

Oppstart av reguleringsplanarbeid (jf. pbl. § 12-8)

OPPSTARTSMØTE – REFERAT

Reguleringsplan for
gnr. 32, bnr.35 - Sommerro
Kristiansund kommune

Referatet skal godkjennes av partene.

Arbeidstittel (adresse/stedsnavn): Detaljregulering gnr.32, bnr.35 -Sommerro i Kristiansund kommune	
Plantype:	☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering ☐ Reguleringsendring. ☐ Mindre vesentlig reguleringsendring. ☐ Reguleringsplan med krav om konsekvensutredning ☐ Reguleringsplan med krav om planprogram
Gjeldende plan: Gjeldende plan:	
Eiendom (gnr./bnr.): 32/35	
Saksnummer:	Plannummer:
Saksbehandler: Therese Sunde Karlsen, Olset AS	
Planinitiativ mottatt: 03.03.17	
Møtested: Brannstasjonen	Møtedato: 22.03.17
Deltakere: Jan Brede Falkevik (leder regulering, plan- og byggesak) jan.brede.falkevik@kristiansund.kommune.no Kjetil Tore Fjalestad (enhet for samfunnsutvikling) kjetil.fjalestad@kristiansund.kommune.no Bente Elshaug (barn og unges representant) bente.elshaug@kristiansund.kommune.no Vidar Dyrnes (kommunalteknikk) vidar.dyrnes@kristiansund.kommune.no Magnhild Gjengedal (arealplanrådgiver, plan- og byggesak) magnhild.gjengedal@kristiansund.kommune.no Ingunn Oterhals (eiendomsdrift) ingunn.oterhals@kristiansund.kommune.no Knut Stai (leder prosjekt og utvikling, Eiendomsdrift) Knut.Stai@kristiansund.kommune.no Tove Grande Dyb, (ark.konsulent, Olset AS) tove@olset.no Therese S. Karlsen (ing.konsulent, Olset AS) therese@olset.no	

1. Hensikten med planarbeidet

Det skal bygges ny avlastningsavdeling for å samlokalisere kommunens to avlastningsavdelinger Karitunet og Rensviktunet. Den nye avlastningsavdelingen er tilpasset barn og ungdom. Tomten ligger på Sommerro med adresse Østerveien 4. Eiendommen er kommunal og planområdet er uregulert. Kommuneplanen ligger til grunn for plassering av bygget. Det er ønskelig å utvide den offentlige formålsgrensen mot øst. Øst for det offentlige området skal det detaljreguleres for boliger. Noen av disse boligene vil være kommunale boliger tilpasset bo-trening for rusmisbrukere. Avgrensningen av boligområdet er et tilleggsareal på forslag til planområde.

Institusjonens avtrykk vil ligge på ca. 2000 m2 og være en etasje høyt, men 2 etasjer høyt der tekniske anlegg plasseres. Institusjonen har plass til 12 faste beboere og ca.10 brukere av ettermiddagsavlastning. Uteområdet skal ha parkeringsplass og lekeplasser/ hager.

Gjeldende reguleringsplan viser busslomme rett nord for bygget. Det er ønskelig å flytte busslommen lenger østover. Veien er ikke bygd og det må reguleres inn ny vei og innkjøring til området. Det er ønskelig å regulere inn 10- 12 boligheter, eneboliger og flermannsboliger.

Terrenget må delvis sprenges ut, fylles opp, og det må etableres støttemurer. Det er ønskelig å utvide den offentlige formålsgrensen i kommuneplanen noe mot øst.

Det foreligger ingen forventede problemstillinger i planen. Slik vi ser det vil ikke denne planen omfattes av forskriften om konsekvensutredninger.

2. Planstatus		
Plan	Navn og formål	Vedtaksdato
☐ Fylkes(del)plan		
X Kommuneplanens arealdel	Kommuneplan for Kristiansund 2009-2020, fremtidig bolig- og offentlig område, samt friområde	22.02.2011
☐ Kommunedelplan		
☐ Områdeplan		
☐ Detaljregulering		
X Reguleringsplan (etter eldre pbl)	R-188: Boligfelt Sommerro – Myran – vest, kjøreveg, gang/sykkelveg, fortau, busslomme	31.mai 1989
☐ Bebyggelsesplan		
☐ Andre planer/vedtak		
☐ Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:		
☐ Planforslaget vil samsvare med overordnet plan.		
X Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med overordnet plan: Planforslaget vil inneholde de samme formål som overordnet plan, men formålsgrensene vil justeres/flyttes jfr. pkt.1 Planarbeidets hensikt.		
Merknader: Planavgrensning som vist på forslag til plankart, kan justeres/redueres litt i forhold videreføring av dagens veg og flytting av busslomme. Dette vil komme frem når vegen og busslomme tegnes mer nøyaktig inn.		
Konsekvensutredning		
☐ Planen utløser krav om konsekvensutredning.		
☐ Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart.		
Merknader: Det er ikke behov for planprogram eller KU, fordi planen blir i hovedsak iht. overordnet plan, der det er formålsgrensen mellom offentlig område og boligområde som skal justeres. Friområdet som er vist i kommuneplanen er en del av vegarealet i gjeldende reguleringsplan som skal justeres.		
Aktuelle rikspolitiske retningslinjer:		
☐ Samordnet areal- og transportplanlegging		
X Barn og planlegging		
X RPR universell utforming		
☐ RPR Oslofjorden		
☐ Riks- og fylkesveier		
☐ Verna vassdrag /Vernede vassdrag		
☐ Arealbruk i flystøysoner		
☐ Andre		

3. Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet:	
☐ Kommunale vedtekter X Kommunale retningslinjer/normer ☐ Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel	Merknader: Parkeringsnormen, VA normen, vei- og gatenorm, lekeplassnorm, Kristiansund kommune sin veileder når det gjelder lek, opphold og uteareal (side 6 og 7)

4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid	
Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde: 1. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet. 2. Kart med avmerket planavgrensning 3. Brev til grunneiere, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål. 4. Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes). X Forslagsstiller er kjent med maler for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste	Merknader: Kartdata og naboliste rekvireres hos oppmålingsavd. Kommunale- og regionale høringsinstanser, samt varslingsliste med aktuelle velforeninger og organisasjoner. Forslagsstiller vil sende utkast til annonse/varslingsbrev for kommentar før annonsering og utsendelse. Konsekvensene utredes i planbeskrivelsen, planprogram ikke relevant. Jfr. MDs veileder for utarbeidelse av kunngjørings annonse og direkte varslingsbrev. Brev til offentlige inst. skal ha kopi av dette referatet vedlagt.

5. Informasjon og medvirkning i skissefasen	
☐ Informasjonsmøte ☐ Andre informasjonstiltak	Merknader:

6. Viktige planfaglige tilbakemeldinger for planarbeidet – foreløpig vurdering	
Innspill fra plan og byggesak:	Kjørevegen forbi blir en samleveg til fremtidig bebyggelse på ca. 300 enheter med en ÅDT på 1500-2000. Dette må det tas særlig hensyn til. Nødvendig areal for kommunale boliger tilpasset bo-trening for rusmisbrukere øst for det offentlige området må planlegges innenfor et fremtidig boligområde med felles infrastruktur og lekeområde. Formål kan være konsentrert boligbebyggelse og boligbebyggelse. 10-12 enheter, med lekeplass og tilkomst. Støyvurdering basert på vegstandard (samleveg, ÅDT 1500 og 300 enheter) Hele kjørevegen i nord bør være med. Sjekk planmaterialet for planen i sørvest angående videreføring av støyskjerming. Positivt med fortau på begge sider, på grunn av økt boligbebyggelse. Viktig å legge vekt på en god overflatevannhåndtering.
Innspill fra kommunalteknikk:	Tilstrekkelig vannforsyning i området. Kloakkproblematikken må løses, ideelt med selvfall, men dette ser ikke mulig ut dersom en følger kjøreveg. Ser ut som om avlastningsboligene kan oppnå selvfall, men at boligene i øst må ha pumpestasjon. Eller felles pumpestasjon for alt? Utfordringen med veg/pumpestasjon/kloakkføring må tas med i planprosessen. Veg planlegges i avløpstrase. Endelig planavgrensning er avhengig av hvilken avløpsordning som velges.
Innspill fra barn og unges representant:	Krav om lekeplass innenfor boligområdet. Utomhusplan for institusjonen som viser aktivitet for alle typer/nivå. Åpent uteområde for andre enn beboerne? Hensiktsmessig med buffer/grøntdrag mellom institusjon og boligbebyggelse. Naturtomt, viktig å tenke tilrettelegging med 1:20 på enkelte plata med benker etc. Sykkelparkering, tenk på at det må tas med i sammenheng med inngangsområde ev. med overbygg.
Innspill fra miljøkoordinator for samfunnsutvikling:	Støyvurdering må gjennomføres, støyskjerming langs veg. Forurensset grunn? Dumpingområde? Må gjøres en vurdering. Befaring viser fjell i dagen og myrdrag /bekkedrag, jomfruelig terreng. Trafikksikkerhet, fornuftig med fortau på begge sider. Gjerder i forhold til sikkerhet for barn utomhus. Viktig at uteområdet oppleves trygt og godt, ingen nærliggende trusselvirkosomhet. Kommunikasjon, bussholdeplass i umiddelbar nærhet. Klima, oppvarmingsmuligheter? Grunnvarme, installasjon må plass på egnet område som ikke forstyrrer trivsel og

	trygghet mht. uteområde. Solforhold er viktig i forhold til uteområdene. Se på muligheter for å utnytte arealet innenfor tomte.
--	--

8. Krav til planforslaget – innhold og materiale.

1. Plankart (pdf-fil, papirkopi og SOSI-fil versjon 4.0 eller nyere). 2. Reguleringsbestemmelser (papirkopi og word-fil) 3. Kopi av kunngjøringsannonse og dato for aktuelle aviser 4. Kopi av varslingsbrev 5. Kopi av varslingslisten (kommunen leverer liste) 6. Kopi av innkomne merknader ved oppstart 7. Forslagsstillers foreløpige vurdering av høringsuttalelsene 8. Planbeskrivelse (jfr. MDs mal) 9. Utfylt sjekklister for planfaglige tema 10. Illustrasjonsmateriale 11. Spesielle utredningsbehov / tilleggsrapport 12. Beregningsgrunnlag for gebyr	Merknader: Se Retningslinjer for utarbeiding av private reguleringsplaner. Annonsering i Tidens Krav, og på kommunens internettside. Reguleringsplanveileder fra KMD, 2017, må legges til grunn for planarbeidet.
--	---

9. Kart

Grunnkart X Kommunen kan levere digitalt grunnkart. ☐ Det er behov for tilleggsoppmålinger. X Det er behov for oppmåling av eiendomsgrenser som sammenfaller med formålsgrenser / planavgrensning. X Kommunens krav til plankart gjennomgått.	Merknader: Planområdet er en del av en større eiendom som er vist som bolig- og offentlig område.
Plankart X Planforslaget leveres digital i SOSI-standard versjon 4.0 eller nyere. X Digital fremstilling skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.	Viser til kommunens veileder i reguleringssaker.

10. Gjennomføring

Kommunaltekniske anlegg 1. Krav om godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp). 2. Krav om godkjent utomhusplan. 3. Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg.	Merknader: Forenklet VA-plan og veg-plan skal følge reguleringssaken.
Aktuelle rekkefølgekrav X Samtidig opparbeidelse av lekeplass og boligutbygging. X Samtidig opparbeidelse av busslomme/fortau og utbygging.	
Utbyggingsavtale ☐ Forslagsstiller tar kontakt med kommunens eiendomsavdeling for inngåelse av utbyggingsavtale. ☐ Det er ønskelig at planarbeidet går parallelt med utarbeidelse av utbyggingsavtale.	

11. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer

X Anbefaler oppstart av planarbeid.	Merknader:
-------------------------------------	------------

☐ Anbefaler ikke oppstart av planarbeidet. ☐ Anbefaler at reguleringsformålet fremmes som en § 30 sak (plan- og bygningsloven).	
--	--

12. Framdrift	
☐ Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er 12 uker. X Forslagsstillers planlagte dato for varsling: til høsten (må få på plass kloakk/byggefelt etc for å vite endelig planomriss). X Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen: til jul. ☐ Førstegangsvedtak antas å bli fattet uker etter komplett søknad er mottatt. ☐ Endelig planvedtak antas å bli fattet uker etter komplett søknad er mottatt. ☐ Fordi planen er særlig komplisert og/eller i strid med overordnede planer og/eller begge parter er enige om det, skal det avtales egen frist for behandling når fullstendig planforslag sendes inn. ☐ Det skal utarbeides en egen avtale for samarbeidet om planen mellom forslagsstiller og kommunen. X Saken er prioritert.	
Merknader:	

13. Gebyr	
☐ Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. ☐ Fakturaadresse: Kristiansund Kommune Postboks 178 6501 Kristiansund Att: Mrk: Prosj	

14. Bekreftelser	
Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer. Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.	

For Kristiansund kommune:	For forslagsstiller:
Vedlegg:	Planomriss som viser planområdet Foreløpig utfylt ROS-sjekkliste
Referatet er godkjent og mottatt.	

Referatet skal godkjennes av partene.