

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8

Referatmalen fylles ut av forslagsstillers fagkyndig før og under oppstartsmøtet. Referatet skal godkjennes av partene.

Plantittel:	Reguleringsplan Kleiva		
Plantype:	<input checked="" type="checkbox"/> Områderegulering / <u>Reguleringsplan</u> <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Mindre endring av reguleringsplan. Gjeldende plan:		
Eiendom (gnr./bnr.):	Gnr 28 bnr 28		
Planavgrensning:	<input type="checkbox"/> Se vedlagt kartutsnitt <input checked="" type="checkbox"/> Sosi - fil av plangrense sendes kommunen, sammen med varsel om oppstart		
Saksnummer:	18/356	Planid:	Kleiva 201802
Saksbehandler:	Rune Dahl		
Planinitiativ mottatt:	18.06.2018		
Møtested:	Rådhuset	Møtedato:	29.08.2018
Møtedeltakere:	Oppdragsgiver: Vanja Sommersest og Svein Helge Martinussen Regulant (fagkyndig): Hallur Stakksund, Knut Helge Fenes: KHF Byggservice Kommune/planmyndighet: Rune Dahl: Bø Kommune Andre:		

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å:

Regulere området for seks tomter til fritidsboliger og egen bolig.

Estetisk byggeteknisk utført med at bolighus oppføres som de gamle tradisjonsrike Nordlandshusene.

Fritidsboligene er tenkt utformet med stilarten funksjonalisme (funkis), en stilart som har rot tilbake til 1920-30 tallet i Norge.

Merknader:

2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:	Plannavn:	Vedtaksdato:
<input type="checkbox"/> Fylkes(del)plan		
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel 2017-2028	30.11.2017
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan		
<input type="checkbox"/> Reguleringsplan		
<input type="checkbox"/> Pågående planarbeid i området		
<input type="checkbox"/> Andre planer/vedtak		

Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Klima og energiplan
- Forvaltningsplan vannområde
- Hovedplan for vann og avløp: Bø Kommune legger vannledning (64) frem til plangrensen. Videre fordeling innenfor plangrensen besørgeres av tiltakshaver. Regulert område ligger ca 100 m fra tilbokling vanntilførsel i forbindles med brann.

Merknader:

Kommunens arealplaner finnes på følgende plass på vår hjemmeside;

Andre gjeldende vedtatte planer i kommunen finner du her:

<http://www.boe.kommune.no/planer-og-prosjekter.293346.no.html>

Aktuelle regionale eller statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging
<https://www.regjeringen.no/nb/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging/id2001539/>
- T-2/08 Om barn og planlegging
- Regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter
<https://www.nfk.no/tjenester/miljo/miljo.774901.aspx>
- Andre

Merknader: Ikke aktuelt for denne reguleringsplanen.

- Planforslaget vil samsvare med overordnet plan.
- Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan.

Merknader:

Konsekvensutredning (KU) – samfunnssikkerhet - sårbarhetsanalyse

- Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, vedlegg I og II.
- Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart.
- Krav om planbeskrivelse og konsekvensvurdering etter pbl. § 4-2.
- Krav om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl. § 4-3
- Det er enighet om utarbeidelse av planprogram.

Merknader:

Konsekvensvurdering og ROS- analyse kan være en del av planbeskrivelsen.

Sjekkliste ROS-analyse: <http://fylkesmannen.no>

3. Kommunale vedtekter og retningslinjer for planområdet

Kommunale vedtekter

Vedtekter/arealplanbestemmelser for tilknytning til fjernvarme

Kommunale retningslinjer/ målsetninger

Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel

Merknader:

4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde:

1. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.
 2. Kart med avmerket planavgrensning.
 3. Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål.
 4. Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes).
- Forslagsstiller er kjent med rutiner for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste

Merknader:

5. Informasjon og medvirkning i skissefasen

Regulanten annonserer varsel om oppstart i Bladet Vesterålen, gjerne også på egen internettside. Annonse kommer i tillegg ut på Bø kommune sin hjemmeside og under offentlig innsyn/ høringer.

Merknader:

Informasjonsmøte

Se merknad

I større reguleringsaker kan det aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.

I planer med konsekvensutredning vurderer kommunen om det skal gjennomføres et offentlig møte om plansaken før planprogrammet vedtas, jf. forskrift om KU § 7 andre ledd.

Link til mer informasjon finnes her;

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/1-oppstart-og-medvirkning/14-medvirkning-i-planprosessen.html?id=613887>

Informasjon og medvirkning på internett – Digital PlanDialog

Ut fra størrelsen og utnyttelsen av området vurderer kommunen at det ikke trengs gjennomføres informasjonsmøte/ offentlig møte.

6. Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Planfaglige vurderinger:	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
<p><input checked="" type="checkbox"/> Naturgrunnlag:</p> <p>Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser</p> <p><input type="checkbox"/> Lokaliseringsfaktorer, avstand til:</p> <p>Skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud</p> <p><input type="checkbox"/> Fortetting</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Grøntstruktur</p> <p>Gjennomgående i tettbebygd strøk</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Landskap</p> <p>Virkning, 3d presentasjon</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Estetikk og byggeskikk</p> <p>Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Avfallshåndtering</p> <p>Avklare løsning for avfallsboder og lignende</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Trafo / linjenett</p> <p>Avklare plassering trafo, krav til ledninger i bakken</p> <p><input type="checkbox"/> Senterstruktur</p> <p>Forsterke en god senterstruktur</p> <p><input type="checkbox"/> Økonomi</p> <p>Realisering - behov for offentlige midler</p>	<p>Ikke grunnundersøkelser, kun visuell befarig. Regulert område vil bli nærmere vurdert senere i planprosessen.</p> <p>Bolig utført som Nordlandshus. Fritidsboliger utført i stilarten Funksjonalisme og da også integrert / tilpasset terrenget på best mulig måte.</p>
Landbruksfaglige vurderinger:	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
<p><input type="checkbox"/> Landbruk</p> <p>Langsiktig produksjonspotensial, arealtap, arrondering og drift for landbrukseiendommer, alternativ til omdisponering, jordvern/samfunnsinteresser, ulemper som kan gi restriksjoner på drift</p> <p><input type="checkbox"/> Virkeområde jord- og skogbruksloven</p> <p>Delings- og omdisponeringsbestemmelser</p>	

<p>Miljøfaglige vurderinger:</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p>
<p><input type="checkbox"/> Biologisk mangfold / Naturområder</p> <p>Vernet område, voksesteder for sjeldne / sårbare eller trua arter og samfunn, kvartær- eller berggrunnsgeologisk interesse, inngrepsfrie naturområder. Gyte, vekst og leveområder for fisk</p> <p><input type="checkbox"/> Vassdragsforvaltning</p> <p>Strandsone, flom, isgangssikring</p> <p><input type="checkbox"/> Friluftstinteresser</p> <p>Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser</p> <p><input type="checkbox"/> Viltinteresser</p> <p>Vilttrekk, leveområder, sjeldne/sårbare eller trua arter</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vannforsyning, avløpsforhold</p> <p>Grunnforhold</p> <p><input type="checkbox"/> Forurensning</p> <p>Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak</p> <p><input type="checkbox"/> ENØK</p> <p>Energifleksible varmesystemer, fjernvarmeområde</p>	<p>Bø Kommune legger ny vannledning til regulert område. Avløp planlegges felles anlegg med infiltrasjonsgrøft.</p>
<p>Kulturlandskap og kulturminner:</p> <p><input type="checkbox"/> Kulturlandskap</p> <p>Landskapsverdi, grense mellom by og landbruksareal</p> <p><input type="checkbox"/> Kulturminner</p> <p>Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p> <p>Ingen registrerte kulturminner i området.</p>
<p>Samfunnssikkerhet og beredskap jf. pkt. 2</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Naturbasert sårbarhet</p> <p>Ras, skred – stein, jord, leire, snø, flom, radon, høyspentstrekk, krav til brannvann</p> <p><input type="checkbox"/> Virksomhetsbasert sårbarhet</p> <p>Brann/eksplosjon, kjemikalie utslipp oa., lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av avfall og gamle fyllplasser, forurenset grunn, transport av farlig gods, elektromagnetiske felt fra kraftledninger</p> <p><input type="checkbox"/> Infrastruktur</p> <p>Vegtrafikk/transport nett, luftfart/flyplasser, jernbane</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p> <p>Ikke registret natrubar sårhet i området. Brannvann tilknyttet område med tilkobling ca 100 m fra ny bebyggelse.</p>

<p>Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Leke- og oppholdsarealer</p> <p>Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfyllt, vindskjernet, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafikkssikker, uten forurensning), variert mhp. ulik type lek, ulike årstider, tilgjengelighet, helse- og sikkerhetsmessige forhold, totalvurdering av behov, tap av bestående/egnet lekeareal (nære friluftsområder, åpne plasser, barnetråkk, 100m skogen), alternativer til å opprettholde bestående lekeareal, avsatt erstatningsareal</p> <p><input type="checkbox"/> Områder for allmennheten</p> <p>Universell utforming, tilgjengelighet</p> <p><input type="checkbox"/> Utomhusplan</p> <p>Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p>
<p>Veg- og trafikktekniske forhold</p> <p><input type="checkbox"/> Trafikkforhold</p> <p>ADT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett</p> <p><input type="checkbox"/> Trafikkplan / vegutforming</p> <p>Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkelfelt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tiltrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisisiktsoner, byggegrenser, belysning</p> <p><input type="checkbox"/> Avkjørsler og kryss</p> <p>Trafikksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss</p> <p><input type="checkbox"/> Kollektivtrafikk</p> <p>Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning</p> <p><input type="checkbox"/> Trafikksikkerhet</p> <p>Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vegkategori</p> <p>Legges det opp til ny privat veg, kommunal veg</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p> <p>Privat vei</p>

7. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.

1. Plankart (pdf-fil i riktig målestokk, og SOSI-fil nivå 4, versjon 4.5.), se eget skriv
2. Vegskjæringer/fyllinger skal vises i plankartet.
3. Reguleringsbestemmelser (pdf og word-fil),
4. Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa.
5. Kopi av varslingsbrev.
6. Kopi av varslingslisten (hvem har mottatt).
7. Kopi av innkomne merknader ved oppstart.
8. Planbeskrivelse, jf. pkt. 6 planfagelige tema.

Illustrasjonsmateriale.

ROS-analyse

Lengde- og tverrprofil for vegene.

Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport.

Merknader:

Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming finnes her:
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/6-bestemmelser/63-bestemmelsenes-innhold.html?id=622426>

Sjekkliste for detaljert planbeskrivelse finnes her:
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/sjekkliste-for-planbeskrivelse-detaljert.html?id=629554>

8. Kart

Grunnkart

Kommunen kan levere digitalt grunnkart (Euref 89).

Det er behov for tilleggsoppmålinger (er det entydige grenser i området).

Det anbefales oppmåling av plangrensen.

Plankart

Digital fremstilling i SOSI versjon 4.5 skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett

Merknader:

Kommunen har gitt ut kartdata for planarbeidet.

Oppmåling av tomtene rekvireres når reguleringsplanen er vedtatt. Gebyr etter en oppmålingforretning.

Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her:
http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-og_bygningsloven/kart--og-planforskriften-.html?id=570324

9. Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgekrav

Kjøreveg

Gang- sykkelvei / fortau

Vann- og avløpsnett

Høyspentledninger

Annet

Merknader:

Oppbygging av infrastruktur gjennomføres samtidig. Vei, strøm, vann og avløp.

Andre forhold

10. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer

- Anbefaler oppstart av planarbeid.
 Anbefaler ikke oppstart av planarbeidet.
 Anbefaler at reguleringsformålet legges fram for planmyndigheten
jf. plan og bygningslovens § 12 – 8.

Merknader:

11. Framdrift

- Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er maksimalt 12 uker.
 Forslagsstillers planlagte dato for varsling av oppstart: **September 2018**
 Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag:
November 2018, første runde politisk behandling
 Høringsfrist er minimum 6 uker.

12. Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Gebyrregulativet finnes på kommunens hjemmeside, og forslagsstiller er gjort kjent med dette:
<http://www.boe.kommune.no/priser-paa-kommunale-tjenester.293451.no.html#p524303211>

Faktura adresse:

Navn: Vanja Sommerseth og Svein Helge Martinussen
Adresse: Postboks 94
Postnr.: 8465 Straumsjøen

13. Bekreftelser

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.

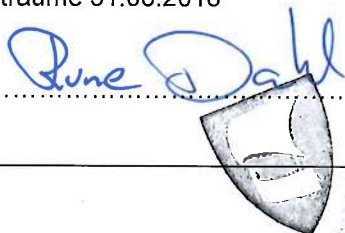
Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Sted, dato Straume 31.08.2018

Rune Dahl

Referent



BØ KOMMUNE
Teknisk avd.
8475 STRAUMSJØEN