MØTEREFERAT
OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Time kommune

Plan	Detaljregulering for boliger ved Snorres gate, Bryne	
Plannummer	0557.00	
Saksnr	22/5056	
Møtested	Møterom Brynehaugen, Rådhuset	
Møtedato	25.05.2023	
Møtetidspunkt	Kl. 08.30-10.00	
Deltakere		
Fagkyndig/ Fagansvarlig	Firma	Sweco Norge AS
	Org. nummer	967 032 271
	Kontaktperson	Helene Østmoe
	Telefon	466 69 987
	E-post	Helene.Ostmoe@sweco.no
Forslagstiller	Firma	Feelgood Holding AS
	Org. nummer	990 155 518
	Kontaktperson	
	Telefon	
	E-post	
Forslagstiller	Firma	Inverto AS
	Org. nummer	958 639 139
	Kontaktperson	Rune Underhaug
	Telefon	
	E-post	
Hjemmelshaver	Gnr/ bnr	2/78, 2/144, 2/145, 2/183, 2/252
	Navn	Arne Garborgs veg 53 AS
	Postadresse	Arne Garborgs veg 53
		4344 Bryne
Hjemmelshaver	Gnr/ bnr	2/892
	Navn	Time kommune
	Postadresse	Pb. 38
		4349 Bryne
Time kommune	Saksbehandler	Yvonne van Bentum
	E-post	Yvonne.van.bentum@time.kommune.no
	Saksbehandler	Jahn Kjølseth
	E-post	jahn.kjolseth@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 forslagsstilleren.
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 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 forslagstiller 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 15.5.2023/ Stedsanalyse 29.03.2023

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for transformasjon av området fra næring til boligbebyggelse i tråd med gjeldende kommuneplan. Planinitiativet er i tråd med overordnede planer.

b) Redegjørelse for planområdet:

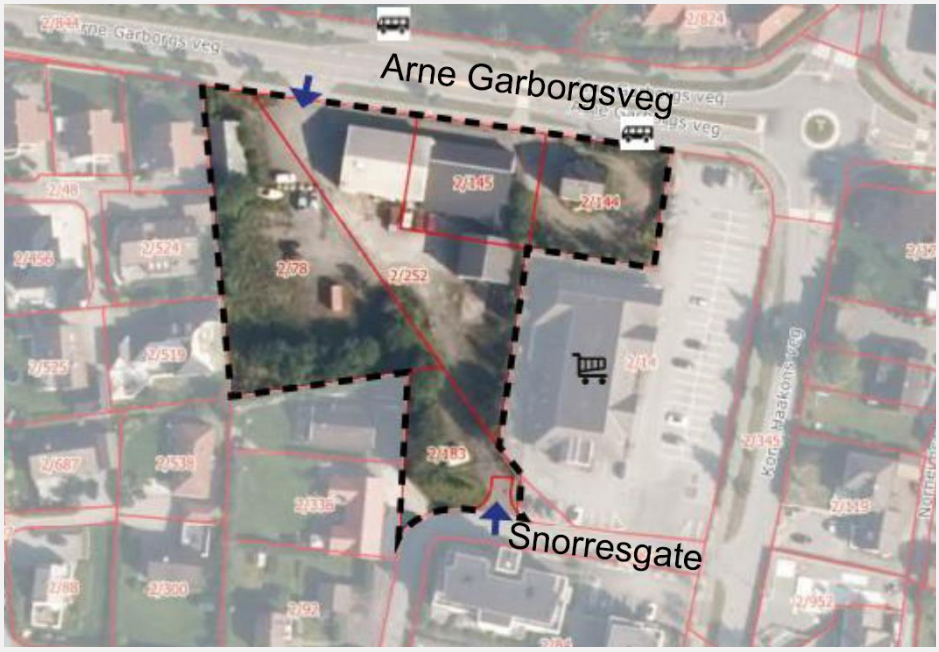
Fra planinitiati15.5.2023v / Stedsanalyse29.03.2023:

Se stedsanalyse og forslag til planavgrensning vedlagt.

Prosjektområdet ligger mellom Arne Garborgs veg (FV506) og Snorres gate, på Bryne i Time kommune. Prosjektområdet ligger på sørsiden av fylkesvegen i et boligstrøk preget av småhusbebyggelse. Bryne togstasjon ligger ca 1 km i gangavstand fra området.

Prosjektområdet ligger mellom Arne Garborgsveg og Snorres gate, på Bryne i Time kommune. Bryne togstasjon ligger ca. 1 km i gangavstand fra området. Størrelsen på eiendommen er ca. 6,8 dekar. Eiendommen ligger i et eksisterende boligområde og grenser til frittliggende eneboligbebyggelse i vest. Sør for Snorres gate er det leiligheter. Prosjektområdet har en dagligvareforretning som nabo i øst.

Selve prosjektområdet består av en butikk/forretningsbygning. Det er i tillegg et boligbygg, en gammel gårdsbygning og garasje/verkstedshall innenfor området. Området er relativt flatt.



Planseksjonens merknad:
Ingen merknader

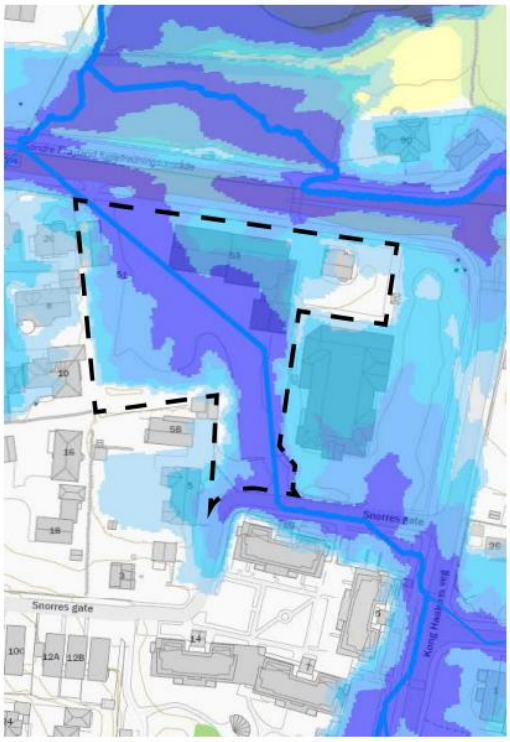
Planarbeidets eventuelle virkning utenfor planområdet.

Fra planinitiativ15.5.2023 / Stedsanalyse29.03.2023:

Innenfor planområdet er det foreløpig foreslått 24 boenheter. Ved etablering av mer enn 24 boenheter utløses krav om kvartalslek på 1,5 dekar jf. regionalplanen (25- 200 boliger). Nærmeste kvartalslekeplass ligger ca. 160 meter i gangavstand fra planområdet. Dette er innenfor anbefalt maks avstand jf. regionalplanen (150 – 200 m). Eksisterende kvartalslek betjener ca. 220 eksisterende boliger. Innenfor planområdet er det derfor foreslått maks 24 boenheter. Det er foreslått et felles uteoppholdsareal i midten av bebyggelsen med krav om sandlek iht. regionalplan.

Det foreslås adkomst fra Snorresgate. Etablert snuhammer innenfor planområdet flyttes litt mot vest og samkjøres med ny adkomstvei. Snorresgate 5B har i dag adkomst gjennom eiendom Snorresgate 5. Snorresgate 5 har i tillegg egen adkomst fra Snorresgate til garasje. Det foreslås å etablere en adkomst til Snoresgate 5B gjennom ny parkeringsplass til området. Snorresgate 5 beholder adkomsten som går direkte fra Snorresgate inn til garasjen på eiendommen.

Figur 7 Hydrologi Bryne 20 (GeoInnsyn Time kommune)



Figur 8 Markfuktighet og avrenninglinjer (Temakart-rogaland)

1.4 HYDROLOGI

Området er registrert å ligge lavt og i en fuktig sone i terrenget. Ved nedbørshendelser kan vannet få en naturlig oppsamling her. Eiendom 2/823 og 2/338 som er utenfor prosjektområdet ligger enda lavere i terrenget. Dette er et forhold som må tas hensyn til ved planlegging, slik at de eksisterende boligeiendommene ikke får økt vannoppsamling.

Innenfor en radius på ca. 200 meter fra eksisterende kvartalslek er det ca. 222 eksisterende boliger. Det er da ikke tatt med boligene som ligger på motsatt side av Arne Gardborgsvei, selv om noen av disse ligger innenfor 200 meter avstand fra kvartalslekeplassen.

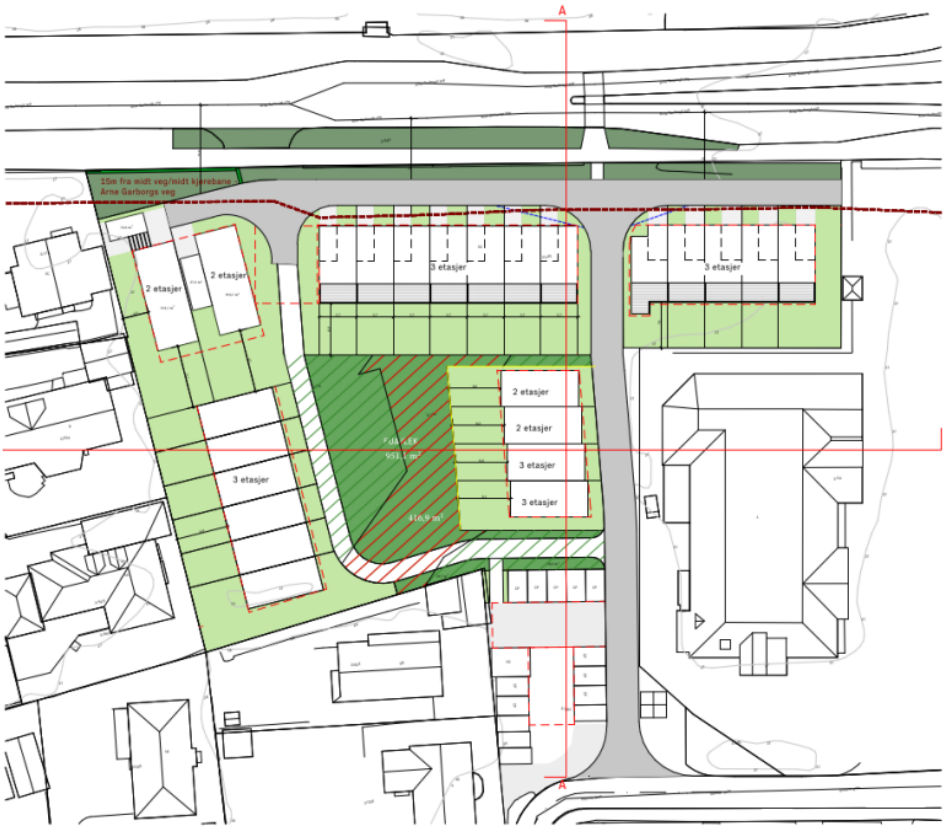
I regionalplanen anbefales det at en kvartalslekeplass skal dekke inntil 200 boliger. Eksisterende kvartalslek har dermed i utgangspunktet ikke kapasitet til å betjene flere boliger. Innenfor planområdet er det ikke tilstrekkelig areal til å etablere en ny kvartalslek + sandlek iht. retningslinjene i regionalplanen. Det bør dermed ikke etableres mer enn 24 boenheter innenfor planområdet.

Planseksjonens merknad:
Hydrologi ble diskutert i møtet, og planseksjonen viser til at det må legges opp til gode løsninger for overvannshåndtering i uteoppholdsarealene.

Det ble tatt opp i møte at utnyttelsen for området er satt veldig lavt (se også punkt c) og d) under), og at dette i stor grad henger sammen med krav tilknyttet uteoppholdsareal/lekeareal i henhold til regionalplanen. Området har en størrelse og utforming som gjør det utfordrende å tilrettelegge for kvartalslekeplass, som er et krav som utløses av utbygging av 25-200 boliger. Det bør i planprosessen søkes enighet om en løsning som hever utnyttelsen, og som sikrer gjennomførbarhet i planen.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Fra planinitiativ 15.5.2023/ Stedsanalyse 29.03.2023



Figur 5-1 Illustrasjon foreløpig konsept, alternativ 2

Planseksjonens merknad:

- Lekeplassen:
  - Belysning på lekeplassen må ikke være sjenerende
- Samferdsel:
  - Der boliger har parkering på egen tomt ser det ut til at det blir manøvrering ut i vei (ikke manøvreringsareal på egen tomt). Bredde på avkjørsel er tilsynelatende over de 4 m som vegnorm viser til. Siktsoner må hensyntas (parkering i siktsoner?).
  - Selv om tanken er at noen av boenheter skal parkere ved p-plass ved innkjøringen, vil det erfaringsmessig være mange som ønsker å parkere ved sin bolig. Det bør i planleggingen vurderes tiltak mot dette.
  - Planforslaget bør vise koblinger for myke trafikanter med Arne Garborgs veg
  - Vei bør bare være offentlig til og med snuhammer ved renovasjon, resten privat.

- Skal trafikkarealet reguleres som gatetun må dette være privat.
- G/S-forbindelse sørvest for planområdet i Snorregata. Her mangler det noe fortau. Mobilitetsplanen vil måtte vise hvor trafikken/myke trafikanter vil gå/sykle, og om det er behov for realisering av fortau her.

- VA
  - Alle eksisterende VA-ledninger gjennom området må flyttes jf. referat fra sonderingsmøtet.
  - 7 tilstøtende boliger i sør må kobles på VA-nett på nytt
- Ymse
  - Plassering av postkassestativ bør vises i utomhusplan
- Renovasjon.
  - Bra med plassering i utkanten av planområdet

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Fra planinitiativ 15.05.2023/ Stedsanalyse 29.03.2023

Innenfor planområdet er det foreslått 24 rekkehus/eneboliger i rekke. Det tilsvarer en boligtetthet på ca. 4 boliger per dekar. I foreløpige skisser er det foreslått en bebyggelse med ca. 4 050 m² BRA, som tilsvarer en utnyttelse på ca. 70 prosent. Det er da lagt til grunn at flere av rekkehusene etableres med 3 etasjer. For å sikre noe fleksibilitet i forhold til størrelse på boligene foreslås det en minimums utnyttelse på 60 % BRA og en maks utnyttelse på ca. 70 % BRA. Nøyaktig krav til utnyttelse vil bli vurdert ved utforming av detaljplanen, da det er viktig at en oppnår gode boforhold både for eksisterende og ny bebyggelse.

Tomten er relativt flat. I videre prosess er det viktig å vurdere topp gulv på bebyggelsen for å sikre fremtidig og eksisterende bebyggelse mot flom.

Ny bebyggelse planlegges i 2 og 3 etasjer.

Planseksjonens merknad:

Det ble nevnt i møtet fra utbyggers side at verdien på 60 %BRA er feil, og at det skal legges opp til en utnyttelse på minimum 70% BRA. Planseksjonen oppfordrer til tett dialog og at det søkes løsninger for å heve utnyttelsesgraden og sørge for større boligvariasjon.

Planseksjonens tilbakemelding etter sonderingsmøtet sendt 21.04.23:

Dere har redegjort for valg av boligtype. Vi har forståelse for at , mtp omkringliggende bebyggelse, nærhet til skolen, markedet ønsker å utvikle området med rekkehus. Vi mener likevel at en bør se nærmere på om det bør legges til rette flere boligtyper. Dette med tanke på at andel 1-2 personshusholdninger øker, del av eldre i befolkningen øker, muligens å få til en noe høyere %BRA. Sistnevnt er også viktig met tanke på økt fokus på jordvern. En lavblokk med leiligheter i en del av området vil etter vårt syn vil være ønskelig

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Fra planinitiativ15.5.2023 / Stedsanalyse 29.03.2023

Bebyggelsen er trukket ut mot Arne Garborgsvei for å legge til rette for en bymessig bebyggelsesstruktur.

Planseksjonens merknad:

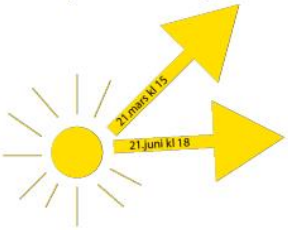
Ved å basere hovedgrep på områdets kvaliteter kan området bygges ut gradvis og gi gode men effektive løsninger. Det ble i møtet konkludert at det blir aktuelt med flere byggetrinn.

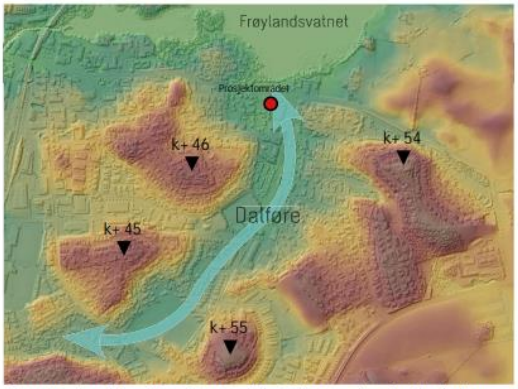
f) Tiltakets virkning på landskap og omgivelser

Prosjektområdet ligger i et lite dalføre mellom noen høyder i landskapet. Prosjektområdet fremstår flatt og ligger mellom kote + 26,1 og +27,1 (hovedsakelig rundt k+26,2).

Frøylandsvatnet som ligger nord for prosjektområdet og Arne Garborgs veg, har vannoverflate rundt k+ 24,3. Fra prosjektområdet er det utsikt mot Frøylandsvatnet. Det er ikke bygg på nordsiden av Arne Garborgs veg som hindrer sikt.

Prosjektområdet har godt utgangspunkt for å oppnå gode solforhold. Den grenser til lav bebyggelse i vest og sør. Høydedraget som ligger sørvest for prosjektområdet påvirker ikke solforholdene på dimensjonerende tidspunkter.





Figur 15 Landskapsform i større skala. Bakgrunnskart fra Høydedata

Figur 16 Utsyn mot Frøylandsvatnet

Figur 22 Støykartlegging veg etter T-1442 (temakart-rogaland)

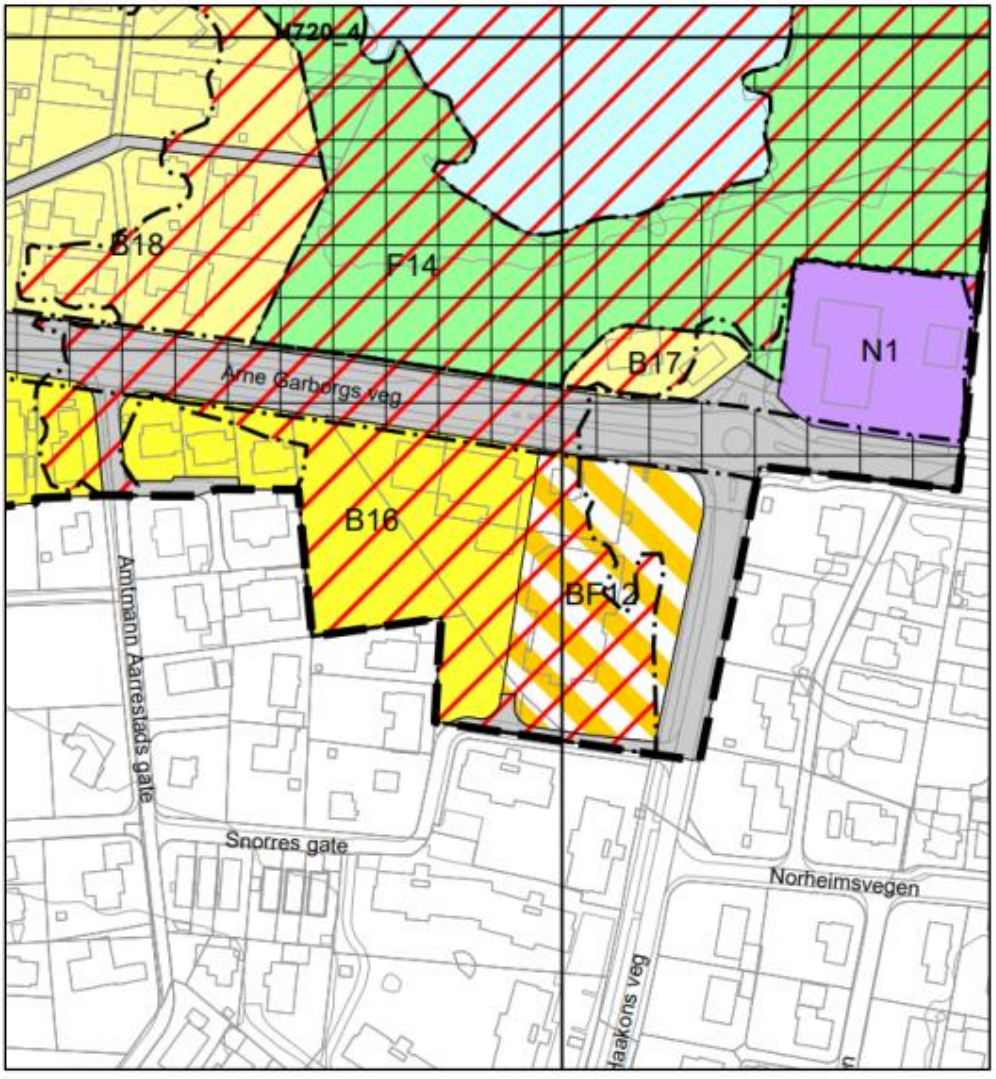
Planseksjonens merknad:
Støy må hensyntas slik foreslått i stedsanalysen

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

Fra planinitiativ 15.5.2023 / Stedsanalyse 29.03.2023

I regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke er Time kommune merket som et høyt prioritert utviklingsområde i regionen. I byutviklingsområder og rundt Bryne sentrum anbefaler regionalplanen en utnyttelse på 70 – 200 % BRA. Ved særlige behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstruktur og historisk særpreg kan lavere utnytelse vurderes. I etablerte boligområder med lav tetthet er det et mål å «utvikle innfill-prosjekter som kompletterer boligområdet eksisterende form og strukturer».

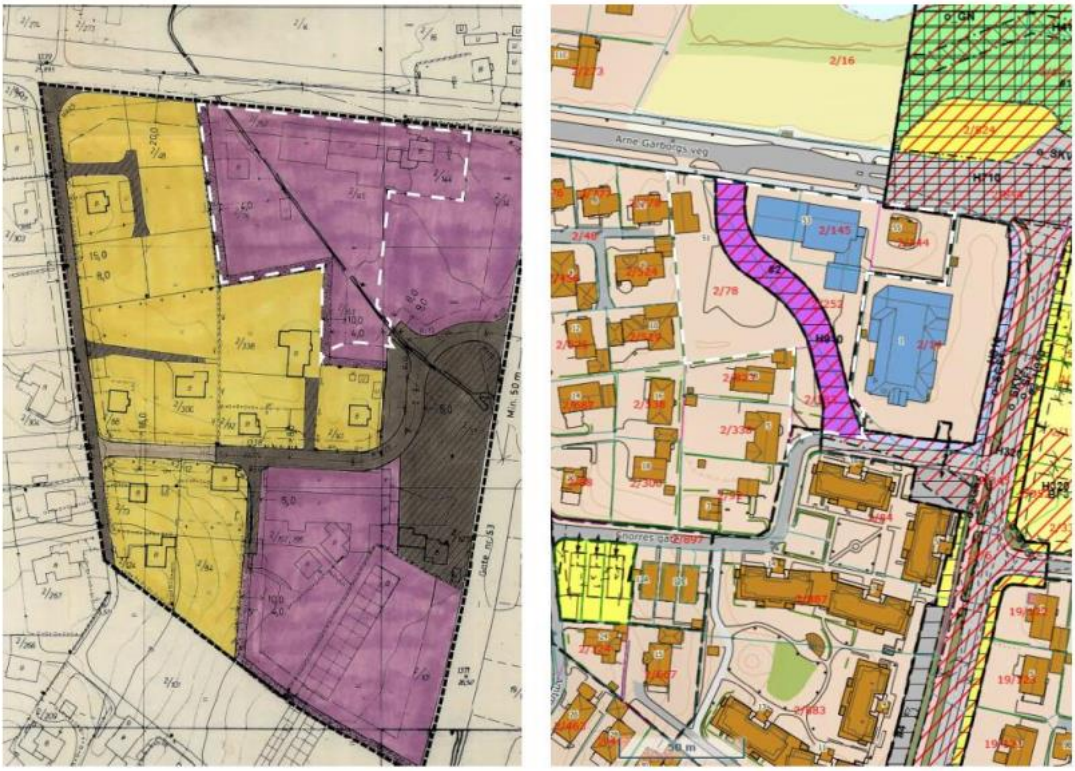
Størstedelen av planområdet er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan for Time kommune 2018-2030 (vedtatt 21.05.2021). Resterende del er disponert til kombinert bygge- og anleggsformål (BFB5). I planforslaget foreslås det at hele området reguleres til boligbebyggelse.



Figur 6-1 Utsnitt fra kommunedelplan for Time kommune 2015- 2026 (vedtatt 13.09.2016)

Prosjektområdet ligger innenfor plan 0062.00 «Rosseland III», fra 1976, med formål industri og boliger. I denne planen er hele planområdet tilrettelagt for industri, noe som ikke er i tråd med overordnet plan i dag. Deler av planen er erstattet av nyere reguleringsplaner. Blant annet plan 0518.00 «Detaljregulering for Kong Haakongsveg» fra 2021 som krysser planområdet.

I sistnevnte plan er formålet fra plan 0062.00 videreført. Området er i tillegg merket med faresone for flom og bestemmelsesområde # 2 til midlertidig bygge- og anleggsområde, gyldig frem til 01.10.2024. Formålet med plan 0518.00 er å bedre overvanns håndteringen i området, og sikre mot flomskader og å opparbeide flomveger mot Frøylandsvatnet. Denne planen er i stor grad realisert.



Figur 6-2 Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan, plan 0062.00, plan 0062.00 «Rosseland III» til venstre. Deler av planen er omregulert. Utklipp fra gjeldende reguleringsplan, plan 0518 «Detaljregulering for Kong Haakons veg».

Planseksjonens merknad:
Ingen merknader.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Fra planinitiativ 15.5.2023/ Stedsanalyse 29.03.2023

Planområdet grenser til Arne Gardborgsvei, fylkesvei. Byggegrense mot tilgrensende vei må dermed avklares med veieier, Fylkeskommunen. Ny bebyggelse er foreslått etablert med en byggegrense på 15 meter fra senterlinje nærmeste kjørefelt. Deler av gårdsrommene til boligene er etablert utenfor byggegrensen på 15 meter. Adkomstveien til boligene er foreslått minimum 9,2 meter fra senterlinje nærmeste kjørefelt, se illustrasjon nedenfor.

5 Anbefalinger

1. Bebyggelsen bør brukes som støyskjerm mot nord/fylkesveien. En høy bebyggelse i dette området vil ikke påvirke solforhold på uteoppholdsareal. Bebyggelsen må likevel tilpasses omkringliggende bebyggelse. Tilgrensende bebyggelse består i stor grad av 2 etasjer.
2. Hovedadkomsten til området må være fra Snorresgate, men det bør også legges til rette for gang/sykkeladkomst fra fylkesveien i nord.
3. Det må sikres gode flomveier gjennom området og bebyggelsen må planlegges på flomsikkert nivå.
4. Det bør etableres et sammenhengende grøntområde i midten av bebyggelsen.

Planseksjonens merknad:
Planseksjonen er positiv til anbefalingene som er listet opp. Dersom det i forbindelse med planoppstart fremkommer opplysninger som viser at det finnes naturtyper eller annet som må tas vare på, vil det bli vurdert nærmere i planprosessen.

i) Ivaretaking av samfunnssikkerhet/ Forebygging av risiko og sårbarhet

Fra planinitiativ 15.05.2023…/ Stedsanalyse 29.03.2023:

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

Området ligger i en flomsone, det er dermed viktig å finne gode løsninger for flomveier og at ny bebyggelse planlegges på flomsikkert nivå.

Området er utsatt for støy fra Arne Gardborgsvei. I forbindelse med planarbeidet må det gjennomføres en støyvurdering og se på avbøtende tiltak. Bebyggelsen er planlagt slik at denne kan fungere som en støyskjerm.

Planseksjonens merknad:
Det er positivt at bebyggelsen skal inngå som støyskjerming mot uteoppholdsareal. Det må være fokus på bokvalitet for disse boligene mot fylkesveien i bestemmelsene.

j) Varsel om planoppstart
Berørte offentlige organer
Andre interesserte

Fra planinitiativ 15.5.2023/ Stedsanalyse:

Følgende eiendommer blir berørt av foreslått plangrense:

Gnr./bnr.	Eier
2/145	Arne Garborgsvei 53 AS
2/252	Arne Garborgsvei 53 AS
2/183	Arne Garborgsvei 53 AS
2/892	Time kommune
2/78	Arne Garborgsvei 53 AS
2/144	Arne Garborgsvei 53 AS
2/844	Rogaland fylkeskommune
2/891	Jan G Eide Eiendom AS

Planseksjonens merknad:
Naboliste oversendes før oppstart.

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

Fra planinitiativ 15.5.2023 / Stedsanalyse

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.

Planseksjonens merknad:
Ingen merknader

l) **Forskrift om konsekvensutredninger:**

Fra planinitiativ /15.5.2023 Stedsanalyse

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	Planseksjonens merknad: Planinitiativet inneholder ingen spesielle spørsmål.
Avklart med andre fagmyndigheter	Planseksjonens merknad: Ikke behov.

Eiendomsforhold

Eksisterende eiendomsforhold og evt behovet for avklaring av eiendoms-forhold	Planseksjonens merknad: Eiendomsforhold avklares i planprosessen.
Bruksrettigheter	Ingen spesielle rettigheter.
Om det foreligger privatrettslige avtaler eller annet som hindrer planen	Planseksjonens merknad: Ikke kjent.
Ny eiendomsstruktur	Planseksjonens merknad: Endelig eiendomsstruktur fastsettes i reguleringsplanen. Krav om at ny eiendomsstruktur gjennomføres vil inngå i utbyggingsavtalen.

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, ivaretakelse av mineralressurser mv Forholdet til gjeldende regulering og annet pågående arbeid	Planseksjonens merknad: Er vist i planinitiativ.
Eksisterende miljøsituasjon Eksisterende bebyggelse og bruk Enkel stedsanalyse med illustrasjoner	Planseksjonens merknad: Beskrevet i planinitiativ/ Stedsanalyse.

Forslagets hovedgrep

Beskrivelse av hovedgrep	Planseksjonens merknad: Er omtalt i planinitiativ. Avklares tidlig i planprosessen.
Skisse av plangrep (og prinsippsnitt)	Planseksjonens merknad: 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	Planseksjonens merknad: Er vist i planinitiativ.
Planområdet	Planseksjonens merknad: Er vist i planinitiativ.
Arealstørrelse	Planseksjonens merknad: Er vist i planinitiativ.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	
- Utnyttelse	Planseksjonens merknad: Utnyttelse skal følge overordnet plan.

Utbyggingsvolum og byggehøyder	Planseksjonens merknad: Er omtalt. Må vises som 3D-modell og snitt.
Avklaring/ bekreftelse på at plan-initiativet er innenfor korrekte rammer	→ Planseksjonen bekrefter at planinitiativet er innenfor korrekte rammer.
Funksjonelle og miljømessige kvaliteter:	
- Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	Planseksjonens merknad: Er vist i planinitiativ.
- Trafikk og parkering	Planseksjonens merknad: Er delvis omtalt i planinitiativ.
Forholdet til området (tilpasning mv)	Planseksjonens merknad: Er omtalt i planinitiativ.
Avklaring/ bekreftelse på at plan-initiativet har de kvalitetene som ønskes for området, herunder universell utforming mv	→ Planseksjonen bekrefter at planinitiativet viser et prosjekt som vil være i tråd med kommuneplanen.
Positive og negative konsekvenser for tiltaket	Planseksjonens merknad: 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	Planseksjonens merknad: 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	Planseksjonens merknad: Omtales delvis i planinitiativ.
Avklare omfang av medvirkning	→ Planseksjonen anser skissert omfang som tilstrekkelig.
Hovedutfordringer og vesentlige interessekonflikter	Planseksjonens merknad: Ingen.
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	Planseksjonens merknad:
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.