksikre alternative ruter til lek- eller friområde. Dette bør løses i planprosessen.

f) Tiltakets virkning på landskap og omgivelser

Fra planinitiativ 26-08-2020:



Bildet viser opprinnelig gårdsvei som i dag fungerer som tursti for folk som ferdes i området. Veien søkt innarbeidet som en viktig forbindelse mellom feltene BK1 og BK2, samt knytter sammen stinett og ny gang- og sykkelsti.

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

Fra planinitiativ 26-08-2020:

Planlagt bebyggelse er i tråd med områdeplanen som sier at det skal være variert bebyggelse med en tetthet på minimum 5 boliger på dekar. Med det utgangspunktet som ligger i planen, er det mulig med en tetthet på mellom 5 og 8 boenheter per dekar. Planforslaget utfordrer ikke retningslinjer eller bestemmelser i kommuneplanen eller områdeplanen.

Områdeplan for felles ungdomsskole med Klepp med tilliggende bolig og friområder i Morenefaret i Vardheia
Planen gir tydelig rammebetingelser i form av tilkomst, byggegrenser og føringer for tetthet på alle feltene som er regulert til bolig totalt sett.
Det er ikke lagt opp til å utfordre områdeplanen på noen vesentlige områder.



Utsnitt av områdeplanen

BK2-BK4 Det er i forbindelse med planinitiativ laget et utkast til illustrasjonsplan og terrengsnitt som danner underlag for videre arbeid i planprosessen. I bestemmelsene til områdeplanen §5.3.2 står det at BK1-BK4 skal ha varierte typologier. Det er i vedlagte illustrasjonsplan tenkt at det anlegges blokk og leilighetsbebyggelse lengst nord i området BK4. Her vil disse skygge minst mulig for øvrige bebyggelse både innenfor og utenfor planområdet. Det er også inntegnet forslag til leilighetsbygg/blokkbebyggelse i sørenden og nordenden av BK3.

BK2 og BK4 har nokså liten høydeforskjell internt mens BK3 i større har terrengvariasjoner i større grad. Det er derfor i BK3 foreslått en lettere bebyggelse i disse områdene for å bedre kunne tilpasses til eksisterende terreng. I randsoner av BK3 legges det blokk og leilighetsbebyggelse. Disse danner da en kobling til eksisterende blokkbebyggelse i Kjelabråtet.



Det tenkes også å legge hovedadkomstvei for BK2- BK4 i delfeltens grense. Fra denne er det foreslått mindre stikkveier inn til husklynger. Disse stikkveier er forsøkt vist koblet sammen med planlagte g/s veier og eksisterende tråkk, snarveier og turstier samt innregulerte grøntdrag som o_G5, o_G4 og O_G3. Det bør i den videre planprosessen bearbeides mer hvordan disse ytterligere kan fremheves. Det er vist 3 renovasjonspunkter hvor to ligger langs adkomstvei mens den siste ligger ved blokkbebyggelse BK4.

Illustrasjonsplan BK2-BK4

Parkering for blokk og leilighetsbebyggelse er tenkt løst i felles anlegg, mens det for småhusbebyggelse i all hovedsak planlegges parkering på egen tomt. Det er viktig å påpeke at utbyggingen av BK2-BK4 ligger langt frem i tid. Det er derfor vanskelig å spå hvordan behov, boligpreferanser o.l. vil kunne ha endret seg når detaljreguleringen av disse området engang igangsettes. Det viktigste nå i denne planprosessen er derfor å vise at koblinger til infrastruktur og grøntområder ivaretas.

På vedlagte illustrasjonsplan er det markert inn med piler og tekst viktige koblinger. Videre vil planprosessen vise hvordan eksisterende kvaliteter som grøntområder, små skoger, turstier, tråkk, snarveier og steingarder kan hensyntas i fremtidig regulering. Et spesielt viktig område er kjerreveien vist i bildet over. Deler av denne foreslås innarbeidet i et større grønndrag og lekeplassareal. Samt styrkes som en identitetskapende turvei.

Slik som illustrasjonsplanen er det i øst/vest retning inntegnet en sammenhengende G/S fra Tinghaugveien langs BK1 over BK2/BK3 og inn til sti/tråkk i o_G5 og ut hekt nord i Nordlysvegen/Vardheivegen og videre til Vardheia/ tursti Frøylandsvatnet.

Det er også inntegnet en sammenhengende G/S fra Kjelabrotet og nord itil Nordlysvegen gjennom BK2-BK4.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Fra planinitiativ 26-08-2020:

Planen berører matjord, men dette er en vurdering som er gjort i forbindelse med områdeplanen. Det er også en vesentlig interesse at det blir lagt til rette for attraktive boligtomter i sentrale strøk. Området er svært godt egnet for boliger.

Planseksjonens merknad:

Det bør utarbeides plan for håndtering av matjord.

i) Ivaretagning av samfunnssikkerhet Forebygging av risiko og sårbarhet

Fra planinitiativ 26-08-2020:

ROS-analyse ved selve planforslaget vil gå inn på spørsmål om samfunnssikkerhet. Trafikksikkerhet, tilgjengelig for utrykningskjøretøy, flomveier, håndtering av overflatevann kan være aktuelle tema som blir belyst og funnet forslag til løsninger på.

SÆRSKILTE DELUTREDNINGER

a. Grunnforhold – geoteknikk

Det blir utarbeidet massehåndteringsplan for alle delfelt BK1-BK4. Før tomten blir bebygd, vil grunnforholdene bli sjekket ut.

b. Grunnforhold – forurenset

Det har vært landbruk på eiendommen i uminnelig tider. Det er liten grunn til å anta at det kan være forurensete masser.

c. Trafikkutredning

Enkel mobilitetsplan blir utarbeidet av Prosjekt AS. Her vil det framkomme forventet turproduksjon til og fra området. Det vil i dette arbeidet vist spesielt hvordan barn og unges sikkerhet ifbm. trafikksituasjon inne på feltet vil bli ivaretatt. Ref. kommunens kommentarer i referat fra møte 19.08.20.

Det legges opp til at feltet får en snarvei ned til Tinghaugveien mellom B1 og B3.

d. Støyutredning

Det vil utarbeidet støyrapport som dokumenterer støyforhold ved uteområder og på fasader. Det er primært støy fra fv 44 som er aktuelt.

e. Arkeologiske undersøkelser

Det er gjort arkeologiske undersøkelser i forbindelse med områdeplanen som BK1 er en del av. Det er opprettet hensynssoner for båndlegging etter kulturminneloven i nærheten av planområdet, men det er ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner i planområdet. Med aktivt jordbruk på eiendommen i flere hundre år virket det lite sannsynlig med nye funn i planområdet.

- f. *Rammeplan for vann-, avløps – og overvannshåndtering*
Overordnet plan utarbeides i reguleringsprosessen.
- g. *Undersøkelser tilknyttet biologisk mangfold*
Landbruk har dominert eiendommen. Videre undersøkelser av biologisk mangfold er ikke relevant for BK1.

Planseksjonens merknad:

Det vises til Fylkesmannens sjekklister for ROS-analyser:

www.fylkesmannen.no/globalassets/fm-rogaland/dokument-fmro/samfunn-og-beredskap/ny-sjekklister-.pdf

Sjekklisten er ikke uttømmende. Det er IKKE nok å bare krysse av for punktene i vedlagt sjekklister 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, sjekklister 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 26-08-2020:

Varsles etter adresseliste utarbeidet av kommunen. Varsles også på hjemmeside og i avis.

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

Fra planinitiativ 26-08-2020:

I samsvar med PBL. Kap. 5. Dialogmøter med kommunen underveis, dersom behov, 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 26-08-2020:

Vi vurderer at det ikke er behov for egen konsekvensutredning. Tiltaket vil være innenfor rammene satt i nylig vedtatt kommuneplan for Time og gjeldende områdeplan. Planens tiltak omfattes ikke av forskriftenes §§ 6 og 8 med vedlegg.

Tiltaket er ikke av en slik størrelse at det etter vår vurdering behøves konsekvensutredning. Eventuelle utredninger kan behandles i reguleringsplanen.

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, men i møtet ble det drøftet at sti som er omtalt i plan 0489.00 ikke medtas i planområdet.
Avklart med andre fagmyndigheter	<u>Planseksjonens merknad:</u> Det ble innhentet forhåndsuttale fra Rogaland fylkeskommune.

Eiendomsforhold

Eksisterende eiendomsforhold og evt behovet for avklaring av eiendomsforhold	Fra planinitiativ 26-08-2020: Det er Brynegarden AS som eier eiendommen som i områdeplanen blir kalt BK1, med opsjoner på kjøp av delfeltene BK2, BK3 og BK4. Eierne av Brynegarden AS er lokale investorer med Jan Arvid Nese som daglig leder.
Bruksrettigheter	<u>Planseksjonens merknad:</u> Ingen merknader.
Om det foreligger privatrettslige avtaler eller annet som hindrer planen	<u>Planseksjonens merknad:</u> Ingen merknader.
Ny eiendomsstruktur	<u>Planseksjonens merknad:</u> Planinitiativet viser delvis ny eiendomsstruktur.

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> Planinitiativet forholder seg i hovedsak til overordnede føringer.
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.
Avklaring/ bekræftelse på at hovedgrep er i orden	→ Planseksjonen bekrefter at hovedgrep er i orden, men oppfordrer til at områdene B1-B2-B3-B4-B5 bearbejdes med hensyn til bomiljø og trafikksikkerhet.

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 i tråd med overordnede føringer.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er 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> Bør har mer fokus på trafikksikkerhet fra bolig til fellesområder.
- Trafikk og parkering	<u>Planseksjonens merknad:</u> Hovedløsning for parkering for feltene B1-B2-B3-B4-B5 bør revurderes med hensyn til trafikksikkerhet.
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 i tråd med områdeplan 0489.00. Universell utforming omtales noe, og dette bør kunne løses i planprosessen.
Positive og negative konsekvenser for tiltaket	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er noe omtalt i planinitiativ.
Avklaring/ bekreftelse på at planinitiativet ikke har store negative konsekvenser	→ Planseksjonen bekrefter at planinitiativet ikke har store negative konsekvenser.
Vurderinger som er gjort om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Dersom det i møtet blir avdekket at planen faller inn under forskrift om konsekvensutredninger, skal behandlingen av planinitiativet følge reglene om konsekvensutredninger.	→ Planseksjonen bekrefter at planen ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredninger.
Prosess for medvirkning	<u>Planseksjonens merknad:</u> Omtales ikke i planinitiativ.
Avklare omfang av medvirkning	→ Planseksjonen anser skissert omfang som tilstrekkelig.
Hovedutfordringer og vesentlige interessekonflikter	<u>Planseksjonens merknad:</u> Trafikksikkerhet.
Avklare hvordan utfordringer og interessekonflikter skal håndteres	→ Planseksjonen har ingen merknader.
Fremdriftplan og milepæler	Fra planinitiativ 26-08-2020: → Oppdatert fremdriftplan må foreligge før oppstart av planarbeid.
Felles målformuleringer, ansvarsfordeling, klare milepæler mv. Tett dialog og løpende avklaringer	→ Planseksjonen oppfordrer til tett dialog.
Vurdering om det er aktuelt med parallell plan- og byggesak	<u>Planseksjonens merknad:</u> Parallellbehandling etter pbl 12-15 er ikke omtalt i planinitiativet. Dette ble tatt opp i møtet, og det er konkludert at det ikke er aktuelt.
Avklare rekkefølgebestemmelser og behov for utbyggingsavtaler	→ Planseksjonen bekrefter at det vil være behov for utbyggingsavtale.

Oppsummering

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

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

Time Kommune
Postboks 38
4349 BRYNE

Deres referanse:

Dato: **25.05.2020**
Saksnr.: **2020/38956**
Dok.nr.: **4**
Saksbehandler:
Lars Olav Tjeldflaat

Time kommune - Områdeplan 0489 Vardheia - Forhåndsuttalelse til detaljregulering for felt BK1

Vi viser til henvendelse om forhåndsuttalelse i forbindelse med detaljregulering av felt BK1. Spørsmålet er knyttet til områdeplanens bestemmelse om illustrasjonsplan av alle boligfeltene, noe som skal inngå som del av reguleringen av første delfelt.

Dette var et sentralt punkt i meklingen, jf. fylkesutvalgets innsigelse mot planen, og skal sikre at områdereguleringen samlet skal oppnå utnyttelsesgraden det ble enighet om. Det vil også medvirke til en utvikling der delfeltene vil stå i et fornuftig forhold til hverandre, tilpasset hensyn til stedlige kvaliteter.

Planbestemmelsene reflekterer meklingsresultatet, og det er poengtert at illustrasjonsplan skal gi et helhetlig og felles grunnlag for utvikling av hele området, og at detaljplanene skal følge hovedtrekkene og strukturen i illustrasjonsplanen.

Etter vår vurdering vil det være av vesentlig betydning at en illustrasjon foreligger tidlig i arbeidet, slik at arbeidet med detaljreguleringen har en helhetlig løsning innenfor områdereguleringen som premiss. Vi ser at det kan være krevende å utforme en fullgod «endelig» illustrasjonsplan i starten av prosessen, og at reguleringsarbeidet kan frambringe faglige momenter som taler for justeringer underveis. Vi mener likevel at det må foreligge et godt utkast ved oppstart, ettersom dette vil ha funksjon som arbeidsredskap for å oppnå intensjonen i områdereguleringen.

Ettersom tidspunkt for detaljplanlegging og påfølgende realisering av de øvrige delfeltene er usikkert, er det svært viktig at gjenstående felt, som har høyere utnyttelsesgrad, framstår som kvalitativt høyverdige og attraktive. En tidlig illustrasjonsplan vil bidra til dette, og vår oppfatning av meklingsresultatet er at et slikt arbeid må prioriteres. Om dette ikke gjøres, er det fare for at manglende kvalitet vil føre til ønsker om redusert utnyttelsesgrad i gjenstående delfelt.

Hilsen
Hanne Tveter Åmdal
rådgiver

Lars Olav Tjeldflaat
seniorrådgiver

Kopi til:

Fylkesmannen i Rogaland

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



Plan 0525.00
Foreløpig tilbakemelding etter
gjennomgang av planinitiativ og tilbakemelding på
forhåndsuttalen fra Rogaland Fylkeskommune
Dato 16.06.2020

Plassering av hovedadkomst til feltet

Gjeldende områdeplan har avkjørsel til feltet helt i nord. I planinitiativet er avkjørselen flyttet sør. Dette avviket er oppgitt til å være «hensiktsmessig». Det er ikke gitt noen begrunnelse eller vurdering av fordeler og ulemper ved å flytte avkjørselen.

Viktigheten av vurdering/begrunnelse ved en eventuell flytting av feltets hovedadkomst ble referatført i første møte 30.01.2020.

Planseksjonen mener det vil være mer hensiktsmessig å ha adkomsten der den er regulert i gjeldende områdeplan. Denne plasseringen har god avstand til eksisterende kryss. I tillegg kan en adkomst der terrenget er lavest, gi en god løsning for økt bruk av parkering under bakken.

Det er **ikke** ønskelig å avvike fra plassering av hovedadkomst.

Internt veisystem og organisering av renovasjonsanlegg

I planinitiativet er det vist et renovasjonsanlegg helt innerst i ny, kommunal vei, samt et annet anlegg ca. 100 meter fra kryss ved Tinghaugvegen. Ny kommunal vei inn til det innerste anlegget vil blant annet ha omtrent 21 avkjørsler, og vil gi store utfordringer for trafiksikkerhet for myke trafikanter. Ved at det er lagt opp til småhusbebyggelse med privat parkering ved innkjøringen vil mye av trafikken passere forbi alle adkomstene. Adkomstene er basert på rygging ut eller inn. Det er planlagt avkjørsler i kryss og tett på kryss.

Renovasjonsanlegg er nå planlagt slik at det for delfeltene B1, B2, B5, BB1 og B7 ligger ulogisk til både med bil og for gående. Det er ingenting i planinitiativet som indikerer at det er vurdert snarveier, og det framkommer heller ikke hvilken stigning veien har, med tanker på universell utforming.

Planseksjonen mener det **i for stor grad** er privat parkering for småboligene og se at dette blir problematisk i et prosjekt med tetthet mellom 5- 8 boliger per dekar.

I møte 21.04.2020 (med Arkitektkontoret Vest AS) ble organisering av internt veisystem og renovasjonsanlegg drøftet, og det ble gitt råd om at hovedløsning for renovasjon burde flyttes til Tinghaugvegen, slik at intern veinett i feltet var privat. Planseksjonen vil anbefaler at det blir jobbet videre med en slik løsning der renovasjon blir plassert nærmest mulig Tinghaugvegen, slik at renovasjonskjøretøy kjører minst mulig inne i området.

Bruken av begrepet «gatetun» er **ikke** forenlig med at veien er planlagt som en kommunal vei med en viss trafikkmengde og avkjørsler som gjør det nødvendig å nytte hele kjørebanelen for kjøretøy. Det ser vanskelig ut å plassere faste elementer og planseksjonen anser det heller **ikke** som ønskelig, ref. problemstilling over med plassering av renovasjonsanlegg. Her vises det også til at kommunal vei er planlagt på fylling i eiendomsgrensen. Dette er en løsning som



ikke kan aksepteres.

Flere steder i illustrasjonene er bebyggelse lagt tett opp mot vei, med en avstand på ca. 0,5 meter. Planseksjonen er usikker på om dette er en feil, eller om dette har noe med referanseprosjektene å gjøre. Dersom referanseprosjektene danner grunnlaget for valg av avstand, så vil planseksjonen kommentere at **ingen** av referanseprosjektene vist i skissen, kan vurderes som relevante i forhold til dette planinitiativet. To referanseprosjekter viser småhus langs/veldig nær vei/gate. Det ene referanseprosjektet har et prosjekt på en trafikkert hjørnetomt i London der byggene er plassert i fortauskant og internt på området er det bilfritt. (Uteområdene er delvis på tak til 1.etasje og i smalt område tak/bakgård). Det andre referanseprosjektet er seniorboliger i landlige omgivelser i sammenheng med et større senter, i en historisk bygning fra 1800 tallet.

Terrengtilpasning og tilpasning til forhold

I møte 21.04.2020 (med Arkitektkontoret Vest AS) ble denne problemstillingen drøftet, og det ble gitt råd om ta vare på eksisterende kvaliteter i området. Det ble nevnt at dette området har mange gode elementer som bør brukes til å heve bokvaliteten.

Planinitiativet beskriver at det søkes å bevare trær og byggeområder er justert slik at eksisterende frukthage blir en del av uteoppholdsareal. Dette er en positiv endring i prosjektet.

Når det gjelder steingjerder viser snitt, fra første planinitiativ, at steingarden på offentlig grunn er tenkt fjernet til fordel for skråningsareal for å bygge opp terrenget mot planlagt vei, plassert i tomtegrensen. Planseksjonen akseptere **ikke** at terrengforhold blir løst på en slik måte at offentlig grunn mellom tomtegrense og o_SGG1 blir brukt for å heve terrenget. Temaet steingarder er lite konkretisert i planinitiativet og det er vanskelig å danne seg et tydelig bilde av hva planinitiativet egentlig innebærer. Ut fra situasjonsplanen kan det kanskje se ut som om steingarder skal bli bruke som en del av forstøtningsmurer for å ta opp høydeforskjeller.

Ut fra det planseksjonen kan se er det svært lite av steingarder og eksisterende vegetasjon som er tenkt sikret bevart. Dette er med å bygger opp om **negativ holdning** til oppstart av planarbeidet selv om det ikke er avgjørende i seg selv.

Temaet om forholdet til terreng er generalisert i planinitiativet. Ut fra de to snittene som var en del av første planinitiativ er det mulig å se at terrenget langs offentlig vei og o_SGG1 skal heves med fra 1 til flere meter. Med tanke på boligkvalitet kan dette imidlertid sikre private uteoppholdsarealer. Kotehøydene på situasjonsplanene er delvis endret fra planinitiativet 05.03.2020 til 30.04.2020 og dette vanskelig gjør en konkret vurdering. Generelt er planseksjonen skeptisk til at heving av terreng umiddelbart langs offentlig struktur. Det er også i stor grad benyttet forstøtningsmurer/bratte skråninger for å ta opp høydeforskjeller. Mobilitet ut og inn av selve planområdet er en viktig ting, men det er også viktig hvordan folk kan bevege seg mellom bolig og fellesarealene. Foreløpig ser det ut som om beboerne er avhengige av å gå trapper, noe som ikke er omtalt, eller langs kjøreveien for å komme til fellesområder.

I denne tilbakemeldingen er det valgt å ikke gå inn på alle punkter planseksjonen har lagt merke til, men ut fra det planseksjonen kan se av forelagt dokumentasjon er det med å bygge opp om **negativ holdning** til oppstart av planarbeidet selv om det ikke er avgjørende.

Hagedybde og krav til uteareal

I første planinitiativ kom det fram at 30 m² hage og hagedybde ikke vil bli oppfylt for alle



enheter. I revidert planinitiativ er denne opplysningen tatt ut men det er ingen byggegrenser som er ut til å være flyttet. I tillegg har antall boenheter økt fra møtet i januar 2020 til siste planinitiativ ble mottatt 30.04.2020. Planseksjonen mener planinitiativet er **vesentlig mangelfullt** på grunn av manglende opplysninger om disse to sentrale forholdene.

Angivelse av antall boliger og boligtetthet

Tidspunkt	Antall boliger	Oppgitt tetthet
Skisse	85	Ca. 5 boliger per dekar
Planinitiativ 05.03	115 -123	Planen gir mulighet for 5-8 boliger per dekar
Planinitiativ 13.03	115 -123	Planen gir mulighet for 5-8 boliger per dekar
Planinitiativ 30.04	115-129	Planen gir mulighet for 5-8 boliger per dekar

85 boliger gir 4,9 boliger per dekar

115 boliger gir 6,6 boliger per dekar

123 boliger gir 7 boliger per dekar

129 boliger gir 7,3 boliger per dekar

Boliger per dekar er regnet ut fra bygeområdet BK1, som er 17,5 dekar.

Dersom det er reelt at kravet til størrelse og utforming på uteoppholdsarealer ikke blir oppfylt vil planseksjonen bemerke at dette er et avvik som ikke er ønskelig.

Generelt om avvik

Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående arbeid, 3 g)

Avvik:

1. Flytting av avkjørsel; er ikke begrunnet og ikke nevnt under dette punktet.
2. Hagedybde og størrelse på uteoppholdsareal. Dette punktet er tatt ut av planinitiativet, se kommentar tidligere, men ut fra foreliggende dokumenter ser det ikke ut som planen nå har 8 meters hagedybde og 30 m² uteoppholdsareal.

Planseksjonen vil minne om at avvik som ikke eksplisitt er gjort rede for i planinitiativ med stor sannsynlighet vil bli møtt med negativ innstilling. Planseksjonen har også mulighet til å sende planforslaget i retur dersom planforslaget avviker fra informasjon oppgitt i planinitiativ og oppstartsmøtereferat.

Planseksjonen vil minne om at avvik som ikke eksplisitt er gjort rede for i planinitiativ med stor sannsynlighet vil bli møtt med negativ innstilling. Forslagsstiller skal beskrive alle sider ved saken på å så god måte. Det er ikke administrasjonens jobb i dette stadiet av prosessen å se om noe mangler i hovedkonseptet. Når det gjelder krav til uteoppholdsareal, var det så i øyenfallende at det er valgt å ta dette med i vurderingen av hoved løsninger.

Illustrasjonsplanen for BK1 – BK4 og forhåndsuttalen fra Rogaland Fylkeskommune (RFK)

Illustrasjonsplanen er utformet på en måte som gjør det vanskelig å vurdere om intensjonen ene med illustrasjonsplanen er ivaretatt. Dette kan også leses ut fra forhåndsuttalen fra RFK, vedlagt. Planseksjonen vurderer situasjonen slik at illustrasjonsplanen må supplere med en fyldig skriftlig redegjørelse, snitt eller 3D modell. Foreløpig vil planseksjonen trekke fram noen betraktninger. Foreliggende illustrasjonsplanen i seg selv gir blant annet ingen redegjørelse for og begrunnelse for valgt boligtypologi. Av stedlige kvaliteter er det kun omtalt, i planinitiativ



30.04.2020, og vist at deler av en gårdsvei skal tas vare på. Illustrasjonsplanen viser også utstrakt bruk av privat parkering ved småhus noe som vanligvis ikke fører til optimale boligområder. I tillegg er ikke terreng vist og det er vanskelig å danne seg et bilde av hvordan organiseringen forholder seg til stedlige kvaliteter og terreng. Planseksjonen mener at situasjonsplanen må suppleres med en fylldig skriftlig redegjørelse, snitt eller 3D modell.

Konklusjon

Ut fra det planfaglige skjønnet, kan **ikke** planseksjonen anbefale oppstart av planarbeid basert på foreliggende planinitiativ.

Hovedmomenter i vurdering av hoved løsninger er:

- Tilpasning til terreng og tilpasning til eksisterende forhold
- Plassering av hovedadkomst for feltet.
- Valg av internt veisystem, parkering og plassering av renovasjonsanlegg.

Avvik og uenighetspunkter

Uten at det spesifikt er nevnt i punkt 3 g) i planinitiativet, er det avvik fra plassering av avkjørsel. Det ser også ut til å være avvik fra krav til uteoppholdsareal og hagedybde.

Planseksjonen vil igjen minne om at avvik som ikke eksplisitt er gjort rede for i planinitiativ med stor sannsynlighet vil bli møtt med negativ innstilling. Planseksjonen har også mulighet til å sende planforslaget i retur dersom planforslaget avviker fra planinitiativ og oppstartsmøtereferat.

Oppstartsmøte

Dersom dere ønsker, kan vi gjennomføre et formelt oppstartsmøte.

Dato for oppstartsmøte kan være **30.06.2020** etter klokken 12, eller **01.07.2020**.

I referat fra oppstartsmøtet vil det, på bakgrunn av planfaglig skjønn, konkluderes med at det ikke anbefales oppstart av planarbeidet basert på planinitiativ med tilhørende dokumenter.

I et oppstartsmøte vil alle obligatoriske punkter, detaljert gjennomgang av planinitiativet, blir gjennomgått.

Minner om pbl §12-8, 2. ledd:

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 forslagsstilleren 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.

Gebyr

I følge kommunens gebyrregulativ er gebyr for avholdt oppstartsmøte kr 27.500, mens politisk behandling av uenighetspunkter etter pbl §12-8 har et gebyr på kr 23.400.

Sandnes 19. august 2020

REFERAT ARBEIDSMØTE

STED: Time Rådhus

TID: 19. august 2020 0800-0900

TILSTEDE: Wibecke Natås (Time kommune), Hilde Tjemsland (Time kommune), Håvard Tonning Austvoll (Arkitektkontoret Vest AS).

AGENDA: Fremdriftsplan vedr innsending av planinitiativ og tilhørende oppstartsmøte på plan 0525.00 Brynegården.

Arkitekt sendte i forkant av møte inn et situasjonskart som var revidert som en følge av tilbakemeldinger i brev form 16.06.2020 og i arbeidsmøte 1.07.2020. Time kommune mottok situasjonskartet først 18.08.2020 kl 10.30, noe som medførte at det ikke var tilstrekkelig tid for å gå gjennom dette og møte forberedt. Revidert planinitiativ forelå ikke.

En del sentrale punkter knyttet til valg av avkjørsel, vei, løsning for renovasjon er her endret.

Følgende avklaringer ble gjort:

- Time kommune er positive til endringer som er gjort vedrørende avkjørsel og flytting av renovasjon til Tinghaugveien, slik at dette nå er i tråd med overordnet plan.

Time kommune gjør oppmerksom på at om det i tillegg skal legges renovasjon inn på feltet i sammenheng med blokkbebyggelse, så må veien inn være kommunal og tilfredsstillende de standarder som settes her. Det vil også medføre krav til snuareal for renovasjonskjøretøy på egen tomt for B6. Disse spørsmålene avklares senere i planprosessen.

Det vil uansett være krav til manøvreringsareal for utrykningskjøretøy (stigebil), noe som vil være dimensjonerende for veialarealet.

-Time kommune er svært negative til parkeringsløsningen med for mange 31 inn/utkjørsler i feltene B1-B6. Dette vil også bli påpekt i referat fra oppstartsmøte, men sterk oppfordring til at man velger en løsning som bedre ivaretar barn og unges oppvekstmiljø inkl trafiksikkerhet..

Arkitekt kommenterte at dette er aspekter (trafiksikkerhet, barn og unges interesser, sykkel og gang osv.) det vil bli arbeidet med i planprosessen og at dette er aktuelle tema for mobilitetsplanen.

-Vedr. Illustrasjonsplan for BK2-BK4 ble det diskutert detaljnivå på innsendte utkast. Time kommune mener tidligere utkast burde vise viktige landskapstrekk og volum for ny skole. Arkitekt poengterte at det er ønskelig at det ikke gjøres mer arbeid med denne før planprosessen har fått kommet skikkelig igang, da både delutredninger, detaljnivå for BK1 kan medføre behov for endringer. Illustrasjonsplanen BK2-BK4 må sees på som et levende arbeidsdokument frem til 1. gangs behandling.

Det vil i selve tekstdokumentet vedr. planinitiativet bli beskrevet mer utfyllende om hvordan området tenkes planlagt.

Kommunen sa seg delvis enige i dette, og poengterte at en 3D modell vil kunne vise

hvordan BK2-BK4 tar opp i seg landskapet og eksisterende kvaliteter.

-Time kommune ba om at det ifbm. innsending av planinitiativ for BK1 utarbeides snitt som også tar med seg den nye skolen og mer av omkringliggende bebyggelse, siden dette ikke fremkommer i det fremlagte materialet og det ikke foreligger en 3D-landscapsmodell for området.

Time kommune åpner for at et oppstartsmøte kan avholdes, selv om det påpekes at deler av hovedløsningen ikke er akseptabel slik den foreligger, og at innvendingene over er aspekter som det jobbes videre med i planprosessen.

Det er reservert tid for oppstartsmøte 2. september klokken 13.00, med frist for innsending av Planinitiativ satt til 27. august. Møtet kan med fordel gjennomføres som et videomøte.

Referent:

Håvard Tønning Austvoll

Arkitektkontoret Vest