
REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Fløberget hyttefelt, PlanID 202110

Møtedato: **5.10.2021**

Deltakere fra forslagsstiller:

- Ruth Hanne Wenberg-Olsen
- Svein Arne Skjellhaug

Deltakere fra plankonsulent:

Gnist arkitekter AS

- Lorents Urgård
- Lise Steffensen Kristiansen

Deltakere fra kommunen:

Byutvikling:

- Mats Marthinussen (seksjonsleder plan)
- Marianne Siiri (saksbehandler 1)
- Kjetil Christensen (saksbehandler 2)
- Vesa Jäntti

Berit Pedersen (Vann og avløp)

Henrik Barthel (vei og trafikk)

Andreas Ryan (utbyggingsavtaler, TA)

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Plankonsulent/kontaktperson epost/tlf:

Gnist arkitekter as

v/Lorents Urgård, lorents@gnistark.no, mobilnr 45 61 69 00

Beskrivelse av planområdet.

Hele og deler av eiendommene med gbnr:76/3, 76/57, 76/5,7-8 og 143/1

Adresse: Fløberget, Saltstraumen

Størrelse: ca. 38 daa

Beskrivelse av planforslag (type bebyggelse, utnyttingsgrad)

Planområdet er omfattet av en eldre reguleringsplan for fritidsboliger, friområde og naust. Ny plan skal legge til rette for en økning av 11 til totalt 22 fritidsboliger i området. Parkering skjer på egen tomt. Det er ønskelig at regulert naustrekke langs sjøen videreføres i ny plan. Det planlegges etablering av et felleshus med toalettfasiliteter for allmennheten langs sjøen. Det er også ønskelig med tilrettelegging for sjørelaterte aktiviteter som båt utsett, badeplass mm i et område som videreføres som friområde. Eksisterende stisystem gjennom området

skal ivaretas for å hensynta friluftslivsinteressene i området. Det planlegges for felles renovasjonsanlegg og eget avløpssystem.

SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET

Bestemmelser i KPA:

Bestemmelser for fritidsbebyggelse i kommunedelplanen skal følges mht utnyttelse, høyder og plassering i landskapet – men at det er ønskelig å se på muligheter for at bebyggelsen i størst mulig grad kan plasseres slik at alle bygg for havutsikt. Dette gjør at noen møneretninger ikke ligger i koteretningen slik som KPA krever.

Tiltak i 100-metersbeltet: Plassering av naust må ikke føre til privatisering av området.

Verneinteresser: Planområdet grenser til marin verneplan for Saltstraumen. Alle nye tiltak og hvordan forholde seg til eksisterende tiltak i sjø må avklares med Statsforvalteren.

Hensyn til friluftslivsinteressene: Det må være tillatt for allmennheten å ferdes i området som er omfattet av hensynsonen H530.

Vann og avløp: Det ligger i dag en kommunal 160 mm vannledning langs Saltstraumveien (nordsiden), som forsyner Godøy med vann. I tillegg skal det nå igangsettes arbeid med etablering av en ny kommunal overføringsledning mellom Heggmoen vannverk og Saltstraumen vannverk, for å kunne koble disse 2 vannverkene sammen. Denne ledningen vil bli lagt parallelt med dagens ledning forbi avkjørselen til Fløberget hyttefelt. Det finnes ikke kommunalt avløpsnett i området. I Fløberget hyttefelt ligger det i dag en 50 mm privateid vannledning, som er tilkoblet den kommunale vannledningen ved Saltstraumveien. Denne har ikke tilstrekkelig kapasitet for å forsyne hytteområdet med brannvann.

Slukkevann: For å oppnå tilfredsstillende slukkevann til hyttefeltet må det legges ny vannledning med tilstrekkelig dimensjon, samt etableres vannkummer med brannvannsuttak i hyttefeltet. Ny vannledning kan tilkobles dagens 160 mm vannledning som forsyner Godøy.

Tilkomst for brannbil og plassering av brannkummer må avklares med Salten brann.

Det må søkes om utslippstillatelse (i hht Forurensningsforskriften kap.13) for felles privat utslipp for hele hyttefeltet via slamavskiller. Det avsettes plass i reguleringsplanen for slamavskilleren og det må være adkomstmuligheter for slamtømmebil.

Vann og avløpsanlegg til hyttefeltet bygges som private anlegg.

Vei og trafikk: Kommunen ønsker ikke å overta veier, stiller ikke krav til utforming.

Utbyggingsavtale: Det er ikke aktuelt med utbyggingsavtaler da kommunen ikke ønsker å overta infrastruktur.

Bruk av naturfarger og god landskapstilpasning: Det må søkes bruk av farger som ikke gir uheldige visuelle fjernvirkninger. Det må legges vekt på god landskapstilpasning og bruk av støttemurer må minimeres. Det må legges vekt på å bevare det naturlige preget i planområdet og enkelte større enkelt trær bør søkes bevart.

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET.

Kommuneplanen

Kommuneplanens arealdel får supplerende og utfyllende virkning

Kommunedelplaner

Planområdet ligger innenfor kommunedelplan for Saltstraumen. Området er avsatt til fritidsbebyggelse.

Andre føringer

- Verneplan for de marine verneområdene Framvaren, Tauterryggen og Saltstraumen
- FN's bærekraftsmål
- Naturmangfoldloven
- Klima og energiplan
- Folkehelseplan
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, 2019 – 2023
- Fylkesplan for Nordland, 2013 - 2025

Gjeldende reguleringsplaner

- Fløberget hyttefelt planid 42, vedtatt i 1998

Tilgrensende reguleringsplaner

- ingen

Pågående planarbeid

- ingen

AVGRENSNING AV PLANEN

Kommunen foreslår at planområdet utvides mot avkjørsel fra fylkesvei slik at det er rom for gode overganger mht veinormalen N100 dimensjoneringskrav. Det er også behov for å utvide planområdet rundt eksisterende vei inn til planområdet.

Plangrensen går midt i Saltstraumveien ved innkjøringen og langs fylkesveien i begge retninger, tar med avsatte område til parkering. Følger så eksisterende vei ned til hyttefeltet. Ligger så i eiendomsgrensen rundt planområdet, til den møter sjøen. Plangrensen går litt ut i havet. Som den også gjør på eksisterende plan. Plangrensen også er lagt inn etter innmålte koordinater på grensemerkene til Gnr 76/57. Målarbeider ble utført av ekstern landmåler tidligere i år.

Plangrense i PDF og SOSI utarbeides av kommunen og sendes til planlegger.

VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING.

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått og (foreløpig) konklusjon er:

- a. Saken faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Begrunnelse fra planlegger:

Planområdet er omfattet av samme arealformål og er avklart i overordnet plan. Planen omfattes derfor ikke av forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 – 10, vedlegg 1 og vedlegg 2.

Begrunnelse fra kommunen

Kommunen stiller seg bak vurderingen fra planlegger.

GEBYR

Gebyrkravet stiles til:

Vi Bygg og Eiendom AS
Vatnbygdveien 23

8210 Fauske

Fastsetting av gebyr: Gjeldende betalingsregulativ.

Plansaker hvor det ikke kan dokumenteres fremdrift vil bli avsluttet etter 12 mnd fra oppstartsmøtet. Avslutning av plansaker ilegges gebyr i henhold til betalingsregulativet.

FRAMDRIFT

Det er ønskelig med rask framdrift.

Fra kommunen sin side oppfordres det å gjennomføre arbeidsmøter underveis for å avklare eventuelle problemstillinger diskutert i oppstartsmøte, samt problemstillinger som kan dukke opp under planprosessen. Dette bør gjennomføres før eventuell planleveranse.

MEDVIRKNING

Medvirkning etter plan- og bygningsloven skal følges.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Ikke aktuelt med utbyggingsavtaler. Behov for rekkefølgebestemmelser avklares underveis i planprosessen.

PLANLEVERANSE

Planleveransen for en ny eller endret plan skal bestå av følgende dokumenter:

- Kopi av annonse for oppstart plansak.
- Plankart på pdf og sosifil.
- Planbeskrivelse med ROS og eventuell KU / oppsummering av KU.
- Planbestemmelser.
- Eventuell KU
- Evt. andre dokumenter avtalt tidligere i prosessen, f.eks digital 3D modell.
- Alle dokumenter unntatt kart skal leveres som tekstdokument i Open Document Format.
- For sentrumsområdet kreves modell i 1:500.
- Mindre enn 12 måneder mellom planleveranse og oppstartsmøte

Bodø kommunes maler skal brukes i utarbeidelse av planforslag.

SJEKKLISTE FOR REGULERINGSPLAN

<https://bodo.kommune.no/planveileder/>

KONKLUSJON

- Planarbeidet antas å kunne fremmes som ny detaljreguleringsplan.

Saksbehandler 1 er Marianne Siiri og saksbehandler 2 Kjetil Christensen.

Saksbehandler utarbeider referat og sender referatet til partene for tilbakemelding. Det gis en frist på en uke for evt. merknader til referatet.

Saksbehandler utarbeider adresseliste for varsel om oppstart og oversender digital fil til konsulent innen 2 uker etter godkjent referat. Planforslaget kan da annonseres og varsel om oppstart sendes til adresselisten.

Referent:

Marianne Siiri, marianne.siiri@bodo.kommune.no

Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger fra Byutvikling er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak mv vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis.

Planforslaget må sendes byplan inne 12 mnd. etter oppstartsmøtet. Dersom det går 1 år fra oppstartsmøte og det ikke er mottatt planleveranse vil Byutvikling avslutte saken. Dersom saken allikevel skal fremmes må det holdes nytt oppstartsmøte.