

Til: Boarch arkitekter v/Gisle Jakhelln
Kopi til: Steigen Vikingstue AS v/Lillian Mollstad-Andresen
Fra: Gunnar Svalbjørg
Sak: REFERAT OPPSTARTMØTE DETALJREGULERINGSPLAN STEIGEN VIKINGSTUE

Saksnr.
20/159-4

Arkivkode
NAVN Steigen Vikingstue

Gradering

Avd/Sek/Saksb

Deres ref.
PUD//GS

REFERAT OPPSTARTMØTE DETALJREGULERINGSPLAN STEIGEN VIKINGSTUE

Sted: Steigen kommune, rådhuset

Tid: 25.02.2020 kl. 12.00 – ca. 13.15

Tilstede

Fra Steigen Kommune: Leder plan, utvikling og drift Andreas Sletten, Jordbrukssjef Berit Staurbakk, Plan- og miljøvernleder Gunnar Svalbjørg, Byggesaksbehandler Karen Fagervik Omnes.

Fra Boarch(plankonsulent): Arkitekt Gisle Jakhelln

Fra forslagstillere: Lillian Mollstad-Andresen

Bakgrunn

Boarch har sendt over planinitiativ som er vedlagt dette referatet. Gjeldende versjon er sendt kommunen 20.2.20. Det dannet grunnlag for møtet.

Orientering om konsept og planer.

Det ble orientert om planene fra plankonsulent og tiltakshaver.

Kort oppsummert ønsker en å bygge opp et senter som i tillegg til reiseliv/turisme kan brukes som læringssted med mest mulige autentisk «rekonstruksjon» av en del kjente elementer fra vikingetiden, herunder en kopi av slik man tror ringtunet på Vollmoen kunne se ut utvendig, en badstue som en kopi av et grubehus gravd ut i Bodøområdet, museumsdel osv. Konseptet vil utvikles underveis. Tiltakshaver beskriver at hun allerede har fått mye oppmerksomhet rundt prosjektet, bl.a. fra ulike vikingegrupper. Hun ønsker også et samarbeid med Steigen sagaspill. Det vises til planinitiativ for nærmere beskrivelse, blant annet av næringsbygg, utnyttelsesgrad osv.

Planinitiativet ble etter orienteringen gjennomgått punktvis. Her refereres kun der kommunen hadde merknader. Det var ingen uenighet om vesentlige punkter:

Under pkt. 7. Planstatus

Presisering: Kommuneplanens arealdel har avsatt området til landbruk, natur og friluftsområde (LNFR) åpnet for spredt bygging av bolig og næring med betegnelsen LSBN5_13. Engløya er ikke definert som reindriftsområde.

Skredfare:

Det forutsettes at en geoteknisk vurdering av skredfare utføres av godkjent firma i henhold til NVE sine retningslinjer, jfr. «Flaum- og skredfare i arealplanar», pkt. 7.3

Jordbruk:

Jordbrukssjefen Berit Staurbakk opplyste at området som søkes utbygd er dyrka mark som ikke har vært brukt på mange år og som har ulike status i AR5, AR50 og i Nordlandsatlas. Området har i disse årene vært brukt som parkeringsplass og som «festivalplass». Deler av området har også vært brukt som campingplass. Det kan derfor være forurenset med metallbiter o.l. fra dette. Det vurderes at området har begrenset verdi som jordbruk, da det også ligger inneklemt. Da det er et LNFR område der jordloven gjelder må uansett verdien for jordbruk avklares gjennom reguleringsprosessen. Det ble i 1992 gitt tillatelse til omdisponering av fulldyrka jord på parsellene 75/31 og 32 med tanke på utbygging/nybygg av ungdomshuset (nå vikingsstua). Det vises forøvrig til beskrivelsen i planinitiativet der dette er grundig beskrevet.

Som beskrevet under punkt i) under vil kommunen gjennom en egen behandling i plan- og ressursutvalget ta stilling til om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd. Forholdet til jordvern blir da en sentral og viktig vurdering.

Annet

Vann/Avløp – Det ble opplyst at det tas sikte på å bore etter vann. Det må foreligge en enkel VA plan som vedlegg til reguleringsplanen

Sti - Planlegger var gjort oppmerksom på en sti som gikk opp på haug sørøst i planområdet. Steigen kommune har ikke registrert området som viktig for rekreasjon/friluftsliv, men stien bør beskrives og det bør tas stilling til hvordan ferdsel i planområdet foreslås regulert.

Annet som ikke konkret ble diskutert på møtet, men som inngår i godkjent referat:

- Det er manglende høydedata for området (kun 5 meters koter). Hvis det blir et problem for reguleringsplan/byggesak må det måles opp av tiltakshaver og oversendes kommunen sammen med reguleringsplan.
- Vei må dimensjoneres for busser og større biler m/snuplass for renovasjon, brann etc.
- Det må reguleres inn tilstrekkelig med parkeringsplasser for store arrangementer. Behov og vurdering av antall plasser må redegjøres for i planbeskrivelsen
- 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 plan-id 1848 2020 002 med navn «Detaljreguleringsplan Steigen Vikingstue»
- Det ble vist til gebyrregulativ for Steigen kommune. Slik planinitiativet er beskrevet antas det at planen blir en «sammensatt plan», men dette kan endres hvis det blir mere arbeid enn forutsatt. Gebyrregulativ finnes her, se bokstav A, side 3:
<https://www.steigen.kommune.no/nytt-gebyrregulativ-for-saksbehandling-i-steigen-kommune.5889757-109151.html>

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 samfunnsikkerhet*

Det varsles oppstart på vanlig måte. Det legges opp til et informasjonsmøte når planforslaget blir sendt på høring, men ikke ved oppstartsvarsel. Det kan bli aktuelt å møte planforum på regionalt nivå. Dette avklares etter at frist for merknader til oppstartsmelding er utløpt.

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 planforslaget omfatter et LNFR-areal som åpner for spredt bygging av bolig og næring og dermed delvis er i tråd med overordnet plan slutter kommunen seg til de vurderinger som er gjort om KU i planinitiativet. Det forutsettes at konsekvensene for landbruk/jordvern beskrives grundig i planbeskrivelsen og ROS analyse.

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

Det forutsettes at det foreligger krav til 3D illustrasjoner i A3 format som belyser hvordan de planlagte bygningene er tilpasset landskap og omgivelser. Det må også foreligge en enkel rammeplan for vann og avløp. En utomhusplan i 1:500 må foreligge enten vedlagt reguleringsplanen, eller at det er bestemmelser som krever at utomhusplan 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 kunne bli aktuelt og fra kommunes side ble det opplyst om at hvis det blir opp behov for en slik felles behandling for enkelte bygg vil kommunen 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.

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

Plankonsulent varsler oppstart når referat er godkjent og saken er behandlet i Plan- og ressursutvalget, jfr. pkt. i). 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 Gisle Jakhelln er kontaktperson for forslagstiller.

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

Siden området ikke er avsatt som byggeområde i kommuneplanen fremmes spørsmålet for politisk behandling i Plan og ressursutvalget den 17. mars.

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.

Referatet godkjent per epost av 28.02.2020

Referat:

Gunnar Svalbjørg

Plan- og miljøvernleder.

Steigen kommune

Vedlagt:

Planinitiativ utarbeidet av Boarch av 20.02.2020