



Se-arkitektur v/Gro Borkner

Referat fra oppstartsmøte 28. juni 2022 Reguleringsplan 509R Skrubmoen Nord næringspark

Formålet med oppstartsmøtet er å avklare forutsetninger for at planforslaget skal få en optimal utforming med tanke på realisering, og skal danne grunnlaget for en god planprosess.

Møtested: Kongsberg rådhus

Møtedato: 28.juni 2022

Deltakere

Tiltakshaver: Vidar Pettersen
Planforetak: Gro Borkner – ansvarlig plan, SE arkitektur
Espen Helgeland, Se arkitektur
Fra kommunen: Margrete Vaskinn (fagansvarlig regulering)
Anne Kjersti Løvstad (saksbehandler)

Kort om planarbeidet

Tiltakshavers presentasjon av formål, idé og omfang: Tiltakshaver ønsker å utvikle området i tråd med kommuneplanen. Området blir en forlengelse av næringsområdet mot nord. Planavgrensningen omfatter en rekke eiendommer, men det er eiendom 117/13 og den sydlige delen av 117/11 som er aktuell å bygge ut. I tillegg kommer nødvendig areal til avkjørsel. Det mest aktuell er adkomst via eksisterende avkjørsel fra fv.40. Foreløpige skisser viser to næringsbygg, med adkomst fra syd, og tilhørende parkering og grøntområder.

Dagens grunneierforhold: GOMSRUDVEIEN 319 AS er eier av 117/11 og 117/13, Bever Holding er eier av 118/89. I tillegg omfatter den foreløpige planavgrensningen eiendommene 117/12, 117/14, 117/26, 117/28, 118/92, 118/101, 118/79, 118/81 og 1008/1. 117/28 og 1008/1 eies av henholdsvis Bane nor SF og Viken fylkeskommune. De resterende eiendommene er i privat eie.

Planforslag / skisser vurdert i oppstartsmøte er udaterte

Planforslaget vil være en privat detaljregulering

Dagens planstatus for området

Overordnede planer

- Kommuneplan med bestemmelser 2020-2030 vedtatt 22.06.2022.

Planforslaget vil samsvare med kommuneplanen, som for planområdet er avsatt til forretning.

Detaljplaner

- Uregulert område
- Det pågår ikke annet planarbeid i området.

Framdrift i planprosessen

Antatt tidspunkt for varsling av planoppstart: 1 august.

Antatt tidspunkt for leveranse av komplett planforslag til kommunen: årsskiftet 2022/2023.

Dersom planen gjelder tiltak som vil berøre eksisterende boliger / fritidsboliger, så oppfordres planforetak / tiltakshaver til å avholde dialogmøte med berørte parter.

Kommunen oppfordrer planforetak til underveis å sende inn foreløpige utkast for kommentering.

Det kan bli behov for avklaringer med andre instanser i kommunen eller med offentlige instanser som fylkeskommunen, statsforvalter o.l. I så fall, ta kontakt med kommunens saksbehandler for reguleringsplanen, så koordinerer saksbehandler kontakten.

Planleveranser og annen viktig epost sendes til pbl@kongsberg.kommune.no for journalføring og med kopi til saksbehandler. Dersom det skal sendes over større datamengder, benytt eDialog. (Gå inn på våre hjemmeside: kongsberg.kommune.no og søk på eDialog).

For framtidige tilbakemeldinger fra kommunen til planforetaket vil det bli sendt kopi til tiltakshaver: Vidar Pettersen: e-post vp@bmo.no

Dersom det går mer enn ett år fra oppstartsmøtet til mottatt planleveranse som kan godkjennes som komplett, kan det bli satt krav om nytt oppstartsmøte før man går videre med planarbeidet. For planarbeider som blir liggende over ett år uten at kommunen registrerer noen framdrift, kan kommunen uten forvarsel sende gebyrfaktura for utført arbeid.

Godkjent komplettplanleveranse må sendes saksbehandler minimum seks uker før behandling i Utvalg for miljø og utvikling (UMU). Ferie kommer i tillegg. Oversikt over møtedatoer finnes på kommunenes nettside.

Kommunens gebyrregulativ

Det er ikke gjort beregninger av gebyr. Kommunenes gebyrregulativ finnes på kongsbergkommune.no. Det er planavgrensningen ved godkjenning av planleveransen, som er grunnlag for beregning av gebyr.

Det ble ikke avtalt hvor behandlingsgebyret skal sendes. Dette avtales på senere tidspunkt/ føres inn av tiltakshaver/konsulent ved gjennomlesning.

Viktige utredningsbehov for planarbeidet og kommunens foreløpige råd / vurdering

1. Konsekvensutredning

I forhold til «Forskrift om konsekvensutredning fra 21.6.2017» vil reguleringsplanen ikke komme inn under § 6.b / vedlegg I som alltid skal konsekvensutredes og ha melding. Planarbeidet vil heller ikke omfatte tiltak som kommer inn under § 8.a / vedlegg II som skal konsekvensutredes, men uten planprogram, dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Tiltaket kan ikke sees å komme i vesentlig konflikt med kriteriene i § 10. Det synes derfor ikke å være krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven §§ 4-2 og 12-9.

2. Avgrensning av planområdet

Det anbefales å ta godt i ved varsling av planoppstart for ikke å risikere seinere behov for utvidelse av planområdet med ny varsling. Ytterkantene av planforslaget skal tilpasses eksisterende forhold og eventuelle tilstøtende reguleringsplaner. Om nødvendig må planområdet utvides for å få til dette.

3. Eiendomsforhold

Hvordan er dagens eiendomsgrenser og eiendomsforhold i området? Grense mellom gbnr. 117/13 og 117/2 er av dårlig kvalitet og må klarlegges. Det er også registrert en utleggsforretning på gbnr. 117/13 som bør avklares.

Dersom utbyggingsområdet ikke samsvarer med eksisterende eiendom, anbefales det å ordne opp i eiendomsforhold, eiendomsgrenser, rettigheter, urådigheter, servitutter osv. snarest mulig slik at dette ikke på et seinere tidspunkt utsetter eller stopper utbyggingsprosessen.

Det vil ikke gis byggetillatelse for plassering av bygg over eiendomsgrenser. Framtidige eiendomsgrenser vil baseres på formålsgrenser og tomtgrenser i planen.

4. Type bebyggelse, reguleringsformål og detaljering

Det skal vurderes hvilken type bebyggelse som bør etableres i dette området for å ivareta et helhetlig og mangfoldig botilbud. Aktuelle reguleringsformål er: Næring, bolig, vegetasjonsskjerm, blågrønn struktur, parkering og veg.

Planen bør ha et detaljeringsnivå som er tilpasset det konkrete byggeprosjektet, enten tiltakshaver ønsker å gjennomføre utbyggingen selv i løpet av kort tid eller forbereder området for salg. Det kan være aktuelt å behandle søknad om byggetillatelse parallelt med reguleringsplanen.

Byggehøyder: Foreløpig byggehøyde 10 meter. Ønske fra kommunens side at byggene skal ha mer enn 1 etasje. Unngå å legge byggehøyden for lavt.

Utnyttelse: Det må gjøres en vurdering av byggehøyder og utnyttelse. Kommunene ønsker høy utnyttelse av området, bør være minimum 60 %. Samtidig må det gjøres en vurdering av omkringliggende områders tålegrense i forhold til visuell påvirkning og siktlinjer. På østsiden av jernbanen ligger blant annet det gamle teglverket på Styrstua.

5. Nærings-/handelsutvikling

Området ligger i sone C. I denne sonen er det tillatt med areal- eller transportkrevende næring, samt handel med plasskrevende varer. Plasskrevende varehandel omfatter større byggevarer, landbruksmaskiner, hagesentre med egen produksjon og bilforretninger.

6. Friluftsliv, stier, grønnstruktur, vegetasjon

Kommuneplanens bestemmelser § 1.14 og 1.15 med tilhørende retningslinjer skal være utgangspunkt for planlegging og ivaretagelse av friluftsliv, stier, grøntstruktur og vegetasjon innenfor reguleringsplanområdet.

For å hindre hogst av vegetasjon som det kan være ønskelig å ta vare på, setter kommuneplanen forbud mot å fjerne vegetasjon på ubebygde eiendom som er avsatt til utbyggingsformål før det foreligger tillatelse til tiltak.

I nord ligger en grønn bekkedal, denne ligger innenfor varslet planavgrensning, men utenfor den reelle planavgrensningen. På oppstartsmøtet ble det avklart at det ikke skal skje inngrep i eller i tilknytning til bekkedalen.

Det må etableres vegetasjonsskjerm mot fv.40. 30 meter er utgangspunktet, men med gode argumenter kan dette avvikes. Vegetasjonsskjermen bør bestå av oppstammede trær. Det er ikke ønskelig at bebyggelsen skal skjules, men vegetasjonen skal bidra til en omramming av området. Kvaliteten på vegetasjonsskjermen er viktigere enn bredden.

7. Naturmangfold og vannmiljø

Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19.6.2009 fastsetter mål for ivaretagelse av naturtyper og arter. Loven omhandler sentrale prinsipper som også skal legges til grunn for arealplanlegging etter annet lovverk. Det må derfor som en del av planarbeidet redegjøres for hvordan de miljøretslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp.

Ut fra tilgjengelige registreringer, er det ikke noe som tilsier at det er rødliste-arter eller sjeldne naturtyper i området. Det er derimot registrert lupiner som er en fremmed art, i nærheten av planområdet. Planområdet bør kartlegges for fremmede arter, og eventuelle forekomster må håndteres slik at det ikke er risiko for videre spredning.

Vær også oppmerksom på norsk rødliste for arter, fremmedartlista og rødliste for naturtyper - landformer: <https://www.ngu.no/blogg/28-landformer-pa-rodlista>

Det må gjøre vurdering etter vannforskriften § 12

8. Jordvern og landbruksfaglige vurderinger

I den utstrekning planforslaget tillater omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal matjorda tas vare på ved å opparbeide ny dyrka mark eller ved nødvendig forbedring av tidligere dyrka eller dyrkbar mark. Det er om lag 15 daa fulldyrka jord innenfor planavgrensningen, i tillegg til en god del dyrkbar jord. Alt av jordmasser er flyttet og ligger i ranke nå. Det finnes mottakere som er interessert i massene. Ønsker masser til nydyrking

Som en del av reguleringsplanen, skal det utarbeides en jordflyttingsplan for både dyrka og dyrkbar jord i reguleringsområdet som skal godkjennes av kommunen

9. Kulturlandskap og kulturminner

Det er ikke noen kjente automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.

Innenfor området er det et tradisjonelt østnorsk småbruk. På dette er to av byggene registrert i SEFRAK – registeret som er et register over alle bygg eldre enn 1900.

Hovedhuset på 117/11 Laugerud er datert til 1900 og en gang bygget i sveitserstil. Husets eksteriør er vesentlig endret. Likevel framstår bygget som forholdsvis intakt i formen. Særlig ut mot hovedveien. Driftsbygget på samme gården er godt bevart og oppført rundt 1900. Ellers består området av småskala landbruksområder og spredt bebyggelse. I forhold til kulturminnene er det ønskelig at byggene og tunet på 117/11 bevares. Det er færre og færre slike tradisjonelle østnorske småbruk igjen i bynære områder. I tillegg er låven godt bevart og hovedhuset godt leselig.

På Styrstua ble det opprettet et teglverk i 1736. Verket leverte tegl til Kongsberg kirke og var i drift til 1870 tallet. Det er tydelige spor etter dette øst for jernbanen. Hele teglverkstomten er svært godt bevart og et viktig kulturminne i Kongsberg.

Dersom Fylkeskommunen ikke har undersøkt området, bør dette bestilles snarest mulig for ikke å forsinke planarbeidet på et senere tidspunkt. Ved varsel om planoppstart vil man få tilbakemelding fra Fylkeskommunen om de krever at området skal bli befart / undersøkt. Sjekk ut kommunens kartlegginger av nyere tids kulturminner; løkkelandskap.

10. Veger (eierforhold privat-offentlig, vegsystem, bredder, stigningsforhold, friskt)

Hvilke vegklasser som skal benyttes skal vurderes. De kommunale og statlige vegnormaler skal følges. Det skal angis på plankart og i bestemmelsene om vegformålene skal være offentlige eller private/felles, og hvem de ev. skal være felles for.

11. Kollektivtransport.

Avstand til Knutepunktet og nærmeste bussholdeplass skal beskrives sammen med en vurdering av trafikksikkerheten og behov for å etablere ny bussholdeplass skal vurderes. Se på mulighet for gangveg inn fra bussholdeplass.

12. Parkering (Bil, sykkel, MC/moped, HC, el-bil)

Utgangspunktet er kommuneplanens krav. Bil: 0,5 plasser per 100 kvm BRA (annen handel sone C), og andre kjøretøy (sykkel, elsykkel, el-sparkesykkel og andre små elektriske kjøretøy: 2 plasser per 100kvm BRA. Eventuelle avvik må begrunnes godt. Fokus på at bebyggelsen ligger nærmest veien, og mindre parkering synlig mot veien. Legge parkeringen bak bebyggelsen. Vurdere behovet for parkeringsplasser.

13. Mobilitetsplan

Kongsberg kommune har i kommuneplanen en ambisjon om at det gjennomføres mobilitetsplanlegging for større byggeprosjekter.

En mobilitetsplan har utgangspunkt i begrepet "Mobility Management", der ledelsen planmessig gjennomfører tiltak for å endre transportpolitikken, gjerne motivert av miljøansvar eller økonomi. I mange tilfeller inngår mobilitetsplanleggingen i et miljøstyringssystem. For at en mobilitetsplan skal bli satt ut i live og gi effekt blant annet i form av redusert bilbruk, er det avgjørende med god involvering i utarbeiding av planen.

Si noe om mobilitet. Parkering, buss. Kommunen skal jobbe for å redusere co2, bilkjøring er største bidragsyter. Vil være mest aktuelt for ansatte. Hvor enkelt er det med sykkel, innendørs parkering.

14. Støy

Dokumentere deres bidra til støy. Ikke behov for egen støyrapport.

15. Vann, avløp, overvann og renovasjon

Til reguleringsplanen må det utarbeides en VA-plan som beskriver overordnede løsninger for vann, avløp og overvann. Overordnet VA-plan legges ved og godkjennes av kommunen. Det går private vann og overvannsledninger gjennom planområdet.

En overordnet vann- og avløpsplan for området som blant annet skal se på følgende forhold:

- Beliggenheten av eksisterende ledningsnett. Er det behov for ny innmåling?
- Kapasitet på eksisterende ledningsnett. Hva kan brukes av eksisterende nett? I følge VAR, ligger hovedledninger i området med god kapasitet.
- Beliggenhet av aktuelle påkoblingspunkter.

For ytterligere spesifisering henvises det til kommunens VA-norm, kapittel 7.

Overordnet rammeplan for VA og overvann er en del av planleveransen. Rammeplanen skal vise hvilke lendinger som skal være offentlige/private.

Avløpet fra området må føres nordover til kommunalt nett ved Gomsrud avfallsanlegg. Det er ikke tilstrekkelig kapasitet på det kommunale nettet sør for området

Overvannshåndteringen skal være ihht. Kongsberg kommunes overvannsplan.

Håndtering av overflatevann kan gjennomføres ved infiltrasjon til egen grunn, fordrøyningsmagasin eller en kombinasjon. For planområder der infiltrasjon til egen grunn ikke lar seg gjennomføre, skal det etableres fordrøyningsmagasin. Fordrøyningsmagasin skal som utgangspunkt maksimalt slippe ut 1 l/s per dekar nedbørsfelt. Magasinene skal ha en konstruksjon som er tilrettelagt for inspeksjon og vedlikehold. Avsatt areal for fordrøying/ infiltrasjon skal være inntegnet på plankartet med hensynssone, mens detaljplaner for fordrøyningsmagasin og infiltrasjon skal innleveres sammen med VA-planer og godkjennes av kommunen før byggesøknad. Ved beregning av mengde overvann skal det tillegges et klimapåslag på 40 %. Dersom det er planlagt å føre noe overvann ut av området må kapasiteten på bla. stikkrenna under Gomsrudveien (Vegvesenet) og videre bekkelukkinger gjennom Gomsrud avfallsanlegg vurderes og dokumenteres.

Kommunens ønsker økt fokus på blå-grønne løsninger i overvannshåndteringen. Det er krav om at det for annen bebyggelse enn bolig- og fritidsbebyggelse skal avsettes, opparbeides og vedlikeholdes et areal på minst 30 % av tomtearealet som grønt- eller blågrønt areal som kan håndtere overvann. Blågrønne arealer og areal til grønne tak kan inngå i kravet.

Renovasjonsløsning: Ikke kommunal renovasjon Ikke utendørs containere.

16. Brann og redning

Det forutsettes at kravene til «Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap» blir ivaretatt gjennom TEK17 (§ 11-17), da spesielt kravene til slokkevannskapasitet.

Brann og redning imøteser brannkonsept for gjennomgang når dette foreligger.

17. Flom

I den utstrekning det ikke allerede er utført, skal det foretas flomberegninger for å avklare hvilke områder som kan være berørt av 200-års-flom, hvilken innvirkning en 200-års flom vil ha på tiltak i planforslaget, og hvilken innvirkning tiltak i planforslaget vil ha på 200-års-flommen.

Ved beregning av flom i mindre vassdrag skal det tillegges et klimapåslag på 40 %. Ved flomberegning med flomsone langs Lågen skal oppgitte mengder/flomsone gis et klimapåslag på 20 %. Det vil si at en 200-års-flom vil bli litt høyere enn det som er angitt som 500-års-flom i rapport/kart (NVE rapport nr. 12/2004).

Hvilke flomveger som vil oppstå når overvannsanlegg går tett eller blir overbelastet skal utredes og vises på kart. For byområdet og Hvitvingfoss er avrenningslinjer og oppstuvning beregnet i 2018. Ved utarbeidelse av planforslag skal det gå fram hvordan disse opplysningene er tatt hensyn til.

18. Samfunnssikkerhet og ROS-analyse (flom, ras, radon osv.)

Det skal utarbeides ROS-analyse for aktuelle tema i planens influensområde. ROS-analysen skal utarbeides i samsvar med veilederen *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* utgitt av DSB. Aktsomhetskartene i NVE Atlas vil angi en del tema som kan være aktuelle. Det er viktig å kartlegge potensiell risiko og vurdere hvordan man kan unngå eller redusere uakseptabel risiko slik at den kommer ned på et akseptabelt nivå. Nødvendige tiltak skal utredes og innarbeides i reguleringsplanen med rekkefølgebestemmelser. Påvirkning på natur- og kultur-verdier skal ikke inngå i ROS-analysen, men utredes og omtales i planbeskrivelsen.

De som utfører arbeide med geotekniske vurderinger/rapporter skal ha ingeniørkompetanse tilsvarende mastergrad med fordypning i geoteknikk.

19. Energi/klima

Det skal lages en energiutredning/vurdering som mulighetene for å ta klimahensyn ved etablering av miljøvennlige energiløsninger i stedet for bruk av strøm.

Kommunen oppfordrer til økt bruk av massivtre.

Kommunen oppfordrer til økt bruk av grønne tak. For utbyggingsprosjekter med samlet takflate på over 500 kvm med flate tak eller skrått tak med takvinkel mindre enn 20 grader, er det krav om at minst halvparten av takflaten som grønne tak.

Det skal utarbeides et energi/klimaregnskap. (CO2 avtrykk)

20. Estetiske forhold, landskap, utforming av bygg og anlegg

Det skal vises hvordan tiltakene skal tilpasses terrenget og eksisterende forhold i omgivelsene. Ulike typer dokumentasjon som skisser, foto, snitt mv vil være aktuelt. Se på randsonen til områdene rundt, hvordan blir situasjonen rundt bebyggelse som skal bestå. Hvilke krav som skal settes for å sikre gjennomføring av intensjonene skal nedfelles i bestemmelsene.

Det er ønskelig at en vesentlig del av bebyggelsen får en fargesetting utenom fargeskalaen hvitt-grått. Det skal vurderes hvilke farger/fargeskalaer som kan være aktuelle ut fra bl.a. om det er verneverdig bebyggelse i nærheten, og om dette skal nedfelles i bestemmelsene.

Fokus på overgangene mot eksisterende omgivelser. Stikkord kan være arrondering, terrengbearbeiding, høydeforskjeller og vegetasjon.

21. Utbyggingsavtale og infrastrukturfond

Tiltaket vil trolig ikke utløse behov for utbyggingsavtale mellom grunneier/utbygger og kommunen.

Dersom man på et senere tidspunkt ser behov for utbyggingsavtale, er kommunenes kontaktperson når det gjelder utbyggingsavtaler Martin Hartmann Aasness.

Inngåelse av utbyggingsavtale er frivillig, og dersom dette er aktuelt, så bør varsel om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale kunngjøres av tiltakshaver samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet.

For mindre prosjekter kan det i enkelte tilfeller være aktuelt å innbetale til kommunalt infrastrukturfond i stedet for å opparbeide leikeplasser og annen infrastruktur.

22. Medvirkning

Tidlig informasjon og dialog med berørte parter bidrar ofte til større aksept for tiltaket. Planforslaget skal redegjøre for:

- Hvordan prosjektet gjennomfører samarbeid, medvirkning og informasjonsdeling med berørte parter.
- Kan være aktuelt/lurt med direkte kontakt med naboer.

Nyttig informasjon til deg som utarbeider reguleringsplanen

På kommunens nettside:

<https://www.kongsberg.kommune.no/artikkel/produksjon-av-reguleringsplaner>

finner du tips og dokumenter slik som; standard reguleringsbestemmelser, standard adresseliste, bestilling av kartdata, annonsering i lokalavisa osv.

Avklaringer etter oppstartsmøtet

Kommunen har vurdert planarbeidet i forhold til Plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd, og mener at

planinitiativet bør kunne føres fram til et planforslag som kan politisk behandles. Forslagsstiller kan nå kunngjøre varsling av oppstart av planarbeidet etter § 12-8 tredje ledd.

Det har etter oppstartsmøtet kommet tilbakemelding fra VAR om at planen må ivareta privat vann og avløp til de nærliggende boligene. Alt avløp fra området må kobles på offentlig nett. 117/14 og 117/26 har etablert ledninger for avløp som ikke er i bruk ennå. For 117/11 må det etableres ny infrastruktur.

Bekreftelser

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. Bl.a. innspill fra naboer og organisasjoner, innspill/krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til behov for endringer i planarbeidet og framdrift i planprosessen.**

Dersom noen av deltakerne på oppstartsmøtet har kommentarer til referatet, kontakt saksbehandler. Dersom vi ikke hører fra dere innen to uker etter at referatet er mottatt, anser vi referatet som godkjent.

Mer informasjon

Dersom du trenger flere opplysninger eller veiledning i tilknytning til saken eller saksbehandlingen, kan du kontakte saksbehandler. Kommunens saksbehandler for dette planarbeidet har epost-adresse anne.kjersti.lovstad@kongsberg.kommune.no og telefon 40878251

Vennligst oppgi plannummer ved alle henvendelser.

Med vennlig hilsen

Anne Kjersti Løvstad
Rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent i Kongsberg kommune, og sendes uten underskrift.

Kopi:
Vidar Pettersen