



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: Lunde sentrum øst

Saksnummer:

PlanId: 2017_02

Saksbehandler:

Valentijn van
Ammers

Møtested: Teams

Møtedato: 21.12.2021

Til stede fra forslagsstiller

Hans Oddvar Nordskog (Lunde Boligutvikling AS)
Terje Vasland (Lunde Boligutvikling AS)
Erling Ingolf Aas (Stærk)

Til stede fra kommunen

Kirsti Arvesen Nesheim
Valentijn van Ammers

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Lunde Boligutvikling AS har kjøpt et utviklingsprosjekt av Nome kommune bestående av eiendommene gamle Lunde helsesenter (101/7) og to ubebygde eiendommer 101/420, 713 beliggende mellom fv. 3310 Hovedgata og fv. 359 Nomevegen.



Hensikten med planen er å tilrettelegge for:

- kombinert formål forretning, kontor og tjenesteyting (FKT) nærmest kysset mellom fv. 3310/Hovedgata og fv.359,
- kombinert formål bolig, forretning og kontor (BFK) langs fv. 3310/Hovedgata,
- boligformål sør for Buavegen.

I området til FKT ved fv. 359 planlegges det dagligvareforretning, annen type forretningsvirksomhet, energistasjon og storkiosk/ bevertning.

I områdene til BFK langs fv. 3310 er det tenkt forretning og kontor i 1. etasje og boligformål (evt. kontor) i 2. og 3 etasje.

Eksisterende boliger foreslås regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Planinitiativ datert 15.12.2021
- Forslag til kunngjøringskart datert 14.12.2021

2. Planforutsetninger

Reguleringsplanform: Jfr. **PBL kapittel 12**

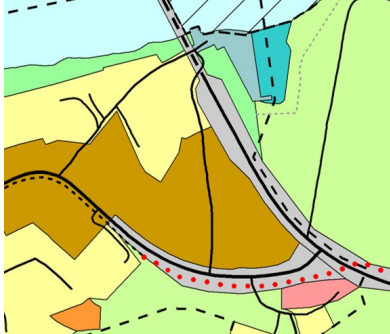
Detaljregulering

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)
	10.12.2014	ATP Telemark 2015-2025	Stedsutvikling Bustedsutvikling
2019_0 2	02.03.2021	Kommuneplan 2020–2030 	Sentrumsformål Boligformål Veg

Andre planer:

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

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål
1987_0 2	31.03.1987	Lunde sentrum	B8 Boliger O8 Lunde Helsesenter



G3 Park
Buss/Bussholdeplass/parkering
Kjøreveg
Gangveg

Merknad:

For salget av planområdet varslet Nome kommune den 04.04.2017 høring av forslag til planprogram og oppstart av planarbeid. Hensikten var planlegging av sentrumsnære boliger.

Dette var ikke utredet på kommuneplannivå.

Planprogrammet ble aldri vedtatt og planprosess stoppet opp.

Området er regulert (1987) til offentlige formål, boliger, park og trafikkarealer.

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

Ja Nei

Merknad:

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

Ja Nei

Merknad:

Utløser planforslaget krav om KU/planprogram?

Ja Nei

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

Merknad:

Planen er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger og vurderes ikke til å utløse krav om konsekvensutredning.

Det vil likevel bli innhentet særskilt uttale fra, og om nødvendig utarbeidet vurderinger av:

- 1) Støy (allerede utført)
- 2) Flomfare og overvann,
- 3) Naturmangfold,
- 4) Grunnforhold (det er søkt hos SVV om innsyn i dokumentasjon/grunnundersøkelser på grunnforhold ved utfyllingen i planområdet for bygging av Lundefaretbruen på starten av 90 tallet).

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: Det er en mulighet for usikre eiendomsgrenser ved GBNR 101/420, saksbehandler skal kontrollere dette.



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.](#)

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | for styrking av barn og unges interesser |
| <input type="checkbox"/> | for vernede vassdrag |

Statlige planretningslinjer, jfr. [PBL 2008 § 6-2](#)

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging |
| <input checked="" type="checkbox"/> | for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning |
| <input type="checkbox"/> | 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 varsling.

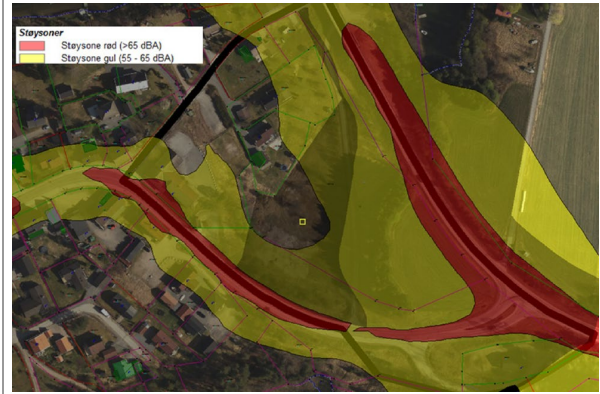
NB! Alt materiale til regionale myndigheter – blant annet sosifil av varslingsgrensen – skal sendes som vedlegg til epost. Husk å oppgi PlanId (fås av saksbehandler seinest ved tilbakemelding på varslingsmaterialet).

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	-Overvannshåndtering se 4.5, -Flomfare se 4.5, -Grunnforhold se 4.5.
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	En mindre del av planområdet blir brukt til grasproduksjon. Arealet er regulert til bussholdeplass/trafikkareal. Viktig til å beskrive/argumentere dette i planforslaget. Ved oppstart/planprogram i 2017 mente Fylkesmannen/Statsforvalteren bl.a.at: «... Innenfor varslet området på 34 daa er 3 daa fulldyrka mark, ut fra våre beregninger. Kommunen ønsker tilbakemelding på løsninger for dyrka marka og eventuelt måter å ta hensyn til dette arealet på i planarbeidet..... Der fulldyrka jord omdisponeres må det legges opp til høy utbyggingstetthet og alternativer må være godt utredet.....»
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	Kartlegging/gjennomgang med Rune Solvang i vår 2022.
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Ved oppstart/planprogram i 2017 mente Fylkeskommune bl.a.at: «.....Vi kjenner ikke til automatisk fredete kulturminner som kommer i konflikt med

	<p>reguleringsplanforslaget. Vi vurderer det også som mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk fredede kulturminner er bevart i planområdet....»</p> <p>Fylkeskommune hadde derfor ingen merknader til reguleringsplanarbeidet.</p> <p>Store deler av planområde er fylt opp/ut med sprengstein/tunnel masser ved omlegging av fylkesvegen og bygging av Lundefaretbruen.</p>
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	<p>-Overvannshåndtering (deler av planområdet ligger lavt i forhold til omkringliggende arealer, det er en naturlig flomveg gjennom planområdet ned mot Telemarkskanalen). Plan for overvannshåndtering bør være en del av planen.</p> <p>kommuneplan 2020-2030:</p> <p>1.7.4. Flom og flomveger</p> <p>2.3.2. Overvannstiltak 3100</p> <p>Retningslinjer: Kommunen har en tredelt strategi for arbeid med overvann og grønstruktur i arealplanlegging, slik Miljødirektoratet anbefaler. Blågrønn faktor kan brukes som metode for håndtering av overvann. Hovedlinjene i den tredelte strategien er:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Forsinket avrenning gjennom infiltrasjon2. Forsinket avrenning gjennom fordrøyning3. Trygg avledning til resipient <p>Annet:</p> <p>-Flomfare / aktsomhetskart.</p> <p>-Grunnforhold må bør undersøkes, SVV har en del dokumentasjon fra vegomlegging (FV359) og bygging av Lundefaretbrua. Deler av området har ligget under vann. Området er nå fylt opp av steinmasser, men ligger fortsatt lavt i terrenget. Det er ikke usannsynlig at området har et høyt grunnvannsnivå.</p> <p>-Støy. På grunn av beliggenhet må utarbeides en støyfaglig vurdering/utredning.</p>



Kommuneplan 2020-2030: 1.7.1. Støy: Nye tiltak skal følge retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Retningslinjene skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl §20-1.

4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser

Ikke kjent at planområdet er mye i bruk til lek og fritid. Gangveg og Buavegen blir brukt for gjennomgang og skoleveg.

4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet

Rekkefølgekrav: Vegareal og tekniske infrastruktur må opparbeides og være overtatt av Kommune før det kan gi byggetillatelse. Rekkefølgekrav kan kobles til byggetrinn.

4.8 Andre kommentarer

-Midt Telemark Brann og Retning har utstyr til en byggehøyde på maksimal 12 meter. Regulant må ta hensyn til dette i brannteknisk vurdering.

-kommuneplan 2020-2030:

2.1.3. Sentrumsformål 1130

§61. Bygg som ligger innenfor sentrumsavgrensingen skal ha maks 3 etasjer med mønehøyde på inntil 12 m, regnet fra gjennomsnittlig terrenghøyde.

§62. I senterområder/tettsteder skal det tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner på bakkeplan. Bygningers størrelse, form og lokalisering skal ha som mål å bidra til å skape gode uterom, torgplasser og områder for ulike aktiviteter.

Retningslinjer: Bygningene bør ha fasader og innganger som bevisst henvender seg til uteområdene. Vareleveranse legges til den siden av bygningene som gir optimal trafikal løsning og minst konflikt med myke trafikanter. Sentrum bør være kompakt og fortettet med god tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivreisende. Kjøre- og parkeringsarealer tilrettelegges slik at de oppleves som trygge for alle.

Arealplanleggingen skal bidra til å redusere behovet for transport mellom boligområder og barnehage, skole og sentrumsfunksjoner.

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	
Fotomontasjer	x
Sol-/skyggediagram	
Perspektivtegninger	x
Lengdesnitt gjennom området	
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	
Vegprofiler	
Landskapsanalyser	
Annet	
ROS-analyse.	
Plan for overvannshåndtering.	
Planområdet er «inngangen» til Lunde, bebyggelse langs FV359 og Hovedgata er viktig for det «første inntrykk» av Lunde. Bebyggelse nærmest krysset kan oppføres med særskilt arkitektonisk uttrykk. Illustrering av visuelle konsekvenser er viktig.	

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	Vegareal må opparbeides og er være overtatt av Kommune før det kan gi byggetillatelse.
Vann	Tekniske infrastruktur må opparbeides og er være overtatt av Kommune før det kan gi byggetillatelse.
Avløp	Tekniske infrastruktur må opparbeides og er være overtatt av Kommune før det kan gi byggetillatelse.
Overvann	Plan for overvannshåndtering bør være en del av planen.
Renovasjon	Renovasjon og sortering etter avtale med avfallsselskap (IATA).
Annet	

7. Drøfting

(Viktige synspunkter/forhold som kommer fram i diskusjonen.)

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Planinitiativen samsvarer i prinsipp med kommuneplanen 2020-2030.

Ny etablering av sentrumsnære boliger kan gi Lunde en positivt impuls.

Det er et antall temaer som bør undersøkes videre i planprosessen, bl.a.: flomfare, overvannshåndtering, grunnforhold og støy.

9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller 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.

11. Materiale utdelt til forslagsstiller på oppstartsmøtet

- Kopi av referatet
- Annet

12. Materiale som er avtalt ettersendes etter møtet

- naboliste,
- varslingsliste.

13. Underskrift

Nome kommune, den 21.12.2021

Referent : Valentijn van Ammers nn

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller: nn

*Hans O. Nordberg
for Stinde Boligutvikling AS.*