

## Referat fra oppstartsmøte detaljregulering for Austerbygdvegen 20

Møtested:	Teams
Møtedato:	24.06.2024
Møtetid:	12.00-14.00

ROLLE	NAVN	TILSTEDE
Forslagsstiller (skal møte)	SISA Invest AS v/ Bjørn Dæhlie Sander Falck-Ytter Dæhlie	X x
Grunneier		
Fagkyndig konsulent (skal møte)	Plan1 AS v/Henri Auer Besseggen arkitekter v/ Thomas Bjørn Marschall	X x
Plan & Utvikling - saksbehandler	<b>Arild-Bjørn Solvang</b>	x
Plan & Utvikling – fagleder	<b>Petter Nilsskog</b>	x
Plan & Utvikling - enhetsleder	<b>Hubertina Doeven</b>	
Brann og redning	<b>Tor-Åge Holand</b>	
Byggesak	<b>Kenneth Karlsen</b>	
Teknisk drift – vann og avløp	<b>Per Inge Strøm</b>	
Leder prosjektavdeloing	<b>Petter Trumo</b>	
Fakturaadresse:	<b>SISA Invest AS</b> <b>Org.nr.: 882 585 182</b> <b>Postboks 2541 Solli,</b> <b>0202 Oslo</b>	

E-post: [fornavn.etternavn@vefsn.kommune.no](mailto:fornavn.etternavn@vefsn.kommune.no)

Offentlige oversendelser eller henvendelser skal sendes til [post@vefsn.kommune.no](mailto:post@vefsn.kommune.no). Enklere forespørsler knyttet til saksbehandling eller lignende kan rettes til saksbehandler direkte.

### 1. Mottatt dokumentasjon fra tiltakshaver/fagkyndig før møtet:

- Bestillingsskjema for oppstartsmøte (planinitiativ)
- Forslag til plangrense
- Kartskisser / illustrasjoner – snittegninger med byggehøyder
- Omtale av prosjektet

- Aktuelle tema for drøfting
- Fremdriftsplan

## 2. Om planområdet og planinitiativet

Redegjørelse for prosjektet ut over planinitiativ: Selskapet har jobbet primært med bygging av offentlige bygg, bygget eks politihus og statens hus flere steder i landet. Ønsker å være i forkant med regulering for å kunne tilby fleksible lokaler gjennom anbudsrunder i Vefsn.

Ser på å samlokalisere alt i ett bygg, ikke to som i tilsendt skisse. Også på mulighet for tilbaketrasket 5 etasje.

Gang- og sykkelveg tatt med kun for å evt korrigere linjeføring på denne. Ikke planer om å bygge ned arealet. Ønsker også å presse byggegrense nærmere E6.

Planområdets beliggenhet: Austerbygdvegen 20

Gnr/bnr: 107/165

Planområdets størrelse, ca: 7,5 daa

Dagens innhold og bruk: «Trafikanten» (tidligere kro) og sandlager

Plan- og brukshistorikk: Fylt opp ved kanalisering av Skjerva og bygging av E6. Regulert næring i 2001, Kro bygget ca 2012.

## 3. Planstatus, planer i området (<https://www.arealplaner.no/vefsn1824/arealplaner/search:>

### 4.

#### Kommuneplanen:

- Arealformål: Kommunedelplan for Mosjøen – båndlagt med reguleringsplan som videreføres.
- Evt. aktuelle bestemmelser: Utenfor de særskilte bestemmelsesområdene, men er generelle bestemmelser som gjelder hele planområdet. Blant annet på estetikk (bruk av tre i fasader) og parkering.

#### Reguleringsplaner:

- Planområdet er regulert: Opprinnelig del av større plan for E6, etter hvert delt opp gjennom flere endringer og digitalisering. I dag del av reguleringsplan for Skjervengan, Austerbygdvegen 20.
- Tilgrensende reguleringsplaner: Austerbygdvegen nord (flere øyer)

#### Planer under arbeid:

- Det pågår reguleringsarbeid tilknyttet tidligere Skjervengan leir, men det er foreløpig på stadiet rundt mulighetsstudier og ikke formelt sett igangsatt planprosess.

#### Forhold til gjeldende planer:

- Planarbeidet er i en viss grad i tråd med kommunedelplan for Mosjøen hva angår formål, som viderefører dagens reguleringsplan. Der finnes formålet, med spesifisert å også inkludere forretning. Dette utelukker egentlig offentlig tjenesteyting. Basert på erfaring

med overordnet næringspolitikk i perioden planen er laget, er den nok ment å ha den fortolkning at dette åpner for å se på andre formål i området, så lenge det skal brukes til virksomhet som gir arbeidsplasser. Ny plan bør uansett gjøre bedre avklaring på formål, evt ta inn kombinerte formål.

- Planarbeidet er i strid med samme plan hva angår bygningsvolum i dagens regulering, og nye høyder er ikke særskilt avklart i overordnet plan. Overordnet politikk er likevel høy utnyttelse og høyere bygg. Om det vil tillates så høyt som snakk om her må imidlertid vurderes særskilt gjennom ny plan.

#### **4. Rammer og føringer planarbeidet må forholde seg til:**

- Nasjonale og regionale rammer og føringer
- Kommuneplanens samfunnsdel, spesielt arealpolitiske retningslinjer
- Kommunedelplan for Mosjøen
- Vefsn kommunes (VK) trafiksikkerhetsplan
- VKs klima og energiplan
- VKs sykkelbyplaner
- VKs kommunedelplan for folkehelse

#### **5. Planprogram og konsekvensutredning (KU)**

Om planarbeidet på nåværende tidspunkt er vurdert til ikke å omfattes av forskriften, betyr det ikke at det likevel ikke kan komme krav om planprogram og KU i den videre prosessen. Forslagsstiller har et selvstendig ansvar for å vurdere om tiltaket kan være omfattet av forskrift om konsekvensutredninger.

#### KU-forskriftens § 6 om planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

Vefsn kommune har vurdert planinitiativet i forhold til forskriftene § 6 og ikke funnet at planinitiativet omfattes av denne forskriften. Dette forutsetter at samlet tillat bruksareal i planen holdes under 15 000 m<sup>2</sup>.

#### KU-forskriftens § 8 om planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Planinitiativet er vurdert opp mot tiltak i vedlegg I og II, planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som skal vurderes nærmere. Næringsbygg og bygg for offentlig og privat tjenesteyting uansett størrelse vil kunne valle inn under dette.

#### Vurdering i hht §10 – kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn:

Typer tiltak som drøftet så langt vil ikke utløse kriteriene. Dersom det planlegges lagt viktige samfunnsfunksjoner til området må dette derimot tas særskilt hensyn til i ROS-analysen.

På bakgrunn av tilgjengelig informasjon i møtet konkluderer administrasjonen med at prosjektet så langt **ikke utløser** utredningsplikt.

Det må framgå av kunngjøring om oppstart av planarbeidet om planen utløser KU-plikt.

## 6. Konsekvenser - aktuelle tema i planarbeidet

Selv om forslaget ikke er utredningspliktig, kan det være behov for å drøfte ulike temaer. Tema er omtalt så langt det er mulig på grunnlag av opplysninger fra planinitiativet og oppstartsmøtet. Andre temaer kan også være relevante og kan f.eks. komme fram ved varsel om oppstart. Positive effekter skal også synliggjøres.

*Konsekvenser skal vurderes både for eget planområde, og for influensområde som kan bli påvirket.*

### Utvikling av by og lokalsamfunn

- **Lokalisering og konsekvenser for sentrum**
- **Estetikk (utforming, gatebilde, volum, høyder m.m.)**
- Evt møteplasser og byrom, kvaliteter i nærmiljø
- Konsekvenser for naboer

### Næringsliv

- Næringsareal

### Landskap, natur og kulturmiljø

- Landskapsbilde (nær/fjernvirkning)
- Naturmangfold, herunder vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8 – 12. Samlet belastning blir særlig viktig.
- Strandsone og kantsone, vann og vassdrag
- Grønnstruktur (eksisterende, bevare, fjerne, tilpasse, etablere ny)
- Kulturminner og kulturmiljø
- Masseforvaltning. Behov for å beregne massebalanse / plan for massehåndtering?

### Miljø og samfunnssikkerhet

- Risiko- og sårbarhetsanalyse (skal alltid utarbeides)
- Miljøulemper (forurensning, støv, støy og lukt)
- Forurensning i grunnen (eiendommens historikk og evt. behov for undersøkelse)
- Radon
- Grunnforhold
- Skred
- Flom

### Barn og unge

- Barn og unges interesser
- Skolevei

### Teknisk infrastruktur

- Energiløsninger
- Bredbånd/fiber
- Vann og avløp
- Overvannshåndtering
- Renovasjon, vurder nedgravd løsning
- Brannvann, tilgjengelighet for brann- og redning (evt sikre tilgang)

### Sosial infrastruktur

- Skole
- Barnehage
- Annet?

### Samferdsel

- Veg/trafikk/adkomst/frisikt
- Kollektivforbindelse
- Trafikksikkerhet og tilgjengelighet
- Parkering, herunder sykkelparkering

### Folkehelse

- Universell utforming
- Sammenhengende gang- og sykkelnett

### Boligkvalitet

- Sol/skygge-analyse (midsommer og Vår-/høstjevndøgn)

## **7. Utbyggingsavtaler**

Kommunen krever utbyggingsavtale der det er aktuelt at kommunen skal overta anlegg eller infrastruktur (lekeområder, VA, veg eller lignende). Planlegging og prosjektering av tekniske anlegg må utføres parallelt med planarbeidet. Kun slik kan planen fange opp løsninger for gjennomføring, f.eks dimensjonering og plassering av kabler, rør, lekearealer og vegger.

Er det aktuelt med utbyggingsavtale for praktisk gjennomføring av planen?

- Ikke avklart. Det har allerede vært dialog mellom utbygger og teknisk drift. Det må gjøres tiltak for å gi nok vann til å etablere sprinkling, men sannsynligvis kan dette utløses uten behov for utbyggingsavtale.

Det skal evt. forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen, jf pbl § 17. Dersom det avdekkes behov for avtale bør denne legges ut til offentlig ettersyn samtidig med planforslaget. Inngått avtale skal kunngjøres.

[Advokat Nicolai Heilemann er kommunens kontaktperson for utbyggingsavtaler pr i dag, men trer over i ny jobb før eventuelt behov blir av dekket. Be derfor om kontaktinformasjon senere.](#)

## **8. Platype, plannavn**

- Detaljregulering jf. pbl. § 12-3. Gjennomføringsfrist jf. § 12-4 4. avsnitt

Plannavn: Detaljregulering for Austerbygdvegen 20

Planid: 1824\_20240003

## **9. Medvirkning**

Kommunen oppfordrer forslagsstiller til å tilrettelegge for aktiv medvirkning tidlig i planprosessen, gjerne i forkant av formelt varsel om oppstart, samt i høringsperioder. Det må framgå av oppstartsmelding og planforslag hvordan medvirkning skal skje/har skjedd.

Kommunen kan delta på informasjonsmøter, men forslagsstiller er ansvarlig for gjennomføring.

#### **10. Anbefaling av oppstart**

- Vi råder at det søkes om politisk prinsippavklaring for omtalte byggehøyder, da det innebærer vesentlig øning av høydene i dagens plan (fra kote +10,5 til +20 eller). Dersom ønskelig kan det varsles oppstart før prinsippavklaring finner sted, siden formål er godt avklart, og ønsket volum også vil være realiserbart uten større økning av høydene i dagens plan, på bekostning av arealeffektivitet.

#### **11. Oppstart av planarbeid**

Oppstart skal annonseres i Helgelendingen og på kommunens nettside. Oppstartsvarslet må vise til plandokumentene på [kommunens hjemmeside](#)

Tidspunkt for når lenke skal være operativ må avtales med kommunen.

Det skal sendes eget brev til grunneiere, festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet, naboer til planområdet samt berørte offentlige organer og andre interesserte. Vefsn kommune skal ha kopi av varslingsbrevet. Naboliste med navn og gnr/bnr. skal vedlegges oversendelsen.

Utløser planarbeidet behov for utbyggingsavtale med kommunen, må oppstart av dette arbeidet varsles, fortrinnsvis samtidig med varsel av oppstart av planarbeid.

#### **12. Planavgrensning**

Der det er hensiktsmessig vil plangrensen være sammenfallende med eiendomsgrense, evt. formålsgrense i overordnet eller tilstøtende plan, eller senterlinje veg der dette er aktuelt. Ved varsel om planstart skal kartutsnitt med planavgrensning sendes kommunen som sosi-fil. Det kan ved oppstart åpnes for mindre justering av plangrensen underveis i prosessen.

- Avgrensning foreslås som vist i planinitiativet, med følgende endring: utvid til eiendomsgrense i sør og ut mot veg, og ta ved varsel om oppstart forbehold om mindre justeringer av plangrensen. Dette gir rom for å vurdere om formålsgrense og byggegrense kan justeres nærmere veg innenfor den fradelte eiendommen.

#### **13. Krav til planforslaget**

Planforslaget kan ikke tas opp til behandling før kommunens krav til produksjon og levering er oppfylt. Planforslaget må også være ihht avklaringer i oppstartsmøtet.

Dersom materialet som mottas ikke er tilfredsstillende, blir både forslagsstiller og fagkyndig orientert om dette og bedt om å oversende oppdatert materiale. Det kan påløpe gebyrer ved behov for gjentatte gjennomganger av innsendt material, se kommunens gebyrregulativ.

Planbeskrivelsen oppdateres etter 1. gangsbehandling på lik linje med plankart og bestemmelser.

#### **14. Gebyrer**

<https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2023-12-13-2420>

Gebyr fastsettes ihht gjeldende regulativ ved mottak av komplett planforslag. Fakturering vil skje underveis i planprosessen.

Uteblir betaling av faktura, vil videre saksbehandling stilles i bero til fakturaen er betalt.

Dersom tiltakshaver engasjerer Vefsn kommunes oppmålingsavdeling for innmåling av data, gjelder timesatsen i kommunenes gebyrregulativ på bestillertidspunktet. Gebyrregulativet indeksreguleres ved årsskiftet.

#### **15. Prosess og samarbeid underveis**

Det er ønskelig med underveismøte, der innkomne uttalelser og foreløpige skisser og forslag blir gjennomgått. Dette avtales nærmere etter initiativ fra forslagsstiller. Innsendte dokumenter er i utgangspunktet offentlige.

Forslagsstiller utarbeider et forslag til en framdriftsplan som oversendes kommunen for tilbakemelding. Dette for at alle parter skal kunne planlegge arbeid og sette av tid til dette.

Kommunen avslutter saken, og sender ut endelig faktura dersom prosessen har stått i bero mer enn 1 år etter oppstartsmøtet.

#### **16. Annet**

Samtidig behandling av plan- og byggsak, jf. pbl. § 1-7

Forutsetter at rammesøknad leveres sammen med planforslaget.

- Ikke aktuelt for nåværende konsept, men vil kunne vurderes om situasjonen endrer seg.

#### Kartgrunnlag

Tiltakshaver må bestille digitalt kartgrunnlag og andre nødvendige plandata (gjeldende plan, evt tilstøtende planer, naboliste etc.) via kommunens [kartbutikk](#). Manuell bestilling via epost til [gunnhild.nygard@vefsn.kommune.no](mailto:gunnhild.nygard@vefsn.kommune.no). Plandata må bestilles manuelt.

#### **17. Godkjenning av referat**

Referatet og Vefsn kommunes innspill, bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet fant sted.

Konklusjonene er derfor foreløpige, og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nye opplysninger, endrede rammebetingelser, rutiner og politikk kan føre til endrede planfaglige vurderinger.

Innspill fra berørte parter, herunder naboer, offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner med mer, kan føre til krav om endring av prosjektet, og/eller framdriften av det.

Arild-Bjørn Solvang  
arealplanlegger

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor ikke signert*

Lenker til:

[Planlegging.no](http://Planlegging.no)

[Nasjonale planmaler](http://Nasjonale.planmaler)

[Miljøkommune.no](http://Miljøkommune.no)

Vedlegg som sendes direkte til fagkyndig konsulent:

Lokal sjekklister for arealplaner

Sjekklister for mottakskontroll

Lokale krav til framstilling og levering av planforslag og plandata

Sjekklister utbyggingsavtaler