

# REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8

<b>Plantittel:</b>	<b>Detaljregulering Movegen 27</b>		
<b>PlanID</b>	<b>1828 2023 002</b>		
Eiendom (gnr./bnr./fnr.):	57/291		
Planavgrensning:	<input type="checkbox"/> Se vedlagt planprogram til kommunestyremøte <input checked="" type="checkbox"/> SOSI-fil av plangrense sendes kommunen sammen med varsel om oppstart		
Arkivsaksnummer:	2023/608		
Saksbehandl er:	Oddrun Bårdgård		
Planinitiativ mottatt:	30.06.2023		
Møtested:	Teams	Møtedato:	10.07.2023
<b>Møtedeltakere:</b>			
Oppdragsgiver/ forslagsstiller:	Remy Oddøy og Lars Hjelde, Nesna Drift AS.		
Regulant (fagkyndig):	Kristian Lilleby, Lilleby Tegnekontor AS		
Kommunen/ planmyndighet:	Dag Ivar Lillevik, Nesna kommune (NK)		
Andre:			

## 1. Hensikten med planarbeidet

Omregulering av gjeldende plan fra sentrumsformål/hotell til boligbebyggelse.

## 2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:	Plannavn og vedtaksdato:
<input type="checkbox"/> Fylkes(del)plan	
<input type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel	
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan	
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	Movegen 27 PID:182820100001 – 00.00.2011
<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	
<input type="checkbox"/> Pågående planarbeid i området	
<input type="checkbox"/> Andre planer/vedtak:	

### Overordnet plan:

Planforslaget vil samsvare med overordnet plan

Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan

Ev. merknader: *I kommunedelplan for Nesna sentrum 2017-2027 er det forutsatt at det plan Movegen 27 skal gjelde. Overordnet plan angir dermed ikke nytt/endret formål for planområdet.*

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

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

T-2/08 Om barn og planlegging

T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

Regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

### 3. Konsekvensutredning (KU), samfunnssikkerhet og sårbarhetsanalyse

Planen utløser krav om konsekvensutredning etter *Forskrift om konsekvensutredninger etter plan- og bygningslovens* §2

Det skal utarbeides planprogram etter forskriftens § 5. Forslag til planprogram sendes på høring samtidig med varsel om oppstart

Det skal ikke utarbeides planprogram etter forskriftens § 5

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU

For alle planer skal det utarbeides en planbeskrivelse (pbl § 4-2) risiko- og sårbarhetsanalyse (pbl § 4-3). Disse skal følge planforslaget ved utlegging til offentlig ettersyn.

Sjekkliste ROS-analyse: <https://www.statsforvalteren.no/rogaland/samfunnstryggleik-og-beredskap/arealplanlegging1/ny-sjekkliste-til-ros-analyser-til-planer/>

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

Krav iht. pbl § 12-8:

Regulanten skal varsle oppstart av planarbeidet.

Varslet skal inneholde/redegjøre for:

- Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet og avgrensning.
- Formålet med planleggingen.
- Vurdering av KU-plikt.

Det skal varsles i lokalavis (Rana Blad) og gjerne på egen nettside. Grunneiere, naboer og berørte offentlige etater og andre berørte interessenter skal varsles med brev.

Frist for innspill skal være minimum 6 uker fra varslingsdato.

Regulanten skal oversende materiale til kommunen for varslingsdato på kommunens nettside.

Regulanten skal oversende varsel om oppstart med planavgrensning (SOSI-fil) til Kartverket for oppdatering i Nordlandsatlas.

Kommunen oversender planen til Kartverket

Behov for informasjonsmøte

Nabovarsling og annonsering ansees som tilstrekkelig.

Forslagsstiller er gjort kjent med bestilling av naboliste på inforland.no og varslingsliste på kommunens nettside

NK oversender naboliste og høringsparter.

<b>5. Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering</b>	
<p>Detaljeringsnivå <i>Formål i plan, avgrensning, deler av området som er særlig verdifulle til f.eks. uteopphold</i></p>	
<b>Planfaglige vurderinger:</b>	<b>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Naturgrunnlag <i>Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser</i>	Beskrives i planbeskrivelsen.
<input checked="" type="checkbox"/> Lokaliseringsfaktorer, <i>Avstand til skole, servicetilbud, friluftsområder, kollektivtilbud og sentrum</i>	Avstander og konsekvenser beskrives i planbeskrivelsen.
<input type="checkbox"/> Fortetting <i>Nabo- og bydelsvirkninger, behov og kvalitet</i>	
<input type="checkbox"/> Grønnstruktur <i>Ev. gjennomgående grønnstruktur i bebygde strøk</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Landskap <i>Nær- og fjernvirkning, behov for 3D presentasjon</i>	Visualiseres i planbeskrivelsen.
<input checked="" type="checkbox"/> Estetikk og byggeskikk <i>Nær- og fjernvirkning, tilpassing til eksisterende omgivelser, material- og fargevalg, utnyttelsesgrad, byggehøyder</i>	Vurdering av bygningsvolum, høyder og siktlinjer beskrives i planbeskrivelsen.
<input checked="" type="checkbox"/> Utomhusplan <i>Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser</i>	Beskrives i planbeskrivelsen.
<input checked="" type="checkbox"/> Avfallshåndtering <i>Behov for avfallsboder/-anlegg</i>	Oppstartsvarsel til HAF for krav/løsning.
<input checked="" type="checkbox"/> Trafo/linjenett <i>Plassering av trafo, ledninger i bakken</i>	Oppstartsvarsel til Linea for krav/løsning.
<input type="checkbox"/> Økonomi <i>Realisering – behov for offentlige midler</i>	
<input type="checkbox"/> Annet	
<b>Landbruksfaglige vurderinger:</b>	<b>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:</b>
<input type="checkbox"/> Landbruk <i>Langsiktig produksjonspotensial, arealtap, arrondering og drift for landbrukseiendommer, alternativ til omdisponering, jordvern/samfunnsinteresser, ulemper som kan gi restriksjoner på drift</i>	
<input type="checkbox"/> Virkeområde for jord- og skogbruksloven <i>Delings- og omdisponeringsbestemmelser</i>	
<input type="checkbox"/> Annet	
<b>Miljøfaglige vurderinger:</b>	<b>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:</b>
<input type="checkbox"/> Biologisk mangfold/Naturområder <i>Vernet område, sjeldne/sårbare eller trua arter og samfunn, kvartær- eller berggrunnsgeologisk interesse, inngrepsfrie naturområder, gyte, vekst og leveområder for fisk, nasjonal laksevassdrag</i>	
<input type="checkbox"/> Vassdragsforvaltning <i>Vannforekomster, miljøtilstand, vannforskriften (§12)</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Overflatevann	Håndtering av overflatevann og kapasitet i

<i>Lokal håndtering, andel av overflater med fast dekke, fordøye overflatevann lokalt, lede bort på sikker vis (flomveier)</i>	kommunalt ledningsnett avklares.
<input type="checkbox"/> Friluftinteresser <i>Løyper og stier, fri ferdsel, fiske, rasteplasser</i>	
<input type="checkbox"/> Viltinteresser <i>Vilttrekk, habitat, sjeldne/sårbare eller trua arter</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Vannforsyning, avløpsforhold	Kapasitet i kommunalt ledningsnett avklares.
<input checked="" type="checkbox"/> Forurensning <i>Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak</i>	Støysoner og byggegrense mot eksisterende fylkesvei avklares.
<input type="checkbox"/> Annet	
<b>Kulturfaglige vurderinger</b>	<b>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:</b>
<input type="checkbox"/> Kulturlandskap <i>Landskapsverdi, grense mellom by og landbruksareal</i>	
<input type="checkbox"/> Kulturminner <i>Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer</i>	Ingen registreringer i Askeladden.
<input type="checkbox"/> Annet	
<b>Samfunnssikkerhet og beredskap</b>	<b>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Naturbasert sårbarhet <i>Ras, skred – stein, jord, leire, snø, flom, radon, høyspenttrekk, krav til brannvann</i>	Planområdet ligger under marin grense, men er tidligere bebyggt med hotell. Områdestabilitet vurderes i utgangspunktet som avklart, men må vurderes i forhold til bygningsmasse. Det finnes eldre grunnundersøkelser for Havnetunet og området vest for Samfunnshuset. Lokal stabilitet må undersøkes.
<input type="checkbox"/> Virksomhetsbasert sårbarhet <i>Brann/eksplosjon, (kjemikalie)utslipp, lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av avfall og gamle fyllplasser, forurenset grunn, transport av farlig gods, elektromagnetiske felt fra kraftledninger</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Infrastruktur <i>Vegtrafikk/transport nett, luftfart/flyplasser, jernbane</i>	Vurderes av NFK/SV ved oppstartsvarsel.
<input type="checkbox"/> Annet	
<b>Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser</b>	<b>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Leke- og oppholdsarealer <i>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</i>	Tilstrekkelig og egnet uteoppholdsareal avsettes og beskrives.
<input type="checkbox"/> Områder for allmenheten <i>Universell utforming, tilgjengelighet</i>	
<input type="checkbox"/> Annet	

Veg- og trafikktekniske forhold	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:
<input checked="" type="checkbox"/> Trafikkforhold <i>ÅDT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett, utløser planen behov for infrastrukturtiltak utenfor planområdet</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- I gjeldende planer ligger det inne flytting av FV17 mot nord. Dette berører planområdet og er hensyntatt i gjeldende plan.</li> <li>- Skissert bygging av 30 boenheter kan utløse krav om fotgjengerfelt e.l. for sikker kryssing av FV17 mot kjøpesenter og skole.</li> <li>- Kan komme krav om innsnevring/endring av eksisterende avkjøring til planområdet.</li> </ul>
<input type="checkbox"/> Trafikkplan/vegstandard <i>Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkelfelt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tilstrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisisiksoner, byggegrenser, belysning</i>	
<input type="checkbox"/> Krav til dokumentasjon <i>Skjæringer/fyllinger, lengde og tverprofler, sporingskurver</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Avkjørsler og kryss <i>Utforming, antall, sikkerhet, snumulighet på egen tomt</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dersom adkomst over naboeiendom (gnr. 57/1/165 Samfunnshuset) fortsatt skal benyttes må «evigvarende rettighet» ligge til grunn for nytt planforslag. Dette må fremkomme klart ved annonsering av planoppstart og nabovarsling.</li> <li>- Ikke ønskelig med ny avkjøring til Kirkebakken pga. smal veg i boligfelt og dårlig utformet kryss FV17/Havnevegen.</li> <li>- Ny avkjøring direkte til FV17 kan være utfordrende pga. kryss og avkjøringer på sørsiden av FV17.</li> </ul>
<input type="checkbox"/> Kollektivtrafikk <i>Betjening, avstand, universell utforming</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Trafikksikkerhet <i>Ulykkesstatistikk, farlige punkter, trafikkøkning</i>	Vegvesenets statistikk sjekkes.
<input checked="" type="checkbox"/> Veieierskap <i>Offentlig, felles eller privat vei</i>	Alle veier innenfor planområdet vil være private.
<input type="checkbox"/> Annet	

## 6. Krav til planforslag, innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser, se nedenfor.

Oversendt planmateriale skal godkjennes før planforslaget kan regnes som komplett innsendt.

Faste krav til innhold av planmateriale:

1. Plankart skal leveres som pdf i målestokk samt som SOSI-fil (versjon 4.5).  
Kommunens tittelfelt skal benyttes.

Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming finnes her:

[www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/6-bestemmelser/63-](http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/6-bestemmelser/63-)

2. Reguleringsbestemmelser skal oversendes i word-format.	<a href="#">bestemmelsenes-innhold.html?id=622426</a>
3. Planbeskrivelse med ROS-analyse og ev. KU. Skal leveres i word og pdf-format.	Sjekkliste for detaljert planbeskrivelse finnes her: <a href="http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/sjekkliste-for-planbeskrivelse-detaljert.html?id=629554">www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/sjekkliste-for-planbeskrivelse-detaljert.html?id=629554</a>
4. Videre skal materialet inneholde:	
- Kopi av kunngjøringsannonse med dato. - Kopi av varslingsbrev med adresseliste. - Kopi av innkomne innspill.	
Øvrige krav:	
<input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale	3D visualisering, nær- og fjernvirkning av tiltak
<input type="checkbox"/> Lengde og tverrprofiler av veier	
<input type="checkbox"/> Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapporter:	

## 7. Kart

<input type="checkbox"/> Kommunen kan levere digitalt grunnkart ( <i>Euref 89</i> )	Forslagsstiller er gjort oppmerksom på feil i matrikkelkartet for naboeiendommene mot vest. NK vil rette dette, men må vente pga. kapasitet.
<input type="checkbox"/> Det er behov for tilleggsoppmålinger	
<input type="checkbox"/> Det anbefales oppmåling av plangrensen	
<input checked="" type="checkbox"/> Digitalt planmateriale (se spesifisering ovenfor) skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.	Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her: <a href="http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging/plan-og-bygningsloven/kart-og-planforskriften-.html?id=570324">www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging/plan-og-bygningsloven/kart-og-planforskriften-.html?id=570324</a>

## 8. Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgekrav:	Kommentarer:
<input checked="" type="checkbox"/> Uteoppholdsareal	Kan være aktuelt krav før det gis brukstillatelse.
<input checked="" type="checkbox"/> Lekeplass	Kan være aktuelt krav før det gis brukstillatelse.
<input type="checkbox"/> Kjøreveg	
<input type="checkbox"/> Gang-/sykkelveg eller fortau	
<input checked="" type="checkbox"/> Trafikale forhold utenfor planområdet	Kan komme krav mht eventuell fortsatt bruk av adkomst over naboeiendom og gangfelt over FV17.
<input checked="" type="checkbox"/> Vann- og avløpsnett	Kan være aktuelt krav før deling/bygging
<input type="checkbox"/> Høyspentledninger	
<input type="checkbox"/> Annet:	

## 9. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer

<input checked="" type="checkbox"/> Anbefaler oppstart av planarbeid
<input type="checkbox"/> Anbefaler <u>ikke</u> oppstart av planarbeid
<input type="checkbox"/> Reguleringsformålet skal legges frem for planmyndigheten jf. plan og bygningslovens § 12-8
Merknader:

## 10. Framdrift

<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.
<input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller er informert om at høringsfristen for offentlig ettersyn er minimum 6 uker.

- Forslagsstiller er informert om kalender for politiske møter
- Forslagsstillers planlagte dato for varsling av oppstart: 31.07.2023
- Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag: november 2023

## 11. Gebyr

- Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- Gjeldende gebyrregulativ finnes på kommunens hjemmeside, og forslagsstiller er gjort kjent med dette.

Fakturaadresse (*forslagsstiller*): Nesna Drift AS

## 12. 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.

Merknader:

- Det var ikke innsendt planinitiativ med forslag til arealdisponering, bygningsvolum osv. før møtet. Eksempler på byggtipe, volum og situasjon ble framlagt av forslagsstiller i møtet.
- Plankonsulent (Lilleby tegnekontor AS) er bedt om å dokumentere kompetanse og referanseprosjekter, jf. pbl. § 12-3, før planoppstart varsles.
- Overordnet plan angir ikke endring av arealformål fra hotell til boligformål. Endring til boligformål antas å være i tråd med sentrumsutviklingsprosjekt og gitte politiske signal. Forslagsstiller er uansett orientert om at igangsetting av planarbeid uten forutgående vurdering i planutvalget skjer på egen risiko.

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.

Nesna 11.07.2023

Dag Ivar Lillevik

.....  
*referent*