



Referat fra oppstartsmøte i plansaker

Plantittel:	Privat forslag til detaljregulering Del av BØ24		Plantype:	Detaljreguleringsplan	
Saksnummer:	21/01614	Plan-ID:	BØ41	Saksbehandler:	Øyvind Bjerke
Møtested:	Teams		Møtedato:	12.04.2021	
Deltakere:					
Fra tiltakshaver:			Fra kommunen:		
Bård Sørensen Kurt-Ivan Dishington Johnsen			Øyvind Bjerke Robin Tømmerås		
Fagkyndig konsulent:					
Unicotec Schultz (Monica Schultz)					
Formålet med planarbeidet:					
<p>Nordlaks Eiendom AS har et anlegg i stadig utvikling, og det ble søkt om tillatelse til utbygging i tråd med egen masterplan for utvikling. Gjeldende områdeplan BØ24 stiller imidlertid krav om detaljregulering av området der ny bebyggelse skal etableres, og Hadsel kommune meldte derfor at det må utarbeides en detaljreguleringsplan.</p> <p>En planprosess er omfattende og tidkrevende, og det er til gjensidig nytte at flere grunneiere i dette området har ønske om å delta i detaljreguleringen. På denne måten får man også best mulig utformet en plan som er best mulig for alle.</p>					
Planområde:					
Del av områdeplanen BØ24. Areal omfatter om lag 208,4 daa.					

Planstatus for reguleringsområdet		
Følgende arealplaner gjelder for hele eller deler av området (ID og dato skal føres):		
	Kommuneplanens arealdel/ID:	
	Aktuelle planbestemmelser:	
	Kommunedelplan/ID:	
X	Reguleringsplan/ID:	Områdereguleringsplan BØ24
	Planen vil helt erstatte følgende plan (er):	
X	Planen vil erstatte deler av følgende plan(er):	BØ24
X	Planforslaget vil samsvare med overordnet plan. <i>Småjusteringer langs sjø / land – sammenlignet BØ24</i>	
	Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med overordnet plan.	

Aktuelle regionale eller statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer:	
Det skal redegjøres for regionale og statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer i planbeskrivelsen, evt. søknaden om reguleringsendring.	
X	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging Kommentar: <i>(med bla bakgrunn i omfang, herunder ønske om å bygge utover 90000 m2 BRA i BØ24, som kan gi behov for å se på nye trafikale løsninger)</i>
	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
X	Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene Kommentar: aktuelle problemstillinger relateres til flom, miljøvennlige løsninger for nye bygg osv
	Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
	Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
	Regional planbestemmelse for kjøpesenter

Konsekvensutredning (KU) & samfunnsikkerhet/ sårbarhetsanalyse	
x	Planinitiativet gjør rede for forslagsstillers vurdering av KU-plikten
x	Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, jf. §§ 6 og 8.
	Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, Jf. §
	Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart etter at forslaget er behandlet av planutvalget.
	Krav om planbeskrivelse og konsekvensvurdering etter pbl. § 4-2.
	Krav om samfunnsikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl. § 4-3. <i>Plankonsulent vurderer behov.</i>

Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet	
Alle områder krysset av under må vurderes i forhold til FN's bærekraftsmål og om her fremmes bærekraftig utvikling lokalt. Foreløpig vurdering av forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet	
	Naturgrunnlag <i>Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser</i> Kommunens vurdering: <i>Bebyggelse på fylling, som har fått tillatelse etter forurensningsloven, hvor utredning på aktuelle områder er foretatt i overordnet plan.</i>
	Landbruk <i>Nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark. Måloppnåelse i forhold til strategisk næringsplan.</i> Kommunens vurdering: <i>Berøres ikke.</i>
	Reindrift <i>Berøres reindriftsinteresser. Måloppnåelse i forhold til strategisk næringsplan.</i> Kommunens vurdering: <i>Berøres ikke.</i>
	Lokaliseringsfaktorer, avstand til: <i>Skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Overordnede arealpolitiske føringer</i> Kommunens vurdering: <i>Avklart i overordnet plan, BØ24.</i>
x	Fortetting <i>Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Overordnede arealpolitiske føringer</i> Kommunens vurdering: <i>Tiltakshavers vurdering er at makskrav på 90000 m2 BRA i BØ24 må tas bort ved kommende revidering av BØ24. Eksisterende %BYA i BØ24 for områdene som nå skal detaljreguleres vil kunne tilsa at bebyggelse vil overgå denne størrelsen kjapt. Det bør videre sees på hvorvidt utnyttelsesgrad bør økes ytterligere. I BØ24 antas det at parkering ikke medregnes i utnyttelsesgrad på 45- 50 % BYA. Om det er inklusive parkering, vurderes dette som for lav utnyttelsesgrad på et industriområde.</i> <i>Øyvind sjekker med spesialrådgiver på plan om det foreligger trafikale beregninger relatert til BØ24 og BØ38 Stokmarknes Miljøhavn.</i>
	Grøntstruktur <i>Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Overordnede arealpolitiske føringer</i> Kommunens vurdering:

Postadresse: Rådhusgata 5, 8450 Stokmarknes
 Besøksadresse:
 E-postadresse: postmottak@hadsel.kommune.no

Telefon: 76 16 40 00
 Telefaks: 76 16 40 01
 Org. nr.: 958 591 420

Bankgiro: 4560 07 00018
 8972 07 00930
 Skatt: 6345 06 18669

	<i>Snøopplag?</i>
x	<p>Landskap <i>Virkning, 3d presentasjon. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Overordnede arealpolitiske føringer</i></p> <p>Kommunens vurdering: <i>Detaljplanen vil ikke være så detaljert at bygninger er prosjektert. 3D-presentation og virkninger av bygg tas derfor inn som naturlig element i byggesak. Ta inn i bestemmelser.</i></p>
x	<p>Estetikk og byggeskikk <i>Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder</i></p> <p>Kommunens vurdering: <i>Byggehøyde maks som BØ24. Tas med i bestemmelser, og vurderes ved byggesak.</i></p>
	<p>Boligpolitisk plan <i>Er det aktuelt med tilvisningsrett, andel boliger med kommunal forkjøpsrett. Måloppnåelse i forhold til strategisk boligplan</i></p> <p>Kommunens vurdering: <i>Ikke aktuelt pga industri- og næringsområde.</i></p>
	<p>Senterstruktur <i>Forsterke en god senterstruktur, handelsetablering, kjøpesenter. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Overordnede arealpolitiske føringer</i></p> <p>Kommunens vurdering: <i>Ikke aktuelt pga industriområde. Ikke planlagt kjøpesenter.</i></p>
	<p>Kommunal økonomi <i>Realisering - behov for offentlige midler. Jf. Også kapittelet om utbyggingsavtaler</i></p> <p>Kommunens vurdering:</p>
	<p>Kommunale tjenester <i>Er det tilstrekkelig kapasitet på skole/barnehage i området? Hvilke behov for nye kommunale bygg utløser planen?</i></p> <p>Kommunens vurdering: <i>Vurdert ved BØ24. Anses ikke som aktuell problemstilling her.</i></p>
x	<p>Bolyst <i>I hvilken grad fremmer tiltaket bolyst for innbyggerne totalt sett, jf. Kap. 5.2 i kommuneplanens samfunnsdel?</i></p> <p>Kommunens vurdering: <i>Lite aktuelt tema, foruten at dette medfører flere arbeidsplasser, som gir grunnlag for flere innbyggere. Universell utforming aktuelt, men kreves i TEK uansett.</i></p> <p><i>Utdrag fra planstrategi:</i> <i>«FNs bærekraftsmål skal inngå som emne i all planlegging. Herunder skal det være særlig fokus på bærekraft innenfor emnene folkehelse, bolyst, klima & miljø, og næringsutvikling. I tillegg skal barn- og unges oppvekstvilkår samt forholdet til universell utforming vurderes i alle plansaker.»</i></p>
x	<p>Næringsutvikling <i>I hvilken grad fremmer tiltaket næringsutvikling for kommunen og regionen? Hvor mange arbeidsplasser gir tiltaket? Måloppnåelse i forhold til strategisk næringsplan?</i></p> <p>Kommunens vurdering: <i>Aktuelt tema, som bør fremheves. Bærekraftig utvikling?</i></p>
Miljøfaglige vurderinger	
	<p>Biologisk mangfold / Vilt / Naturområder <i>Vernet område, voksesteder for sjeldne / sårbare eller trua arter og samfunn, kvartær- eller berggrunnsgeologisk interesse, inngrepsfrie naturområder. Gyte, vekst og leveområder for fisk. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Overordnede arealpolitiske føringer</i></p> <p>Kommunens vurdering: <i>Henviser til BØ24s utredning.</i></p>
x	<p>Strandsone og vassdragsforvaltning <i>Strandsone, flom, isgangssikring</i></p> <p>Kommunens vurdering: <i>Stormflo vil være en fremtidig utfordring i planområdet, spesielt siden Nordlaks ønsker å bygge</i></p>

	<p>nytt i tilknytning til eksisterende bebyggelse, som ligger noe for lavt sett ut ifra fremtidig stormflo. Det foretas egen vurdering i planen på stormflo og eventuelle risikoreduserende tiltak for å komme innenfor krav i teknisk forskrift.</p> <p>Teknisk forskrift §7-2 sikkerhet mot flom og stormflo viser til at man kan iverksette avbøtende tiltak mv. dersom det bygges i områder potensielt utsatt for stormflo. Kommunen vurderer bygg på industriområdet til å inngå i sikkerhetsklasse F2 med middels konsekvens. På bakgrunn av det må det som minimum prosjekteres med største nominelle årlige sannsynlighet på 1/200 (200-årsflom).</p> <p>Se på dette i bestemmelser og kart. Hvordan kan det gjøres trygt å bygge lavere? Fast kotehøyde gulv? Solid konstruksjon? Fyllingskant mot sjø / bølgebrytning? Overvannshåndtering?</p> <p>Det vises til Statsforvalterens fremtidige stormflonivåer for Hadsel som datagrunnlag. Det informeres om at bølgehøyde ikke er tatt med i disse tallene. Det er ikke utført bølgeanalyse i BØ24, eller andre planer i området. Det er utført analyse på Coop-tomta på Sykehusbukta, hvor resultat ble kote +3,5 pluss murvegg litt innenfor fyllingsfront for å bryte bølger.</p>
	<p>Friluftstinteresser Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Overordnede arealpolitiske føringer</p> <p>Kommunens vurdering: Lite aktuell siden området er områderegulert til industri / næring.</p>
x	<p>Forurensning Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak. Berøres planen av støysoner, jf. T-1442. Hvordan skal dette følges opp opp med evt. avbøtende tiltak?</p> <p>Kommunens vurdering: (spesielt om nye tiltak vil fravike fra overordnet plan) Gjort endel vurderinger / analyser i BØ24, om nye tiltak fraviker fra dette, må det beskrives ytterligere med nye analyser og bestemmelser i plan, eventuelt minimum i byggesak.</p> <p>Belysningsplan i byggesak?</p>
Folkehelse	
x	<p>Planen må vise hvorledes kap. 5.3 Folkehelse i kommuneplanens samfunnsdel er fulgt opp. Viktige momenter er sosial ulikhet i helse med fokus på barn/unges levekår, levevaner og livsstil, psykisk helse, helsefremming og et aldersvennlig samfunn og stedsutvikling jf. Regjeringens kvalitetsreform «Leve hele livet»</p> <p>Kommunens vurdering: I utgangspunktet mindre aktuelt tema, men folkehelse som tema i alle nye planer / tiltak (med bakgrunn i planstrategi). Barn og unge tas med i vurdering.</p> <p>Utdrag fra planstrategi med aktuelle temaer i : «FNs bærekraftsmål skal inngå som emne i all planlegging. Herunder skal det være særlig fokus på bærekraft innenfor emnene folkehelse, bolyst, klima & miljø, og næringsutvikling. I tillegg skal barn- og unges oppvekstvilkår samt forholdet til universell utforming vurderes i alle plansaker.»</p>
x	<p>Det kreves i tillegg en forenklet folkehelsevurdering etter kommunal sjekklister Sjekklister baserer seg på Østfoldhelsas sjekklister.</p> <p>Kommunens vurdering: Kommunen sender over eksempel til plankonsulent (Folkehelsevurdering – AB2). Her benyttes kun sjekklister (tabell) under punkt 5 som grunnlag for egen sjekklister for gjeldende planforslag.</p>
	<p>Det kreves en <u>utvidet</u> folkehelsevurdering der fagkyndig helsepersonell benyttes</p> <p>Kommunens vurdering:</p>
Kulturlandskap og kulturminner	
	<p>Kulturlandskap Landskapsverdi, grense mellom by og landbruksareal. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Overordnede arealpolitiske føringer</p>

	<p>Kommunens vurdering: <i>Ikke aktuell</i></p>
	<p>Kulturminner <i>Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer, SEFRAK. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Overordnede arealpolitiske føringer</i></p> <p>Kommunens vurdering: <i>Ta inn standardformulering i bestemmelser, ikke behov for nærmere utredninger her.</i></p>
<p>Samfunnssikkerhet og beredskap</p>	
x	<p>Risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. pbl §4-2</p>
x	<p>Naturbasert sårbarhet <i>Ras, skred – stein, jord, marin grense, kvikkleire, snø, flom, radon, høyspentstrek, krav til brannvann. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Samfunnssikkerhet og beredskap</i></p> <p>Kommunens vurdering: <i>Se på fet skrift.</i> <i>Brann / beredskap: Øyvind Stensø Skjørholm</i> <i>VA: Robin Tømmerås</i></p>
x	<p>Virksomhetsbasert sårbarhet <i>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, FAST-registeret. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Samfunnssikkerhet og beredskap</i></p> <p>Kommunens vurdering: <i>Vurderes etablert gasstank hos Nordlaks. Gasstank- og ledning på planområdet markeres med hensynssone. Vises til BØ38 for hvordan dette kan utføres.</i></p> <p><i>Mulig etablering av elektrokjele hos Nordlaks, som i så fall bør tas med i vurdering i plan.</i></p> <p><i>Amoniakk beskrives i planbeskrivelse, evt bestemmelser.</i></p> <p><i>Ellers er det eksplosjonsfare på kommende miljøhavn (BØ38) og bensinstasjon (BØ24, men utenom planområdet). Hvordan kan dette påvirke kommende detaljplan?</i></p>
x	<p>Infrastruktur <i>Vegtrafikk/transport nett, luftfart, farleder. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Overordnede arealpolitiske føringer</i></p> <p>Kommunens vurdering: <i>Ledninger i plankart?</i> <i>Kommunens infrastruktur er i veikropp i dag. Det er kapasitet for utvidelser her.</i></p> <p><i>Eksisterende avkjørsel og vei mot Skretting: Avkjørselspil mot Skretting fra Nordlaks. Tiltent beredskapsmessig adkomst, ikke ansatteadkomst.</i> <i>Foreløpig kommunal vei/grunn, Skretting kan kjøpe på forkjøpsrett. Bør settes inn føringer i evt salg. Viktig at Skretting ikke kan stenge adkomst, om de kjøper. Kommunen tar dette med i prosesser med Skretting.</i></p> <p><i>Beskriv hvorvidt dagens vegløsninger er dekkende for fremtidig utvidelse, herunder avkjørsel mot FV.</i></p>
<p>Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes fysiske behov og interesser</p>	
x	<p>Leke- og oppholdsarealer <i>Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfylt, vindskjernet, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafikksikker, 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. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Kapitlene bolyst, folkehelse og overordnede arealpolitiske føringer</i></p> <p>Kommunens vurdering: <i>Universell utforming. Tas med som følge av planstrategiens bestemmelse 3.3.1</i></p>
<p>Barnetråkk</p>	
	<p>Områder for allmennheten <i>Kommunale barnetråkk-registreringer i trafikk sikkerhetsplanen, universell utforming, tilgjengelighet.</i></p>

	<p>Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Bolyst og folkehelse</p> <p>Kommunens vurdering: Lite aktuell.</p>
x	<p>Utomhusplan Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser. Redegjør for universell utforming av uteareal. Kan gjøres bindende gjennom bestemmelser.</p> <p>Kommunens vurdering: Nordlaks ønsker å se på mulig ny busslomme på ny vei i BØ24. Behov og løsning skisseres i så fall i plan.</p> <p>Utomhusplan følger byggesøknad. Betraktning før søknad. Universell utforming.</p> <p>Parkering: Plassering må ikke låses – fleksibilitet. Ha parkeringsnøkkel i bestemmelser. Beregne behov i byggesak?</p> <p>Utnyttelsesgrad på 45 % nok? Nordlaks foreslår 60% BYA eks parkering. Samkjøre med BØ24.</p> <p>Fabrikkutsalg (Hoven) – Tas inn i planbeskrivelse Kombinertformål med dedikert parkering her.</p> <p>Visningsanlegg – Universell utforming, parkering, ta inn i bestemmelser?</p>
Teknisk infrastruktur	
x	<p>Trafikkforhold ÅDT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett</p> <p>Kommunens vurdering: Tiltaket vil føre til mer transport; flere ansatte, visning, butikk og mulig mer tungtrafikk, selvom det like gjerne kan bli mindre tungtrafikk. Mindre tungtrafikk grunnet kasseproduksjon på stedet. Inntransport av kasser forsvinner. Mer korttransport mot miljøhavn. Mer frysevarer over båt. Palletrafikk - internt</p> <p>Trenger ikke å stedfeste parkeringsløsning i plan.</p> <p>BØ38 – oversendes plankonsulent.</p>
x	<p>Trafikkplan / vegutforming Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkelfelt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tiltrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisktssoner, byggegrenser, belysning. Jf. Veinormaler og hovedplan for vei.</p> <p>Kommunens vurdering: For Nordlaks – internveier prosjektert. Fortau tas inn i plan.</p> <p>Beredskapsadkomst mot Skretting: Ikke tilfredsstillende friskt i dag, men kan ordnes med å flytte litt på vei. Kommunen vil prøve å tilpasse avtalen med Skretting slik at alle parter blir fornøyde.</p> <p>Nordlaks anbefaler å se på avlastningsparkering til Renovest. Herunder utvidelse av veibredde mot nordvest. Avkjørselspil mot Renovest inntegnes i plankart.</p> <p>Avkjørsel mot Berg Elektro som pil. Se på byggelinje oppmot evt bygg.</p> <p>Siktlinjer på nye kryss – tegne inn mot BI4, BI5 og BI3</p> <p>BF/BI3 – behov for fleksibilitet her. Mulighet for å skyve på avkjørselspil. Kommunalteknikk ser ikke utfordringer med inntegnet plassering i BØ24.</p> <p>BI5 Avkjørsel i området mot BI6. Vurder om det skal være to avkjørsler på BI5. Hvorfor / hvorfor ikke? Infrastruktur – pumpe- og nettstasjon – merke i kart.</p> <p>BI6 Lager egen avkjørsel (utenom denne planen).</p>

	<p>Nordlaks: Se på mulighet til felles avkjørsel med B15?</p> <p>Vegbredder: Følger vegnormaler + eventuell tilleggsbredde.</p> <p>Fått anvisning på påkoblingspunkt.</p> <p>Snøopplag: Nordlaks: Bakareal mot Renovest. Og mot sør. Snøopplag tas ved byggesak. Krav om dette i utomhusplan. Ta inn i bestemmelser.</p> <p>Skiltplan: Nordlaks har ønske om overordnet skiltplan for området. Tilhører ikke denne reguleringsplanen, så dette er tips til overordnet plan.</p> <p>Belysningsløsninger tas ved byggesak. Beskriv i bestemmelser.</p> <p>Kai: VHS1 – Del av denne tas til industri. Kai tillates i VHS1, så ikke nødvendig.</p>
x	<p>Avkjørsler og kryss Trafikksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss. Jf. Veinormaler og hovedplan for vei.</p> <p>Kommunens vurdering: Se over.</p>
x	<p>Avkjørselstillatelser fra fylkesvei Foreligger her avkjørselstillatelse fra veieier? Når ble denne innvilget?</p> <p>Kommunens vurdering: Gitt tidligere. Se BØ24. Bør vurderes ny avkjørsel mot FV mot øst sett oppimot ønske om mer enn 90000 m2 BRA på området, men ikke minst at det også er et nytt område BØ38 i tilknytning.</p>
x	<p>Kollektivtrafikk Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Samferdel og kommunikasjoner</p> <p>Kommunens vurdering: Etablert gjennom rekkefølgebestemmelse i BØ24, hvor busslomme er i tilknytning til fylkesvei. Nordlaks ønsker å se på mulig busslomme på ny vei på industriområdet (parallellvei til FV)? Dette må i så fall inn i planbeskrivelse, kart og bestemmelser.</p>
	<p>Trafikksikkerhet Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder. Samsvar med målsettingene og tiltak i kommunal trafikksikkerhetsplan</p> <p>Kommunens vurdering: Se over, eneste aktuell her er kollektiv.</p>
x	<p>Vann, avløp og overvann og fjernvarmetrasé Tilstrekkelig kapasitet? Behov for oppgraderinger, pumpestasjoner, slukkevann og brannkummer. Krav om overordna VAO-plan? Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Kommunale tjenester og forvaltning samt kommunal VA-plan?</p> <p>Kommunens vurdering: Tilstrekkelig vann og avløp, kommunalteknikk er allerede i dialog med Nordlaks på dette.</p> <p>Mye av infrastruktur i området tilnærmet nytt. Brannkum integrert del av vanlig vannkummer.</p> <p>Ved byggesak – Nordlaks - vann som skal forsyne skumanlegg.</p> <p>Det er ikke planlagt nytt fjernvarmesystem, i følge kommunalteknikk. Ved nye tiltak må tiltakshavere uansett forholde seg til tekniske krav relatert til energieffektivitet (eks.: energibrønner hotellet). TEK oppdateres jevnlig. Det er krav om tilrettelegging for tilknytning til evt fjernvarmenett i BØ24 (1.2 b). Bør bestemmelse i BØ24 endres / tilpasses, slik at det er rom for andre tilsvarende løsninger? Nordlaks gjenbraker varme fra produksjon, f.eks.</p>
x	<p>Avfallshåndtering Avklare løsning for avfallshåndtering</p> <p>Kommunens vurdering: Nordlaks har miljøstasjon - beskrive i planbeskrivelse.</p>


	<ul style="list-style-type: none"> - Avfallsplan for kai – krav fra overordnet myndighet For de andre tomter – kommunale retningslinjer? - Beskrives i byggesak
x	<p>Tilknytningsplikt fjernvarme</p> <p>Kommunens vurdering: Se over.</p>
x	<p>Tilknytning til energi og fiber Energi/ fiberleverandør må kontaktes. Er dette gjort eller skal dette gjøres?</p> <p>Kommunens vurdering: Oppdaterte tegninger fra Trollfjord kraft Hensynssoner? – nei. Avstemme hensynssoner for trafo mm med BØ24</p>
Masser	
	<p>Hvor skal det hentes masser fra til tomtarbeidet? Fra leverandør med godkjent masseuttak som leverer CE-merkede masser, eller eller andre steder det er gitt nødvendige tillatelser til?</p> <p>Kommunens vurdering: Viser til områdeplanens bestemmelser: Evt. utfylling i sjø forutsettes avklart i forhold til enhver tid gjeldende teknisk forskrift (TEK)</p>
	<p>Hvor planlegges det å lempe evt. overskuddsmasse? Godkjent avfallsdeponi, hvis forurensede masser eller andre steder der det er gitt nødvendige tillatelser til?</p> <p>Kommunens vurdering: Styres av overordnet regelverk. Eventuell bestemmelse på dette, kan vise til enhver tids gjeldende regelverk.</p>
Annet	
	<p>Andre forhold som må redegjøres for eller undersøkes: Forhold som skal avklares i etterkant av møtet.</p> <p>Kommunens vurdering:</p>
Grunnkart	
x	<p>Det er digitalt grunnkart for området (Euref 89) (Plankonsulent har mottatt dette tidligere)</p>
	<p>Det er behov for tilleggsoppmålinger</p>
Gjennomføring	
<p>Aktuelle rekkefølgekrav: <i>(Ingen spesielle krav her - tar dette som det kommer)</i></p>	
	<p>Kjøreveg</p> <p>Kommunens vurdering:</p>
	<p>Lekeplass/uteområder/grønnstruktur</p> <p>Kommunens vurdering:</p>
	<p>Gang- sykkelvei / fortau</p> <p>Kommunens vurdering:</p>
	<p>Vann- og avløpsnett</p> <p>Kommunens vurdering:</p>
	<p>Annet</p> <p>Kommunens vurdering:</p>
<p>Utbyggingsavtale:</p>	

	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale
	Kommunen ønsker å inngå utbyggingsavtale
	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen.
	Andre forhold:
Krav til varsel om oppstart av planarbeid og medvirkning	
Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde:	
<ol style="list-style-type: none"> 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, størrelse og formål. 4. Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes). 5. Kopi av planinitiativ. 	
Kunngjøringen skal redegjøre for forslagsstillers og kommunens vurdering i forhold til KU-forskriften. Ved endring etter pbl. § 12-14, 2. Ledd «mindre endring», skal komplett planforslag sendes på høring, ikke bare omrisset. Jf. <i>Forørig måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Medvirkning og samfunnsdeltakelse</i>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Kopi av referat fra oppstartsmøtet skal sendes til berørte sektormyndigheter.
<input checked="" type="checkbox"/>	Planomriss skal oversendes kommunen på sosi-format sammen med varselet.
<input checked="" type="checkbox"/>	Forslagsstiller annonserer varsel om oppstart i Bladet Vesterålen og/eller Vesteraalens avis, gjerne også på egen internettside. Ambita benyttes til varsling. Kommunen varsler på egne nettsider under menyvalgene SELVBETJENING og HØRINGER OG KUNNGJØRINGER.
<input checked="" type="checkbox"/>	Regionalt planforum – kommunen kan varsle her.
<input checked="" type="checkbox"/>	Informasjonsmøte – kan gjennomføres digitalt
<input checked="" type="checkbox"/>	Liste oversendes plankonsulent- oversikt over hvem kommunen mener bør varsles.
Krav til planforslaget – innhold og materiale	
<input checked="" type="checkbox"/>	Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.
<ol style="list-style-type: none"> 1. Plankart (pdf-fil i riktig målestokk, og SOSI-fil med kvittering for utført kontroll). 2. Reguleringsbestemmelser (word-fil), 3. Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa. 4. Kopi av varslingsbrev. 5. Kopi av varslingslisten (hvem har mottatt). 6. Kopi av innkomne merknader ved oppstart, med forslagsstillers kommentarer. 7. Planbeskrivelse (word-fil) 8. Referat fra grunneiermøtet (Nordlaks lager egen avtale med berørte parter i planen) 	
<i>Maler? Tekst på kunngjøring må tilfredsstillende minstekrav, men også at det er enighet om tekst før det sendes ut. Avsjekk med alle berørte parter.</i>	
	Illustrasjonsmateriale (Støyanalyse, utomhusplan, sol/skygge diagram etc.)
<input checked="" type="checkbox"/>	ROS-analyse
<input checked="" type="checkbox"/>	Lengde- og tverrprofil for vegene
	Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport (Tema som skal utredes i evt. KU)
Gebyr	
Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Betalingsregulativet finnes på kommunens hjemmeside, eller oversendes.	
Faktura adresse for tilsending av gebyrkrav:	
Navn:	Nordlaks Eiendom AS
Adresse:	Industriveien 14
Postnr.:	8450 Stokmarknes
Org.nr.	976725913
Ref.:	Kurt-Ivan Dishington Johnsen
Kommunens foreløpige vurdering/konklusjon	
<input checked="" type="checkbox"/>	Anbefaler oppstart av planarbeid.
	Planinitiativet stoppes, jf. pbl § 12-8, 2. ledd.
	Det er uenighet om følgende punkter i referatet:

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 foreløpige og med forbehold om at endringer i rammebetingelser, kommunens rutiner og politikk samt 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.

Referatet må være undertegnet for at kommunen skal varsle på sine hjemmesider

Sted/ Dato: 23.04.2021	Saksbehandler hos kommunen: Øyvind Bjerke Rådgiver plan 
23.04.2021	Tiltakshaver eller dens plankonsulent: Monica Schultz (plankonsulent) 