

**Referat – Oppstartsmøte i plansaker i Vestvågøy kommune**

<b>1 Sak: TFF boliger Torvhaugen</b>		<b>Snr.: 20/1436</b>
<b>Møtested: Teams</b>		<b>Møtedato: 4.11.2020</b>
<b>Deltaker(-e):</b> fra forslagsstiller	Fra kommunen	
Tiltakshaver: Ove Berg	Plan: Jochen Caesar, Eva-Mari Rahkola, Martine	
Arkitekt: Tora Arctander+Markus Schwarz, VÅG arkitekter as	Unneberg, Martin Reigstad	
Konsulent:		
Åsmund Rajala Strømnes, SHA AS		
Ingrid Stenersen Bjørklid, SHA AS		
<b>2. Formålet med planarbeidet</b>		
Bakgrunn for planarbeidet: VV kommune v/Helse og omsorg ser behov for å samlokalisere boliger for personer med nedsatt funksjonsevne. Disse ønskes lokalisert på kommunal eiendom på Torvhaugen, nordvest fra Lekneshagen sykehjem.		
Tiltak/ Formål: Det skal etableres totalt 32 nye TFF-boliger pluss avlastningsboliger og personaldel samt fellesarealer. 24 TFF-boliger og avlastningsboliger med tilhørende personaldel og fellesarealer skal lokaliseres innenfor planområdet, sør fra veien Torvhaugen. Resterende 8 boliger lokaliseres nord fra den kommunale veien innenfor detaljreguleringsplan Torvhaugen, plan-id 201703.		
<b>3. Rammer for planarbeidet</b>		
Følgjande arealplanar gjeld for heile eller deler av området		
	<b>Plantype</b>	<b>Plannavn / PlanID</b>
x	Kommuneplanens arealdel 2019–31	201810
	Reguleringsplan Torvhauan	200404
	Reguleringsplan Fygle II	198102
	Bebyggelsesplan Torvhaugan felt C	200712
	Andre planer eller vedtak (feks kommunal planstrategi, fylkesdelplan m.v)	
	<b>Aktuell reguleringsstype</b>	
x	Detaljregulering	
	<b>Planavgrensning</b>	
x	Planavgrensning skal omfatte i tillegg til det planlagte utbyggingsområdet også deler av grøntbelte mot vest, tilgrensende barnehage og sykehjemmet samt mindre «restarealer» i den gamle reguleringsplanen Torvhauan (200404), mindre arealer av «Fygle II» ved siden av	



	<p>sykehjemmet. Mot nordøst avgrensnes planen mot Reguleringsplan Torvhaugen (plan-id 201703). Sosi-fil med planavgrensning legges ved.</p> <p>Kommunen vil gjøre en nærmere vurdering av plangrensen etter forslag innsendt av konsulent Kommunen fastsetter endelig planavgrensning. Tiltakshaver/konsulent sender planavgrensning i SOSI og pdf format etter oppstartsmøtet / endelig avklaring av plangrense (SOSI-fil i situasjonskartet).</p>	
	<b>Plannavn (må tilfredsstillere kravene i stadnamnlova.)</b>	
x	Forslag på navn	Omsorgsboliger – Torvhaugen Plan-ID (1860) – 202006
	Kommunen vedtar plannavnet og nye stedsnavn i planen. Kommunen vil komme med tilbakemelding med hensyn navn på planen før oppstart av planarbeidet.	
	<b>Planforslaget</b>	<b>Merknad (formål, område..)</b>
x	Planforslaget ikke i samsvar med overordnet plan	Planformålet er delvis i tråd med overordnet plan og gjeldende reguleringsplan. Området er i dag regulert til bolig og friområde. Siden det skal etableres omsorgsboliger med døgnbemanning vil «offentlig/privat tjenesteyting» være et mer korrekt formål – selv om hovedfunksjonen er bolig.
	<b>Planarbeid i området</b>	<b>Merknad</b>
x	Omsøkte tiltak/planer i området	Det er igangsatt arbeid med byplan for regionsenter Leknes

<b>4. Utredningsbehov for planarbeidet</b>	
<b>Lokale forhold som forutsetter særlig utredning/vektlegging i planarbeidet:</b>	
1. Barn og unge sine interesser	Viktig – det er mange barn- og unger i nærområdet.
2. Funksjonshemmede og eldre sine interesser	Selvsagt
3. Universell utforming	Viktig.
4. Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ikke relevant
5. Biologisk mangfold	Deler av grøntdraget forbi Torvhauan boligfelt ønskes omregulert – konsekvensene må vurderes
6. Kulturlandskap og kulturminne	Kun generell vurdering
7. Strandsone, sjø og vassdrag	Ikke relevant.
8. Miljøvern faglige vurderinger	Kun generell vurdering.
9. Samfunnssikkerhet og beredskap	Kun generell vurdering
10. Kommunikasjon, vei og veitekniske forhold/traffiksikkerhet	Generell vurdering. Dersom adkomsten legges via eksisterende boligfelt må konsekvensene vurderes. Trafikk- og parkeringssituasjon ved den planlagte hovedadkomsten vurderes i sammenheng med barnehage og sykehjem.



11. Kommunaltekniske anlegg	Det skal redegjøres for løsning av VA og OV i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan.			
12. Stedutvikling, kjøpesenter	Kun generell vurdering			
13. Klima og energi	Energiøkonomisering og en vurdering av alternative energikilder skal inngå i prosjekteringen. Energifleksible varmesystemer skal utredes slik at det er mulig med bytte av varmekilder. Alle reguleringsplaner skal utarbeides med mål om å legge til rette for fremtidsrettede miljø- og klimaløsninger. <i>Deler av utbyggingsområde er myr. Det skal utarbeides klimaregnskap (CO2-utslipp pga nedbygging av myr...)</i>			
14. Folkehelse (støy, forurensning, m.v)	Virkninger for bebyggelsen i nærområdet, turområdet. Hvilken støybelastning medfører tiltaket? Fare for lukt- eller problemer med røykutvikling.			
<b>Midlertidig vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger av 2017, kapittel II</b>		<b>Ja</b>	<b>Nei</b>	<b>Vurderes nærmere</b>
Faller tiltaket inn under § 6 eller § 7, <i>Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften?</i>			x	
Faller tiltaket inn under § 8, <i>Planer og tiltak som skal vurderes etter forskriften § 10?</i>			x	
<i>Kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn (§ 10)</i>				
Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:				
a) størrelse, planområde og utforming			x	
b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser			x	
c) avfallsproduksjon og utslipp			x	
d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer			x	
Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:				
a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevasdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven			x	
b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv			x	
c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77			x	
d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og			x	



friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet				
e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet			x	
f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning			x	
g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp			x	
h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom			x	
Utløser planforslaget krav om KU ?			x	
Vurdering om planens tiltak kommer inn under §4 er gjort ut fra kjente opplysninger pr dato for oppstartsmøte.	Merknad: Med generell vurdering etter lovverket vurderes tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning.			
<b>Planprogram</b>				
Utløser planforslaget/ønsket endring av gjeldende plan krav om planprogram/revisjon av gjeldende planprogram, jf. plan- og bygningsloven § 4-1?			X	
<b>Rikspolitiske retningslinjer som berører planarbeidet</b>				
	Verna vassdrag			
x	Samordnet areal- og transportplanlegging			
x	Barn og unge sine interesser.			
	Planlegging i kyst- og sjøområde			
	Annet:			
<b>5. Lokale forskrifter og retningslinjer som gjelder for planområdet (aktuell internettadressa skal skrives i merknadsrubrikken)</b>				
x	Kommunale vedtekter	VA-norm Vei-norm		
	Kommunale retningslinjer <ul style="list-style-type: none"> <li>• kommuneplanens retningslinjer</li> <li>• andre</li> </ul>			
x	Bestemmelser i kommuneplan	<a href="http://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1860/201810/Dokumenter/Bestemmelser.pdf">http://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1860/201810/Dokumenter/Bestemmelser.pdf</a>		
<b>6. Krav til planforslaget - innhold og materiale</b>				
x	Forslagsstiller er gjort kjent med "sjekklister for plansaker" og "krav til planleveransen"			
x	• Plankart i digital vektorform i samsvar med nasjonal standard	• Planbeskrivelse – Illustrasjonsmateriale, ROS , KU, , andre analyser skal alltid inngå i planskildringen		



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planbeskrivelse med - bestemmelser</li> <li>• Kopi av varsel og mottatte merknader</li> <li>• Sjekkliste for planlegging (utfylt)</li> <li>• Illustrasjonsmateriale</li> <li>• Kontrolldokumentasjon (bla. at plankartet tilfredstiller kommunen sine tekniske standardkrav og nasjonale standardar)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kopi av kunngjøring og mottatte merknader, sjekkliste og kontrolldokumentasjon kan legges som vedlegg</li> <li>• I illustrasjonsmateriale inngår tegninger, perspektiv, kartdokumentasjon, terrengprofiler av nåværende og ny situasjon, samt foto mm.</li> </ul>
--	--

7. Kommunaltekniske anlegg		Merknad
x	Forslagsstiller er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vatn og avløp som berører tiltaket	
	Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg	
	Tiltaket kan krev godkjent utbyggingsavtale med kommunen	

8. Kart		
x	Planforslaget skal presenteres på tilstrekkeleg oppdatert kartgrunnlag (basiskart) og være i samsvar med kartforskriften til §2-1 i pbl. Tiltakshaver skal rekvirere nødvendige kartdata hos Infoland eller frå kommunens geodataavdeling. Det er orientert om framgangsmåten.	

9. Planprosess		
<b>Medvirkning jf § 5-1</b>		
Det skal bli lagt til rette for ein aktiv medvirkning. Planarbeidet skal kunngjøres som nevnt i § 4.		
Kommunen sender over adresseliste		
Underveis bør konsulent vurdere behov og mulighet for folkemøte og legge til rette for annen form for medvirkning som drøfting av problemstillingar, midlertidig utkast o.l.		
	Framdrift	Merknad
x	Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven	Kunngjøring 6 ukers høringsfrist 12 ukers behandlingstid til offentlig ettersyn av planforslaget
x	Forslagsstiller sin planlagte dato for varsling: Tidligst mulig	
	Underveismøte	Merknad
x	En legger opp til 1 møte underveis før innsending av planforslag	Ja, møte for gjennomgang av planforslaget før offentlig ettersyn
	Første møte, plankonsulent tar kontakt	



	når de har ferdig utkast	
	<b>Gebyr</b>	
x	<p>Det er gitt orientering om kommunen sitt gebyrregulativ, om trinnvis betaling og om regler og satser for tilleggsarbeid dersom kommunen må utføre slikt arbeid før planforslaget blir behandlet og lagt ut til offentlig ettersyn. Etter opplysningene som er kommet fram i oppstartmøte vil det bli et gebyr i plansaken etter kategori (gebyrregulativ) – H.1.5 Full endring av plan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Gebyr: kr 36 090,-</li><li>– Planavklaringsmøte med referat (per time): kr 2 060 (H.1.1)</li><li>– Fast gebyr for annonsering, høring/Kunngjøring: kr 16 000,-(H.1.4.)</li></ul> <p>Se gebyrregulativ: <a href="https://www.vestvagoy.kommune.no/f/p1/i2e62f295-c388-4305-9271-c172292fab87/plangebyrer-2020-040320.pdf">https://www.vestvagoy.kommune.no/f/p1/i2e62f295-c388-4305-9271-c172292fab87/plangebyrer-2020-040320.pdf</a></p>	

### 10 Kommunen sine midlertidige råd og vurderinger

Krever tiltaket politisk avklaring før kommunen kan gi sine midlertidige tilrådninger i forhold til oppstart av arbeidet?

Nei, prosjektet er tilstrekkelig politisk forankret, senest med kommunestyrevedtak 20.10.20

Merknader:

Det skal utredes og vurderes parkeringsløsning under bakken i stedet for overflateparkering – felles parkeringsløsning med annen offentlig virksomhet bør også vurderes. Det skal utredes mulighet for kompensasjon av tapt grøntareal/friområde – evt. oppgradering av resterende friområde. Viktig å opprettholde gangforbindelse gjennom området.

### 11. Attestasjon

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er gitt så langt dette lar seg gjøre med grunnlag i tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

Det er gitt opplysninger om kommunen si **"Startpakke"** reguleringsplanarbeid der en bla. finner opplysninger om sjekklister for planlegging" og **"Krav til planleveransen"** og om kommunale vedtekter og retningslinjer (se vedlegg).

Verken oppstartsmøte eller referatet gir retter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra velforeninger, krav fra offentlige styresmakter m.m. vil kunna føre til krav om endring av prosjektet.

Jochen Caesar  
Arealplanlegger

Leknes, 13.11.2020 revidert 19.11.2020  
Sted, dato