

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:	Straume sentrum vest		
Plantype:	<input type="checkbox"/> Områderegulering / Reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Mindre endring av reguleringsplan. Gjeldende plan:		
Eiendom (gnr./bnr.):			
Planavgrensning:	<input type="checkbox"/> Se vedlagt kartutsnitt <input type="checkbox"/> Sosi - fil av plangrense sendes kommunen, sammen med varsel om oppstart		
Saksnummer:	Planid:	18672023.001	
Saksbehandler:	Line Henriette Benjaminsen		
Planinitiativ mottatt:	25.01.2023		
Møtested:	Teams	Møtedato:	07.09.2022
Møtedeltakere:			
Oppdragsgiver:	Andreas Sporild Olsen		
Regulant (fagkyndig):	Håvard Skaaden, HS Arealplan AS		
Kommune/planmyndighet:	Andreas Andersen, Jonas E. Hansen, Line H. Benjaminsen		
Andre:			

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny bebyggelse med tilhørende anlegg innenfor området avsatt til fremtidig sentrumsformål og LNFR i gjeldende kommuneplan. Det foreslås lagt til rette for ny bebyggelse for forretninger, tjenesteyting og kontorbedrifter innenfor planområdet.

Merknader:

--	--

2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:

- ☐ Fylkes(del)plan
☐ Kommuneplanens arealdel
☐ Kommunedelplan
☐ Reguleringsplan
☐ Pågående planarbeid i området
☐ Andre planer/vedtak

Plannavn:

Kommuneplanen: Arealet er avsatt til sentrumsformål og LNFR. Vedtatt 30.11.2017

Reguleringsplan: Planområdet berører en del av reguleringsplanen Straume (ID 199701). Vedtatt 26.05.1997

Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:

- ☐ Kommuneplanens samfunnsdel
☐ Klima og energiplan
☐ Forvaltningsplan vannområde
☐ Hovedplan for vann og avløp

Merknader:

Kommunens arealplaner finnes på følgende plass på vår hjemmeside;

<https://www.boe.kommune.no/arealplan-2017-2028.5693788-293346.html>

Andre gjeldende vedtatte planer i kommunen finner du her:

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

Aktuelle regionale eller statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer:

X Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging

<https://www.regjeringen.no/nb/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging/id2001539/>

X Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2018-09-28-1469>

X [T-2/08 Om barn og planlegging](#)

X Regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter

<https://www.nfk.no/tjenester/miljo/miljo.774901.aspx>

X Fylkesplan for Nordland 2013-2025

<https://www.nfk.no/f/p1/ibfae97e8-dc3b-434d-aec6-b57d3e806dba/fylkesplan-for-nordland-2013-2025-webversjon.pdf>

X Regional vannforvaltningsplan 2022-2027 Norland og Jan Mayen vannregion:

<https://www.vannportalen.no/vannregioner/nordland/plandokumenter-vannregion-nordland/planperiode-2022---2027/>

☐ Andre

Merknader:

☐ X Planforslaget vil samsvare med overordnet plan.

☐ Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan.

Merknader:

Deler av planområdet er avsatt til LNFR i gjeldende kommuneplan. Man kan imidlertid legge til grunn at

arbeidet vil være i tråd med hovedintensjonene i overordnet plan.

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.

X Krav om planbeskrivelse og konsekvensvurdering etter pbl. § 4-2.

X 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, under *Dokumenter*.

<https://www.statsforvalteren.no/nordland/samfunnssikkerhet-og-beredskap/beredskap/>

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:

Relevante kommunale planer vil følges opp i planarbeidet.

Bestemmelsene i kommuneplanen vil gjøres gjeldende.

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).

X Forslagsstiller er kjent med rutiner for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste

Merknader:

Kunngjøringen skal redegjøre for forslagsstillers og kommunens vurdering i forhold til KU-forskriften

5. Informasjon og medvirkning i skissefasen

X Regulanter annonserer varsel om oppstart i Vesterålen, gjerne også på egen internettside. Annonse på kommunen hjemmeside kommer i tillegg.

Merknader:

☐ Informasjonsmøte

I større reguleringssaker 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/reguleringplanveileder/1-oppstart-og-medvirkning/14-medvirkning-i-planprosessen.html?id=613887>

☐ Informasjon og medvirkning på internett – Digital PlanDialog

Et eventuelt behov for medvirkningsmøte vil vurderes fortløpende og i dialog med planmyndigheten.

6. Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Planfaglige vurderinger:

Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet

☐ Naturgrunnlag:

Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser

Nevnte tema må vurderes i planarbeidet. Biologisk mangfold er spesielt relevant.

☐ Lokaliseringsfaktorer, avstand til:

Skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud

Planarbeidet legger opp til en videreutvikling av Straume. Dette vil belyses i planarbeidet.

☐ Fortetting

Tiltaket vil representere en videreutvikling/fortetting.

☐ Grøntstruktur

Gjennomgående i tettbebygd strøk

Løsninger for grøntstruktur vil vurderes.

☐ Landskap

Virkning, 3d presentasjon

Det vil lages 3D illustrasjonsmaterieill.

☐ Estetikk og byggeskikk

Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder

Dette vil vurderes og belyses i planarbeidet.

☐ Avfallshåndtering

Avklare løsning for avfallsboder og lignende

Dette vil vurderes i planarbeidet. Nødvendige avklaringer med renovasjonsselskap vil sikres.

☐ Trafo / linjenett

Avklare plassering trafo, krav til ledninger i bakken

Behov for eventuell trafo vil avklaringer i planarbeidet.

☐ Senterstruktur

Forsterke en god senterstruktur

Tiltaket vil bidra til å videreutvikle Straume sentrum.

<input type="checkbox"/> Økonomi Realisering - behov for offentlige midler	Umiddelbart er det ikke kjent at det vil være behov for offentlige midler. Dette vil eventuelt avklares nærmere i planarbeidet, hvis det f.eks skulle være aktuelt med enkelte støtteordninger el.l.
Landbruksfaglige vurderinger:	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
<input type="checkbox"/> Landbruk Langsiktig produksjonspotensial, arealtap, arrondering og drift for landbrukseiendommer, alternativ til omdisponering, jordvern/samfunnsinteresser, ulemper som kan gi restriksjoner på drift	Planområdet berøre areal avsatt til LNF. Dette er imidlertid ikke dyrka mark. Dette vil vurderes nærmere i planarbeidet.
<input type="checkbox"/> Virkeområde jord- og skogbruksloven Delings- og omdisponeringsbestemmelser	Dette vil vurderes i planarbeidet.
Miljøfaglige vurderinger:	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
<input type="checkbox"/> Biologisk mangfold / Naturområder Vernet område, voksesteder for sjeldne / sårbare eller trua arter og samfunn, kvartær- eller berggrunnsgeologisk interesse, inngrepsfrie naturområder. Gyte, vekst og leveområder for fisk	Planområdet ligger i nærheten av Straume naturreservat. Reservatet tilhører nedre del av et større våtmarkskompleks, Straumevassdraget og består av Sjørisen, Førvatnet og Saltvatnet. Forholdet til dette vil belyses i planarbeidet.
<input type="checkbox"/> Vassdragsforvaltning Strandsone, flom, isgangssikring	Planområdet ligger på et lavt kotenivå, og kan potensielt være utsatt for flom.
<input type="checkbox"/> Friluftsinnteresser Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser	Stien som leder mot øst skal bevares og ikke forringes som følge av planarbeidet.
<input type="checkbox"/> Viltinteresser Vilttrekk, leveområder, sjeldne/sårbare eller trua arter	Ingen kjente konflikter. Se evt. biologisk mangfold ovenfor.
<input type="checkbox"/> Vannforsyning, avløpsforhold Grunnforhold	Ingen kjente konflikter.
<input type="checkbox"/> Forurensning Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak	Ingen kjente konflikter. Det planlegges ikke for følsom arealbruk.
<input type="checkbox"/> ENØK Energifleksible varmesystemer, fjernvarmeområde	Det kan vurderes å legge til rette for solcellepanel på den nye bebyggelsen. Egnetheten vedrørende dette vil vurderes nærmere.
Kulturlandskap og kulturminner:	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
<input type="checkbox"/> Kulturlandskap	Ingen kjente konflikter.

<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>Ingen kjente konflikter.</p>
<p>Samfunnssikkerhet og beredskap jf. pkt. 2</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p>
<p><input type="checkbox"/> Naturbasert sårbarhet</p> <p>Ras, skred – stein, jord, leire, snø, flom, radon, høyspentstrek, 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, forurensnet 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>Ingen kjente konflikter. Dette vil vurderes nærmere i planarbeidet.</p> <p>Ingen kjente konflikter</p> <p>Eksisterende infrastruktur anses å ha tilstrekkelig kapasitet til å håndtere den økte belastningen.</p>
<p>Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p>
<p><input type="checkbox"/> Leke- og oppholdsarealer</p> <p>Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfyllt, vindskjerm, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafiksikker, uten forurensning), variert mhp. ulike 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, nyplantning, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser</p>	<p>Ikke relevant. Det planlegges ikke for boligbebyggelse.</p> <p>Det er en allment tilgjengelig sti, som leder mot øst. Bruken av dette vil ikke påvirkes av planarbeidet.</p> <p>Som en del av planarbeidet vil det utarbeides en utomhusplan.</p>
<p>Veg- og trafikktekniske forhold</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p>
<p><input type="checkbox"/> Trafikkforhold</p> <p>ÅDT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett</p> <p><input type="checkbox"/> Trafikkplan / vegutforming</p> <p>Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkelstier, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tilstrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisisikssoner, byggegrenser, belysning</p> <p><input type="checkbox"/> Avkjørsler og kryss</p> <p>Trafiksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss</p>	<p>Ingen kjente konflikter. Dette vil vurderes nærmere i planarbeidet.</p> <p>Ingen kjente konflikter. Nye- oppgraderte veianlegg vil prosjekteres i tråd med Statens vegvesens håndbøker.</p> <p>Ingen kjente konflikter. Nye- oppgraderte veianlegg vil prosjekteres i tråd med Statens vegvesens håndbøker.</p>

<input type="checkbox"/> Kollektivtrafikk Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning <input type="checkbox"/> Trafikksikkerhet Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder <input type="checkbox"/> Vegkategori Legges det opp til ny privat veg, kommunal veg	Dagens kollektivholdeplasser videreføres Dette vil belyses i planarbeidet. Det legges kun opp til private veiareal.
---	---

7. Krav til planforslaget – innhold og materiale

X 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.
- X Illustrasjonsmateriale.
- X ROS-analyse
- ☐ Lengde- og tverrprofil for vegene.
- X Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport.

Merknader:

Rammer for bestemmelsenenes innhold og utforming finnes her:
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/?ch=10>

Sjekkliste for detaljert planbeskrivelse finnes her:
https://www.regjeringen.no/contentassets/b3923d767b33482bafebb9faccbb4509/sjekkliste_for_planbeskrivelse_bokm_mal.docx

Støyanalyse, utomhusplan etc.
Behov for evt. støyanalyse vil vurderes i planarbeidet. Det legges imidlertid ikke opp til følsom bebyggelse.

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.

Merknader:

Grunnkart bestilles via Infoland, plandata for eksisterende og tilgrensende planer bestilles fra plankontoret

Plankart

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

Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/veiledning-til-forskrift-om-kart-stedfestet-informasjon-arealformal-og-digitalt-planregister/id2628439/>

9. Gjennomføring**Aktuelle rekkefølgekrav**

- ☐ Kjøreveg
- ☐ Gang- sykkelvei / fortau
- ☐ Vann- og avløpsnett
- ☐ Høyspentledninger
- ☐ Annet

Merknader:

Rekkefølgekrav til gjøres gjeldende for nye tiltak i veiformål.

Nøyaktig hva som planlegges, vil fremkommer i løpet av planarbeidet.

Andre forhold**10. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer**

- ☒ X Anbefaler oppstart av planarbeid.
- ☐ Anbefaler ikke oppstart av planarbeidet.
- ☒ X 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: mars 2023
- ☐ Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag: Våren 2023
- ☐ 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

- ☐ Faktura adresse:

Hoxa Holding AS
Richard Withs gate 16
8450 Stokmarknes

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

Bø, 07/09.2022

.....

Referent

Line Henriette Benjaminsen