

# REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8

Versjon sist rev.:13.08. 2015

<b>Plantittel:</b>	<b>Høgda boligfelt</b>		
<b>Plantype:</b>	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Mindre endring av reguleringsplan. Gjeldende plan:		
<b>Eiendom (gnr./bnr.):</b>	124/91		
<b>Planavgrensning:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Se vedlagt kartutsnitt <input type="checkbox"/> Sosi - fil av plangrense sendes kommunen, sammen med varsel om oppstart		
<b>Saksnummer:</b>	<b>21/01505</b>	<b>Planid:</b>	<b>2021003</b>
<b>Saksbehandler:</b>	<b>Martin Kongsdal</b>		
<b>Planinitiativ mottatt:</b>	19.11.2021		
<b>Møtested:</b>	<b>Korgen</b>	<b>Møtedato:</b>	<b>19.11.2021</b>
<b>Møtedeltakere:</b>			
Oppdragsgiver:	Shak eiendom AS		
Regulant (fagkyndig):	Asplan Viak AS		
Kommune/planmyndighet:	Hemnes kommune		
Andre:			

<b>1. Hensikten med planarbeidet</b>	
Hensikten med planarbeidet er å:  Hensikten med planarbeidet er å etablere boligfelt for 5 tomter i tilknytning til eksisterende boligfelt i Bleikvassli sentrum. Planen vil inkludere atkomst og friareal.	Merknader:

## 2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:	Plannavn:	Vedtaksdato:
<input type="checkbox"/> Fylkes(del)plan		
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel		2006
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan		
<input type="checkbox"/> Reguleringsplan		
<input type="checkbox"/> Pågående planarbeid i området		
<input type="checkbox"/> Andre planer/vedtak		

### Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Klima og energiplan
- Regional vannforvaltningsplan Nordland og Jan Mayen
- Hovedplan for vann og avløp

#### Merknader:

Kommunens arealplaner finnes på følgende plass;

...**Kommunekart.com**.....

Andre gjeldende vedtatte planer i kommunen finner du her:

...**Kommunekart.com**.....

### Aktuelle regionale eller statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging  
<https://www.regjeringen.no/nb/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging/id2001539/>
- [T-2/08 Om barn og planlegging](#)
- Regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter  
<https://www.nfk.no/tjenester/miljo/miljo.774901.aspx>
- Andre

- Regionale og statlige bestemmelser som er relevante for denne type detaljplaner.

#### Merknader:

Underveis i planarbeidet kan det bli avdekket behov for å inkludere ytterligere retningslinjer.

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

#### Merknader:

Planforslaget er avsatt til utbygging i kommuneplanens arealdel, men formålet er ikke boligbebyggelse.

### Konsekvensutredning (KU) – samfunnssikkerhet - sårbarhetsanalyse

Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, vedlegg I og II.

- Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart.
- Krav om planbeskrivelse etter pbl. § 4-2.
- Krav om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl. § 4-3
- Det er enighet om utarbeidelse av planprogram.

#### Merknader:

Ordinær konsekvensutredning vil ikke være nødvendig, i og med at området er avsatt til utbygging i kommuneplanens arealdel. Enkelttema i forskrift om konsekvensutredning § 21 vil likevel måtte vurderes underveis i planleggingen.

### 3. Kommunale vedtekter og retningslinjer for planområdet

Kommunale vedtekter

Vedtekter/arealplanbestemmelser for tilknytning til fjernvarme

Kommunale retningslinjer/ målsetninger

Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel

Merknader:

### 4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde:

1. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.
2. Kart med avmerket planavgrensning.
3. Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål.
4. Planprogram

X Forslagsstiller er kjent med rutiner for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste

Merknader:

Kunngjøringen skal i nødvendig grad redegjøre for forslagsstillerens og kommunens vurdering i forhold til KU-forskriften.

### 5. Informasjon og medvirkning i skissefasen

X Regulanten annonserer varsel om oppstart i Avisa Hemnes, gjerne også på egen internettside. Annonse på kommunen hjemmeside kommer i tillegg.

Informasjonsmøte

Informasjon og medvirkning på internett – Digital PlanDialog

Merknader:

I større reguleringssaker kan det aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.

I planer med konsekvensutredning vurderer kommunen om det skal gjennomføres et offentlig møte om plansaken før planprogrammet vedtas, jf. forskrift om KU § 7 andre ledd.

Link til mer informasjon finnes her;

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringplanveileder/1-opstart-og-medvirkning/14-medvirkning-i-planprosessen.html?id=613887>

## 6. Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

### Planfaglige vurderinger:

#### Naturgrunnlag:

Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser

#### X Lokaliseringsfaktorer, avstand til:

Skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud

#### X Fortetting

#### X Grøntstruktur

Gjennomgående i tettbebygd strøk

#### X Landskap

Virkning, 3d presentasjon

#### X Estetikk og byggeskikk

Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder

#### Avfallshåndtering

Avklare løsning for avfallsboder og lignende

#### X Trafo / linjenett

Avklare plassering trafo, krav til ledninger i bakken

#### Senterstruktur

Forsterke en god senterstruktur

#### Økonomi

Realisering - behov for offentlige midler

Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet

Tilpasning til eksisterende terreng og natur.

### Landbruksfaglige vurderinger:

#### X Landbruk

Langsiktig produksjonspotensial, arealtap, arrondering og drift for landbrukseiendommer, alternativ til omdisponering, jordvern/samfunnsinteresser, ulemper som kan gi restriksjoner på drift

#### Virkeområde jord- og skogbruksloven

Delings- og omdisponeringsbestemmelser

Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet

Reindriftsinteresser blir berørt

<p><b>Miljøfaglige vurderinger:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Biologisk mangfold / Naturområder</b></p> <p>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>Vassdragsforvaltning</p> <p>Strandsone, flom, isgangssikring</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Friluftinteresser</b></p> <p>Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Viltinteresser</b></p> <p>Vilttrekk, leveområder, sjeldne/sårbare eller trua arter</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Vannforsyning, avløpsforhold</b></p> <p>Grunnforhold</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Forurensning</b></p> <p>Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>ENØK</b></p> <p>Energifleksible varmesystemer, fjernvarmeområde</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p> <p>Vil alltid være relevant til en viss grad, greit å avklare først som sist</p> <p>Område som benyttes til rekreasjon i tilknytning til skibakke og lysløype.</p> <p>Tomtene må tilknyttes offentlige ledningssystemer.</p> <p>Støyvurdering.</p> <p>Jordvarme utredes i planprosessen.</p>
<p><b>Kulturlandskap og kulturminner:</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>Kulturlandskap</b></p> <p>Landskapsverdi, grense mellom by og landbruksareal</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Kulturminner</b></p> <p>Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p> <p>Ikke påvist funn, i planarbeidet vurderes dette nærmere.</p>
<p><b>Samfunnssikkerhet og beredskap jf. pkt. 2</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Naturbasert sårbarhet</b></p> <p>Ras, skred – stein, jord, leire, snø, flom, radon, høyspentstrekk, krav til brannvann</p> <p>Virksomhetsbasert sårbarhet</p> <p>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</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Infrastruktur</b></p> <p>Vegtrafikk/transport nett, luftfart/flyplasser, jernbane</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p> <p>Relevant ift flom, bekk i tilknytning til planområdet.</p> <p>Boligfelt, tilknytning til infrastruktur</p>

<p><b>Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser</b></p> <p>X Leke- og oppholdsarealer</p> <p>Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfyllt, vindskjernet, 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>X Områder for allmennheten</p> <p>Universell utforming, tilgjengelighet</p> <p><input type="checkbox"/> Utomhusplan</p> <p>Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p> <p>Boligfelt, krav til lekearealer/utearealer</p>
<p><b>Veg- og trafikktekniske forhold</b></p> <p>X Trafikkforhold</p> <p>ADT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett</p> <p>Trafikkplan / vegutforming</p> <p>Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkel felt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tiltrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisktssoner, byggegrenser, belysning</p> <p>X Avkjørsler og kryss</p> <p>Trafiksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss</p> <p><input type="checkbox"/> Kollektivtrafikk</p> <p>Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning</p> <p>X Trafikksikkerhet</p> <p>Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder</p> <p><input type="checkbox"/> Vegkategori</p> <p>Legges det opp til ny privat veg, kommunal veg</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p> <p>Samme som infrastruktur</p> <p>Vurdering i forhold til utvidet bruk av avkjøring fra fylkesvei.</p>

## 7. Krav til planforslaget – innhold og materiale

X Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.

1. Plankart (pdf-fil i riktig målestokk, og SOSI-fil nivå 4, versjon 4.6.),
  2. Vegskjæringer/fyllinger skal vises i plankartet.
  3. Reguleringsbestemmelser (pdf og word-fil),
  4. Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa.
  5. Kopi av varslingsbrev.
  6. Kopi av varslingslisten (hvem har mottatt).
  7. Kopi av innkomne merknader ved oppstart.
  8. Planbeskrivelse, jf. pkt. 6 planfagelige tema.
- Illustrasjonsmateriale.
- X ROS-analyse
- Lengde- og tverrprofil for vegene.
- Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport.

Merknader:

Rammer for bestemmelsenens innhold og utforming finnes her:  
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/>

Sjekkliste for detaljert planbeskrivelse finnes her:  
[https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan\\_bygningsloven/planlegging/veiledning/maler\\_planprosess/id2413265/](https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/veiledning/maler_planprosess/id2413265/)

Støyanalyse, utomhusplan etc.

## 8. Kart

### Grunnkart

- X Kommunen kan levere digitalt grunnkart (Euref 89).
- Det er behov for tilleggsoppmålinger (er det entydige grenser i området).
- Det anbefales oppmåling av plangrensen.

### Plankart

- X Digital fremstilling i SOSI versjon 4.6 skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett

Merknader:

Grunnkart bestilles via Infoland, plandata for eksisterende og tilgrensende planer bestilles fra plankontoret

Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her:  
[http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging\\_plan-og\\_bygningsloven/kart-og-planforskriften-.html?id=570324](http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-og_bygningsloven/kart-og-planforskriften-.html?id=570324)

## 9. Gjennomføring

### Aktuelle rekkefølgekrav

- X Kjøreveg  
Gang- sykkelvei / fortau
- X Vann- og avløpsnett
- Høyspentledninger
- Annet

Merknader:

Avhengig av innspill og omfang av aktivitet som følge av planforslaget, kan det bli stilt vilkår om rekkefølgebestemmelser knyttet til trafiksikkerhet. Dette må tas endelig stilling til senere i planprosessen.

### Andre forhold

## 10. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer

- Anbefaler oppstart av planarbeid.  
 Anbefaler ikke oppstart av planarbeidet.  
 Anbefaler at reguleringsformålet legges fram for planmyndigheten  
jf. plan og bygningslovens § 12 – 8.

Merknader:

Hemnes kommune er svært positive til planoppstart

## 11. Framdrift

- Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er maksimalt 12 uker.  
 Forslagsstillers planlagte dato for varslings av oppstart:  
 Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag:  
 Høringsfrist er minimum 6 uker.

## 12. Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Gebyrregulativet finnes på kommunens hjemmeside, og forslagsstiller er gjort kjent med dette

Faktura adresse:

Navn: SHAK AS

Adresse:

Postnr.:

## 13. Bekreftelser

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 derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at 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.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Sted, dato *Korzen 19.11.21*

Martin Kongsdal

Referent

*Martin Kongsdal*  
HEMNES KOMMUNE  
Planavdelingen  
3616 Korzen