



Referat fra oppstartsmøte

(Etter plan- og bygningslovens § 12-8)

1. Om planinitiativet og forslagsstiller

Arbeidstittel	Detaljregulering for Grunden 22	
Initiativet gjelder	☐	Plan med krav om KU
	☐	Områderegulering
	☒	Detaljregulering
	☐	Mindre endring av:
	☐	Utbyggingsavtale
Tiltakets adresse/beliggenhet	Grunden 22. GID 10/228. Nordlandet, 6516 Kristiansund	
Berørte eiendommer	GID 10/228 og del av 9004/2	
Planens formål/hensikt	Tilrettelegge for bolig i eksisterende bygg, oppføring av nytt boligbygg.	
Viktige problemstillinger	Lekeareal. Stormflo og havnivåstigning. Terrengetilpassing. Skredfare.	
Forslagsstiller/ tiltakshaver	G22 Eiendom AS. Postboks 376, 6501 Kristiansund Kontaktperson: Espen Bugge Larssen espen@ziko.no , 98165000	
Planfaglig ansvar	Norconsult AS Kongens Plass 5, 6509 Kristiansund Prosjektansvarlig: Marco Böhm Marco.bohm@norconsult.com , 95872906	
Informasjon fra forslagsstiller/ konsulent i forkant av møte	Planinitiativ, sjekklister for ROS-analyse	
Supplerende informasjon i oppstartsmøtet		

2. Om oppstartsmøtet

Møtested	Servicetorget, Vågeveien 4
Møtetidspunkt	22.01.2020, kl. 12.30
Deltakere	Fra forslagsstiller: Espen Bugge Larssen, Tore Larssen (G22 Eiendom AS). Marco Böhm (Norconsult AS). Fra kommunen: Gjert Aaberge Dahl (kommunalteknikk), Kjetil Tore Fjalestad (miljøretta helsevern, barn og unges repr.), Jan Brede Falkevik (plan), Kristin Hoel Fugelsnes (plan).
Referent	Kristin Hoel Fugelsnes

3. Saksopplysninger

Arkivsaksnummer	eByggesak: PLAN-19/00860. Public360: 19/07860
Nasjonal arealplan - ID	R-312
Saksbehandler	Navn: Kristin Hoel Fugelsnes Kontaktinfo: kristin.hoel.fugelsnes@kristiansund.kommune.no , 71574307

4. Gjeldende planer

Planstatus

Gjelder	Plan	Formål	Vedtaksdato
☒	Fylkes(del)plan / regional plan		
☒	Kommuneplanens arealdel	Erverv/Bolig	22.02.2011
☐	Kommunedelplan		
☐	Områderegulering / Reguleringsplan		
☒	Detaljregulering / Reguleringsplan R-063 Nordlandet sentrum	Uklart/ikke formålssatt.	07.01.1946
☐	Bebyggelsesplan		

Andre relevante planer /vedtak / prosesser i og inntil planområdet

Status	Plan / Tiltak	Formål	Vedtaksdato
Vedtatt	Kommunedelplan for sjøområdene	VFE01 – Ferdsel og havneområder. H910_38 – Sone hvor reguleringsplaner fremdeles skal gjelde.	15.05.2018

Relevante kommunale planer, vedtekter, utredninger m.m.

Aktuell	Dokument	Merknader
☒	Planstrategi	
☒	KP samfunnsdel	
☒	Hovedplan Vann	
☒	Hovedplan Avløp	
☐	Annet	

Relevante statlige planretningslinje, bestemmelser eller planer

Aktuell	RPR	Merknad
☒	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging	
☒	Klima- og energiplanlegging i kommunene	
☒	Differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	

☒	Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	
☐	Vernede vassdrag,	
☒	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 oppstartsvarelet, 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. Ikke KU-krav, i tråd med overordnet plan.
☒	2. Barn og unges interesser	
☒	3. By- og stedsutvikling	
☒	4. Byggeskikk og estetikk	
☒	5. Demografiske forhold	Hvordan tiltak / planer påvirker lokal demografi, herunder folketall/bosetting.
☒	6. Folkehelse	Nye tiltak og planer skal legge til rette for tiltak som kan bidra til bedre folkehelse.
☒	7. Friluftsliv	Befolkningens tilgang til friluftsområder /- aktiviteter skal sikres.
☒	8. Klimatilpasning / klimaendringer	
☒	9. Landskap	
☒	10. Lokalklima	
☒	11. Miljøvennlig/alternativ energiforsyning	
☒	12. Naturmangfold	Jf. naturmangfoldloven
☐	13. Naturressurser	

☐	14. Næringsinteresser	
☒	15. Risiko- og sårbarhet	ROS-analyse + eventuelle utredninger
☐	16. Samiske interesser	
☐	17. Sosiale forhold	
☒	18. Teknisk infrastruktur og trafikkforhold	Strøm og nettilgang Vann og avløp Overvannshåndtering Vei
☒	19. Universell utforming	Universell utforming og planlegging etter plan- og bygningsloven
☒	20. Uterom og grønnstruktur	
☒	21. Verneverdier	
☐	22. Annet	
☒	23. Gjennomføring / utbyggingsavtale	I plandokumentene skal det redegjøres for finansiering og framdrift, behov for, og innhold i, evt. utbyggingsavtale. Evt. ved utbedring av lekeplass.
☒	24. Felles plan- og byggesak	Aktuelt. Vil opplyses om i oppstartsvarsel

6. Gjennomgang i oppstartsmøtet

Om planinitiativet
Eksisterende bygning ombygges til fire leiligheter, med parkering på kaiplan/vest for bygningen. Nytt bygg i bakkant med 8-10 leiligheter. 2 etasjer + sokkel nærmest veien, resten av bygget blir 3 etasjer + sokkel. Parkering i sokkeletasje, eller under bakken. Det er minst 8 meter mellom bygningene. Høyder og plassering tilpasses slik at nye leiligheter får utsikt, og utsikten for bakenforliggende bygg ivaretas. Ikke planlagt småbåthavn. Det tilrettelegges for fortøyning. Ikke andre tiltak i sjø. Grønt område mellom byggene. Det er usikkert om størrelseskravet til lekeplass (25 kvm pr. boenhet) kan oppfylles. Det kan være et alternativ å bidra til opprusting av lekeplassen som ligger rett sør for tomta, og på denne måten oppfylle krav til lekeareal. Materialbruk tilpasses eksisterende bebyggelse. Må påse noe terrenginngrep og masseutkjøring. Innkjøring omlegges. Det tas hensyn til eksisterende sti på eiendommen.
Planavgrensning og formål
Ubebygde deler av tomten reguleres til friområde. Formål i sjø settes i tråd med overordnet plan, dersom man ikke skal hjemle for tiltak. Planlagt avgrensning tar med seg deler av kommunal veg for å tilrettelegge for avkjørsel.
Lekearealer

Ved 14 boliger stilles krav til 350 kvm lekeareal. Løsninger avklares i planprosessen. Enten på egen tomt, eller opprusting av kommunal lekeplass. Det vil i så fall utarbeides utbyggingsavtale.
Klimahensyn Tenke over eventuelle løsninger. Eks. sjøvarme, solcellepanel.
Parkering En plass per enhet, pluss gjesteparkering. Parkering i sokkeletasje/under bakken, samt på kaiplan.
Vei Hvis endring kan det hende det kreves tilrettelegging for brøytebil. Vei inne på tomten reguleres privat. Trafikken i området vil øke. Må legge til rette for kortest mulig kryssing til fortau på andre siden. Det er planlagt sammenhengende grøntareal fra lekeplassen og ned.
VA Blir krav til privat pumpestasjon for byggene, opp til kummer i krysset. I dag går det rett i havna. Også fra nabohuset (GID 10/123) går det rett i havna. Kommunalteknikk anbefaler dialog om samlet løsning. Det opplyses at det er satt av rom til pumpestasjon i bygget på GID 10/123, men pumpestasjon er ikke bygget.
Renovasjon Felles utvendig. Evt. i forbindelse med innkjøring. Maksimalt fem meter fra kommunal veg for tømning. Det er nytt firma som har tatt over renovasjon i kommunen - ReMidt. Sannsynligvis opererer de etter samme standard som kommunalteknikk gjorde.
ROS Skredfare og steinsprang må omtales. Grunnforurensning – utredes/omtales. Settes bestemmelse jf. forurensningslovverk? Stormflo og havnivåstigning – utredes. Støy
Kulturminner Undersøkes om kaia har noen verneverdi.

7. Risiko og sårbarhet

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

NB! Listen er ikke fullstendig. Forslagsstiller må selv, bl.a. på bakgrunn av innspill etter oppstartsvarselet, vurdere aktualitet, samt om det er flere 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	☐	☐	☐	☐
8	Erosjon	☐	☐	☐	☐
9	Kvikkleire	☐	☐	☐	☐
10	Dårlig eller usikker grunn	☐	☐	☐	☐
11	Sprengningsskader	☐	☐	☐	☐
12	Ekstremvær	☒	☐	☐	☐
13	Brann	☐	☐	☐	☐
14	Eksplisjon	☐	☐	☐	☐
15	Forurensing i vann/sjø	☐	☐	☐	☐
16	Forurensning i bunnsedimenter	☐	☐	☐	☐
17	Forurensing i grunn	☒	☐	☐	☐
18	Luftforurensning	☐	☐	☐	☐
19	Radon	☐	☐	☐	☐
20	Elektromagnetisk stråling	☐	☐	☐	☐
21	Støy	☒	☐	☐	☐
22	Trafikkulykker	☒	☐	☐	☐
23	Smitte	☐	☐	☐	☐
24	Annet	☐	☐	☐	☐

8. Varsel om oppstart – krav til materiale

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Forslagsstiller er gjort kjent med Kristiansund kommunes veileder for utarbeiding av private reguleringsforslag, har mottatt liste over høringsparter, og kjenner til regjeringens planveileder der krav til materiale er nærmere omtalt: <http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder.html?id=613879>

Før det kunngjøres oppstart av planarbeid bør kommunen få varslingstekst og annonsetekst oversendt for gjennomlesning, sammen med planavgrensning i SOSI-format og liste over hvilke interne og eksterne høringsparter som vil bli varslet.

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 egen 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	Liste over høringsparter mottas fra kommunen. Forslagsstiller vurderer hvilke parter som berøres av planarbeidet. Forslagsstiller varsler direkte til kommunale instanser. Adresselisten og utskrift av kart og evt. planprogram skal legges ved brevet. Tilsvarende informasjon legges ut på internett. Evt. planprogram legges ut her til nedlastning. Web-adressen skal stå i annonsen.
Evt. informasjonsmøte / andre info-tiltak	Åpent møte i forbindelse med oppstart, evt. 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.
--	--

9. 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.

10. Foreløpig oppsummering/konklusjon

Planstatus	☒	Planinitiativet <i>samsvarer</i> med overordnet/gjeldende plan. Kommentar:
	☐	Planinitiativet <i>strider</i> med overordnet/gjeldende plan. Kommentar:
Kreves KU	☐	Ja
	☒	Nei
Plankrav	☐	Områderegulering
	☒	Detaljregulering
	☐	Mindre vesentlig endring av plan
Anbefaling	☒	<i>Anbefaler oppstart</i> av planarbeid
	☐	<i>Anbefaler ikke oppstart</i> av planarbeid
Planavgrensning	☒	Avklares i oppstartsmøte ev. etter annen avtale
Annet	☐	

11. 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 blant annet 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 8*
2. Forslagsstiller planlegger å *sende inn planforslag* til kommunen i uke 16

12. Gebyr

Saksbehandlingsgebyr	
Saksbehandlingen er gebyrbelagt. Gjeldende gebyrregulativ er tilgjengelig på kommunens hjemmeside: Error! Hyperlink reference not valid.	
Fakturaadresse	Org.nr: 923594116 G22 Eiendom AS v/Espen Bugge Larssen Nedre Enggate 6 6509 Kristiansund N

13. 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.

Dato: 03.02.2020

Referent: Kristin Hoel Fugelsnes

Referatet er godkjent av forslagsstiller dato:

11.02.2020

Marco Böhm