



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Oppstartsmøtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Momentene i denne referatmalen skal fylles ut. Referatet godkjennes av partene i etterkant av møtet.

Saksnavn: Detaljreguleringsplan - Leilighetsbygg og Dverberg samfunnshus

Saksnummer: 23/1021

Saksbehandler: Emil Iversen

Møtested: Andenes

Møtedato: 12.04.23

Til stede fra forslagsstiller

Roy Pettersen

Odd Roger Enoksen

Dagmar Kristiansen

Til stede fra kommunen

Emil Iversen

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Regulering skal regulere området til konsentrert boligbebyggelse, offentlig formål, parkering og grønne arealer. Planområdet er allerede bebygget med direkte adkomst fra fylkesveien.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Planinitiativ for detaljreguleringsplan Leilighetsbygg og Dverberg samfunnshus

2. Planforutsetninger

Reguleringsplanform : Jfr. **PBL kapittel 12** Detaljregulering Områderegulering

Merknad:

Følgende overordnede planer er relevante for området (regionale planer, areal og transportplaner (ATP), kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områdereguleringsplaner, temaplaner med mer):

Arealplaner:

| PlanID | Godkjent | Plannavn | Tema/Formål (som blir berørt) |
|--------|----------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| 201301 | | Kommuneplanens arealdel 2013-2024 | Offentlig eller privat tjenesteyting |

Andre planer:

Ny plan vil erstatte (helt eller delvis) følgende andre planer (reguleringsplaner, bebyggelsesplaner mm):

| PlanID | Godkjent | Plannavn | |
|--------|----------|--|------------------------------|
| 198303 | | Reguleringsplan/-endring for Dverberg vest | Kjøreveg/ gang- og sykkelveg |

Merknad:

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Merknad: detaljregulering av gang- og sykkelvei/fortau langs Dverbergveien.

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

Ja

Nei

Merknad: Planforslaget vil likevel være delvis i tråd med dagens bruk av bygget.

Utløser planforslaget krav om KU/planprogram?

Ja

Nei

Jfr. [Forskrift om konsekvensutredninger](#)

Merknad: Andøy kommune har gjort en vurdering på om tiltaket vil omfatte forskrift om konsekvensutredninger § 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

Vedlegg I, nr. 25 «Nye bolig- og fritidsområder som ikke er i samsvar med overordnet plan»

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har i veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven, datert 29.06.2021, foretatt en vurdering om når KU-kravet inntreffer.

Departementet legger til grunn forskriften av 2014 (§ 2 bokstav b) hvor størrelseskriteriet var satt til 15 dekar. Med bakgrunn i tidligere bestemmelser, hva som ble sagt ved lovendringene i 2017 (Prop. 110 L (2016-2017)), og sagt i høringsnotatet ved revisjonen av forskriften i 2017, legges det til grunn at i bestemmelsen er det ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse.

Slik som bestemmelsen er formulert kan den komme til anvendelse ved endring av arealformålet i en reguleringsplan fra annet utbyggingsformål til bolig eller fritidsbolig, dersom reguleringsplanen legger til rette for en mer omfattende utbygging enn hva som tidligere lå til grunn. Det forutsettes i slike tilfeller at planen er i strid med overordnet plan på vesentlige punkter, og endringen er da KU-pliktig dersom området er 15 dekar eller mer, eller dersom viktige natur- eller samfunnsverdier blir negativt påvirket.

Ved utvidelse av eksisterende bolig- og fritidsboligområder, må utvidelsen i seg selv være av en viss størrelse og omfatte et område som tidligere ikke er avsatt til utbyggingsformål for at regulering kommer inn under bestemmelsen. Etablering eller regulering av mindre boligområder som ikke er omfattet av denne bestemmelsen, og som er en del av sentrumsutvikling i byer og tettsteder, vil kunne omfattes av vedlegg II nr. 10 bokstav b, dersom reguleringen vil medføre negative virkninger for miljø- eller samfunn.

Planområdet ligger i nærhet til flere kjente verdier, se punkt 4. i referatet. Tiltaket vurderes ikke å medføre en negativ påvirkning av omgivelsene utenfor planområdet.

Utvidelsen i seg selv anses som ubetydelig. Tiltaket på eksisterende bygg omgjøres til ny etasje samt etablering av balkonger/terraser til leilighetene. Tiltaket vil anses som en bruksendring og påbygg.

Selv om området ikke omfatter et område som tidligere er avsatt til formålet har likevell bruken av bygget innebært leilighetsbygg.

Det er etter Andøy kommunes vurdering ingen behov for en konsekvensutredning med avbøtende tiltak ettersom planprosessen i seg selv vil være det mest fornuftige tiltaket for å fastsette eksisterende bruk samt skape en bedre struktur rundt bruken av området. Andøy kommune støtter derfor forslagsstillers vurderinger som foreligger i planinitiativets kapittel 13.

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet Jfr. PBL §12-8. Oppstart av reguleringsplanarbeid. Forslag til varslingsmaterialet skal alltid oversendes saksbehandler for vurdering før varslings. NB! Alt materiale til regionale myndigheter – blant annet sosifil av varslingsgrensen – skal sendes som vedlegg til epost.

Planidentitet - 1871202302

4. Viktige utredningsbehov for planarbeidet – kommunens foreløpige vurdering

Jfr. Sjekkliste for reguleringsplaner

| <i>Hovedtema</i> | <i>Spesielt viktige punkter for denne plansaken</i> |
|--|--|
| 4.1 Planfaglige vurderinger | Planforslaget vil komme i konflikt med kommuneplanens arealdel, men være i delvis i tråd med dagens bruk. Planen anses å være samfunnsnyttig ved å løse tilbud og etterspørsel av alternative bo-former i kommunen. I et langsiktig perspektiv vil utviklingen av Dverberg være viktig for å skape sentrale boligområder nær jobber, barnehage og andre viktige fasiliteter. Et leilighetsbygg vil være mer arealeffektivt enn de typiske eneboligene som eksisterer på Dverberg og det vil være en mulighet til å tenke fremtidsrettet om et gammelt bygg ved å være utstyrt med moderne teknologi og design som reduserer energiforbruket og gjør bygget mer bærekraftig på lang sikt. |
| 4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger | Planområdet vil ikke påvirke jordbruk/landbruk. |
| 4.3 Miljøvern faglige vurderinger | Planforslaget vil ikke medføre negativ påvirkning av omkringliggende verdier. |
| 4.4 Kulturlandskap og kulturminner | Flere kjente kulturminner i nærheten av planområdet. Planforslaget vil ikke påvirke kulturminner eller kulturlandskap negativt. |
| 4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet | |
| 4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser | Skal ivaretas i planarbeidet og rettes spesielt fokus mot. Området har høy verdi for barn og unge. |
| 4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet | Forhold til trafikkavvikling ved eksisterende avkjørsel ved Fv.82 Dverbergveien løses av forslagstiller. |

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

4.8 Andre kommentarer

Leilighetsbygg og Dverberg samfunnshus har fått PlanID - 1871202302

5. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med sjekkliste for reguleringsplaner, og krav til materialet ved innsending av forslag til reguleringsplaner. Lista nedenfor viser hvilke forventninger kommunen har til komplett materiale på bakgrunn av det vi er kjent med på oppstartsmøtet. Forslagsstiller er ansvarlig for å vurdere behov for ytterligere dokumentasjon som et resultat av de tilbakemeldinger man får ved varsel om oppstart og eventuelt seinere i prosessen.

| Skal alltid foreligge | Skal leveres |
|---|--------------|
| Målestokkriktig plankart som pdf-fil | X |
| Sosifil | X |
| Planbestemmelser | X |
| Planbeskrivelse | X |
| Liste over hvem som er varslet | X |
| Varslingsbrev | X |
| Avisannonse | X |
| Kopi av innkomne merknader | X |
| Utfylt sjekkliste | |
| NB! Ved eventuelle funn av nye naturtyper i forbindelse med reguleringsplanarbeid som utløser konsekvensutredning skal dette sendes kommunen sammen med det øvrige planmaterialet (kartfil og tekstfil på gjeldende format) – jfr. §8 i forskrift om konsekvensutredninger. | X |
| Vurderes i den enkelte sak | |
| Målestokkriktig illustrasjonsplan som pdf-fil | X |
| Fotomontasjer | |
| Sol-/skyggediagram | X |
| Perspektivtegninger | X |
| Lengdesnitt gjennom området | X |
| Byggetegninger | X |
| Modell (fysisk/digital) | |
| Vegprofiler | |
| Landskapsanalyser | |
| Annet | |

I vurderingen av hvilke vedlegg som skal utarbeides i den enkelte sak skal det legges til grunn at den dokumentasjon man benytter i størst mulig grad skal synliggjøre konsekvensene av utbyggingen slik det er åpnet for i bestemmelsene.

6. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

