Saltdal kommune
Plan og utvikling

Notat

Til:	
Fra:	Frode Tjønn

Referanse	**Dato**
2021/1102	01.11.2021

Gjennomgang av planinitiativ

Gjennomgang planinitativ Fredheim hytteområde

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE
(Detaljreguleringsplan for Fredheim hytteområde, Planid 2021003

Møtedato: 02.11.21

Deltakere fra forslagsstiller: Ingen

Deltakere fra plankonsulent: Nicolas Greaker, Salten Consult as

Deltakere fra kommunen:
Kjetil Standa (Byggesak), Frode Tjønn (Arealplanlegger), Ivar Skogset (leder PLUT).

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER
Plankonsulent/kontaktperson epost/tlf:
Nicolas Greaker, Salten Consult as

Beskrivelse av planområdet. Se gjennomgang planinitiativ

Gnr/bnr: Adresse:

Størrelse:

Beskrivelse av planforslag:

SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET:

Det ønskes generell avklaring på overordnete planer og føringer, samt veiledning om den videre prosessen i planarbeidet. Status for revisjon av overordnete planer er også av interesse. Det ønskes videre at krav til planmaterialets innhold gjennomgås.

Av spesiell interesse er de tema som endringen omhandler. Dette i forhold til avklaringer om

1. Hvilke muligheter som foreligger med hensyn til tilkobling til kommunalt vann og avløp.

Kommunen har ikke vann i området. For å kople seg på anlegg må eiere av privat vann kontaktes. Dette er ifølge mattilsynet Skaiti Fjellcamp as v/Stig Bredesen.

2. Forhold knyttet til utnyttelsesgrad.
Det foreslås fra tiltakshaver BYA på 150 m^2, samt byggehøyder fastsatt i gesims lik eksisterende reguleringsplan. Det vil si at hyttene ikke har anledning til loft.

De generelle bestemmelsene i kommuneplanen vil i utgangspunktet gjelde for ny bebyggelse også. Normalt i kommuneplanen tillates det bebygget BRA 100 m^2 inklusiv overbygget veranda på 20 m^2. Dette tilsvarer BRA på 120 m^2. Imidlertid er det gjort unntak for bebyggelse som kan kalles såkalt høgstandard områder.

For områder som blir regulert nært viktig infrastruktur veg, vann og avløp, såkalt høgstandard hytter har det bla. i Gamfossen vært regulert for høgere utnyttelsesgrad enn generelt i kommuneplanen.

Enighet i møtet:
Avklart byggehøyde skal være tilsvarende 1 etg. BYA 140 m^2 inkl. p-plass 10 m^2
Uthus bestemmelser maks BYA 25 m^2.
Anneks, størrelse (obs. varig opphold/brannforebygging)

3. Rammer for regulering av kjørevei.
Det er ingen rammer for kjøreveg. Det påregnes at vegens kal være av grus og kjørbar med vanlig personbil slik at den ikke omfattes at Lov om motorisert ferdsel i utmark. Det må vurderes om det er nødvendig med system for ivaretakelse av overvann.

Forskrift om slamavskillere, privét, tette tanker, minirenseanlegg, Saltdal kommune sier følgende:

§ 3.*Krav til kjørbar vei*

Eiendom som omfattes av ordningen skal ha kjørbar vei. Som kjørbar vei regnes vei som har snuplass, kurvatur, stigningsforhold, bredde og styrke til å tåle tungt kjøretøy. Veien må ha en fri høyde på minst 4,0 meter i hele veiens bredde.

- Bruk av avkjørselspil er tilstrekkelig fra kommunal veg
- Legges inn siktlinjer der det er direkte utkjøring på kommunal veg

Vann og avløp:

Det må vurderes fellesløsning for mere enn 50 Pe. For 21 hytter regner en 21*6 personenheter altså et utslipp på totalt 126 Pe. Hyttene ligger tett og muliggjør fellesanlegg. Felles anlegg skal prioriteres.

Det kan lages felles anlegg for færre enheter f.eks. 10 stk eller det som er i nærhet av hverandre.

Fra drikkevannskilde til infiltrasjonsanlegg er det krav om avstand på 100 meter (Drikkevannsforskriften § 26.). Forurensing av drikkevann må inn i ROS-analysen.
https://www.nibio.no/tema/miljo/mindre-avlop/kommuneveiledning/vurdering-av-utslipp

Opplyst:
Flere hytter har utslipp av gråvann og svartvann til tett tank.
Enkelte har innlagt vann ut i tett tank. Innlagt bio eller forbrenningstoalett.

- Må frembringes hvem som har innlagt vann/utslipp, hvor det hentes fra/vanninntak/drikkevannskilde
- Utslipp grått eller sort hva som er tett tank eller infiltrasjon.
- Avstandsregler drikkevannskilde og infiltrasjonsanlegg gråvann??

Vurderinger forurensing av drikkevann gjøres i ROS-analyse. Det må gjøres kartlegging av drikkevannskilder i området. Vurdering av hensynssoner etc. Tilstrekkelig sikkerhet mot forurensing av grunnvannskilde.

- Tas kontakt med mattilsynet, samt vannverkseier.

Tiltakshaver: Strøm:
Innlagt på alle hyttene unntatt to stk.

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET.
Kommuneplanen:
I all hovedsak følge planbestemmelsene her.

Gjeldende reguleringsplan:

- Fredheim hytteområde Skaiti med tilhørende bestemmelser, 1999006

Tilgrensende reguleringsplaner:

- Skaiti Fjellcamp, 1840_2007004
- Detaljregulering parkeringsplass Skaiti, Gnr/bnr 70/1, 1840_2019006

AVGRENSNING AV PLANEN
Gjennomgang av planavgrensning i møtet.

VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENSUTREDNING.
Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått og (foreløpig) konklusjon er:

- Saken faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Begrunnelse:
Tiltaket faller ikke inn under forskriftens vedlegg 1 eller 2.

GEBYR
Gebyrkravet stiles til:
Fastsetting av gebyr: 29510

FRAMDRIFT
Orientering om dato for mulig behandling og dato for planleveranse.

MEDVIRKNING
Mattilsynet
Arva as
Balvatnet reinbeitedistrikt

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

KONKLUSJON

- Planarbeidet antas å kunne fremmes som ny endring av plan.

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 gjøres oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger fra Saltdal kommune 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.

Med hilsen

Frode Tjønn
Arealplanlegger