

Holmestrand og Sande kommuner er i en sammenslåingsprosess, og referat fra oppstartsmøtet er et revidert forslag som er under utarbeidelse frem mot endelig kommunesammenslåing (01.01.2020). Som en del av planarbeidet vil et forslag til arbeidsdokument som følger Teknisk forskrift (TEK17) benyttes som et utsjekkingsgrunnlag frem mot 1. gangsbehandling.

Oppstartsmøtets formål er å avklare forutsetninger for god framdrift i planprosessen.

Det gjøres oppmerksom på at de forutsetninger som er fremkommet i dette referatet kan bli endret som resultat av senere politisk behandling eller forhold i selve planarbeidet. Det henvises til den nye gjeldende forskriften om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Forskriften er tilknyttet oppstart planarbeid. Hovedformålene i forskriften gjennomgås med tiltakshaver i oppstartsmøtet og forskriften vedlegges i referat fra oppstartsmøtet slik at partene kjenner forskriften.

<b>Plan: Detaljregulering av Skafjellåsen boligområde - B2</b>		<b>Saksnr.:</b>
		<b>PlanID.: PlanID 20180003</b>
<b>Møtested: Rådhus</b>	<b>Møtedato:</b>	
<b>Deltakere:</b> Fra Tiltakshaver (TH)	Fra kommunen	
Svein Arne Lerkelund	Knut Johansen	
Torhild Aakvåg	Tor Reierth	
Geir Olai Jordanger		
Truls Vold		
Eivind Berger		
Ivar Kjennerud		

## SAKSOPPLYSNINGER

<b>1. Planforutsetninger</b>	<b>.Fylles ut av kommunen.</b>
<b>1.1 Plantype</b> <input type="checkbox"/> Områderegulering (Pbl § 12-2) <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering (Pbl § 12-3) <input type="checkbox"/> Endring av Reguleringsplan (Pbl § 12-14), Dato gjeldende plan: .....	
<b>1.2 Foruten kommuneplanens arealdel omfattes/hjemles planen av følgende gjeldende planer :</b> <input type="checkbox"/> Kommunedelplan ..... <input type="checkbox"/> Områdeplan..... <input type="checkbox"/> Statlig plan, Regional plan, m.m.: Samsvar, ev. behov for revisjon av overordnet plan:	

**1.3 Planstatus**

- Uregulert område
- Planen erstatter følgende planer:

**1.4 Pågående planarbeid i området**

- Det pågår ikke annet planarbeid:
- Det pågår følgende planarbeid:

Merknader :

**2. Plangebyr**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1 vedtas det årlig forskrift om gebyr for planbehandling.

- Tiltakshaver er orientert om kommunens gjeldende forskrift om gebyr og er gjort kjent med forventede gebyr for avtalte type plan (jfr. planprosess i pkt. 2).

Gebyr sendes tiltakshaver ved :

Org. nr. :

Avisens gebyr for annonsering når planen legges ut til offentlig ettersyn sendes direkte til tiltakshaver. Planen annonseres normalt kun i lokal avisen, men kommunen kan i tillegg annonsere i regionavisen etter tiltakshavers ønske.

**3. Råd for : Fortsettelse eller avbrudd av påbegynt planarbeid**

- Det tilrådes å fortsette med planarbeidet
- Det forutsettes at allmenne råd for utredningstema følges som avtalt i pkt. 9.
- For at planarbeidet skal kunne fortsette, vurderes det som sentralt at bl.a. følgende forhold tidlig avklares i planarbeidet (ikke utfyllende, og komplementeres fra planrådgiver):
- Kommuneplanens – Bestemmelser og retningslinjer benyttes i planarbeidet
  - Konsekvensutredning (KU) tas ikke inn ihht KU-forskriften. Tas inn i planbeskrivelsen, gjennomgås og vurderes i planarbeidet.
  - Oversikt over berørte naboer, rettighetshavere og andre interesserte.
  - Overvannshåndteringen i området sjekkes, med kapasitet og fordrøyningsmuligheter.
  - Det stilles krav om ROS-analyse og geoteknisk vurdering, brannvannskrav, teknisk kapasitet på infrastruktur, mv.

- Ivaretagelse av etablerte naboområder i planarbeidet: Det utarbeides nødvendig kartgrunnlag med avgrensning av planområdet i forbindelse med varsling av planoppstart
- Ivaretagelse av trafikksikkerheten. Tilpasning i forhold til etablerte veinormer.
- Det varsles utbyggingsavtale for kommende infrastruktur, mv.
- Gjennom planarbeidet med detaljreguleringen av boligområdet B2 skal det gjennom felles planlegging gjennomføres følgende tilleggsutredninger:
  - Hovedløsninger for teknisk infrastruktur, inkludert tilfredsstillende kryssløsning mot Fv319.
  - Trasé for effektiv kollektivtrafikk, fortrinnsvis ved en ringveiløsning langs Skafjellåsen via Østbygdaveien.
  - Ny hovedtrase for gang- og sykkeltrafikk mellom Sande sentrum og Skafjellåsen med fokus på framkommelighet og tilgjengelighet.
  - Overordnet grønnstruktur med grøntkorridorer, stier og løypenett.

Det frarådes å fortsette med planarbeidet

Grunnlag:

#### 4. Råd og vilkår for: Planprosess

- Tiltakshaver er gjort kjent med saksgang etter plan- og bygningsloven og ny forskrift om behandling av private forslag etter plan- og bygningsloven. Det rådes til å følge kommunens krav til planprosess vist i punktene nedenfor:
  - Se planforskriften som vedlegges referat fra oppstartsmøtet
  - Følge forskriftens krav til planinitiativet, gjennomføring av oppstartsmøtet med referat, samt forskriftens øvrige vilkår
  - Informasjonsmøte avholdes ved planoppstart, samt før 1. gangsbehandling.
  - Krav til aktiv medvirkning under planarbeidet
  - Råd om å følge kommunens vedlagte planmal med vilkår for utarbeidelse av reguleringsplaner.
  - Planmateriale som er ufullstendig eller har mangler sendes tilbake til tiltakshaver for ny gjennomgang.
  - Krav til innsendt planmateriale: først planskisse til avklaring/kvalitetssikring hos Rådmannen. Deretter sendes formelt planforslag til politisk 1. gangsbehandling
  - Politisk møtekalender og tilhørende fristliste for levering av fullstendig planmateriale. Se kommunesiden, oppdater møtekalender.

MERK: Det er pr. i dag ca. 1 måneds frist for innmelding av saker til politisk behandling. I tillegg må det påregnes tid til skriving av saker til politisk behandling.

#### 5. Råd for: Varsling av oppstart på planarbeidet

- Tiltakshaver er gjort kjent med at oppstart av planarbeidet i tråd med Pbl § 12-8 skal varsles i form av avisannonse, elektroniske medier og mail/brev til berørte parter.

Tiltakshaver tilrådes følgende:

- Varselet sendes etter at oppstartsmøtet er gjennomført, og når nødvendig grunnlagsmateriale for varsling er utarbeidet i samråd med lovverket, forskriften om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven og planmyndigheten.
- Kopi av varsel i word- og pdf-format skal sendes saksbehandler for annonsering på kommunens hjemmeside og til utlegging på rådhusets servicekontor.
- Omriss av varsel planområde i **SOSI-format** skal sendes kommunen samtidig med varsling. Denne innlemmes da i kommunens temakart for 'reguleringsplaner under arbeid'.
- Kartgrunnlaget brukt i planarbeidet må ikke være eldre enn 1 år gammelt. Kartgrunnlag og adresseliste bestilles fra kommunens kartavdeling, og må gjennomgås og kvalitetssjekkes av tiltakshaver.

#### 5.1 Varslet planavgrensning avtales som vist nedenfor :

Endelig områdeavgrensning avklares i detalj, og nødvendig infrastruktur skal innlemmes. Det er en fordel å varsle et størst mulig areal slik at det ikke blir behov for et nytt oppstartsvarsel. Forslagstiller kommer med innspill på planavgrensning.

#### 5.2 Tekst om planstatus, formål/hensikten med planen, arealformål, planprogram og konsekvensutredning avtales som følger:

- Planområdet B2 er ca. 270 daa, og formålet er avsatt som boligbebyggelse i kommuneplanen. Det vurderes til ikke å være behov et planprogram og en konsekvensutredning, jamfør plan- og bygningsloven § 12-10 og forskrift om konsekvensutredninger, T-1446.

#### 5.3 Eventuell fremtidig Utbyggingsavtale avtales i planprosessen. Ved varsling av planoppstart tas det i varsel inn forhandlinger om utbyggingsavtale.

### 6. Råd for: Aktiv medvirkning under planarbeidet

- Tiltakshaver er gjort kjent med sin plikt til å legge til rette for aktiv medvirkning i planarbeidet.

Rådmannen tilråder at det holdes møte med naboer og berørte parter under planarbeidet (for eksempel i varslingsperioden, og før førstegangsbehandling. Behovet for informasjon i perioden med offentlig ettersyn kan vurderes. Idrettsrådet/friluftsrådet og videregående må særlig informeres. Kommunen kan om ønskelig stille møtelokaler til rådighet.

Dersom planområdet omfatter andre grunneiere enn tiltakshaver tilrådes det skriftlig dokumentasjon på hvordan deres deltakelse i planarbeidet er avklart og ivaretatt. Alle merknader fra andre grunneiere må dokumenteres.

### 7. Råd for: Levering av Planmateriale - framstilling av plandokument

<input checked="" type="checkbox"/>	Tiltakshaver er gjort kjent med kommunens standard (Miljøverndepartementets sjekklister) for plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse og rådes til å bruke disse.
Merknad :	

<b>8. Råd for: Levering av Planmateriale - framstilling av <u>digitalt</u> plankart</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Tiltakshaver er gjort kjent med krav til digitale planer etter kartforskriften, samt sjekklister for utarbeidelse av reguleringsplaner fra Statens kartverk
Rådmannen tilrår at SOSI-filer samsvarer geometrisk og egenskapsmessig med gjeldende SOSI-spesifikasjon. Det forutsettes videre at geometrien er av en slik art at eiendomsgrenser kan etableres direkte fra planen. Mangel på dette kan føre til at planforslag ikke kan behandles.

<b>9. Råd for: Levering av Planmateriale - utredningstema i Planbeskrivelsen</b>	
NB ! Der det kreves egne/atskilte utredninger så MÅ konklusjonen i disse skrives inn i planbeskrivelsen. Selve utredning(e) leveres som vedlegg til denne (se mal). <b>Listen er IKKE uttømmende.</b>	
<b>Oppsettet i kommunens mal for 'Planbeskrivelse' forutsettes brukt.</b>	<b>Merknader / forhold som bør særlig bør utredes er som følger:</b>
9.1 Arealbruk og - utnyttelse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beliggenhet / tilgjengelighet</li> <li>- Arealformål, BYA/ BRA, byggehøyder</li> <li>- Uteareal; felles og privat</li> <li>- Utbyggingsrekkefølge/gjennomføring</li> <li>- Oppmåling av eiendommer</li> </ul>
9.2 Estetikk og stedsutvikling	Tiltakets/utbyggingens nær- og fjernvirkning og tilpasning til eksisterende omgivelser/bebyggelse: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Perspektivtegninger</li> <li>- Terrensnitt</li> <li>- Illustrasjonsplan</li> </ul>
9.3 Universell utforming	Arealformål må avgrenses for å ta høyde for krav til u.u. mht. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Varige konstruksjoner og anlegg</li> <li>- Uteareal, lekeplass, gang- og sykkelareal</li> <li>- Tilstrekkelig med snødeponi</li> <li>- Skilting, belysning m.m</li> </ul>
9.4 Verneinteresser	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Planutkastet berører kulturlandskap</li> <li><input type="checkbox"/> Planutkastet berører verneverdige bygg og eller miljø</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Det er gjennomført kulturminneregistrering</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Fagmyndighet for kulturminnevern må særlig høres</li> </ul> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tiltakshaver er gjort kjent med at fagmyndigheten (fylkeskommunen) kan fremmes krav om kulturminneregistrering i ethvert planarbeidet (jfr. pkt. 6.6). Tiltakshaver skal da påta seg alle kostnader forbundet med dette som er nødvendige for å behandle planen fram til endelig vedtak.</p>

<p>9.5 Jordvern, Landbruk og Naturressurser</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Planutkastet berører landbruksinteresser</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Planutkastet berører natur-, friluftslivs-, fiske-, eller viltinteresser</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Planutkastet medfører inngrep i vassdrag</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Fagmyndighet for Landbruk må særlig høres</li> </ul>
<p>9.6 Miljøvern faglige forhold</p> <p><i>I nye byggeområder under øvre marin grense (ca 200 moh) skal tilfredsstillende stabilitet i løsmassene dokumenteres.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturmangfold – jfr. <i>Naturmangfoldlovens</i> kap II. §§ 8 til 12</li> <li>- Forurensning</li> <li>- ENØK, oppvarmingssystemer</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Behovet for støvvurdering med kart vurderes som en del av planprosessen</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Planen krever vurdering av grunnforhold (alle områder under marin grense)</li> </ul> <p>Konklusjon føres inn i planbeskrivelsen, mens vurdering leveres som vedlegg.</p>
<p>9.7 Beredskapsmessige vurderinger / ROS- analyse, jfr. Pbl § 4-3</p> <p><i>PBL krever ROS- analyse for alle planer. Konklusjon føres inn i planbeskrivelsen, mens rapporten leveres som vedlegg.</i></p> <p><i>Sikkerhet mot naturpåkjenninger fra flom og skred skal vurderes etter TEK 17, spesielt §. 7.1-7.4. NVEs veileder «sikkerhet mot kvikkleireskred» 7/2014 kap.4.5 følges særlig opp i plansaken. NVEs retningslinjer «flaum- og skredfare i arealplaner» rev. 22.05.2014 er retningsgivende for planarbeidet.</i></p>	<p>Planområdet omfatter trolig fare-/sårbare områder som er :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Naturbasert: flom, ras/skred, kvikkleire, radon, drikkevann, overvann, slukkevannskapsitet</li> <li><input type="checkbox"/> Virksomhetsbasert: brann/eksplosjon, kraftlinjer</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Infrastruktur: godsfrakt, trafikkstøy, trafikkfare</li> <li><input type="checkbox"/> Krig: militære mål</li> </ul>
<p>9.8 Barn og unges interesser</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Leke- og uteoppholdsareal (jfr. krav i Kommuneplanen)</li> <li>- Tilgang til idrettsanlegg/ utfluktsområder/ turstier m.m.</li> <li>- Barnetråkk, Isokroner, Isoavstander m.m.</li> </ul>
<p>9.9 Sosial infrastruktur</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Offentlige tjenester</li> <li>- Boligsosiale tiltak skal vurderes i forbindelse med alle nye boligområder</li> <li>- Skole/ skolefritidsordning. Krav til dokumentert kapasitet</li> <li>- Barnehage. Krav til dokumentert kapasitet</li> <li>- Idretts- og kulturanlegg</li> </ul>

<p>9.10 Teknisk infrastruktur (utenom veg)</p> <p><i>Informasjon om kommunaltekniske anlegg for veg, vann og avløp som har betydning for tiltaket bestilles hos bestillergruppe for kommunalteknikk</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vurder om det er behov for å dele ut ledningskart i møtet.</li> <li>- Vannforsyning/ slukkevann → Det stilles plankrav om å utarbeide en overordnet VA-plan som løser dette forholdet. Anbefales å prosjektere helhetlig, slik at områdets samlede VA-struktur styrkes.</li> <li>- Avløpsforhold avklares som en del av planarbeidet</li> <li>- Overvannshåndtering → Ledningsnettets kapasitet vurderes sammen med VA. Overvannskapasitet og løsninger må beregnes gjennom en godkjent VA-plan. Det må vektlegges fordrøyningsmuligheter i samsvar med kommuneplanbestemmelser og LOD-prinsippet.</li> <li>- Vurder aktuelt tilkoblingssted for vann, avløp og eventuelt overvann. Gjelder også tilkobling på energi og fiber, hvor eventuelle kritiske forhold vurderes.</li> </ul> <p>Ved detaljplanlegging må totalløsninger diskuteres i samråde med kommunen i forhold til felles løsninger for naboeiendommer.</p> <p>Til orientering har Sande kommune en VA norm som er politisk vedtatt og som skal følges i alle utbyggingsaker. Status på Holmestrand kommunes VA-norm må sjekkes.</p> <p>Det oppfordres til å ta kontakt med Skagerak nett vedr. detaljreguleringen og trafostasjonen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renovasjon må avklares</li> </ul> <p><input checked="" type="checkbox"/> <i>Løsninger må særlig avklares med Kommunalteknikk</i></p>
<p>9.11 Veg og trafikk</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Standard på veger i og til/ fra planområdet</li> <li>- Atkomst, avkjørsler og kryss</li> <li>- Byggegrenser mot veg</li> <li>- Gang- og sykkelveier</li> <li>- Kollektivbetjening, avstand(er) til holdeplass(er)</li> <li>- Trafikksikkerhet</li> <li>- Parkering (sykkel og bil)</li> </ul> <p><input checked="" type="checkbox"/> <i>Løsninger må særlig avklares med Statens vegvesen</i></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <i>Planutkastet utløser trolig krav til trafikkutredning (som vedlegg til planbeskrivelsen)</i></p>
<p>9.12 Juridiske og økonomiske vurderinger</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tinglyste heftelser, rettigheter, eller rekkefølgekrav/ utbyggingsavtale i allerede gjeldende plan(er) i nærområdet</li> <li>- Mulig konflikt mellom grunneiere i eller tilstøtende planområdet</li> <li>- Økonomiske konsekvenser for ny kommune</li> </ul>
<p>9.13 Rikspolitiske retningslinjer (RPR) som særlig påvirker planen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> <a href="#">SPR for samordnet bolig-, areal- og Transportplanlegging</a></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <a href="#">RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen</a></li> <li><input type="checkbox"/> <a href="#">1-2008 Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag</a></li> <li><input type="checkbox"/> <a href="#">Etableringsstopp for kjøpesentre</a> (2008-06-27 nr. 742)</li> <li><input type="checkbox"/> Andre:</li> </ul>

10. Råd for: Opparbeidelse av infrastruktur		
<input checked="" type="checkbox"/>	Tiltaket forutsetter opparbeidelse av fellesareal, infrastruktur el.l. <u>innenfor</u> planområdet før bebyggelse kan tas i bruk.	<i>Merknad:</i> - Tiltakshaver må utforme rekkefølgekrav for de enkelte tema knyttet til de ulike felt for utbygging.
<input type="checkbox"/>	Tiltaket forutsetter utbygging / utbedring av infrastruktur <u>utenfor</u> planområdet. Dette kan kreve avklaring med andre grunneiere.	<i>Merknad:</i> - Tiltakshaver må utforme rekkefølgekrav (knyttet til ulike felt) også for disse temaene. - Tiltaket vil trolig utløse krav om Utbyggingsavtale (UBA) – jfr. pkt. 5.3

11. Råd for: Delegering av vedtak om offentlig ettersyn	
<input checked="" type="radio"/>	a) Ingen delegering – vanlig politisk behandling.
<input type="radio"/>	b) 1. gangsbehandling og vedtak om offentlig ettersyn tilrådes delegert til : - <u>Statens vegvesen</u> – for vegplaner, jfr. PBL 3-7 - <u>Rådmannen</u> - for <u>A-planer</u> såfremt de fremmes helt i tråd med KPL og anbefalinger i oppstartsmøtet, samt ikke utvikler seg til løsninger utenom dette.
	Ved slik delegering vil sluttbehandling gjøres som normalt i H1 med vedtak i Kommunestyret.

## 12. Framdrift - følgende forslag avtales mellom tiltakshaver og rådmannen

### Politisk forhåndsvurdering

Sak forutsettes ikke fremmet til forhåndsvurdering innen 4 uker etter oppstartsmøtet.

### Varsling av oppstart/ opplegg for medvirkning

Tiltakshaver planlegger å varsle oppstart når varslingsmaterialet er avklart.

### Levering av planskisse

Tiltakshaver planlegger å levere en fremdriftsplan.

Tilbakemelding forutsettes gitt tiltakshaver innen 4 uker etter fullstendig planskisse er mottatt.

Det anbefales å bruke kommunens maler. Hvis ikke må planmaterialet dekke hovedtemaene i disse.

### Levering av planforslag

Tiltakshaver planlegger å levere planforslag til 1.gangsbehandling i uke/ mnd ...

Sak forutsettes fremmet til 1.gangsbehandling innen 12 uker etter at fullstendig planforslag er mottatt.

Manglende framdrift: Med mindre annet avtales, kan stillstand utover 6 måneder i tiltakshavers framdrift føre til at sak avsluttes. Rådmannen vil varsle dette i eget brev.

### Kontaktpersoner i videre arbeid med planen :

Tiltakshaver

Ny kommune:



All formell innsendelse av planmateriale skal påføres saksnavn og -nummer og skal sendes til :  
[post@sande-ve.kommune.no](mailto:post@sande-ve.kommune.no) eller [postmottak@holmestrand.kommune.no](mailto:postmottak@holmestrand.kommune.no)  
Andre henvendelser kan gjerne gjøres direkte til saksbehandler.

### 13. Spørsmål fra tiltakshaver / forslagsstiller – til avklaring

- Nabolister bestilles direkte fra kommunens ansvarlige.

### 14. Bekreftelser

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

Hverken oppstartsmøtet eller referatet fra dette gir rettigheter i den senere saksbehandling. Na boprotester, protester fra beboerorganisasjoner, innsigelser og krav fra offentlige myndigheter med flere vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, prosessen og endre framdriften og gebyr i planbehandlingen.

Sted, dato : 20.09.2018

Referatet er godkjent.

Tiltakshaver: Arkitektgruppen v/ Svein Arne Lerkelund

Saksbehandler: Tor Reiерth

#### Vedlegg:

- Arbeidsdokument TEK17 - for reguleringsaker (under utarbeidelse, ettersendes)
- Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven