



REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Basert på Grenlandsstandarden

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

Saksnavn: Detaljreguleringsplan for Akkerhaugen panorama - gnr/bnr 159/34

Saksnummer: 22/5256, PlanID 202231

Saksbehandlar: Arne Engravslia Jenssen

Møtestad: Bekkevoll

Møtedato: 03.10.2022

Til stade frå forslagsstillar

Øyvind Dag Dahle

Svein Gunnar Mæland

Gunnar Mæland

Gunnhild Volden

Til stade frå kommunen

Aslak Gilde

Arne Engravslia Jenssen

John Freddie Sandstå

1. Bakgrunn for oppstartsmøtet

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

Hensikten med planen er å legge til rette for bruksendring av den gamle kommunehustomta på Akkerhaugen til boligbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og forretning.

Materiale som lå føre frå forslagsstillar til oppstartsmøtet:

- Planinitiativ

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)
3817_20 2001	21.06.20 21	Kommuneplanens arealdel	Sentrumsformål og LNRF
08_12_2 011	10.03.20 16	Nedre Sauherad Vannverk	Gang-/sykkelveg
08_02_1 979	17.02.19 79	Akkerhaugen m/ Åsjordet	Kjøreveg, g/s veg, offentlig bebyggelse, kontor

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	
08_02_1979	17.02.1979	Akkerhaugen m/ Åsjordet	Kjøreveg, g/s veg, offentlig bebyggelse, kontor

Merknad: _____

Går det føre seg anna planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad: _____

Vil planforslaget samsvare med overordna plan? Ja Nei

Merknad: Planforslaget om bolig, foretning og tjenesteyting vil samsvare med overordna plan

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.

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 forhaldd 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 hjelpemidlar omtaler kva varselet og annonsa skal innehalde. Forslag til varslingsmaterialet skal alltid oversendast saksbehandlar for vurdering før varsling. 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	Tilhøva til overordna plan Landskap- fjern og nærverknad og tilpassing til omgjevnaden Soltilhøve Parkering/sykkelparkering Gjenbruk/omforming med nye kvaliteter
4.2 Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar	Ikkje aktuelt
4.3 Miljøvern faglege vurderingar	Støy – eksterne- og nye interne støykilder
4.4 Kulturlandskap og kulturminne	Evt. registrerte kulturminner
4.5 Samfunnstryggleik - Risiko og Sårbarhet	Områdestabilitet må vurderas og beskrivas i planomtala/ROS 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, potensiell mobilitetsplan Etablere bom ved øvre Idunsvollveg?
4.8 Andre kommentarar	

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 reguleringsplaner (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 ytterligere dokumentasjon som eit resultat av dei tilbakemeldingar ein får ved varsel om oppstart og eventuelt seinare i prosessen.



REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Basert på Grenlandsstandarden

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 sjekklister (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	
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

	<i>Merknader:</i>
Veg	Om ny utkjøring blir vurdert – siktlinje, kryssløsning.
Vatn	Være var om nærliggende sikringssone H110. Forlagsstillar må anslå vasstilhøvet slik at kommunen kan berekne tilførsel. Grunna ombygging av eksisterande byggmasse og ikkje nybygg er det ikkje tilhøve med ein fullstendig rammeplan for VA. Det skal utarbeidast ein rammeplan for vann og avløp i tråd med kommunen sin va norm og hovudplan for vann, avløp og overvatn om ny bygningsmasse skal byggjast. Dagens situasjon må likevel beskrivas og om vassledningane er tilstrekkelege. Korleis overvatnet skal handterast må også beskrivas.
Avløp	Leidningsnett i planområdet



REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Basert på Grenlandsstandarden

Overvatn	Prinsipp for overvatn må vurderast i planarbeidet
Renovasjon	Renovasjonsanlegg må synes og omtalast. Felles løysning, nedgravne løysningar?
Anna	

7. Drøfting

(Viktige synspunkt/tilhøve som kjem fram i diskusjonen.)

- Arealformål: For planen blir det hensiktsmessig med kombinerte arealformål hvor boligformål blir inkludert. Desse vil få krav og retningslinjar frå KPA. Bygget med butikk vil bli bustad/foretning. Det andre bygget, hvor det ikkje er bestemt kva som skal inn i bygget, vil det kombinerte arealformålet sette begrensinger kva som kan inn i bygget.
- Planavgrensing: Bør ikkje inkludere Idunsvoll 1, da kommunen ikkje er interesert i å gje bruksrett til veggen på tomta.
- Støyforhold: Ulike bruksgrupper må omtalas i planomtala/ROS analyse. T1442 må ligge til grunn. Planlagte boliger skal ikkje være skjemma av andre formål. Tenkje på at kolonial ikkje er ein vanleg butikk. Med det meinast at ein kolonial kan gje trafikk meir sammenligna med ein bensinstasjon enn ein vanleg daglegvareforretning. Kan være støy utanfor vanlege åpningstidar for butikk. Barnehage, trafikk.
- Mobilitet: Ulike arealformål gir ulike krav til parkering for bil/sykkel i KPA. Krav om mobilitetsplan for alle prosjekt hvor over 500 m² BRA ikkje er bolig. Parkeringsbehovet kan fastsettjast saman med denne. Vurdere verkningen av potensiell bom nord i område. Mulige positive kvalitetar?
- Uteareal: Krav for boliger. Andre formål som barnehage krever også uteareal.
- Handelsanalyse: Lokale/regionale konsekvenser, endra mobilitet, varelevering. Må i det minste omtalas i planomtala
- Evt. endring av bygga, fasade skal være i sammenheng med nærliggende bebyggelse.

8. Kommunens førebelse råd og vurderingar

Hovudmessig sjå avsnitt over.

Bestemme seg for eit arealformål da det vil gje begrensingar og sette malen for heile planarbeidet. Formåla som er vurdert som moglege er:

- Bustad/foretning
- Bustad/tjenesteyting
- Bustad/kontor
- Bustad/foretning/kontor

9. Prosessen 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 leggast ut til offentleg ettersyn og behandlast etter reglane i §§ 12-9 og 12-10, jfr. [pbl kapittel 12-11](#).

10. 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.



REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Basert på Grenlandsstandarden

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.

11. Materiale utdelt til forslagsstillar på oppstartsmøtet

- Kopi av referatet sendast pr epost

12. Materiale som ettersendast etter møtet

- Naboliste og kartgrunnlag

13. Underskrift

Bø kommune, den 03.10.22

Referent : Arne Engravslia Jenssen

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstillar: