

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8

Versjon sist rev.:13.08. 2015

Plantittel:	Nergårdsgata 22 og 24		
Plantype:	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Mindre endring av reguleringsplan. Gjeldende plan: Nergårdsgata 22 og 24		
Eiendom (gnr./bnr.):	149 /4/ 41 , 149/4/38 og 149 /4		
Planavgrensning:	<input checked="" type="checkbox"/> Se vedlagt kartutsnitt <input type="checkbox"/> Sosi - fil av plangrense sendes kommunen, sammen med varsel om oppstart		
Saksnummer:	20/01229	Planid:	2021001
Saksbehandler:	Fatima Bazmohammed		
Planinitiativ mottatt:	17.02.2022		
Møtested:	Korgen	Møtedato:	11.03.2022
Møtedeltakere:	Oppdragsgiver: Nergårdsgata 24 Bjerka AS Regulant (fagkyndig): Asplan Viak AS Kommune/planmyndighet: Hemnes kommune Andre:		

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å:

Detaljregulering for Nergårdsgata 22 og 24 er vedtatt med 18 boenheter.

Planen revideres nå som en følge av nytt behov og ønske om utvikling av flere leiligheter på naboeiendommen. Dette for å sørge for at området ses i en helhet og for å sikre forholdet til myke trafikanter i området.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for et ekstra leilighetsbygg med 30 til 45 boenheter i tillegg til de 18 allerede regulerte.

Merknader:

2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:	Plannavn:	Vedtaksdato:
<input type="checkbox"/> Fylkes(del)plan		
X Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel for Hemnes	2006
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan		
X Reguleringsplan	Detaljregulering for Nergårdsgata 22 og 24	2021
<input type="checkbox"/> Pågående planarbeid i området		
<input type="checkbox"/> Andre planer/vedtak		

Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:

- Kommuneplanens samfunnsdel
- X Klima og energiplan
- Regional vannforvaltningsplan Nordland og Jan Mayen
- Hovedplan for vann og avløp

Merknader:

Kommunens arealplaner finnes på følgende plass;

...**Kommunekart.com**.....

Andre gjeldende vedtatte planer i kommunen finner du her:

...**Kommunekart.com**.....

.....

Aktuelle regionale eller statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging
<https://www.regjeringen.no/nb/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging/id2001539/>
- X [T-2/08 Om barn og planlegging](#)
- Regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter
<https://www.nfk.no/tjenester/miljo/miljo.774901.aspx>
- X Andre

- Regionale og statlige bestemmelser som er relevante for denne type detaljplaner.

Merknader:

Underveis i planarbeidet kan det bli avdekket behov for å inkludere ytterligere retningslinjer.

Planforslaget vil *hovedsakelig* samsvare med overordnet plan.

- X Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan.

Merknader:

Planforslaget er avsatt til forretning i kommuneplanens arealdel.

Konsekvensutredning (KU) – samfunnssikkerhet - sårbarhetsanalyse

- Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, vedlegg I og II.
- Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart.
- X Krav om planbeskrivelse etter pbl. § 4-2.
- X Krav om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl. § 4-3
- Det er enighet om utarbeidelse av planprogram.

Merknader:

-

3. Kommunale vedtekter og retningslinjer for planområdet

<p>Kommunale vedtekter</p> <p><input type="checkbox"/> Vedtekter/arealplanbestemmelser for tilknytning til fjernvarme</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunale retningslinjer/ målsetninger</p> <p><input type="checkbox"/> Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel</p>	<p>Merknader:</p>
---	-------------------

4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

<p>Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.2. Kart med avmerket planavgrensning.3. Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål.4. Planprogram <p>X Forslagsstiller er kjent med rutiner for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste</p>	<p>Merknader:</p> <p>Kunngjøringen skal i nødvendig grad redegjøre for forslagsstillerens og kommunens vurdering i forhold til KU-forskriften.</p>
--	--

5. Informasjon og medvirkning i skissefasen

<p>X Regulanten annonserer varsel om oppstart i Avisa Hemnes, gjerne også på egen internettside. Annonse på kommunen hjemmeside kommer i tillegg.</p>	<p>Merknader:</p>
<p><input type="checkbox"/> Informasjonsmøte</p> <p><input type="checkbox"/> Informasjon og medvirkning på internett – Digital PlanDialog</p>	<p>I større regulerings saker kan det aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.</p> <p>I planer med konsekvensutredning vurderer kommunen om det skal gjennomføres et offentlig møte om plansaken før planprogrammet vedtas, jf. forskrift om KU § 7 andre ledd.</p> <p>Link til mer informasjon finnes her;</p> <p>http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/1-oppstart-og-medvirkning/14-medvirkning-i-planprosessen.html?id=613887</p>

6. Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

<p>Planfaglige vurderinger:</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med</p>
---------------------------------	--

<p>Naturgrunnlag:</p> <p>Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Lokaliseringsfaktorer, avstand til:</p> <p>Skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fortetting</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Grøntstruktur</p> <p>Gjennomgående i tettbebygd strøk</p> <p><input type="checkbox"/> Landskap</p> <p>Virkning, 3d presentasjon</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Estetikk og byggeskikk</p> <p>Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder</p> <p><input type="checkbox"/> Avfallshåndtering</p> <p>Avklare løsning for avfallsboder og lignende</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Trafo / linjenett</p> <p>Avklare plassering trafo, krav til ledninger i bakken</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Senterstruktur</p> <p>Forsterke en god senterstruktur</p> <p><input type="checkbox"/> Økonomi</p> <p>Realisering - behov for offentlige midler</p>	<p>planarbeidet</p> <p>Tilpasning til eksisterende terreng og natur.</p>
<p>Landbruksfaglige vurderinger:</p> <p><input type="checkbox"/> Landbruk</p> <p>Langsiktig produksjonspotensial, arealtap, arrondering og drift for landbrukseiendommer, alternativ til omdisponering, jordvern/samfunnsinteresser, ulemper som kan gi restriksjoner på drift</p> <p><input type="checkbox"/> Virkeområde jord- og skogbruksloven</p> <p>Delings- og omdisponeringsbestemmelser</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p>
<p>Miljøfaglige vurderinger:</p> <p><input type="checkbox"/> Biologisk mangfold / Naturområder</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p>

<p>Vernet område, voksesteder for sjeldne / sårbare eller trua arter og samfunn, kvartær- eller berggrunnsgeologisk interesse, inngrepsfrie naturområder. Gyte, vekst og leveområder for fisk</p> <p><input type="checkbox"/> Vassdragsforvaltning</p> <p>Strandsone, flom, isgangssikring</p> <p><input type="checkbox"/> Friluftstinteresser</p> <p>Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser</p> <p><input type="checkbox"/> Viltinteresser</p> <p>Vilttrekk, leveområder, sjeldne/sårbare eller trua arter</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vannforsyning, avløpsforhold</p> <p><input type="checkbox"/> Forurensning</p> <p>Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak</p> <p><input type="checkbox"/> ENØK</p> <p>Energifleksible varmesystemer, fjernvarmeområde</p>	<p>Tomtene må tilknyttes offentlige ledningssystemer. Skal tas kontakt med avdeling for vann og avløp.</p>
<p>Kulturlandskap og kulturminner:</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p>
<p><input type="checkbox"/> Kulturlandskap</p> <p>Landskapsverdi, grense mellom by og landbruksareal</p> <p><input type="checkbox"/> Kulturminner</p> <p>Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer</p>	
<p>Samfunnssikkerhet og beredskap jf. pkt. 2</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p>
<p><input type="checkbox"/> Naturbasert sårbarhet</p> <p>Ras, skred – stein, jord, leire, snø, flom, radon, høyspentstrekk, krav til brannvann</p> <p><input type="checkbox"/> Virksomhetsbasert sårbarhet</p> <p>Brann/eksplosjon, kjemikalie utslipp oa., lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av avfall og gamle fyllplasser, forurenset grunn, transport av farlig gods, elektromagnetiske felt fra kraftledninger</p> <p><input type="checkbox"/> Infrastruktur</p> <p>Vegtrafikk/transport nett, luftfart/flyplasser, jernbane</p>	<p>Alle tema skal inngå som en del av ROS-analysen.</p>
<p>Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Leke- og oppholdsarealer</p>	<p>Boligfelt, krav til lekearealer/utearealer</p>

<p>Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfyllt, vindskjermet, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafikkssikker, uten forurensning), variert mhp. ulike type lek, ulike årstider, tilgjengelighet, helse- og sikkerhetsmessige forhold, totalvurdering av behov, tap av bestående/egnet lekeareal (nære friluftsområder, åpne plasser, barnetråkk, 100m skogen), alternativer til å opprettholde bestående lekeareal, avsatt erstatningsareal</p> <p><input type="checkbox"/> Områder for allmennheten</p> <p>Universell utforming, tilgjengelighet</p> <p><input type="checkbox"/> Utomhusplan</p> <p>Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser</p>	<p>Ikke krav, men foretrukket.</p>
<p>Veg- og trafikktekniske forhold</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Trafikkforhold</p> <p>ADT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett</p> <p><input type="checkbox"/> Trafikkplan / veg utforming</p> <p>Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkel felt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tiltrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisisiktsoner, byggegrenser og belysning</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Avkjørsler og kryss</p> <p>Trafikksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss</p> <p><input type="checkbox"/> Kollektivtrafikk</p> <p>Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Trafikksikkerhet</p> <p>Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk og boligområder</p> <p><input type="checkbox"/> Vegkategori</p> <p>Legges det opp til ny privat veg, kommunal veg</p>	

7. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.

<p>1. Plankart (pdf-fil i riktig målestokk, og SOSI-fil nivå 4, versjon 4.6.),</p>	<p>Merknader:</p>
--	-------------------

<p>2. Vegskjæringer/fyllinger skal vises i plankartet.</p> <p>3. Reguleringsbestemmelser (pdf og word-fil),</p> <p>4. Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa.</p> <p>5. Kopi av varslingsbrev.</p> <p>6. Kopi av varslingslisten (hvem har mottatt).</p> <p>7. Kopi av innkomne merknader ved oppstart.</p> <p>8. Planbeskrivelse, jf. pkt. 6 planfagelige tema.</p> <p><input type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ROS-analyse</p> <p><input type="checkbox"/> Lengde- og tverrprofil for vegene.</p> <p><input type="checkbox"/> Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport.</p>	<p>Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming finnes her: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/</p> <p>Sjekkliste for detaljert planbeskrivelse finnes her: https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/veiledning/maler_planprosess/id2413265/</p>
--	---

8. Kart	
<p>Grunnkart</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kommunen kan levere digitalt grunnkart (Euref 89).</p> <p>Det er behov for tilleggsoppmålinger (er det entydige grenser i området).</p> <p>Det anbefales oppmåling av plangrensen.</p> <p>Plankart</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Digital fremstilling i SOSI versjon 4.6 skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett</p>	<p>Merknader:</p> <p>Grunnkart bestilles via Infoland, plandata for eksisterende og tilgrensende planer bestilles fra plankontoret</p> <p>Usikre grenser på deler av eiendommen</p> <p>Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her: http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-og_bygningsloven/kart--og-planforskriften-.html?id=570324</p>

9. Gjennomføring	
<p>Aktuelle rekkefølgekrav</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kjøreveg</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Gang- sykkelvei / fortau</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vann- og avløpsnett</p> <p><input type="checkbox"/> Høyspentledninger</p> <p><input type="checkbox"/> Annet</p>	<p>Merknader:</p> <p>Avhengig av innspill og omfang av aktivitet som følge av planforslaget, kan det bli stilt vilkår om rekkefølgebestemmelser knyttet til trafikksikkerhet. Dette må tas endelig stilling til senere i planprosessen.</p>
<p>Andre forhold</p>	

10. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer	
<p><input checked="" type="checkbox"/> Anbefaler oppstart av planarbeid.</p> <p><input type="checkbox"/> Anbefaler ikke oppstart av planarbeidet.</p> <p><input type="checkbox"/> Anbefaler at reguleringsformålet legges fram for planmyndigheten jf. plan og bygningslovens § 12 – 8.</p> <p>Merknader:</p>	

Hemnes kommune er svært positive til planoppstart

11. Framdrift

X Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er maksimalt 12 uker.

Forslagsstillers planlagte dato for varsling av oppstart: Uke 12, 2022

Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag:

X Høringsfrist er minimum 6 uker.

12. Gebyr

X Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Gebyrregulativet finnes på kommunens hjemmeside, og forslagsstiller er gjort kjent med dette

Faktura adresse:

Navn: Nergårdsgata 24 Bjerka AS
Adresse: Messaveien 8
Postnr.: 8646 Korgen

13. Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet 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 og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Sted, dato: Korgen, 11.03.2022
Fatima Bazmohammed
Referent