

Referat fra oppstartsmøte

(Etter plan- og bygningslovens § 12-8)

1. Om planinitiativet og forslagsstiller

Arbeidstittel	Detaljregulering for FK3 Frei sentrum	
Initiativet gjelder		Plan med krav om KU
		Områderegulering
	x	Detaljregulering
		Mindre endring av:
		Utbyggingsavtale
Tiltakets adresse/beliggenhet	Gnr. 135 bnr. 242	
Berørte eiendommer	Gnr. 135 bnr. 242	
Planens formål/hensikt	Tilrettelegge for boligutbygging	
Viktige problemstillinger	Støy, grunnforhold	
Forslagsstiller/ tiltakshaver	Mosnes AS. paal.erik@mosnes.no	
Planfaglig ansvar	Firma: Norconsult AS (org.nr. 962392687) Kongens Plass 5, 6509 Kristiansund Prosjektansvarlig: Marco Böhm Marco.bohm@norconsult.com . Tlf: 95872906	
Informasjon fra forslagsstiller/ konsulent i forkant av møte	Planinitiativ, forslag til planavgrensning. Nytt forslag til planavgrensning er innsendt etter møtet. Inkluderer vei i nord, samt utvidelse mot fylkesvei i sør. Godkjent av kommunen.	
Supplerende informasjon i oppstartsmøtet		

2. Om oppstartsmøtet

Møtested	Serviceorget
Møtetidspunkt/ ramme	21.10.19, kl.09.00
Deltakere	Marcus Böhn (Norconsult AS) Pål Erik Forsnes (Mosnes AS) Fra kommunen: Magnhild Gjengedal (plan), Jan Brede Falkevik (plan), Bente Elshaug (barn og unges repr.), Kjetil Tore Fjalestad (miljørettet helsevern), Gjert Aaberge Dahl (kommunalteknikk), Kristin Hoel Fugelsnes (plan)
Referent	Kristin Hoel Fugelsnes

3. Saksopplysninger

Arkivsaksnummer	ePlansak: 19/00562. Public 360: 19/03288
Nasjonal arealplan - ID	R-307
Saksbehandler	Navn: Magnhild Gjengedal/Kristin Hoel Fugelsnes Kontaktinfo: Magnhild.gjengedal@kristiansund.kommune.no Kristin.hoel.fugelsnes@kristiansund.kommune.no

4. Gjeldende planer

Planstatus

Gjelder	Plan	Formål	Vedtaksdato
x	Fylkes(del)plan / regional plan		
x	Kommuneplanens arealdel	Annen bebyggelse – framtidig E/B – Erverv/Bolig	22.02.2011
	Kommunedelplan		
x	20060001 Frei sentrum	Forretning/kontor	30.05.2006
	Bebyggelsesplan		

Andre relevante planer /vedtak / prosesser i og inntil planområdet

Status	Plan / Tiltak	Formål	Vedtaksdato

Relevante kommunale planer, vedtekter, utredninger m.m.

Aktuell	Dokument	Merknader
x	Planstrategi	
x	KP samfunnsdel	
x	Hovedplan Vann	
x	Hovedplan Avløp	
	Annet	

Relevante statlige planretningslinje, bestemmelser eller planer

Aktuell	RPR	Merknad
x	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging	
x	Klima- og energiplanlegging i kommunene	
	Differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	
x	Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	
	Vernede vassdrag	
x	Barn og unges interesser i planleggingen	
x	Støy i arealplanlegging	
	Kjøpesentre	

Andre relevante lover, forskrifter og veiledere

Aktuell	Dokument	Merknader

I tillegg gjelder forskrifter og temaveiledere til plan- og bygningsloven.

5. Viktige tema i planarbeidet

Tabellen under angir viktige tema som må vurderes eller utredes i det videre planarbeidet, og som skal kommenteres nærmere i planbeskrivelsen.

NB! Listen er ikke fullstendig. Forslagsstiller må selv, bl.a. på bakgrunn av innspill etter oppstartsvarselet, vurdere om det er flere forhold som må vurderes i plansaken.

Relevant	Tema	Merknad
	1. Konsekvensutredning	Den som fremmer forslag til plan etter plan- og bygningsloven eller søker om tillatelse etter annet lovverk, skal selv vurdere om planen eller tiltaket faller inn under «Forskrift om konsekvensutredninger», jf. https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854 Denne vurderingen må gjøres av forslagsstiller før oppstartsmøtet.
x	2. Barns og unges interesser	
x	3. By- og stedsutvikling	
x	4. Byggeskikk og estetikk	
x	5. Demografiske forhold	Det skal redegjøres for hvordan tiltak / planer påvirker lokal demografi, herunder folketall/bosetting.
x	6. Folkehelse	Nye tiltak og planer skal legge til rette for tiltak som kan bidra til bedre folkehelse.
x	7. Friluftsliv	Befolkningens tilgang til friluftsområder /-aktiviteter skal sikres.
x	8. Klimatilpasning / klimaendringer	
x	9. Landskap	
x	10. Lokalklima	
x	11. Miljøvennlig / alternativ energiforsyning	
x	12. Naturmangfold	Jf. naturmangfoldloven
x	13. Naturressurser	
x	14. Næringsinteresser	
x	15. Risiko- og sårbarhet	ROS-analyse + eventuelle utredninger
x	16. Sosiale forhold	

x	18. Teknisk infrastruktur og trafikkforhold	Strøm og nettilgang Vann og avløp Overvannshåndtering Vei
x	19. Universell utforming	Universell utforming og planlegging etter plan- og bygningsloven
x	20. Uterom og grønnstruktur	
x	21. Verneverdier	
	22. Annet	
	23. Gjennomføring / utbyggingsavtale	I plandokumentene skal det redegjøres for finansiering og framdrift, behov for, og innhold i, ev. utbyggingsavtale.
	24. Felles plan- og byggesak	Dersom det er aktuelt med parallellbehandling av byggesak og regulering må dette informeres om i oppstartsvarsel.

Nærmere gjennomgang av oppstartsmøtet

Bakgrunn

Før Bunnpris kom var planen i utgangspunktet å etablere matbutikk. Ønsker nå en omregulering til bolig.

Planlegger samme type bebyggelse som i Breilisikten – tomannsboliger. Antallet er ikke bestemt ennå. 14 boenheter er nevnt. To etasjer, pulttak. Vil møte kommuneplanens krav til antall boliger med universell utforming.

Innkjøring via kommunal vei fra nord.

Det er tenkt samlet utbygging. Reguleringsplan vil vise plassering av boliger, lekeplasser, veier etc. Delt areal inne i boligfeltet blir privat fellesareal.

Planavgrensning

Kan økes til senterlinje på fylkesveien, og inkludere gjenliggende arealer for å rydde opp, samt kryss og kommunal vei i nord.

Inkludere areal for støyskjerming og evt. gangvei- og sykkelvei fra fylkesveien og inn i/gjennom området.

Det er etter møtet fremlagt avtaledokument som klargjør ansvaret rundt opparbeiding av vei og VA frem til tomt med gnr/bnr 135/262.

Veien, samt snuhammer, må inkluderes i planområdet, og planen må inneholde rekkefølgekrav om opparbeidelse. Det må utarbeides utbyggingsavtale med kommunalteknikk.

Nytt forslag til planavgrensning skal fremlegges for kommunen før varsling av oppstart.

Kommentar: Nytt forslag til planavgrensning er innsendt i etterkant av møtet, og er godkjent.

Planstatus

Ved endring av kommuneplanen i 2010 ble området avsatt til erverv/bolig. Kommuneplanen hjemler dermed ønsket utvikling. Tomten er regulert til forretning og kontor.

Nabotomt:

Regulert til forretning og kontor – dersom dette blir realisert så anses det på dette tidspunkt ikke å medføre konflikt med nytt boligområde.

KU

Krav til KU slår ikke inn siden området er avsatt til bolig i kommuneplanen.

ROS – sentrale tema

Gjennomføre ROS-analyse.

Legg særlig vekt på støy – hvordan løses problematikken. Trygghet - til nærhet til vei.

Klimahensyn og klimatilpasning

Prosjektet anses å være i tråd overordnede føringer for fortetting.

Støy:

Det må tas hensyn til den visuelle opplevelsen av støyskjerming. Bør vurdere bruk av vegetasjon om det er en mulighet.

Byggeperioden:

Ta hensyn til støy og støv under byggeprosessen – planen må redegjøre for dette.

Klimaperspektiv:

Det bør vurderes tilrettelegging for sykkelparkering og elbil. Snarvei fra fylkesveien bør inngå i planen. Vurdere materialbruk.

Vei

Dersom kommunen skal overta veiareal må gjeldende regelverk følges ved opparbeidelse.

Vei nord for eiendommen, samt snuhammer, må inkluderes i planområdet, og planen må inneholde rekkefølgekrav om opparbeidelse. Det må utarbeides utbyggingsavtale med kommunalteknikk.

Renovasjon

Anlegg plasseres på egen tomt. Må legge til rette for tilkomst for henting av avfall.

Kommentar fra kommunalteknikk: Korleis renovasjonsløysinga i plana skal ordnast må avtalast med ReMidt, som overtek ansvaret for tenesta frå 01.01.2020. Avtalar med kommunen kan ikkje reknast som bindande for det nye selskapet.

Vann og avløp

Vann: vanntrykk er godt nok.

Avløp: rør lagt helt frem til tomta. Mest sannsynlig ikke behov for pumpestasjon.

Overvann: Ang. overvatn som nemnt i referatet har eg no sjekka, og det kan synest avgrensa kapasitet på eksisterande anlegg ut av området, så utbyggjar må belage seg på å etablere fordrøying-sanlegg, evt å oppgradere leidningsnett ut til bekk vest for tiltaksområdet.

Masser

Tomten er ikke ferdig gravd ut.

Må sikkert skiftes ut en del myrmasse. Usikkert hvor mye masse det dreier seg om. Har tidligere benyttet deponi på Nerlandsflata. Det er usikkert om dette fremdeles lovlig kan brukes.

Plan- og byggesak sjekker lovligheten av massedeponi.

Gjennom planarbeidet må redegjøres for hvor mye masse det er snakk om.

Barn og unge – sentrale hensyn

Støyproblematikk

Solforhold

Lekeplass (krav til 25 kvm pr. boenhet) og uteområder:

Vurdere hvor lekeplass bør plasseres – en fordel om det er utsikt fra boligene.

Utarbeide uteoppholdsareal med god kvalitet.

6. Risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides en ROS-analyse som en del av planbeskrivelsen. Tabellen under angir tema som kommunen mener kan være relevant.

NB! Listen er ikke fullstendig. Forslagsstiller må selv, bl.a. på bakgrunn av innspill etter oppstartsvarselet, vurdere hvilke forhold som må vurderes i ROS analysen.

Nr.	Risikoforhold	Aktualitet		Risiko forårsakes av	
		Ja	Nei	Omgivelsene	Plantiltaket
1	Snøskred				
2	Steinskred/steinsprang				
3	Sørpeskred				
4	Jord- og leirskred				
5	Oversvømmelse				
6	Stormflo/havstigning				
7	Overvannsflom	x			
8	Erosjon				
9	Kvikkleire				
10	Dårlig eller usikker grunn	x			
11	Sprengingsskader				
12	Ekstremvær				
13	Brann				
14	Eksplasjon				

15	Forurensing i vann/sjø				
16	Forurensning i bunnsedimenter				
17	Forurensing i grunn	x			
18	Luftforurensning	x			
19	Radon	x			
20	Elektromagnetisk stråling				
21	Støy	x			
22	Trafikkulykker	x			
23	Smitte				
24	Annet				

7. Varsel om oppstart – krav til materiale

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet, og er gjort kjent med regjeringens planveileder der krav til materiale er nærmere omtalt:

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder.html?id=613879>

Oppgave	Merknad
Høring av planprogram samtidig med varsel om oppstart (ved KU)	Ved krav om KU skal teksten i annonse og brev/internett suppleres med informasjon om offentlig ettersyn av planprogrammet.
Annonse i lokalavisen: - lovhjemmel - type regulering (detalj el. område) - kartutsnitt med planavgrensning - tydelig beskrivelse av lokalisering - redegjørelse for formålet med planen - vurdering av KU-plikt - forslagsstiller og planlegger - frist for uttalelser og kontaktinfo - henvisning til webside for mer info	Egen annonse i Tidens Krav
Informasjon på internett: - bør inneholde mer informasjon enn avisannonsen. - skal legges ut på kommunens hjemmeside og egen hjemmeside	Informasjonen sendes til kommunens saksbehandler for publisering på kommunens hjemmeside. Kan inneholde henvisning til egen hjemmeside for mer informasjon.
Brev til berørte parter: - oversiktskart - kartutsnitt med planavgrensning - berørte gnr/bnr - redegjørelse for formålet med planen - dagens planstatus - ønsket planstatus - type regulering - krav om KU eller ikke - frist for uttalelser og kontaktinfo	Adresselisten og utskrift av kart og ev. planprogram skal legges ved brevet. Tilsvarende informasjon legges ut på internett. Ev. planprogram legges ut her til nedlastning. Web-adressen skal stå i annonsen.

Ev. informasjonsmøte / andre info-tiltak	Åpent møte i forbindelse med oppstart, ev. i forkant av offentlig ettersyn. Vurderes i den enkelte saken
Planavgrensning	Planavgrensningen skal ved varsling av planoppstart sendes til kommunen i Gjeldende SOSI-format, slik at den kan legges inn i kommunens digitale system for planforvaltning.

8. Innlevering av planforslag – krav til materiale

Planforslaget leveres i utgangspunktet kun elektronisk. Ved behov kan kommunen kan be om utskrift av hele, eller deler av planforslaget.

Planforslaget skal utarbeides iht. gjeldende plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter og gjeldende SOSI-format. Planer som avviker fra gjeldende regelverk vil bli returnert.

Innhold	Merknad
Plankart	Leveres i gjeldende SOSI-format og pdf. I pdf-filen skal riktig utskriftsformat angis. Se Nasjonal produktspesifikasjon http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/tema/plan-og-bygningsloven/plan/kart--og-planforskriften-.html?id=570324
Bestemmelser	Leveres i Word og pdf-format.
Planbeskrivelse med konsekvensutredning og ROS-analyse	
Visualiseringsmateriale (volumstudier)	Leveres i pdf-format, 3D-modellering, Sketch-Up eller ev. annet bildeformat etter avtale.
Kopi av varslingsbrevet med adresseliste	Sendes til kommunen i forbindelse med varsling
Kopi av innspill under varslingen	Leveres samlet sortert etter dato i pdf-format sammen med planforslag.
Kopi av annonser	Leveres i pdf-format samtidig med innspillene.
Annet materiale	Det kan bli påkrevd materiale som bidrar til å visualisere det planlagte tiltaket. Følgende tema vil være sentrale å få belyst i utbyggingsprosjekter: ☐☐Sol-/skyggevirkninger ☐☐Tilpasning ift. omkringliggende bebyggelse. - Landskapstilpasning

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til innhold og utforming av planforslaget. Planforslaget

blir ikke behandlet før materialet er komplett og iht. maler og avtale med kommunen på oppstartsmøtet.

9. Foreløpig oppsummering/konklusjon

Planstatus		Planinitiativet <i>samsvarer</i> med overordnet/gjeldende plan. Kommentar:
	x	Planinitiativet <i>strider</i> med overordnet/gjeldende plan. Kommentar:
Kreves KU		Ja
	x	Nei
Plankrav		Områderegulering
	x	Detaljregulering
		Mindre vesentlig endring av plan
Anbefaling	x	<i>Anbefaler oppstart</i> av planarbeid
		<i>Anbefaler ikke oppstart</i> av planarbeid
Planavgrensning	x	Nytt forslag fremlegges kommunen før oppstartsvarsel
Annet		

10. Framdrift

Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første gangs vedtak i saken er maksimum 12 uker, med mindre annet er avtalt.

Videre framdrift er bla avhengig av hvilke innspill som kommer under det offentlige ettersynet.

Foreløpig tas det utgangspunkt i følgende framdriftsplan:

1. Forslagsstiller planlegger å varsle planarbeidet i uke 46
2. Forslagsstiller planlegger å sende inn planforslag til kommunen i uke 9 (2020)

11. Gebyr

Saksbehandlingsgebyr	
Saksbehandlingen er gebyrbelagt. Gjeldende gebyrregulativ er tilgjengelig på kommunens hjemmeside: Error! Hyperlink reference not valid.	
Fakturaadresse	Remo Frei AS. Gladengveien 2. 0661 Oslo

12. Godkjenning av referatet

Referatet, merknader og innspill fra Kristiansund kommune bygger på de opplysningene og de planfaglige forholdene som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet fant sted. Konklusjonene er derfor foreløpige, og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

Nye opplysninger, endrede rammebetingelser, rutiner og politikk kan føre til endrede planfaglige vurderinger. Innspill fra berørte parter, herunder naboer, offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner med mer, kan føre til krav om endring av prosjektet, og/eller framdriften av det.

Referat, datert: 15.11.2019

Referent: Kristin Hoel Fugelsnes

Referatet er godkjent av forslagsstiller: Marco Böhm

Dato: 18.11.2019