



REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Basert på Grenlandsstandarden

Formål med oppstartsmøtet er å avklare offentlige føresetnader for at planforslaget skal kunne realiserast, og skal danne grunnlaget for ein god planprosess.

Saksnavn:

Detaljreguleringsplan
for Kamperhaug

Saksnummer:

21/471

PlanID: 202112

Saksbehandlar: Elin

Blütecher

Møtestad: Bekkevoll

Møtedato: 28.01.21

Til stade frå forslagsstillar

Edvard Ajer

Sjur Ajer

Oddrun Valle (Planhuset)

Tyke Tveit

Til stade frå kommunen

Aslak Gilde

Elin Blütecher

1. Bakgrunn for oppstartsmøtet

Kva er forslagsstillar sin intensjon med å setje i gang planarbeidet.

Føremålet med planarbeide er å tilretteleggje for boligbebyggelse på Langkåshaugen

Materiale som lå føre frå forslagsstillar til oppstartsmøtet:

- Planinitiativ
- Illustrasjoner av ideskisser
- Oversiktskart
- Sosi fil

2. Planføresetnadar

Reguleringsplanform : Jfr. **PBL kapittel 12**

☒ Detaljregulering

☐ Områderegulering

Merknad:

Følgjande overordna planar er relevante for området (regionale planar, areal- og transportplanar (ATP), kommuneplanens arealdel, kommunedelplanar, områdereguleringsplanar, temaplanar m.m):

Arealplanar:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Tema/Formål (som blir berørt)
2014001		Kommuneplanens arealdel	Bolig

Andre planar:



REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Basert på Grenlandsstandarden

Ny plan vil erstatte (heilt eller delvis) følgjande andre planar (reguleringsplanar, bebyggelsesplaner mm):

PlanID	Godkjent	Plannavn
2014_001		Kommuneplanens arealdel

Merknad:

Går det føre seg anna planarbeid i nærområdet? ☐ Ja ☒ Nei

Merknad:

Vil planforslaget samsvare med overordna plan? ☒ Ja ☐ Nei

Merknad:

Utløyser planforslaget krav om KU/planprogram? ☐ Ja ☒ Nei

Jfr. Forskrift om konsekvensutredninger

Merknad:

Vil ny plan utløyse behov for utbyggingsavtale? ☒ Ja ☐ Nei

Jfr. PBL kapittel 17

Merknad: Arbeid med utbyggingsavtale bør varslast samstundes med varsling av oppstart av planarbeid. Veg

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området? ☒ Ja ☐ Nei

Merknad:

Ligg det usikre eigedomsgrenser innanfor planområdet? ☒ Ja ☐ Nei

Merknad: Usikre eigedomsgrenser som vil utgjere juridiske grenser i planen må målast inn før innlevering av planforslag.

Planforslaget må forhalde seg til følgjande rikspolitiske/statlege retningslinjer og føresegner (i planbeskrivelsen må forslagsstiller synleggjere korleis ein har forhaldt seg til desse)

Rikspolitiske retningslinjer,

- ☒ for styrking av barn og unges interesser
☐ for vernede vassdrag

Statlige planretningslinjer, jfr. PBL 2008 § 6-2

- ☒ for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
☒ for klima- og energiplanlegging i kommunene
☐ for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Rikspolitiske bestemmelser, jfr. PBL 1985 § 17-1 annet ledd

- ☐ for kjøpesentre

Statlige planbestemmelser, jfr. PBL 2008 § 6-3

(ingen pr. 11.12.15)



REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Basert på Grenlandsstandarden

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

Jfr. Forhåndsvarsle oppstart av planarbeid 52-02 (Grenlandsstandarden)

Forslagsstillar skal varsle oppstart av planarbeidet. Rutine 52-02 med tilhøyrande hjelpemiddel omtaler kva varselet og annonsa skal innehalde. Forslag til varslingsmaterialet skal alltid oversendast saksbehandlar for vurdering før varslings. NB! Alt materiale til regionale styresmakter – inkludert sosifil av varslingsgrensa – skal sendast elektronisk. Hugs å oppgi PlanId.

4. Viktige utgreingsbehov for planarbeidet – kommunen si førebelse vurdering

Jfr. Sjekkliste for reguleringsplaner 50-011

Hovudtema	Viktige punkt for denne plansaka
4.1 Planfaglege vurderingar	Fortetting Landskap- fjern og nærverknad og tilpassing til omgjevnaden Tilhøva til overordna plan Soltilhøve Parkering/sykkelparkering Estetikk- vurdering av høgder, utnytting, form/farge, materialval i høve til omgjevnaden.
4.2 Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar	Avstand til dyrka mark, buffersone
4.3 Miljøvern faglege vurderingar	NML §§ 8-12 Støy
4.4 Kulturlandskap og kulturminne	Må omtalast
4.5 Samfunnstryggleik - Risiko og Sårbarhet	Områdestabilitet må dokumenterast Handtering av overvatn- fordrøyning Fordrøyning på eigen tomt- syne løysningar ROS analyse må ligge ved planforslag
4.6 Barn/unge, funksjonshemma og eldre sine interesser	Universell utforming av bygg og uteopphaldsareal Leikeareal- storleik, utforming, kvalitet, lokalisering
4.7 Veg- og vegtekniske tilhøve/ trafikktryggleik	Trafikkmengde inn i område Utvid planområde til senterlinje veg
4.8 Andre kommentarar	



REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Basert på Grenlandsstandarden

5. Krav til planforslaget – innhald og materiale

Forslagsstillar er gjort kjent med sjekkliste for reguleringsplanar (Grenlandsstandarden, 50-011) og krav til materialet ved innsending av forslag til reguleringsplanar (52-013). Lista nedanfor viser kva forventningar kommunen har til komplett materiale på bakgrunn av det vi er kjent med på oppstartsmøtet. Forslagsstillar er ansvarleg for å vurdere behov for ytterligare dokumentasjon som eit resultat av dei tilbakemeldingar ein får ved varsel om oppstart og eventuelt seinare i prosessen.

Skal alltid ligge føre	Skal leverast
Målestokkriktig plankart som pdf-fil	x
Sosifil	x
Planføresegner	x
Planbeskrivelse	x
Liste over kven som er varsla	x
Varslingsbrev	x
Avisannonse	x
Kopi av innkomne merknadar	x
Utfylt sjekkliste (50-011)	x
<i>NB! Ved evt funn av nye naturtyper i samband med reguleringsplanarbeid som utløyser krav om konsekvensutredning skal dette sendast kommunen saman med øvrig planmaterialet (kartfil og tekstfil på gjeldande format) – jfr. §8 i forskrift om konsekvensutredninger.</i>	x
Vurderast i den enkelte sak	
Målestokkriktig illustrasjonsplan som pdf-fil	x
Fotomontasjar	
Sol-/skyggediagram	x
Perspektivteikningar	
Lengdesnitt gjennom området	
Byggeteikningar	
Modell (fysisk/digital)	
Vegprofilar	
Landskapsanalyser	
Anna:	

I vurderinga av kva vedlegg som skal utarbeidast i den enkelte sak, skal det leggjast til grunn at den dokumentasjon man nyttar i størst mogleg grad skal synleggjere konsekvensane av utbygginga slik det er opna for i føresegnene.

6. Særskilte tilhøve med omsyn på kommunaltekniske anlegg

Merknader:

Veg	Utkøyring til Oterholtvegen – siktlinjer frem til senterlinje
Vatn	Leidningsnett- kapasitet må vurderast For alle detaljreguleringar med bygg og anlegg skal det utarbeidast rammeplan for vann og avløp i tråd med kommunen sin va norm og hovudplan for vann, avløp og overvatn. Rammeplanen skal syne korleis overvatnet handterast.



REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Basert på Grenlandsstandarden

Avløp	ok
Overvatn	Prinsipp for overvatn må vurderast i planarbeide
Renovasjon	Renovasjonsanlegg må synes og omtalast. Felles løysning, nedgravne løysningar?

Anna

7. Drøfting

- Plangrense må gå ut til Oterholtvegen med siktsonar
- Bør høre med Vestfold og Telemark fylkeskommune (vegeiar) i tilhøve til utkøyring på FV 3334 3 alternativer
- forslag om Haugvegen krysset må utbetras.
- Sjå på Haugenvegen bredde/kapasitet
- Byggegrense mot dyrka mark- vurderast

8. Kommunens førebelse råd og vurdering

14.1 BUSTADAR Oppføring av nytt bustadhus kan ikkje tillatast dersom eigedomen har bustadhus frå før. I ikkje-regulerte område kan det tillatast 270m² BYA eller 27% BYA utnytting av tomtene. Ved etablering av fleire bueiningar på ei tomt, kan høgare utnytting tillatast. Garasje/uthus kan ikkje overstige 50m² BYA, og mønehøgde skal vere maks 5,5m. Separate garasjar og uthus bør vere tydeleg underordna hovudbygningen i plassering, storleik og formspråk. Bygg og anlegg skal utformast slik at behovet for fyllingar og skjeringar blir så lite som mogleg. For ein bustad med sekundærleilegheit/utleigedel skal sekundærleilegheita utgjere maks 1/3 av bustadens BRA, opp til 75 m². Sekundærleilegheit >55 m² BRA vil utløyse same krav til uteoppfallsareal som ei leilegheit, jf. pkt. 7.1. Definisjon på bustadtype i «Grad av utnytting» skal leggjast til grunn ved behandling av reguleringsplanar og byggesaker. Hybel vert definert som ein bueining som delar funksjonane kjøken og/eller bad med andre hyblar eller med ei primærleilegheit.

Byggegrense til dyrka mark Byggegrense mot dyrka mark skal vere 30 m. Byggegrensa gjeld ikkje for bygg knytt til landbruksdrift. Avstanden kan reduserast/aukast etter nærare vurdering av stadeige tilhøve, t.d. landskap, terrengform, eksisterande vegetasjon, grunnforhold.

7.1 UTEAREAL For utbygging under 300 m² (BRA) eller med 3 bueiningar eller mindre er det ikkje krav om felles uteareal. Type område/bustad Minimum samla uteareal Minimum del av uteareal som skal vere felles Sentrumssona 15 % av BRA 50 % Leilegheiter og småhus utanfor sentrum (rekke- og atriumhus, to- og firemannsbustadar) 50 m² pr. 100 m² BRA bustadformål eller pr. bueining. Minimum samanhengande areal: 5x7 m 50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå Einebustad 125 m² pr. bueining. Minimum samanhengande areal: 7x9 m 20 %. Arealet skal ligge på terrengnivå Ikkje overbygde terrasser og takterrassar kan reknast inn i MUA. For eigedom som vert utbygd med meir enn 3 bueiningar, skal det setjast av felles leikeareal på minimum 100 m². Felles leikeareal med trafikkisikker tilkomst skal ligge innanfor ein radius på 100 m frå bustad. Terreng brattare enn 1:3, med unnatak av akebakke, typiske kant-, og restareal samt terrassar og balkongar mindre enn 4m² reknast ikkje som uteareal. 7.2 LEIKEPLASSAR Type anlegg Tal bustadar Krav til areal Tilrådd avstand frå bustad i m Småbarnsleikeplass 4-25 150 m² 100 m Nærleikeplass Arealet bør ha kompakt og samanhengande form og vere tilrettelagt til lek for større barn. Eksisterande vegetasjon og terreng skal søkjast bevart. Nærleikeplass bør vere enkelt tilrettelagte «100meter-skogar». Småbarnsleikeplass og nærleikeplass kan samlokalisert. 40 1200 m² 200 m Aktivitetsleikeplass/balløkke Aktivitetsleikeplassen skal inngå i den samanhengande grønstrukturen og innehalde funksjoner som stimulerer til aktivitet, t.d. ballbane. 200 2500 m² 500 m Leikeplassar skal utformast som del av grønstruktur med samband til stø



REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Basert på Grenlandsstandarden

Proessen vidare

Når trur forslagsstillar at komplett planmateriale sendast kommunen?

Merknad : Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarast, og seinast innan tolv uker eller ein annan frist som er avtalt med forslagsstillar, avgjere om forslaget skal fremjast ved å sendast på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn og behandlast etter reglane i §§ 12-9 og 12-10, jfr. pbl kapittel 12-11.

9. Stadfestingar

Prioriterte utgreingsbehov for planarbeidet er gitt så langt det har vore mogleg på grunnlag av tilgjengelege opplysningar under oppstartsmøtet. Oppstartsmøte og referat gir ikkje rettar i den seinare saksbehandlinga. Naboprotestar, protestar fra bebuarorganisasjonar, krav frå offentlege styresmakter mv. vil kunne føre til krav om endring av planforslaget, evt. endring av framdrifta på behandlingsprosessen.

Kommunen har opplyst om gjeldande gebyrregulativ for behandling av plansaker.

10. Materiale utdelt til forslagsstillar på oppstartsmøtet

- Kopi av referatet

11. Materiale som ettersendast etter møtet

- Naboliste og kartgrunnlag
- Sjekkliste
- Va kart

12. Underskrift

Midt-Telemark kommune, den 28.01.2021

Referent : 

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstillar:

