



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: Endring av juridisk Illustrasjonsplan og bestemmelser

Saksnummer:

24/6133

PlanId: 221

Saksbehandler:

Eva S. Andersen

Møtested: Teams

13.00 – 14.00

Møtedato:

23.04.2025

Til stede fra forslagsstiller

Kristian Ottesen

Sverre Strædt

Til stede fra kommunen

Preben Rogn

Eva S. Andersen

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Bakgrunnen for oppstartsmøte er at Veitvedt Utvikling AS ønsker å endre gjeldende juridisk bindene illustrasjonsplan datert 03.10.2014, sak ref. 42/19. Formålet med endringene er å begrense masseuttak, samt endre noen bestemmelser og tilføye muligheten for etablering av plasskrevende varer innenfor deler av formål avsatt til Sentrumsformål. Sentrumsformålet S1 er vist i Områdereguleringsplanen plan id 221.

Samtidig som kotehøyden økes, reduseres tillatt byggehøyde på områdene for å dempe en eventuell justering av høydene.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Illustrasjonsplaner
- Reviderte bestemmelser
- Planbeskrivelse

-

2. Planforutsetninger

Reguleringsplanform : Jfr. **PBL kapittel 12**

☐ Detaljregulering

☒ Områderegulering

Merknad: _____

Følgende overordnede planer er relevante for området (regionale planer, areal og transportplaner (ATP), kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områdereguleringsplaner, temaplaner med mer):

Arealplaner:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Tema/Formål (som blir berørt)
--------	----------	----------	-------------------------------

221	19.12.2013	Rugtvedt Roverud	Sentrumsformål
-----	------------	------------------	----------------

Andre planer:

Ny illustrasjonsplan vil erstatte helt eksisterende illustrasjonen plan

PlanID	Godkjent	Plannavn

Merknad:

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? ☐ Ja ☒ Nei

Merknad:

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? ☒ Ja ☒ Nei

Merknad: *Delvis*

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

Jfr. [Forskrift om konsekvensutredninger](#) samt hjelpemiddel 50-014 i Grenlandsstandarden

Merknad:

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

Jfr. [PBL kapittel 17](#)

Merknad: Arbeid med utbyggingsavtale bør varsles samtidig med varslingen av at planarbeid igangsetting.

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området x ☒ Ja ☐ Nei

Merknad:

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet ☐ Ja ☒ Nei

Merknad: *Inneholder planområdet usikre eiendomsgrenser - og juridiske grenser på plankartet er ment å følge disse - bør grensene måles inn.*

Planforslaget må forholde seg til følgende rikspolitiske/statlige retningslinjer og bestemmelser
(i Planbeskrivelsen må forslagsstiller synliggjøre hvordan man har forholdt seg til disse)

Rikspolitiske retningslinjer. Gjeldende rikspolitiske retningslinjer etter plan- og bygningsloven av 1985 § 17-1 første ledd fortsetter å gjelde [jfr. plan og bygningsloven av 2008 § 34-2](#).

☒	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 og klimatilpasning
☒	for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Statlige planbestemmelser, jfr. [PBL 2008 § 6-3](#)
(foreligger ingen pr. 14.02.19)

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

Jfr. [Forhåndsvarsle oppstart av planarbeid 52-02](#)

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Rutine 52-02 med tilhørende hjelpemidler beskriver hva varselet og annonsen skal inneholde. Forslag til varslingsmaterialet skal alltid oversendes saksbehandler for vurdering før varsling.

NB! 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

Jfr. [Sjekkliste for reguleringsplaner 50-011](#)

Hovedtema	Spesielt viktige punkter for denne plansaken
4.1 Planfaglige vurderinger	Ivareta Sentrumsformål er viktig, samt samhandlingen mellom KBA1 og Lasse's området. Dette må redegjøres for hvordan det skal gjennomføres.
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Slik området og gjeldende plan er i dag, kan ikke administrasjonen se at ønskede endringer kommer i konflikt med disse
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	Forhindrer masseuttak ved økt kotehøyde
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Avklart i tidligere fase. Det er tidligere gitt godkjenning på terrengarbeider.
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	ROS
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Det er viktig å inkludere, ivareta fremkommelighet og samhandlingen mellom de ulike områdene.
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Avklares med kommunalteknikk, eventuelle utbyggingsavtaler

4.8 Andre kommentarer	
-----------------------	--

5. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med Grenlandsstandardens sjekkliste for reguleringsplaner (50-011), og krav til materialet ved innsending av forslag til reguleringsplaner (52-013). 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
Utfylt sjekkliste (50-011)	x
NB! Data som er samlet inn i arbeidet med konsekvensutredningen skal systematiseres i samsvar med standarder når slike foreligger. De systematiserte dataene skal gjøres tilgjengelige for offentlige myndigheter, slik at dataene kan legges inn i offentlige databaser. Der det er lagt til rette for dette, skal forslagsstilleren selv legge inn de innsamlede dataene i offentlige databaser, jfr. §24 i forskrift om konsekvensutredninger.	x
Vurderes i den enkelte sak	
Målestokkriktig illustrasjonsplan som pdf-fil	x
Fotomontasjer	
Sol-/skyggediagram	
Perspektivtegninger	
Lengdesnitt gjennom området	
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	x
Vegprofiler	
Landskapsanalyser	x
Annet	

I vurderingen av hvilke vedlegg som skal utarbeides i den enkelte sak skal det legges til grunn at den dokumentasjon man benytter skal synliggjøre konsekvensene av utbyggingen slik det er åpnet for i planbestemmelsene, når disse er maksimalt utnyttet.

6. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

	<i>Merknader:</i>
Veg	Kommunalteknikk
Vann	Kommunalteknikk
Avløp	Kommunalteknikk
Overvann	Kommunalteknikk
Renovasjon	RIG
Annet	

7. Drøfting

Svært viktig å ivareta samspillet mellom områdene avsatt til Sentrumsformål.

Det må komme tydelig frem hvilke områder som er tiltenkt de ulike formålene, og hvordan de skal samspille. Dette kan inkludere bestemmelser om byggehøyder, utnyttelsesgrad og andre relevante faktorer som parkering, adkomst, mm.

Diskutert avholde åpent møte for å utgi informasjon om endringene.

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Administrasjonen ser det positive miljøaspektet med i å forhindre så store masseuttak som det er i dag lagt opp til i gjeldende Områderegulering.

Samtidig er det viktig å se på helheten av området sammen med områdene rundt og ivareta en god dialog med blant annet beboerne som ligger tett inntil området i nord. Administrasjonen legger vekt på at Sentrumsformålene skal inneha en tilknytning til hverandre og mulighet for adkomst mellom de ulike 'sonene/nivåene' som det legges opp til.

Administrasjonen mener at selv om noe av sentrumsformålet som innebærer detaljhandel, blir i ny illustrasjonsplan avsatt til nytt kombinert (plasskrevende varer og detaljhandel),

9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen i løpet mai 2025.

Merknad: Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10, jfr. [pbl kapittel 12-11](#).

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 utdelt til forslagsstiller på oppstartsmøtet

- Kopi av referatet
- Annet

12. Materiale som er avtalt ettersendes etter møtet

Gebyr for oppstartsmøte:kr 33 440,-

Hvem skal gebyret sendes til:

Gebyr sendes Veitvedt utvikling AS v/Christian Kleivene, Postboks 2420, 7005 TRONDHEIM

13. Underskrift

Bamble kommune, den 29.04.2025

Referent : Preben Rogn

Referatet er godkjent og mottatt. *Kristian Ottesen*

For forslagsstiller: Kristian Ottesen