

Dette planoppstartsmøtet har sitt grunnlag i privat planinitiativ mottatt av kommunen 27.05.2021 (korrigert 28.05.2021), med påfølgende dialog mellom kommunen og forslagstiller og mellom kommunen og Statens vegvesen. Hovedutvalg for regulering, kommunalteknikk og miljø (RKM) ble orientert om planinitiativet 01.09.2021.

Oppstartsmøtet formål er å avklare forutsetninger for god framdrift i planprosessen.

Det gjøres oppmerksom på at de forutsetninger som er fremkommet i dette referatet kan bli endret som resultat av senere politisk behandling eller forhold i selve planarbeidet.

Det henvises til [forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven](#).

Forskriften er tilknyttet oppstart planarbeid. Hovedformålene gjennomgås med forslagstiller i oppstartsmøtet, og forskriften vedlegges i referat fra oppstartsmøtet slik at partene kjenner den.

Det er vedtatt krav om utarbeidelse av Kommunalteknisk plan i reguleringsaker – veileder vedlegges referat fra oppstartsmøtet.

Som en del av planarbeidet skal TEKNISK arbeidsdokument (TEKN-A), som følger [byggteknisk forskrift](#) (TEK17), fylles ut og benyttes som utsjekkingsgrunnlag fram mot første politiske behandling (TEKN-A skal ikke behandles politisk). Mal for TEKN-A vedlegges referat fra oppstartsmøtet.

Møtedeltagelse: Barnetalsperson, vegansvarlig, vann/avløp (VA), folkehelsekoordinator, Miljørettet helsevern inviteres med på alle oppstartsmøtene.

Statens vegvesen deltok i dette oppstartsmøtet ut fra vegvesenets igangsatte planarbeid for Kollektivterminal E18 Islandkrysset (planID 20210004).

Plan: Knutepunkt Holmestrand / Kollektivterminal ved Islandkrysset	Saksnr.: 21/10550 PlanID.: 20210008 Eiendom/gbnr: 44/1 / aktuelt varslet areal
Møtested: Videomøte (Teams)	Møtedato: 10.11.2021
Deltakere: Petter Sørum / Grid Holding AS (tiltakshaver) Renate Ellila og Thorvald Bernhardt / KB Arkitekter AS (forslagstiller) Morten Ask, Statens vegvesen	Fra kommunen: Tor Reiерth, planrådgiver/tjenestekoordinator Øyvind Flaatten, arealplanlegger (saksbehandler) Runar Isaksen, vegansvarlig Mona Fredriksen Tranvåg, miljørettet helsevern Håkon Randal, kommuneplanlegger Frafall: Katrine Danielsen, barnetalsperson Daniel Inglis, folkehelsekoordinator Bjørn Ramberg, vann og avløp (VA)

SAKSOPPLYSNINGER

1. Planforutsetninger	Fylles ut av kommunen.
1.1 Plantype ☐ Områderegulering (pbl § 12-2) ☒ Detaljregulering (pbl § 12-3) ☐ Endring av reguleringsplan (pbl § 12-14), Dato gjeldende plan:	
1.2 Foruten kommuneplanens arealdel omfattes/hjemles planen av følgende gjeldende planer: ☐ Kommunedelplan ☐ Områdeplan..... se..... ☐ Statlig plan, regional plan, m.m.:	
Samsvar ev. behov for revisjon av overordnet plan:	
1.3 Planstatus Kollektivterminal på stedet er omhandlet i gjeldende kommuneplanens samfunnsdel. I arealdelen er området avsatt som LNFR. Reguleringsplaner som berøres er gjeldende regulering for E18 Grelland-Bringaker (1996) og Kollektivterminal E18 Islandkrysset (pågående).	
1.4 Pågående planarbeid i området ☐ Det pågår ikke annet planarbeid: ☒ Det pågår følgende planarbeid: Det er delvis overlapp med pågående planarbeid igangsatt av Statens vegvesen, Kollektivterminal E18 Islandkrysset (planID 20210004).	

2. Plangebyr
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1 vedtas det årlig forskrift om gebyr for planbehandling.
☒ Tiltakshaver er gjort kjent med at gebyr faktureres i henhold til enhver tids gjeldende gebyrregulativ. Planer som medfører arbeid for kommunen ut over ordinær planbehandling, kan også faktureres etter medgått tid.
Gebyr sendes: Tiltakshaver/Grid Holding AS
Org. nr.: 994 334 336

3. Vurdering av kravet til fagkyndighet

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-3, skal planforslaget utarbeides av fagkyndig.

Til grunn for vurdering av fagkyndighet, legges «forslag til forskrift om sentral godkjenning av planforetak», vurdering etter byggesaksforskriften (SAK10), og planadministrasjonens egen erfaring med plankonsulent.

Etter innsendt dokumentasjon om fagkyndighet vurderer planadministrasjonen at KB Arkitekter AS på en tilstrekkelig måte har dokumentert deres fagkyndighet.

Dersom kommunen under planarbeidet finner at plankonsulentens fagkyndighet allikevel ikke er tilstrekkelig så vil planadministrasjonen kontakte plankonsulent og forslagsstiller for å opplyse om dette.

4. Krav til: Fortsettelse eller avbrudd av påbegynt planarbeid



Det tilrådes å fortsette med planarbeidet. Aktuelle særlig viktige forhold/kritiske faktorer skrives inn som kulepunkt.

Det forutsettes at allmenne krav til utredningstema følges som avtalt i pkt. 10.

For at planarbeidet skal kunne fortsette, vurderes det som sentralt at bl.a. følgende forhold avklares tidlig (ikke utfyllende, suppleres av kommunen):

- Forutsetning for planarbeidet er at det planlegges for en kollektivterminal i området.
- Vegvesenets planarbeid (planID 20210004) skal ikke forsinkes/forhindres/vanskeliggjøres av det private planarbeidet. Etablering av kollektivterminalen skal skje etter den planen som blir stående som gjeldende etter vedtak.
- Plansaken skal legges fram for/drøftes i Regionalt planforum i tilstrekkelig tid til at regionale myndigheter kan komme med merknader i varslingsperioden.
- Planarbeidet skal legge til rette for og bygge opp under kollektivterminal ved Islandkrysset (parkeringskapasitet, lademuligheter, kiosktilbud og toalettfasiliteter o. l.
- Virksomhet i planområdet skal ikke konkurrere med Holmestrand sentrum. Det er ikke lagt opp til at planen skal legge til rette for handel, rene kontoretableringer eller industri. Planarbeidet skal avklare hva som kan inngå i logistikkbygg. Distribusjon og lager kan inngå.
- Foreløpig vurdering er at hotell/motell kan etableres som tilbud for reisende langs E18.
- Gang- og sykkelforbindelser vurderes i planprosessen – med mulig betydning for varslingsområde.
- Kommuneplanen – bestemmelser og retningslinjer benyttes i planarbeidet
- Varsel om planoppstart skal avklare konsekvenser for naboer og gi en god oversikt over planens konsekvenser.
- Konsekvensutredning (KU): Det stilles krav til planprogram og KU.
- Oversikt over berørte naboer, rettighetshavere og andre interesserte

- Krav til godkjent kommunalteknisk plan. VA-normen i kommunen skal følges. Overvannshåndteringen i området sjekkes, med kapasitet og kontroll på LOD-fordrøyningsmuligheter. Forslagstiller må ha dialog med VA i kommunen om bl.a. ledningsnett og overvannshåndtering/fordrøyning.
- Det stilles krav om ROS-analyse og geoteknisk vurdering, brannvannskrav, teknisk kapasitet på infrastruktur, mv.
- Ivaretagelse av etablerte naboområder i planarbeidet
- Ivaretagelse av trafikksikkerheten. Tilpasning og oppfølging av etablerte veinormer.



Det frarådes å fortsette med planarbeidet

Grunnlag:

5. Krav til: Planprosess



Forslagstiller er gjort kjent med saksgang etter plan- og bygningsloven og forskrift om behandling av private forslag etter plan- og bygningsloven. Det rådes til å følge kommunens krav til planprosess vist i punktene nedenfor:

- Se planforskriften som vedlegges referat fra oppstartsmøtet
- Følge forskriftens krav til planinitiativet, gjennomføring av oppstartsmøtet med referat, samt forskriftens øvrige vilkår
- Varsel om oppstart planarbeide skal godkjennes av kommunen ved saksbehandler før utsending.
- Krav til aktiv medvirkning under planarbeidet. Forslagstiller plikter en aktiv dialog med aktuelle medvirkningsorgan, herunder barn og unge/barnetalsrepresentanten, før offentlig ettersyn. Medvirkning skal dokumenteres.
- I arbeidsmøter er det plankonsulent v/ forslagstiller som skal representere ved utarbeidelse av planmaterialet. Tiltakshaver og grunneier, mv. deltar ikke på disse fagmøtene.
- Krav til å følge vedlagte planmal → sjekkliste for reguleringsplan med vilkår for utarbeidelse av reguleringsplaner.
- Krav til å følge TEKNISK arbeidsdokument (TEKN-A) som følger byggteknisk forskrift 17 (skal fylles ut og legges ved planforslaget)
- Planmateriale som er ufullstendig eller har mangler sendes tilbake til forslagstiller for ny gjennomgang.
- Krav til innsendt planmateriale: først planskisse til avklaring/kvalitetssikring hos saksbehandler. Deretter sendes formelt planforslag til politisk behandling.
- Politisk møtekalender og tilhørende fristliste for levering av fullstendig planmateriale. Se kommunesiden → Politikk og innsyn → Politisk møteplan

MERK: Forslagstiller må være oppmerksom på at planforslaget må være komplett. Kommunen avgjør om planforslaget er komplett. Bekreftet komplett planmateriale må etter avtale med planavdelingen foreligge senest 1 måned før dato for ønsket politisk behandling.

6. Krav til: Varsling av oppstart på planarbeidet

- ☒ Forslagstiller er gjort kjent med at oppstart av planarbeidet i tråd med pbl § 12-8 skal varsles i form av avisannonse, elektroniske medier og mail/brev til berørte parter.

Forslagstiller løser følgende:

- Varslet sendes etter at oppstartsmøtet er gjennomført, og når nødvendig grunnlagsmateriale for varsling er utarbeidet i samråd med lovverket, forskriften om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven og planmyndigheten. Planprogram/KU – tema i varslingen.
- Varslingsteksten skal sendes saksbehandler for kvalitetssikring.
- Kopi av varsel i word- og pdf-format skal sendes saksbehandler for annonsering samt kunngjøring på kommunens hjemmeside.
- Omriss av varslet planområde i SOSI-format skal sendes kommunen samtidig med varsling. Denne innlemmes da i kommunens temakart for *'reguleringsplaner under arbeid'*.
- Kartgrunnlaget brukt i planarbeidet må ikke være eldre enn 1 år gammelt. Kartgrunnlag og adresseliste bestilles fra kommunens kartavdeling og/eller Infoland og må gjennomgå og kvalitetssjekkes av forslagstiller.
- Det er viktig å avklare/sjekke ut at formålsgrenser skal følge eiendomsgrenser eller andre grenser/linjer i kartet slik at disse sammenfaller 100%. Det avklares i tidlig fase av planarbeidet om det er behov for oppmålinger av eiendomsgrenser.

6.1 Varslet planavgrensning avtales som vist nedenfor:

Endelig områdeavgrensning avklares i detalj, og nødvendig infrastruktur skal innlemmes. Ved usikkerhet om arealbehov anbefales at det varsles et tilstrekkelig areal til at det ikke blir behov for et nytt/utvidet varsel (av hensyn til framdrift).

6.2 Tekst om planstatus, formål/hensikten med planen, arealformål, planprogram og konsekvensutredning avtales som følger:

- Planområdet er ca. xxx daa, og formålet er avsatt som xxxx i kommuneplanen. Det vurderes til å være behov for planprogram og konsekvensutredning, jmfør plan- og bygningsloven § 12-10 og forskrift om konsekvensutredninger, T-1446.

6.3 Eventuell fremtidig utbyggingsavtale og/eller gjennomføringsavtale avtales i planprosessen. Ved varsling av planoppstart tas det i varslet inn forhandlinger om utbyggingsavtale/gjennomføringsavtale.

7. Krav til: Aktiv medvirkning under planarbeidet

- ☒ Forslagstiller er gjort kjent med sin plikt til å legge til rette for aktiv medvirkning i planarbeidet.

Det skal avholdes informasjonsmøte med naboer og berørte parter under planarbeidet (for eksempel i varslingsperioden og før førstegangsbehandling). Behovet for informasjon i perioden med offentlig ettersyn kan vurderes.

Dersom planområdet omfatter andre grunneiere enn tiltakshaver, tilrådes skriftlig dokumentasjon på hvordan deres deltakelse er avklart og ivaretatt. Alle merknader fra andre grunneiere må dokumenteres.

8. Krav til: Levering av planmateriale - *framstilling av plandokument*

- ☒ Forslagstiller er gjort kjent med kommunens standard og maler, tilgjengelig på [kommunens nettsider](#).

Merknad:

9. Krav til: Levering av planmateriale - *framstilling av digitalt plankart*

- ☒ Plankart skal være i henhold til nasjonale krav, SOSI-standard og [krav til plandata ved innsending av planforslag](#).

10. Krav til: Levering av planmateriale - *utredningstema i planbeskrivelsen*

NB ! Der det kreves egne/atskilte utredninger, MÅ konklusjonen i disse skrives inn i planbeskrivelsen. Selve utredningen(e) leveres som vedlegg til denne (se mal). **Listen er IKKE uttømmende.**

Sjekkliste - Planbeskrivelse forutsettes brukt.	Merknader / forhold som bør særlig bør utredes er som følger:
10.1 Arealbruk og -utnyttelse	- Beliggenhet tilgjengelighet - Arealformål, BYA/BRA, byggehøyder - Uteareal, felles og privat - Utbyggingsrekkefølge/gjennomføring - Oppmåling av eiendommer, sjekk at formålsgrensen følger eiendoms grensen 100% (jfr. pkt. 5)
10.2 Estetikk og stedsutvikling	Tiltakets/utbyggings nær- og fjernvirkning og tilpasning til eksisterende omgivelser/bebyggelse: - Perspektivtegninger - Terrengsnitt - Illustrasjonsplan
10.3 Universell utforming	Arealformål må avgrenses for å ta høyde for krav til u.u. mht. - Varige konstruksjoner og anlegg - Uteareal, lekeplass, gang- og sykkelareal - Tilstrekkelig med snødeponi - Skilting, belysning m.m.
10.4 Verneinteresser	☒ Planutkastet berører kulturlandskap ☐ Planutkastet berører verneverdige bygg og eller miljø ☒ Planutkastet vil kreve kulturminneregistrering ☒ Kulturminnemyndighet må særlig høres

	☒ Forslagstiller er gjort kjent med at kulturminnemyndigheten (fylkeskommunen) kan fremmes krav om kulturminneregistrering i ethvert planarbeidet. Tiltakshaver skal da påta seg alle kostnader som er nødvendige for å behandle planen fram til endelig vedtak.
10.5 Jordvern, landbruk og naturressurser	☒ Planutkastet berører landbruksinteresser ☒ Planutkastet berører natur-, friluftslivs-, fiske- eller viltinteresser ☐ Planutkastet medfører inngrep i vassdrag ☒ Fagmyndighet for landbruk må særlig høres
10.6 Miljøvern faglige forhold <i>I nye byggeområder under øvre marin grense (ca 200 moh) skal tilfredsstillende stabilitet i løsmassene dokumenteres.</i> <i>Forurensning og mulig forurenset grunn med fylling vurderes og avklares i plansaken.</i>	- Naturmangfold – jfr. naturmangfoldlovens kap II. §§ 8 til 12 - Forurensning - ENØK, oppvarmingssystemer ☒ Behovet for støvvurdering med kart vurderes som en del av planprosessen ☒ Planen krever vurdering av grunnforhold (alle områder under marin grense) Konklusjon føres inn i planbeskrivelsen, mens vurdering leveres som vedlegg.
10.7 Beredskapsmessige vurderinger /ROS- analyse, jfr. pbl § 4-3 <i>Pbl krever ROS- analyse for alle planer. Konklusjon føres inn i planbeskrivelsen, mens rapporten leveres som vedlegg.</i> <i>Sikkerhet mot naturpåkjenninger fra flom og skred skal vurderes etter TEK 17, spesielt §. 7.1-7.4. NVEs veileder «sikkerhet mot kvikkleireskred» 7/2014 kap.4.5 følges særlig opp i plansaken. NVEs retningslinjer «flaum- og skredfare i arealplaner» rev. 22.05.2014 er retningsgivende for planarbeidet.</i>	Planområdet omfatter trolig fare-/sårbare områder som er: ☒ Naturbasert: flom, ras/skred, kvikkleire, radon, drikkevann, overvann, slukkevannskapitet ☒ Virksomhetsbasert: brann/eksplosjon, kraftlinjer ☒ Infrastruktur: godsfrakt, trafikkstøy, trafikkfare ☐ Krig: militære mål
10.8 Barn og unges interesser	- Leke- og uteoppholdsareal (jfr. krav i kommuneplanen) - Tilgang til idrettsanlegg, utfluktsområder, turstier m.m. - Barnetråkk, isokroner, avstander m.m.
10.9 Sosial infrastruktur	- Offentlige tjenester - Boligososiale tiltak skal vurderes i forbindelse med alle nye boligområder - Skole/ skolefritidsordning. Krav til dokumentert kapasitet - Barnehage. Krav til dokumentert kapasitet - Idretts- og kulturanlegg

10.10 Teknisk infrastruktur (utenom veg) <i>Informasjon om kommunaltekniske anlegg for veg, vann og avløp som har betydning for tiltaket, avklares med kommunaltekniske tjenester.</i> ✓ Kommunalteknisk plan vedlegges referat fra oppstartsmøtet	- Vurder om det er behov for å dele ut ledningskart i møtet. - Vannforsyning/slukkevann → Det stilles plankrav om en godkjent kommunalteknisk plan (inkl. VA-plan) som løser dette forholdet før første politiske behandling. Anbefales å prosjektere helhetlig slik at områdets samlede VA-struktur styrkes. - Avløpsforhold avklares som en del av planarbeidet - Overvannshåndtering → Ledningsnettets kapasitet vurderes sammen med VA. Overvannskapasitet og løsninger må beregnes gjennom en godkjent kommunalteknisk plan. Det må vektlegges fordrøyningsmuligheter i samsvar med kommuneplanbestemmelser og LOD-prinsippet. - Vurder aktuelt tilkoblingssted for vann, avløp og eventuelt overvann. Gjelder også tilkobling på energi og fiber, hvor eventuelle kritiske forhold vurderes. Ved detaljplanlegging må totalløsninger diskuteres i samråd med kommunen i forhold til felles løsninger for naboeiendommer. Det forutsettes at kommunes VA norm følges. Henvendelse rettes direkte til VA-avdelingen. Det oppfordres til å ta kontakt med Skagerak nett for å avklare strømleveranser og kapasitet vedr. reguleringen. - Renovasjon må avklares ☑ <i>Løsninger må særlig avklares med kommunalteknikk</i>
10.11 Veg og trafikk	-Kommunens veinorm legges til grunn. - Standard på veger i, til og fra planområdet - Atkomst, avkjørsler og kryss - Byggegrenser mot veg - Gang- og sykkelveier - Kollektivbetjening, avstand(er) til holdeplass(er) - Trafikksikkerhet - Parkering (sykkel og bil) ☑ <i>Løsninger må særlig avklares med Vestfold fylkeskommune – vegeier fylkesveg</i> ☑ <i>Planutkastet utløser trolig krav til trafikkutredning (som vedlegg til planbeskrivelsen)</i>
10.12 Juridiske og økonomiske vurderinger	- Tinglyste heftelser, rettigheter, eller rekkefølgekrav/ utbyggingsavtale i allerede gjeldende plan(er) i nærområdet - Mulig konflikt mellom grunneiere i eller tilstøtende planområdet - Økonomiske konsekvenser for kommunen

10.13 Rikspolitiske retningslinjer (RPR) som særlig påvirker planen	☒ SPR for samordnet bolig-, areal- og Transportplanlegging ☒ RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen ☒ Regional plan for handel og sentrumsutvikling ☒ RPBA (Regional plan for bærekraftig arealpolitikk) ☒ Behandling av støy i arealplanleggingen (T1442) Andre:
---	---

11. Krav til: Opparbeidelse av infrastruktur		
☒	Tiltaket forutsetter opparbeidelse av fellesareal, infrastruktur el.l. <u>innenfor</u> planområdet før bebyggelse kan tas i bruk.	<i>Merknad:</i> - Forslagstiller må utforme rekkefølgekrav for de enkelte temaer knyttet til de ulike felt for utbygging.
☒	Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av infrastruktur <u>utenfor</u> planområdet. Dette kan kreve avklaring med andre grunneiere.	<i>Merknad:</i> - Forslagstiller må utforme rekkefølgekrav knyttet til ulike felt også for disse temaene. - Tiltaket vil trolig utløse krav om utbyggingsavtale (UBA) – jfr. pkt. 6.3

12. Framdrift – følgende forslag avtales mellom forslagstiller og saksbehandler

Varsling av oppstart/ opplegg for medvirkning

Forslagstiller planlegger å varsle oppstart når varslingsmaterialet er klart. Tidspunkt: dd.mm.åååå

Evt. Fastsettelse av planprogram

Levering av planskisse

Forslagstiller planlegger å levere planskisse til internt planavklaringsmøte i uke/ mnd ...

Levering av planforslag

Forslagstiller planlegger å levere planforslag til politisk behandling i uke/ mnd ...

Sak forutsettes fremmet til politisk behandling innen 12 uker etter at komplett planforslag er mottatt. Kommunen avgjør om planforslaget er komplett.

Etter offentlig ettersyn er gjennomført, skal det foreligge komplett revidert planforslag fremmet til politisk behandling innen 12 uker. Kommunen avgjør om planforslaget er komplett.

Manglende framdrift: Med mindre annet avtales, kan stillstand utover 6 måneder i forslagstillers framdrift føre til at sak avsluttes. Kommunen vil varsle dette i eget brev.

Kontaktpersoner i videre arbeid med planen:

Forslagstiller: KB Arkitekter AS v. Thorvald Bernhardt

Kommunen: Øyvind Flaatten

All formell innsendelse av planmateriale skal påføres saksnavn og -nummer og skal sendes til postmottak@holmestrand.kommune.no

Andre henvendelser kan gjerne gjøres direkte til saksbehandler.

13. Spørsmål fra tiltakshaver / forslagsstiller – til avklaring

- Nabolister bestilles direkte fra Infoland.

14. Bekreftelser

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet. Det prosessuelle planarbeidet skal avklare hva som skal leveres til politisk behandling. Forslagstiller plikter å følge lovverkets krav og faglige innspill fra planmyndigheten. Ved uenigheter i planarbeidet kan planen i samsvar med planforskriften legges frem for politisk behandling med rådmannens negative innstilling.

Verken oppstartsmøtet eller referatet fra dette gir rettigheter i den senere saksbehandling. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, innsigelser og krav fra offentlige myndigheter med flere vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, prosessen og endre framdriften og gebyr i planbehandlingen.

Sted, dato: Sande, 16.11.2021

Referatet er godkjent 30.11.2021.

Tiltakshaver Grid Holding AS v. Petter Sørum/Forslagstiller KB Arkitekter v. Thorvald Bernhardt
Kommunen v. Øyvind Flaatten

Vedlegg:

- Teknisk arbeidsdokument (TEKN-A)
- Planforskriften behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven
- Veileder til kommunalteknisk plan
- Planmal for planbeskrivelse – reguleringsplan
- Mal for reguleringsplanbestemmelser

➤ Varslingsliste eksterne