

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

Plannavn Skifte boligområde
Plantype Detaljregulering
PlanID 50170151
Gnr/Bnr Del av 83/5

Møtested Rådhuset i Bjugn
Dato 23.10.2019
Deltakere Steinar Skifte (grunneier)
 Berit Moen og Siri Vannebo (Kystplan)
 Petra Roodbol-Mekkes, Bitte Paulsen-Aukan, Robert Bjørnestøl (Bjugn kommune)
Saksbehandler Robert Bjørnestøl

1. Planforutsetninger

Skal planinitiativet legges fram for planutvalget? ☒ Ja ☐ Nei

Merknad:

Er det aktuelt å stoppe planinitiativet? ☐ Ja ☒ Nei

Merknad:

Er kravet til fagkyndighet oppfylt? ☒ Ja ☐ Nei

Merknad:

Er det aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum? ☐ Ja ☐ Nei

Merknad: Det kan være aktuelt, men avventer til etter oppstartsvarelet er kommentert fra instanser og naboer.

Vil planen omfattes av forskrift om konsekvensutredninger? ☐ Ja ☒ Nei

Merknad:

Er det hensiktsmessig med felles behandling av planforslaget og byggesak? ☐ Ja ☒ Nei

Merknad:

Forhold til andre planer og veiledere:

(Her synliggjøres overordne arealplaner som er relevante for området f. eks. kommuneplanens arealdel, regionale planer, kommunedelplaner, områderegeringsplaner)

Planid	Godkjent	Plannavn	Formål som blir berørt
50171102	05.09.19	Kommuneplanens arealdel	Boligbebyggelse, H550_7 og LNFR.

-

Ny plan vil erstatte (helt eller delvis) følgende andre planer:

Planid	Godkjent	Plannavn	Formål som blir berørt

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?☐ Ja ☒ Nei*Merknad:***Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?**☒ Ja ☐ Nei*Merknad:***Kan ny plan utløse behov for utbyggingsavtale?**☒ Ja ☐ Nei*Merknad: Det varsles oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale samtidig med varsel om oppstart.***Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området?**☒ Ja ☐ Nei*Merknad:***Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet?**☐ Ja ☒ Nei*Merknad: Dette gjelder også området østover langs Bålfjordvågen.***Foreligger det kjente tinglyste heftelser innenfor planområdet?**☒ Ja ☐ Nei*Merknad: Det eksisterer et veglag for den private vegen.***Planforslaget må forholde seg til følgende rikspolitiske/statlige retningslinjer og bestemmelser (dette må synliggjøres i planbeskrivelsen):**

X	SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
X	RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
	RPR for vernede vassdrag
X	SPR for klima- og energiplanlegging i kommunene
X	SPR for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

-

2. Krav til varsel om oppstart

Forslagstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i Fosna-Folket og på egne hjemmesider. Før planarbeidet varsles igangsatt anbefales det at varslingsmaterialet oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn. Varslingsmaterialet skal inneholde følgende:

- Oversiktskart hvor planområdet vises
- Kart i egnet målestokk som viser planavgrensning
- Planinitiativ (eller opplysning om hvor det er tilgjengelig)
- Referat fra oppstartsmøtet (eller opplysning om hvor det er tilgjengelig)
- Planutvalgets vedtak (kommunen sender dette til forslagstiller) I
- Forslagstillers navn og adresse samt en frist på minimum 4 uker for å sende inn innspill til planarbeidet
- SOSI-fil med planavgrensning

Kommunen skal sende liste med hvilke offentlige myndigheter, naboer og andre berørte parter som skal varsles til forslagstiller.

Kommunen varsler selv på www.bjugn.kommune.no

3. Utredningsbehov for planarbeidet

Under følger en oppstilling av utredningsbehov som vurderes som relevante for planarbeidet. Dette er en innledende og foreløpig vurdering og tema som ikke er nevnt under må om nødvendig tas med i planarbeidet. Hvis det er behov for utredninger om bestemte temaer må dette redegjøres for og samtidig må det avklares om det er kommunen eller forslagstilleren som skal utarbeide rapportene.

Tema	Foreløpig vurdering
Naturmangfold	Må belyses i planarbeidet.
Kulturminner og kulturmiljø	Må belyses i planarbeidet.
Friluftsliv	Deler av planområdet vil ligge innenfor et viktig friluftslivsområde (navn: Herstad – Tussan). Dette må belyses i planarbeidet.
Landskap	Viktig at boligområdet får god tilpasning til landskapet. Møne- og Kotehøyde?
Arkitektonisk/estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Viktig med bestemmelser om farge- og materialer på bebyggelsen.
Forurensing (utslipp til luft klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)	Må belyses i planarbeidet.
Vannmiljø, jf. vannforskriften	Utslipp må avklares.
Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser	Adkomsten vil berøre noe dyrkajord. Dette må belyses.
Samisk natur- og kulturgrunnlag	
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	Må belyses i planarbeidet.
Beredskap og ulykkesrisiko	
Virkninger som følge av klimaendringer.	

Havnivåstigning, stormflo, flom og skred	
Folkehelse	Må belyses i planarbeidet.
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett	Viktig. Det må finnes en løsning på gang- og sykkelveg
Barn- og unges oppvekstsvilkår	Må belyses i planarbeidet.

4. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	
Vann	Ta kontakt med teknisk enhet direkte. Nils Braa er kontaktperson.
Avløp	
Overvann	
Renovasjon	Sett av areal til dette. Nedgravde containere
Annet	

5. Drøfting

Bebyggelse

I hovedsak planlegges det frittliggende og konsentrert bebyggelse, med muligheter for terrassehus. Det er en fordel at planen er fleksibel med tanke på hvilken bebyggelse som tillates hvor, slik at den er best tilpasset fremtiden.

Landskapstilpasning

Dette er viktig at bebyggelsen tilpasses landskapet. Kommunen stiller krav om 3D-visualisering. I tillegg viktig med gode bestemmelser om møne- og kotehøyde, samt farge- og materialvalg.

Adkomst og gang- og sykkelveg

Det tenkes en «todelt» adkomst hvor biltrafikk ledes ut på fylkesvegen og gang- og sykkeltrafikk ledes på sørsiden av Bålfjordvågen. Både adkomst og gang- og sykkelveg må legges til i plangrensa.

Hva angår adkomsten til fylkesvegen er denne litt utfordrende i dag. Det vurderes at denne ikke må legges om, men at den må heves litt, slik at sikten blir bedre. Terengprofil og bredder må vises i planen. Det er viktig at det tas med tilstrekkelig areal slik at det kan reguleres til veg. Dette vil føre til at noe dyrkajord går tapt.

Når det gjelder gang- og sykkelvegen tenker man å regulere denne til helårs gang- og sykkelveg (sikres i bestemmelsene) langs sørsiden av Bålfjordvågen. Gatelys må med.

Avklart etter møtet: Kommunen har ikke egne krav til hvordan en gang- og sykkelveg skal utformes, men den må reguleres slik at den kan driftes hele året (brøyting, gatelys).

Gravemelding

Kommunen påpeker at det må sendes inn «gravemelding» for hele planområdet tidlig i prosessen slik at det avklares om det eksisterer nedgravde ledninger i området.

Høyspentledning

22Kv-ledning. Denne planlegges lagt i vegen. Se krav i kommuneplanenes arealdel angående faresone rundt ledningstraseen.

Parkering for allmennheten

Det planlegges å regulere inn en parkeringsplass i starten av feltet for å legge til rette for tilgang til friluftslivsområde i Koet.

Vann- og avløp

Vann- og avløp må avklares. Utfordrende med utslipp til Bålfjordvågen. Vågen brukes til bading i dag? Minirensanlegg og infiltrasjon kan være en løsning?

Rekkefølgebestemmelser

Det skal være krav om rekkefølgebestemmelse om utbygging av boligområdet etappevis.

6. Hvordan skal det tilrettelegges for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet?

Vi holder kontakt underveis og avholder fremtidig møter ved behov.

Robert Bjørnestøl er kontaktperson frem til jul og Bitte Paulsen-Aukan etter.

Når det gjelder medvirkning vurderes det å arrangere et folkemøte for naboer i Vallersund for å informere om planen.

7. Krav til planforslaget

Komplett planforslag sendes til postmottak@bjugn.kommune.no

Forslagstiller er ansvarlig for å vurdere behov for ytterligere dokumentasjon som et resultat av de tilbakemeldinger man får ved varsel om oppstart og eventuelt senere i prosessen. Følgende dokumenter skal leveres ved oversendelse av komplett planforslag:

	Materiale	Merknad
X	Oversendelsesbrev	
X	Målestokkriktig plankart i PDF-format	
X	Digitalt plankart i henhold til siste SOSI-standard	All plantekst som påskrift.
X	Bekreftelse på gjennomført SOSI-kontroll	
X	Bestemmelser i Word og PDF	
X	Planbeskrivelse i Word og PDF	
X	ROS-analyse i Word og PDF	
X	Oversiktskart (kartgrunnlag med eiendomsgrenser, inntegnet plangrense, målestokk, tydelig påsatte navn. Alle navn som benyttes i planbeskrivelsen skal være påført oversiktskartet.	
X	Liste over varslede parter	
X	Varslingsbrev/Varslingsannonse/avisannonse	
X	Innkomne merknader	
X	Overordnet vann- og avløpsplan	
	Illustrasjonsplan	
	Fotomontasjer	
	Perspektivtegninger	
X	Annet	3D-illustrasjoner som viser bebyggelsen i landskapet.

8. Prosessen videre

Fremdriftsplan:

1. Kystplan sender forslag til plangrense til kommunen innen mandag 28. oktober.
2. Planutvalget orienteres i møtet den 30. oktober.
3. Det er mål om at det varles planoppstart før jul.
4. Det kan være aktuelt med informasjonsmøte til naboer før oppstartsvarselet sendes ut.

Kommunen og Kystplan opprettholder dialog over e-post og telefon og avklarer underveis om det er behov for fremtidige møter.

9. Materiale kommunen skal oversende etter møtet

- Liste over hvilke naboer som skal varsles
- Liste over hvilke berørte myndigheter som skal varsles
- Krav til hva en overordnet VA-plan minst må inneholde
- Skisser Koet-prosjektet
- Innspill/uttalelser som er kommet inn i kommuneplanarbeidet tilknyttet boligområdet B18

Bjugn kommune den 23.10.2019

Referent

Robert Bjørnestøl