



Båtsfjord kommune

**Miljø, utvikling, næring og teknikk**

# DETALJREGULERING FOR SENTRUM/OMSORGSBOLIGER

PLANID 2023001

OPPSTARTSMØTE 29.08.2023

ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-8

1	GENERELLE OPPLYSNINGER .....	3
2	HENSIKTEN MED PLANARBEIDET .....	3
3	VIKTIGE PROBLEMSTILLINGER .....	4
4	OVERORDNEDE FØRINGER .....	4
5	AVKLARING AV KONSEKVENSTREDNING (KU) .....	5
6	ANTATT VIKTIGE PLANFAGLIGE TEAM FOR PLANARBEIDET - FORELØPIG VURDERING .....	6
6	RISIKO OG SÅRBARHET .....	7
7	PLANAVGRENSNING .....	8
8	KART .....	8
9	GJENNOMFØRING .....	9
10	OPPSTART AV PLANARBEIDET .....	9
11	KOMPLETT PLANFORSLAG - INNHOLD OG MATERIELL .....	10
12	FRAMDRIFT .....	10
13	GEBYR .....	11
14	BEKREFTelser .....	11

## 1 Generelle opplysninger

Arbeidstittel	Detaljregulering av sentrum/omsorgsboliger	
Plantype		Områderegulering
	x	Detaljregulering
		Mindre reguleringsendring. Gjeldende plan:
Berørte eiendommer	2/2, 2/2/2, 2/273, 2/334,	
Forslagsstiller	Båtsfjord kommune v/ MUNT	
Planfaglig ansvar	Aquapartner AS	
Nasjonal planID	2023001	
Saksbehandler	Espen Nystad E-post: <a href="mailto:espen.nystad@batsfjord.kommune.no">espen.nystad@batsfjord.kommune.no</a> tlf: +47 46 92 34 24	
Møtested	Teams	
Møtedato og tid	29.08.2023 kl. 09:30	
Deltakere	Fra Aquapartner: Olaug Vinjerui Gardsteig og Halvard Homme  Fra Båtsfjord kommune: Espen Nystad	
Referent	Saksbehandler	

## 2 Hensikten med planarbeidet

Utgangspunktet for oppstart av planarbeid er etablering av sentrumsbaserte omsorgsboliger.

Videre er hensikten å tilrettelegge for å kunne realisere et sentrumsbygg som skal inneholde forskjellige sentrumsfunksjoner, eksempelvis omsorgsboliger, bolig, grøntareal, havnepromenade, privat og offentlige tjenesteyting.

Planarbeidet vil i tillegg realisere sentrum som en sosial møteplass både innendørs og utendørs.

### AKTUELLE SAKSDOKUMENTER

SAKSNR.	NAVN		Merknad
2020/90	«Samlokalisering av kommunale tjenester»	Oppnå synergier ved samlokalisering av kommunale tjenester.  Tomtevurdering fra skoleprosjektet	Vedtatt 18.12.2019
2023/172	Prosjekt: Omsorgsboliger – forprosjekt		
2021/612	Fremtidige omsorgsboliger i Båtsfjord		
2022(85)	Årsbudsjett 2023 og økonomiplan 2023-2026		Vedtatt 15.12.22

### 3 Viktige problemstillinger

- trafikk og forhold til riksveg
- myke trafikanter
- uteområder
- arkitektur
- stormflo
- geotekniske forhold (marin grense, kvikkeleire)
- støyyvurdering
- parkering til boliger i Havnegata 1A, 3A og 5A
- nytt areal til taxisentral
- ivareta samiske interesser

### 4 Overordnede føringer

#### 4.1 Planstatus

		Merknader
x	Kommuneplanens arealdel, kommunedelplan for Båtsfjord tettsted/sentrum	
x	Kommuneplanens samfunnsdel	
x	Tilliggende reguleringsplaner	
	Kystsoneplan	
x	Trafikksikkerhetsplan	

#### 4.2 Aktuelle statlige planretningslinjer, planbestemmelser og arealplaner

		Merknader
x	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Planlegging skal brukes som et effektivt og godt styringsverktøy for bærekraftig samfunnsutvikling og arealbruk.</li><li>2. Man ønsker vekstkraftige regioner og lokalsamfunn i hele landet.</li><li>3. Man ønsker en bærekraftig areal- og transportutvikling.</li><li>4. Man ønsker byer og tettsteder der det er godt å bo og leve.</li></ol>
x	2009 Statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene	Kommunen skal stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp samt miljøvennlig energiomlegging. Planlegging skal også bidra til at samfunnet tilpasser seg framtidig klimaendring.
	2011 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	
x	2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	Planarbeidet skal legge til rette for gode bomiljø med trygge uteområder/oppholdsområder, og høy trafikksikkerhet i et sentrumsnært område.
	Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag	

x	1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	<p>1. Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.</p> <p>2. Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.</p> <p>3. Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.</p>
x	Støy i arealplanlegging	I planleggingen skal det legges til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljøet som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivareta og utvikle gode lydmiljøet og stille områder.
	2008 Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre	

#### 4.3 Rapporter og veiledere

		Merknader
	Sametingets veileder	Medvirkning fra samiske interesser er viktig og verdifullt i planarbeid. Samiske interesser og lokalsamfunn vil kunne være reinbeitedistrikt eller siida, bygdelag, utmarkslag, laksefiskelag, fiskerlag, sauebeitelag, forening og andre interesseorganisasjoner. Det skal arbeides for å få frem tradisjonell samisk kunnskap om bruken av områder gjennom planprosessen og tillegge denne kunnskapen like stor vekt som den forskningsbaserte kunnskapen i planarbeid.
	Sentrale veiledere	Se <a href="http://www.planlegging.no">www.planlegging.no</a>
	Retningslinjer til endret bruk av utmark i Finnmark	

I tillegg gjelder forskrifter og temaveiledere til plan- og bygningsloven.

## 5 Avklaring av konsekvensutredning (KU)

		Merknader
	Tiltaket krever konsekvensutredning	
x	Plankonsulent må gjøre en vurdering av om prosjektet vil utløse krav om konsekvensutredning.	
	Tiltaket krever ikke konsekvensutredning.	

## 6 Antatt viktige planfaglige team for planarbeidet – foreløpig vurdering

Tabellen under angir viktige tema som må vurderes eller utredes i det videre planarbeidet, og som skal kommenteres nærmere i planbeskrivelsen. Punktene som er haket av kan svares ut i tråd med det som kom frem under oppstartsmøtet. Til eksempel kan man til temaet landskap (pkt. 9) skrive at man ønsker å beholde eksisterende terrengformasjoner i størst mulig grad.

Oppstillingen er ikke nødvendigvis uttømmende, jf. Pbl §§ 1-1, 3-1 og 4-3 m. Fl.

	Følgende tema må belyses av plankonsulentene		Supplerende kommentar / merknad
x	1.	Barn og unges interesser i planområdet <i>behov/bruk av areal til lek/aktiviteter/ Barn og unges oppvekstvilkår.</i>	Planområdet framstår i dag som en åpen plass der det parkeres. Området er i dag uegnet for barn og unge.  Gjennom reguleringen vil området forskjønnes. Det bør vurderes opparbeides en småbarnslekeplass på torget.
	2.	By- og stedsutvikling	
x	4.	Arkitektur, estetikk og byggeskikk <i>Landskaps- og terrengtilpassing, byggestruktur, tilpassing til omgivelsene, visuelle uttrykk,</i>	Estetikken må være lik omkringliggende bygninger som «Skuta» og Båtsfjord Brygge.
x	5.	Demografiske forhold	Hvordan tiltak / planer påvirker lokal demografi, herunder folketall/bosetting.
x	6.	Folkehelse <i>bomiljø, uteoppholdsareal, fysisk aktivitet, rekreasjon og fritidsaktiviteter</i>	
	7.	Friluftsliv <i>Befolkningens tilgang til friluftsområder /- aktiviteter skal sikres.</i>	
	8.	Klimatilpasning/klimaendring	
	9.	Landskap	
	10.	Lokalklima/vindforhold/sol- og skyggeforhold	Inkl. bokvalitet for eksisterende og planlagt bebyggelse
	11.	Miljøvennlig/alternativ energiforsyning	
x	12.	Teknisk infrastruktur og trafikkforhold <i>gang, og sykkelveier, parkering, adkomst, kapasitet, avfallshåndtering, VA</i>	
	13.	Natur- og ressursgrunnlag <i>geologi, biologi, flom- og skredfare</i>	Flom/stormflo, havnivåstigning, naturmangfold
x	14.	Næringsinteresser <i>Næring, kultur, reiseliv mm.</i>	
x	15.	Universell utforming	Universell utforming og planlegging etter plan- og bygningsloven
x	16.	Uterom og grønstruktur	
	17.	Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdier	
	18.	Økonomiske konsekvenser for kommunen	
	19.	Konsekvenser for eiendommer	
x	20.	Risiko- og sårbarhet	
	21.	Gjennomføring / utbyggingsavtale	I plandokumentene skal det redegjøres for finansiering og framdrift, behov for, og innhold i, evt. utbyggingsavtale.
x	22.	Felles plan- og byggesak	
	23.	Annet	

## 6 Risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides en ROS analyse som en del av planbeskrivelsen. Tabellen under angir viktige tema som kommunen allerede vet at må vurderes i ROS-analysen.

**NB!** Listen er ikke fullstendig. Forslagsstiller må selv, bl.a. på bakgrunn av innspill etter oppstartsvarselet, vurdere om det er flere forhold som må vurderes i ROS analysen.

#	Risikoforhold	Aktualitet		Risiko forårsakes av	
		JA	NEI	Omgivelsene	Plantiltaket
1	Snøskred		x		
2	Steinskred/steinsprang		x		
3	Sørpeskred		x		
4	Jord- og leirskred		x		
5	Oversvømmelse (inkl. isgang)		x		
6	Stormflo/havstigning	x		x	
7	Overvannsflom	x		x	
8	Erosjon		x		
9	Kvikkleire	x		x	
10	Dårlig/usikker byggegrunn		x		
11	Sprengningsskader		x		
12	Ekstremvær		x		
13	Brann	x			
14	Eksplosjon				
15	Forurensning i vann/sjø	x			x
16	Forurensning i bunnsedimenter		x		
17	Forurensning i grunn		x		
18	Luftforurensning		x		
19	Radon		x		
20	Elektromagnetisk stråling		x		
21	Støy	x			
22	Trafikkulykker	x		x	
23	Smitte		x		
24	Annet		x		

## 7 Planavgrensning

Det ønskes varslet oppstart etter følgende avgrensning:



Plangrensa tar utgangspunkt i gjeldende eiendomsgrenser/formålsgrenser/plangrenser for planen som skal oppheves, og tar med seg nødvendige deler av planen som skal endres.

Den skisserte plangrense omfatter ca. 9,2 daa.

Avgrensningen vist på kartet er ikke presist vist, og må endelig godkjennes av kommunen.

## 8 Kart

Grunnkart og matrikelopplysninger		Merknader
x	Digital grunnkart	Grunnkart og plankart bestilles via MUNT, og leveres på SOSI-format i henhold til gjeldende SOSI-standard.
x	Det er behov for tilleggsoppmålinger	Det er sikre grenser i området.
x	Oversikt over hjemmelshavere, naboer og gjenboere	Henvendelse til MUNT. Gnr/Bnr må oppgis for de eiendommer det ønskes opplysninger om.



## 9 Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgekrav	Merknader
Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg	
Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av annen infrastruktur	

## 11 Opptart av planarbeidet

Forslagsstiller skal varsle opptart av planarbeidet, og er gjort kjent med regjeringens planveileder der krav til materiale er nærmere omtalt: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplan/id2928063/>

Oppgave	Merknad
Høring av opptartsvarsel	Legges ut på kommunens hjemmeside, berørte parter og sektormyndigheter mottar brev
Annonse i lokalavis <ul style="list-style-type: none"> <li>- lovhjemmel</li> <li>- type regulering (detalj el. område)</li> <li>- kartutsnitt med planavgrensning</li> <li>- tydelig beskrivelse av lokalisering</li> <li>- redegjørelse for formålet med planen</li> <li>- vurdering av KU plikt</li> <li>- forslagsstiller og planlegger</li> <li>- frist for uttalelser og kontaktinfo</li> <li>- henvisning til webside for mer info</li> </ul>	Egen annonse i Finnmarken og på iFinnmark.no
Brev til berørte parter og sektormyndigheter: <ul style="list-style-type: none"> <li>- oversiktskart</li> <li>- kartutsnitt med planavgrensning</li> <li>- berørte Gnr./Bnr.</li> <li>- redegjørelse for formålet med planen</li> <li>- dagens planstatus</li> <li>- ønsket planstatus</li> <li>- type regulering</li> <li>- krav om KU eller ikke</li> <li>- frist for uttalelser og kontaktinfo</li> </ul>	

x	Anbefaler opptart av reguleringsarbeidet
	Anbefaler ikke opptart av planarbeidet
	Det vurderes om reguleringsspørsmålet skal fremlegges for planutvalget etter at varslingsperioden er over, jf plan- og bygningsloven § 12-3. Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før planarbeidet kunngjøres. Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og evt. planprogram avklares med saksbehandler før utsendelse.
x	Konsulent oversender senest 1 uke før varsling: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Endelig annonsetekst i Word-format</li> <li>• Planavgrensning i pdf-format</li> <li>• Planavgrensning i SOSI- eller dwg-format</li> </ul>

## 12 Komplette planforslag – innhold og materiell

Planforslaget leveres i utgangspunktet kun elektronisk. Kommunen kan be om utskrift av hele, eller deler av planforslaget, ved behov.

Planforslaget skal utarbeides ihht. gjeldende plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter og gjeldende SOSI-standard. Planer som avviker fra gjeldende regelverk vil bli returnert.

x	Plankart i målestokk 1:1000. Annen målestokk kan i enkelte tilfeller være hensiktsmessig. Dette avtales med saksbehandler i det enkelte tilfelle. Alle kart skal brettes i A4-format
x	Reguleringsbestemmelser i Word-format.
x	Planbeskrivelse med eventuell konsekvensutredning i Word-format.
	Nødvendige illustrasjoner og modeller
x	Kopi av annonse "igangsatt regulering" påført dato
x	Kopi av varslingsbrev
x	Varslingsliste
x	Dokumentasjon av samråds- og medvirkningsprosess
x	Liste over innsendte merknader med plankonsulents kommentarer
x	Kopi av utredninger, møtereferat, innspill etc. som har betydning for vurdering av planforslaget.
x	Plankart i gjeldende SOSI-versjon.
	Basis geodata i gjeldende SOSI-versjon. Eventuelle endringer/tillegg i basis geodata følger i egne SOSI-filer.
	Rapportfiler fra SOSI-kontroll (.TXT .FYS .L1 .L2 .L3)
x	PDF-fil av ferdig plankart. PDF-fila må være definert til en fast størrelse (A0, A1, A2, A3 eller A4) i målestokk 1:1000 (eller 1:500) slik at den kan skrives ut i riktig målestokk.
	Hvis planen er produsert i AutoCAD, ArchiCAD eller tilsvarende programvare ønskes en .dwg fil levert som et supplement til SOSI.

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til innhold og utforming av planforslaget. Planforslaget blir ikke behandlet før materialet er komplett og i hht. maler og avtale med kommunen på oppstartsmøtet.

## 13 Framdrift

Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første gangs vedtak i saken er maksimum 12 uker, med mindre annet er avtalt.

Videre framdrift er bla avhengig av hvilke innspill som kommer under det offentlige ettersynet.

Den som har det planfaglige ansvaret, utarbeider framdriftsplan i samarbeid med kommunen.

x	Plankonsulents planlagte dato for varsling:	Tidligst ultimo sept. 23, etter oppdragsgivers ønske.
x	Plankonsulents planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen:	Tidligst i løpet av 2. kvartal 2024, etter oppdragsgivers ønske.
	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 komplett planforslag foreligger.	Avklares med saksbehandler

## 14 Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

## 15 Godkjenning av referatet

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.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken. Planforslaget utarbeides av fagkyndige.

Dato: 28/9.23

Referatet er godkjent:



Forslagsstiller



Plankonsulent