

**MØTEREFERAT**

Dato: 06.05.2018

Saknr: 18/1215-3

**Oppstartsmøte - Detaljregulering for Mathias Bruns gate 3**

Tilstede:	<u>Grunneier og forslagsstiller:</u> Agri Eiendom AS v/ Eirik Jensen <u>Fagkyndig:</u> Stein Hamre arkitektkontor AS v/ Åsmund R. Strømnes og Ingrid H. Østvik  <u>Vefsn kommune:</u> Plan: Karin Devold og Wibeke Johansen Byggesak: Humbertina Doeven og Irene Gustafsson
Møtested, Tid & Dato	Rådhuset, Mosjøen, 13.3.2018 12.00 – 13.30

**1. Mottatt dokumentasjon fra tiltakshaver/fagkyndig før møtet:**

- Volumstudie for M. Bruns gt 3 med sol-/skyggediagram, illustrasjoner, snitt/fasader og plan.
- Sjekkliste naturmangfoldsloven
- ROS-analyse
- Planinitiativ-skjema, utfyllt

**2. Om planområdet og planinitiativet**

Planområdets beliggenhet: Nyrud, Meierikvartalet.

Gnr/bnr: 103/2012 og 103/50

Planområdets størrelse, ca daa: ca 5,3 daa

Dagens innhold og bruk: Industri/næringseiendom hvor Felleskjøpet har holdt til.

Historikk: Usikkert, må sjekkes.

**3. Planstatus, planer i området (se kommunens innsynsløsning på nett):**

- Kommunedelplan for Mosjøen, 2017.  
Her finner man føringer for lekeareal, rekreasjonsareal (MUA), parkering, grad av utnytting med mer som planarbeidet må følge opp/ta stilling til.
- Reguleringsplan for Mosjøen, søndre del, 2006.

Arealformål:

Eiendommen er i sin helhet regulert til *byggeområde – næring* (N6) i gjeldende plan. Evt. aktuelle bestemmelser: Se særskilt § 1 og § 2. Byggehøyden er ikke regulert, og er dermed gitt gjennom PBL: Maks byggehøyde 9 meter.

Planer under arbeid: Det pågår per i dag ikke planarbeid i området som kommunen kjenner til.

Forhold til gjeldende planer: Planarbeidet går ut over gjeldende regulering hva angår tillatte formål (ønsker kombinert formål – bolig, forretning, kontor) og delvis ut over grad av utnytting (1.etg.).

#### 4. Rammer og føringer planarbeidet må forholde seg til:

1. Nasjonale og regionale rammer og føringer
2. Kommunedelplan for Mosjøen
3. Kommuneplanens samfunnsdel, spesielt arealpolitiske retningslinjer
4. Vefsn kommunes (VK) trafiksikkerhetsplan
5. VKs klima og energiplan
6. VKs sykkelbyplaner
7. VKs kommunedelplan for folkehelse

#### 5. Konsekvenser - aktuelle tema for utredninger i planarbeidet

Tema for utredninger er omtalt så langt det er mulig på grunnlag av opplysninger fra bestilling av møte og fremkommet under oppstartsmøtet. Andre temaer kan også være relevante og kan f.eks. komme fram ved varsel om oppstart.

Konsekvenser skal vurderes både for eget planområde, og for influensområde som kan bli påvirket.

#### **Utvikling av by og lokalsamfunn**

Lokalisering og konsekvenser for sentrum  
Estetikk (utforming, gatebilde, volum, høyder m.m.)  
Møteplasser og byrom  
Konsekvenser for naboer

#### **Landskap, natur og kulturmiljø**

Landskapsbilde (nær/fjernvirkning)  
Naturmangfold, herunder vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8 – 12. Samlet belastning blir særlig viktig.  
Landbruk, jord og skog  
Strandsone, vann og vassdrag  
Grønnstruktur (eksisterende, bevare, fjerne, tilpasse, etablere ny)  
Kulturminner og kulturmiljø  
Masseforvaltning. Er det behov for å beregne massebalanse/ha en plan for massehåndtering?

#### **Miljø og samfunnsikkerhet**

Risiko- og sårbarhetsanalyse (skal alltid utarbeides)  
Miljøulemper (forurensning, støv, støy og lukt) Vannforurensning i anleggsperioden

Forurensning i grunnen (eiendommens historikk og evt. behov for undersøkelse) – generell  
beredskapsplikt i forurensningsloven. Eks. hvor drivstoff oppbevares. Hvordan vil evt naturreservat påvirkes?  
Radon  
Skred  
Flom – grunnvannstand. Flomsonekart

### **Barn og unge**

Barn og unges interesser  
Skolevei  
Lekearealer for beboere og i generelt i området (ballplass eller lignende)

### **Teknisk infrastruktur**

Energiløsninger  
Bredbånd/fiber  
Vann og avløp  
Overvannshåndtering  
Renovasjon, vurder nedgravd løsning  
Brannvann, tilgjengelighet for brann- og redning

### **Sosial infrastruktur**

Skole  
Barnehage

### **Samferdsel**

Veg/trafikk/adkomst  
Kollektivforbindelse  
Trafikksikkerhet og tilgjengelighet  
Parkering, herunder sykkelparkering

### **Aktivitet for alle**

Universell utforming  
Rekreasjonsarealer  
Sammenhengende gang- og sykkelnett

### **Boligkvalitet**

Antall og type boliger  
Utearealer  
Sol/skyggeanalyse

## 6. Planprogram og konsekvensutredning (KU)

Om planarbeidet på nåværende tidspunkt er vurdert til ikke å omfattes av forskriften, betyr det ikke at det likevel ikke kan komme krav om planprogram og KU i den videre prosessen. Forslagsstiller har et selvstendig ansvar for å vurdere om tiltaket kan være omfattet av forskrift om konsekvensutredninger.

Administrasjonen har konkludert med at prosjektet så langt ikke utløser utredningsplikt da saken omhandler et boligbygg og ikke et boligområde jf KU-forskriftens vedlegg 1, pkt. 25. Der det er uklarheter i forskriften, ansees det for statens oppgave å redefinere disse. Vi må i det videre arbeidet be Fylkesmannen om å vurdere vår tolkning.

### 7. Diverse avklaringer

Kommunen krever utbyggingsavtale der det er aktuelt at kommunen skal overta anlegg/infrastruktur. Det fremkom ikke på oppstartsmøte behov for utbyggingsavtale. Forslagsstiller må ta kontakt med kommunen dersom man i løpet av planarbeidet likevel erkjenner et behov for utbyggingsavtale. Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen, jf pbl § 17. Avtalen skal legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager og inngått avtale skal kunngjøres.

Advokat Nicolai Heilemann er kommunens kontaktperson for utbyggingsavtaler.

Tlf 75 10 11 14, evt via mail: [nicolai.heilemann@vefsn.kommune.no](mailto:nicolai.heilemann@vefsn.kommune.no)

Samtidig behandling av plan- og byggsak, jf. pbl. § 1-7: Forutsetter at rammesøknad leveres sammen med innlevering av planforslag. Kommunen forstår forslagsstiller dithen at samtidig behandling av plan og ramme ikke er aktuelt.

Kartgrunnlag: Tiltakshaver må bestille digitalt kartgrunnlag og andre nødvendige plandata (gjeldende plan evt tilstøtende planer) via kommunens kartbutikk. Se link i kommunens kartløsning på nett.

### 8. Plantype

Detaljregulering jf. pbl. § 12-3.

Plannavn: Detaljregulering for Mathias Bruns gt 3.

Planid:

### 9. Medvirkning

Kommunen oppfordrer forslagsstiller til å tilrettelegge for aktiv medvirkning tidlig i planprosessen, gjerne i forkant av formell varsel om oppstart, samt i høringsperioder. Kommunen kan delta, men forslagsstiller er ansvarlig for gjennomføring.

Det må framgå av planbeskrivelsen hvordan informasjon/medvirkning skal skje.

### 10. Anbefaling av oppstart

Usikkert om oppstart av planarbeidet kan anbefales. Sak om premissavklaring skal legges fram for politisk utvalg før evt. varsel om oppstart. Kommunen har nok informasjon for å forberede politisk oppstartsak

### 11. Oppstart av planarbeid

Oppstart skal annonseres i Helgelendingen og på kommunens nettside. Det skal sendes eget brev til grunneiere, festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet, naboer til planområdet samt berørte offentlige organer og andre interesserte.

### 12. Planavgrensning

Avgrensning av planområdet er gjennomgått og vurdert i forhold til omkringliggende planer, veier, tomter osv. Kommunen foreslår avgrensning i nord sammenfallende med senterlinje M. Bruns gt., mot vest og sør slik at regulerte fellsområder blir vurdert opp mot det nye tiltaket.

### 13. Krav til planforslaget

Det må fremgå av planforslaget hvordan prosjektet forholder seg til omkringliggende bebyggelse. Utomhusplan må inngå som en del av forslaget. Dette for å kunne dokumentere at prosjektet får til rekreasjonsarealer og MUA jf kommuneplanen, samt sykkelparkering, snøopplag, avfallsdunker med mer.

Dersom materialet som mottas ikke er tilfredsstillende, blir både forslagsstiller og fagkyndig orientert om dette og bedt om å sende inn oppdatert materiale. Det kan påløpe gebyrer ved behov for gjentatte gjennomganger av innsendt materiale, se kommunens gebyrregulativ.

### 14. Gebyrer

Gebyr fastsettes ihht gjeldende regulativ ved mottak av komplett planforslag, se kommunens hjemmeside. Fakturering vil skje underveis i planprosessen.

Uteblir betaling av faktura, vil videre saksbehandling stilles i bero til fakturaen er betalt.

Dersom tiltakshaver engasjerer Vefsn kommunes oppmålingsavdeling for innmåling av data, gjelder timesatsen i kommunenes gebyrregulativ på bestillertidspunktet.

Gebyrregulativet indeksreguleres ved årsskiftet.

### 15. Prosess og samarbeid underveis

Det er ønskelig med underveismøte, der innkomne uttalelser og foreløpige skisser og forslag blir gjennomgått. Dette avtales nærmere etter initiativ fra forslagsstiller.

Innsendte dokumenter er i utgangspunktet offentlige.

Forslagsstiller utarbeider et forslag til en framdriftsplan som oversendes kommunen for tilbakemelding. Dette for at alle parter skal kunne planlegge arbeid og sette av tid til dette.

### 16. Godkjenning av referat

Referatet og Vefsn kommunes innspill, bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartmøtet 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.

Med vennlig hilsen

Wibeke Johansen  
referent

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor ikke signert*