



# 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: Reguleringsplan for Nordbakken Cabins  
Saksnummer: 23/1300  
Saksbehandler: Kristina Hjøhlman Reed  
Møtested: Rådhuset  
Møtedato: 31.05.2023

## Til stede fra forslagsstiller

Monica Schultz  
Erlend Moen Enoksen

## 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	LNFR

### Andre planer:

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

PlanID	Godkjent	Plannavn
		Arealpolitikk i Nordland

Merknad: .....

# REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

---

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

Ja  Nei

Merknad: Revisjon av kommuneplanens arealdel

---

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

Ja  Nei

Merknad: Området har formålet LNFR i kommuneplanens arealdel.

---

Utløser planforslaget krav om KU/planprogram?

Ja  Nei

Jfr. [Forskrift om konsekvensutredninger](#)

Merknad: Forslagsstiller konkluderer med at vesentlige tema i planarbeidet vil bli belyst i tilstrekkelig grad gjennom ROS-analyse, eventuell fagrapport for naturmangfold, og for øvrig konkrete vurderinger i prosjektet. Det er ikke nødvendig med en særskilt konsekvensutredning for denne planen.

Tiltaket berører ingen av formålene i vedlegg I eller vedlegg II. Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter §10.

I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det blant annet vurderes om egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter b) bruk av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser. Kommunen vurderer at tiltaket omfatter dette punktet, da det vil føre til nedbygging av fulldyrka mark.

I tillegg kan planen eller tiltaket medføre eller komme i konflikt med:

b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv

c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.

d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet

Området er ikke av en betydelig størrelse, men siden den berører fulldyrka mark og leveområder for arter av særlig stor forvaltningsinteresse, vurderer kommunen at tiltaket kan få virkninger for miljø eller samfunn. Siden tiltaket ikke inngår i Vedlegg I eller II utløser det ikke krav om konsekvensutredning, men det vil være aktuelt å få utarbeidet fagrapporter tilknyttet vesentlige berørte tema.

Vesentlige temaer å berøre i planbeskrivelsen er:

- Naturmangfold, jf. Naturmangfoldloven
  - Friluftsliv
  - Landskap
  - Jordressurser (jordvern)
  - Vannmiljø, jf. vannforeskriften
-

### 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 varsling. NB! Alt materiale til regionale myndigheter – blant annet sosifil av varslingsgrensen – skal sendes som vedlegg til epost.

PlanId for planen: 1871202304

### 4. Viktige utredningsbehov for planarbeidet – kommunens foreløpige vurdering

*Jfr. Sjekkliste for reguleringsplaner*

Hovedtema	Spesielt viktige punkter for denne plansaken
4.1 Planfaglige vurderinger	<p>Konseptet og tiltaket i seg selv er spennende, og vil være i tråd med strategi for reiseliv- og opplevelsesnæringer i Nordland. Vi har forståelse for at det kan være nødvendig å se på tilleggsnæringer i landbruket. Å utvikle gårdsturisme er et verdifullt bidrag for å kunne bo i bygdene, og utvikle steder som er attraktive for de tilreisende og besøke.</p> <p>Vi kan imidlertid ikke se hvordan omdisponering av matjord til fordel for utleiehytte gir en større samfunnsnytte. Derfor vil vi råde forslagsstiller å avdekke konsekvenser for planen med forslag om gode avbøtende tiltak eller se på alternative tomtevalg som ikke beslaglegger dyrka mark.</p>
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	<p>Planområdet består i all hovedsak av fulldyrka jord.</p> <p>Plan- og bygningslovens (pbl) § 3-1 angir oppgaver, mål og krav som skal inngå i planleggingen og som planer skal bidra til å løse eller sikre. Ett av kravene som er listet opp er at planer skal b) sikre jordressursene. Her ligger det en klar forventning om at planmyndighetene gjennom sine planer ivaretar ressursgrunnlaget for jordbruksproduksjon.</p> <p>Fra Regjering og Storting er det en tydelig holdning til at jordvernet skal vektlegges i større grad enn tidligere. Nasjonal jordvernstrategi ble i 2015 vedtatt av Stortinget, med klare forventninger om å redusere omdisponering av dyrket jord og dyrkbar jord. I juni 2022 fattet Stortinget et anmodningsvedtak der Regjeringen bes om å legge fram en ny jordvernstrategi med et nytt og skjerpet mål for omdisponering av matjord, og nye, konkrete tiltak for å nå målet. Ny jordvernstrategi ble lagt fram av Regjeringen 26.05.23. Der påpekes kommunenes rolle i å ivareta jordvern i planprosesser.</p>

## REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

---

	<p>Vi vurderer det slik at forslagstiller som et minimum må dokumentere at alternative tomtevalg som ikke legger beslag på dyrka jord, er vurdert.</p>
4.3 Miljøvernfarende vurderinger	<p>Området er av Miljødirektoratet kartlagt som leveområde for arter av særlig stor forvaltningsinteresse. Det gjelder er Storspove (sterkt truet) og Fiskemåke. Det er også leveområde for arter av stor forvaltningsinteresse, herunder Småspove, Heilo, Tjeld og Rødstilk.</p> <p>Etablering av turistanlegg med økt trafikk både av biler og folk på området kan tenkes å få negative konsekvenser for leveområdet. Ikke minst vil anleggsperioden kunne være forstyrrende.</p> <p>Planbeskrivelsen bør gi informasjon hvordan ny arealbruk kan påvirke økologiske funksjonsområder for arter i planområdet og hvilke tilpasninger som er gjort i planen for å redusere miljøpåvirkninger.</p> <p>Det skal vurderes om vannforskriftens §12 kommer til anvendelse. Vurderingen bør foretas tidlig i planprosessen slik at hensynet til vannmiljø blir tatt i betraktning ved utarbeidelse av planforslaget.</p>
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	<p>Det er registrert to Sefrak bygninger i nærheten av planområdet. Disse bygningene ble ifølge forslagsstiller tatt av vinden, og er fjernet.</p> <p>Planområdet er en del av et kystslettelandskap som er registrert som god og typisk utforming av landskapstypen, sjelden i regional sammenheng. Det er også del av et sammenhengende jordbrukslandskap. Det vil være viktig å se på landskapstilpasning ved eventuell utbygging og det må stilles krav i bestemmelsene til estetikk og utforming.</p>
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	<p>Det skal utarbeides en egen ROS-analyse for planen.</p>
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	<p>Ifølge planinitiativet skal det tilrettelegges arealer for barn og ungdom, ikke bare besøkende. Det vil bli både lekeområde, rebusløype i tilknytning til gården, samt mulighet for å hilse på dyr.</p>
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	<p>Det er i dag en privat vei frem til planområdet.</p>
4.8 Andre kommentarer	

## 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

## REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

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 sjekkliste	x
NB! Ved eventuelle funn av nye naturtyper i forbindelse med reguleringsplanarbeid som utløser konsekvensutredning skal dette sendes kommunen sammen med det øvrige planmaterialet (kartfil og tekstfil på gjeldende format) – jfr. §8 i forskrift om konsekvensutredninger.	x
<b>Vurderes i den enkelte sak</b>	
Målestokkriktig illustrasjonsplan som pdf-fil	x
Fotomontasjer	
Sol-/skyggediagram	
Perspektivtegninger	
Lengdesnitt gjennom området	x
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	
Vegprofiler	
Landskapsanalyser	x
Annet:	
Konsept for overvannshåndtering	x

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

	Merknader:
Veg	Eksisterende private veg benyttes.
Vann og avløp	Det er en kommunal vannledning i områder, men det er usikkert om denne vil ha kapasitet for tiltaket. Det er ikke kommunalt avløp i planområdet. Behovet til tiltaket må avklares gjennom planprosessen.
Energi	Løses av forslagsstiller
Overvann	Overvannshåndtering løses av forslagsstiller

# REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

---

Renovasjon	Løses av forslagsstiller
Annet	

## 7. Drøfting

Det er beskrevet at planområdet er på 15 dekar. Det ser mer ut som 9 dekar.

Forslagsstiller har sett på alternative plasseringer av tiltaket. Et annet alternativ er i myrområde lenger vest på eiendommen. Da trengs det ny vei og avkjørsel fra fv, og nedbygging av myr er heller ikke ønskelig. Kommunen råder forslagsstiller til å legge ved vurderinger av andre områder ved varsel av oppstart.

Reguleringsformål som vurderes for tiltaket er turisme og fritidsformål.

Andøy kommune foreslår varsling av oppstart med begrensa KU. Men da må forslagsstiller vise at de har vurdert andre alternativer for plassering, som ikke går utover fulldyrka mark.

Varsel om oppstart til Andøy kommune kan sendes til [plansak@andoy.kommune.no](mailto:plansak@andoy.kommune.no), så vil kommunen fordele det utover i organisasjonen.

I tillegg til de som er listet opp i planinitiativet, må planoppstart varsles til:  
- Noranett

Andre aktuelle organisasjoner som kan varsles:

- Birdlife Norge
- Norsk Ornitologisk Forening
- Visit Vesterålen
- Andøy reiseliv
- Forum for natur og friluftsliv Nordland

Liste over kven som er varslet legges ved varsel om oppstart, med oppfordring til sektormyndigheter å melde fra dersom flere burde inkluderes i den videre planprosessen.

## 8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Forslagsstiller som et minimum må dokumentere at alternative tomtevalg som ikke legger beslag på dyrka jord, er vurdert før det varsles oppstart av planarbeid i henhold til PBL § 12-8.

## 9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen? :

*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](#).*

# REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

---

## 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.

Følgende gebyrregulativ gjelder for behandling av plansaker i Andøy kommune:

	Pris	
Oppstartsmøte / politisk forhåndsuttalelse, jf. PBL § 12-8;	kr	6 600,-
Tillegg dersom spørsmålet ønskes fremmet for kommunestyret;	kr	3 300,-
Behandling/fastsetting av planprogram, jf. PBL § 12-9;	kr	16 400,-
Privat forslag til mindre endring av reguleringsplan, jf. PBL § 12-14;	kr	16 400,-
Behandling av private reguleringsplanforslag, jf. PBL §§ 12-10, 12-11 og 12-12;	kr	32 850,-

Kommunen kan gjøre beslutning om at tjenester skal leveres etter medgått tid i følgende tilfeller:

- Saker der tjenesten ikke omfattes av dette regulativet.
- Saker der arbeidsomfanget vesentlig overstiger det normale.
- Saker der det avtales med søker. Timesatsen skal dekke støttefunksjoner og administrasjon av tjenesten.

Tidsforbruket må dokumenteres. Timeprisen for 2023 er kr. 1050,-.

## 11. Materiale utdelt til forslagsstiller på oppstartsmøtet

## 12. Materiale som er avtalt ettersendes etter møtet

- Kopi av referatet

## 13. Underskrift

Andøy kommune, den 31.05.23  
Siste revisjon av referat, 06.06.23

Referent: Kristina Hjøhlman Reed

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller: