

Til: Arkitekt Even Aursand AS
Kopi til: Bengt Hansen
Fra: Gunnar Svalbjørg
Sak: REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE - REGULERINGSPLAN FOR EIENDOM MED GNR 21 BNR 218 - HELLVIKA

<i>Saksnr.</i> 19/1225-4	<i>Arkivkode</i> NAVN Reguleringsplan Hellvika	<i>Gradering</i>	<i>Avd/Sek/Saksb</i>	<i>Deres ref.</i> PUD//GS
-----------------------------	---	------------------	----------------------	------------------------------

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE - REGULERINGSPLAN FOR EIENDOM MED GNR 21 BNR 218 - HELLVIKA

Sted: Steigen kommune, rådhuset

Tid: 2.2.2020, 13.30 – ca. 14.30

Tilstede

Fra Steigen Kommune: Andreas Sletten, Karen Fagervik Omnes, Gunnar Svalbjørg,

Fra forslagstillere: Bengt Hansen 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 Hellvika og får plannr. 18482020001 og blir en detaljreguleringsplan.

Orientering om konsept og planer.

Even Aursand orienterte om planinitiativet. Det ble vist til vedtak i Formannskapet av 29.1.2020 der det opprinnelige kravet om og også regulere naboeiendom gnr./bnr. 21/20 for å få kjøpt gnr./bnr. 21/218, nå var frafalt.

Det ble videre vist til at en tok sikte på å utnytte eiendommen på en måte som gjør det mulig og også regulere/bygge ut naboeiendommen på en god måte. Det legges opp til en regulering av 3-4 tomter med eneboliger. Det vil bli satt byggegrenser for hver tomt. Etasjehøyde avklares endelig i planforslaget, men det tas sikte på 2 – 2,5 etasjer.

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 var enighet om at det bør inviteres til et informasjonsmøte med naboer/interesserte. Utover det skal vanlig varsling og opplegg for medvirkning i medhold av 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, samt at ROS analyse foreligger. En kan per nå ikke se behov for egne rapporter utover det. Byggehøyde /plassering av de bygg som foreslås bør 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. 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 er i tråd med kommuneplanens arealdel og Steigen kommune ønsker det velkommen. Det er ikke aktuelt å stoppe det

Tilbakemeldinger fra Steigen kommune

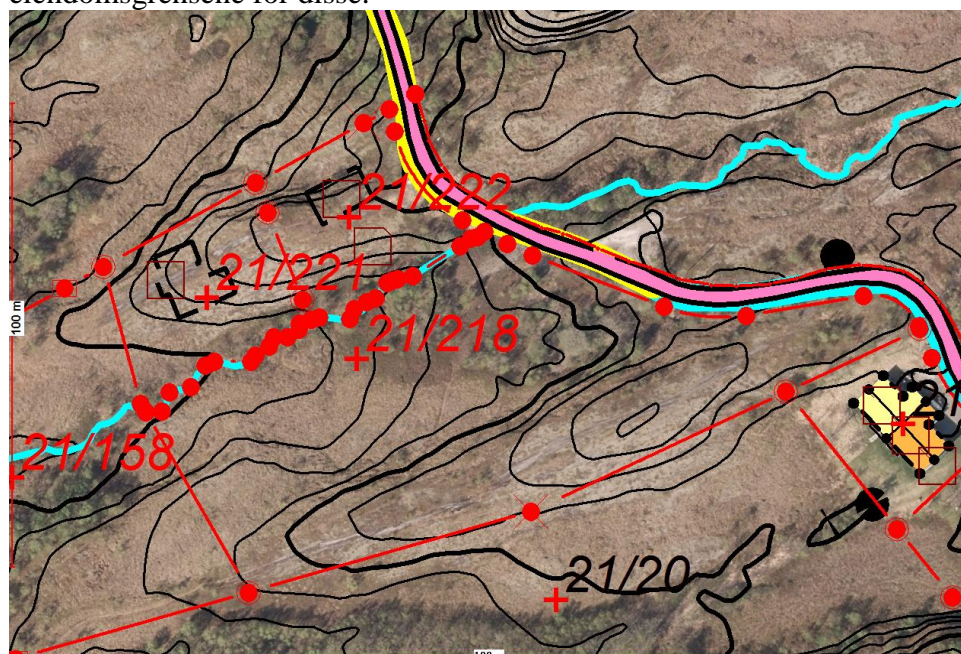
Følgende tilbakemeldinger ble fremmet av Steigen kommune og diskutert på møtet. Det var ingen uenighet om vesentlige punkter.

- Det må reguleres inn en gangvei/sti fra veien til Vikran og ned til Hellvika friluftsområde langs søndre del av gnr./bnr. 21/218

- Det må i planbeskrivelsen vises at reguleringen ikke stenger for adkomst til naboeiendom gnr./bnr. 21/20 og begrunnes hvordan slik adkomst kan oppnås, og det må vises hvordan reguleringen tar hensyn til framtidig regulering av boliger på naboeiendommen.
- Det ble vist til vedtak om salg av gnr./bnr. 21/20 der det var forutsatt at det kunne bygges minst 4 boliger på eiendommen.
- Det var enighet om at gnr./bnr. 21/221 og 21/222 skal inngå i reguleringsområdet. Det er her bygd to eneboliger. Bestemmelsene utformes slik at de kan bygges opp igjen uten dispensasjon (for eksempel etter brann) og slik at bygging av nødvendige garasjer/uthus etc. kan skje i medhold av reguleringsplanen. Kopi av byggetillatelse for eneboligene oversendes planlegger.
- Kommuneplanen setter ingen regler for utnyttelsesgrad/byggehøyde som er styrende for regulerte områder. Planlegger må derfor foreslå en god utnytting av området som vurderes av kommunen før høring.
- Det må vurderes om det skal settes av fellesområde for leik og opphold. Forholdes til barn og unge må også belyses, herunder kapasitet til skole og barnehage.
- Det må foreligge krav om felles avløpsanlegg for tomtene og det bør settes av et eget formål for dette (slamavskiller/pumpehus). Dette bør framgå av en enkel VA plan som følger planforslaget. Det må gå klart fram av reguleringsplanen at det kan bli aktuelt å kobles til kommunalt renseanlegg. Videre detaljer rundt VA avklares med kommunen. Teknisk infrastruktur tilknyttet det omsøkte tiltak må være opparbeidet før ferdigattest.

Avgrensning

Reguleringsområdet omfatter eiendommene gnr./bnr. 21/218, 221,222 og følger eiendomsgrensene for disse.



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. Det er ikke aktuelt å bringe planen inn for regionalt planforum.

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.

Oppstartsmøtoreferatet 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 30.1.2020