



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Plannavn:	Detaljregulering for Bersekollen gnr/bnr 88/4
Planid:	Foreløpig ikke opprettet
Møtedato:	21.20.20
Deltakere fra kommunen:	Øyvind Raen (kontaktperson), Runa Fredriksen Storeng
Deltakere fra tiltakshaver:	Toni Skagestad Sinnes, Nils O. Birkeland, Olav N. Birkeland, Flemming Bekkelien, Tonje Terkelsen
Referent:	Runa Fredriksen Storeng

Informasjon fra forslagsstiller:

Plankonsulent/kontaktperson: Toni Skagestad Sinnes,
toniskagestad.sinnes@sweco.no

1. Eiendomsopplysninger:

Gårds- og bruksnummer: 88/4

Eiers navn: Nils O. Birkeland

2. Formålet med planen

Boligområde med frittliggende boligbebyggelse og boligblokk. Det kan også være aktuelt å legge til rette for regulering av et område nær RV41 til nytt renseanlegg for Birkeland, samt å regulere et mindre område til barnehage. Dette skal avklares nærmere i samråd med kommunens VA- avdeling.

3. Planforutsetninger

Området skal detaljreguleres. Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til kombinert formål bebyggelse og anlegg og planen forholder seg til overordnet plan.

Planen utløser etter kommunens vurdering ikke krav om konsekvensutredning. Det forutsettes da at planavgrensningen forholder seg til formålet. Dersom planavgrensningen utvides, vil det være behov for en konsekvensutredning i planbeskrivelsen. Planprogram vil ikke være nødvendig

Tiltaket berøres av følgende rikspolitiske retningslinjer:

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag

4. Andre forhold



Det er ikke kjent at området er utsatt for flom, men deler av området ligger under marin grense. Fare for skred i det aktuelle området må utredes. Det er ikke kjente at det innenfor planområdet er viktige naturtyper eller arter som må ivaretas., planområdet ligger imidlertid tett opp til Berse som er vernet i medhold av naturmangfoldloven. Dette må tas hensyn til i planarbeidet.

Området nærmest RV. 41 faller innenfor gul støysone. Nye boliger og annen støyfølsom bebyggelse skal etableres slik at de ikke utsettes for støy utover anbefalte grenseverdier. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn. For innendørs støynivå gjelder teknisk forskrift.

Planområdet berører ikke kjente kulturminner/kulturmiljø, men grenser til en husmannsplass. Fylkeskommunen må gi sin uttalelse.

Rekkefølgebestemmelser:

Det er behov for rekkefølgebestemmelser for å sikre vei, VA og lekearealer.

Prosjektets hovedutfordringer:

Antatt hovedutfordring vil være veien inn i området fra RV41. Veien vil være avgjørende for om planen lar seg realisere.

Overordnet framdriftsplan for planen inkludert behov for senere dialogmøter mellom kommunen og forslagsstiller, jf. § 2, andre ledd, bokstav f) og g):

Oppstart av planarbeidet avventer avgjørelse om det skal legges til rette for rensesanlegg i området. Kommunen sender over SOSI så snart dette er avgjort.

Det vil bli holdt jevnlig dialog med kommunen.

Hva ønsker forslagsstiller at kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet:

Ingen ønsker utover åpen dialog underveis.

Ønsker forslagsstiller parallell prosess plan- og byggesak?

Nei

5. Er det viktige/ spesielle planfaglige vurderinger som må tas med i planarbeidet?

- a) Beredskapsmessige vurderinger (ROS- analyser, se veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging)
- b) Barn/unges, funksjonshemmedes og eldres interesser

6. Lokale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet

Ved planlegging skal følgende legges til grunn:

- Kommuneplanens arealdel og samfunnsdel
- Kommunal norm for lekeareal



- Kommunal vegnorm
- Kommunal parkeringsnorm
- Vann, avløp og renovasjonsnorm

7. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet.

Varslet skal inneholde:

- Oversiktskart for stadfesting, hvor planområdet er avmerket.
- Kart 1:1000- 1:1500 med avmerket planavgrensning
- Brev som orienterer om planforslaget, dagens status og formål og planlagt status og formål
- Referat fra oppstartsmøte eller opplysninger om hvor det er tilgjengelig

NB! Det skal meldes oppstart av utbyggingsavtaler i samme annonse som det meldes oppstart av planarbeid (se punkt 9)

Oppstart skal som et minimum varsles i Birkenesavisa og på kommunens nettside.

8. Krav til planforslag- innhold og materiale, som skal leveres til 1. gangsbehandling

- a) Plankart, utarbeidet etter departementets veileder, utvekslingsformat skal være i SOSI- format, siste versjon og PDF- fil
- b) Planbeskrivelse
- c) Reguleringsbestemmelser (PDF- fil og word- fil)
- d) Merknader, med kommentarer
- e) ROS-analyse
- f) Evt. illustrasjonsmateriale (PDF-fil)
- g) PlanID: (Ettersendes)

Tiltakshaver er gjort kjent med:

- At fullstendig planforslag skal være sendt kommunen minimum tre uker før skrivefrist.
- Sjekkliste for planleggingen
- Krav til planleveransen

9. Utbyggingsavtaler

Kommunen har retningslinjer for utbyggingsavtaler. Om kommunen skal overta eiendom/anlegg innenfor planområdet, må det foreligge utbyggingsavtale.

Veger og annet som skal overtas av kommunen må bygges iht. kommunal standard.

Det kan være et politisk ønske om at adkomstveier i området reguleres til privat/felles vei.



10. Medvirkningsprosesser, interessenter og offentlige organer som skal varsles

Dersom det legges opp til etablering av renseanlegg bør det avholdes følkemøte.

Varsling: Fylkesmannen, fylkeskommunen, andre forvaltningsorgan og nettselskap skal varsles (kommunen sende over liste over myndigheter og naboer samtidig med SOSI for planavgrensning).

11. Fremdrift

- Det er informert om saksgangen etter plan og bygningsloven.
- Tiltakshavers planlagte dato for varsling er ikke bestemt.
- Tiltakshaver er gjort kjent med krav om betaling for registrering etter automatisk fredete kulturminner, jf. kulturminneloven § 9.
- Det er gitt informasjon om status for saksbehandlingstid på reguleringsplaner.
- Det er gitt informasjon om gebyrregulativet for kommunen angående behandling av planer.

Behandlingsgebyr 2020 kr. 82 023,-

Det beregnes i tillegg et arealgebyr på kr 8,-/BRA. BRA beregnes etter NS 3940.

Arealgebyret har en minimumsgrense på 30 000 og en maksimumsgrense på 100 000.

- Det er gjort kjent med at kommunen stiller krav om levering av følgende etter vedtak av plan:
 - o Digital plan, utarbeidet etter departementets veileder for SOSI- format, siste versjon.
 - o Oppdaterte bestemmelser

12. Annet:

Kommunen har ikke noen maler for planarbeidet, men viser til planlegging.no