



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKAR

Formålet med oppstartsmøtet er å avklare offentlege forutsetningar for at planforslaget skal kunne realiserast, og skal danne grunnlaget for ein god planprosess. Moment i denne referatmalen skal fyllast ut. Referatet vert godkjent av partane ved underskrift i forbindelse med avslutning av møtet eller vert ettersendt innan kort tid. Tekst i blått inneheld linkar til nyttige nettstadar.

Saksnamn: Detaljregulering for Setesdal Teknologipark
SaksID: 18/807
PlanID: 201805
Sakshandsamar: Maria Steinstø
Møtestad: Valle kommune, rådhus
Møtedato: 25.10.19

<u>Til stades frå forslagsstiller</u>	<u>Til stades frå kommunen</u>
Kristian Osestad, Setesdal teknologipark	Gro Åmlid, kst. Fagleiar forvaltning
Hans Olav Omnes, Setesdal teknologipark	Marit Henriksen, GIS
	Anne S. Lislevand, plan
	Maria Steinstø, plan (Skype)

1. Bakgrunnen for å igangsette planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å detaljregulere areal avsett til næringsformål i Kommuneplanen (N2-N5), i tillegg til areal nord for området N4 og Otra Kraft for å gi rom for utviding.

Areala skal nyttast til kraftforedlende industri. Nærleik til kraftstasjonen og nærleik til Otra som kan kjøle, er avgjerande val for lokasjon.

Mål med planarbeidet er å legge til rette for og klargjer areal for utvikling av datasenter, batteriproduksjon og/eller anna kraftforedlende industri: eksempel karbonproduksjon.

2. Planforutsetningar

Reguleringsplanform : Jfr. [PBL kapittel 12](#) Detaljregulering Områderegulering

Området berørde av fylgjande overordna planar (fylkesplanar, kommuneplanens arealdel, kommunedelplanar, områdereguleringsplanar, temaplanar med meir):

PlanID	Godkjent	Plannamn	Formål (som blir berørde)
201402	22.06.2016	Kommuneplan for Valle	<ul style="list-style-type: none">- Idrettsanlegg ID1- Næringsbygningar N1-N5- LNFR-areal- Faresone – skredfare. Jord- og flaumskred



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKAR

			<ul style="list-style-type: none">- Faresone – skredfare. Snø- og steinsprang.- Faresone – skytebane (H360)- Faresone – Høgspent (H370)- Detaljeringsone – Reguleringsplan skal framleis gjelde- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone- Hovudveg – riksveg 9
--	--	--	--

Ny plan vil erstatte (helt eller delvis) fylgjande andre planar (reguleringsplanar, bebyggelsesplanar mm):

PlanID	Godkjent	Plannamn	Formål (som blir berørde)
88	21.05.2008	Reguleringsplan 420-kv-linje mellom skåreheia og holen, strekninga juvatn – juvåsen (ny plan vil delvis erstatte)	Område for transformatorstasjon. Høgspenningsanlegg. LNF. Område for offentlig veg. Riksveg. Friluftsområde i sjø og vassdrag

Er det anna planarbeid i nærområdet?

Ja

Nei

Vil planforslaget samsvare med overordna plan?

Ja

Nei

Merknad: Deler av planområdet er i samsvar med overordna plan. Det er moglegheit for at planen vil gå i mot overordna plan og føringar. Det er enda uklart, og vil bli tydelegare når første utkast til planomtale og føresegner, blir sendt inn.

Vil planforslaget utløyse krav om
Konsekvensutredning / planprogram?

Ja

Nei

Jfr. [Forskrift om konsekvensutgreiingar](#)

Merknad - Faller planen innunder forskriftens § 2): Skal konsekvensutredast
:



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKAR

- *Faller planen innunder forskriftens § 3 og 4): Skal konsekvensutredast NB! Dersom planen faller innunder § 3 men IKKE innunder § 4 skal dette kome fram av varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet, jfr. forskriftens § 5.*

Utdrag frå innsendt planprogram:

En reguleringsplan for denne type tiltak omfattes av "Forskrift om konsekvensutredninger av planer etter plan- og bygningsloven", som har til hensikt å sørge for at hensyn til miljø og samfunn blir ivarettatt under utarbeidelse av planer. Følgende paragrafer er førende for planarbeidet:

§ 6. punkt b): Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Vedlegg I nr. 24: Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m².

§ 7. punkt a): Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding:

a) tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven.

Vedlegg II nr. 3: ENERGIANLEGG

a) Industrianlegg for produksjon av elektrisk energi, damp og varmtvann som krever konsesjon etter energiloven.

b) Kraftledninger som krever anleggskonsesjon

I tillegg er deler av planområdet ikke i tråd med formål i overordnet plan (KPA). Basert på dette, samt paragrafene nevnt ovenfor, er det vurdert at planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning.

Vil ny plan utløse behov for utbyggingsavtale?

Ja

Nei

Jfr. [PBL kapittel 17](#)

Merknad: Valle kommune vil at tiltakshavar skal varsle utbyggingsavtale i «varsel om oppstart».

Naudsynte tiltak og infrastruktur vil byggast av utbygger, i tillegg til kostnader. Det kan vera behov for ein utbyggingsavtale for å vera tydeleg på ansvar og roller til/mellom Valle kommune og tiltakshavar.

Har kommunen tilfredsstillande kartgrunnlag for området?

Ja

Nei

Merknad: Truleg usikre eigedomsgrense.



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKAR

Planforslaget må forhalda seg til fylgjande rikspolitiske/statlige retningslinjer og føresegner

Rikspolitiske retningslinjer, jfr. [PBL 1985 § 17-1 første ledd](#)

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | for styrking av barn og unges interesser |
| <input checked="" type="checkbox"/> | for vernede vassdrag |

Statlige planretningslinjer, jfr. [PBL 2008 § 6-2](#)

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging |
| <input checked="" type="checkbox"/> | for klima- og energiplanlegging i kommunene |
| <input type="checkbox"/> | for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen |

Rikspolitiske bestemmelser, jfr. [PBL 1985 § 17-1 annet ledd](#)

- | | |
|--------------------------|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | for kjøpesentre |
|--------------------------|---------------------------------|

Statlege planføresegner, jfr. [PBL 2008 § 6-3](#) (føreligg ingen pr. 09.09.11)

3. Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjeld for planområde

- | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Kommuneplanen for Valle 2016-2028 | <i>Merknad:</i> |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|

4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Kopi av referatet frå oppstartsmøte sendast regionale myndigheiter ved varsling om oppstart av planarbeidet. Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeid. Før planarbeid varslast igangsett anbefalast det at varslingsmaterialet sendes kommunens sakshandsamar for gjennomsyn.

<i>Varselet skal innehalde:</i>	<i>Merknad:</i> Skal varslast i FVN. og Setesdølen.
4.1 Oversiktskart kor planområdet er avmerkt	X (Det anbefalast å ta kontakt med alle grunneigarar innanfor planområdet, før varsel om oppstart sendes ut pr. brev.) Planområdet må utvidast til å ta med vegareal som førar til N4/N5. Sjå vedlegg 1. Korleis dette løysast er opp til tiltakshavar.
4.2 Kart i eigna målestokk med avmerkt planavgrensing	X
4.3 Brev som orienterer om hensikta med planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldande planstatus og ønskt reguleringsformål	X



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKAR

5. Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

<i>Hovudtema</i>	<i>Utgreiast i forbindelse med planarbeidet</i>
5.1 Planfaglege vurderingar	Sjå kapittel 8. Drøfting for meir utfyllande informasjon.
5.2 Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar	Området er i dag skog- og jordbruksmark. Konsekvensane av nedbygginga av dette må utgreiast.
5.3 Miljøvern faglege vurderingar	Det må gjerast ei vurdering av biologisk mangfald.
5.4 Kulturlandskap og kulturminne	Det finnes fornminnefunn i området som må undersøkast. Det er også freda bygningar i nærleik av området som må ivaretakast. Det må opprettast dialog med Kulturminnevern i Aust-Agder Fylkeskommune.
5.5 Samfunnssikkerheit - Risiko og Sårbarheit	Det er fleire faresoner i planområdet, skredfare: jord- og flaumskred, snø og steinsprang. Faresone skytebane og høgspont. Skogbrannfaren er et tema som også må undersøkast. Populær badeplass utanfor området, og eventuelle konsekvensar planområdet får for denne.
5.6 Barn/unge, funksjonshemma og eldre sine interesser	Barn og unges bruk av området må avklarast. (spesielt i forhold til badeplass)
5.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerheit	Trafikkbelastning må vurderast. Tilkomsveg til og frå området; Riksveg 9 og interne køyreveggar i planområdet. Belastning på bru og køyreveg til austsida av planområdet (blant anna N4/N5).
5.8 Andre kommentarar	Spesielle løysningar for f.eks. kjøling og støy o.l. må ugreies.



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKAR

6. Krav til planforslaget – innhald og materiale

Lista nedanfor viser kva forventningar kommunen har til komplett materiale på bakgrunn av det vi er kjend med på oppstartsmøtet. Forslagsstiller er ansvarleg for å vurdere behov for ytterlegare dokumentasjon som eit resultat av dei tilbakemeldingar ein får ved varsel om oppstart og eventuelt seinare i prosessen.

SKAL ALLTID FORELIGGE VED FORMELL INNSENDING		
Målestokkriktig plankart	X	
Plankart - digital (sosi-fil, jfr. pkt. F)	X	
Føresegner (word)	X	
Planomtale (helst i word, evt. PDF)	X	
Liste over varslande partar	X	
Varslingsbrev	} evt. i planomtale	X
Avisannonse		X
Innkomne merknader		X
NB! Ved eventuelle funn av nye naturtype i samband med reguleringsplanarbeid som utløyse konsekvensutredning skal dette sendes kommunen saman med anna planmateriale (kartfil og tekstfil på gjeldande format) – jfr. §8 i forskrift om konsekvensutgreiingar.		X
VURDERES I DEN ENKELTE SAK		
Illustrasjonsplan	X	
Fotomontasje	X	
Perspektivteikning	X	
Byggeteikningar		
Modell		
Vegprofil		
Analysar		
3D-modellar		
Snitt/profil	X	
Landskapsanalyser	X	
Sol- og skyggediagram	X	

I vurderinga av kva vedlegg som skal utarbeidast i den enkelte sak skal det leggje til grunn at den dokumentasjon ein nyttar i størst mogleg grad skal synleggjere konsekvensane av utbygginga slik det er opna for i føresegnene

7. Kommunaltekniske anlegg

	<i>Merknader:</i>
Veg	Området ligg på kvar side av Rv9. Gode åtkomstar må sikrast. Toler brua belastning frå anleggstrafikk, og auke av bruk i driftsfasen?
Vatn	VA-kapasitet må avklarast.



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKAR

Avlaup	VA-kapasitet må avklarast.
Renovasjon	
Anna	Det er viktig å ha dialog med Valle kommune – teknisk eigedom for å skape tydeleg kommunikasjon om kommunalteknisk anlegg. Rekkefølgjeføresegner og ein evt. utbyggingsavtale vil leggja føringar mellom Valle kommune og tiltakshavar.

8. Drøfting

Konsesjon

Tiltaket vil krevje konsesjon etter energilovgivinga. Denne prosessen går parallelt med reguleringa. Det er tiltakshavar som har ansvar for dette.

Konsept

Konseptet er ikkje bestemt og kan bli endra undervegs. Areal skal brukas til kraftforedlende industri med store volum. Det anbefalast at planomtalen vurderer konsept, bruk og formål av planområdet bredt. Dette vil gjera prosessen vidare betre, slik at det ikkje er behov for endringar av plan i etterkant.

Det anbefalast å ta med nok areal i første planavgrensing. Denne kan minkast utan at det påverkar planprosessen. Blir det behov for meir areal i planavgrensinga vil dette medføre ein ny runde med varsel.

Fotomontasje / volumstudie

Ein volumstudie av føresegner i planområdet. Og nokre fotomontasjar av korleis planområdet vil opplevast frå Riksveg 9 og eventuelle andre områder i nærleiken.

Planprogram

Sakshandsamar har sendt over mal til planprogram. Det anbefalast at egne utredningar og utredningar i planomtalen blir tydelegare. I tillegg er det behov for å drøfte problemstillingar og utfordringar i planarbeidet.

Gjenbruk av ressursar vil vera eit tema i planprogram og planomtale.

Planprogram er ein del av varsel om oppstart.

Egne utredningar utanfor planomtale

I hovudsak skal alle formål og tiltenkte planar som går utanfor det overordna plan legg til rette for, få ein utredning. Det er viktig å vurderer utfordringar, skildre konsekvensar og evt. kome med avbøtande tiltak.

Det må opprettast dialog med Kulturminnevern i Aust-Agder Fylkeskommune og NVE.



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKAR

Støy; aktivitet som det leggjast til rette for – kva konsekvensar kan det ha for områder i nærleiken.

Aktivitet i området: kva aktivitet leggjast det til rette for? Kva ulike faktorar er dei avhengig av? Skapar dei utfordringar? Sikkerheit, terror, eksplosjon, og liknande. Ein ROS-analyse vil vera viktig verktøy.

Kommunen stillar seg positive til fleksible reguleringsføresegner, så lenge planomtalen går breidt å vurderer ulike aktivitet, og skildrar konsekvensar.

9. Kommunen sin førebels råd og vurderingar

Kommunen anbefalar oppstart av planarbeidet.

Kommunen anbefalar at planomtalen går breidt ut å vurderer fleire forhold, slik at det ikkje vil vera behov for nye avklaringar undervegs i ein bygge- og driftsperiode.

God dialog med grunneigarar og gode tilkomstar til areal blir viktig.

10. Framdrift/Proessen vidare

- Forslagsstillars planlagde dato for varsel om oppstart: vinter 2019/2020
- Forslagsstillars planlagde dato for oversending av forslag til kommunen: våren 2020
- Utlegging til offentlig ettersyn antas å skje seinast: 12 veker etter at komplett materiale ligg føre

11. Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale varsla oppstart samstundes med reguleringsplan. Ein utbyggingsavtale vil vera til hjelp for å avklare forholda mellom Valle kommune og tiltakshavar.

12. Stadfesting

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mogleg på grunnlag av tilgjengelege opplysningar under oppstartsmøtet.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den seinare sakshandsaminga.

Nabomerknadar, merknadar frå organisasjonar, krav frå offentlege myndigheiter mv. vil kunne føre til krav om endring av planforslaget, evt. endring av framdrifta på handsamingsprosessen.

Kommunen har opplyst om gjeldande gebyrregulativ for handsaming av plansaker i etterkant av oppstartsmøtet.

Valle kommune, den 06.11.2019

Referent : Maria Steinstø

For forslagsstillar: Kristian Osestad



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKAR

Referatet er godkjent og mottatt.

Vedlegg 1: Planavgrensing.

Planavgrensinga må innehalde tilkomstveg til N4/N5 – planområdet på autsida.

