
REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Detaljreguleringsplan for Mevåg hyttefelt, Tverlandet, PlanId 2021013

Møtedato: 2.12.2021

Deltakere fra forslagsstiller:
Jan-Peter Ysland

Deltakere fra plankonsulent:
Vidar Sæbø
Thea Nesdal

Deltakere fra kommunen:
Byutvikling:

- Mats Marthinussen (seksjonsleder plan)
- Marianne Siiri (saksbehandler 1)
- Kjetil Christensen (saksbehandler 2)
- Stig Solli

Vann og avløp:

- Berit Pedersen
- Jan Tore Johnsen

Henrik Barthel (vei og trafikk)

Andreas Ryan (utbyggingsavtaler, TA)

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Plankonsulent:

Sæbø Eiendomsconsult as
V/Vidar Sæbø
Nordvikveien 11

8215 VALNESFJORD

epost: visa@s-eiendomconsult.no, mobilnummer [\(+47\) 909 92 563](tel:+4790992563)

Beskrivelse av planområdet.

Gnr/bnr.: 115/2

Adresse: Mevåg, Tverlandet

Størrelse: ca 21 daa

Beskrivelse av planforslag (type bebyggelse, utnyttingsgrad)

Det planlegges inntil 9 fritidseiendommer med kjøreadkomst til eiendommene i den sørvestre delen av planområdet. Det er adkomst fra RV80. Felles parkeringsplass for bil, felles båtgarasje og anlegg for renovasjon planlegges i den nordre delen. I dag står det rester av et nedlagt småbruk som er registret i SEFRAK registeret på tomta. Denne bebyggelsen skal rives.

SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET

Tilpasning av bygninger og adkomstveg til tomteforhold: Kommunen viser til at all bebyggelse på naturtomter skal etableres på en skånsom måte og at det naturlige preget på tomta skal ivaretas. Tomta er bratt og ulendt slik at det må planlegges nøye hvor bygningene og adkomstvegen inn i hyttefeltet skal plasseres slik at terrenginngrep og bruk av støttemurer minimeres. Bygningene kan heller ikke plasseres på høyder slik at siluettvirkninger skapes. Det må søkes bruk av farger og bygningsmaterialer som ikke gir uheldige visuelle fjernvirkninger. Det vises ellers til bestemmelser i kommuneplanens arealdel om fritidsbebyggelse.

Vann, avløp og renovasjon: Vann og avløpsanlegg til hyttefeltet bygges som private anlegg. Det ligger en vannledning langs med RV80 med arm sørover. Viktig at alle former for tekniske inngrep må forholde seg til minsteavstanden på 4m til vannledning. En bør koble seg til armen som ligger sør for RV80 og ikke ledningen nær riksveien, da denne har best kapasitet. Det må foretas tappetest for å sjekke om ledningen har tilstrekkelig kapasitet til brannvannsdekning.

Det er ikke kommunalt avløpsanlegg i området, men tilsvarende hyttefelt pleier normalt å løse dette som fellesanlegg. En vil anbefale fellesanlegg for dette området. Det må søkes om utslippstillatelse (i hht Forurensningsforskriften kap.13) for felles privat utslipp for hele hyttefeltet via slamavskiller. Det må eventuelt avsettes plass i reguleringsplanen for slamavskilleren og det må være adkomstmuligheter for slamtømmebil. Tilkomst for brannbil og plassering av brannkummer må avklares med Salten brann.

Felles renovasjonsløsning bør etableres på felles p- plass v/innkjøringen til feltet. Kommunen anbefaler at IRIS kontaktes for å finne best løsning av avfallshåndtering.

Vei og trafikk: Når det gjelder atkomst så ble det opplyst i møtet at Statens Vegvesen har satt en øvre grense på 9 enheter innenfor feltet, i f.t. dimensjonering av avkjørsel. Kommunen ønsker ikke å overta veier, og derfor stilles det ikke krav til utforming iht kommunalteknisk standard.

Utbyggingsavtale: Det er ikke aktuelt med utbyggingsavtaler da kommunen ikke ønsker å overta infrastruktur.

Utredningstema i planarbeidet:

- Trafikk
- Grunnforhold
- Barn- og unge sine interesser
- Natur, miljø og friluftsliv
- Landskap/nær- og fjernvirkning
- Omfang av omdisponering av dyrka mark

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET.

Kommuneplanen

Bestemmelser for fritidsbebyggelse i kommuneplanen skal følges mht utnyttelse, høyder og plassering i landskapet.

Kommunedelplaner

Ikke aktuelt

Andre føringer

- FN's bærekraftsmål
- Naturmangfoldloven
- Klima og energiplan
- Folkehelseplan
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, 2019 – 2023
- Fylkesplan for Nordland, 2013 - 2025

Gjeldende reguleringsplaner

- Ingen

Tilgrensende reguleringsplaner

- Roven, Vågan PlanId 40, vedtatt i 2006.

Pågående planarbeid

- ingen

AVGRENSNING AV PLANEN

Utgangspunktet er at planavgrensningen skal følge formålsgrensen i kommuneplanens arealdel. Planavgrensningen må imidlertid utvides slik at den omfatter midtlinje i riksvei. Dette vil gjøre det mulig å ta med hensynsoner for frisikt i dette området.

Det er en usikker grense mot gnr. 115 bnr. 4 (dårlig kvalitet). Det bør rekvireres oppmålingsforretning i regi av kommunen, som del av planarbeidet. Planavgrensningen vil bli justert i etterkant av oppmålingsforretningen.

Plangrense i PDF og SOSI utarbeides av kommunen og sendes til planlegger.

VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING.

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått og (foreløpig) konklusjon er:

- a. Saken faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Begrunnelse fra planlegger:

Planområdet er omfattet av samme arealformål og er avklart i overordnet plan. Planen omfattes derfor ikke av forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 – 10, vedlegg 1 og vedlegg 2.

Begrunnelse fra kommunen

Kommunen stiller seg bak vurderingen fra planlegger.

GEBYR

Gebyrkravet stiles til:

Jan-Peter Ysland

Jensvollveien 30 B

8071 BODØ

Fastsetting av gebyr: Gjeldende betalingsregulativ.

Plansaker hvor det ikke kan dokumenteres fremdrift vil bli avsluttet etter 12 mnd fra oppstartsmøtet. Avslutning av plansaker ilegges gebyr i henhold til betalingsregulativet.

FRAMDRIFT

Det er ønskelig med rask framdrift.

Fra kommunen sin side oppfordres det til å gjennomføre arbeidsmøter underveis for å avklare eventuelle problemstillinger diskutert i oppstartsmøte, samt problemstillinger som kan dukke opp under planprosessen. Dette bør gjennomføres før eventuell planleveranse.

MEDVIRKNING

Medvirkning etter plan- og bygningsloven skal følges.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Ikke aktuelt med utbyggingsavtaler. Behov for rekkefølgebestemmelser avklares underveis i planprosessen.

PLANLEVERANSE

Planleveransen for en ny eller endret plan skal bestå av følgende dokumenter:

- Kopi av annonse for oppstart plansak.
- Plankart på pdf og sosifil.
- Planbeskrivelse med ROS og eventuell KU / oppsummering av KU.
- Planbestemmelser
- Eventuell KU
- Evt. andre dokumenter avtalt tidligere i prosessen, f.eks digital 3D modell.
- Alle dokumenter unntatt kart skal leveres som tekstdokument i Open Document Format.
- Mindre enn 12 måneder mellom planleveranse og oppstartsmøte

Bodø kommunes maler skal brukes i utarbeidelse av planforslag.

SJEKKLISTE FOR REGULERINGSPLAN

<https://bodo.kommune.no/planveileder/>

KONKLUSJON

- Planarbeidet antas å kunne fremmes som ny detaljreguleringsplan.

Saksbehandler 1 er Marianne Siiri og saksbehandler 2 er Kjetil Christensen.

Saksbehandler utarbeider referat og sender referatet til partene for tilbakemelding. Det gis en frist på en uke for evt. merknader til referatet.

Saksbehandler utarbeider adresseliste for varsel om oppstart og oversender digital fil til konsulent innen 2 uker etter godkjent referat. Planforslaget kan da annonseres og varsel om oppstart sendes til adresselisten.

Referent:

Marianne Siiri

Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger fra Byutvikling er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak mv vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis.

Planforslaget må sendes byplan inne 12 mnd. etter oppstartsmøtet. Dersom det går 1 år fra oppstartsmøte og det ikke er mottatt planleveranse vil Byutvikling avslutte saken. Dersom saken allikevel skal fremmes må det holdes nytt oppstartsmøte.