

ARKITEKT EVEN AURSAND AS

Løp

8016 BODØ

Vår ref
2020/1154-8

Deres ref

Saksbehandler
Gunnar Svalbjørg
Plan, Utvikling og Drift

Dato
04.11.2020

Røssøy - referat fra oppstartsmøte

Sted: Møtet ble gjennomført på Teams

Tid: 3.11.2020, 12.30 – ca. 13.45

Tilstede

Fra Steigen Kommune: Karen Fagervik Omnes, Gunnar Svalbjørg,

Fra forslagstiller: Hege Braate Vaag på vegne av tiltakshaverne og Arkitekt Even Aursand (plankonsulent)

Bakgrunn

Arkitekt Even Aursand har sendt over planinitiativ som er vedlagt dette referatet. Det dannet grunnlag for møtet.

Planen skal hete «Endring av Røssøy hytteområde sør» får plannr. 18482020003 og blir en detaljreguleringsplan.

Orientering om konsept og planer.

Hege B. Vaag og Even Aursand orienterte om planinitiativet. Tiltakshaver ønsker å utvikle området til fritids- og turistformål, dvs slik at de kan drive utleie.

De fortalte at det fortsatt pågikk en prosess som gjorde at planene ville bli noe endret i forhold til hva som var beskrevet i planinitiativet. Mest sannsynlig vil formålet i hele planen bli fritidsbebyggelse/utleiehytter. Det tenkes primært oppført små enheter som er i kontakt med naturen, og istedenfor 8 enheter på inntil 150 m² T-BRA slik dagens plan åpner for, ønsker de flere, men mindre enheter. Arealet på de ulike enhetene vil være mellom 20-70 m². Det planlegges også avsatt område til glamping, telt eller minihytter.

Postadresse:
Myklebostad 1
Besøksadresse:
Myklebostad 1

Epostadresse:
postmottak@steigen.kommune.no
Web adresse:
www.steigen.kommune.no

Telefon:
75 77 88 00
Org.nr:
962 299 385

Det er noe usikkerhet rundt formen på bebyggelsen, men visjonen for prosjektet er klart og de vil ha en felles identitet for området med et enhetlig uttrykk på bebyggelsen selv om materialvalg, størrelse etc kan variere. Det er viktig for tiltakshaver at det ikke blir for tett mellom byggene, selv om det er noe usikkerhet rundt bebyggelsens antall, størrelse og plassering.

De planlegger videre at området skal være åpent med en naturlig vei ned til strandsonen. I forbindelse med denne vil de se på muligheten til å oppføre en sjå/badstu/stormbu eller lage til en bål plass, som skal være åpen for allmennheten.

Grunnforholdene med flere myrer, dammer og bergformasjoner under bakken vil ha betydning for hyttenes plassering, og de ønsker at hyttene skal kunne plasseres der det er naturlig i terrenget slik at de ikke står på geledd, også om det innebærer en justering av byggegrense mot sjø. Det kan også bli behov for å endre plassering og størrelse på de fradelte tomtene. De ønsker også mulighet for å kunne gjennomføre mindre terrengtilpasninger og terrengoppbygninger. Dette er for å gi teltplassene mer identitet og for å gi mer privatliv mellom hyttene/teltene.

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

Hvis mulig (smittevernregler mm) var det enighet om at det bør inviteres til et informasjonsmøte med naboer/interesserte for å orientere om planene. Utover det skal vanlig varsling og opplegg for medvirkning i henhold til pbl følges,

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

Steigen kommune slutter seg til den vurdering som er gjort i Planinitiativet og en kan ikke se at planforslaget vil utløse krav om konsekvensutredning.

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

Det forutsettes 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. Byggehøyde /plassering av de bygg som foreslås må illustreres i illustrasjonsplan/3D bilder i forhold til landskapet.

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

Ja, det kan være aktuelt for deler av planområdet og Steigen kommune har ingen innvendinger mot 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. Møter gjennomføres ved behov.

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 når det gjelder plan, Byggesaksbehandler Karen Fagervik Omnes på byggesak. Arkitekt Even Aursand er kontaktperson for forslagstiller.

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

Planinitiativet gjelder et ubebyggt område som allerede er regulert til fritidsbebyggelse i tråd med kommuneplanens arealdel. Reguleringen vil kunne innebære flere, men mindre enheter der det også drives fritids og turistformål, dvs utleie. Steigen kommune ser ikke grunn til å stoppe planinitiativet.

Tilbakemeldinger fra Steigen kommune

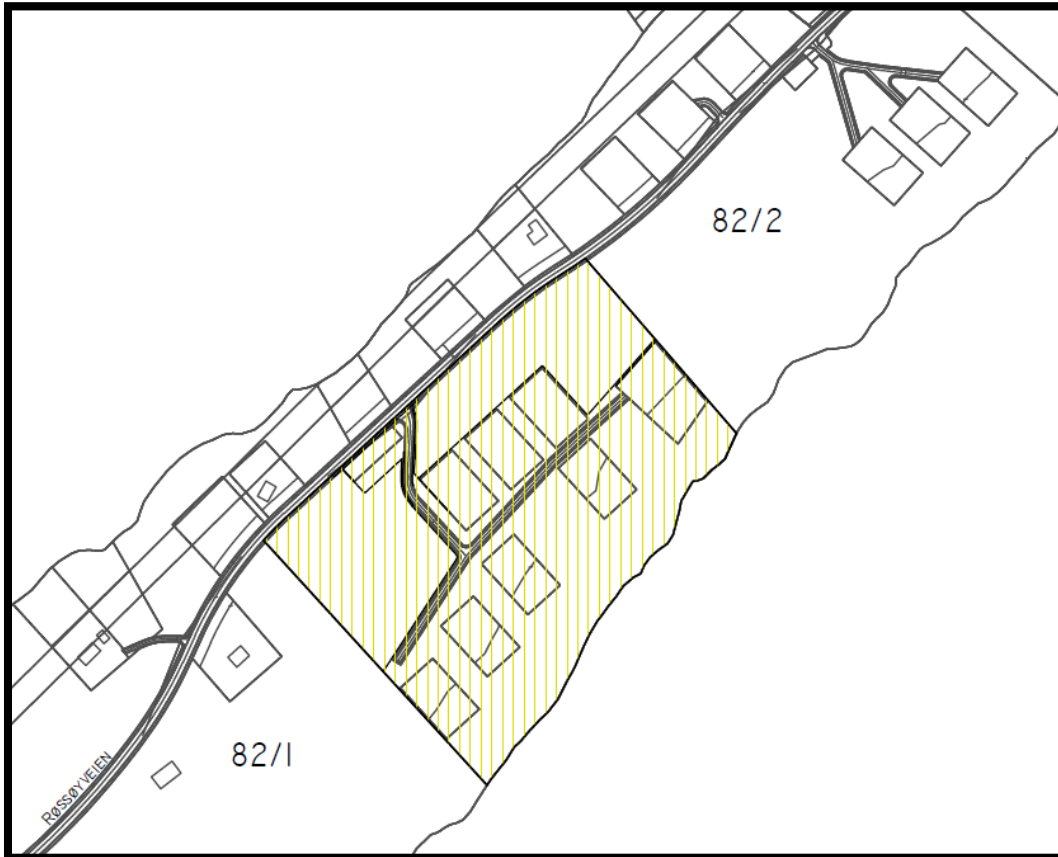
Følgende tilbakemeldinger ble fremmet av Steigen kommune og diskutert på møtet. Det var ingen uenighet om vesentlige punkter.

- Steigen kommune aksepterer at det fortsatt pågår en prosess mellom tiltakshaver/planlegger i forhold til antall enheter og størrelse, dvs utbyggingsvolum, men forutsetter en god dialog med kommunen om dette underveis i planprosessen.
- Steigen kommune ønsker i utgangspunktet velkommen at området reguleres til reiseliv og legger det til grunn når antallet enheter skal godkjennes. Når planen fremmes for behandling må det være forutsigbart hvor stort utbyggingsvolumet blir og hvor mange brukere av området som kan påregnes. Dette i forhold både til parkering, trafikk, naboer etc. Det bør også være en viss forutsigbarhet i forhold til om hyttene reguleres til fritids- og turistformål eller fritidsformål, selv om en kombinasjon kan aksepteres for deler av området.
- En mindre justering av byggegrense mot sjø kan aksepteres der lokale topografiske forhold klart taler for det, men en generell forskyving av byggegrensen for alle bygg kan ikke påregnes å bli godtatt. Et fellesanlegg som er åpen for, og inviterende til allmenheten kan aksepteres i strandsonen hvis det får en god utforming og plassering.
- Det må foreligge krav om felles (et eller flere) avløpsanlegg for de ulike enhetene og det må vurderes om det bør settes av et eget formål for dette (slamavskiller/pumpehus, spredegrøfter). Dette bør framgå av en enkel VA plan som følger planforslaget. Videre detaljer rundt VA avklares med kommunen. Det må tas inn bestemmelse om krav til dokumentasjon for at det kan leveres tilstrekkelig vann av god hygienisk kvalitet før utbygging kan foretas. Teknisk infrastruktur tilknyttet det omsøkte tiltak må være opparbeidet før ferdigattest.
- En kalkdam registrert som en lokalt viktig utvalgt naturtype rett utenfor planområdet i sør må beskrives og det må ikke gjøre inngrep som påvirker dammen.

- Sikkerhet mot naturbetinget fare som vind og stormflo må vurderes og omtales.

Planavgrensning

Reguleringsområdet omfatter eiendommene gnr./bnr. 82/29,31,34,35,36,37,38,39 og deler av 82/2, jfr kart med avgrensning:



Avgrensning av planområdet med gul skravur. Hele området er ikke tenkt bebygd, men det er tatt med et noe større areal i planområdet for at det også skal være plass for fornuftige anlegg for avløp mm.

Annet

- Det er gebyr for reguleringsplanarbeid i hht. gebyrregulativ for Steigen kommune. Slik planinitiativet er beskrevet antas det at planen blir en «enkel plan».
- Steigen kommune oversender sosifil med kartdata, samt naboliste. Kontaktperson er geodataansvarlig Kenneth Willanger.
- Forslag til reguleringsplan må leveres i henhold til kart og planforskriften.
- Kommunen vurderer videre at krav til fagkyndighet, jfr. pbl § 12-3, fjerde ledd er oppfylt. En ser ikke behov for å bringe planen inn for regionalt planforum.

Generelt om oppstartsmøtet

Et oppstartsmøte i reguleringsaker 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.

Ref.

Gunnar Svalbjørg

Plan- og miljøvernleder

Steigen kommune

Vedlagt: Planinitiativ av 17.9.2020

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur