



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Oppstartsmøtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Momentene i denne referatmalen skal fylles ut. Referatet godkjennes av partene i etterkant av møtet.

Saksnavn: Privat reguleringsplan for sjøhussenter – Withs vei 61-77
Saksnummer: 22/2889
Saksbehandler: Kristina Hjøhlman Reed
Møtested: Teams
Møtedato: 26.01.2023

Til stede fra forslagsstiller

Karl Behrens
Monica Schultz

Til stede fra kommunen

Emil Iversen
Kristina Hjøhlman Reed

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Planinitiativ

2. Planforutsetninger

Reguleringsplanform : Jfr. **PBL kapittel 12** Detaljregulering Områderegulering

Merknad:

Følgende overordnede planer er relevante for området (regionale planer, areal og transportplaner (ATP), kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områdereguleringsplaner, temaplaner med mer):

Arealplaner:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Tema/Formål (som blir berørt)
201301		Kommuneplanens arealdel 2013-2024	Næringsvirksomhet, boligbebyggelse, bruk og vern av sjø og vassdrag og tjenesteyting.
		Interkommunal kystsoneplan for Vesterålen, ikke vedtatt	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Andre planer:

Ny plan vil erstatte (helt eller delvis) følgende andre planer (reguleringsplaner, bebyggelsesplaner mm):

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

PlanID	Godkjent	Plannavn	
201801		Detaljreguleringsplan for Sjøhus Risøyhamn	Næring/tjenesteyting/forretning, overnatting, bevertning/overnatting, småbåtanlegg i sjø og vassdrag, veg, gatetun, gangveg, annet veiareal, parkeringsplass, friområde, friområde/bobilparkering

Merknad: _____

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad: _____

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? Ja Nei

Merknad: *Bortsett fra området som skal benyttes til utvidelse av sjøhussenteret som har arealformål bolig.*

Utløser planforslaget krav om KU/planprogram? Ja Nei

Jfr. [Forskrift om konsekvensutredninger](#)

Merknad: Plankonsulent konkluderer med at vesentlige tema i planarbeidet vil bli belyst i tilstrekkelig grad gjennom ROS-analyse, NML-vurdering, beregning av trafikkmengde og konkrete vurderinger i prosjektet. Det er ikke nødvendig med en særskilt konsekvensutredning for denne planen.

Kommunen er enig med denne vurderingen.

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet Jfr. PBL §12-8. Oppstart av reguleringsplanarbeid. Forslag til varslingsmaterialet skal alltid oversendes saksbehandler for vurdering før varslingsgrensen. NB! Alt materiale til regionale myndigheter – blant annet sosifil av varslingsgrensen – skal sendes som vedlegg til epost. Husk å oppgi PlanId (fås av saksbehandler seinest ved tilbakemelding på varslingsmaterialet).

4. Viktige utredningsbehov for planarbeidet – kommunens foreløpige vurdering

Jfr. *Sjekkliste for reguleringsplaner*

Hovedtema	Spesielt viktige punkter for denne plansaken
4.1 Planfaglige vurderinger	Planforslaget er stort sett i tråd med kommuneplanens arealdel. Utvidelse av areal tilknyttet Risøyhamn Sjøhus med formål næring, er foreslått plassert i område som i

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

	<p>kommuneplanens arealdel har formål boligbebyggelse.</p> <p>For sjøhusdelen vil planforslaget innebære mindre endringer av gjeldende plan.</p> <p>I denne prosessen bør det varsles oppheving av tidligere reguleringsplan for området.</p>
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	<p>3 dekar av planområdet er klassifisert som innmarksbeite i NIBIOs gårdskart, men området har formål boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.</p>
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	<p>Plankonsulenten har gjort gode miljøvern faglige vurderinger i planinitiativet som kommunen stiller seg bak. Utdrag fra planinitiativet:</p> <p>Planområdet ligger i strandsonen og er derfor utsatt for havnivåstigning og stormflo. Dette vil ivaretas gjennom planarbeidet med krav om minimumsnivå for bygg og anlegg og eventuelt andre tiltak for å oppnå akseptabelt risikobilde.</p> <p>Rekkefølgekrav om at det skal prosjekteres, etableres og dokumenteres renseanlegg med høy rensegrad tilpasset bruksområdene for bygninger og anlegg innenfor planområdet.</p> <p>Presisere krav om at det skal søkes om utslippstillatelse etter forurensningsloven i tillegg til søknad om tiltak etter plan og bygningsloven.</p> <p>Krav om at vedlikehold av båt skal skje på tilrettelagt sted der man samler opp avfall (både flytende og fast stoff) slik at ikke kjemikalier forurenses grunnen eller vannforekomsten.</p> <p>Krav om at eventuelle tiltak på sjøbunnen (utfylling eller mudring) skal søkes både etter plan og bygningsloven og havne- og farvannsloven.</p> <p>Beskrive avrenningsforholdene fra terrengoverflaten, kravene om rensing og at det skal gjøres minst mulig inngrep i strandsonen og vegetasjonen.</p>
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	<p>Ingen kjente kulturminner i eller i nærheten av planområdet.</p>
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	<p>I planarbeidet skal det gjennomføres en ROS-vurdering, med skala for sannsynlighet og konsekvens, og definisjon av akseptabelt nivå i samsvar med hvordan samfunnssikkerhet ivaretas. Der det viser seg nødvendig med avbøtende tiltak, vil disse beskrives. Planmyndighetens mal benyttes eventuelt.</p> <p>Det er gjort en ROS-analyse og en vurdering av</p>

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

	skredfare/områdeskred i forbindelse med arbeidet med eksisterende reguleringsplan for sjøhusdelen som plankonsulenten kan ta utgangspunkt i under utarbeidelsen av denne planen.
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	<p>Skolevei – gangavstand, cirka 1,1 km fra planområdet ligger både barnehage, skole og idrettsanlegg.</p> <p>Lekeplass / uteområder må vurderes nærmere i planarbeidet. Plassering trenger ikke bestemmes i planarbeidet, men i bestemmelsene kan det stilles krav til kvaliteten på lekeplass, størrelse og innhold.</p> <p>Tilrettelagt nærmiljøanlegg rundt Kveldrovannet er mye brukt av barn og voksne i alle aldre. Anlegget ligger med cirka 400 m gangavstand fra planområdet.</p>
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	<p>Fv985 med 50 km/t går forbi området.</p> <p>Planen vil være i tråd med prinsipper om samordnet bolig- areal og transportplanlegging.</p>
4.8 Andre kommentarer	Plankonsulent har gjort en vurdering etter vannforeskriften §12. Denne stiller kommunen seg bak.

5. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med sjekklister for reguleringsplaner, og krav til materialet ved innsending av forslag til reguleringsplaner. Lista nedenfor viser hvilke forventninger kommunen har til komplett materiale på bakgrunn av det vi er kjent med på oppstartsmøtet. Forslagsstiller er ansvarlig for å vurdere behov for ytterligere dokumentasjon som et resultat av de tilbakemeldinger man får ved varsel om oppstart og eventuelt seinere i prosessen.

Skal alltid foreligge	Skal leveres
Målestokkriktig plankart som pdf-fil	x
Sosifil	x
Planbestemmelser	x
Planbeskrivelse	x
Liste over hvem som er varslet	x
Varslingsbrev	x
Avisannonse	x
Kopi av innkomne merknader	x
Utfylt sjekklister	
NB! Ved eventuelle funn av nye naturtyper i forbindelse med reguleringsplanarbeid som utløser konsekvensutredning skal dette sendes kommunen sammen med det øvrige	x

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

planmaterialet (kartfil og tekstfil på gjeldende format) – jfr. §8 i forskrift om konsekvensutredninger.	
Vurderes i den enkelte sak	
Målestokkriktig illustrasjonsplan som pdf-fil	x
Fotomontasjer	
Sol-/skyggediagram	
Perspektivtegninger	
Lengdesnitt gjennom området	x
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	
Vegprofiler	
Landskapsanalyser	
Annet:	

I vurderingen av hvilke vedlegg som skal utarbeides i den enkelte sak skal det legges til grunn at den dokumentasjon man benytter i størst mulig grad skal synliggjøre konsekvensene av utbyggingen slik det er åpnet for i bestemmelsene.

6. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

	<i>Merknader:</i>
Veg	Fv 985
Vann og avløp	Området er tilknyttet privat vannverk og privat avløpsanlegg.
Energi	Energiforsyningsanlegg tilknyttes lokalt anlegg, og eventuelle behov for transformatorstasjon kartlegges i løpet av planarbeidet. Plassering av slik stasjon kan gjøres innenfor planområdet – men avklares med anleggseier. Kommunikasjon – det forventes at området kan tilknyttes fiberutbygging i nær fremtid.
Overvann	Overvannsgrøft langs tomtegrensen til 9/1 i nord, bør bevares. Utover det løses overvannshåndtering av forslagstiller
Renovasjon	Løses av forslagsstiller
Annet	

7. Drøfting

Grøntområder og lekeplass

Det er ikke nødvendig å plassere lekeplass på plankartet da det vil begrense fleksibiliteten i prosjekteringsfasen. Men det bør sies noe om kvalitet, innhold og størrelse i bestemmelsene. Krav om noen enkle apparat. Det bør sikres felles strandsone for allmenheten nedenfor boligområdet.

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Boligområde

Boligstørrelse og antal boliger er ikke bestemt enda. Eventuelle kjøpere kan være folk som ønsker å etablere seg og førstegangskjøpere.

Parkeringsplass

I bestemmelsene bør det oppføres antall parkeringsplasser per enhet, både for boligområdet og sjøhusanlegget.

Brann

Forslagsstiller har spørsmål til brann og tiltak i forbindelse med det. Det er allerede en kum i tilknytning til sjøhusanlegget. Det må undersøkes om det er tilstrekkelig.

Septiktank

Det er mest sannsynlig nok kapasitet for utvidelsen av sjøhusanlegget, eventuelt med hyppigere tømning av tanken. Det vil etableres et tilsvarende anlegg for boligområdet.

Vannverket

Kommunen vil ta opp med kommunalteknikk om de kan se på kapasiteten på vannverket og ha en oversikt over det. Ifølge tiltakshaver er det mye kapasitet per i dag og nok til dette prosjektet, men det hadde vært fint om kommunen har en oversikt over dette.

Videre fremdrift

Plankonsulent satser på å levere planforslaget til kommunen innen 8. mai, slik at det kan bli tatt opp i formannskapsmøtet 5. juni. Etter kommunevalget vil det være et opphold i behandling av saker. Det foreslås å ta et møte igjen i august for å gå gjennom innspillene som er kommet opp.

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Forslagsstiller varsler oppstart av planarbeid i henhold til PBL § 12-8.

9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen? : 8. mai

Merknad: Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10, jfr. [pbl kapittel 12-11](#).

10. Bekreftelser

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av planforslaget, evt. endring av fremdriften på behandlingsprosessen.

Kommunen har opplyst om gjeldende gebyrregulativ for behandling av plansaker.

11. Materiale utdelt til forslagsstiller på oppstartsmøtet

12. Materiale som er avtalt ettersendes etter møtet

- Kopi av referatet
- Liste over instanser som skal varsles
- Dokumenter som tilhører gjeldende reguleringsplan

13. Underskrift

Andøy kommune, den 26.08.23
Siste revisjon av referat, 30.01.23

Referent: Kristina Hjøhlman Reed

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller: