



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: Detaljregulering for gbnr. 106/940 med flere – Stoa Langesund
Saksnummer: 23/9859
PlanId: 429
Saksbehandler: Preben Rogn
Møtested: Rådhuset i Langesund
Møtedato: 11.10.2023

<u>Til stede fra forslagsstiller</u>	<u>Til stede fra kommunen</u>
Jørgen Mustad, Erlend Strand (Langesund Utvikling AS)	Preben Rogn
Ellen Aga Kildal, Kjersti Nordbotn, Hanne Ødesneltvedt, Olav Backe – Hansen (Børve Borchsenius Arkitekter AS)	Eva S. Andersen

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Bakgrunnen med planarbeidet er ønsket om å legge til rette for et sammenhengende boligområde med leilighetsbygg og innslag av næring/servering/tjenesteyting i 1. etasje

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Forslag planavgrensning
- Illustrasjon
- Grunneierliste
- Situasjonsskart

2. Planforutsetninger

Reguleringsplanform : Jfr. **PBL kapittel 12** ☒ Detaljregulering ☐ Områderegulering

Merknad: Varsling etter pbl § 12-8

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)
240	04.04.2013	Kommunedelplan Stoa - Nato	Bolig/næring
364	15.12.2022	Kommuneplanens arealdel	

Andre planer:

Ny plan vil erstatte delvis følgende Kommunedelplan Stoa - Nato

PlanID	Godkjent	Plannavn

Merknad:

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? ☐ Ja ☒ Nei

Merknad:

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? ☒ Ja ☐ Nei

Merknad: *Fritidsbolig, vil eventuelt være i strid med plan*

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

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

Merknad:
Særskilte
temaer

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 igangsettes*

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 429.

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	Planavgrensningen må justeres, utvide og ta med veien Stoa frem til fylkesveg(adkomstveg) Fritidsbolig? Vil være i strid med eksisterende formål
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ikke aktuelt
4.3 Miljøvernfaglige vurderinger	Undersøke grunnforhold/forurensede masser
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Silhuettvirkning sett fra sjø, pbl § 1-8, visuelle kvaliteter tilpasset område, utforming
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	<Brannvann>, bebyggelsen følger NVE's krav til kote + 3 Foreta en stabilitetsundersøkelse Geotekniske undersøkelser
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Lekeplasser, uteoppholdsarealer, allmenn tilgang til område med universell utforming
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Vurdering av vegbredde, gangfelt, dialog med kommunalteknikk, fylkeskommunen

4.8 Andre kommentarer

Vurdering alternative oppvarmingskilder gjøres

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.	
Vurderes i den enkelte sak	
Målestokkriktig illustrasjonsplan som pdf-fil	x
Fotomontasjer	X
Sol-/skyggediagram	X
Perspektivtegninger	X
Lengdesnitt gjennom området	X
Byggetegninger	X
Modell (fysisk/digital)	X
Vegprofiler	
Landskapsanalyser	
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	Vegbredde, kommunalteknikk
Vann	Tilstrekkelig med kapasitet? Kommunalteknikk
Avløp	Kommunalteknikk
Overvann	Kommunalteknikk
Renovasjon	Dialog med Renovasjon i Grenland
Annet	Spesielt med tanke på «brannvann».

7. Drøfting

Det vil være ønskelig fra forslagstiller å ta opp tema fritidsbolig/vurdering av en %-andel av boligene fritatt boplikt, som en del av utarbeiding av planen.

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Kan varsle iht. pbl § 12-8

Avholde offentlige/åpent informasjonsmøte

Bolig- og næringsformålene som ble vist på møte vurderer administrasjonen til å være i tråd med forutsetningene for området.

9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen? 2024

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.

Gebyr sendes til:

Langesund Utvikling AS, Skippergata 12, 3921 Porsgrunn

Kr 21 400,-

11. Materiale utdelt til forslagsstiller på oppstartsmøtet

- Kopi av referatet

13. Underskrift

Bamble kommune, den 11.10.2023

Referent: Preben Rogn

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller:

Ellen Agn Kildal på vegne av Langesund Utvikling AS

24.10.2023, Porsgrunn