
REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

2015004 Skjellbukta, Saltstraumen

Møtedato: 06.03.2015

Deltakere fra forslagsstiller: Herleif Løkås

Deltakere fra plankonsulent: Eirik Gerhard Lind, Rambøll AS

Deltakere fra kommunen: Annelise Bolland, Trond Åmo, Knut Olaisen, David Losvik, Vesa Jäntti

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Plankonsulent/kontaktperson epost/tlf:

Eirik Gerhard Lind,
Rambøll AS,
Postboks 9420 Sluppen
7493 Trondheim
Eirik.lind@ramboll.no
Mobil 90638584

Beskrivelse av planområdet: B14 i KDP for Saltstraumen

Gnr/bnr: 78/2 og 78/41 (og 78/91 Coop)

Adresse: Straumvik, 8056 Saltstraumen

Størrelse:

Beskrivelse av planforslag (type bebyggelse, utnyttingsgrad)

Oppdragsgiver ønsker å utvikle boliger for eldre og førstegangsetablerere i området, da det er mangel på dette fra før. Det ønskes også å legge opp til relativt høy utnyttelse på området. Slik planlegger/tiltakshaver har forstått det, er dette også i tråd med ønsket målsetning i foreslått kommunedelplan.

SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET

Avgrensning av planområdet baserer seg på føringene fra kommunedelplan for Saltstraumen. Men tiltakshaver ønsker å utvide plangrensen lenger sør, ned til parkeringsplassen til Coop Saltstraumen. Dette begrunnes i et ønske om å få til mulig atkomstvei til boligene herfra. Det har også sammenheng med vanskeligere forhold der hvor det i følge kommunedelplanen er lagt opp til en atkomstvei. Dette er avklart mellom grunneier og Coop Saltstraumen. Alternativ adkomst planlegges ved videreføring til utbyggingsområdet via Johan Iversens veg.

Andre momenter som ble tatt opp i oppstartsmøtet:

- Vann og avløpsproblematikk
- Adkomstløsning/Parkering
- Utnyttelsesgrad, møne- og gesimshøyder, estetikk, helhetlighet

- Næringsområde på 78/91 som blir igjen
- Marin verneplan
- Saltstraumen som turistattraksjon
- Friluftskartlegging Saltstraumen
- Kulturminner

KDP Saltstraumen er gjeldende overordnet plan, unntatt noen bestemmelser i KPA.

Vann og avløp må løses. Planlegger har utarbeidet foreløpig løsning som ble lagt frem på møtet. Forslaget fra VAA vil være som en privat løsning. Det er vedtatt vern av Saltstraumen som et marint verneområde. Kart over verneområde ligger i KPA. Det må søkes formelt om dispensasjon fra verneforskriften for framføring av et eventuelt avløpsledning til straumløpet – i denne forbindelse har planlegger vært i kontakt med fylkesmannen i Nordland angående for å avklare veien videre.

Adkomst må være avklart og dokumentert. Planlegger har utarbeidet to alternative løsninger for adkomst som ble lagt frem på møtet. Det anbefales at adkomst til og fra området benyttes dagens adkomst fra Johan Iversens vei.

Reguleringsplanen må løse utnyttelsesgrad, definere gesims- og mønehøyde. KDP Saltstraumen setter en BYA på 30 %, og vil være veiledende. Det stilles krav til estetikk hvor boenhetene skal tilpasses arkitektonisk i terrenget og ha en helhetlighet i fargevalg.

Saltstraumen er en turistattraksjon med nærmere 180 000 besøkende og et yndet fiskeområde. Det vises i denne sammenhengen også til friluftskartlegging for Saltstraumen.

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET.

Kommuneplanen

Kommuneplanens arealdel 2014-2021 henviser til KDP Saltstraumen angående formål. KPA 2014 sine bestemmelser om uteoppholdsareal/lekeplass og parkering mv vil gjelde.

Kommunedelplaner

Gjeldende kommunedelplan er KDP Saltstraumen.

Andre føringer

Statens vegvesen har en restriktiv holdning til etablering av adkomst til fylkesvei.

Gjeldende reguleringsplaner

Det er ingen gjeldende reguleringsplaner for dette aktuelle området – det er KDP Saltstraumen som har avsatt området til boligformål.

Tilgrensende reguleringsplaner

DP 6011

Pågående planarbeid

Ingen

AVGRENSNING AV PLANEN

Tiltakshaver/ planlegger oversender forslag til planavgrensning som en pdf-fil til saksbehandler. Saksbehandler oversender denne pdf-filen til Geodata. Geodata lager en sosi-fil med forslag til

planavgrensning for den nye planen og skriver det ut også på pdf for kontroll og sender den til byplan som videresender 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:

Begrunnelse fra kommunen

Området er som skal planlegges er i tråd med overordnet plan.

GEBYR

Gebyrkravet stiles til: Herleif Løkås
Straumvik
8056 Saltstraumen

Fastsetting av gebyr:

Det vises til betalingsregulativ for bygge-, plan og geodata. Krav om gebyr vil bli sendt ut etter planleveranse er mottatt og godkjent. Området som det skal planlegges for, ligger utenfor byutviklingsområdet. Jamfør betalingsregulativet innrømmes det 15 % rabatt på grunngelyr og arealgebyr eksklusiv mva.

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

Orientering om dato for mulig behandling og dato for planleveranse.

Planlegger antar at planleveranse kan skje før 1. mai slik at egengodkjenning av Bystyret kan skje i september 2015.

MEDVIRKNING

Det bør vurderes eget informasjonsmøte for tiltaket. Det stilles krav til dokumentasjon fra møter. Tiltaket skal annonseres i avisa Nordland. I møtet ble det gitt tilbud om å legge ut melding om oppstart på kommunens hjemmeside med referanse til planlegger. Dette tilbudet ble akseptert av planlegger.

Når planavgrensning og møtereferat er godkjent, kan tiltaket annonseres med oppstart.

Saksbehandler oversender adresseliste og naboliste til planlegger. Planlegger skal benytte disse adressene til utsending av oppstartsmelding.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Tiltaket vil være i privat regi – kommunen skal ikke overta vei eller VAA-anlegg. Det er derfor ikke behov for å annonsere med utbyggingsavtale.

PLANLEVERANSE

Reguleringsplanen har tittelen: PlanID 2015004 detaljreguleringsplan Skjellbukta, Saltstraumen. Saksnr: 2013/1667.

Planleveranse anses som komplett når leveranse består av følgende godkjente dokumenter:

- Godkjent plankart (pdf og sosi-format), grunnlag hentes på <http://tema.webatlas.no/bodo/kartbestilling>
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse med nødvendige utredninger, jfr. referatet. Planbeskrivelse skal også inneholde oppsummering og kommentarer til innspill.
- ROS-sjekkliste
- Eventuelle utredninger utført som en del av reguleringsarbeidet
- Bodø kommunes maler for reguleringsplaner skal benyttes

Når planleveranse er godkjent overtar byplankontoret plansaken og gjennomfører høring/offentlig ettersyn (6 uker) og sluttbehandling. Vedtak om offentlig ettersyn gjøres av byplansjefen.

SJEKKLISTE FOR REGULERINGSPLAN

Gjennomgått i møtet.

Legges ved referatet.

KONKLUSJON

Planarbeidet antas å kunne fremmes som ny detaljreguleringsplan.

Saksbehandler er Trond Åmo

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:

Trond Åmo

Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger fra byplan 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 byplan avslutte saken. Dersom saken allikevel skal fremmes må det holdes nytt oppstartsmøte.