



Deltakere:	Averøy kommune: Maxim Galashevskiy, Martin Ove Karlsen. Reiulf Ramstad Arkitekter AS: Sigurd Nørsterud, Christian Fuglset. Representant av forslagstiller: Dordi Storvik.	
Forfall:	-	
Referent:	Maxim Galashevskiy	
Møtedato: 28.06.2023	Møtetid: 13:00	Møtested: Nettbasert videokonferanse

Referat fra oppstartsmøte. Reguleringsplan for Geitøya.

Representanter av kommunens planavdeling, representant av forslagstiller Classic Norway Hotels AS og plankonsulenter fra Reiulf Ramstad Arkitekter AS diskuterte i møte tema som inngår i §2 av forskrift om behandling av private planforslag. Kort sammenfatning av diskusjonen er gitt under:

Igangsetting av planprosess:

I gjeldende kommunedelplan for Atlanterhavsveien er det stilt krav om regulering av Geitøya. Foreslått regulering er delvis i samsvar med kommunedelplanen. Gjennom planprosessen skal det utarbeides kunnskapsgrunnlag for endelig avgjørelse om fremtidig arealbruk. Planavdelingen av Averøy kommune gir tillatelse til Classic Norway Hotels AS for oppstart av reguleringsprosess (jf. plan- og bygningsloven §12-8).

Kommunens vurdering av planlagte tiltak ift. forskrift om konsekvensutredninger:

Planlagt utbygging klassifiseres som tiltak fra forskriftens vedlegg 2 pkt. 12.c – «hotelkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging». Ifølge KU-forskrift §8 skal planer som tilrettelegger for tiltak fra vedlegg 2 utredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10.

Det vurderes at planlagte tiltak kan få varige negative virkninger for kulturmiljø og landskap ved Atlanterhavsveien, friluftsinnteresser og naturmangfold. Det vurderes at foreslått regulering utløser krav om utarbeiding av konsekvensutredning etter §8. Det kreves ikke å utarbeide planprogram.

Ifølge §19 må konsekvensutredningen redegjøre for de alternativene til utforming, teknologi, lokalisering, omfang og målestokk som forslagsstilleren har vurdert, og en utredning av relevante og realistiske alternativer. Valget skal begrunnes mot de ulike alternativene, og sammenligninger av virkningene for miljø og samfunn av de ulike alternativene skal fremgå.

Konsekvensutredningen må inneholde en beskrivelse av den nåværende miljøtilstanden og en oversikt over hvordan miljøet antas å utvikle seg hvis planen ikke gjennomføres (null-alternativet) (jf. KU-forskrift §20).

Beskrivelsen av planen i KU skal omfatte (etter §19):

- tiltakets fysiske egenskaper, lokaliseringen, nødvendige rivningsarbeider og arealbehovet i både bygge- og driftsfasen.

- de viktigste trekkene ved tiltakets driftsfase, som tiltakets energibehov, energiforbruk, energiløsninger, transportbehov og typen og mengden naturressurser som vil bli brukt.
- et anslag over typen og mengden avfall, reststoffer, utslipp og forurensning som vil produseres i bygge- og driftsfasen.
- hvor sårbar planen eller tiltaket er for klimaendringer og naturfarer som stormflo, stigning i havnivået.

Konsekvensutredningen må etter §21 omfatte positive, negative, direkte, indirekte, midlertidige, varige, kortsiktige og langsiktige virkninger av planlagte tiltak etter tema:

- kulturminner og kulturmiljø, arkitektonisk og estetisk utforming, landskap
- friluftsliv
- naturmangfold
- trafiksikkerhet

Konsekvensutredningen må også inneholde en beskrivelse av de metodene som er brukt for å kartlegge virkningene for miljø og samfunn. Beskrivelsen skal omfatte utfordringer, tekniske mangler og kunnskapsmangler som har påvirket sammenstillingen av informasjonen og de viktigste usikkerhetsfaktorene ved utredningen. Utredningen skal inneholde en liste med opplysninger om de kildene som er brukt i beskrivelser og vurderinger i rapporten (jf. KU-forskrift §22).

Kulturmiljø og landskap ved Atlanterhavsveien:

Atlanterhavsveien er et fredet kulturminne.

Atlanterhavsveien er også en del av nasjonal turistvei Bud-Kårvåg.

Det vurderes nå å gi Hustadvika og Atlanterhavsveien status av kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA).

Infrastruktur:

Det må beskrives i planforslaget hvordan det er tenkt å løse utfordringer med slokke- og drikkevann forsyning, avløp og parkering.

Faser av planprosess:

Tiltakshaveren ble orientert om faser i planprosess, ansvarsfordeling og om tidsforbruk knyttet til enkelte behandlingsfaser:

- Varsling om oppstart av planprosess og innsamling av innspill til planprosess, vurdering av innspill (utføres av forslagsstiller).
 - Utarbeiding av KU og planforslag (utføres av forslagsstiller).
 - Administrativ og politisk behandling av planforslag i kommunen. (Maks 12 uker).
 - Offentlig ettersyn og høring av planforslag. (Minst 6 uker).
 - Behandling av høringsuttalelser til planforslag (kommunen).
- Eventuell supplering og revidering av planforslag i oppfølging av evt. innsigelse fra offentlige høringsinstanser må gjøres av forslagsstiller.
- Avsluttende politisk behandling av planforslag i kommunestyret.

Varsling om oppstart av planprosess:

Forslagstiller er ansvarlig for varsling om oppstart av planprosess. Kunngjøringen med kart for planavgrensning må publiseres i en lokal avis. Berørte grunneiere og relevante offentlige høringsinstanser må få varslingsbrev med kopi av planinitiativ og referat fra oppstartsmøte. Kommunen vil sende til forslagstiller naboliste og oversikt over aktuelle høringsinstanser. Kommunens planavdeling vil publisere en artikkel med kart for planavgrensning, planinitiativ og referat fra oppstartsmøte på kommunens nettside.

Utforming av planforslag:

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 6 (Krav til planforslag): *«Et planforslag skal tilfredsstillende kravene til en reguleringsplan i plan- og bygningsloven § 12-1 og bestemmelsene i forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister (kart- og planforskriften) §§ 9 og 10».*

Planforslag må inneholde plankart i pdf- og sos- filformat, planbestemmelser, planbeskrivelse, risiko- og sårbarhetsanalyse og konsekvensutredning.

Plankart må ha siste SOSI-versjon for reguleringsplan.

Pdf-utgave av plankart må ha høy oppløsning og tilpasset tykkelse av linjer og skravur.

Samfunnssikkerhet:

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for reguleringsplan. ROS-analysen skal gi redegjørelse for tiltak som kan være aktuelle for å redusere fare tilknyttet til planlagte tiltak og eksisterende forhold i planområdet. Nødvendige tiltak må innarbeides i planbestemmelser. ROS- analyse må inneholde beskrivelse av valgt metode.

Registreringer:

Kulturavdelingen til Møre og Romsdal fylkeskommune vil etter varsel om oppstart av planprosess vurdere om det er behov for arkeologisk registrering i planområdet.

I forbindelse med konsekvensutredning må det gjennomføres registrering ift. naturmangfold.

Arkeologisk registrering, registrering ift. naturmangfold og evt. andre nødvendige registreringer bekostes av forslagstiller.

Samarbeid:

Det vil være mulig å ta arbeidsmøter mellom kommunen og forslagstilleren i forbindelse med planprosess.

Kontaktpersoner i kommunen:

Maxim Galashevskiy - Arealplanlegger - 941 86 129 - maxim.galashevskiy@averoy.kommune.no

Martin Ove Karlsen - Leder av planavdeling - 907 48 968 - martin.karlsen@averoy.kommune.no

Martin Roald Waagen - Plan/kart - 941 86 132 - martin.waagen@averoy.kommune.no

Felles behandling av reguleringsplan og byggesak:

Det vurderes at det er ikke hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15 i dette tilfellet.

Medvirkning under planprosess:

Berørte grunneiere, interesserte og offentlige instanser vil ha mulighet å fremme innspill og merknader først ved varsling om oppstart av planprosess. Senere vil det være mulig å fremme merknader til planforslag ved offentlig ettersyn og høring av planforslag. Forslagsstiller kan ved behov gjennomføre folkemøte under offentlig ettersyn av planforslag.

Vurdering ift. kravet til fagkyndighet:

Etter forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 3:
«Referatet skal inneholde opplysninger om de temaene som ble drøftet i møtet, avklaringer og konklusjoner det ble enighet om, vesentlige punkter det er uenighet om og punkter som gjenstår å avklare. Det skal redegjøres for vurderingen av punktene i § 2 andre ledd bokstav a til i, kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt og om det er aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum».

Det vurderes at Reiulf Ramstad Arkitekter AS oppfyller kravet til fagkyndighet etter pbl §12-3.

Planforslaget kan presenteres i regionalt planforum for å få tilbakemeldinger fra sektormyndighetene før gjennomføring av høring og offentlig ettersyn.

Planavgrensning:

Averøy kommune foreslår å utvide planavgrensning og inkludere hele Geitøya i oppstartsfasen. Seinere i planprosessen kan planavgrensningen reduseres ved behov.

Gebyr:

Averøy kommune tar gebyr for gjennomføring av oppstartsmøte og behandling av private planforslag.

Gebyrregulativet er tilgjengelig på kommunens nettside:

<https://www.averoy.kommune.no/tjenester/budsjett-og-okonomi/priser-og-gebyrer/gebyrregulativ-plansaker/>