

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

Jf. pbl § 12-8

Referatmalen fylles ut av saksbehandler under oppstartsmøtet. Referatet skal godkjennes av partene. Forslag til referat oversendes innen to uker etter avholdt møte. Referatet skal vedlegges til sektormyndigheter ved varsel om oppstart av planarbeid.

Plantittel:	Holmen boligtn
PlanID:	201903
Eiendom (gnr/bnr/fnr):	Gnr. 2 bnr. 18
Planavgrensning:	<input checked="" type="checkbox"/> Se vedlagt planutsnitt <input checked="" type="checkbox"/> SOSI-fil av plangrense sendes kommunen for godkjenning i forkant av varsel om oppstart
Arkivsaksnummer:	
Saksbehandler:	Eli Egge
Planinitiativ mottatt:	23.10.2019
Møtested:	Rørvik samfunnshus
Møtedeltakere:	
Oppdragsgiver/forslagsstiller:	Jørgen Waagø og Tonje Vendela Riise
Plankonsulent (fagkyndig):	Roy Blom – Arkitektkontoret Blom AS
Kommunen/planmyndighet:	Eli Egge
Andre:	

1. Hensikten med planarbeidet

Tilrettelegge for 2-3 boliger på Holmen, Lauvøya, i Vikna kommune.

2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:	Plannavn og vedtaksdato:
<input type="checkbox"/> Fylkes(del)plan	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel	Vedtatt 16.12.2010 av Vikna kommunestyre
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan	
<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	
<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	
<input type="checkbox"/> Pågående planarbeid i området	
<input type="checkbox"/> Andre planer/vedtak:	
Overordnet plan:	
<input checked="" type="checkbox"/> Planforslaget vil samsvare med overordnet plan	
<input type="checkbox"/> Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med overordnet plan	
Merknader/vurderinger:	
Planområdet er satt av til fremtidig boligområde «V9» i kommuneplanens arealdel.	

Andre planer som har betydning for utarbeiding av planforslaget:

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Klima og energiplan
- Hovedplan vann
- Trafikksikkerhetsplan
- Kommunal planstrategi
- Plan for lokale kulturbygg, idrettsanlegg og friluftsområder
- Andre

Andre gjeldende kommunale planer finnes [her](#)

Vedtatte arealplaner finnes på kommunens kartinnsynsløsning.

Aktuelle regionale eller statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer:

- Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442
- Retningslinje flom- og skredfare i arealplaner
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
- Andre

3. Konsekvensutredning (KU), samfunnsikkerhet og sårbarhetsanalyse

- Planen utløser krav om konsekvensutredning etter *Forskrift om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven kapittel 2*
- Det skal utarbeides planprogram etter pbl § 4-1. Forslag til planprogram sendes på høring samtidig med varsel om oppstart.
- Det skal ikke utarbeides planprogram etter pbl § 4-1
- Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU

For alle planer skal det utarbeides en planbeskrivelse (pbl § 4-2) og risiko- og sårbarhetsanalyse (pbl § 4-3). Disse skal følge planforslaget ved utlegging til offentlig ettersyn.

Om ROS-analyse:

https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kmd/veiledninger_brosjyrer/2009/lovkommentar-til-plandelen-i/kapittel-4-generelle-utredningskrav/-4-3-samfunnsikkerhet-og-risiko--og-sar/id556749/

4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Krav iht. pbl §12-8:

Regulanten skal varsle oppstart av planarbeid.

Varselet skal inneholde/redegjøre for:

- Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet og avgrensning.
- Formålet med planleggingen.

Planprogram sendes på høring og på offentlig ettersyn samtidig med at det varsels oppstart av planarbeid.

Frist for merknader og innspill skal være minst 6 uker.

<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering av KU-plikt. <p>Det skal varsles i Namdalsavisa og/eller Ytringen og på Vikna og/eller Nærøysund kommune sine hjemmesider. Grunneiere, naboer og berørte offentlige etater og andre berørte interessenter skal varsles med brev.</p> <p>Frist for innspill skal være <u>minimum 3 uker</u> fra varsling.</p>	<p>Det varsles i Namdalsavisa og /eller Ytringen og på Vikna (og/eller) Nærøysund kommune sine hjemmesider. Brev til berørte parter og offentlige myndigheter.</p> <p>Planomriss i sosi sendes plantrondelag@kartverket.no</p>
<input checked="" type="checkbox"/> Regulanten skal oversende materiale til plankontoret for varsling på kommunens nettside.	
<input checked="" type="checkbox"/> Regulanten skal oversende varsel om oppstart med planavgrensning i SOSI-fil	
<input type="checkbox"/> Behov for informasjonsmøte	I større regulerings saker kan det være aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen. Informasjonsmøtet vil bli gjennomført i høringsperioden for planprogrammet.
<input checked="" type="checkbox"/> Saksbehandler i kommunen oversender naboliste og varslingsliste	

5. Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering	
<p>Detaljeringsnivå <i>Formål i plan, avgrensning, deler av området som er særlig verdifulle til f.eks. uteopphold</i></p>	<p>Forslagsstiller foreslår å regulere inn formål for LNF/friareal nærmest sjøen, og boligområder sentrert på Holmen. Vurderer også å ta med areal for felles flytebrygge/naust. Dagens landbruksareal forsøkes bevart i størst mulig grad, men pga. nødvendig vegframføring vil noe landbruksareal måtte reguleres om. Vegtrasé vurderes i planarbeidet.</p>
Planfaglige vurderinger:	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:
<input checked="" type="checkbox"/> Naturgrunnlag <i>Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser</i>	Løsmasser er registrert i nordre del av planområdet (GISLink)
<input type="checkbox"/> Lokaliseringsfaktor <i>Avstand til skole, servicetilbud, friluftsområder, kollektivtilbud, sentrum</i>	Reguleringsplanen legger til rette for landlig bebyggelse/bosetting – ivaretar andre hensyn/kvaliteter enn sentrumsnær lokalisering.
<input checked="" type="checkbox"/> Fortetting <i>Virkninger på naboer, behov, kvalitet</i>	Utbygging på området «V9» anses som en fortetting med eksisterende boliger på Holmen.
<input checked="" type="checkbox"/> Grønnstruktur <i>Ev. gjennomgående grønnstruktur i bebygde strøk</i>	Allmennhetens tilgang til strandsona og andre grøntareal må vurderes/hensyntas.
<input checked="" type="checkbox"/> Landskap <i>Nær- og fjernvirkning, behov for illustrasjon 3D presentasjon</i>	Planlagt bebyggelse og reguleringsbestemmelser må tilpasses topografien i området – søke å unngå silhuettvirkning fra sjøen osv.

<input checked="" type="checkbox"/> Estetikk og byggeskikk <i>Nær- og fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, material- og fargevalg, utnyttelsesgrad, byggehøyder</i>	Viser til kommuneplanens arealdel s.33: «Kystmiljøer med et åpent landskap og særpreget bygningsmiljø, er sårbare for uheldige plasseringer og utseende på nye bygg. Derfor skal det legges stor vekt på å oppnå en bebyggelse som i form, volum og eksteriør passer inn i landskapet og omgivelsene for øvrig». Dette er retningslinjer som gjelder for bebyggelse i LNF-soner, men har overføringsverdi også for «byggeområder». Det som direkte er sagt om dette tema ift. «byggeområder», er at «ved utarbeidelse av reguleringsplaner (...) skal estetisk kvalitet vektlegges. Planene skal vise tomteavgrensning, bebyggelsens plassering, vegadkomst og ev. fellesareal. Det skal også redegjøres for vannforsyning og avløpsledning», jf. tekstdelen til arealdelen s. 31.
<input checked="" type="checkbox"/> Utomhusplan <i>Viser til eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Trafo/linjenett <i>Plassering av trafo, ledninger i bakken</i>	
<input type="checkbox"/> Senterstruktur <i>Forsterkes god senterstruktur?</i>	
<input type="checkbox"/> Økonomi <i>Realisering – behov for offentlige midler</i>	
<input type="checkbox"/> Annet	
Landbruksfaglige vurderinger:	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:
<input checked="" type="checkbox"/> Landbruk <i>Langsiktig produksjonspotensial, arealtap, arrondering og drift for landbrukseiendommer, alternativ til omdisponering, jordvern/samfunnsinteresser, ulemper som kan gi restriksjoner på drift</i>	Hvilke fordeler/ulemper som valg av vegtrase vil føre til med hensyn til landbruk – dette må avveies mot f.eks. inngrep i strandsonen. Buffersone mellom landbruksareal og boligareal.
<input type="checkbox"/> Virkeområde for jord- og skogbruksloven <i>Delings- og omdisponeringsbestemmelser</i>	
<input type="checkbox"/> Annet	
Reindriftsfaglige vurderinger	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:
<input type="checkbox"/> Reindriftsinteresser <i>Vil trekklei, flyttlei, oppsamlingsområde, årstidsbeiter berøres. Ulemper som kan gi restriksjoner for reindriftsinteressene</i>	Ingen registrerte trekkleier eller flyttleier.
Miljøfaglige vurderinger:	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:

<input checked="" type="checkbox"/> Biologisk mangfold/Naturområder <i>Vernet område, sjeldne/sårbare eller trua arter og samfunn, kvartær- eller berggrunnsgeologisk interesse, inngrepsfrie naturområder, gyte, vekt og leveområder for fisk</i>	Viser til tekstdelen i arealdelen, s. 31: « <i>Ved utarbeidelse av reguleringsplan innen byggeområdene skal det foretas en kvalitetsvurdering av strandsonen i forhold til urørthet, topografi, friluftsliv og biologisk mangfold</i> ».
<input type="checkbox"/> Vassdragsforvaltning <i>Vannforekomster, miljøtilstand, vannforskriften (§12)</i>	
<input type="checkbox"/> Overflatevann <i>Lokal håndtering, andel av overflater med fast dekke, fordrøye overflatevann lokalt, lede bort på sikker vis (flomveier)</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Friluftstinteresser <i>Løyper, stier, fri ferdsel, fiske, rasteplasser</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Viltinteresser <i>Vilttrekk, habitat, sjeldne/sårbare eller trua arter</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Vannforsyning, avløpsforhold	
<input type="checkbox"/> Forurensning <i>Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagte tiltak</i>	
<input type="checkbox"/> Miljøvennlig oppvarming/ENØK	
<input type="checkbox"/> Annet	
Kulturfaglige vurderinger	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:
<input type="checkbox"/> Kulturlandskap <i>Landskapsverdi, grense mellom utbygging og landbruksareal</i>	
<input type="checkbox"/> Kulturminner <i>Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer</i>	Ingen registrerte automatisk freda kulturminner innenfor planområdet.
<input type="checkbox"/> Annet	
Samfunnssikkerhet og beredskap	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:
<input checked="" type="checkbox"/> Naturbasert sårbarhet <i>Ras, skred – stein, jord, leire, snø, flom, radon, høyspenttrekk, krav til brannvann</i>	Stormflo, både mht. plassering av vegtrasé og bebyggelse. Økt havnivåstigning. Løsmasser er registrert i nordre del av planområdet (GISLink)
<input type="checkbox"/> Virksomhetsbasert sårbarhet <i>Brann/eksplosjon (kjemikalie) utslipp, lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av avfall og gamle fyllplasser, forurenset grunn, transport av farlig gode, elektromagnetiske felt fra kraftledninger</i>	
<input type="checkbox"/> Infrastruktur <i>Vegtrafikk/transport nett, luftfart/flyplass</i>	

<input type="checkbox"/> Annet	
Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:
<input checked="" type="checkbox"/> Leke- og uteoppholdsarealer <i>Størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfyllt, vindskjermet, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafiksikker, 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), alternativer til å opprettholde bestående lekeareal, avsatt erstatningsareal</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Områder for allmennheten <i>Universell utforming, tilgjengelighet</i>	
<input type="checkbox"/> Annet	
Veg- og trafikktekniske forhold	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:
<input type="checkbox"/> Trafikkforhold <i>ÅDT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett, utløser planen behov for infrastrukturtiltak utenfor planområdet</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Trafikkplan/vegstandard <i>Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkelfelt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tilstrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisiktsoner, byggegrenser, belysning</i>	Avkjørsel til kommunal veg.
<input checked="" type="checkbox"/> Krav til dokumentasjon <i>Skjæringer/fyllinger, lengde og tverprofiler, sporingskurver</i>	Valg av vegtrasé – valget vil påvirke krav til oppbygging av vegkroppen noe som igjen vil ha ulik påvirkning på landskapet.
<input type="checkbox"/> Avkjørsler og kryss <i>Utforming, antall, sikkerhet, snumulighet på egen tomt</i>	
<input type="checkbox"/> Trafiksikkerhet <i>Ulykkesstatistikk, farlige punkter, trafikkøkning</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Vegeierskap <i>Offentlig, felles eller privat vei</i>	Privat veg
<input type="checkbox"/> Annet	

6. Krav til planforslag, innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser, se nedenfor

Oversendt planmateriale skal godkjennes før planforslaget kan regnes som komplett innsendt

Faste krav til innhold av planmateriale: <ol style="list-style-type: none"> 1. Plankart skal leveres som pdf i målestokk samt som SOSI-fil 2. Reguleringsbestemmelser skal oversendes i word-format, nasjonal mal for reguleringsbestemmelser bør benyttes 3. Planbeskrivelse med ROS-analyse og ev. KU skal leveres i word og pdf-format 4. Videre skal materialet inneholde: <ul style="list-style-type: none"> - Kopi av kunngjøringsannonse med dato. - Kopi av varslingsbrev med adresseliste. - Kopi av innkomne innspill 	Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming finnes her Sjekkliste for detaljert planbeskrivelse finnes her
Øvrige krav:	
<input type="checkbox"/> Illustrasjoner	
<input type="checkbox"/> Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapporter:	

7. Kart	
<input type="checkbox"/> Kommunen kan levere digitalt grunnkart	
<input type="checkbox"/> Det anbefales oppmåling av plangrensen	
<input checked="" type="checkbox"/> Digitalt planmateriale (se spesifisering ovenfor) skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.	Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her: https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/plankartsiden/id2361154/

8. Gjennomføring	
Aktuelle rekkefølgekrav:	Kommentar:
<input type="checkbox"/> Uteoppholdsareal	
<input type="checkbox"/> Lekeplass	
<input type="checkbox"/> Kjøreveg	
<input type="checkbox"/> Gang/sykkelveg eller fortau	
<input type="checkbox"/> Trafikale forhold utenfor planområdet	
<input checked="" type="checkbox"/> Vann- og avløpsnett	
<input type="checkbox"/> Høyspentledninger	
<input type="checkbox"/> Annet	

9. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer
<input checked="" type="checkbox"/> Anbefaler oppstart av planarbeid <input type="checkbox"/> Anbefaler ikke oppstart av planarbeid <input type="checkbox"/> Reguleringsformålet skal legges fram for planmyndigheten jf. plan og bygningslovens § 12-8
Merknader: Planforslaget er i tråd med overordna plan. Kommunen ser det som positivt at det blir tilrettelagt for boligbygging i regulert felt på Lauvøya, da det er etterspørsel etter ledige tomter i området. Rådmannens foreløpige vurdering er at planarbeidet ikke innebærer alvorlige, konfliktfylte tema. Det som må vurderes spesielt er avveiningen mellom landbrukshensyn og hensyn til bygging i strandsona – dette gjelder spesielt mht. valg av vegtrasé.

10.Framdrift

Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til føreste vedtak i saken er maksimalt 12 uker.

Forslagsstiller er informert om at høringsfristen for offentlig ettersyn er minimum 6 uker.

Forslagsstiller er informert om kalender for politiske møter (og plankontorets skrivefrister/saksbehandlingstid)

Forslagsstillers planlagte dator for varsling av oppstart: i løpet av desember 2019.

Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av planforslag:

11.Gebyr

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

Forslagsstiller er gjort kjent med gjeldende gebyrregulativ

Fakturaadresse (*forslagsstiller*): Jørgen Waagø og Tonje Vendela Riise, Engasvegen 65 E, 7900 Rørvik.

12.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, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak mv vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis.

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. Dersom det går 2 år fra oppstartsmøtet og det ikke er mottatt planleveranse vil saksbehandler avslutte saken. Dersom saken likevel skal fremmes må det holdes nytt oppstartsmøte.

Rørvik, 20.11.2019

Eli Egge

Referent