

GRIFF ARKITEKTUR AS
Gamle Beddingvei 28

1671 KRÅKERØY

Referat fra oppstartsmøte

Oppstartsmøte Detaljreguleringsplan jf.pbl § 12-8

I oppstartsmøtet legges rammene og mye av grunnlaget for den videre fremdrift og planprosess. Referatet skal følge plansaken ved varsel om oppstart og som del av beslutningsgrunnlaget ved behandling av planspørsmålet. Lovhjemmel for innhold i oppstartsmøte og referat er *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven*.

Saksnavn:	Detaljreguleringsplan for Prestegårdsjordet		
Planident:	20210073		
Saksnummer:	2021/3496		
Møte nr:	1		
Møtedato:	18:06.2021	Tid:	11:10
Møtested:	Teams		
Møtetreferent:	Lene Carlsen	Datert:	02.07.2021

Kontaktinfo

Forslagstiller	Opplysningsvesenets fond
Fakturaadresse	?
Plankonsulent	Griff Arkitektur as v/Kjersti Grotle
Kontaktperson kommunen	Oddrun Bårdgård E-post: Oddrun.Bardgard@alstahaug.kommune.no Telefon: 75 07 56 16

Møtedeltakerne

Navn	Representerer
Ragnhild Raaum Wettestad	Konseptpluss as
Roar Otto Andersen	Clemens Eiendom as
Geir Hermansen	Griff Arkitektur as
Kjersti Grotle	Griff Arkitektur as
Tom Andre Johansen	Alstahaug kommune
Oddrun Bårdgård	Alstahaug kommune
Sindre Dyrhaug Hov	Alstahaug kommune
Joar Pedersen	Alstahaug kommune

1. Hensikt med planarbeidet

Planen vil legge til rette for utbygging av boliger for heldøgns omsorg samt dagaktivitetssenter og base for hjemmetjenesten på Prestegårdsjordet sentralt i Sandnessjøen.

2. Overordnede føringer

Kommuneplanens arealdel:

Aktuelt område er regulert med hensynssone der reguleringsplan skal fortsatt gjelde, med unntak for parkering og uteoppholdsareal som skal følge kommuneplanens bestemmelser.

Gjeldende reguleringsplan:

Reguleringsplan for området i dag er Prestegårdsjordet, vedtatt i 1988 (planid 5043028). Området er regulert til boligformål (felt B1), avkjørsel og friområde.

Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:

Kommune har startet opp planarbeid som grenser til planinitiativ, igangsetting av områderegulering for Bakkely, planid 20210071.

Aktuelle statlige planretningslinjer og planbestemmelser:

- [Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging \(1995\)](#)
- [Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging \(2014\)](#)
- [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning \(2018\)](#)

3. Avklaring av konsekvensutredning (KU)

(Jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering §1, andre ledd bokstav l)

Plankonsulent har gjort en vurdering om prosjektet vil utløse krav om konsekvensutredning. Se planinitiativ datert 07.06.2021. Alstahaug kommune har som ansvarlig myndighet vurdert at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskriftens § 8 a).

4. Antatt viktige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering

Opplistingen er ikke nødvendigvis uttømmende, jf pbl §§ 1-1, 3-1 og 4-3 m fl

Barn og unges interesser i planområdet (behov/bruk av areal til lek)	Lekeplass skal etableres i år i friområdet. Pdf og dwg fil sendes plankonsulent.
Teknisk infrastruktur og trafikkforhold (G/s-veier, kollektivtilgjengelighet, parkering, adkomst, kapasitet, sikkerhet og standard, VA, fjernvarme)	Det blir behov for omlegging av VA infrastruktur over tomte. Sosifil med ledningstrekk sendes plankonsulent. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Tilknytningsplikt er gitt i kommuneplanens arealdel pkt 4.5.
Sikkerhet ved brann	Viktig å sikre mulighet for adkomst med brannbil til bebyggelsen i sørvest. (Forsterket plen f.eks.) Se Byggforsk 321.077 Brannteknisk prosjektering. Områdeplanlegging.
Miljøfaglige forhold (luftforurensning, støy, radon, geoteknikk, drikkevann)	Trafikkmengde og evt. støy vurderes. Det er varierte grunnforhold med fast fjell og marine avsetninger i planområdet. Geoteknisk notat iht. NVEs veileder utarbeides ifb.. Planarbeidet.
Universell utforming	Prosjektet skal tilfredsstillere alle krav til Universell utforming (UU) iht. krav i Plan- og bygningslovens tekniske forskrift, TEK17

Estetikk/Byggeskikk (Form, struktur, funksjon, uttrykk)	Det er utarbeidet et skisseprosjekt som viser en ønsket arealutnyttelse. Skal komme frem i planbeskrivelsen
Verneinteresser (biologisk mangfold, fornminner, verneverdige bygninger, miljø, anlegg etc.)	Mulige verneinteresser, hensynet til arkitektur og kulturvern, vil bli tilfredsstillende ivaretatt og belyst gjennom planprosessen. Dette med hensyn til eksisterende prestebolig. Tilstandsrapport vedlegges planarbeid. Skal komme frem i planbeskrivelsen
Risiko og sårbarhet (ROS)	ROS-analyse inngår i planarbeidet
Levekår og folkehelse	Skal komme frem i planbeskrivelsen

5. Planavgrensning

Alstahaug kommune ønsker at planområdet utvides, til å omfatte mer enn den aktuelle tomten. Planområdet bør omfatte areal slik at vi regulerer kant i kant med nylig oppstartet områdeplan for Bakkely. Eksisterende rekkehus, barnehage og boliger sør for tomt tas med som forklart i møte. Ved å ta med hele området kan man se helhetlig på områdets tilknytning til nabolaget med tanke på adkomstveier/sti og ikke minst i forhold til adkomst for brannbil.

6. Framdrift

Planarbeidet skal følge plan- og bygningslovens bestemmelser med hensyn til prosess. Første gangs behandling av planforslaget skal skje av planutvalget, og de skal eventuelt vedta å sende planen på høring samtidig som den legges ut til offentlig ettersyn. Første møtedatoer for planutvalget er 3.september og 1.oktober. Plansektor må ha planforslaget minimum fire uker før det aktuelle planutvalgsmøtet som planen skal behandles i.

7. Samrådsprosess og liste over høringsparter

Samrådsprosess gjennomføres jf. Pbl. Opplegg for medvirkning og informasjon i planprosessen avklares nærmere etter innspill til varsel om oppstart av planarbeidet. Liste over aktuelle høringsparter sendes tiltakshaver når kommunen har mottatt planavgrensning på sosi-format.

8. Komplette planforslag – innhold og materiell

Komplette planforslag merkes med kommunens saksnummer 2021/3496, og sendes per e-post til: post@alstahaug.kommune.no med kopi til kontaktperson i kommunen. Dersom noen av de opplistede dokumentene mangler, anses ikke saken som komplett og returneres til forslagsstiller. Planens faglige innhold blir ikke vurdert ved denne gjennomgang.

Følgende dokumenter skal oversendes til kommunen:

- Planbeskrivelse (både word og pdf- dokument)
- Planbestemmelser (både word og pdf- dokument)
- Plankart, sosi-fil i gjeldende standard
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Kopi av kunngjøringsannonsen m/dato for innrykk

9. Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. <https://www.alstahaug.kommune.no/gebyrregulativ-nedlastbare.340988.no.html>

10. Annet

Referatet bygger på opplysninger og planfaglige forhold som forelå når 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. Konklusjonene er derfor foreløpige. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet. Planforslaget utarbeides av fagkyndige.

Med hilsen

Lene Carlsen
Enhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke signatur.

Kopi til:

Alstahaug kommune

Sindre Dyrhaug,

Joar Pedersen

Oddrun Bårdgård

Tom Johansen

Ole Salamonsen

Tove Eliassen

Stig-Gøran Olsen