

MØTEREFERAT

OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER



Time kommune

Plan	Detaljregulering for bustader i Blåberget II, Kverneland	
Plannummer	0551.00	
Saksnr	22/4875	
Møtested	Møterom Stemmen, Rådhuset	
Møtedato	17.01.2023	
Møtetidspunkt	Kl. 09.00-10.00	
Deltakere		
Fagkyndig/ Fagansvarlig	Firma	Sweco Norge AS
	Org. nummer	967 932 271
	Kontaktperson	Sigrid Salicath
	Telefon	450 04 123
	E-post	sigrid.salicath@sweco.no
Forslagstiller	Firma	SRK Eiendom AS
	Org. nummer	921 676 476
	Kontaktperson	Roy Kato Torland
	Telefon	478 18 490
	E-post	roy.kato.torland@backe.no
Hjemmelshaver	Gnr/ bnr	28/187
	Navn	SRK Eiendom AS
	Postadresse	Skurvebakkane 68 4331 ÅLGÅRD
Time kommune	Fagleder Plan	Wibecke Natås
	E-post	wibecke.natas@time.kommune.no
	Saksbehandler	Rita Ørsland
	E-post	rita.orsland@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. 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 forslagsstilleren.

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

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 03-01-2023/ Stedsanalyse 04-10-2022:

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for fortetting av småhusbebyggelse på eiendom 28/187 i form av 5 eneboliger og ett rekkehus med 3 boenheter. Planinitiativet er i tråd med overordnede planer.

Prosjektet innebærer utvikling av eiendom 28/187 som ligger i O.G Kverneldans veg 44. Størrelsen på eiendommen er ca. 3 dekar.

Eiendommen ligger i eksisterende boligområde omgitt av frittliggende eneboligbebyggelse.

Eiendommen består av en enebolig med et tilhørende aneks/garasjehus. Den har egen kjøreadkomst direkte fra fylkesvegen/O.G. Kverneldans veg. Hagen fremstår stor og fordig med mye vegetasjon. En åpen bekk deler eiendommen i en større og en mindre del. Henholdsvis ca. 2,3 og 0,6 dekar.

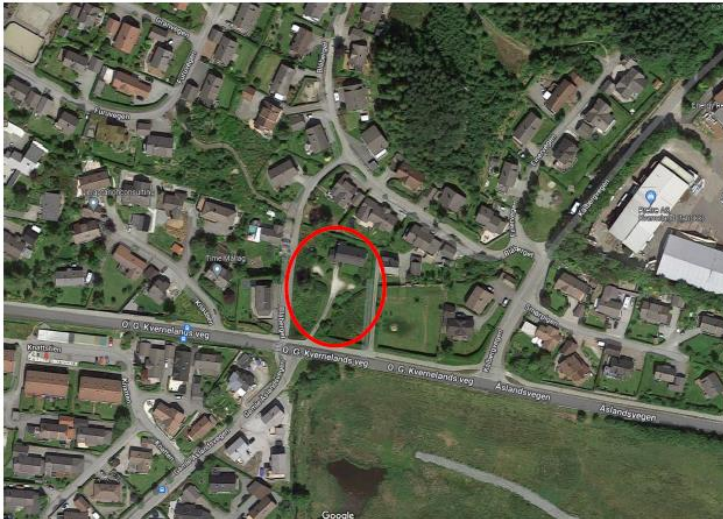
b) Redegjørelse for planområdet:

Fra planinitiativ 03-01-2023/ Stedsanalyse 04-10-2022:



Figur 1 Oversiktskart

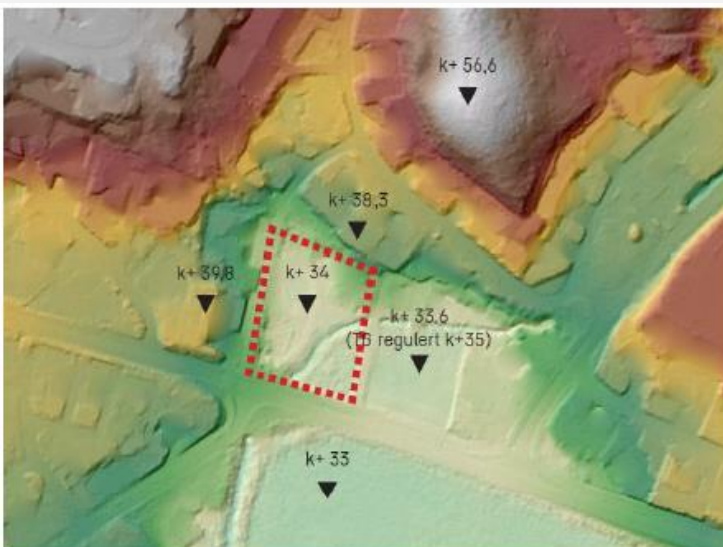
Prosjektområdet ligger langs O.G. Kverneldans veg (FV4424), på Frøyland/Kvernaland i Time kommune. Prosjektområdet ligger på nordsiden av fylkesvegen i et etablert boligområde. Kvernaland er nærmeste lokalsenter.



Figur 1 Planområdet indikert med rød sirkel.



Figur 2 Situasjons- og eiendomskart

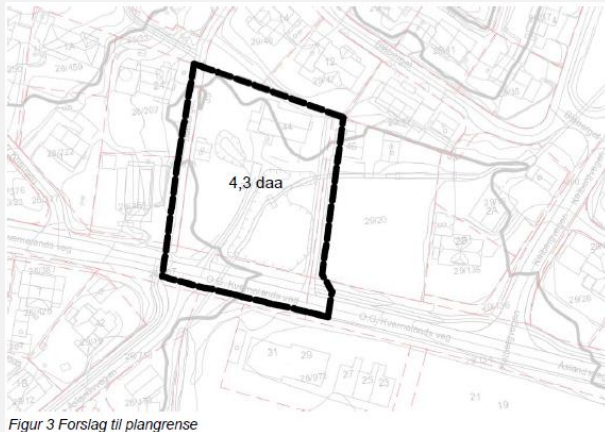


Figur 2 Topografi. Planområder indikert med rød ramme.

Foreslått planområde innebærer i hovedsak eiendom 28/187. I tillegg foreslås det å inkludere tilgrensende vegarealer i tilfellet det skulle være behov for justeringer i forbindelse med påkobling og frisikt. Deler av eiendom 29/20 er tatt med i plangrensen siden det vurderes å flytte regulert gangareal som ligger mellom eiendommene.

Foreslått område er ca. 4,3 dekar.

Detaljert plangrense avklares i oppstartsmøte med Time kommune.



Figur 3 Forslag til plangrense

Følgende eiendommer blir berørt av foreslått plangrense:

Gnr/bnr (vegnavn)	Eier
28/187	SRK Eiendom AS
28/598 (Blåberget)	Time kommune
29/20	Idar Mæland Cecilie Dahle Mæland
28/667 (O.G. Kvemelands veg)	Rogaland Fylkeskommune
29/134 (O.G. Kvemelands veg)	

Planområdet ønskes tilrettelagt for en kombinasjon av eneboligbebyggelse og rekkehus tilpasset omgivelsene og omkringliggende bebyggelse. Den eksisterende bebyggelsen på eiendommen forutsettes fjernet. Eiendommens totale areal utgjør 3029 m².



Figur 4 Skisseforslag

Planarbeidets eventuelle virkning utenfor planområdet.

Fra planinitiativ 03-01-2023/ Stedsanalyse 04-10-2022:

Adkomstvegen fra O.G. Kvernelds veg vil stenges og det etableres ny privat kjøreadkomst som kobler seg på Blåberget og regulert veg i plan 0533.00. Eksisterende fortau langs O.G. Kvernelds veg videreføres slik det foreligger etablert i dag. Det foreslås å flytte adkomsten for gående som er regulert mellom eiendom 28/187 og 29/20, i tilknytning til bekken innenfor eiendom 28/187. I forbindelse med bekken og gangstien planlegges det også en liten møteplass for beboerne. Det er gjort en forhånds vurdering av landskapsarkitekt som tilsier at det er mulig å etablere en møteplass og samtidig ivareta sikkerhet mot bekken.

Planen vurderes å ikke få vesentlige virkninger utenfor planområdet. En fortetting av boliger vil medføre en begrenset økning av ÅDT på nærliggende veier.

Planseksjonens merknad:

Det er positivt at avkjørsel direkte fra fylkesveien avvikles, samt å få til trafikksikre løsninger for mye trafikanter gjennom området. Fortau langs fylkesvei skal også føres videre i dette planarbeidet.

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

Fra planinitiativ 03-01-2023/ Stedsanalyse 04-10-2022:

Skisseforslaget viser en utnyttelse på totalt ca. 1780 m² BRA inkl. biloppstillingsplasser. Dette tilsvarer en utnyttelse på ca. 60%BRA. Utnyttelsen er regnet ut fra tomtestørrelsen og uten fratrukk for veg, bekk, osv.

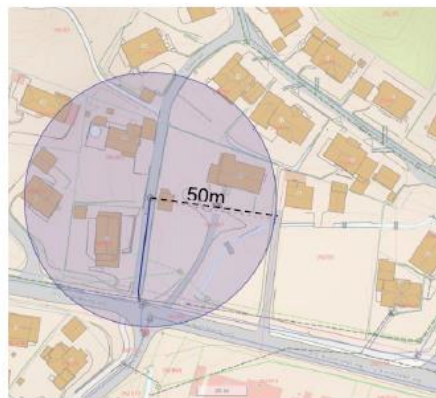
Store kjøretøy som brannbil og renovasjonsbiler får tilgang til planområdet fra Blåberget i vest. Det etableres snumulighet på eiendommen som en del av ny adkomstveg. Regulert veg i plan 0533.00 øst for prosjektområdet er ikke dimensjonert for store kjøretøy.

Hentested for renovasjon etableres langs Blåberget utenfor frisiktsonen. Det er i prosessen vurdert flere muligheter for renovasjonsløsninger. Det legges opp til at hver boenhet har separate renovasjonsdunker på egen tomt og triller til oppstillingsplass for renovasjon på tømmedagene. Man har gått bort fra forslaget om felles renovasjonsskur da særlig lukt og støy vil kunne sjenere nærmeste bolig og svekke bokvaliteten. Renovasjonsdunker som trilles til vegen er et etablert system i området.

Det foreslås å trekke ny vannledning fra O.G. Kvernelds veg til Blåberget og etablere ny brannkum. Dette vil gi tilstrekkelig brannvannsdekning for området.



Figur 5 Illustrasjon adkomst for store kjøretøy. Illustrasjonen viser prinsipp, plassering er ikke fastsatt.



Figur 6 Illustrasjon tenkt ny vannledning og brannkum. Illustrasjonen viser prinsipp, plassering er ikke fastsatt.

Planseksjonens merknad:

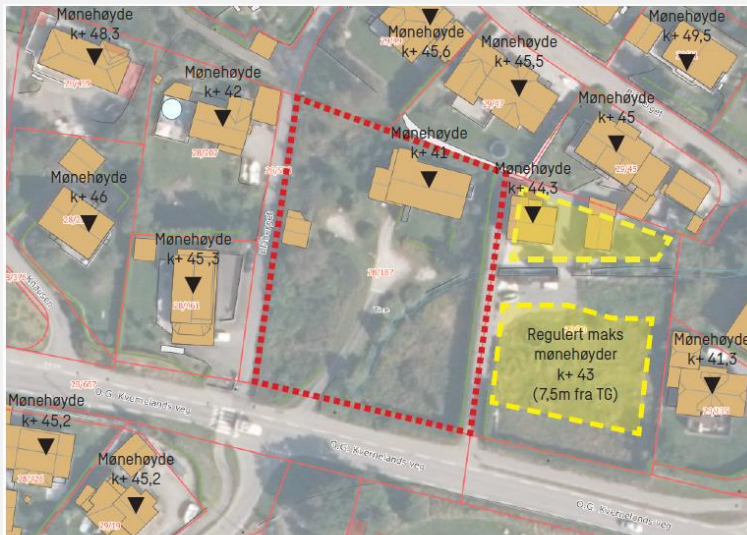
VA-rammeplan og renovasjonsteknisk plan skal være del av innsendt planmateriale ved politisk behandling.

Planseksjonen anser det som positivt at prosjektet bygger videre på tilgrensende reguleringsplan, og implementerer nye løsninger som er bra for begge prosjekter.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Fra planinitiativ 03-01-2023/ Stedsanalyse 04-10-2022:

Ny bebyggelse planlegges i 2 og 3 etasjer, henholdsvis ca. 6,2 og 9 meter høye. Maks byggehøyde blir ca. k+ 44,3. Dette tilsvarer omtrent mønehøyden på eksisterende bygg på eiendom 29/20 øst for planområdet. Prosjektområdet ligger i en nedsenkning i landskapet. Bakkenforliggende boliger vil dermed ligge høyere enn planlagte bygg.



Figur 9 Omtrentlige mønehøyder for eksisterende bygg og regulerte boliger. Høyden er lest av Høydedata fra 2015.

Planseksjonens merknad:

Høyder på bygg er <9 meter, slik at det brannkonsept vises fremkommelighet for mannskapsbil.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Fra planinitiativ 03-01-2023/ Stedsanalyse 04-10-2022:

Planområdet er i dag bebyggt med en enebolig og et annekst som ligger på den nordre delen av eiendommen. Det er direkte kjøreadkomst fra O.G. Kvernlands veg og all parkering skjer på egen tomt.

Eksisterende bebyggelse er tenkt fjernet for å gjøre plass til nye boliger. Eksisterende bekk videreføres i et felles grøntområde og de nye byggene plasseres på begge sider av bekken.

Bekken med kantvegetasjon og bufferavstand opptar en del areal på eiendommen, og gjør det utfordrende å oppnå høyere utnyttelse på eiendommen uten at det går på bekostning av andre kvaliteter som uteoppholdsareal og solforhold. Bekken bidrar i tillegg til en naturlig inndeling av planområdet.

Tomten ligger i en forsenkning i terrenget og har fall mot sørøst. Det forventes derfor ikke spesielle utfordringer knyttet til sol/skygge. Siden eiendommen ligger i en forsenkning og bebyggelsen rundt ligger på høyere nivåer, vurderes boliger på inntil 3 etasjer som aktuelt på eiendommen.

Parkering løses innenfor egen tomt. Det foreslås 1 biloppstillingsplass for hver boenhet i rekkehus. Eneboligene foreslås med en garasje plass og mulighet for en oppstillingsplass i gårdsrommet foran garasjen. For å ivareta best mulig solforhold for eneboligene i nord, planlegges det med garasje inntrukket i bygningsmassen i 1.etg. Dette gir totalt 1,6 parkeringsplasser pr boenhet.

Gangvegen øst for planområdet som er regulert i plan 0533.00 vurderes flyttet slik at den følger bekken på eiendom 28/187. Bekken blir dermed tilgjengelig for flere enn bare de nærmeste boligene. Flere vil dermed kunne oppleve bekken og kvaliteten den tilfører området. Det foreslås å etablere et felles grøntområde langs bekken, som legger til rette for en naturlig møteplass for alle.

Nærmeste nærlekeplass ligger ca. 75 meter fra tiltaksområdet i luftlinje. Dette er like i overkant av anbefalt maks avstand til sandlek jf. regionalplanen (50-70 meter). I kommuneplanen står det at kommunen kan fravike avstandskravene der grøntområder og lekeplasser har god og trafiksikker tilkomst og er av høy kvalitet. Det ligger 3 nærlekeplasser innenfor 100 meter fra planområdet, og nærmeste grøntområde med mulighet for frilek er kun 10 meter fra planområdet. Det vurderes ikke hensiktsmessig å etablere en ny privat nærlekeplass for noen få boenheter i Blåberget i forbindelse med fortettingsprosjektet. Det planlegges imidlertid for en liten møteplass innenfor planområdet der naboene kan møtes. De eksisterende lekeplassene har nok arealkapasitet til å betjene flere boenheter jf. regionalplanens anbefalinger om størrelse på lekeplassene (se vedlagt stedsanalyse). I kommuneplanen for Time kommune står det at «Ved nye bustad-/leileghetsprosjekt kan etablering av nye funksjonar for leik og opphald vurderast opp mot allereie etablerte større og mindre plasser for leik og opphald i tettstadene.»



Figur 9 Oversikt over lekeplasser i nærområdet

For å tilfredsstille krav til lek, foreslås det å bidra til å forbedre eksisterende lekeplass i Blåberget nord for prosjekteiendommen (bilde av lekeplassen nedenfor, Figur 10). Det vurderes at opprusting av lekeplassen vil være mer arealeffektivt og samtidig kunne gi økt kvalitet for flere beboere i nærområdet. Vegen mellom prosjektområdet og lekeplassen i Blåberget anses trygg med lite trafikk og i blindgate.



Figur 10 Lekeplass i Blåberget (foto august 2022)

Planseksjonens merknad:

Det er viktig at bestemmelser ivaretar bekken både gjennom anleggsfase(-r) og ved ferdig prosjekt. Positivt at bekken er tilgjengelig for beboerne ved å flytte gangsti fra naboprojektet hit.

f) Tiltakets virkning på landskap og omgivelser

Fra planinitiativ 03-01-2023/ Stedsanalyse 04-10-2022:

Tiltaket vil stenge dagens direkte adkomstvei fra O.G. Kvernlands veg. Dette er positivt for trafikksikkerheten langs gang- og sykkelveien og trafikkklyten på O.G. Kvernlands veg. Ny adkomst etableres fra Blåberget og med påkobling på regulert veg i plan 0533.00. Muligheten for gjennomkjøring gjør at trafikkb belastningen i hovedsak legges til ny regulert veg og ikke forbi eksisterende boliger i Blåberget.

Planområdet ligger innenfor verneplan for Orreelva som er vernet mot utbygging av vannkraft. Dette er ikke i konflikt med planlagt tiltak.

Det er ikke registrert kulturminner, rødlistede/fremmede arter eller andre spesielle forhold innenfor området.

Planseksjonens merknad:

Kulturmyndigheter vil avklare behovet for undersøkelser/ registreringer. Planmateriale skal inneholde illustrasjoner/ bestemmelser som viser rekkefølge for utbygging.

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

Fra planinitiativ 03-01-2023/ Stedsanalyse 04-10-2022:

I Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke er Kvernaland merket som et regionalt prioritert utviklingsområde. I etablerte boligområder med lav tetthet er det et mål å «Utvikle infill-prosjekter som kompletterer boligområdet eksisterende form og strukturer».

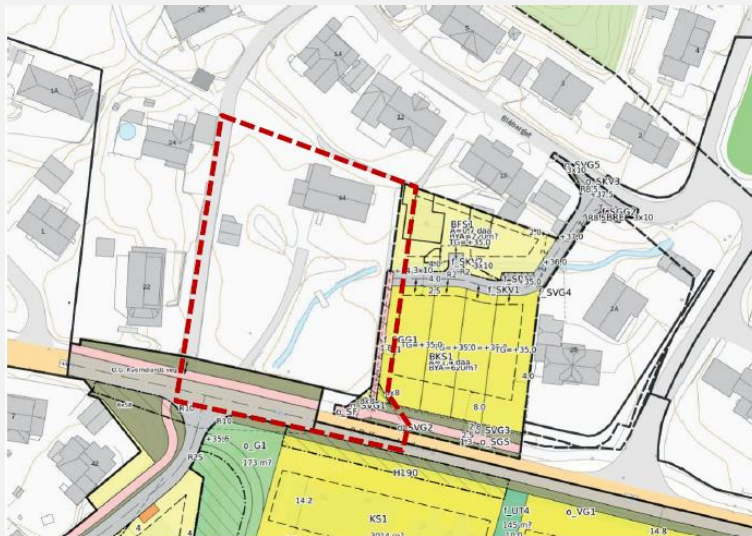
Planområdet er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan for Time kommune 2018-2030 (vedtatt 21.05.2021). Forslag til formål er i tråd med arealformål i kommuneplanen.

Det foreligger en reguleringsplan for gnr/bnr 28/187, plan nr. 77 «Kalbergskogen vest» fra 1981, med formål frittliggende boligbebyggelse.

Tiltaket anses som et infill-/fortettingsprosjekt i eksisterende boligområde.



Figur 7 Utklipp fra gjeldende reguleringsplan, plan nr. 77 «Kalbergskogen vest». Deler av planen er omregulert. Prosjektområdet er indikert med rødt.



Figur 8 Tilgrensende gjeldende reguleringsplaner. Forslag til plangrense indikert med rød linje.

I øst grenser prosjektområdet til "Detaljregulering for bustader i blåberget" med planID 0533.00, som ble vedtatt 14.12.2021. Planen tirettelegger for fortetting av eksisterende boligeiendom gnr. 29 bnr. 20 med 4 nye boenheter i form av eneboliger. Planen har også regulert en adkomstveg som fremtidig prosjekt på gnr. 28 bnr. 187 kan koble seg på. Det er også regulert inn en gangveg i eiendomsgrensen mellom eiendommene.


Mot sørvest grenser prosjektområdet til plan 0465.00 «Detaljregulering for bustader på gnr. 28 bnr. 173, Kvernaland», med regulering av et kryss i O.G Kvernlands veg med gang- og sykkelveg og annen veggrunn grønt nærmest prosjektområdet.


Dersom man inkluderer tilgrensede veger i prosjektområdet, vil en mindre del av plan 0533.00 og plan 0465.00 inngå i nytt forslag til reguleringsplan.


Det ble avholdt et sonderingsmøte med Time kommune d. 07.09.22 og 13.10.2022, i forkant av oppstartsmøte. I møtene har det blitt vist alternativer med 6-8 boenheter på eiendommen. Time kommune oppfordret til å se på muligheten for flere boenheter. Kommunen ønsket også at man jobbet med overgangen til naboeiendommen i øst slik at delfeltene kan oppleves som «ett» område. I tillegg ønsket kommunen økt fokus på barn og lek for de aller minste.


SRK Eiendom har sett på muligheten for flere boenheter på eiendommen. Gjennom en mulighetsstudie hvor det er sett på ulike løsninger, ser vi at eiendommen ikke har kapasitet til flere familieboliger enn først foreslått. Det vil f.eks ikke være mulig å oppnå minste uteoppholdsareal med tilstrekkelig sol pr boenhet ved etablering av flere boenheter. Skisseforslaget som er lagt til grunn for planinitiativet viser totalt 8 boenheter.

Skissene under viser den aktuelle eiendommen for utvikling i sammenheng med regulert naboeiendom.

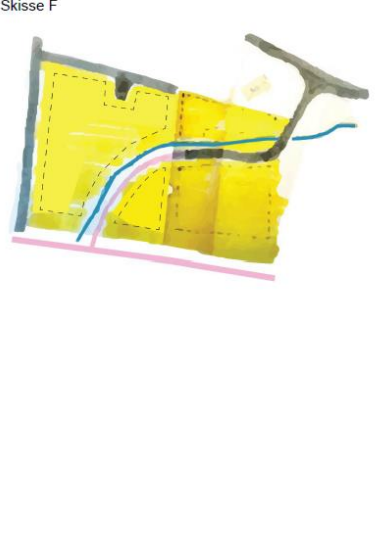
Skissealternativ	Beskrivelse
Skisse A 	Beskrivelse <ul style="list-style-type: none"> Eiendommen får en naturlig inndeling i 3 soner (5 soner inkl. naboeiendom). Fordeler <ul style="list-style-type: none"> Mulighet for fortetting. Ulemper <ul style="list-style-type: none"> Inndelingen av eiendommen blir stykkevis og kan oppleves lite sammenhengende. Eiendommen oppleves segregert fra naboeiendommen i øst. Gangveg skiller eiendommene. Boligfelt oppdelt i mindre områder. Bekk legges i kulvert under veg.


<p>Skisse B</p> 	<p><i>Beskrivelse</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Regulert gangveg er flyttet langs østsiden av bekken og lekeareal midt i området. <p><i>Fordeler</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Økt kvalitet på gangvegen ved å plassere den langs bekk. Flere kan få glede av bekken. Lekearealet er plassert sentralt og skaper et samlingspunkt for fire delfelt med bolig. <p><i>Ulemper</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Lekearealet opptar mye areal og begrenser utnyttelsen av eiendommen. Stedsanalyse viser at eksisterende lekearealer har kapasitet til å dekke nye boenheter. Bekk legges i kulvert under veg.
---	---

<p>Skisse C</p> 	<p><i>Beskrivelse</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Regulert gangveg ligger langs østsiden av bekken. <p><i>Fordeler</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Økt kvalitet på gangvegen ved å plassere den langs bekk. Flere kan få glede av bekken. Bebyggelse kan forskyves nærmere regulerte boliger i naboeiendommen og oppleves som et mer sammenhengende boligfelt. <p><i>Ulemper</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Boligfeltet i sørøst får en trekantform som kan være vanskelig å utnytte. Bekk legges i kulvert under veg.
--	---

<p>Skisse D</p> 	<p><i>Beskrivelse</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Regulert gangveg ligger langs vestsiden av bekken. <p><i>Fordeler</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Økt kvalitet på gangvegen ved å plassere den langs bekk. Flere kan få glede av bekken. Bebyggelse kan forskyves nærmere regulerte boliger i naboeiendommen og oppleves som et mer sammenhengende boligfelt. <p><i>Ulemper</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Boligfeltet i sørøst kan bli større og boligfeltet i sørvest tilsvarende mindre. Boligfeltet i sørvest får en trekantform som kan være vanskelig å utnytte. Bekk legges i kulvert under veg.
---	---

<p>Skisse E</p> 	<p><i>Beskrivelse</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Det er sett på alternative ruter for kjøreveg også der kjøreveg ikke er gjennomgående. • Regulert gangveg ligger langs østsiden av bekken. <p><i>Fordeler</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Økt kvalitet på gangvegen ved å plassere den langs bekk. Flere kan få glede av bekken. • Ingen kryssing av bekken er positivt for bekken. <p><i>Ulemper</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Man taper en del areal på snuhammer og vanskeliggjør direkte adkomst fra veg til alle boenheter (mer vegareal). • Mer vegareal begrenser utnyttelsen av eiendommen.
---	--

<p>Skisse F</p> 	<p><i>Beskrivelse</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kjøreadkomst i nord uten gjennomgående veg. <p><i>Fordeler</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Veg krysser ikke bekk, som er positivt for bekken. • Vegen deler ikke området i nord og sør. • Mtp. solforhold er det positivt med veg nord for boligbygg. <p><i>Ulemper</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Noen boliger må få adkomst direkte fra Blåberget (offentlig veg). • Noen boliger må få kjøreadkomst via gangveg. • På grunn av dimensjoneringskrav til svingradius vil vegen måtte plasseres lengre sør enn vist i skissen for å ikke ta areal fra naboen i nord. Dette gjør at mye areal til boligbygging vil forsvinne til vegen og man får dårlig utnyttelse av eiendommen.
--	--

<p>Skisse G</p> 	<p><i>Beskrivelse</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kombinerer sti og bekk i et grønt fellesområde mellom boliger i sør. Her kan det etableres møteplass for boligfeltet. <p><i>Fordeler</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gangstien er mer organisk og bryter bekken som barriere. • Boligfeltene øst og vest for bekken får ikke trekantformet tomter i samme grad som i øvrige skissealternativer. • Bebyggelse i sør kan videreføre stilen til regulerte boliger på naboeiendommen i øst, og oppleves som et mer sammenhengende boligfelt. • Et grønt fellesområde og en møteplass øker kvaliteten på området. • Møteplass for alle kan ivareta et leke tilbud for de aller minste barna. <p><i>Ulemper</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bekk legges i kulvert under veg.
---	--

Bekken gjennom området vil sammen med nytt vegformål beslaglegge en del areal som gjør at boligene har mindre plass å disponere og påvirker mulig utnyttelsesgrad. Siden det vurderes å være tilstrekkelig areal til lek i nrområdet og innenfor rimelig avstand, anses det ikke nødvendig med lekeplass på eiendommen. For å få best utnyttelse av eiendommen, bør så mye areal som mulig disponeres til boligformål. En lekeplass vil redusere planen med 1-2 boenheter.

Skisse G vurderes å best ivareta kvaliteter på eiendommen, ha en god sammenheng til naboeiendommen og åpner for god utnyttelse i fortettingsprosjektet. Det er derfor valgt å gå videre med forslag i skisse G i skisseforslaget som er vedlagt saken.

Planseksjonens merknad:

Fasen med sonderingsmøter har gitt en god start på planarbeidet. I disse møtene har ulike tilnæringer og innspill gjort at det foreligger et godt, og omforent hovedgrep.

h) **Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

Fra planinitiativ 03-01-2023/ Stedsanalyse 04-10-2022:
(Ingen vesentlige interesser)

i) **Ivaretagning av samfunnssikkerhet/ Forebygging av risiko og sårbarhet**

Fra planinitiativ 03-01-2023/ Stedsanalyse 04-10-2022:

Det utarbeides ROS-analyse etter DSBs mal som oppsett som baserer seg på foreliggende kunnskap og kilder samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger gjort i forbindelse med planarbeidet.

Aktuelle ROS-tema:

- Vannføring i bekken og eventuelle farer knyttet til denne
- Støy fra O.G. Kvernelands veg
- 200års flom
- Barn og unges trafiksikkerhet

Området er utsatt for støy fra O.G. Kvernelands veg og det legges til grunn avbøtende tiltak på lik linje som i naboplanen 0533.00. Det tenkes å etablere en fortsettelse av støyskjermen som er regulert i plan 0533.00.



Figur 3 Situasjonskart over vann og avløp

	Stengeventil
	Spillvannledning
	Vannledning
	Hekk
	Overvannledning
	Kum
	Brannventil
	Godkjente byggetiltak

Det er noen spillvannledninger som ligger på den sørlige delen av eiendommen. Med mindre disse flyttes vil det være et generelt avstandskrav på 4 meter fra ledningene.



Figur 14 Støykartlegging veg etter T-1442 (temokart-rogaland)



Figur 15 Aktsomhetskart for flom (NVE)

Planseksjonens merknad:

Det er krav til utarbeidelse av VA-rammeplan ifm innsending av planforslag. Håndtering av overvann vil være tema i planprosessen. Det er viktig at det også redegjøres for slokkevann i anleggsfasen; dette vil inngå i eget brann-notat.

Det skal også utarbeides renovasjonsteknisk plan, og det oppfordres til god og trafikksikker plassering av løsning.

Det er viktig at bekken ivaretas også i anleggsfase, og at dette blir en del av ROS mht forurensning.

j)

Varsel om planoppstart

Berørte offentlige organer

Andre interesserte

Fra planinitiativ 03-01-2023/ Stedsanalyse 04-10-2022:

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning.

- Varsel om oppstart.
- Annonsering i avis og brev til berørte parter
- Kunngjøring på kommunens nettside.
- Offentlig ettersyn av planforslaget.

SRK Eiendom har vært i kontakt med grunneier av eiendom 29/20. De er åpne for et samarbeid om felles infrastruktur og omlegging av gangveg.

Planseksjonens merknad:

Naboliste oversendes før oppstart. Fremdriftsplan vedlegges ved oppstart.

k)

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

Fra planinitiativ 03-01-2023/ Stedsanalyse 04-10-2022:

Som omtalt under pkt j)

l)

Forskrift om konsekvensutredninger:

Fra planinitiativ 03-01-2023/ Stedsanalyse 04-10-2022:

(Jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6, § 7 og § 8).

Konsekvensutredningsplikten er vurdert ut fra kravene i kapittel 2 og 3 i KU-forskriften, samt forskriftens vedlegg I og II. Planforslaget er i samsvar med gjeldende kommuneplan, og det vurderes at tiltaket ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Er planen omfattet av forskriften? Hvordan ivaretas kravene?

Planseksjonens merknad:

Planen er ikke omfattet av forskriften.

Avklaringer

Innledende informasjon om planinitiativet

Særlige spørsmål man ønsker å få avklart, herunder behovet for avklaringer med andre fagmyndigheter	<u>Planseksjonens merknad:</u> Planinitiativet inneholder ingen 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> Eiendomsforhold vurderes i planprosessen.
--	---

Bruksrettigheter	Ingen spesielle rettigheter.
------------------	------------------------------

Om det foreligger privatrettslige avtaler eller annet som hindrer planen	<u>Planseksjonens merknad:</u> Ikke kjent.
--	---

Ny eiendomsstruktur	<u>Planseksjonens merknad:</u> Endelig eiendomsstruktur fastsettes i reguleringsplanen.
---------------------	--

Planstatus og rammebetingelser

Avklaring/ bekreftelse på følgende forhold:	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
---	--

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

Eksisterende miljøsituasjon Eksisterende bebyggelse og bruk Enkel stedsanalyse med illustrasjoner	<u>Planseksjonens merknad:</u> Beskrevet i planinitiativ/ Stedsanalyse.
---	--

Forslagets hovedgrep

Beskrivelse av hovedgrep	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er omtalt i planinitiativ. Avklares tidlig i planprosessen.
--------------------------	---

Skisse av plangrep (og prinsippsnitt)	<u>Planseksjonens merknad:</u> Plangrep er omtalt uten prinsippsnitt.
---------------------------------------	--

Avklaring/ bekrefelse på at hovedgrep er i orden	→ Planseksjonen bekrefter at hovedgrep er i orden.
--	---

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 vil være rundt 60% pga bekken. Planseksjonen gir aksept for dette i oppstartsfasen og avventer evt merknad fra overordnet myndighet.
--------------	---

Utbyggingsvolum og byggehøyder	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er omtalt. Må vises som 3D-modell og snitt.
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 delvis omtalt i planinitiativ.
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 vil være i tråd kommuneplanen.
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.
Avklare omfang av medvirkning	→ Planseksjonen anser skissert omfang som tilstrekkelig.
Hovedutfordringer og vesentlige interessekonflikter	<u>Planseksjonens merknad:</u> Ingen.
Avklare hvordan utfordringer og interessekonflikter skal håndteres	→ Planseksjonen har ingen merknader.
Fremdriftsplan 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 03-01-2023/ Stedsanalyse 04-10-2022: Inneholder ikke informasjon om dette. <u>Planseksjonens merknad:</u> Spørsmålet ble tatt opp i møtet, og det er konkludert at det 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 tilrår planoppstart basert på planinitiativ med oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven §12-8 andre ledd.