



Deltakere:	Averøy kommune: Maxim Galashevskiy (arealplanlegger), Berit Merete Hundhammer Sevaldsen (byggesaksbehandler), Martin Ove Karlsen (leder plan og utvikling avd.).  Forslagsstiller: Per Arne Fladseth (Steinsvikhøgda utbyggingsselskap AS) Plankonsulent: Vidar Julian Grovassbakk (Arkitektkollegiet AS)	
Forfall:	-	
Referent:	Maxim Galashevskiy	
Møtedato: 14.03.2024	Møtetid: 12:00	Møtested: Nettbasert videokonferanse

## Referat fra oppstartsmøte.

### Endring av reguleringsplan for Steinsvikhøgda boligfelt.

I oppstartsmøtet orienterte kommunen forslagsstilleren om vurdering av planinitiativet ift. kommuneplanens arealdel og ift. forskrift om konsekvensutredninger. Kommunen også orienterte forslagsstiller om faser i planprosess, krav til planforslag, kommunale gebyr og andre tema som inngår i §2 av forskrift om behandling av private planforslag. Sammenfatning av diskusjonen er gitt under:

#### Igangsetting av planprosess:

Det ønskes å endre tomteinndeling og bestemmelser om tillatte boligtyper i reguleringsplanen.

Averøy kommune gir tillatelse til Steinsvikhøgda utbyggingsselskap AS for oppstart av prosess for endring av reguleringsplan Steinsvikhøgda boligfelt (plan id 1554 20150001). Ny utgave av detaljreguleringsplanen får plan id 1554 20240002. Planavgrensningen bør omfatte gjeldende plan og kan utvides ved behov for å ta med avvik av skogstien.

#### Vurdering av planlagte tiltak ift. forskrift om konsekvensutredninger:

Det vurderes at foreslått endring av reguleringsplan utløser ikke krav om utarbeiding av konsekvensutredning.

#### Faser av planprosess:

Kommunen vurderer at i dette tilfellet må behandlingsmåte følge plan- og bygningsloven §§12-8, 10-12. Det er ikke aktuelt å anvende forenklet administrativ behandling pga. omfang av endringer.

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

- Varsling om oppstart av planprosess. Varsling gjennomføres av plankonsulent. Kunngjøringen må publiseres i minst en lokal avis og elektroniske media. Kommunen vil oversende til ansvarlig plankonsulent oversikt over aktuelle offentlige instanser og naboliste. Kommunen vil publisere en artikkel om oppstart av planprosess, planinitiativ og referat fra oppstartsmøte på kommunens nettside.

- Utarbeiding av planforslag.
- administrativ og politisk behandling av planforslag i kommunen ifm. oppstart av høring og offentlig ettersyn av endringsforslag. (Maks 12 uker).
- Offentlig ettersyn og høring av planforslag. Kommunen legger planforslag ut til offentlig ettersyn og sender på høring. (Minst 6 uker).
- Behandling av høringsuttalelser til planforslag.  
Eventuell supplering og revidering av planforslag i oppfølging av evt. innsigelse fra offentlige høringsinstanser må gjøres av forslagstiller.
- Evt. ny politisk behandling ifm. 2. gangs offentlig ettersyn ved behov.
- Avsluttende behandling av planforslag.

#### Utforming av planforslag:

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 6 (Krav til planforslag): «Et planforslag skal tilfredsstillere 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, VA-plan (håndtering av overvann, avløp, drikkevann, slokkevann).

Plankart må ha siste SOSI-versjon for reguleringsplan.

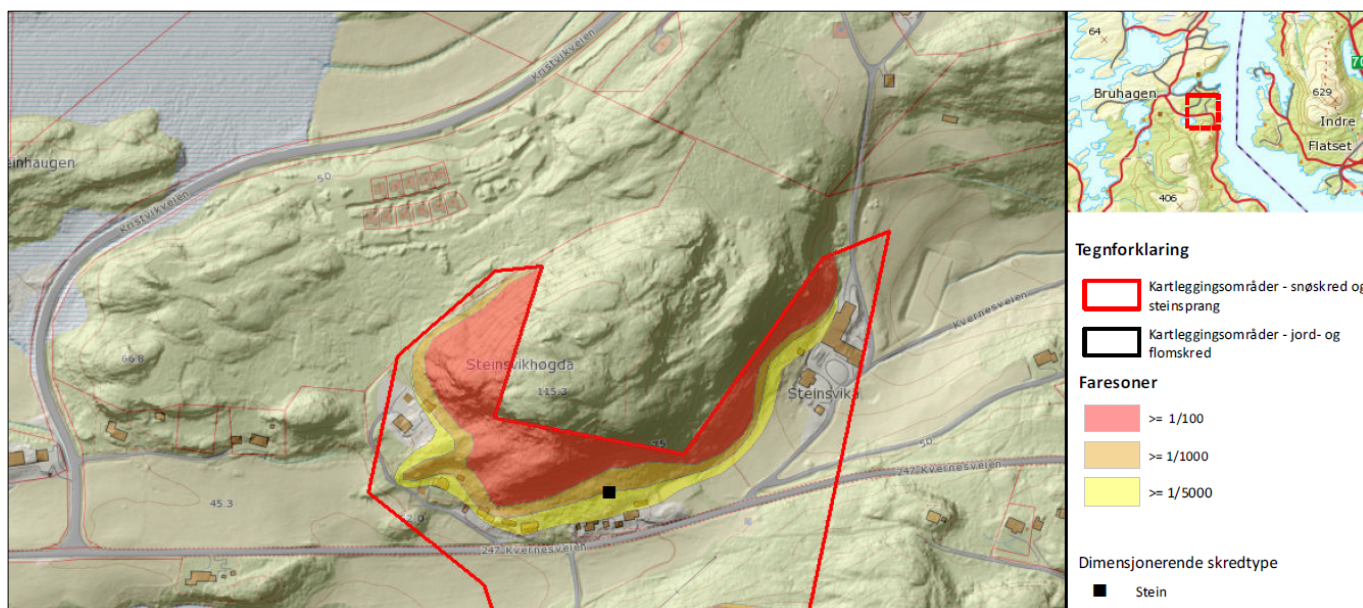
Pdf-utgave av plankart må ha høy oppløsning og tilpasset tykkelse av linjer og skravur.

#### Samfunnssikkerhet:

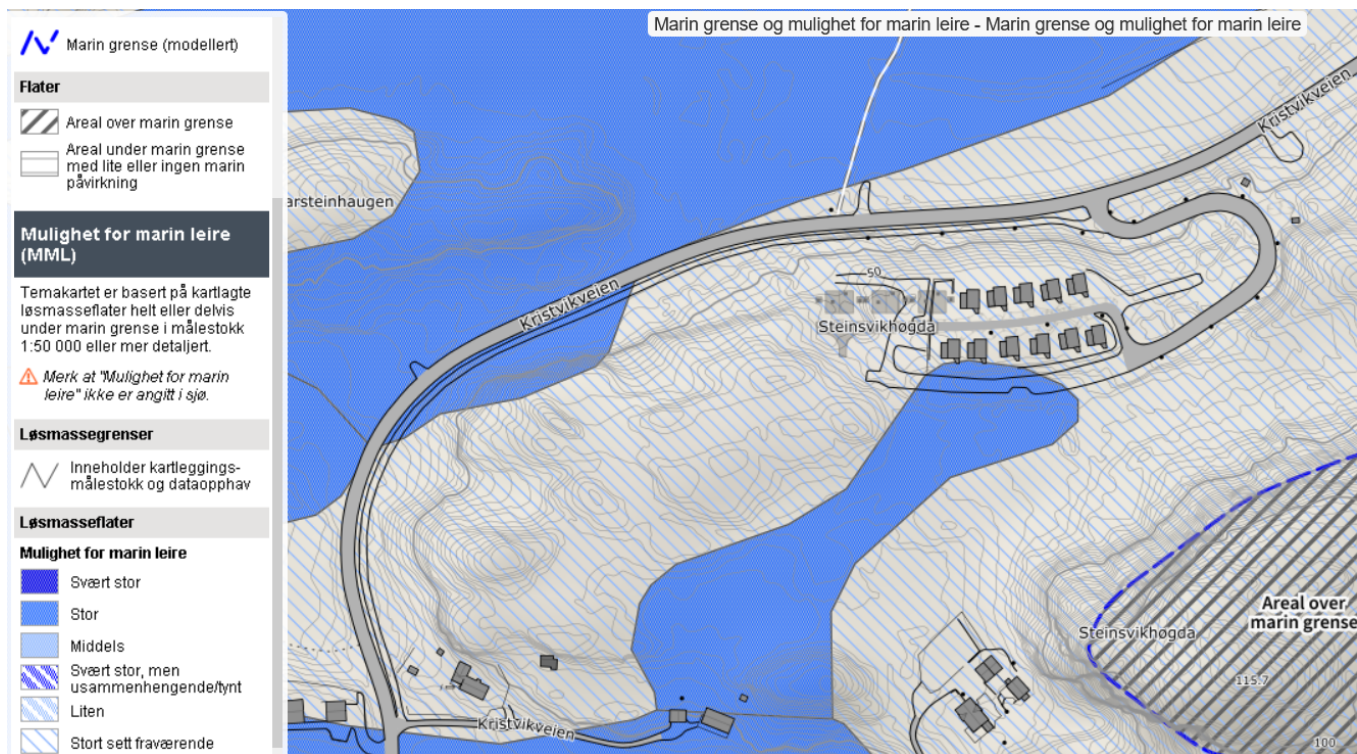
Etter pbl §4-3 må det utarbeides ny eller oppdateres tidligere utgave av risiko- og sårbarhetsanalyse. ROS-analysen skal gi redegjørelse for tiltak som kan være aktuelle for å redusere fare tilknyttet til planlagte tiltak og eksisterende forhold i planområdet. Nødvendige tiltak må innarbeides i planbestemmelser. ROS- analyse må inneholde beskrivelse av valgt metode.

ROS analysen må blant annet omtale grunnforhold i området og fare for steinsprang.

Rapport for tidligere utført vurdering av skredfare vil bli oversendt til ansvarlig planlegger.



Ifølge kart fra NGU er det registrert et område innenfor planområdet med stor mulighet for marin leire.



#### Registreringer:

Ved manglende kunnskapsgrunnlag må det gjennomføres nødvendig registrering. Kostnadene for registrering bæres av forslagstillere.

#### Samarbeid:

Det vil være mulig å avtale arbeidsmøter med kommunen under hele planprosessen.

#### Kontaktpersoner i kommunen:

Maxim Galashevskiy - Arealplanlegger - 941 86 129 - [maxim.galashevskiy@averoy.kommune.no](mailto:maxim.galashevskiy@averoy.kommune.no)

Martin Ove Karlsen - Leder av planavdeling - 907 48 968 - [martin.karlsen@averoy.kommune.no](mailto:martin.karlsen@averoy.kommune.no)

Martin Roald Waagen - Plan/kart - 941 86 132 - [martin.waagen@averoy.kommune.no](mailto: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.

Det er mulig å søke om tillatelse for gjennomføring av søknadspliktige tiltak som er i samsvar med gjeldende plan under reguleringsprosessen.

#### Medvirkning under planprosess:

Berørte grunneiere, interesserte og offentlige instanser vil ha mulighet å fremme innspill og merknader etter varslingsproseduren og ved offentlig ettersyn/høring av planforslag.

Forslagsstillere kan ved behov gjennomføre folkemøte under offentlig ettersyn av planforslag.

Det er ikke aktuelt å presentere endringsforslaget i regionalt planforum.

Vurdering ift. kravet til fagkyndighet:

Ifølge forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 3: «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 Arkitektkollegiet AS oppfyller kravet til fagkyndighet etter pbl §12-3.

Gebyr for behandling av planforslag:

Gebyr for behandling av planforslag regnes etter kommunal gebyrregulativ.

Utfordringer med gjeldende plan som må løses under planendringen:

- Planen åpner for veldig høy utnytting av boligområder. Dette medfører tett utbygging og dårlige uteområder. I ny plan må utnyttingsgrad fastsettes som % BYA. Utnyttingsgrad %BYA må reduseres til 50%.
  - Boligområder B5-B8 er alt for store og bør deles opp i flere.
  - Det bør vurderes å regulere avkjørsler fra interne veien til områdene B5-B8 og evt. interne samleveien.
  - Lokalisering av nærlekeplasser innenfor boligområder B5-B9 er ikke fastsatt i gjeldende plan. Det er best å regulere nærlekeplassene i disse områdene med tilsvarende arealformål. Krav til utforming og lokalisering av lekeplasser som er fastsatt i kommuneplanens arealdel må følges.
  - Det må etableres 2 parkeringsplasser per boenhet i feltet.
  - Skogstien til skoleområdet er etablert med flere avvik fra reguleringsplanen. Skogstien i planen kan tilpasses til faktiske forhold.
  - Rekkefølgekrav til etablering av intern infrastruktur kan vurderes på nytt og omformuleres.
-