



Referat – Oppstartsmøte i plansaker i Vestvågøy kommune

Malen sin disposisjon:

1. Sak, tid og sted
2. Formålet med planarbeidet
3. Rammer for planarbeidet
4. Viktige utredningsbehov (KU, Planprogram)
5. Lokale forskrifter og retningslinjer som gjelder for planområdet
6. Krav til planforslaget – innhold og materiale
7. Kommunaltekniske anlegg
8. Kart
9. Planprosess
10. Midlertidig råd fra kommunen
11. Attestasjon

Oppstartsmøtet sitt formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne bli realisert og gi grunnlag for ein god planprosess.

Den som skal utarbeide reguleringsplan for et område eller forslag til endring av gjeldende plan skal bestille eit oppstartsmøte med kommunen før planarbeid blir starter.

Fra oppstartsmøte skal det skrives referat. Punktene i malen skal fylles ut.

1 Sak: Detaljregulering Villa Skottnessjyen		19/133
Møtested: Lofotr BA, Leknes		Møtedato: 7.4.2021
Deltaker(-e): fra forslagsstiller	Fra kommunen	
Tiltakshaver: Reidar Samuelsen	Plan: Jochen Caesar, fagansvarlig plan	
Konsulent: Lofotr BA AS, Reidar Samuelsen	Teknisk:	
	Andre	
2. Formålet med planarbeidet		
Bakgrunn for planarbeidet: Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for flere boliger i området, i tråd med arealformål i gjeldende kommuneplanens arealdel.		
Tiltak/ Formål: Området skal utvikles først og fremst med eneboliger og tomannsboliger. Etablering av småskala-næringsvirksomhet og naust i tilknytning til boligfeltet kan vurderes.		



3. Rammer for planarbeidet		
Følgjande arealplanar gjeld for heile eller deler av området (ID og dato skal først):		
	Plantype	Plannavn / PlanID
x	Kommuneplanen sin arealdel	1860 201810 Kommuneplanens arealdel 2019-2031
	Kommunedelplan	-
	Kommunalt planprogram	-
	Reguleringsplan Områdeplan Detaljplan Utbyggingsplan	-
	Andre planer eller vedtak (feks kommunal planstrategi, fylkesdelplan m.v)	-
		Plannavn / PlanID
	Planen vil helt erstatte følgende plan(-er)	-
	Planen vil erstatte deler av følgende plan(-er)	-
	Aktuell reguleringsstype	
x	Detaljplan	1860 202101
	Reguleringsendring (opplys om PlanID til plan som det er ønske om å endre)	-
	Områdeplan	
	Ikkje aktuelt.	
	Ikke avklart	
	Ikkje aktuelt	
	Planavgrensing (velg)	
	Forslag til plangrense er diskutert og resultatet vedlagd dette referat	
	Kommunen må gjøre en nærmere vurdering for å fastsette plangrense. Ikke endelig ennå.	
X	Kommunen fastsetter endelig planavgrensing. Tiltakshaver/konsulent sender planavgrensing i SOSI og pdf format etter oppstartsmøtet / endelig avklaring av plangrense (SOSI-fil i situasjonskartet).	
	Plannavn (må tilfredsstille kravene i stadnamnlova.)	
x	Forslagsstiller sitt forslag til navn	Villa Skottnessjyen
	Kommunen vedtar plannavnet og nye stedsnavn i planen. Kommunen vil komme med tilbakemelding med hensyn til PlanID og navn på planen før oppstart av planarbeidet.	
	Planforslaget	Merknad (formål, område..)
x	Planforslaget i samsvar med overordnet plan	Område er i KPA avsatt til boligformål - område B 31.
	Planforslaget ikke i samsvar med overordnet plan.	
	Vertikalnivå	Merknad
	Flere vertikalnivå, jf forskriften § 9	



	tredje ledd	
	Planarbeid i området	Merknad
x	Det er ikke annet planarbeid i området som kommunen kjenner til	
	Det pågår planarbeid i området	

4. Utredningsbehov for planarbeidet	
Lokale forhold som forutsetter særlig utredning/vektlegging i planarbeidet:	
1. Barn og unge sine interesser	Generelt grunnlag. Sikkert skolevei bør utredes. Lekearealer ihht KPA-bestemmelsene.
2. Funksjonshemmede og eldre sine interesser	generell
3. Universell utforming	generelt
4. Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	hvis jordbruksareal skal omdisponeres, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget ivaretas.
5. Biologisk mangfold	Generell vurdering. Sjøarealene er registrert som beiteområde for ærfugl (gammel registrering) og det er registrert en viktig naturtype «bløtbunnsområde i strandsonen».
6. Kulturlandskap og kulturminne	Det er flere Sefrak-registrerte bygninger i området, både Skarsjyveien 65 og 67 samt tilhørende uthus bør bevares. Det er også registrert et enkeltminne med uavklart vernestatus på gnr 13 bnr 6.
7. Strandsoner, sjø og vassdrag	Deler av fjæra er registrert som viktig nærturområdet. Strandsonen skal også i fremtida være allmenn tilgjengelig.
8. Miljøvern faglige vurderinger	Flere mindre høydedrag i området bør forbli ubebygde for å redusere eksponering, fjernvirkning og terrenginngrep.
9. Samfunnsikkerhet og beredskap	Stormflore i strandsonen
10. Kommunikasjon, vei og veitekniske forhold/trafiksikkerhet	Trafiksikkerhet vurderes generelt. Etablering av G-S-veg eller alternativ forbindelse for myke trafikanter skal vurderes
11. Kommunaltekniske anlegg	Det er tilstrekkelig kapasitet i kommunal vannledning på nordsida av Skarsjyveien. Slokkevannskapasitet må sjekkes nærmere i planprosessen. Det er ikke kommunalt avløp i området per i dag. Utbygging vil kreve påkobling til kommunal nett på Ballstadøya jf. hovedplan for avløp eller etablering av renseanlegg.
12. Stedutvikling, kjøpesenter	-
13. Klima og energi	Bruk av annen varmekilde enn elektrisitet og brensel bør



	vurderes. Tilrettelegging for etablering av ladestasjon bør vurderes. Tilpasning til klimaendringer.			
14. Folkehelse (støy, forurensning, m.v)	Generelt.			
Midlertidig vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger av 2017, kapittel II		Ja	Nei	Vurderes nærmere
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>			X	
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 laksevassdrag, 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 friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet			x	
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: Planarbeidet er i tråd med overordnet plan			
Planprogram				
Utløser planforslaget/ønsket endring av gjeldende plan krav om planprogram/revisjon av gjeldende planprogram, jf. plan- og bygningsloven § 4-1?			x	
Statlige planretningslinjer / Rikspolitiske retningslinjer som berører planarbeidet				
x	Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning			
x	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging			
x	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen			
x	Barn og unge sine interesser.			
	Vernede vassdrag			
	Annet:			

5. Lokale forskrifter og retningslinjer som gjelder for planområdet (aktuell internettadresse skal skrives i merknadsrubrikken)		
x	Kommunale vedtekter	VVA-norm https://www.vestvagoy.kommune.no/vei-vann-og-miljo/vann-og-avlop/vva-norm/
x	Kommunale retningslinjer <ul style="list-style-type: none"> • kommuneplanens retningslinjer • andre 	http://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1860/201810/Dokumenter/Bestemmelser.pdf
x	Bestemmelser i arealdel av kommuneplan	http://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1860/201810/Dokumenter/Bestemmelser.pdf

6. Krav til planforslaget – innhold og materiale		
x	Forslagsstiller er gjort kjent med "sjekklister for plansaker" og "krav til planleveransen"	
	<ul style="list-style-type: none"> • Plankart i digital vektorform i samsvar med nasjonal standard • Planbeskrivelse med – bestemmelser • Kopi av varsel og mottatte merknader • Sjekklister for planlegging (utfylt) • Illustrasjonsmateriale • Kontrolldokumentasjon (bla. at plankartet tilfredstiller kommunen sine tekniske standardkrav og nasjonale standarder) 	<ul style="list-style-type: none"> • Planbeskrivelse – Illustrasjonsmateriale, ROS analyse, andre analyser, eventuell KU og planprogram, skal alltid inngå i planskildringen • Kopi av kunngjøring og mottatte merknader, sjekklister og kontrolldokumentasjon kan legges som vedlegg • I illustrasjonsmateriale inngår tegninger, perspektiv, kartdokumentasjon, terrengprofiler av nåværende og ny situasjon, samt foto mm.



7. Kommunaltekniske anlegg		Merknad
x	Forslagsstiller er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vatn og avløp som berører tiltaket	-
x	Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg	Etablering av pumpestasjon og avløpsledning jf. hovedplan avløp eller evt. etablering av rensestasjon. Avløpsløsning må vurderes nærmere i planarbeidet
x	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 situasjonskart hos kommunen. Det er orientert om framgangsmåten.	
	Nykartlegging	Krav (nærmere om detaljer i situasjonskart)
	Behov for nykartlegging	
	Eiendomsforhold	Hva må / bør gjøres
x	Tilstrekkeleg klarlagt	
	Ikke tilstrekkeleg klarlagt	
	Jordskifte	
	Eiendomsforhold	
	Retter	
	Fordeling	
	Servitutter	

9. Planprosess		
Medvirkning jf § 5-1		
<p>Det skal bli lagt til rette for ein aktiv medvirkning. Planarbeidet skal kunnngjøres som nevnt i § 4. Det er vanleg å trekke offentlige høringsinstansar inn i planprosessen ved oppstart av planarbeid. Videre skal tiltakshaver/konsulent i samband med kungjoringen holde orienterings- og drøftingsmøte med de som skal varsles særskilt om planarbeidet. Også underveis bør konsulent vurdere behov for ekstra møte og legge til rette for annen form for medvirkning som drøfting av problemstillingar, midlertidig utkast o.l.</p> <p>Kommunen sine råd: Generelt medvirkningsprosess, ingen behov for folkemøte e.l. Eier av gnr 13 bnr 6 og evt. gnr 13 bnr 115 bør oppfordres til samarbeid i planprosessen.</p>		
	Framdrift	Merknad
X	Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven	
x	Forslagsstiller sin planlagte dato for varsling	snarest



x	Det er gitt informasjon om saks- behandlingstid for reguleringsplaner	
Underveismøte		Merknad
x	En legger opp til 1 (antall) møter underveis før innsending av planforslag	Ved behov - avhengig av evt. merknader etter oppstartsvarsel
	Første møte er satt til..... /plankonsulent tar kontakt når de har ferdig utkast	-
Gebyr		
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 oppstartsmøte vil det bli følgende gebyr i plansaken:</p> <p>Plangebyr kr. 37100,- Arealtillegg ca. kr. 53400,- (3 kr/kvm inntil 10000 kvm, 1,5 kr/kvm over 10000 kvm) (ca 25600 kvm - gnr 13 bnr 16, 103+162) I tillegg kommer kr. 16000,- (annonsering) Totalt ca. kr. 106500,-</p> <p>Skulle det underveis skje endringer som tilseier en annen kategori skal det ved de neste betalingstrinn betales gebyr etter den kategori saken har da.</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?

Merknader: Planarbeidet er tilstrekkelig politisk forankret (vedtak av planinitiativet 23.3.21) og i det vesentlige i tråd med kommuneplanens arealdel.

Planområdet (ved oppstartsvarsel) bør omfatte hele område B31 for å se på en helhetlig løsning, først og fremst med tanke på infrastruktur. Eventuell kan området innskrenkes ilt. planprosessen. Adkomstveien må innreguleres (kryss mot fylkesvei, frisisiktsone...)

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. Informasjonen er tilgjengelig på følgende internettadresse:

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.

Saksbehandler
Jochen Caesar

Sted, dato
Leknes, 13.4.2021

