

Ingrid Kvissel

Dato: 22.01.2020

Vår ref:
20/56-3**Arkivkode:**
PLANID-2020_01,
PLANNAVN-
Ringsevja 23,
PLANTYPE-35, K2-
L12, GBNR-12/70**Att:****Saksbehandler:**
Heidi M Østby, 35946338
heidi.m.ostby@nome.kommune.no

Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Omsorgsleiligheter Ringsevja 23

REFERAT FRA OPPSTARTMØTE

Planens navn og planident	Ringsevja 23 .
Møtedato	08.01.2020
Møtedeltakere	Forslagstiller: Harald Orekåsa, Ingrid Kvissel, Erik Søndergaard Kommunen: Bjørn Lona og Heidi M. Østby
	12 / 70
Planens formål	Oppføring av omsorgsboliger i Ringsevja 23

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet/ forberedende møte

Nome kommune ber NOBEF gjøre nødvendige grunnlagsarbeid med tanke på å oppføre 6-9 boenheter på Ringsevja 23 med basis i de vilkår som er satt i denne sak, pluss Husbankens krav til areal og utforming.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Kostnadsoverslag- 9 leiligheter
- Innstilling fra rådmannen – Arkivsak 19/1882
- Situasjonsplan
- Plantegning 1. etasje
- Snitt-tegning A og B
- Perspektiv 1,2,3 og 4
- 2 stk. 3D tegninger

Postadr: Ringsevja 30, 3830 Ulefoss | Besøksadr: Ringsevja 30, 3830 Ulefoss

E-post: postmottak@nome.kommune.no | www.nome.kommune.no | Tlf.: 35 94 62 00 | Faks: 35 94 62 09

Fakturaadr.: Ringsevja 30, 3830 Ulefoss | Org.nr. 964 963 371 | Bankkonto: 2650.07.01136

2. Planforutsetninger

Reguleringsplanform : Jfr. [PBL kapittel 12](#)

☒ Detaljregulering

☐ Områderegulering

Merknad: Områdeplan for Ulefoss sentrum gjelder for aktuell eiendom.

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)
2014_03	16.06.2016	Ulefoss sentrum	Div. sentrumsformål

Andre planer:

(Her synliggjøres andre typer planer og retningslinjer som inneholder føringer som er relevante).

Ny plan vil erstatte (helt eller delvis) følgende andre planer (reguleringsplaner, bebyggelsesplaner mm):

PlanID	Godkjent	Plannavn	
2014_03	16.06.2016	Ulefoss sentrum	Div. sentrumsformål

Merknad: _____

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei

Merknad: _____

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

☐ Ja

☒ Nei

Merknad: Det vil antakelig kreves omregulering bl.a. m.h.t kravet om næring i gataplan

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 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. [Forhåndsvarsele 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 varslingsmateriale.

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		Byggegrenser (se §5 gjeldende områdeplan) Siktlinjer / struktur rundt gangvei
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger		Nei
4.3 Miljøvern- og kulturminner		Nei
4.4 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet		Grunnforhold??
4.5 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser		Ja, universell utforming
4.6 Veg- og vegtekniske forhold / trafikksikkerhet		Kommunen ser det som viktig å beholde eksisterende gangvei med en bra utforming. Deler av gangveien kan antakelig avgi noe areal til aktuelt prosjekt. En god løsning på dette bør vises/illustreres.
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
Fortrinnsvis utfylt sjekkliste	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 (hvis det allerede foreligger)	X
Fotomontasjer -	
Sol-/skyggediagram	
Perspektivtegninger – når det foreligger. Dette vil hjelpe behandler og politikere til å forstå prosjektet.	X
Lengdesnitt gjennom området – hvis det foreligger	X
Byggetegninger – hvis det foreligger	
Modell (fysisk/digital)	
Vegprofiler	
Landskapsanalyser	
Annet	
Materialet som kan opplyse saken er positivt, men er ikke et formelt krav. Foreligger det skisser og tegninger vil dette kunne bidra til å forstå det planlagte prosjektet. Imidlertid er planforslaget en rammeplan – slik at det er bestemmelser og plankart som er de juridiske og bindende dokumentene i saken.	

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	All hovedinkjøring bør skje fra Kaldekjeldvegen
Vann	Nok kapasitet for oppkobling, mulig omlegging.
Avløp	Nok kapasitet for påkobling, mulig omlegging.
Overvann	Håndtering av overvann ønskes at det håndteres på tomten, evt fordrøyes mot ledning. OV ligger grunt i bakken i dag.

Renovasjon	
Annet	Ikke noe problem å flytte GS vei over vannledningen. Vedlegg VA plan for området.

7. Drøfting

- Utbygger ønsker å bygge 6-9 omsorgsboliger, dette er i strid med reguleringsplanen for området, og vil genererer en dispensasjonssøknad.
- Problematisk for kommunen å gi dispensasjon fra vedtatte planer når det gjelder egne byggeplaner.
- Evt. bygge 7 boenheter med detaljhandel i 1. etasje.
- Kostnadmessig er prosjektet i grenseland, avhengig av tilskudd og refusjoner.
- Det er ønskelig å kjøre et parallelt løp med husbanken, da prosjektet er avhengig av husbanken for å kunne realiseres.
- Det er fordeler og bakdeler med disse to alternativene:
- Garantert utleie av omsorgsboliger, men det er ikke garantert ved næringsutleie.
- Kan koste mye å få omregulert området.
- Leilighetene blir fra 69 m² til 70 m² med to soverom og universell utforming, felles oppholdsrom for beboerne og overdekte terrasser. Uteboder og basestasjon for helsepersonell blir etablert i kjelleretasjen.
- Problem med parkeringsplasser loven sier 1,5 plasser pr. boenhet som gir 14 parkeringsplasser. mens det bare er plass til 10.
- Mulig å ordne dette ved å flytte gang og sykkelvei helt ut til grensen av tomten, for å frigi areal til parkering. Det må utarbeides en god løsning som er godt begrunnet i søknaden, det er viktig å beholde siktlinjer og grønne lunger slik at sentrum blir mer attraktivt. Kommunen mener det er greit med parkering i nærmiljøet. Utbygger nevner det er 1 bli pr leilighet i Notodden sentrum, mulig det lar seg gjøre her også.
- Utbygger mener det er noe usikkerheter ved byggegrensene, siden det står i bestemmelsene i §5 at man skal bygge i byggegrensen.
- Utnyttingskravet blir noe større enn det som er bestemt i gjeldende plan, men dette skal justeres i ny kommuneplan som er under utarbeidelse.
- Vanskelig å oppdrive støykart, det er kun ved riksveg 36. Kommunen har en visjon om at fartsgrensen i ringsevja skal være mellom 40-50 km/t , og at all tungtrafikk skal ledes utenom ringsevja. Fartsgrensen vil senke støyen noe og når tungtrafikken ledes vekk vil rystelsene også minske.
- Kommunen mener det løfter sentrum med et moderne utseende, og at det vil være et attraktivt tilbud til befolkningen. Viktig for kommunen å jobbe med sentrumsvisjonen.
- Kommunen er positivt innstilt til tiltaket.

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Kommunen ber forslasstillen vurdere grundig hvorvidt det er nødvendig å avvike næringskravet som er hjemlet i gjeldende områdeplan.

9. Prosessen videre

Når antar forslagsstillen at komplett planmateriale sendes kommunen? :

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

- Annet

12. Materiale som er avtalt ettersendes etter møtet

- Referat

13. Underskrift

Ulefoss, Nome kommune, den 09.01.2020

Referent : Heidi M. Østby/Bjørn Lona

Referatet er godkjent og mottatt.

For fors:

Med hilsen

Heidi M Østby
Avd.ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur