



Oppstartsmøtetts 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: Detaljreguleringsplan for Stemmen Industriområde  
Saksnummer: 17/00656  
Saksbehandler: Mona Stenberg Straume  
Møtested: Drangedal kommune  
Møtedato: 25. april 2018

Til stede fra forslagsstiller

Tyke Tveit  
Oddrun Valle

Til stede fra kommunen

Arne Ettestad  
Mona Stenberg Straume

## 1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Drangedal kommune har engasjert Planhuset AS til å utarbeide en detaljreguleringsplan for Stemmen Industriområde. Gjeldende plan er fra 1967. I gjeldende planstrategi er det satt opp at arbeidet med revidering av Stemmen Industriområde skal starte første halvår 2017. Kommunen startet arbeidet høsten 2017.

## 2. Planforutsetninger

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

Merknad: Detaljreguleringsplan for Stemmen industriområde

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)
		Kommunedelplan for Toke med Oseidvann	Gjeldende plan for Stemmen (19670002)
		Kommunedelplan for Sentrum	

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
19670002	1967	Stemmen

*Merknad:* Ny plan vil erstatte gjeldene plan fra 1967

**Pågår det annet planarbeid i nærområdet?**  Ja  Nei

*Merknad:* Detaljreguleringsplan for Smibekkhavna venter på endelig godkjenning i kommunestyret. Det er varslet planoppstart av Toke promenade. arbeidet med revisjon av kommunedelplan for sentrum er startet opp.

**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 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 igangsetting.

**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, jfr. PBL 1985 § 17-1 første ledd**

- 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 i kommunene  
 for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

**Rikspolitiske bestemmelser, jfr. PBL 1985 § 17-1 annet ledd**

- for kjøpesentre

**Statlige planbestemmelser, jfr. PBL 2008 § 6-3**  
 (foreligger ingen pr. 11.12.15)

### 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 (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	Sette inn blanda formål, industri/forretning. Faglig vurdering av veitrase forbi Tippen.
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	x
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	x
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafikk sikkerhet	x
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
Utfylt sjekkliste (50-011)	X
NB! Ved eventuelle funn av nye naturtyper i forbindelse med reguleringsplanarbeid som utløser konsekvensutredning skal dette sendes kommunen sammen med det øvrige planmaterialet (kartfil og tekstfil på gjeldende format) – jfr. §8 i forskrift om konsekvensutredninger.	X
<b>Vurderes i den enkelte sak</b>	
Målestokkriktig illustrasjonsplan som pdf-fil	
Fotomontasjer	
Sol-/skyggediagram	
Perspektivtegninger	
Lengdesnitt gjennom området	
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	
Vegprofiler	X
Landskapsanalyser	
Annet	

I vurderingen av hvilke vedlegg som skal utarbeides i den enkelte sak skal det legges til grunn at den dokumentasjon man benytter i størst mulig grad skal synliggjøre konsekvensene av utbyggingen slik det er åpnet for i bestemmelsene.

## 6. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

*Merknader:*

Veg G/S veg i planområdet. Veitrase forbi Tippen.

Vann

Avløp

Overvann

Renovasjon

Annet

## 7. Drøfting

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

Planavgrensningen skal følge gjeldende plan for stemmen. Området rundt Kjeåsbrua skal ikke med i planen. (Kjeåsbrua ligger i plane for Toke Promenade).

Flisfyringsanlegget og trafo stasjon vil få formål – kommunalteknisk. Området ellers i planen bør ha formål næring, forretning etc. IATA har ønske om å flytte mottaksanlegget de har i dag litt lenger inn i området samt ha et område for utvalg.

Planhuset AS har sammen med kommunen hatt 2 opplysningsmøter. Et med naboer til området og et med forretningsdrivende i planen.

## 8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

## 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.

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

Drangedal kommune, den 25.04.2018

Referent :

  
Mona Stenberg Straume

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller:

TykeTveit

