
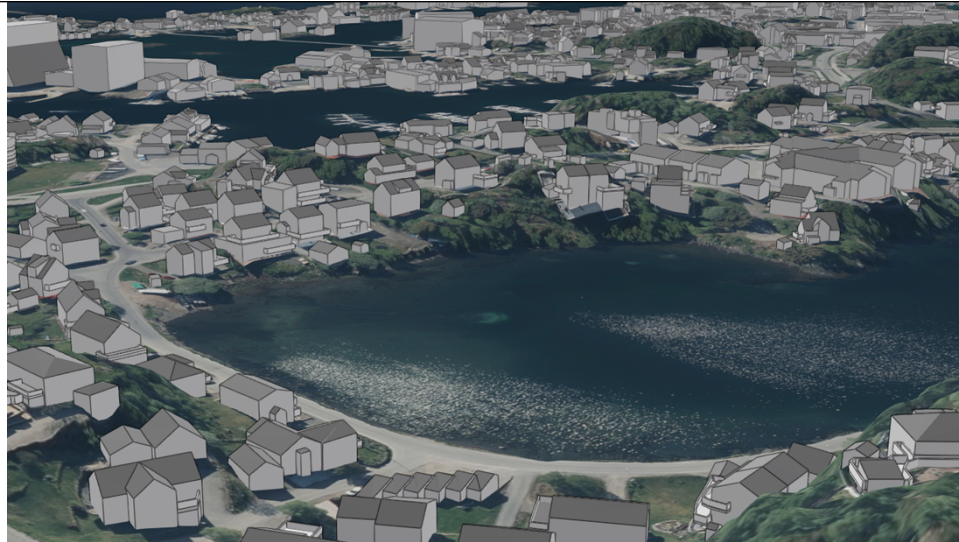
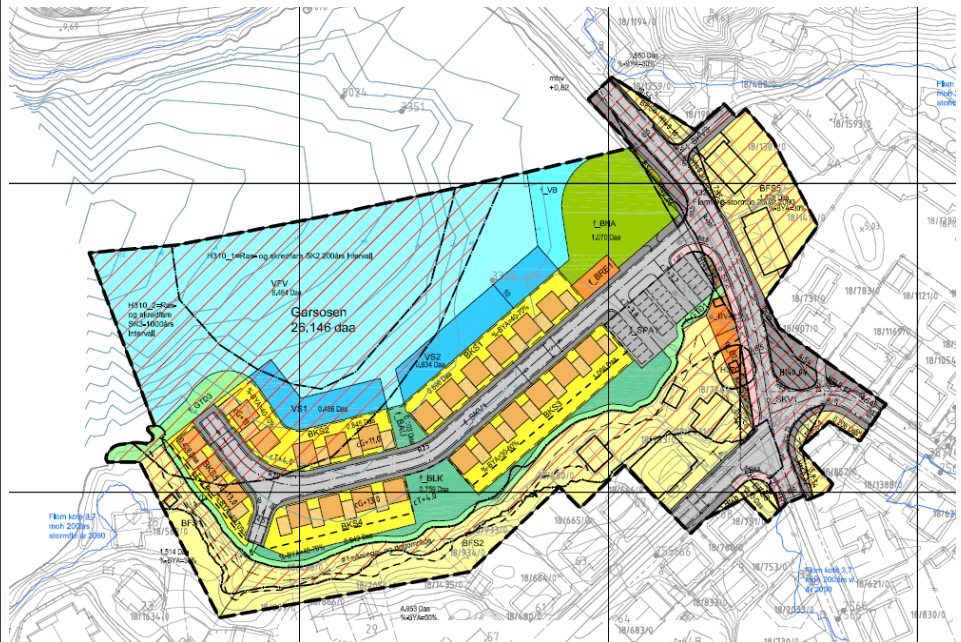


REFERAT FRA OPPSTARTSKONFERANSE

Planens navn	Garsosen, planID 224
Konferansedato	13.12.2022
Møtedeltakere	Forslagstiller: Bunes Eiendom AS v/Kjell Uppheim Plankonsulent: Mestergruppen Arkitekter v/Roy Bakken Vågan kommune, Drift og forvaltning: Bjørn-Tore Nergård Vågan kommune, VA: John Andre Vegge og Stig Rune Dybwik Vågan kommune, planavdeling: Stefanie Schramm og Marie Aaberge
GNR/BNR	18/480, 18/562, 18/1435, 18/933, 18/733, 18/724, 18/791, 18/852 m.fl.
Planens formål	Etablering av konsentrert småhusbebyggelse på utfylling i Garsosen. Oppfylling langs strandsonen, og oppføring av ca 24 eneboliger i to rekker. I tillegg etablere felles lekeareal og nærmiljøanlegg, turveg langs dagens strandlinje mellom ny og eksisterende bebyggelse, mulighet for tilkomst med småbåt, samt etablering av fortau og oppstramming av tilgrensende vegkryss.
Dokumenter (illustrasjoner, skisser ol.)	<p>Planinitiativ med forslag til planavgrensning (vedlegg), foreløpig forslag til plankart og utredninger knyttet til grunnforhold og ras/skred. Planområde er redusert i forhold til tidligere varslet oppstart i 2016, da deler av område ikke egner seg for fremtidig boligbebyggelse grunnet ras-/skredfare, jf. fagkyndige vurderinger.</p>  <p>Vurdere noe utvidet planavgrensning i sjø, mot nordøst. Vurdere å ta med vegareal frem tom. kryss Nyveien/E10 ved varsel om oppstart, jf innspill fra SVV om trafikkøyt. Planavgrensning oversendes i SOSI.</p>



Oversiktsbilde (Nordlandsatlas 3D)

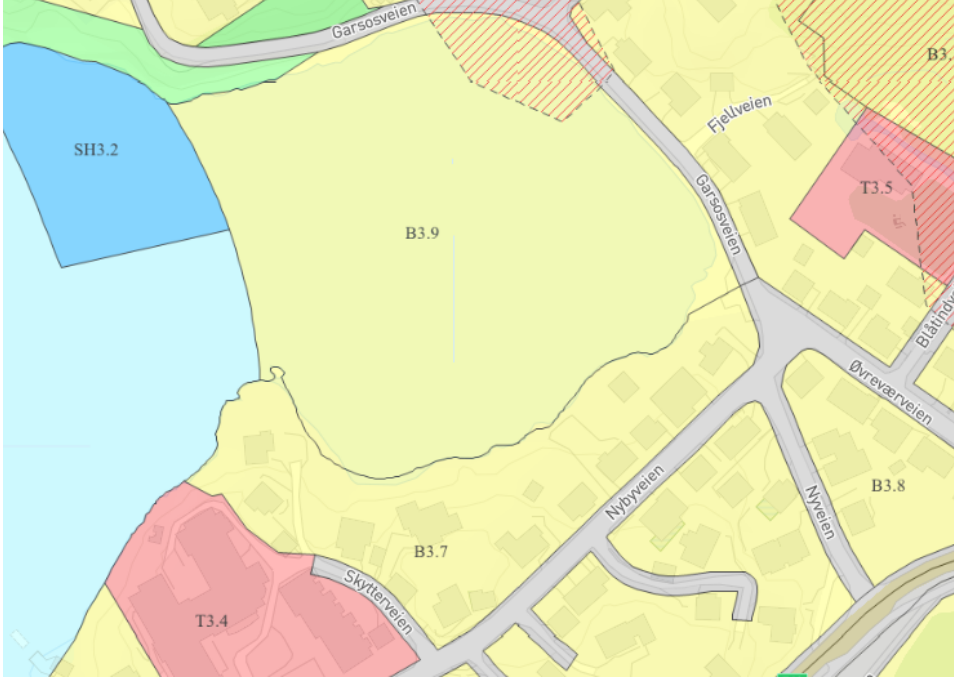



Foreløpig utkast til plankart

Planforutsetninger

Gjeldende plangrunnlaget for området (navn og dato oppgis)

Kommuneplanen s arealdel	Ikke relevant
Kommunedelplan	Kommunedelplan for Svolvær, planID295, vedtatt 27.01.2020 (byplan). Området er angitt som byggeområde for boliger, B3.9, med krav om reguleringsplan og retningslinje om at utnyttelsesgrad og gesims-/mønehøyde fastsettes i reguleringsplan. Planområdet omfatter også deler

	<p>av område for eksisterende bebyggelse, B3.7</p> 
<p>Reguleringsplan</p>	 <ul style="list-style-type: none"> - Rv 19. Svolvær, planID 41A, vedtatt 09.01.1981 - Dick's matsenter, planID 65, vedtatt 03.05.1975 <p>Byplan, KDP Svolvær, gjelder foran reguleringsplan der det er motstrid</p>
<p>Føring (statlige, regionale og kommunale)</p>	<p>Gjeldende plangrunnlaget for området:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 2020 - Kommunedelplan Svolvær, vedtatt 2020

	<p>Andre regionale og statlige føringer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 - Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging samt rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, 1999 - Universell utforming, i teknisk forskrift - Statlige plan retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 2014 - Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging, 2018 - Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, 2011 - Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442/2021), samt veileder til retningslinje T1442/2021: Veileder om behandling av støy i arealplanlegging - Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling, Rundskriv H-5/18 - Rundskriv H-6/20 - Etablering av lade punkter og ladestasjoner for elbiler – forholdet til plan- og bygningsloven mv. - Fylkesplan 2013 – 2025 - Regional planstrategi for Nordland 2016-2020 - Regional plan for by- og regionsenterpolitikk 2017-2025
Pågående planarbeid	Ikke relevant

Plantype

Områderegulering	-
Detaljregulering	Pbl § 12-3 Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan.
Reguleringsendring	-

Planens avgrensning

Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet	Reguleringsplan Dick`s matsenter, planID 65 (vedtatt 1975)
Planen vil erstatte deler av følgende planer	Reguleringsplan Rv 19. Svolvær, planID 41A (vedtatt 1981)
Vågan kommune vil vurdere om planen skal inkludere evt. uregulerte områder	Sjøareal, tilgrensende boligareal og vegareal

Planendring

Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Hovedformål	Bolig, nærmiljøanlegg
Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Andre formål	-

Viktige utredningsbehov/dokumentasjon som skal legges ved planforslaget

Planfaglige vurderinger	<p>Høyder, etasjer og utnyttelsesgrad. Siktlinjer og forholdet til eksisterende bebyggelse.</p> <p>Nærmiljøanlegg/grøntområder og tilgang til sjøen for allmennheten.</p> <p>Krav i planprosessen, jf byplan: generelle dokumentasjonskrav i § 6.4 og § 6.5, samt dokumentasjonskrav i § 21.3.</p> <p>Stormflo og havnivåstigning, jf. byplan § 7.3.</p> <p>Byplan § 16 – utvidelse av byggegrunn i sjø skal tilpasses omgivelsen og avsluttes med kai eller plastring. Planforslaget skal gjøre rede for virkninger i henhold til retningslinjer i Byplan § 16.</p> <p>Håndtering av overflatevann, jf. byplan § 8 Vurdering av alternative energiløsninger, jf. byplan § 9</p> <p>Anleggsperioden – konsekvenser og avbøtende tiltak for naboeiendommer og andre berørte.</p>
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ikke relevant
Naturmangfold vurderinger	<p>Skal vurderes jf. Naturmangfoldlovens §§ 8 - 12.</p> <p>Garsosen er registrert som viktig naturtype med sterke tidevannsstrømmer, jf. Naturbase.</p>
Kulturlandskap og kulturminner	<p>Ingen kjente. Det gjelder generell aktsomhetsplikt.</p> <p>Universitetsmuseet i Tromsø skal høres siden det planlegges tiltak i sjø.</p>
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	<p>Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse som følger planforslaget.</p> <p>Kartverkets havnivåkart viser at området berøres av stormflo og</p>

	<p>havnivåstigning i fremskrevet situasjon. Oppfylling langs strandsonen for å etablere ny bebyggelse vil også bidra til å sikre tilgrensende bebyggelse mot stormflo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sikkerhet mot kombinasjonsvirkning av fremtidig havnivåstigning og stormflo. 200 års stormflo legges til grunn. - Risiko for skred - Grunnundersøkelse og vurdering av områdestabilitet. Det foreligger overordnede geotekniske undersøkelser som iht forslagsstiller beskriver at en utbygging slik som foreslått er realistisk. Mer detaljerte undersøkelser/vurderinger må gjøres. - Fagkyndig vurdering av strømningsforhold ved utfylling i sjø, og vurdering av eventuelle konsekvenser. - Undersøkelse og sikring mot forurensning ved tiltak i sjø. Miljøundersøkelse og tiltaksplan skal foreligge før igangsetting, jf. Byplan § 7.4 - Planforslaget skal gjøre rede for behandling av overflatevann. tiltak for å begrense/forsinke avrenning vil være positiv og avlaste VA anlegget, samt kan være en ressurs for nærmiljøet, byplan § 8
<p>Klima og miljø</p>	<p>Miljø og forurensning – forurensning på land og i sjø, nye kilder til forurensning, deponier osv. Det er påvist forurenset sjøbunn, og det er derfor viktig at det i forbindelse med utfylling av området planlegges for å hindre spredning av forurensete sedimenter. Tiltaksplan som beskriver hvordan dette sikres må foreligge før IG.</p> <p>Vurderinger etter § 12 i vannforskriften.</p> <p>Utslipp og klimagasser, konsekvenser for karbonrike arealer Tema:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Mobilitet</i> – Gang-/sykkelveinlig, tilgang til service og rekreasjon, tilgang til kollektiv, innovasjon innen mobilitet - <i>Arealbruk</i> – Karbonrike arealer, attraktive uteområder, høy befolkningstetthet, Innovasjon og fellesområder, innovasjon arealbruksendring - <i>Energi</i> – Energieffektive bygg, lavutslipp energi forsyning, lavutslipp i anleggsfasen - <i>Materialer</i> – Gjenbruk, avfalls- og massehåndtering byggeplass
<p>Klimatilpasning</p>	<p>Overvann – tiltak som påvirker avrenning Tiltak som forsinket avrenning ved nye tiltak – arealer til fordrøyning osv. Plan for håndtering av overvann fra nedbørsfelt i nord. Ny fylling kan påvirke overvann i bakenomliggende boligfelt – må gjøres en vurdering knyttet til dette. Utbyggingsavtale dersom det ikke finnes løsninger på egen</p>

	<p>tomt og overvann ledes til det kommunale avløpsnettet.</p>
Vann og avløp	<p>Forholdet til det kommunale avløpsprosjektet i Garsosen – dialog med VA-avdelingen i kommunen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avsette nødvendig areal for teknisk infrastruktur. - Pumpestasjon, PS3, er i utkast til plankart i konflikt med turveg. Etablert pumpestasjon med bygning må hensyntas. - Overvann: dersom dagens overvannskulvert skal forlenges så må forslagsstiller få en fagkyndig til å vurdere og prosjektere dette ift dimensjon (mhp kapasitet, nedfall etc). Dialog med VA avdelingen. - Sikring av overvann i eksisterende boligfelt vurderes.
Barn/unges, eldres, funksjonshemmedes interesser	<p>Statlige retningslinjer.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regler om universell utforming. - Teknisk infrastruktur og grøntstruktur, som blant annet fortau, lekeareal, vann og avløp skal være etablert eller sikret opparbeidet før det tildeles igangsettingstillatelse - Trafikkanalyse – trafiksikkerhet for myke trafikanter og skolevei - Barn og unges muligheter til fri lek og uteaktivitet skal fremmes blant annet gjennom trafiksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder, Byplan § 13 - Det skal fastsettes MUA i henhold til Byplan § 21. - Areal- og kvalitetskrav skal være i tråd med Byplan §§ 21.1, <i>For konsentrert småhusbebyggelse (småhus sammenbygd i kjeder eller rekker) er det krav om 125m² MUA pr. boenhet. Ved oppføring av flere enn 4 boenheter skal det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25m² pr. boenhet.</i> -Areal og kvalitet dokumenteres i henhold til Byplan § 21.3 <p>Sikre allmenheten tilgang til sjøen. Vurdere større areal til grønnstruktur/friområde.</p>
Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport	<ul style="list-style-type: none"> - Det må redegjøres for trafikkforhold og trafikkavvikling. - SVV har ved tidligere varsling av oppstart av planarbeid (da det var lagt opp til boliger også i nordre del av Garsosen), gitt innspill om rekkefølgekrav om trafikkøyt Nyveien/E10. - Vei utformes i henhold til enhver tid gjeldende vegnormalen. - Kommunale føringer: veibredde 6,5 meter og fortau 3 meter. - Det skal etableres fortau eller adkomst utformes på gående/syklens premisser. Valget skal begrunnes og redegjøres for i planforslaget. Formål er trafiksikker adkomst for gående og syklende i alle aldersgrupper. - Det skal avsettes plass til parkering av sykkel og bil. - Parkeringsbestemmelser Byplan § 22.1 angir minimumskrav per enhet. Overflateparkering tillates ikke på mer enn 15 % av tomtearealet. Det avsettes HC parkering, minst 10 % av plassene, Byplan § 22.3.

	<p>- Det skal legges til rette for ladeplasser for el-bil og sykkel. - Areal og kvalitetskrav for sykkelparkering er gitt i Byplan § 22.4.</p> <p>§ 22.1 Parkeringsbestemmelser for boliger</p> <p>Følgende er minimumskrav til antall biloppstillingsplasser og plasser til sykkelparkering ved boligformål.</p> <table border="1" data-bbox="592 450 1398 629"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Størrelse</th> <th rowspan="2">Enhet</th> <th colspan="2">Indre by</th> <th colspan="2">Øvrige områder</th> </tr> <tr> <th>Bil</th> <th>Sykkel</th> <th>Bil</th> <th>Sykkel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><35 m² BRA</td> <td>Pr. boenhet</td> <td>0,3</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>35 - 60m² BRA</td> <td>Pr. boenhet</td> <td>0,6</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>>60m² BRA</td> <td>Pr. boenhet</td> <td>0,8</td> <td>1,5</td> <td>1,6</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table>	Størrelse	Enhet	Indre by		Øvrige områder		Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	<35 m ² BRA	Pr. boenhet	0,3	1	1	1	35 - 60m ² BRA	Pr. boenhet	0,6	1	1	2	>60m ² BRA	Pr. boenhet	0,8	1,5	1,6	2
Størrelse	Enhet			Indre by		Øvrige områder																							
		Bil	Sykkel	Bil	Sykkel																								
<35 m ² BRA	Pr. boenhet	0,3	1	1	1																								
35 - 60m ² BRA	Pr. boenhet	0,6	1	1	2																								
>60m ² BRA	Pr. boenhet	0,8	1,5	1,6	2																								
Støy	<p>Anbefalte verdier gitt i T- 1442 skal ikke overskrides. Det gjelder også i anleggsperioden, Byplan § 15.1 (forslagsstiller skal utarbeide plan for ulempehåndtering i anleggsperioden før det gis igangsettingstillatelse).</p>																												
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	<p>Byplan Svolve § 6 arkitektur og byform – redegjørelse.</p> <p>Illustrasjonene bør samsvare med maks byggehøyde som bestemmelsene åpner for.</p> <p>Stedsanalyse videreutvikles i planforslaget, jf. byplan § 6.5:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Bystruktur, herunder siktlinjer, akser, gateforbindelser og byrom - Hensyn til landskap og eksisterende bebyggelse - Forhold knyttet til offentlig infrastruktur, grøntstruktur og kulturminner - Vurderinger rundt form, volum og høyder <p>Forholdet til bebyggelse innenfor planområdet og utenfor planområdet – redegjørelse av konsekvenser for omgivelsene mtp. solforhold, innsikt og utsikt, støy og annet. Snitt og 3D modell/illustrasjoner som viser volumer, siktforhold etc.</p> <p>Byggegrense mot sjø og grønnstruktur, samt lekeplass og annet uteoppholdsareal på egen tomt og nabobebyggelse</p>																												
Kvalitet på grenser i planområdet	<p>Området har uavklarte eiendomsforhold, som må avklares ved jordskifte.</p> <p>Usikre/uavklarte eiendomsgrenser avklares før sluttbehandling av planen.</p>																												
Behov for utbyggingsavtale	<p>Ja, teknisk infrastruktur – VA, fortau etc</p>																												
Særskilte behov for medvirkningsprosesser	<p>Kontakt med berørte grunneiere/naboer (opplyse i brev om varsel om oppstart at berørte eiendommer kontaktes for dialog), samt vurdere behov for åpent møte i forkant av eller senest ved offentlig ettersyn (avklares i dialog med kommunen), jf. interesse og innbyggerinitiativ for bystrand i Garsosen.</p>																												

Annet	<ul style="list-style-type: none"> • Varslingsbrev og annonse oversendes til kommunen for godkjenning før varsel om oppstart • Dialogmøte etter varsel om oppstart for å gjennomgå innspill – etter behov. • Dialogmøte før innsending av planforslag til førstegangsbehandling, der plankonsulent forbereder materiell i forkant.
-------	---

Konsekvensutredning/planprogram

Krav om konsekvensutredning/planprogram	<p><i>Forskrift om konsekvensutredninger. Nye boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan omfattes av § 6, jf. vedlegg 1, pkt 25. Disse planer skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram.</i></p> <p>Kommunen vurderer at planforslaget ikke omfattes av KU forskriften §§ 6-8, og at det derfor ikke er krav om konsekvensutredning.</p>
---	--

Kart

Planfremstilling/planforslag skal være som digitalisert plankart (SOSI-standard) og PDF. Om krav til innhold, utforming, format m. m se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål.

Framdrift*

Planlagte dato for varslings/høring av planprogram	<p>Igangsetting av regulering annonseres i Vågan avisa eller Lofotposten, brev sendes til myndigheter, grunneier og naboer. Se vedlagte varslingslister.</p> <p>3 uker varsel</p>
Planlagte dato for oversendelse av planforslag til kommunen	
Førstegangs behandling i det faste utvalg for plansaker	<p><i>Kommunen vil følge gjeldene frister i saksbehandlingen, dvs førstegangsbehandling innen 12 uker fra ferdig planforslag er mottatt</i></p> <p>12 ukers frist Dersom planforslag i strid med kommunedelplan Svolveværet avtales lengre saksbehandlingstid.</p>
Offentlig ettersyn	Minst 6 uker høring
Andregangs behandling i det faste utvalg for plansaker	12 ukers frist
Endelig planvedtak i kommunestyret	

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

* Dersom planforslag ikke er mottatt innen 2 år etter oppstartsmøte, så må det holdes nytt oppstartsmøte.

Plangebyr

Behandling av planforslag gebyrlegges i henhold til Vågan kommunes avgifts regulativ <https://vagan.kommune.no/naring-skatt-og-havn/kommunale-avgifter-eiendomsgebyrer/avgiftsregulativ/>

Bekreftelse og forbehold

Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den 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 endring av saksbehandlingsprosessen.

Referat godkjent og kopi mottatt

.....
Underskrift tiltakshaver

.....
Underskrift saksbehandler