



Norconsult Norge As

Postboks 626
1303 Sandvika

Deres ref.

Vår ref.
24/10703 - 3

Dato
04.11.2024

Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Røkenes gård -

Referat fra oppstartsmøte

Plantittel:	Avklares i møtet		
Plantype:	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Endring av reguleringsplan. Gjeldende plan: <input type="checkbox"/> «Mindre» endring av reguleringsplan, jf. pbl § 12-14, 2. ledd Gjeldende plan:		
Saksnummer:	24/10703	Planid:	836
Saksbehandler:			
Møtested:	Møterom ABY	Møtedato:	15.11.2024
Møtedeltakere: Oppdragsgiver:			
Forslagsstiller (fagkyndig):	Jul Johan Riddervold Børge Weines		
Kommune/planmyndighet	Ole Horder Jan-Inge Lakså Elleke Bergersen-Wartena		
Andre:			

Postadresse:
c/o postmottak,
Postboks 1000
9479 Harstad

Besøksadresse:
Asbjørn Selsbanesgt. 9
9407 Harstad

Telefon:
77 02 60 00

E-post:
postmottak@harstad.kommune.no
Hjemmeside:
www.harstad.kommune.no

Faktura-adresse:
Send EHF til
9908:972417971
Organisasjonsnr.:
972417971

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å:

«Eiendommen på Røkenes gård er regulert til landbruksformål og krever ny reguleringsplan for tiltak som ikke er direkte knyttet til landbruksformålet.

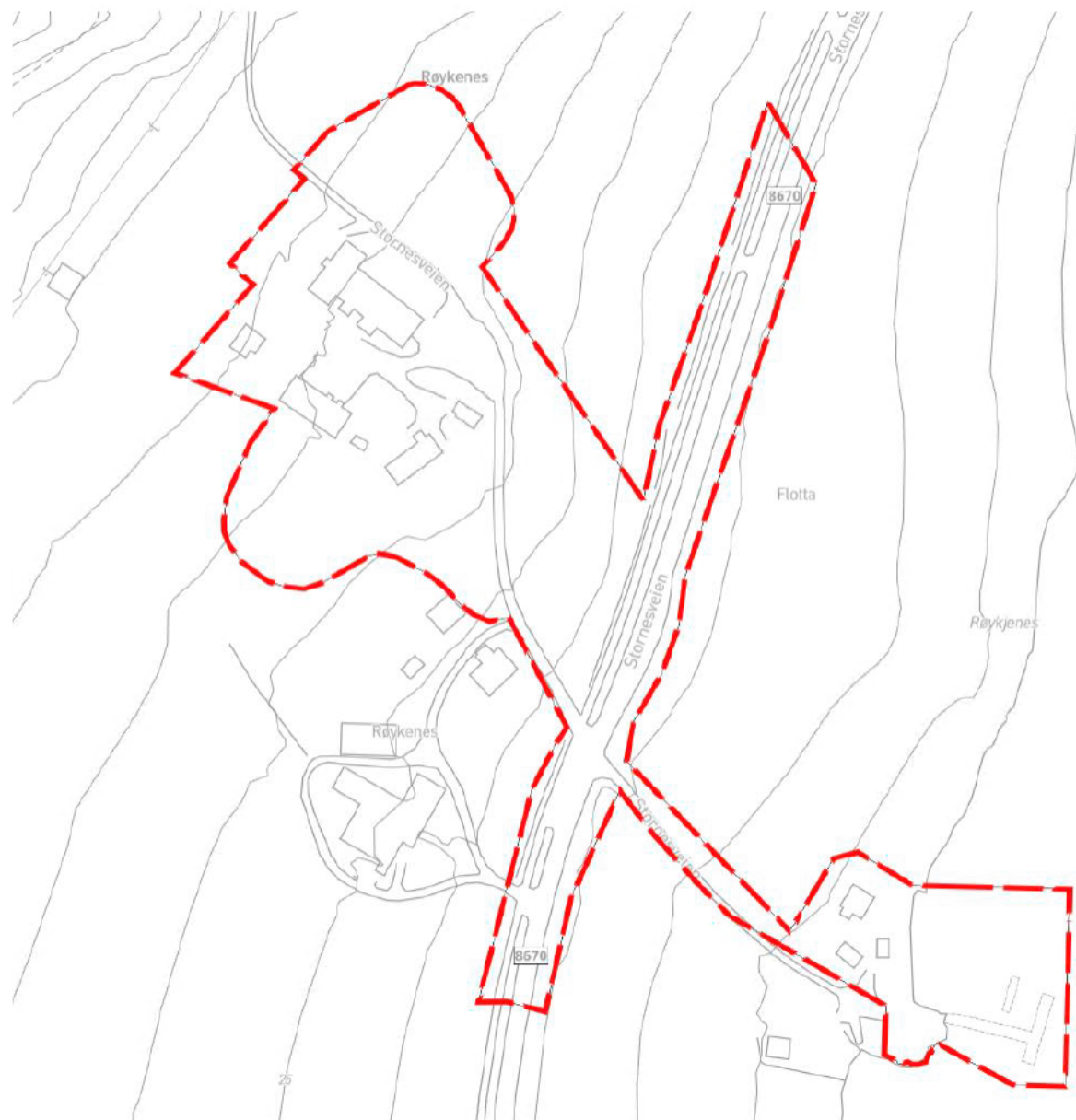
Formålet med arbeidet er å gi hjemmel for nåværende drift på gården og legge til rette for fremtidig utvikling av anlegget til næring, bolig og brygge med tilhørende atkomst og parkering.»

Merknader:

Det er Harstad kommune som er oppdragsgiver, ikke Jan-Inge Lakså, slik det fremgår av planinitiativet.

2. Planområde

Planområdet skal være som angitt med rød strek:



Merknader:

Plangrensen i planforslaget forholder seg i utgangspunktet til eksisterende planområde for Reguleringsplan Røykenes gård. I SOSI-filen er det viktig at plangrensen i planforslaget snappes til plangrensen i den nåværende planen, om ikke plangrensen utvides. Dette hindrer at små deler av den nåværende planen blir liggende igjen når den nye legges inn i databasen.

3. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:

Kommuneplanens arealdel

Plannavn og formål:

Kommuneplanens arealdel 2020-2030, Plan ID 605, vedtatt 03.09.2020, området er avsatt til LNFR-område med hensynssone landbruk og bevaring kulturmiljø, samt sikringssone for vannledning, båndleggingssone etter lov om kulturminne og støysone.

- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- Pågående planarbeid i området
- Andre planer/vedtak

Reguleringsplan Røkenes gård, PID 440, vedtatt 27.08.2015, området er regulert til: Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Golfbane, Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, Kjøreveg, Gang-/sykkelveg, Annen veggrunn – teknisk anlegg, Parkering og Jordbruk.

Aktuelle regionale eller statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
- Regional planbestemmelse for handel og service
- Regional forvaltningsplan for vannregion i Troms
- Andre

Planretningslinjer som er aktuelle skal vurderes konkret opp mot denne planen/endringen.

FNs bærekraftsmål: Hvilke mål er relevante, og hvordan bidrar planen til å nå målene.

(<https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal>)

FNs bærekraftsmål som er aktuelle skal vurderes konkret opp mot denne planen/endringen.

Virkninger på klima og miljø:

Hvordan tiltaket kan påvirke klima- og miljøinteresser i og utenfor planområdet.

Klimagassutslipp og klimatilpasning skal alltid beskrives.

Merknader:

- Planforslaget vil samsvare med overordnet plan.
- Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan.

Merknader:

Området er avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel, og reguleringsplanforslaget vil være i strid med dette arealformålet.

Konsekvensutredning (KU) – samfunnssikkerhet – sårbarhetsanalyse

(Skal være vurdert av forslagsstiller før møtet)

- Planinitiativet gjør rede for forslagsstilleres vurdering av KU-plikten
- Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, jf. §§ 6 og 8.

Begrunnelse:

«Planadministrasjonen har forespurt en presisering av forskriftens § 6 b) med henvisning til tiltak i vedlegg I pkt. 25 «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.»

I dette tilfellet inngår boligformål som del av blandet formål i den opprinnelige reguleringsplanen. Det må derfor vurderes hvorvidt den vil omfattes av forskriftens bestemmelse.

I planen avsettes det ca. 9000kvm blandet formål, hvor bolig inngår som ett av flere formål. Hovedformålene er overnatting, bevertning og turisme. Andelen bolig vurderes derfor til å være svært begrensa.

Iht. Veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven pkt. 7.1.3 kommer kravet i pkt. 25 kun til anvendelse i tilfeller der omfanget av nye boliger er av en viss størrelse. I tidligere forskrift var arealkravet satt til 15 dekar, som er retningsgivende for nye tiltak. Etablering eller regulering av mindre

boligområder kunne omfattes av vedlegg II nr. 10 bokstav b, dersom reguleringen vil medføre negative virkninger for miljø- eller samfunn.

Siden omfanget av bolig i dette tilfellet er svært begrensa vurderes planen til å ikke omfattes av forskriftens § 6.

For § 8 ble det presisert følgende i planinitiativet:

§8 tilføyer at følende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlig virkninger etter §10, men ikke ha planprogram eller melding:

a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen

b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

I vedlegg II, punkt 11 r), er temaparker, herunder golfbaner o.l. omtalt. Harstad Golfbane ligger på Røkenes gård. I eksisterende reguleringsplan er det to små «flekker» avsatt til golfbane. I gjeldende kommuneplan er golfbanen sikret med idrettsformål. Siden planen ikke omfatter regulering av selve golfbanen er det vurdert at tiltaket ikke utløser krav til konsekvensutredning etter §8 i Forskrift for konsekvensutredning.

Planadministrasjonen har forespurt en persistering av forskriften § 8 med henvisning til vedlegg II 1 a) Prosjekter for omstrukturering av jordeiendommer.

Området er iht. AR5 ikke definert som jordbruksareal, arealene er klassifisert som åpen fastmark og bebyggd.

Arealene kan derfor ikke defineres som landbruksjord. Vedlegg II 1a) er derfor ikke aktuelt i denne saken. Norconsult vurderer videre at det ikke er egenskaper ved tiltaket selv eller planarbeidet som utløser krav til utredning etter § 10, 2. ledd, bokst. a)-d). Planen vil ikke medføre omfattende bruk av naturressurser eller generere overskuddsmasser. Den vil ikke medføre avfall eller utslipp av prioriterte miljøgifter eller metaller; og vil heller ikke medføre økt risiko for alvorlige ulykker.»

Kommunen sin vurdering:

I KU-veilederen står det følgende:

«Departementet anser derfor 15 dekar som et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område av en viss størrelse. Ettersom det ikke er angitt noen størrelsesgrense i forskriften, vil ikke grensen som er avledet fra tidligere forskrifter og forarbeidene til siste lovendring være absolutt, men må vurderes i den enkelte plansak. En slik konkret vurdering kan innebære at også utbygging av områder under 15 dekar kan omfattes av bestemmelsen, dersom for eksempel viktige naturverdier blir negativt påvirket.»

I denne konkrete saken er det viktige kulturhensyn som er berørt. Dette taler for at selv om det er mindre enn 15 dekar som blir regulert til bolig, vil det være nødvendig med en KU.

I oppstartsmøtet kom det frem at man kun ønsker å sikre de fem eksisterende boenhetene i planen. Under denne forutsetning at det i planbestemmelsene sikres at det kun er tillatt med de fem eksisterende boenhetene, og at man tilpasser arealformålet for bolig til å omfatte kun disse, vurderer kommunen at det ikke er behov for KU.

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 samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl. § 4-3

Utdrag fra forskrift om konsekvensutredninger § 16, 2. ledd:

Plan- eller utredningsprogrammet skal normalt fastsettes innen ti uker etter fristen for å avgi høringsuttalelser. De som har avgitt høringsuttalelser skal gjøres kjent med det fastsatte programmet.

Merknader:

Konsekvensvurdering og ROS- analyse kan være en del av planbeskrivelsen.

4. Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering av forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet, se også vedlagte tiltaksanalyse.

Planfaglige vurderinger:	Merknad:
<p><input checked="" type="checkbox"/> Naturgrunnlag: Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser</p>	<p>Det skal dokumenteres at det er sikker byggegrunn. I henhold til kommuneplanens arealdel (KPA) kapittel 2.4 skal det for områder under marin grense, der kvikkleireskredfare ikke er utredet, gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfaren.</p> <p>Planområdet ligger under marin grense, og det fremgår av tiltaksanalysen for området, datert 14.10.2024, at det er stor til svært stor sannsynlighet for forekomst av marin leire innenfor området.</p> <p>Tiltaksanalysen viser også at planområdet berører aktsomhetsområde for snøskred, jordskred, flomskred og stormflo. Det må derfor også dokumenteres at det er sikker byggegrunn i forhold til disse fareområdene.</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Landbruk Nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark.</p>	<p>Området er innenfor hensynssone landbruk. Hvordan ivaretas dette ved ny reguleringsplan som legger til rette for ytterligere utbygging og utvikling?</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Reindrift Berøres reindriftsinteresser</p>	<p>Det skal redegjøres for dette i planbeskrivelsen.</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Lokaliseringsfaktorer, avstand til: Skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud</p>	<p>Det skal redegjøres for dette i planbeskrivelsen.</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Fortetting</p>	<p>Planforslaget har blant annet som formål å legge til rette for boligbygging. Planbeskrivelsen må derfor redegjøre for hvordan boligutviklingen i dette området vil forholde seg til de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, samt KPA sin intensjon om fortetting.</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Grøntstruktur</p>	<p>Det skal redegjøres for dette i planbeskrivelsen.</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Landskap Virkning, 3d presentasjon</p>	<p>Konsekvenser for omkringliggende bebyggelse skal synliggjøres i en 3D-illustrasjon, inkludert sol- og skyggevirkninger (blant annet ved vårjevndøgn og høstjevndøgn). Illustrasjonen skal vise situasjonen før og etter tiltaket.</p>

<p><input checked="" type="checkbox"/> Estetikk og byggeskikk Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder</p> <p><input type="checkbox"/> Boligpolitisk plan: Er det aktuelt med tilvisningsrett, andel boliger med kommunal forkjøpsrett. Redegjøre for i planbeskrivelsen?</p> <p><input type="checkbox"/> Senterstruktur Forsterke en god senterstruktur, handelsetablering, kjøpesenter</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunal økonomi Realisering - behov for offentlige midler</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kommunale tjenester Er det tilstrekkelig kapasitet på skole/barnehage i området? Hvilke behov for nye kommunale bygg utløser planen?</p>	<p>Det skal leveres en egen 3D-modell av tiltaket, slik at kommunen kan visualisere det i egen løsning.</p> <p>Det skal redegjøres for nær- og fjernvirkning av endringen. Det skal også redegjøres for byggehøyder og utnyttelsesgrad innenfor planområdet – se KPA kap. 2.8</p> <p>Det skal redegjøres for dette i planbeskrivelsen.</p>
<p>Miljøfaglige vurderinger:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Biologisk mangfold / Vilt / Naturområder Vernet område, voksesteder for sjeldne / sårbare eller trua arter og samfunn, kvartær- eller berggrunnsgeologisk interesse, inngrepsfrie naturområder. Gyte, vekst og leveområder for fisk.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Strandsone og vassdragsforvaltning Strandsone, flom, isgangssikring</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Friluftstinteresser Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Forurensning Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak. Berøres planen av støysoner?</p>	<p>Merknad:</p> <p>Det skal gjøres en vurdering av naturmangfoldloven §§ 7 – 12 i planbeskrivelsen.</p> <p>Vedlagt tiltaksanalyse viser at planområdet berører forekomster av arter av stor og særlig stor forvaltningsinteresse. Planbeskrivelsen må redegjøre for hvilken påvirkning planen vil ha på disse artene.</p> <p>Det skal redegjøres for dette i planbeskrivelsen.</p> <p>Det skal redegjøres for dette i planbeskrivelsen.</p> <p>Det skal gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god framkommelighet for gående og syklende. Anbefalinger om luftkvalitet i retningslinje T-1520 og støy i retningslinje T-1442 skal overholdes i anleggsperioden og etter at området er tatt i bruk.</p>

	<p>Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støv, støy og andre ulemper i bygge- og anleggstiden skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for støyforhold, renhold og støvdemping, trafikkavvikling, massetransport, driftstider og trafiksikkerhet for gående og syklende – spesielt ved tidspunkt for skolestart og skoleslutt.</p> <p>Støysone i KPA må innarbeides i plankartet og i planbestemmelsene.</p>
<p>Kulturlandskap og kulturminner:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kulturlandskap Landskapsverdi, grense mellom by og landbruksareal</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kulturminner Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer, SEFRAK</p>	<p>Merknad:</p> <p>Store deler av området ligger innenfor Sikringssonene for kulturlandskap og er båndlagt etter lov om kulturminner.</p> <p>Sikringssonene for kulturlandskap må sikres i plankartet og kulturverdiene må sikres i planbestemmelsene.</p> <p>Båndlegging etter lov om kulturminner må sikres i plankartet og kulturverdiene må sikres i planbestemmelsene. Nye bygg må dermed tilpasses i høyde, utforming og volum.</p> <p>Planforslaget må redegjøre for planens påvirkning på kulturverdiene. Utredningsbehovet skal avklares med regionale og statlige myndigheter ved planvarsel.</p>
<p>Samfunnssikkerhet og beredskap jf. pkt. 3</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Risiko- og sårbarhetsanalyse Jf. pbl §4-2</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Naturbasert sårbarhet Ras, skred – stein, jord, marin grense, kvikkleire, snø, flom, radon, høyspentstrek, krav til brannvann</p> <p><input type="checkbox"/> Virksomhetsbasert sårbarhet 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</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Infrastruktur Vegtrafikk/transport nett, luftfart, farleder</p>	<p>Merknad:</p> <p>I henhold til DSBs veileder.</p> <p>Det skal dokumenteres sikker byggegrunn – se tidligere tilbakemelding i dette dokumentet vedrørende sikker byggegrunn.</p> <p>Det skal redegjøres for adkomst og trafikkmønster i området. Frisiktsoner må sikres i plankart og bestemmelser.</p>
<p>Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser</p>	<p>Merknad:</p>

<p><input checked="" type="checkbox"/> Leke- og oppholdsarealer Krav til 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, 100m skogen), alternativer til å opprettholde bestående lekeareal, avsatt erstatningsareal</p> <p><input type="checkbox"/> Barnetråkk</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Områder for allmennheten Universell utforming, tilgjengelighet</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Utomhusplan Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser. Redegjør for universell utforming av uteareal. Kan gjøres bindende gjennom bestemmelser.</p>	<p>Planen åpner for fem boenheter, og kommuneplanens bestemmelser for lekeareal vil dermed gjelde. Disse må ivaretas og innarbeides både i plankartet og i planbestemmelsene.</p> <p>Det er viktig å dokumentere at lekearealene er egnet som lekeplass. Det skal blant annet dokumenteres sol- og skyggforhold samt hellingsgrad.</p> <p>Redegjøres i planbeskrivelsen iht. KPA kap. 2.3. Det skal av planbestemmelsene fremgå hvordan universell utforming i TEK blir ivaretatt.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Universell utforming jf. teknisk forskrift skal legges til grunn for planlegging, byggesaksbehandling og opparbeiding av bygg og anlegg (inkludert atkomst og uteområder). 2. Det skal foreligge dokumentasjon/redegjørelse i planbeskrivelse for hvordan hensynet til universell utforming er ivaretatt i forbindelse med alle planforslag, uavhengig av plantype. 3. Det skal i reguleringsplaners bestemmelser redegjøres for hvordan universell utforming jf. teknisk forskrift, er ivaretatt. <p>Etter KPA kap 2.14.3 skal det utarbeides kotesatt utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplan skal vise utforming av snødeponi, lekeplasser, friområder og møteplasser. I utomhusplan inngår detaljplan for lekeplasser og uterom.</p>
<p>Teknisk infrastruktur</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Trafikkforhold ÅDT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett, ved utkraging av bygningsdeler over offentlig veg-/fortau skal det være minimum 3,5 meter fri høyde</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Trafikkplan / vegutforming Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkel felt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tilstrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisiktsoner, byggegrens, belysning</p>	<p>Merknad:</p> <p>Skal omtales og ivareta KPA sine bestemmelser for parkering.</p> <p>Dette skal redegjøres for i planbeskrivelsen og sikres i plankartet og i planbestemmelsene. Areal for snøopplag skal vises i utomhusplanen.</p>

<p><input checked="" type="checkbox"/> Avkjørsler og kryss Trafikksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kollektivtrafikk Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Trafikksikkerhet Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vann, avløp og overvann Tilstrekkelig kapasitet? Behov for oppgraderinger, pumpestasjoner, slukkevann og brannkummer. Krav om overordna VAO-plan?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Avfallshåndtering Avklare løsning for avfallshåndtering</p> <p><input type="checkbox"/> Tilknytningsplikt fjernvarme</p>	<p>Skal omtales og ivaretas.</p> <p>Det skal redegjøres for dette i planbeskrivelsen.</p> <p>Det skal redegjøres for dette i planbeskrivelsen.</p> <p>Det skal redegjøres for dette i planbeskrivelsen.</p> <p>Det skal utarbeides overordnet VAO-plan for området. Overordnet VAO-plan skal utarbeides og følge plandokumentene når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Det skal redegjøres for tilgang til brannvann.</p> <p>Detaljert VAO-plan skal godkjennes av kommunal VA-myndighet før tillatelse til tiltak kan gis.</p> <p>Det vises Drift- og utbyggingstjenestens krav om overordnet VAO-plan – følger vedlagt og til NVEs overvannsveileder 4/2022, Håndtering av overvann i arealplaner. Det blir også lagt ved sjekklister til VAO-plan ved utsendelse av referatet.</p> <p>Sikringssonen for vannledning på 5 m fra KPA, må inngå i plankartet og ha tilhørende bestemmelser.</p> <p>Det skal redegjøres for dette i planbeskrivelsen. Areal til felles avfallshåndtering skal avsettes som eget formål. Det skal avklares med HRS om arealbehov og lokalisering av avfallsområde.</p>
Annet:	Merknad:
<p><input type="checkbox"/> Andre forhold som må redegjøres for eller undersøkes: Forhold som skal avklares i etterkant av møtet.</p>	

5. Kart	
<p>Grunnkart</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Det er digitalt grunnkart for området (Euref 89).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Det er behov for tilleggsoppmålinger</p>	<p>Merknader:</p> <p>Kart, nabolister og plandata bestilles via https://harstad.e-torg.no/</p> <p>Basiskart/kartdata som brukes ved planvarsel og planleveranse skal ikke være eldre enn 6 måneder, jf. nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.</p> <p>Informasjon om kartopplysninger skal fremgå av alle plankart.</p>
6. Gjennomføring	
<p>Aktuelle rekkefølgekrav</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kjøreveg</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Lekeplass/uteområder/grønnstruktur</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Gang- sykkelvei / fortau</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vann- og avløpsnett</p> <p><input type="checkbox"/> Annet</p>	<p>Merknader:</p> <p>Aktuelle rekkefølgekrav følges opp videre i planprosessen.</p> <p>Lekeplass må være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for hovedombygging av eksisterende boliger.</p>
<p>Utbyggingsavtale</p> <p><input type="checkbox"/> Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunen ønsker å inngå utbyggingsavtale</p> <p><input type="checkbox"/> Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen.</p>	<p>Merknader:</p>
<p>Andre forhold</p>	<p>Merknader</p>
7. Krav til varsel om oppstart av planarbeid og medvirkning	
<p>Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet.</p> <p>Varslet skal inneholde:</p> <p>Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.</p> <p>Kart med avmerket planavgrensning.</p> <p>Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus, størrelse og formål.</p> <p>Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes). Kopi av planinitiativ.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kopi av referat fra oppstartsmøtet skal sendes til berørte sektormyndigheter.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Planomriss skal oversendes kommunen på sosi-format sammen med varselet.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller annonserer varsel om oppstart i Harstad Tidende, gjerne også</p>	<p>Merknader:</p> <p>Kunngjøringen skal redegjøre for forslagsstillers og kommunens vurdering i forhold til KU-forskriften</p> <p>Varsel om oppstart av planarbeidet skal være i henhold til veilederen om reguleringsplaner punkt 3.3.3.</p> <p>Plankartet skal leveres som PDF- og SOSI-fil.</p> <p>I større regulerings saker kan det være aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.</p> <p>I planer med konsekvensutredning vurderer kommunen om det skal gjennomføres et offentlig møte om</p>

<p>på egen internettside.</p> <input type="checkbox"/> Regionalt planforum <input type="checkbox"/> Informasjonsmøte	plansaken før planprogrammet vedtas, jf. forskrift om KU § 7 andre ledd.
---	--

8. Krav til planforslaget – innhold og materiale	
<input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.	
Plankart (pdf-fil i riktig målestokk, og SOSI-fil med kvittering for utført kontroll). Reguleringsbestemmelser (word-fil), Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa. Kopi av varslingsbrev. Kopi av varslingslisten (hvem har mottatt). Kopi av innkomne merknader ved oppstart, med forslagsstillers kommentarer. Planbeskrivelse (word-fil), jf. pkt. 4 planfagelige tema. <input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale. <input checked="" type="checkbox"/> ROS-analyse <input type="checkbox"/> Lengde- og tverrprofil for vegene. <input type="checkbox"/> Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport.	Merknader: Støyanalyse, utomhusplan, sol/skygge diagram etc. Tema som skal utredes i evt. KU

9. Framdrift
<input checked="" type="checkbox"/> Før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn skal følgende møteserie gjennomføres: Møte 1: Oppstartsmøte. Møte 2 – ved behov: Møte etter planvarsel for gjennomgang av innkomne merknader. Alle merknader og plankonsulentens vurdering av de innkomne merknadene skal oversendes kommunen samtidig med anmodning om planmøte 2. Møte 3 – ved behov: Møte for å avklare endelig utkast til planforslag før innsendelse av planen til Administrativ og politisk behandling. Utkast til planforslag skal oversendes kommunen samtidig med anmodning om planmøte 3. <input checked="" type="checkbox"/> Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er maksimalt 12 uker. Høringsfrist ved offentlig ettersyn er minimum 6 uker.

10. Gebyr
Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Betalingsregulativet finnes på kommunens hjemmeside.
<input type="checkbox"/> Faktura adresse: Navn: Adresse: Postnr.: Org.nr.:

11. Kommunens foreløpige vurdering/konklusjon

- Anbefaler oppstart av planarbeid.
- Planinitiativet stoppes, jf. pbl § 12-8, 2. ledd.
- Det er uenighet om følgende punkter i referatet:

Merknader:

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.

Bekreftelse og forbehold

Vi gjør oppmerksom på at oppstartsmøtet kun regnes som gjensidig orientering. Oppstartsmøtet gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og/eller endring av saksbehandlingsprosessen.

Med hilsen

Jan-Inge Lakså
Enhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur