REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Formålet med oppstartsmøte er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres. Oppstartsmøte skal danne grunnlaget for en god planprosess. Momentene i denne referatmalen skal fylles ut. Referatet godkjennes av partene i etterkant av møtet.

Sak: Detaljregulering Skoletomta – Spongaveien 7, Saksnr 2024/1397, PlanID: R5520001	
Møtested: Kommunehuset/ Teams	**Møtedato: 26.08.2024, kl 12 - 1340**

Deltakere:

Fra forslagsstiller: Leiv Bjørn Walle
Morten Strøm, Mestergruppen AS
Silje Berge, MG Arkitekter AS
Kristoffer Bakk Thørud, MG Arkitekter AS
Stian Reinholdtsen Klotind AS/ Ala Eiendom
Mikal Steffensen, Klotind AS
Sigfred Steien

Fra kommunen: Francesca Vyvial, avd.leder plan og utvikling
Thorstein Lundberg, avd. ingeniør
Steinar Danielsen, avd. ingeniør
Petter Klingenberg, avd. ingeniør

Saksgang

Planinitiativ iht. § 1 i Forskrift om behandling av private forslag ble oversendt kommune den 15.07.2024.

Etter gjennomført oppstartsmøte ble opprinnelig planinitiativ anbefalt stoppet på bakgrunn av uenigheter knyttet til overordnet plan og vurdering om behov for Konsekvensutredning. Kommunen har vært i kontakt med Statsforvalteren for avklaring rundt tolkning av forskrift om konsekvensutredning, vedlegg I nr. 25. Etter generell rådgivning er det vurdert at planinitiativet er i henhold til overordnet plan.

Etter videre dialog ble det enighet om at forslagsstiller skulle sende et oppdatert planinitiativ.

Oppdatert planinitiativ er oversendt kommunen 14.10.24. Det er enighet mellom forslagsstiller og kommunen at det ikke er behov for gjennomføring av nytt oppstartsmøte. Referatet er oppdatert i henhold til nytt planinitiativ og godkjent av forslagsstiller og kommunen før kunngjøring av oppstart.

1. Planforutsetninger — Fylles ut av kommunen

1.1 Plantype

☐ Områderegulering
☒ Detaljregulering
☒ Reguleringsendring — Dato gjeldende plan: Se pkt 1.2

1.2 Gjeldende plan:

Områderegulering: «Setermoen Nord», planID R1922130, vedtatt 19.09.2019, sist rev 16.11.2020.

1.3 Planens avgrensing

☐ Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet:
☒ Planen vil erstatte deler av følgende planer: **«Setermoen Nord», planID R1922130**
Uregulerte områder som tas med:
☐ Planforslaget vil samsvare med kommuneplanens arealdel med bestemmelser.
☐ Planforslaget vil ikke samsvare med kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

Planforslaget er et forslag til detaljregulering av Felt B/T. Det gjøres en vurdering av behovet for O_PP2 med mulige endringer / justeringer i formål. F_UT inntas i plan da det er et rekkefølgekrav om opparbeidelse i områdeplan. Spongakrysset inntas for en eventuell ny vurdering av tiltak. Felt B/T er avsatt til kombinert formål bolig og offentlig eller privat tjenesteyting. Forslaget er et rent boligprosjekt, og ikke kombinert formål. Områdereguleringen inneholder følgende bestemmelser for området:

7.11 Bolig/tjenesteyting, B/T

a) Før område kan tas i bruk skal det utarbeides detaljregulering
b) Innenfor området B/T skal det i detaljreguleringen legges til rette for bolig, blokkbebyggelse, rekkehus og kjedehus, samt tjenesteyting.
c) Det skal i detaljreguleringen tas hensyn til eksisterende boligbebyggelse med tilpasninger av infrastruktur og byggehøyder.

4.5 Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor område B/T skal følgende være opparbeidet:
a) L2 skal oppgraderes slik at den tilfredsstiller krav satt i §7.9 (feil angivelse, se under)
b) Uteoppholdsareal UT skal være ferdig opparbeidet.

7.8 Lekeplass, L1 - L2
a) L1 er felles for boligene på Moegga, B1-B5
b) L2 skal tilrettelegges for plasskrevende aktiviteter som ballspill, klatrevegg, aking, skating o.l. Det skal etableres benker og sitteplasser. Minimum 100 kvm skal opparbeides som småbarnslekeplass.

Områdereguleringen inneholder ikke noe nærmere vurdering av konkrete tiltak på feltet, fordeling mellom bolig og offentlig eller privat tjenesteyting eller belastningsgrad. Øvrige bestemmelser i områdereguleringen forstås som veiledende for Felt B/T og må sees i sammenheng med retningslinjer i kommuneplanens arealdel og vurderinger som vises til under.

Fram mot endelig planforslag vurderes det som viktig å få fremhevet hvordan planforslaget endrer dagens situasjon innenfor planområdet og hvordan det påvirker området rundt. Det må også vurderes eventuelle konsekvenser for bortfall av offentlig/ privat tjenesteyting og, dersom det blir aktuelt, området avsatt til offentlig parkeringsplass..

1.4 Pågående planarbeid

☒ Det pågår ikke annet planarbeid i området.
☐ Det pågår følgende arbeid i området.

1.5 Kart
Har kommunen digitale grunnlagsdata over området? (SOSI-standard)
☒ Ja.
☐ Nei

Merknader: Data bestilles fortrinnsvis gjennom Infoland.

1.6 Konsekvensutredning
Tiltaket faller ikke under forskrift om konsekvensutredning vedlegg 1, da boligformål er i henhold til overordnet plan. Boligformål på Skoletomta er ikke konsekvensutredet i områdereguleringen.

I henhold til Veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven, under pkt. 7.1.3, er det vist til at: «Etablering eller regulering av mindre boligområder som ikke er omfattet av denne bestemmelsen (vedlegg 1 nr. 25), og som er en del av sentrumsutvikling i byer og tettsteder, vil kunne omfattes av vedlegg II nr. 10 bokstav b, dersom reguleringen vil medføre negative virkninger for miljø- eller samfunn.»

Det er per nå ikke er avdekket forhold som tilsier at planforslaget vil medføre negative virkninger for miljø eller samfunn. Forslagsstiller har vurdert at det ikke er nødvendig med konsekvensutredning.

1.7 Overordnede føringer og planer
- Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

Det vises til kp. 2 Rammer og retningslinjer i:
Kommuneplanens arealdel – Planbeskrivelsen (custompublish.com)

1.8 Tiltaket berøres av følgende statlige planretningslinjer:
☒ 2018: Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
☒ 2014: Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
☒ 1995: Barn og unges interesser og planleggingen
☐ 1994: Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag

1.9 Tiltaket berøres av følgende lokale planer
☒ Kommuneplanens samfunnsdel, 2022-2032
☒ Kommuneplanens arealdel 2018-2030
(utfyllende bestemmelser og fortrinn ved motstrid, jf. kommentar til 2.1)
☒ Kommunedelplan for klima og energi, vedtatt 24.06.2011
☒ Hovedplan vann og avløp
☒ Estetikkveileder for Setermoen Sentrum, vedtatt 04.03.2008
☐ Kommunedelplan E6
☐ Boligsosial plan (under utarbeidelse)
☐ Plan for friluftslivets ferdselsårer (under utarbeidelse)

2. Lokale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet:	
☒ Kommunale bestemmelser/bestemmelser i KPA ☒ Kommunale retningslinjer **Kommentar:**	☐ Forskrift for skilt og reklame ☐ Mindre avløpsanlegg ☒ Krav til lek- og oppholdsareal ☒ Renovasjon

Tiltaket som er fremsatt i planforslaget er ikke vurdert konkret i områdereguleringen. Bestemmelsene i områdereguleringen må sees på i sammenheng med kommunale retningslinjer i kommuneplanens arealdel for å sikre politiske føringer for boligområder.	☒Parkering ☒Kommunalteknisk norm VA-anlegg ☒Estetikkveileder

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeid	
Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i avisannonse (Nye Troms), på kommunens hjemmeside og brev til berørte parter/sektormyndigheter.	Merknader: - 4 uker merknadsfrist
Varslet skal inneholde: 3.1 Orientering om hensikten med planforslaget, dagens og fremtidig planstatus, formål og plan for medvirkning i utarbeidelse av planforslaget. Kopi til Bardu kommune. 3.2 Kart med avmerket planavgrensning. 3.4 Adresseliste	Kommentar: Vedlagt referatet følger naboliste og forslag til høringsparter

4. Viktige utredningsbehov for planarbeidet	
	Merknader / Forhold som bør utredes i forbindelse med planarbeidet:
☒ 4.1 Planfaglige vurderinger	• Beskrivelse av endring av fotavtrykk i forhold til eksisterende bebyggelse • Konsekvens ved eventuell endring av off. parkering • Konsekvens av bortfall av offentlig/privat tjenesteyting
☐ 4.2 Jordvern - og landbruksfaglige vurderinger	
☒ 4.3 Miljøvernfaglige vurderinger	- Forurensning – støy og luft
☐ 4.4 Kulturlandskap og kulturminner	
☒ 4.5 Beredskapsmessige vurderinger	Flomfare, overvann, brann. Området ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred.
☒ 4.6 Barn/unges, eldres og funksjonshemmedes interesser.	Lek-/uteopphold.

Herunder skole og barnehager	Ved opparbeidelse av «UT» må gjøres i samarbeid med skolen, da dette er en forlengelse av skolens område. Det må lages en plan for opparbeidelse av L2 sammen med aktuelle brukergrupper. Plan for medvirkning må beskrives i kunngjøring, eller kunngjøres senere.
☒ 4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafikksikkerhet/ trafikkavvikling/ transport	Oppdatert trafikkanalyse
☒ 4.8 Estetikk / byform	Estetikkveileder
☒ 4.9 Kommunaltekniske anlegg	Behov utløst av planforslaget må kartlegges. Det må dokumenteres om det er tilstrekkelig kapasitet før påkobling på offentlig nett.
☒ 4.10 Klima	- Vurdere alternative energikilder - Beskrivelse av overvannshåndtering
☒ Annet: beskrivelse av hvordan boligområdet er tenkt organisert; Som borettslag etter borettslagsloven, eierseksjonseie eller mindre sameier på egen avgrenset tomt.	I alle større utbyggingsområder for boliger skal det vurderes om kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris, jf. KPA planbestemmelser og retningslinjer kp. 2.3.
☒ Annet: Gjennomføringsplan	Det må skisseres om utbyggingen skal deles opp i trinn, eller om den skal gjennomføres i ett prosjekt. Det er viktig å lage en plan for å minimere belastning på omliggende boliger og skole.

5. Krav til planforslaget – innhold og materiale
Planen må leveres i digitalt format SOSI 4.5. Redigerbare planbestemmelser og beskrivelse

6. Kommunens foreløpige råd og vurderinger **Gi også til kjenne særskilte behov for medvirkningsprosesser.**
Videre råd og vurderinger • Det anbefales tilrettelagt for tilgjengelige felles oppholdsarealer som er egnet for bruk også på vinterstid (overbygd, tilgjengelig for snørydding eller lignende). Medvirkning: • Det anbefales tilrettelagt for god medvirkningsprosess opp mot skolen for muligheter opparbeidelse av «UT» og L2, og løsninger rundt gjennomføring av tiltaket.

- Det anbefales at forslagsstiller tilrettelegger for gode medvirkningsprosess med naboer og brukergrupper. Det kan eksempelvis gjennomføres informasjonsmøter, sette opp illustrasjon og forslagsboks, etc.
  Kommunen vil forsøke å prioritere å være til stede og støtte opp under informasjonsmøter (uten kostnad).

7. Framdrift

Følgende framdrift er avklart mellom forslagsstiller og Bardu kommune:

☒ Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven.
☒ Forslagsstillers planlagte dato for varsling: uke 45
☐ Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen:
☐ Førstegangsvedtak antas å bli fattet:
☐ Endelig planvedtak antas å bli fattet i løpet av:

Møteplan for politiske utvalg i 2025 er ikke fastsatt enda. Normalt avholdes første møte i PLU i februar.

8. Plangebyr

Kommunens gebyr fastsettes i henhold til gjeldende gebyrregulativ:
Gebyrregulativ+for+2024+Plan,+Byggesak,+Oppmåling+og+Forurensning.pdf (custompublish.com)

Skjønnsmessig fakturering etter medgått tid, med tillegg av oppstartsgebyr og plangebyr etter gjeldende oversikt.

Kommunen fakturerer opplyst ansvarlig forslagsstiller.

Forslagsstiller bekoster kunngjøringskostnader for offentlig ettersyn og endelig planvedtak.

9. Bekreftelser

Bardu 30.10.2024, revidert

Thorstein Lundberg
Thorstein Lundberg

Referatet er godkjent og mottatt 5/11-2024

For forslagsstiller: Stian Reinholdtsen