



Referat fra oppstartsmøte i plansak

| | | | | | |
|--------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------------|------------------------|
| Plantittel: | Jonathanbrygga, GBnr. 62/77 | | Plantype: | Detaljregulering | |
| Saksnr: | 22/00423 | Plan-ID: | 1866_202206 (SM71) | Saksbehandler: | Hans Chr. Haakonsen |
| Møtested: | Microsoft Teams | | Møtedato: | Tirsdag 22/2 kl. 09:00 | |

Er planinitiativ innlevert kommunen? (Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.)

Ja

Er planinitiativet i samsvar med forskriften?

Ja

Deltakere:

Fra tiltakshaver:

Meir enn hjerne AS v/ Jenny Danenbarger

Fra kommunen:

Saksbehandler Hans Chr. Haakonsen
Enhetsleder kommunalteknikk Robin S.
Tømmerås

Fagkyndig konsulent:

Unicotec v/ Monica Schultz

Formålet med planarbeidet:

Planens hensikt er primært å tilrettelegge for forslagsstillerens næringsvirksomhet, som er pasientbehandling og kompetanseutvikling innenfor alderspsykiatri og demensomsorg. Planen omfatter også deres private bolig med tilhørende utearealer, kai og flytebrygge. Det er utarbeidet et skisseprosjekt der det blant annet er lagt vekt på å synliggjøre mulighet for at bygningsmassen kan bli nærmest selvforsynt med energi.

Planspørsmål ble behandlet i formannskapet 4.11.2021 i sak 126/21. Vedtak som følger:

1. Formannskapet stiller seg i utgangspunktet positivt til planspørsmålet
2. Det må utarbeides en detaljreguleringsplan etter plan og bygningsloven som utformes av fagkyndige.

Planområde:



Planstatus for reguleringsområdet

Følgende arealplaner gjelder for hele eller deler av området (ID og dato skal føres):

| | | |
|---|-----------------------------|--|
| X | Kommuneplanens arealdel/ID: | KPA1866 kommuneplanens arealdel 2014-2026 |
| | Aktuelle planbestemmelser: | Kap. 4.4.1 Boliger, jf. generelle retningslinjer samt vilkår |
| - | Kommunedelplan/ID: | |
| - | Reguleringsplan/ID: | |

| | | |
|---|--|---|
| - | Planen vil helt erstatte følgende plan (er): | |
| X | Planen vil erstatte deler av følgende plan(er): | KPA1866 kommuneplanens arealdel 2014-2026 |
| - | Planforslaget vil samsvare med overordnet plan. | |
| X | Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med overordnet plan. | |
| X | Kommunens kommentar: <i>Dog er planspørsmål rettet til- og avklart med formannskapet med positiv holdning til reguleringen</i> | |

| | |
|---|--|
| 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 |
| X | Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen |
| X | Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene |
| X | Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen |
| - | Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag |
| - | Regional planbestemmelse for kjøpesenter |

| | |
|--|--|
| Konsekvensutredning (KU) & samfunnssikkerhet/ sårbarhetsanalyse | |
| X | Planinitiativet gjør rede for forslagsstillers vurdering av KU-plikten |
| X | Planen utløser <u>ikke</u> krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, jf. §§ 6 og 8. |
| - | Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, Jf. § 6, tabell 1 nr. 25 |
| - | Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart etter at forslaget er behandlet av planutvalget. |
| X | Krav om planbeskrivelse etter pbl. § 4-2. |
| X | Krav om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl. § 4-3 |

| | |
|--|--|
| Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet | |
| Alle områder kryssset av under må vurderes i forhold til FNs bærekraftsmål og om her fremmes bærekraftig utvikling lokalt. Foreløpig vurdering av forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet | |
| X | Klimaregnskap for anleggsfasen og driftsfase Som følge av FNs bærekraftsmål. Livsløpsanalyse (LCA) Kommunens vurdering: <i>Klimafotavtrykk-berging som angis i planbeskrivelsen</i> |
| X | Naturgrunnlag <i>Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser</i> Kommunens vurdering: <i>Det må redegjøres for sikker grunn, slik at ulykke ikke oppstår.</i> |
| - | Landbruk <i>Nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark. Måloppnåelse i forhold til strategisk næringsplan.</i> Kommunens vurdering: <i>Ingen</i> |
| - | Reindrift <i>Berøres reindriftsinteresser. Måloppnåelse i forhold til strategisk næringsplan.</i> Kommunens vurdering: <i>Ingen</i> |
| X | Lokaliseringsfaktorer, avstand til: <i>Skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Overordnede arealpolitiske føringer</i> Kommunens vurdering: <i>Det må redegjøres for avstand til kollektivtilbud i planbeskrivelsen</i> |

| | |
|---|--|
| - | Fortetting <i>Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Overordnede arealpolitiske føringer</i> |
| | Kommunens vurdering: <i>Ingen</i> |
| - | Grøntstruktur <i>Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Overordnede arealpolitiske føringer</i> |
| | Kommunens vurdering: <i>Ingen</i> |
| X | Landskap <i>Virkning, 3d presentasjon. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Overordnede arealpolitiske føringer</i> |
| | Kommunens vurdering: <i>Det bør lages en enkel visuell fremstilling av anlegget som kan gi et inntrykk av dens plassering i landskapet.</i> |
| X | Estetikk og byggeskikk <i>Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder</i> |
| | Kommunens vurdering: <i>Jf. forrige punkt</i> |
| X | Boligpolitisk plan <i>Er det aktuelt med tilvisningsrett, andel boliger med kommunal forkjøpsrett. Måloppnåelse i forhold til strategisk boligplan</i> |
| | Kommunens vurdering: <i>Enkel vurdering i planbeskrivelsen og om dette er aktuelt</i> |
| X | Senterstruktur <i>Forsterke en god senterstruktur, handelsetablering, kjøpesenter. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Overordnede arealpolitiske føringer</i> |
| | Kommunens vurdering: <i>Enkel vurdering i planbeskrivelsen om hvorledes tiltaket vil forsterke Stokmarknes</i> |
| X | Kommunal økonomi <i>Realisering - behov for offentlige midler. Jf. Også kapittelet om utbyggingsavtaler</i> |
| | Kommunens vurdering: <i>Det må signaliseres i oppstartsmøtet evt. behov for utbyggingsavtaler</i> |
| - | Kommunale tjenester <i>Er det tilstrekkelig kapasitet på skole/barnehage i området? Hvilke behov for nye kommunale bygg utløser planen?</i> |
| | Kommunens vurdering: <i>Ingen</i> |
| - | Bolyst <i>I hvilken grad fremmer tiltaket bolyst for innbyggerne totalt sett, jf. Kap. 5.2 i kommuneplanens samfunnsdel?</i> |
| | Kommunens vurdering: <i>Ingen</i> |
| X | Næringsutvikling <i>I hvilken grad fremmer tiltaket næringsutvikling for kommunen og regionen? Hvor mange arbeidsplasser gir tiltaket? Måloppnåelse i forhold til strategisk næringsplan?</i> |
| | Kommunens vurdering: <i>Det må angis en enkel beskrivelse av tiltakets positive synergier for lokalsamfunnet og evt. andre</i> |

| 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>Ingen</i></p> |
| X | <p>Strandsone og vassdragsforvaltning <i>Strandsone, flom, isgangssikring</i></p> <p>Kommunens vurdering: <i>Vurdering av funksjonell strandsone, jf. veileder fra NFK «Funksjonell strandsone og byggegrense i 100 metersbeltet». Nedre byggegrense mot hav må angis.</i></p> |
| - | <p>Friluftsjnteresser <i>Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Overordnede arealpolitiske føringer</i></p> <p>Kommunens vurdering: <i>Ingen</i></p> |
| X | <p>Forurensning <i>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?</i></p> <p>Kommunens vurdering: <i>Beskrivelse av evt. støyforhold i anleggsfasen</i></p> |
| Folkehelse | |
| X | <p>Planen må vise hvorledes kap. 5.3 <i>Folkehelse</i> 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>Tiltaket fremmer folkehelsen. Det må frem i planbeskrivelsen</i></p> |
| - | <p>Det kreves i tillegg en <u>forenklet</u> folkehelsevurdering etter kommunal sjekkliste Sjekklista baserer seg på Østfoldhelsas sjekkliste.</p> <p>Kommunens vurdering: <i>Ingen</i></p> |
| - | <p>Det kreves en <u>utvidet</u> folkehelsevurdering der fagkyndig helsepersonell benyttes</p> <p>Kommunens vurdering: <i>Ingen</i></p> |
| Kulturlandskap og kulturminner | |
| - | <p>Kulturlandskap <i>Landskapsverdi, grense mellom by og landbruksareal. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Overordnede arealpolitiske føringer</i></p> <p>Kommunens vurdering: <i>Ingen</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>Ingen</i></p> |

| Samfunnssikkerhet og beredskap | |
|---|--|
| X | Risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. pbl §4-2 (trafikksikkerhet) |
| X | Naturbasert sårbarhet (stormflo, vind) <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> Kommunens vurdering: <i>Må redegjøres for i planbeskrivelsen</i> |
| - | 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> Kommunens vurdering: <i>Ingen</i> |
| X | Infrastruktur <i>Vegtrafikk/transport nett, luftfart, farleder. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Overordnede arealpolitiske føringer</i> Kommunens vurdering: <i>Enkel beskrivelse i planbeskrivelsen. Vegtekniske forhold må inn i plankart og bestemmelser.</i> |
| Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes fysiske behov og interesser | |
| X | Leke- og oppholdsarealer <i>Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfyllt, vindskjermet, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafikksikker, 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. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Kapitlene bolyst, folkehelse og overordnede arealpolitiske føringer</i> Kommunens vurdering: <i>Lekeareal for de som er bosatt der, samt for gjester.</i> |
| Barnetråkk | |
| - | Områder for allmennheten <i>Kommunale barnetråkk-registreringer i trafikksikkerhetsplanen, universell utforming, tilgjengelighet. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Bolyst og folkehelse</i> Kommunens vurdering: |
| X | Utomhusplan <i>Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser. Redegjør for universell utforming av uteareal. Kan gjøres bindende gjennom bestemmelser.</i> Kommunens vurdering: <i>Leveres ved byggesøknad</i> |
| Teknisk infrastruktur | |
| X | Trafikkforhold <i>ÅDT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett</i> Kommunens vurdering: <i>Må redegjøres for i planmaterialet. Tidlig kontakt med NFK</i> |
| X | Trafikkplan / vegutforming <i>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.</i> Kommunens vurdering: <i>Må redegjøres for i planmaterialet. Tidlig kontakt med NFK</i> |

| | |
|---------------|---|
| X | <p>Avkjørsler og kryss <i>Trafikksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss. Jf. Veinormaler og hovedplan for vei.</i></p> <p>Kommunens vurdering: <i>Må redegjøres for i planmaterialet. Tidlig kontakt med NFK</i></p> |
| X | <p>Avkjørselstillatelser fra fylkesvei Foreligger her avkjørselstillatelse fra veieier? Når ble denne innvilget?</p> <p>Kommunens vurdering: <i>Må redegjøres for i planmaterialet</i></p> |
| X | <p>Kollektivtrafikk <i>Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Samferdel og kommunikasjoner</i></p> <p>Kommunens vurdering: <i>Må redegjøres for i planbeskrivelsen</i></p> |
| X | <p>Trafikksikkerhet <i>Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder. Samsvar med målsettingene og tiltak i kommunal trafikksikkerhetsplan</i></p> <p>Kommunens vurdering: <i>Må redegjøres for i planbeskrivelsen. Tidlig kontakt med NFK</i></p> |
| X | <p>Vann, avløp og overvann og fjernvarmetrasé <i>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?</i></p> <p>Kommunens vurdering: <i>Må redegjøres for i planmaterialet</i></p> |
| X | <p>Avfallshåndtering <i>Avklare løsning for avfallshåndtering</i></p> <p>Kommunens vurdering: <i>Må redegjøres for i planbeskrivelsen</i></p> |
| - | <p>Tilknytningsplikt fjernvarme</p> <p>Kommunens vurdering: <i>Ingen</i></p> |
| X | <p>Tilknytning til energi og fiber Energi/ fiberleverandør må kontaktes. Er dette gjort eller skal dette gjøres?</p> <p>Kommunens vurdering: <i>Trollfjord nett må tidlig kontaktes</i></p> |
| Masser | |
| X | <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: <i>Redegjørelse i planbeskrivelsen.</i></p> |
| X | <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: <i>Redegjørelse i planbeskrivelsen.</i></p> |
| Annet | |
| - | <p>Andre forhold som må redegjøres for eller undersøkes: <i>Forhold som skal avklares i etterkant av møtet.</i></p> <p>Kommunens vurdering: <i>Ingen</i></p> |

| | |
|--|---|
| Grunnkart | |
| X | Det er digitalt grunnkart for området (Euref 89) |
| - | Det er behov for tilleggsoppmålinger |
| Gjennomføring | |
| Aktuelle rekkefølgekrav: | |
| X | Kjøreveg <u>Kommunens vurdering:</u> |
| X | Lekeplass/uteområder/grønnstruktur <u>Kommunens vurdering:</u> |
| X | Gang- sykkelvei / fortau <u>Kommunens vurdering:</u> |
| X | Vann- og avløpsnett <u>Kommunens vurdering:</u> |
| - | Annet <u>Kommunens vurdering:</u> |
| Utbyggingsavtale: | |
| | 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 planinitativ og møtereferat fra oppstartsmøte. | |
| 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. Forøvrig <i>måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Medvirkning og samfunnsdeltakelse</i> | |
| X | Kopi av referat fra oppstartsmøtet skal sendes til berørte sektormyndigheter. |
| X | Planomriss skal oversendes kommunen på sosi-format sammen med varselet. |
| X | Forslagsstiller annonserer varsel om oppstart i Bladet Vesterålen og/eller Vesteraalens avis, gjerne også på egen internettside. Kommunen varsler på egne nettsider under menyvalgene SELVBETJENING og HØRINGER OG KUNNGJØRINGER. |
| - | Regionalt planforum |
| - | Informasjonsmøte |
| Krav til planforslaget – innhold og materiale | |
| X | 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) | |

| | |
|--|---|
| - | Illustrasjonsmateriale (Støyanalyse, utomhusplan, sol/skygge diagram etc.) |
| X | ROS-analyse |
| X | 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. | |

| | |
|---|---|
| Faktura adresse for tilsending av gebyrkrav: | |
| Navn: | Meir enn hjerne AS v/ Jenny Danenbarger |
| Adresse: | Postboks 1 |
| Postnr.: | 8455 Stokmarknes |
| Org.nr. | 918 51 3418 |
| Ref.: | |

Underskrifter

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

| | |
|---|--|
| Sted/ dato: Stokmarknes 22/2-2022 | Saksbehandler hos kommunen:  Hans Christian Haakonsen |
| Sted/ dato: Risøyhamn, 22.02.2022 | Tiltakshaver eller dens plankonsulent:  |