

Referat fra oppstartsmøte for privat planinitiativ

1. Møteinfo

Møtested	Utviklingsavdelingen, rådhuset Lakselv
Møtetidspunkt	21.1.2020 kl. 1200-1400
Deltakere	Eiolf Paulsen, Sentrumsboliger AS Magnus Gran, Nord bygg og betong AS Øystein Willersrud, Porsanger kommune Johan Borgenvik, Porsanger kommune Kjell Magne Rasmussen, Porsanger kommune

2. Forslagsstiller

Forslagsstiller	Sentrumsboliger AS
Planfaglig ansvar	Nord bygg og betong AS.
Andre fagrådgivere	MG- arkitekter – utarbeidelse av planbeskrivelse, konsept og utomhusplan Norconsult AS – vei, vann, avløp og geoteknikk Tegning av plankart: Nord bygg og betong AS KU: Fagkompetanse innhentes etter avklarte behov i planprogram

3. Planinformasjon

Plannavn	Forslag til arbeidstittel: Detaljregulering for Haukåsen boligområde, ev Detaljregulering for Opstadbrinken boligområde Detaljregulering for Haukibrinken boligområde Da området mangler stedsnavn bør plannavn vurderes fastsatt etter ev nytt stedsnavn.
Planid	2020002
Stedsnavn/adresse	Eget stedsnavn bør vurderes Nord for Opstadfeltet
Formål med planen*	Tilrettelegge for ny boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse med lokal høy utnyttelse på deler av eiendom gnr. 16 bnr 1. Planen skal ivareta eksisterende tursti, viktig grønnstruktur, samt tilrettelegge for helårs møteplasser for beboere i området.

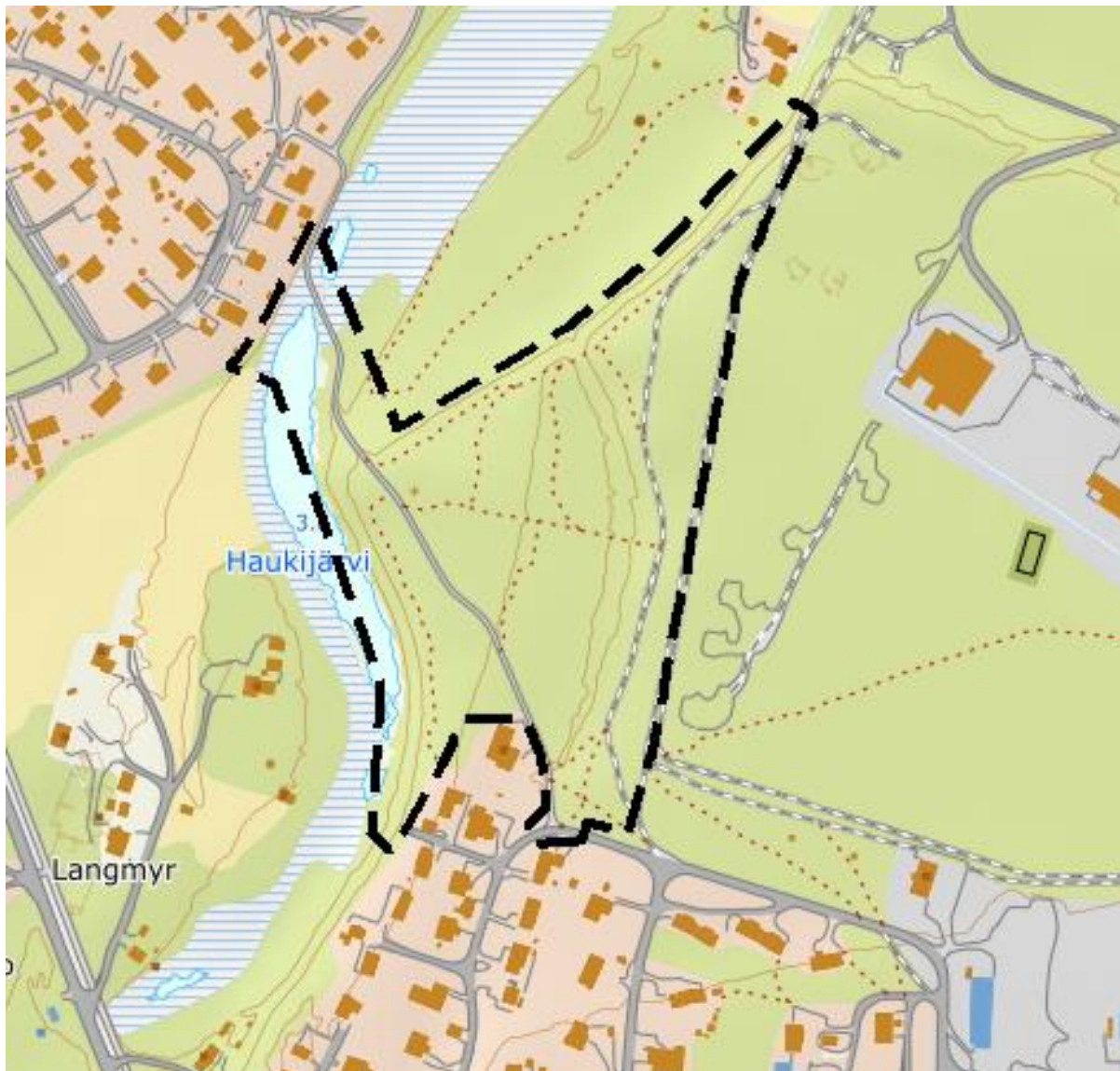
4. Forslagsstillers foreløpige plangrunnlag

Forslagsstillers beskrivelse	Se bestilling av oppstartsmøte.
Skissegrunnlag	Utkast regulering (skisse Nord Bygg og Betong AS) Tegninger eksempel på bygg
Administrasjonens notat	Se merknad punkt 21

5. Saksopplysninger

Saksnavn	Detaljregulering for Haukibrinken boligområde
Saksnummer	2019/1175
Saksbehandler	Johan Borgenvik/ Øystein Willersrud. Øystein Willersrud vil følge opp saken i perioden frem til høst 2020.

6. Planområdet



Begrunnelse for avgrensning	
	Planområde avgrensner nødvendig areal for planlegging av boligareal, kryssløsning, veier, gangveier og grønnstruktur. På sørsiden følger avgrensningen delvis eiendomsgrenser, mot øst følger avgrensningen eiendomsgrenser og gjerde. Mot nord følger avgrensningen eiendomsgrenser. Mot vest og nord-vest følger avgrensningen offentlig friområde i gjeldende reguleringsplaner.

7. Eiendomsforhold og rettigheter

Berørte eiendommer innenfor planområdet			
Gnr	Bnr	Festenr	Merknad
16	1		Finnmarkseiendommen
16	3		Erling Marius Pedersen
16	9		Solveig Elisabeth Skarhold
16	92		Asgeir Hovgaard Eriksen
16	400		Heidi Svendsen

Sentrumsboliger AS har opsjonsavtale med FEFO på deler av området

Kjente rettighetsforhold som må avklares	
Forhold	Merknad
Areal utenfor området det er gitt opsjon på.	

8. Kartgrunnlag

Tilstrekkelig kartgrunnlag	Ja	Nei	Merknad
Er grunnlagskart tilstrekkelig	X		

9. Forholdet til overordnede planer og retningslinjer samt annet pågående planarbeid

Aktuell	Gjeldende kommunale føringer	Merknad
	Kommuneplanens samfunnsdel	Vurderes som ikke relevant
	Kommuneplanens arealdel	
X	Kommunedelplan for Lakselv og omegn	Gjeldende arealformål: Landbruk- natur og friluftsliv Friområde Boligformål (eksisterende)
	Områderegulering	
X	Gjeldede reguleringsplan som skal endres/erstattes	Reguleringsplan for Saarela (1980001) Saarela - Endring av plan stadfestet 27.02.80 (1984003) Reguleringsplan for Opstadveien nord (2001003) Reguleringsplan for sentrum (1974002) Områderegulering for Peder Sivertsen vei nord (2016003)
	Tilgrensende reguleringsplaner	
	Annet	

Regionale planer for Finnmark	Merknad

Aktuell	Statlige føringer	Merknad
	Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre	

X	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	4.3 fortetting 4.4 sykkel og gange 4.8 universell utforming og tilgjengelighet (ikke uttømmende)
	Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene	
X	Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	Punkt 5 Krav til fysisk utforming Grunnlag for vurdering av lekeplass (ikke uttømmende).
X	Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag	Kommenteres kort

Aktuelle pågående planarbeider	Merknad
Kommuneplanens arealdel	Da reguleringsplanen skal følge opp føringer gitt i kommuneplanens arealdel er det viktig at forslagsstiller har god dialog med kommunen underveis vedrørende føringer i ny arealplan.

10. Konsekvensutredning

Stilles det krav om konsekvensutredning jf. Forskrift om konsekvensutredninger		Ja	Nei
		X	
Begrunnelse jf. § 10 i forskrift om konsekvensutredning	Tiltaket utløser krav om konsekvensutredning da planlagt boligområde er i strid med overordnet plan, jf konsekvensutredningsforskriften § 6 første ledd bokstav B med vedlegg I punkt 25.		

Innhold i konsekvensutredning drøftes nærmere ved utarbeidelse av planprogram.

11. Viktige tema i planarbeidet (innhold i planbeskrivelsen)

Følgende tema ble drøftet på møtet.

Tema	Relevante linker	Merknad
Byggeskikk og estetikk	Byggeskikk og estetikk	Konsepttegninger som viser utforming av bygg og utendørs oppholdsarealer og trafikkarealer.
Friluftsliv og rekreasjon		Det må tas hensyn til Folkestien som går igjennom området.
Uteområder		Fellesarealer, utendørs oppholdsarealer
Trafikkforhold		Kryssløsning mot Peder Sivertsen vei. Ny offentlig vei planlegges iht. Statens vegvesens vegnormaler. Gang- og sykkelveiløsning gjennom området. Effektive veiløsninger.

Barns interesser	Barns interesser	Behov for lekeplass må vurderes. Nærlekeplass bør ivaretas. Trygg skolevei.
Energibehov – energiforbruk		Trafo avklares med kraftlaget. Bør avklare plassering av ev ny nettstasjon.
Risiko og sårbarhet	Samfunnsikkerhet og ROS	<ul style="list-style-type: none"> • Trafikksikkerhet • Fare for kvikkleiere må vurderes. Det må gjennomføres geotekniske undersøkelser for å avklare sikker byggegrunn.
Teknisk infrastruktur		Avklares med avdeling for kommunalteknikk og beredskap.
Økonomiske konsekvenser for kommunen		<ul style="list-style-type: none"> • Kan være behov for utbyggingsavtale ved utbygging av offentlig infrastruktur. • Drift og vedlikehold av evt. ny offentlig vei og infrastruktur
Annet		For evt. ny offentlig infrastruktur kreves forprosjekttegninger. Det må settes av nødvendig offentlig areal til snødeponering nær offentlig vei.
Alternativer		Det skal vurderes alternative konseptløsninger. Valg av konseptløsning skal avklares med kommunen. Det bør tilstrebes en så høy utnyttelse som mulig.
Boliger for vanskeligstilte		Dette vil avklares gjennom en egen prosess.

12. Krav til fagkompetanse

Er nødvendig fagkompetanse jf. pbl. § 12-3 oppfylt	Ja	Nei	Merknad
	X		Viser til bestilling. Planansvarlig har ingen tidligere erfaring med gjennomføring av reguleringsplanprosesser. Kravet vurderes som oppfylt fordi det skal benyttes relevant fagkompetanse der dette behøves.

13. Krav til planprosess

Krav til opplegg for medvirkning	<ul style="list-style-type: none"> - Åpent folkemøte eller møte for berørte parter bør gjennomføres i forbindelse med varsel om oppstart eller ved ferdig skisseforslag. Invitasjon/kunngjøring avklares med PK. - Forslagsstiller må ha direkte dialog med berørte naboer. Skal dokumenteres. - Behov for folkemøte under offentlig ettersyn vurderes etter mottatt planforslag.
Krav til samhandling med fagmyndigheter	<ul style="list-style-type: none"> - Dialog med NVE – sikker byggegrunn mot skrent.
Krav til samhandling med kommunen	<ul style="list-style-type: none"> - Prosessmøte(r) ved skisseforslag for valg av prinsipløsning - Avklare veiatkomst, veieierskap og utforming av trafikkarealer, snødeponi og evt. nye gangveier. - Avklare vann og avløp – tilknytningspunkt behov for utbedringer - Evt. avtale om boliger for vanskeligstilte

14. Felles plan- og byggesak

Avtale om felles plan- og byggesak	Ja	Nei	Merknad
		X	

15. Avtale om råd og bistand fra kommunen

Det skal utarbeides egen avtale om råd og bistand	Ja	Nei	Merknad
		X	Kommunen vil i en tid framover ha liten kapasitet til å bistå forslagstiller pga andre prioriterte oppgaver og planlagt permisjon og stillingsvakanse.

16. Oversendelse av grunnlag

Grunnlag	Merknad
Plangrense	Kommunen oversender iht referat
Kartgrunnlag	Forslagsstiller har mottatt dette
Adresseliste	Kommunen oversender
Kommunale maler	Planbeskrivelse, planbestemmelser, brev og annonse for varsel om oppstart, merknadsbehandling oversendes.

17. Krav til varsel om oppstart

Kunngjøringsannonse	Iht. til mal. Finnmark dagblad og Sagat. Skal forhåndsgodkjentes av kommunen.
Varslingsbrev	Iht. mal. Skal forhåndsgodkjennes av kommunen.
Kunngjøring på internett	Porsanger kommune kunngjør på egen planportal. Tidspunkt for kunngjøring skal avtales.
Oversendelse av merknader	Merknader sendes samlet til kommunen innarbeidet i kommunal mal. Av hensyn til effektivitet og forutsigbarhet bør dette skje så fort som mulig etter utløp av merknadsfrist.

18. Krav til innlevering av komplett planforslag

Krav til innlevering av dokumenter	
Dokument	Krav til innlevering
Generelt	Planforslag sendes til postmottak.
Plankart	Plankart skal leveres både i gjeldende SOSI-format, UTM35 Euref89 og vektorbasert PDF-fil jf. Nasjonal produktspesifikasjon . Tegnforklaring skal vedlegges som VTF-fil eller i annet redigerbart format etter avtale med kommunen. Ved første gangs innlevering av forslag skal dokumentstatus merkes med «Privat forslag til reguleringsplan rev 00». Dokumentdato for siste revisjon påføres.
Planbestemmelser	Planbestemmelser skal leveres som word-fil. Porsanger kommunes mal skal benyttes. Ved første gangs innlevering av forslag skal dokumentstatus merkes med «Privat forslag til reguleringsplan rev 00». Dokumentdato for siste revisjon påføres.
Planbeskrivelse m/ROS-analyse	Planbeskrivelse skal leveres som word-fil. Porsanger kommunes mal skal benyttes. Ved første gangs innlevering av forslag skal dokumentstatus merkes med «Privat forslag til reguleringsplan rev 00». Dokumentdato for siste revisjon påføres.
Annet materiale	Etter nærmere avtale

19. Informasjon om gebyr

Gebyrregulativ	Lenke
Gebyrsatser	Planen vurderes iht. foreslått gebyrregulativ som middels kompleks plansak.
Fakturering	Faktura for gebyr sendes til forslagsstiller.

20. Protokollering av uenigheter om planinitiativet

Punkt	Uenighet	Videre oppfølging
3	Navn på plan	Politisk beslutning, vurdere ev nytt stedsnavn
4	Utkast regulering	Utnyttelse vurderes – politisk avklaring av planføringer

21. Foreløpige merknader fra administrasjon

Merknader
Forslagsstillers utkast til regulering (skisse) forstås som forslagsstillers «hovedintensjon» og legges ikke til grunn for utforming av planforslaget. Prinsippløsning drøftes med kommunen i planprosessen. Administrasjonen vurderer at løsning for tursti, vei, gang- og sykkelvei, tomtestørrelser ikke er tilfredsstillende løst ved utkastet. Blant annet anses det som uforholdsmessig mye ny offentlig vei. Utbygging av boliger med sokkeletasjer i skrent må også vurderes nærmere med hensyn til terreng. Alternativer for utbredelse av boligområdet må også vurderes særlig med hensyn til tursti, skrent mot nord og området vest for gang- og sykkelveien gjennom området. Krav til høy utnyttelse og type boliger må vurderes. Kommunen er generelt skeptisk til eneboliger og særlig store tomter da kommunen har behov for sentrumsnære leiligheter og mindre boenheter tilpasset unge, enslige og eldre.

22. Møtereftrat

Referent	Johan Borgenvik		
Referat dato	4.2.2020	Referat status	Foreløpig