

Areal+ AS
Storgata 64A
2609 LILLEHAMMER**Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Tømmervika - planid 5422-153**

Planens navn og planident	Tømmervika 5422-153.	
Møtedato	04.06.2021	
Møtedeltakere	Til stede fra kommunen	Til stede fra forslagsstiller
	Dag Tørstad (planlegger)	Espen Brustuen (Areal+, plankonsulent)
	Jørgen Bjørkli (enhetsleder)	Frank Dale (repr. KIFØR)
	Magne Haugstad (rådgiver)	Kjell Ivar Larsen (grunneier)
Berører følgende eiendommer direkte	102 / 113 (hoved-eiendom), 102/26 og eiendommene 102/85 t.o.m. 102/99.	
Planens formål	Oppdatering av eksisterende reguleringsplan til gjeldende plan- og bygningslov, samt kartforskrift. Eksisterende veier reguleres slik de er bygd i dag, og planen skal vise både eksisterende tomter og nye tomter (fortettingstomter). Det reguleres nye områder til naust (4), fritids-/turistformål og småbåthavn med tilhørende adkomst.	

PLANFORUTSETNINGER**Reguleringsplanform:** *Jfr. PBL kapittel 12*

Detaljregulering	x
------------------	---

Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel	Formål: Fritids- og turisme (felt BFT8) med hensynssone for reguleringsplan som fortsatt skal gjelde.
Andre føringer (statlige, regionale og kommunale)	Føringer som er i kommuneplanens arealdel gjeldende planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak. Statlige planretningslinjer blir fulgt i planprosess.

Pågående planarbeid	Revidering av KPA
---------------------	-------------------

Planens avgrensning

Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet	5422-153 «Tømmervika»
Planen vil erstatte deler av følgende planer	Ingen andre.
Balsfjord kommune vil vurdere om planen skal inkludere ev. uregulerte områder	Ingen.

Planendring

Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Hovedformål	10-12 nye hytter med formål fritidsbebyggelse. Økning av tomt og arealformål fritidsbebyggelse på flere eksisterende hytter. Intern adkomstvei skal omreguleres til slik den er bygget, samt at det skal reguleres inn en ny vei til nye hytter. Det skal også avsettes arealer til renseanlegg, naustområde, fellesområde, og småbåthavn med tilhørende fasiliteter. Arealformål på disse arealene endres fra jord- og skogbruk til respektive arealformål for de ulike typene arealbruk.
Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Andre formål	Hytter/rorbuer som skal benyttes til utleie skal ha passende formål i forhold til bruk (se regjeringens planveileder). Det foreligger ingen konkrete planer om å etablere rorbuer, men det kan komme en gang i fremtiden.

Viktige utredningsbehov

Planfaglige vurderinger	Naturgrunnlag	x
	Fortetting	x
	Grønnstruktur	x
	Landskap	x
	Estetikk og byggeskikk	x
	Utomhusplan	x
	Avfallshåndtering	K
	Trafo/linjenett	X
	Landbruk	X. Ligger et sperregjerde på eiendom.

	Friluftsjnteresser	x
	Viltinteresser	x
	Overflatevann	x
	Vann- og avløpsforhold	x
	Forurensning	x
	Naturbasert sårbarhet	x
	Virksomhetsbasert sårbarhet	x
	Infrastruktur	x
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Endring av bruk/formål på arealer som i gjeldende plan er satt av til jord- og skogbruk. Mindre verdifull som landbruksarealer.	
Naturmangfoldvurderinger	Utredes.	
Kulturlandskap og kulturminner	Utredes.	
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	Utredninger og analyser skal utføres for utbyggers regning av kvalifisert personell og skal innsendes samtidig med endelig planforslag. ROS-analyse tilpasset det konkrete prosjektet skal alltid utføres. Se oppdaterte sjekklister hos DSB.	
Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	Har kommunen aktuelle undersøkelser?	Utbyggers ansvar
Grunnforhold – kvikk-leire	NVE atlas	x
Flomfare	«	x
Høyspent	«	x
Støy	«	x
Radon	«	x
Veg	«	x
Annen forurensning/ fare	«	x
Trafikksikkerhet	«	x
Barn/unges, eldres, funksjonshemmedes interesser	Jf. statlige retningslinjer på disse feltene.	
Strandsonevern	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.	
Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport	Trafikkforhold	x
	Trafikkplan/vegstandard	x
	Avkjørsler og kryss	x

	Kollektivtrafikk	x
	Trafikksikkerhet	x
	Vegeierskap	x – fylkesveg og privat
	Annet	x
Støy	x	
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	x	
Behov for utbyggingsavtale	IA	
Særskilte behov for medvirkningsprosesser	Aktuelle parter/myndigheter/interesser vil få muligheten til å uttale seg i planprosessen ved oppstartsvarsling samt høring- og offentlig ettersyn.	
Annet	<p>Det er innlagt vann og eksisterende felles avløpsanlegg på eksisterende hytter. Det søkes om minirensanlegg for ny bebyggelse (nye hytter).</p> <p>Ved eventuell fremtidig rorbubebyggelse vest på hovedeiendommen vil det etableres eget anlegg for dette.</p>	

Konsekvensutredning/planprogram

Krav om konsekvensutredning/planprogram	Det vurderes at reguleringen vil være i tråd med overordnet kommuneplan og ikke vil utløse krav om planprogram eller KU.
Ikke krav om konsekvensutredning/planprogram	

Kart

- Plankartet tilrettelegges for A3 på PDF-format med tittelfelt, nordpil, rutenett, målestav og med fornuftig målestokk i tittelfeltet.
- Kartet skal fremstilles digitalt og leveres i SOSI-format, samt i PDF-format.
- Kart for tettbygde strøk bør ha målestokk 1:500 eller 1:1000
- Kartet skal være lett å lese og forstå
- Tenkt regulert område skal være omsluttet av streksymbol for planavgrensning. Avkjøring fra offentlig vei med tilhørende frisiktsone skal være innenfor planens avgrensning.
- Alle symbolene som benyttes i plankartet skal gjengis i tegnforklaringen. Tegnforklaringen skal bygges opp slik at den samsvarer med opplistingen i plan- og bygningsloven § 12-5.
- Tittelfeltet skal inneholde datoen for revisjon og saksgang ifølge plan- og bygningsloven.

Varsling av oppstart

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet, og sende varselet til grunneiere, offentlige etater og andre berørte. Før planarbeidet varsles igangsatt anbefales det at varslingsmaterialet oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn. Kommunen registrerer varslingsmaterialet i sakssystem og gir tilbakemelding til forslagsstiller.

Sjekkliste til oppstarts-varsel for reguleringsplaner (minimumskrav i kursivtekst):

- Informativt navn på plan – Plan-ID
- Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet
- Planavgrensning – detaljert kart (gnr/bnr)
- Dagens bruk – nåsituasjon
- Forhold til overordnet plan
- Hensikten med planarbeidet (formål og omfang)
- Virkninger av plan
- Vurdering av KU-krav etter § 3 i forskrift om konsekvensutredninger
- Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes)
- Planprosess og medvirkning – saksgang
- Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte med kommunen (skal sendes til myndigheter)
- Innspills- og merknadsfrist
- Kontaktinformasjon - adresse for innspill (e-post)
- Adresseliste

Saksbehandler leverer:

- Liste over berørte parter
- Annonserer varselet på kommunens nettsider etter at tiltakshaver har oversendt dette til kommunen og avisa «Nye Troms».

▪ **Framdrift***

Planlagte dato for varsling/høring av planprogram	I løpet av uke 23.
Planlagte dato for oversendelse av planforslag til kommunen	30.09.2021
Førstegangs behandling i det faste utvalg for plansaker	Kommunen vil følge gjeldene frister i saksbehandlingen, dvs. førstegangsbehandling innen 12 uker fra ferdig planforslag er mottatt. Estimert dato 14.10.2021.
Offentlig ettersyn	18.10.2021 – 29.11.2021
Andregangs behandling i det faste utvalg for plansaker	Medio Januar 2022.
Endelig planvedtak i kommunestyret	Første kvartal 2022.

* Skissen ovenfor angir ideell framdrift. Forskrift om saksbehandlingstid skal uansett overholdes.

Plangebyr

Avholding av oppstartsmøte gebyrlegges i henhold til Balsfjord kommunes gebyrregulativ.

Bekreftelse og forbehold

Vi gjør oppmerksom på at forhåndskonferansen kun regnes som gjensidig orientering.

Forhåndskonferansen gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen.

Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og/eller endring av saksbehandlingsprosessen.

Referat godkjent og kopi mottatt



.....
Underskrift tiltakshaver

Dag Tørstad

.....
Underskrift saksbehandler

Med hilsen

Dag Tørstad
rådgiver plan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Varslingsliste - Detaljregulering for Tømmervika - planid 5422-153
Naboliste

Mottakere

Kifør AS

Sollivegen 8C

9020

TROMSDALEN