
NOME KOMMUNE – AVD. FOR PLANLEGGING OG AREALFORVALTNING.

Referat fra oppstartmøte – planprosess.

Oppstartsmøtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Momentene i denne referatmalen skal fylles ut. Referatet godkjennes av partene i etterkant av møtet. Tekst i blått inneholder linker til nyttige nettsteder.

Saksnavn:	Reguleringsendring Rullekoll-detaljplan
Saksnummer:	Sak 18/1944
Plan ID	1998_02
Saksbehandler:	Bjørn Lona (kan bli endret)
Møtested:	Nome rådhus
Møtedato:	30.08.2018

Til stede fra forslagsstiller

Til stede fra kommunen

Arild Haugen – H2-prosjekt - daglig leder	Bjørn Lona
Arild Iversen – Ingeniørservice – daglig leder	Terje Pedersen (en mindre del av møtet)
Jonas Grytnes - arealplanlegger	

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Det er ønske om å oppdatere, endre og i noen grad utvide eksisterende regulerte planområdet på del av Rullekoll. Dette innebærer en endring av eldre og noe utdatert plan. Tilrettelegging for bygging av moderne high-tech boliger, endring av tomtestørrelser, framføring av ny adkomst mv., samt tilrettelegging av gangvei og fasiliteter for allmennheten.

- Planskisse som viser planlagte endringer og utforming av feltet. Sosi-data.

2. Planforutsetninger

Vår felles konklusjon er at endringsbehovet utløser omregulering – detaljplan i henhold til PBL § 12.

Ny plan vil erstatte del av reguleringsplan for Rullekoll PlanID 1998_02. Gjeldende kommuneplan ble for øvrig vedtatt i 2009, men er nå under rullering/revisjon.

Det foregår ikke noe annet planarbeid i området, men det har vært jobbet med å avklare grunnlaget for gruvedrift i Fensfeltet. Dette vil neppe berøre aktuelle arealer direkte.

Planen vil ikke utløse krav om KU da den erstatter tidligere regulert område som i hovedsak har samme formål – bolig med tilgrensende infrastruktur. Det forventes

imidlertid at det blir utarbeidet en planbeskrivelse som følger forslaget (bestemmelser og plankart). Det understrekes at beskrivelsen skal inneholde bl.a. konsekvensvurderinger / ROS- skjema. Hvis mulig ønsker kommunen at skriftlig materiale også leveres i word-format. Dette vil legge saksfremstillingen – og bidra til en enklere og raskere saksbehandling.

Kommunen har ellers tilfredsstillende kart over området – og forslagsstiller har opplyst om egne registreringer og fremstillingdata for det aktuelle området.

Planforslaget må forholde seg til relevante rikspolitiske/statlige retningslinjer og bestemmelser. Det vises på generelt grunnlag også til ATP-Telemark.

(i Planbeskrivelsen må forslagsstiller synliggjøre hvordan man har forholdt seg til disse)

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Forslag til varslingsmaterialet skal alltid oversendes saksbehandler for vurdering før varsling.

Alt materiale til regionale myndigheter – blant annet sosifil av varslingsgrensen – skal sendes som vedlegg til epost. Husk å oppgi PlanId (fås av saksbehandler seinest ved tilbakemelding på varslingsmaterialet).

4. Viktige utredningsbehov for planarbeidet – kommunens foreløpige vurdering

<i>Hovedtema</i>	<i>Spesielt viktige punkter for denne plansaken</i>
4.1 Planfaglige vurderinger	
4.2 Miljøvern faglige vurderinger	
4.3 Kulturlandskap og kulturminner	Forslagsstiller bør snarest kontakte regionalt kulturminnevern og avklare eventuelle krav til undersøkelser. Dette for å kunne eventuelt få dette sjekket i marka før vinteren.
4.4 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	Fensfeltet har spesielle utfordringer knyttet til naturlig bakgrunnsstråling. Dette er forslagsstiller godt kjent med. Det er en særlig utfordring til håndtering av overskuddsmasser pga. overnevnte. Kommunen vil jobbe for å avklare dette videre med Strålevernet.
4.5 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	

4.6 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet

Det legges til grunn vanlige standarder for veier og anlegg som kommunen skal overta/drifte etter utbygging. Vår kontaktperson på dette er Per Varøy.

5. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Lista nedenfor viser hvilke forventninger kommunen har til komplett materiale på bakgrunn av det vi er kjent med på oppstartsmøtet. Forslagsstiller er ansvarlig for å vurdere behov for ytterligere dokumentasjon som et resultat av de tilbakemeldinger man får ved varsel om oppstart og eventuelt seinere i prosessen.

Skal alltid foreligge	Skal leveres
Målestokkriktig plankart som pdf-fil	X
Sosifil	X
Planbestemmelser	X
Planbeskrivelse	X
Liste over hvem som er varslet	X
Varslingsbrev	X
Avisannonse	X
Kopi av innkomne merknader	X
Vurderes i den enkelte sak	
Målestokkriktig illustrasjonsplan som pdf-fil	X
Fotomontasjer eller tilsvarende	X
Sol-/skyggediagram	
Perspektivtegninger	
Lengdesnitt gjennom området (hvis forslagsstiller finner dette relevant)	(X)
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	
Vegprofiler	
Landskapsanalyser	
Annet – vurderes av forslagsstiller hvis det foreligger annet relevant materiale som kommunen kan ha nytte av i sin saksbehandling.	

I vurderingen av hvilke vedlegg som skal utarbeides i den enkelte sak skal det legges til grunn at den dokumentasjon man benytter i størst mulig grad skal synliggjøre konsekvensene av utbyggingen slik det er åpnet for i bestemmelsene.

6. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

	<i>Merknader:</i>
Veg	Forslagsstiller vurderer hvilke veier og anlegg som skal overtas av kommunen etter ferdigstilling. Anlegg som skal bli kommunale skal følge de kommunale standardene. Avklares eventuelt direkte med aktuell avdeling i kommunen
Vann	Forutsettes påkopling til kommunalt vann
Avløp	Forutsettes påkopling til kommunalt avløp
Overvann	Forutsettes påkopling til kommunalt overvannsnett i den grad det er tilrettelagt for dette. Avklares eventuelt med kommunal myndighet.
Renovasjon	Det forutsettes kommunal renovasjon – for tiden internkommunal løsning IATA
Annet	

7. Drøfting

Det var særlig drøfting rundt hvilke plangrep som skulle velges. Utgangspunktet var et ønske om mindre endring av eksisterende plan. Det viste seg imidlertid et behov for endre formål, plangrense og bestemmelser. Dette til sammen utløser detaljregulering etter PBL.

Kommunen fikk spørsmål om en gruvegang/sjakt som ligger i nærområdet til de planlagte boligene. Kommunen kjenner ikke nærmere til dette, men vil følge opp dette ift. overordna myndighet hvis det er behov for det. Gruvegangen er gjerdet inn.

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

- Først og fremst vil kommune uttrykke tilfredshet med at det planlegges bygging av nye attraktive boliger på Fen/Rullekoll!! Undertegnede tror det er kloke vurderinger og valg som ligger til grunn for den skisserte satsingen. Kommunen vil gjøre det den kan for å bidra til at prosess og planbehandling går så raskt og smidig som vi kan få det til innenfor våre mulighetstrammer.
- Kommunens råd er at det legges opp til en detaljregulering.
- For å spare tid foreslås det at TFK/kultrurminneavdelingen kontaktes for å avklare et eventuelt krav om undersøkelser. Dette bør eventuelt gjøres i høst for å spare tid.
- Kommunen har ingen helhetlig og endelig løsning for håndtering av overskuddsmasser fra feltet, og vil forsøke å få avklart dette nærmere høsten 2018.
- Kommunen vil avklare behovet for å gi en ny PlanID for det nye forslaget. Alternativt vil nye bestemmelser bli innarbeidet i eksisterende reguleringsplan. Dette avklares under veis.

9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen? Høsten 2018 – så snart det er mulig ift. tilbakemeldingsfrister mv.

Kommunen vil legge vekt på å få fram forslaget til behandling så snart det lar seg gjøre etter at komplett forslag er oversendt.

10. Bekreftelser

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av planforslaget, evt. endring av fremdriften på behandlingsprosessen.

Kommunen har opplyst om gjeldende gebyrregulativ for behandling av plansaker.

11. Materiale som er avtalt ettersendes etter møtet - referat fra oppstartmøte

Nome kommune, den 31.08.2018

Referent : Bjørn Lona

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller: