

ASPLAN VIAK AS AVD ÅL

Sundrejordet 4

3570 ÅL

Vår ref
2023/1525-6

Deres ref

Saksbehandler
Gunnar Svalbjørg
Plan, Utvikling og Drift

Dato
24.06.2024

Referat oppstartsmøte - Detaljreguleringsplan - Deler av gnr. 31 bnr. 4 Grøtøya

Sted: Steigen kommune, rådhuset og via Teams

Tid: 27.05.2024 fra 13.00 – ca 14.00

Tilstede

Fra Steigen Kommune: Konstituert leder plan, utvikling og drift Sunniva Steinsdatter Moen, Plan- og miljøvernleder Gunnar Svalbjørg,

Fra Asplan Viak (plankonsulent): Allan Hjort Jørgensen og fra Snøhetta (arkitekt) Ingebjørg Skare m.fl.

Fra forslagstillere: Siv Enni Heiberg og Nils Øveraas

Bakgrunn

Asplan Viak AS har sendt over planinitiativ datert 26.10.2023. Det dannet grunnlag for møtet sammen med referat fra forberedende oppstartsmøte av 08.12.2023, notatet «Tilleggsinformasjon knyttet til planinitiativ for deler av gnr. 31 bnr.4 på Grøtøya» av 22.12.2023 og saksprotokoll fra Plan- og ressursutvalgets møte den 30.04.2024.

Gjennomgang av Planinitiativet

Planinitiativet - orientering om konsept og planer, formål med planarbeidet mv.

Det vises til planinitiativ og referat fra forberedende oppstartsmøte om dette.

Under pkt. 3. Planområdet og planarbeidets virkninger utenfor planområdet

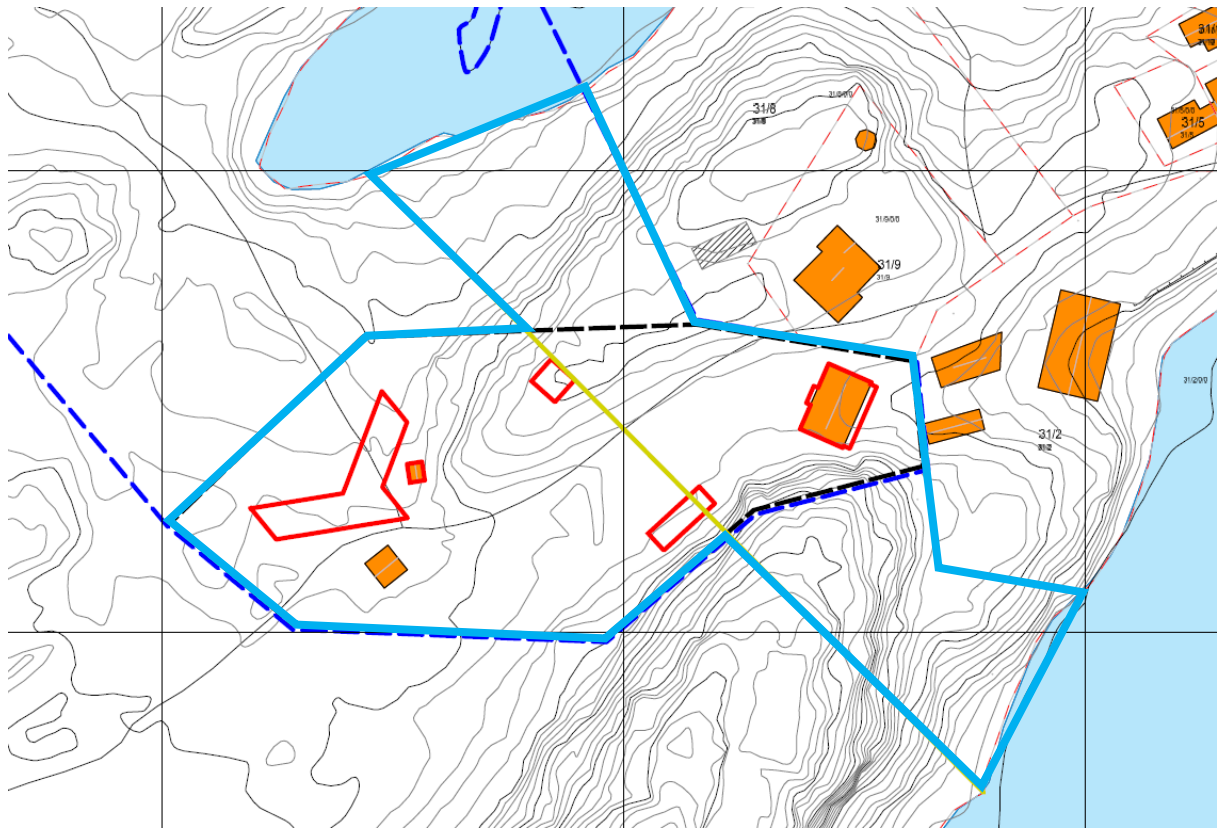
Plan- og ressursutvalget har gitt signaler om planavgrensning, men det var enighet om å utvide avgrensningen til også å ta med den del av eiendommen som er avsatt til byggeområde i kommuneplanens arealdel, men slik at dette arealet avsettes til grønt formål.

Postadresse:
Myklebostad 1
Besøksadresse:
Myklebostad 1

Epostadresse:
postmottak@steigen.kommune.no
Web adresse:
www.steigen.kommune.no

Telefon:
75 77 88 00
Org.nr:
962 299 385

Avgrensningen blir da slik (blå heltrukken tykk linje):



Utover det ble det fra kommunens side pekt på at økt aktivitet på Grøtøya som skissert i planinitiativet også vil medføre økt ferdsel på Nordskot. Dette ved flere besøkende på eiendommen og økt oppmerksomhet/«arkitekturturisme» av besøkende som kommer til Nordskot for å se stedet og øyene utenfor. Behov for parkeringsplasser på Nordskot må beregnes og det må vises hvordan parkering, renovasjon og toalettforhold kan ivaretas. Det må påregnes rekkefølgebestemmelser om dette.

Under pkt 4: Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

I forhold til tilleggsnotat der det drøftes om Telegrafbygget kan bygges om eller eventuelt rives og gjenoppføres som en kopi av tidligere bygg på stedet, gjorde kommunen det klart at det som et minimum må foreligge en tilstandsrapport som dokumenterer hva som er dårlig og hvor mye av huset som må skiftes ut. Kommunen vil så ta stilling til reguleringsbestemmelsene som foreslås, også i lys av innspill i saken fra relevante instanser, for eksempel kulturvernmyndighetene.

Steigen kommune utrykte at et bygg («Kulturlåve») har et stort fotavtrykk og at det er planlagt plassert utenfor det som er avsatt til byggeområde i kommuneplanens arealdel. Det må påregnes at det blir diskusjon om hvor store bygg som skal tillates her og at bebygd areal kan bli begrenset i forhold til ønskene i Planinitiativet. Det var også en diskusjon om hvilket arealformål som var det rette for et slikt bygg, uten at det ble avklart på møtet.

Det kom også i møtet fram at det er planlagt en leilighet/soverom i «Kulturlåven». Kommunen framholdt at dette ikke framkommer i det oversendte materialet og at det ikke er gitt at det åpnes opp for overnatting utover det som allerede er i bruk til det på eiendommen, dvs i Telegrafbygget og i hytte (som er planlagt flyttet).

Under pkt 9 Vesentlige interesser som berøres.

Fri ferdsel for allmenheten fra «gårdsveien» og videre forbi Telegrafbygget og ut på Grøtøya må framgå av reguleringsplan og sikres i plankart/bestemmelser

Under pkt 11 Berørte parter, prosess og medvirkning

Det bør som et minimum arrangeres et informasjonsmøte for naboer på Grøtøya i løpet av planprosessen.

Annet som inngår i godkjent referat:

- Planen får plan-id 1848202302 med navn **Detaljreguleringsplan - Deler av gnr. 31 bnr. 4 Grøtøya**
- Planen utløser gebyr i henhold til gebyrregulativ for Steigen kommune. Slik planinitiativet er beskrevet antas det at planen blir en «komplisert plan», da deler av planområdet er i strid med overordnet plan. Betalingsregulativ for Plan-, bygge-, fradelings-, konsesjon-, oppmålings- og eierseksjonssaker finner dere her ,jfr punkt B: <https://www.steigen.kommune.no/kommunale-avgiftergebyrer.475916.no.html>

Forhold til forskrift

Referat er laget i henhold til *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl*. I oppstartsmøtet skal alle temaer som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget, behandles. Følgende punkter ble gjennomgått i tråd med forskriftens § 2:

a) *hvordan det skal tilrettelegges for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet*

Det varsles oppstart på vanlig måte. Det legges opp til et informasjonsmøte i løpet av planprosessen.

b) *om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger*

Kommunen slutter seg til de vurderinger som er gjort under pkt 12 i Planinitiativet om at planarbeidet som er varslet er i tråd med kommuneplanens arealdel og at det heller ikke på annen måte utløser krav om konsekvensutredninger i forhold til forskrift om dette.

Det understrekes samtidig at det forventes en utredning i Planbeskrivelsen om hvordan eventuelle endringer i Telegrafbyggets fasader påvirker kulturmiljøet på Grøtøya og verneverdige bygninger i området.

c) *om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagsstilleren skal utarbeide rapportene*

Det må foreligge en tilstandsrapport for Telegrafbygget som dokumenterer og underbygger forslag om bestemmelser for eventuelle endringer i bygningen.

Det må foreligge som en del av planbeskrivelsen en utredning/beskrivelse av konsekvenser for omkringliggende verneverdige bygningsmiljø

Det forutsettes for øvrig at planen utarbeides på vanlig måte og at planbeskrivelsen gir en god beskrivelse av de utfordringer som er i området samt de planløsninger som foreslås.

d) *om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15*

Nei. Byggesak bør vente til planen er vedtatt.

e) *hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet*

og f) *om det er behov for senere dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommunen*

Kommunen bidrar i en dialog med planlegger i forhold til eventuelle avklaringer underveis i planprosessen. Det forutsettes en god dialog angående hva som skal skje med Telegrafbygget, bebyggd areal i planområdet, om det skal åpnes for flere overnattingsplasser enn i dag, mv.

g) *en overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet*

Plankonsulent varsler oppstart når referat er godkjent. Videre framdrift avhenger av hvilke innspill som kommer i oppstartsfasen mv. Steigen kommune behandler komplett planforslag i henhold til tidsfrister når de kommer kommunen i hende. Steigen kommune er i perioder lavt bemannet og har andre store planoppgaver. Det må derfor påregnes at kommunens behandling av denne reguleringsplanen vil ta noe tid.

h) *hvem som er kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen*

Plan- og miljøvernleder Gunnar Svalbjørg er kontaktperson hos kommunen. Asplan Viak v/ Allan Hjort Jørgensen er kontaktperson for forslagstiller.

i) *om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd.*

Plan- og ressursutvalget har behandlet dette spørsmålet og bestemt at det ikke er aktuelt å stoppe initiativet.

Generelt om oppstartsmøtet

Et oppstartsmøte i reguleringsaker er lovpålagt (pbl § 12-8), og er et forberedt møte fra begge parter i tråd med *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl*. Godkjent referat fra oppstartsmøtet gir rammene for det utrednings-/planarbeidet som forventes utført.

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 utover det som framkommer i forskriften. Det tas forbehold om at endrede rammebetingelser og/eller nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger.

Innspill fra naboer, interesseorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av framdriften for prosjektet.

Referat:

Med vennlig hilsen

Gunnar Svalbjørg

Plan- og miljøvernleder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur