

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

(Detaljreguleringsplan for Detaljreguleringsplan for Vesterfjæra, Gnr. 43/106, 101, 1363, 412., 1288, plaid.2015004)

Møtedato: 24.2.2016. Deltakere fra forslagsstiller: Ikke til stede

Deltakere fra plankonsulent: Hanne Karin Tollan, Landskapsarkitekt MNLA

Deltakere fra kommunen: Ivar Skogset (virksomhetsleder PLUT), Saksbehandler Frode Tjønn

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Plankonsulent/kontaktperson epost/tlf: Hanne Karin Tollan

itolla@start.no, 470 56 930

Tore Arntzen Hanselsbygg 1 AS tlf: 91330203

Beskrivelse av planområdet.

Jfr. oversendelse

Gnr/bnr: Adresse:

Størrelse: ca. 15 daa

Beskrivelse av planforslag: Jfr. beskrivelse

SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET:

ADKOMST BEBYGGELSE I SØR. DET MÅ LEGGES ADKOMST TIL BOLIGER I SØR

VIDEREFØRING AV G/S VEG. UTFORMING

UTFYLING IKKE GJORT FERDIG. SKULLE LEVERES MEDLING TIL KYSTVERKET NÅR FYLLINGEN VAR FERDIG. MÅ DOKUMENTERE FYLLINGEN I FORHOLD TIL AVSLUTNING MOT SJØ. HVORDAN AVSLUTTE FYLLINGEN (ESTETIKK) TÅLEGRENSE KOSTAND FOR PROSJEKTET/KOSTNADSSPØRSMÅL FOR TILTAKSHAVER (EVENT. SE UTBYGGINGSAVTALE)

PARKOMRÅDET (ETT AV FÅ STØRRE GRØNTOMRÅDER IGJEN I SENTRUM, NEDSIDEN AV GAMLE E6) HVA GJØRES MED MINNEPARKEN?, VEDLIKEHOLD?/OFFENTLIG/PRIVAT (UTFORMING, ANSVAR, M.M.) DETTE MÅ AVKLARES I PROSSESEN. KOMME TIL ENIGHET EVENT. Å ERSTATTE DET SOM FORSVINNER (DETTE TAS I PROSSESEN) HVILKE LØSNINGER LIGGER HER? HVA ØNSKER KOMMUNEN.

PARKERING (OFFENTLIG/PRIVAT) SER FOR SEG AT DET ER PRIVAT FOR BUTIKKEN.

FLYTTING AV SAG/RIVING (SKAL SAGA IVARETAS PÅ NOEN MÅTE?) TAS I UTTALELSE FRA KULTURI FORBINDELSE MED OPPSTART

FORBINDELSLINJER MOT BYGGET (TILRETTELEGGING FOR MYKE TRAFIKANTER)

FØLGER KOMMUNENS VEDTEKTER – KAN DET REDUSERES ANTALL PARKERINGSPLASSER.

STEDSUTVIKLINGSMIDER TIL OFFENTLIGE ANLEGG

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET.

Kommuneplanen:

Kommunedelplaner: Kommunedelplan Rognan sentrum vedtatt 26.04.2005.

Andre føringer:

Gjeldende reguleringsplaner:

Tilgrensende reguleringsplaner: Reguleringsplanen for Vesterfjæra ble opphevet ved kommunestyrevedtak når kommunedelplanen ble vedtatt i 2005. Per tiden er tilgrensende plan.

1. Reguleringsplan for dypvannskaia: plan id 2003002
2. Reguleringsplan for Småbåthavna 2010006

AVGRENSNING AV PLANEN

Gjennomgang av planavgrensning i møtet.

Avgrensning: hotelltomta ved gangveg, denne følger eksisterende strandlinje vestover. Kommunen vurderer avgrensning til AS2. og FR1 og gangvegen i tilknytning til småbåthavna planid. 2010006 og planid 2003002. Planavgrensning i sør mot boligtomter i eiendomsgrenser. Ta med kommunal grunn i øst for å få adkomst til boligene. Avkjørselspil?. Må inkludere hotelltomta.

Kommunen oversender forslag til planområde herunder Gnr/bnr 43/1363 og 43/1288.

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: Område omfattes ikke av forskriftens § 2. Det henvises bla. til planområdets størrelse som er mindre enn 15 daa. Vurderes ette § 3 bokstav b. Tiltakshaver har vurdert utredningsplikten etter § 3, jfr. forskriftens vedlegg III. Planen vil ikke gi vesentlige virkninger for de tema som er beskrevet jfr. bokstavene a-q.

GEBYR

Gebyrkravet stiles til:

Fastsetting av gebyr: 36810

FRAMDRIFT

Orientering om dato for mulig behandling og dato for planleveranse.

Ønske om oversendelse før ferien (mai/juni)

Kommunestyre høsten 2016; 15.09, 27.10, 27.10, 23.11, 14.12(a)

Formannskapet våren 2016; 10.05, 14.06

Formannskapet høsten 2016; 30.08, 20.09, 11.10, 01.11, 22.11, 29.11(b)

Fullstendig plan med vedlegg leveres senest 4 uker skal plan leveres før behandling.

MEDVIRKNING:

Det forutsettes at konflikter og utfordringer vedrørende utforming av planen avklares på et så tidlig tidspunkt som mulig. Dette vurderes fortløpende i prosessen ut fra politiske ønsker og innspill i saken. Det er greit å kunne hatt en presentasjon i løpet av høringen av planen.

I forhold til hotellet i vest bør det være avklaringsmøte med dem angående eventuelle fremtidige utvidelser. Dette gjøres før melding av oppstart av plan med planavgrensning.

Medvirkning fra naboer i sør (sikre adkomst)

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Etablering av strandpromenade og parkareal. SK regner med at strandpromenaden blir offentlig slik at det må utarbeides utbyggingsavtale på denne for krav til opparbeidelse. Parkering privat/annet.

Varsle utbyggingsavtale i oppstartsmeldingen

PLANLEVERANSE

Se notat om krav til komplett planleveranse.

Har dialog ved utarbeidelse av planbeskrivelse og kart. Kommunen gjennomgår forslag til plan og gir tilbakemelding.

Obs våre maler

SJEKKLISTE FOR REGULERINGSPLAN

Gjennomgås i møtet.

Legges ved referatet.

KONKLUSJON

- Planarbeidet antas å kunne fremmes som ny detaljreguleringsplan

Saksbehandler er ...Frode Tjønn.....

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: Frode Tjønn

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.



Svar vedrørende notat fra plankonsulent

Gjennomgang av oversendt materiale til diskusjon og avklaring i oppstartsmøte.

1. Planens avgrensing

Foreløpig avgrensing strekker seg områdene øst for Fiskvågbecken. Strandpromenade må være med i planen.

Konklusjon

Planområdet må ta hensyn til at en kan kople strandpromenaden videre mot småbåthavna, samt FR1.

2. Turveg langs sjøen

Løsning for sammenkopling/videreføring mot småbåthavna skal vurderes i plan. Finnes det alternative løsninger?

3. Adkomst, ganglinjer og krav til parkering

Sikt mot sjøen er mange steder hindret av bygninger. Viktige siktakser vil ivaretas ved en utbygging i dette området. Området er også avmerket som utviklingsområde i Vesterfjæra i kommunedelplan for Rognan sentrum. Parkering må oppfylle kravene i h.h.t. kommunale vedtekter. Det er ikke ønskelig at det etableres flere parkeringsplasser enn behovet. Det er korte gangavstander forretningsbygget og øvrige parkeringsarealer i sentrum. Overskudd på parkeringsplasser etter kommunale vedtekter bør prioriteres til andre formål

4. Flytting av minnepark

Minneparken er blitt til som følge av privat initiativ og fungerer i dag som et stille grøntområde i sentrum. Parken vil bli redusert i størrelse. Det kan være et tema om parken skal bevares slik den er i dag eller om parkområdet skal reduseres som følge av næringsutvikling i sentrum. Mye av bakgrunnen til oppstart av sentrumsplanen for Rognan sentrum var bla. mangelen på grønt. Derfor er det viktig at en har fokus på videreutvikling av parken til det beste for Rognan sentrum og som en forskjønning av sentrumsområdet. Adkomst til parkområdet skal vurderes.

5. Bevaringsverdige bygninger

Det vises til oversendelse fra Kulturenheten. Gammel sak kan krysses ut. Hvem som eventuelt vil overta saga må være en åpen diskusjon dersom reguleringsplanen godkjennes med tiltakshavers utgangspunkt.

6. Sentrumsutvikling

Fokus på estetikk, sentrumsutvikling og skape positiv trend for Rognan. Hva positivt vil tilføres Rognan i form av estetisk bygg, gode og attraktive uteområder, kvalitet på materialer.

7. Tidligere arealbruk

Marine avsetninger: Det er gjennomført grunnundersøkelser. Vurdering i forhold sikker grunn kan gjøres i reguleringsarbeidet eller byggesaken.

Aktsomhet skred: Det er gjort undersøkelser lengre nord. Her ble det vurdert muligheter for sørpeskred. Sørpeskred omfattes ikke av snøskred-aktsomhetskart. Tiltakshaver bør vurdere virksomhetens opp mot krav i TEK 10 for sikkerhet mot skred TEK10 §7-3.

Sikring mot vest: Bekk er godt sikret med større steiner i vest. Angående avhengig av hvor utbyggingen forekommer er det viktig å opprettholde det resterende naturlige bekkeliet til sjøen.

Nexans kabelbane: Nexans kabelbane er hovedsakelig på vestsiden av planområdet og skal ikke komme i konflikt med planområdet/tiltak i planområdet. Eventuelt vil dette kunne være en sak dersom det bygges bru over elv, men ikke nødvendigvis. Bør sees på.

Hensyn til eksisterende bebyggelse med og uten bevaringsverdi.

Det er ingen bygninger med særskilt bevaringsverdi i området. Omtalt utbyggingsområde synes å komme et godt stykke unna eksisterende boligbebyggelse. Form og farge bør vurderes særskilt i forhold til omgivelsene.

8. Reguleringsformål, byggegrenser og landskapshensyn

Grøntstrukturer bør regulere inn i området eksempelvis på plankart (rabatter, rekker, park m.m.). Byggegrenser kan det være ønskelig med «luft» mot bekken i vest.

9. Byggehøyder, estetikk/utforming og grad av utnyttning

I denne saken hadde det vært naturlig å fremme byggesaken samtidig som reguleringsplanen blir godkjent. Dette slik at en ser sammenhengen mellom bygningsutformingen, parkering og grøntarealer samtidig. Dette gir også en god medvirkning i planprosessen da det tiltakshaver ønsker å føre opp vil komme bedre frem.

Det er oversendt skisser over hvordan bygningen kan se ut (foreløpige skisser) bla. med takvinkler og taktype. Taktype slik som bygningen ønskes oppført med avviker fra omkringliggende miljø som er saltak. Vi mener likevel at det er en akseptabel løsning. Et bygg med saltak vil være vanskelig å oppføre med en slik bygningskropp.

Når det gjelder øvrig estetikk bør det tas hensyn til vindusutforming slik at butikken blir utadvendt, både med omsyn til plassering av produkter og lyssetting.

Bruk av materialer bør være tre – fargenyanser slik omkringliggende miljø (ikke grønn) eller farge som samsvarer med valører som i gågatearealet/Rognan sentrum/bryggene.

Skisser og perspektiver skal foreligge ved 1. gangs ettersyn. Kan dette være en utfordring siden en ikke vet hva som kommer i sør.

10. VVA, overvann, renovasjon, el-forsyning/alternativ energi

VVA og overvann vises til referat fra møte driftsavdeling. VA-norm legges til grunn. El-forsyning må høres med lokale e-verket Dragefossen, det samme gjelder alternativ varmekilde. Det er bygget rør ned til Rognan hotell som benytter fjernvarme (bioanlegg)

11. Rekkefølgekrav og etappevis utbygging

Rekkefølgekrav gjelder hovedsakelig utbygging av parkeringsplasser og VA-anlegg, samt etablering av strandpromenade som settes som krav skal være opparbeidet før det gis ferdigattest og brukstillatelse.

12. Utredningskrav

Saltdal kommune kan ikke se at arealomfanget tilsvarer 15 daa og utløser KU plikten. Det foreligger ingen særskilte interesser i området som vurderes å kreves utarbeidet KU for. Kulturhistoriske elementer i området regnes som såpass "pyntet" på at det har mistet sin historiske verdi.

13. Varsling og prosess

Planprosess – det er bra om tiltakshaver før 1. gangs offentlig ettersyn eller under ettersynet har orienteringsmøte om planen. Dette kan gjøres etter innspill er kommet og en har et grunnlag for å presentere plan og kan få innspill på denne eller det gjøres under ettersynet. Utfordringen da er at det er kommunen som står for kostnaden for endringene og vi mener planen bør være såpass godt bearbeidet før den legges ut på høring slik at det ikke oppstår noen problemer. Dette diskuterer vi under forhåndskonferansen og ta etter oppstartsmeldingen og innspill er kommet tiltakshaver i hende.

14. Krav til planmateriale

15. OK

16. Milepæler – fremdrift

Forventet saksbehandlingstid vil være fra 6-12 mnd. avhengig av kompleksiteten i saken, innspill, bearbeidelser og om innsendelser passer til politiske møteplaner. Saksbehandler skal ha i hende plan med vedlegg og sosi filer med datakontroll og sosi kontroll oversendt minimum 4/5 uker før behandling i formannskap. Likevel kan en ikke forskuttere saksbehandlingstid for planen.

I oppstartsmeldingen oppfordres tiltakshaver å utarbeide en fremdriftsplan for når han ønsker planen ferdig i kommunestyret. Det utarbeides plan for eventuell møteaktiviteter/presentasjoner.

NOTAT

Dato: 09.01.16
Prosjekt: Reguleringsplan Vesterfjæra, Rognan sentrum
Tema: Vurdering av utredningsplikt etter forskrift om konsekvensutredning, FOR-2014-12-19-1726

1. Bakgrunn og hensikt

Handelsbygg 1 AS har til hensikt å utarbeide reguleringsplan for etablering av forretningsbygg i Vesterfjæra, området mellom Vikvegen / fv 515 og Rognan hotell i Rognan sentrum.

Planarbeidet er i samsvar med vedtatt kommunedelplan for Rognan (26.04.05).

Hensikten med notatet er å gi forslagstillers vurdering av om planarbeidet utløser krav til konsekvensutredning etter forskrift FOR-2014-12-19-1726.

2. Automatisk utredningsplikt etter § 2

Planarbeidet utløser ikke automatisk utredningsplikt etter KU-forskrift § 2. Planområdet er avsatt til byggeområde i vedtatt kommuneplan og er ikke tiltak som listet opp i forskriftens vedlegg 1.

3. Vurdering av utredningsplikt etter § 3

Planarbeidet er i hovedsak i samsvar med vedtatt kommunedelplan for Rognan (26.04.05), men forutsetter endret parkeringsløsning og kan derfor sies å falle inn under forskriftens § 3 b. det skal derfor vurderes nærmere om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jfr forskriftens vedlegg III) og derved utløser krav til konsekvensutredning.

Er det sannsynlig at planen vil komme i konflikt med eller medføre:

a)	områder som er vernet, midlertidig vernet eller foreslått vernet etter naturmangfoldloven kap. V eller etter markaloven § 11,	nei
b)	kulturminner eller kulturmiljø som er fredet, midlertidig fredet eller foreslått fredet etter kulturminneloven eller vernet etter plan- og bygningsloven, eller hvor det finnes eller er stor sannsynlighet for å finne automatisk fredete kulturminner som inngår i et kulturmiljø med stor tidsdybde,	Aktuelt tema (1)
c)	laksebestander i områder som er omfattet av ordningen med nasjonale laksevassdrag og nasjonale laksefjorder,	nei
d)	en forekomst av en utvalgt eller truet naturtype, verdifull naturtype av verdi A eller B, truet eller prioritert art, eller mot økologisk funksjonsområde for en prioritert art,	nei
e)	naturområder som er særlig viktige for utøvelse av friluftsliv,	nei
f)	særlig verdifulle landskap, store sammenhengende naturområder med urørt preg eller vernede vassdrag,	nei
g)	utøvelsen av samiske utmarksnæringer, eller er lokalisert i reindriftens særverdiområder eller minimumsbeiter og vil kunne komme i konflikt med reindriftsinteresser,	nei
h)	større omdisponering av landbruks-, natur- og friluftslivsområder eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet,	nei
i)	vesentlig økt belastning av luftforurensning, støy eller lukt, eller vesentlig forurensning til vann, grunn eller sedimenter eller vesentlig stråling,	nei
j)	vesentlig økning av utslipp av klimagasser,	nei
k)	risiko for alvorlige ulykker, ras, skred eller flom,	Aktuelt tema (2)
l)	konsekvenser for befolkningens helse eller helsens fordeling i befolkningen,	nei
m)	vesentlig påvirkning av miljømessig sårbarhet, naturens tålegrense eller områder der fastsatte grenseverdier er overskredet,	nei
n)	omfattende bruk av eller båndlegging av naturressurser eller medføre store mengder avfall,	nei
o)	vesentlige miljøvirkninger i en annen stat,	nei
p)	vesentlige konsekvenser for befolkningens tilgjengelighet til uteområder, bygninger og tjenester, eller	nei
q)	statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av lov 27. juni 2008 nr. 71 eller gjeldende rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold plan- og bygningsloven av 14. juni 1985.	nei

(1): Kulturminnevern

Saga i Vesterfjæra er vurdert med bevaringsverdi i gjeldende kommunedelplan for Rognan.

Planbestemmelsene § 9 hjemler særskilte krav: *R1 Vesterfjæra – Området som foreslås regulert kan bebygges som nærings- og forretningsformål med mulighet for bolig i 2 og 3 etg. Eksisterende sag skal flyttes fra Vesterfjæra til Østerfjæra.*

Planarbeid for nytt forretningsbygg i Vesterfjæra forholder seg til gjeldende kommunedelplan og vil ivareta krav til kulturminnevern i samsvar med kommunens føringer. Utløser ikke ytterligere utredningsplikt etter forskrift.

(2): Skredfare

Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetszone mht jord- og steinskred hvor risiko/sårbarhet må vurderes nærmere (www.skrednett.no).

Det vil bli gjennomført særskilt vurdering av skredfare som del av risiko- og sårbarhetsanalyse for planarbeidet. Utløser ikke ytterligere utredningsplikt etter forskrift.

4. Konklusjon

Reguleringsarbeid for etablering av nytt forretningsbygg i Vesterfjæra i Rognan sentrum utløser ikke krav til konsekvensutredning etter forskrift.



Hanne Karin Tollan
Landskapsarkitekt mnl