



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: Midt Helgen Næringsområdet
Saksnummer: 24/1806
PlanId: 4018_2024_02
Saksbehandler: Valentijn van Ammers / Gro Rønningen
Møtested: Ulefoss
Møtedato:

Til stede fra forslagsstiller

Hanne Porsholt Jensen (AsplanViak)
Kjell Arne Lunde (NI)

Til stede fra kommunen

Gro Rønningen
Valentijn van Ammers

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

(Her beskrives hva som er forslagsstillerens intensjon med å sette i gang planarbeidet. Eventuelle tilleggskommentarer forslagsstiller kommer med i starten av møtet settes også inn her).

Materiale som forelår fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Planinitiativ datert 13.03.2024
- Omdisponeringsforslag datert 22.05.2024

Gjeldende reguleringsplaner



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:

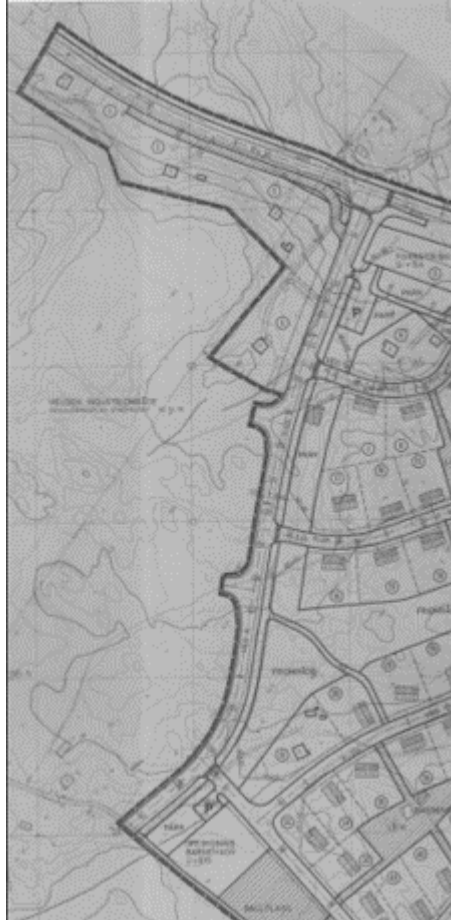
PlanID	Godkjent	Plannavn	Tema/Formål (som blir berørt)
2019_02	14.12.2021	Kommuneplan 2020-2030	B16 Framtidig boligformål Boligbebyggelse – nåværende Forrertninger – nåværende Veg – nåværende LNFR_B5 Spredt boligbebyggelse Helgja

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	
1979_02		HELGJA INDUSTRIOMRÅDE	 Industri Friområde Kjøreveg Gangveg

1982_01	24.02.1982	HELGJA BOLIGFELT	
			Boliger Forretning Parkering Kjøreveg Gangveg

Merknad: _____

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

☒ Ja

☐ Nei

Merknad: Helgen Montessori skole planid 2021_02

(saksnr.
2021/1890)

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

☐ Ja

☒ Nei

Merknad: Nei, hovedformål i kommuneplanens areldel er framtidig boligformål.

I følge planstrategien til Nome kommune skal framtidige næringsutvikling konsentreres rundt hovedtransportårene og konsentreres rundt kommunal infrastruktur.

Utløser planforslaget krav om KU/planprogram?

☒ Ja

☐ Nei

Jfr. [Forskrift om konsekvensutredninger](#) samt hjelpemiddel 50-014 i Grenlandsstandarden
Ja, Vedlegg 1

Merknad: 24. Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål 15 000 m2 (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).

Vil ny plan utløse behov for utbyggingsavtale?

☐ Ja

☒ Nei

Jfr. [PBL kapittel 17](#)

Ny plan utløser krav om gjennomføringsavtale.

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

En ny detaljreguleringsplan for Midt Helge kan utløse krav om **utbyggingsavtale eller gjennomføringsavtale** pga at kommunen må pålegge utbygger å gjennomføre tiltak eller investeringer for å sikre nødvendige offentlige tjenester og infrastruktur i området.

Dette kan omfatte veibygging, vann- og avløpsanlegg. Oppgradering av

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 (skoleveg, friområder, skole i nærhet, kolektiv tappert, boligområde)
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 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	Planforslaget er i strid med kommunalt planstrategi: «næringsareal skal ligge nært hovedtransport og konsentreres rundt kommunalt infrastruktur». Planavdelingen i Nome kommune har rådet Samfunnsutviklingsutvalget (i septembermøte) til å avvise planinitiativet med hjemmel i plan og bygningsloven §12-3 tredje ledd. Planinitiativet følger ikke opp kommuneplanens rammer da området er avsatt til bolig og LNF. Planavdeling i Nome kommune har bet forslagsstiller til å sende inn forslag til arealendring ved neste rullering av kommuneplanens arealdel, det blant annet på grunn https://innsyn.onacos.no/nome/wfdocument.ashx?journalpostid=2024016910&dokid=458029&version=20&variant=A& En del av planområdet var regulert til industri i 1979, men kravene i 1979 ikke kan sammenlignes med kravene i 2024. Ved regulering av planområdet må det stilles (rekkefølge)krav om tekniske planer. Rekkefølgekrav: tekniskeplaner må være på plass (i god tid) før andre plandokumentasjon. VAO-plan må være godkjent før i gangsettelse av tiltak. Ansvarsforhold for ledninger/infrastruktur inn i planområdet må være avklart foran i planprosessen. Utomhusplan må være en del av dokumentasjonskrav.

4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger

Nibio-kilden: cirka 5.000 kvm med dyrkbar jord ligger innenfor planområdet.



Nibio-kilden: cirka 19.000 kvm med myr ligger innenfor planområdet



4.3 Miljøvernaglige vurderinger

Nedbygging av myr.

https://kilden.nibio.no/?zoom=12.7&x=6582404.58&y=178186.82&topic=arealinformasjon&bgLayer=graa&layers=areatype_myrmarkslag_nyttbar_myrtypemarkslag_nyttbar_myromdanning&layers_opacity=0.75,0.75,0.75&layers_visibility=true,true,true

4.4 Kulturlandskap og kulturminner

4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet

Brann/slokke-vann. Kostnader for vann og oppgradering av ledningsnett skal taks med i planprogram og KU. Oppgradering til 50 l./sek er anslatt å ligge mellom 20 – og 60 millioner kr.

	Kort avstand til eksisterende boliger,
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Eksisterende boligområde, skoleveg og friområder. Etablering av et fortau på østsida av Jakobsåsvegen skal forbedre trafikksikkerheten til myke trafikkanter i og rundt planområdet. Det foreslås å utvide planområdet så at det kan etableres et fortau i minst 3 meters bredde.
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafikksikkerhet	Økt trafikkbelastning på kommunaltveg (Jakobsåsvegen), som er per i dag tilgangsveg til boligfeltet. Vegsystem må være på plass før i gangsetting av tiltak i planområdet. Regulere friskitoner.
4.8 Andre kommentarer	Eksitende boligområde, omregulering til og etablering av nye næringsvirksomheter kan medføre interessekonflikter angående bant annet: -støy, økt trafikk, trafikksikkerhet. Oppsummering prinsippeavklaring i SU sept 2024: Foreliggende planinitiativ samsvarer ikke med kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren anbefaler at planinitiativet avvises og at forslagstiller kan komme med innspill til rullering av kommuneplanens arealdel. Det bør legges som et prinsipp at arealendringer tas gjennom rullering av kommuneplanens arealdel. Dette for å sikre helhetlig planlegging og en strategisk tilnærming av fremtidig plassering av bolig og næringsområder. SU bestemte følgende: Et samlet samfunnsutviklingsutvalg ser positivt på planinitiativet, men stiller følgende vilkår for videre planprosess: Områdene som per i dag er uregulert kan kun omregulers til næringsformål, dersom det etter naturmangfoldskartlegging vises at det i området ikke eksisterer store naturverdier.

5. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med Grenlandsstandardens sjekklister 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 sjekklister (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	x
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	
Vegprofiler	x
Landskapsanalyser	
Tekniske tegninger: vann, infrastruktur, veg	x
Utomhusplan	x

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	Økt trafikkbelastning på kommunaltveg (Jakobskåsvegen), som er per i dag kun tilgangsveg til boligfeltet.
Vann	Brann/slokke-vann. Kostnader for vann og oppgradering av ledningsnettet skal tass med i planprogram og KU. Oppgradering til 50 l./sek er anslatt å ligge mellom 20 – og 60 millioner kr. Ansvar angående vann/veg/annet infra må avklares foran i planprosessen.
Avløp	
Overvann	
Renovasjon	
Annet	

7. Drøfting

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

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

9. Prosessen videre

Det skal ikke varsles til oppstart av planarbeid før arealpris er avtalt (konform opsjonsavtale mellom Nome kommune og NI). NI tar dette opp med Frid Berge.

I møtet ble det foreslått å endre planområdet, med følgende endringer:

- Plangrense i nord: nord for Skiensvegen.
- Plangrense i vest: flytte plangrense til grense mellom 55/8 og 44/1.

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.

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

13. Underskrift

Nome kommune, den 16.01.2025

Referent : Valentijn van Ammers

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller: nn