
Notat

LEINESFJORD, 23.10.2018

Til: Rambøll v/Anna Rongen
Kopi til:
Fra: Gunnar Svalbjørg
Sak: REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE - DETALJREGULERINGSPLAN HAUG

<i>Saksnr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Gradering</i>	<i>Avd/Sek/Saksb</i>	<i>Deres ref.</i>
18/645-3	NAVN Detaljreguleringsplan Haug			PUD//GS

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE - DETALJREGULERINGSPLAN HAUG

Sted: Steigen kommune, rådhuset

Tid: 13.06.2018 kl 11.00 – ca 12.15

Tilstede

Fra Steigen Kommune: Andreas Sletten, Berit Staurbakk, Gunnar Svalbjørg,

Fra Rambøll (plankonsulent): Anna Rongen

Fra forslagstillere: Ole Jacob Aalstad

Bakgrunn

Rambøll har sendt over planinitiativ som er vedlagt dette referatet. Det dannet grunnlag for møtet.

Orientering om konsept og planer.

Ole Jacob Aalstad orienterte kort om sine planer med utbyggingen. Det ble sagt at tomteutnyttelse etc vist i planinitiativet var en foreløpig skisse som kunne endres da planlegger og utbygger enda ikke hadde vært på befaring, men skulle dit etter oppstartsmøtet. Aalstad ser for seg å bygge ut feltet selv gjennom sitt firma Aalstadøya trelast AS.

Forhold til forskrift

Referat er laget i henhold til *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl*. I oppstartsmøtet skal alle temaer som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget, behandles. Følgende punkter ble gjennomgått i tråd med forskriftens § 2:

a) *hvordan det skal tilrettelegges for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet*

Det varsles oppstart på vanlig måte. En ser per nå ikke behov for å arrangere noe eget informasjonsmøte da det er få som blir berørt personlig av reguleringsplanen. Det var enighet om at nærmeste nabo på gnr/bnr 67/6 varsles direkte før referatet blir godkjent, og også får tilbud om å inngå i reguleringsplanen med det arealet som er avsatt til bolig i komuneplanens arealdel. I brev av 24.9.18 skriver Morten og Ole Jacob Aalstad bl.a følgende om saken:

«Morten Aalstad har også fått forespørsel om å bli med på reguleringsplanarbeidet da

området B-5 også går over hans eiendom. Han har hatt betenkningstid siden i sommer og har nå takket nei til å få sin eiendom med i reguleringsplanen.»

b) om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger

Ut fra at planen i hovedsak er i tråd med overordnet plan slutter kommunen seg til de vurderinger som er gjort om KU i planinitiativet. Den utvidelse av planområdet i forhold til kommuneplanens arealdel som det ble enighet om vurderes heller ikke å utløse KU utfra følgende vurdering:

Arealet skal ikke brukes til bebyggelse, men kun til åker (parsellhage med for eksempel potet/jordbær)/friområde for boligene. Se også eget punkt under. Dette må beskrives i planbeskrivelsen og det må beskrives/vurderes det forhold at området er delvis grunnlendt og delvis bløtt slik at det ikke er godt egnet til landbruk. Deler av arealet kan også benyttes til adkomstvei, slik at den justeres noe i forhold til dagens trase for kjerrevei.

c) om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagsstilleren skal utarbeide rapportene

Planinitiativet har mangler i forhold til § 1 c, d, e og f i forhold til de krav som settes i «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven», herunder planlagt bebyggelse, utbyggingsvolum og byggehøyder, funksjonell og miljømessig kvalitet og virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser.

Steigen kommune tar derfor ikke stilling til disse forhold på oppstartsmøtet, men godtar at det utredes og avklares gjennom reguleringsarbeidet. Det settes derfor krav til 3D illustrasjoner i A3 format som belyser hvordan de planlagte bygningene er tilpasset landskap og omgivelser, samt et sol og skyggediagram. Det må også foreligge en enkel rammeplan for vann og avløp. En utenomhus plan i 1:500 må foreligge enten vedlagt reguleringsplanen, eller at det er bestemmelser som krever at utenomhusplan leveres ved søknad om rammetillatelse/igangsetting.

Det forutsettes for øvrig at planen utarbeides på vanlig måte og at planbeskrivelsen gir en god beskrivelse av de utfordringer som er i området samt de planløsninger som foreslås, samt at ROS analyse foreligger.

d) om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15

Dette ble ikke spesielt diskutert, men det ble opplyst at hvis det blir opp behov for en slik felles behandling for enkelte bygg vil kommunen som hovedregel ikke motsette seg det.

e) hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet
og

f) om det er behov for senere dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommunen
Kommunen bidrar i en dialog med planlegger i forhold til eventuelle avklaringer underveis i planprosessen. Det forutsettes at det blir en dialog om byggehøyder, utbyggingsvolum og landskapstilpasning før planforslaget innleveres (jfr bokstav c) og at det om nødvendig gjennomføres møter om dette.

g) *en overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet*

Plankonsulent varsler oppstart når planavgrensning og referat er godkjent. Videre framdrift avhenger av hvilke innspill som kommer i oppstartsfasen mv. Steigen kommune behandler komplett planforslag i henhold til tidsfrister når de kommer kommunen i hende.

h) *hvem som er kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen*

Plan- og miljøvernleder Gunnar Svalbjørg er kontaktperson hos kommunen. Plankonsulent Anna Rongen hos Rambøll er kontaktperson for forslagstiller

i) *om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd.*

Planinitiativet er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel og Steigen kommune ønsker det velkommen. Det er ikke aktuelt å stoppe det.

Tilbakemeldinger fra Steigen kommune

Følgende tilbakemeldinger ble fremmet av Steigen kommune og diskutert på møtet. Det var ingen uenighet om vesentlige punkter:

Steigen kommune framholdt at reguleringsområdet ligger svært godt synlig i et åpent jordbrukslandskap, som også er registrert som et lokalt viktig kulturlandskap. Bygningene blir også noe av det første en vil se når en kjører over brua til Engeløya. Boligene skal bygges delvis på og rundt en haug/høydedrag og det er viktig at bygninger og arkitektur tilpasses landskapet. Det forutsettes derfor at planlegger vurderer dette nøye når forslag til plassering av bygninger, byggehøyder, utbyggingsvolum, og bestemmelser om arkitektur og estetikk (farger, formspråk etc) utformes.

Da det skisseres en ganske tett utbygging med høy utnyttelsesgrad i det materialet som foreløpig er oversendt må også uteområdet og barns leke- og oppvekstområder ha fokus i planprosessen.

Annet

- Det er manglende høydedata for området. Det må måles opp av tiltakshaver og oversendes kommunen som en del av reguleringsforslaget.
- Det er kommunal vei fram til kryss rett før planområdet. Interne veier blir private, eventuelt felles for de nye boligene. Vei må dimensjoneres for større biler m/snuplass for renovasjon, brann etc.
- Parkering må reguleres inn med i utgangspunktet 2 plasser per enhet (kan være 1,5 ved leilighetsbygg).
- Det må tas høyde for plass til renovasjonsbeholdere
- Steigen kommune oversender sosifil med kartdata, kommuneplanens arealdel, samt naboliste. Kan bestilles hos oppmålingsingeniør Kenneth Willanger.
- Planen får planid 18482018002 med navn «Detaljreguleringsplan Haug»
- Det ble vist til gebyrregulativ for Steigen kommune. Slik planinitiativet er beskrevet antas det at planen blir en «enkel plan», men dette kan endres hvis det blir mere arbeid enn forutsatt. Gebyrregulativ finnes her, se bokstav A, side 3:

<http://steigen.custompublish.com/getfile.php/3609439.1295.dbqwvcvrra/Gebyrregulativ+2016%5B1%5D.pdf>

Generelt om oppstartsmøtet

Et oppstartsmøte i reguleringssaker er lovpålagt (pbl § 12-8), og er et forberedt møte fra begge parter i tråd med *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl*. Godkjent referat fra oppstartsmøtet gir rammene for det utrednings-/planarbeidet som forventes utført.

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen utover det som framkommer i forskriften. Det tas forbehold om at endrede rammebetingelser og/eller nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger.

Innspill fra naboer, interesseorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av framdriften for prosjektet.

Avgrensning av planområde:



Mrk. Referatet ble skrevet etter møtet, men ferdigstilt d.d. da en har avventet kontakt med nabo Morten Aalstad, jfr pkt a)

Referat:
Gunnar Svalbjørg
Plan- og miljøvernleder.
Steigen kommune

Vedlagt:
Planinitativ utarbeidet av Rambøll av 16.05.2018