

Referat fra oppstartsmøte

(Etter plan- og bygningslovens § 12-8)

1. Om planinitiativet og forslagsstiller

Arbeidstittel	Detaljregulering for enebolig Brunsvika	
Initiativet gjelder		Plan med krav om KU
		Områderegulering
	x	Detaljregulering
		Mindre endring av:
		Utbyggingsavtale
Tiltakets adresse/beliggenhet	Gnr/bnr 5/547, sørsiden av Brunsvikbukta	
Berørte eiendommer ndommer	Gnr/bnr 5/547, gnr/bnr 5/546, 5/767, 5/545, 5/532, 5/773, 5/812, 5/7, 5/811, 5/779, 5/878.	
Planens formål/hensikt	Hjemle arealoverføring og adkomst, oppføring av enebolig eller tomannsbolig, samt sjøareal og muligheten for naust. Regulere boligeiendommer, også hvor eiendommer er delvis avsatt til industri i reguleringsplan	

Viktige problemstillinger	<p>Dialog med naboer og andre interessenter</p> <p>Planavgrensning: utvide, inkludere gnr/bnr 546 gnr/bnr 5/546, 5/767, 5/545, 5/532, 5/773, 5/812, 5/7, 5/811, 5/779, 5/878.</p> <p>Planstatus: Området er avsatt til boligformål i KPA, og bruk og vern av sjø i sjøområdeplana. Tiltaket er i tråd med boligformål, men området er uregulert. Tiltak er i strid med byggeforbudssone langs sjø for bolig, og formål «bruk og vern av sjø med tilhørende strandsone» for kai.</p> <p>Grunnforhold.</p>
Forslagsstiller/ tiltakshaver	Faktisk AS, Vidar Solli
Planfaglig ansvar	<p>Firma: IKON arkitekt og ingeniør AS</p> <p>Prosjektansvarlig: Anne Marie E. Valderaune</p> <p>anne@ikon.as 95078817</p>
Informasjon fra forslagsstiller/ konsulent i forkant av møte	Planinitiativ, forslag til planavgrensning
Supplerende informasjon i oppstartsmøtet	

2. Om oppstartsmøtet

Møtested	Serviceetget, Vågeveien 4
Møtetidspunkt/ ramme	28.10.2019, kl. 12:30

Deltakere	<p>Fra forslagsstiller: Anne Marie E. Valderaune (IKON), Janne Kristiansen (IKON), Vidar Solli (Faktisk AS)</p> <p>Fra kommunen: Tone Monsen Aarø (plan), Magnhild Gjengedal (plan), Jan Brede Falkevik (plan) Kristin Hoel Fugelsnes (plan). Bente Elshaug (barn og unges representant), Kjetil Tore Fjalestad (miljørettet helsevern), Vidar Dyrnes (kommunalteknikk).</p>
Referent	Kristin Hoel Fugelsnes

3. Saksopplysninger

Arkivsaksnummer	PLAN-19/00675. Public360: 19/04983
Nasjonal arealplan - ID	R-308
Saksbehandler	<p>Navn: Magnhild Gjengedal</p> <p>Kontaktinfo: magnhild.gjengedal@kristiansund.kommune.no 71574324</p>

4. Gjeldende planer

Planstatus

Gjelder	Plan	Formål	Vedtaksdato
x	Fylkes(del)plan / regional plan		
x	Kommuneplanens arealdel	Bolig- eksisterende	22.02.2011
x	Kommunedelplan for sjøområdene	Bruk og vern av sjø og strandsone Hensynssone friluftsliv	15.05.2018
	Områderegulering / Reguleringsplan		
	Detaljregulering / Reguleringsplan		
	Bebyggelsesplan		

Andre relevante planer /vedtak / prosesser i og inntil planområdet

Status	Plan / Tiltak	Formål	Vedtaksdato
Planprogr. vedtatt	R-295 Brunsvika	Bolig	Ikke vedtatt
Vedtatt	R-047 Brunsvika	Industriområde	28.06.1962
	R-175 Brunsvika	Vei	30.10.1985

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	
x	Differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	
x	Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	
	Vernede vassdrag,	
x	Barn og unges interesser i planleggingen	
	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	
	14. Næringsinteresser	
x	15. Risiko- og sårbarhet	ROS-analyse + eventuelle utredninger
	16. Samiske interesser	
x	17. 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 grønstruktur	
	21. Verneverdier	
x	22. Annet	
	23. Gjennomføring / utbyggingsavtale	I plandokumentene skal det redegjøres for finansiering og framdrift, behov for, og innhold i, ev. utbyggingsavtale.
x	24. Felles plan- og byggesak	Felles plan- og byggesak. Ja – Ønsker parallell prosess for byggesak (enebolig) og regulering som hjemler for enebolig og tomannsbolig. Må opplyses i varsel om oppstart.

NÆRMERE GJENNOMGANG AV OPPSTARTSMØTET

Bakgrunn

Historikk:

Tillatelse til oppføring av bolig ble omgjort av Fylkesmannen. Grunneier har mottatt varsel om pålegg om fjerning av ulovlig fylling.

Forslagsstiller stilte spørsmål om hvordan reguleringssaken påvirker eventuelt pålegg om fjerning av fylling. Spørsmålet er i etterkant av møtet tatt opp med byggesak, og svar er sendt forslagsstiller via mail.

Ønsker nå å starte regulering med formål å hjemle arealoverføring og adkomst, oppføring av enebolig eller tomannsbolig, samt sjøareal og muligheten for naust. Regulere boligeiendommer, også hvor eiendommer er delvis avsatt til industri i reguleringsplan.

Grunneier er Øyvind Gjøen Sporsheim. Solli har opsjon på å kjøpe tomten.

Skriftlig bekreftelse fra grunneier om oppstart av planarbeid sendes kommunen før varslings om oppstart.

Planstatus

Området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, og bruk og vern av sjø i sjøområdeplana. Ønsket tiltak er i tråd med boligformål, men strider mot byggeforbudssone langs sjø i kommuneplanen og formål «bruk og vern av sjø med tilhørende strandsone».

Endring av byggeforbudsgrensen mot sjøen må gjøres ved en eventuell regulering, jfr. kommuneplanens «tilleggsbestemmelser om utnyttingsgrad og fastsetting av byggeforbudsgrense mot sjø» (2017).

Det inkluderes også areal fra R-047 – Brunsvika, R-175 – Brunsvika, R-295 Brunsvika.

Det pågår reguleringsarbeid rett vest for aktuelt planområde (R-295).

Om prosjektet

Det er først og fremst plan om enebolig, men ønsker også å legge til rette for å bygge tomannsbolig.

Eiendomsgrensen mellom gnr/bnr 5/547 og 5/546 skal endres. Ca. 200 kvm (areal ned mot sjø) skal overføres fra 5/547 til 5/546, og deler av adkomstvei skal overføres fra 5/546 til 5/547.

Ønsker å anlegge kai eller lignende anretninger. Utvidelsen som er vist i foreslått planavgrensning vil ligge i område som er avsatt til «bruk og vern av sjø med tilhørende strandsone i sjøområdeplanen», med hensynssone friluftsliv.

Kommunens innstilling er at prosjektet bør holdes innenfor formåls grensen for bolig i kommuneplanen. Andre løsninger for eventuell kai må vurderes.

Vil kjøre parallell byggesak og plansak.

Plannavn: plannavn er foreløpig Brunsvika enebolig. Dette kan endres.

Planavgrensning

Foreslått planavgrensning følger landareal. IKON har diskutert utvidelse ut i sjø og mot vei. Det ble også diskutert å inkludere alt uregulert areal som gjenstår. Tiltakshaver mener dette kan bli problematisk på grunn av prosjektets historikk, men velger å utvide planavgrensning i varsel om oppstart.

Kommentar fra planavd.: Gnr/bnr 5/546, samt tilstrekkelig areal mot vei (inkludert trekant-parsell) inkluderes i planområdet. En kan da sikre god adkomst- og parkeringsløsning for aktuell tomt og nabotomter, samt hjemle ønsket arealoverføring. Vurder å inkludere 5/545 og 5/532, og eventuelt resterende uregulert areal.

Nytt forslag til planavgrensning legges frem for kommunen før varsel om oppstart

Veiadkomst og parkering

Veiadkomst opp til kommunal vei må inngå i planområdet.

Det går en smal vei ned til tomten i dag. Ved arealoverføring fra gnr/bnr 5/546 vil denne delvis overføres til byggetomten. Veien kan reguleres til felles slik at 5/546 sikres rettigheter til tilkomst til naustet på eiendommen.

Deler av eiendom med gnr/bnr 5/767 må inkluderes i forslag til planavgrensning, for å sikre tilkomst til tomten.

Løsning for parkering og adkomst vurderes videre i planarbeidet.

Vann og avløp

Flere eiendommer har utslipp direkte til sjø. Andre har septiktank. Kommunalteknikk vil vurdere om det skal kreves at de kobles på kommunalt nett.

Kommentar fra kommunalteknikk: Alle hus må ha egen pumpe, evt. felles pumpeanlegg med avtale om drift.

Det foreligger avtale om videre anleggelse av overvannsledning i tidligere byggesak. Det må sikres tilkomst til VA-anlegg for vedlikehold.

Renovasjon

Avfallsdunker må plasseres nær vei.

Brann

Tilkomst for brannbil er vurdert som ivaretatt i forbindelse med tidligere byggesak. Temaet må likevel omtales i planarbeidet.

Klimahensyn

- Forurensede masser - må utredes.
- Havnivåstigning – må utredes.
- Byggeprosess – støv og støy, trafikk – omgivelser må ivaretas i byggeprosessen.

Barn og unge

Krav til leke- og utearealer må ivaretas. Planen innebærer oppføring av netto to boliger, som ikke utløser krav til lekeplass.

Medvirkning

Dialog med naboer og interessenter må opprettes tidlig i prosessen. Gjerne dialogmøte.

Grunnforhold

Forslagsstiller mener det kun er øverste lag av fyllingen som består av forurensede masser. Opp til kote 2 er massene rene. Dette må utredes i videre planprosess.

6. Risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides en ROS-analyse som en del av planbeskrivelsen. Tabellen under angir viktige tema som kommunen mener kan være relevante å utrede i en ROS-analyse.

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 ROS analysen.

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

15	Forurensing i vann/sjø	x			
16	Forurensning i bunnsedimenter	x			
17	Forurensing i grunn	x			
18	Luftforurensning		x		
19	Radon	x			

20	Elektromagnetisk stråling		x		
21	Støy	x			
22	Trafikkulykker	x			
23	Smitte		x		
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: <ul style="list-style-type: none"> - 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: <ul style="list-style-type: none"> - bør inneholde mer informasjon enn avisannonser. - skal legges ut på kommunens hjemmeside og egen hjemmeside 	Kan inneholde henvisning til egen hjemmeside for mer informasjon.
Brev til berørte parter: <ul style="list-style-type: none"> - 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. Ikke behov for informasjon (folkemøte) ut over ordinær varsling.
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 varslings
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: Fremlagt forslag til planavgrensning vil være i strid med formål og hensynssone i sjøområdeplanen.
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	Avklares i oppstartsmøte ev. etter annen avtale.
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 november.
2. Forslagsstiller planlegger å sende inn planforslag til kommunen i uke ... (ikke bestemt)

11. Gebyr

Saksbehandlingsgebyr	
Saksbehandlingen er gebyrbelagt. Gjeldende gebyrregulativ er tilgjengelig på kommunens hjemmeside: Error! Hyperlink reference not valid.	
Fakturaadresse	Faktisk AS, Co. KBBL, Langveien 16, 6509 Kristiansund

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 19.11.2019

Referent: Kristin Hoel Fugelsnes

Referatet er godkjent av forslagsstiller dato: