

Sendes til: Vefsn kommune, Plan og utvikling, postboks 560, 8651 Mosjøen
 post@vefsn.kommune.no

PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE

Saken gjelder <i>Stedsnavn, tema for plan</i>	Skjervengan, Austerbygdvegen 20
Gnr/bnr	104/165
Forslag til plantype	Detaljregulering
Forslag til plannavn	Detaljregulering for Austerbygdvegen 20
Temaer som ønskes diskutert	Kombinert formål – Næring/tjenesteyting/kontor, parkering, byggegrenser, høyder
Forslagsstillers fakturaadresse <i>for gebyr for saksbehandling</i>	SISA Invest AS Org.nr.: 882 585 182 Postboks 2541 Solli, 0202 Oslo
Skjema er utfyllt av	Plan1 AS v/Henri Auer og 16.06.2024

Fra forslagsstiller vil følgende delta i oppstartsmøtet:			
Funksjon	Navn	Tlf	E-post
Forslagsstiller <i>Skal alltid møte</i>	SISA Invest AS v/ Bjørn Dæhlie		bjorn@daehlie.no
Fagkyndig <i>Skal alltid møte</i>	Plan1 AS v/ Henri Auer	45949853	hau@p1.no
Grunneier(e)*	Avtale mellom grunneier og forslagsstiller		
Evt. andre	Bessekken Arkitekter AS v/Thomas Marschall		tbm@besseggenarkitekter.no

**Dersom grunneier ikke stiller ønsker kommunen en intensjonsavtale mellom grunneier og forslagsstiller.*

Vedlegg		
1	Planinitiativ - <i>Se krav på neste side.</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Kart med forslag til planavgrensning (pdf) <i>Ved reguleringsendring skal avgrensning vises oppå gjeldende plan.</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Forslag til framdriftsplan for planprosessen	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Annet: <i>(skisser, flyfoto, omtale osv., listes opp:)</i>	<input checked="" type="checkbox"/>

PLANINITIATIVET

Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for planarbeidet, og redegjøre for punktene a-l nedenfor. Dette iht. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1.

Redegjørelse for planinitiativet:

a. Formålet med planen

Formålet med planendringen er å tilrettelegge for kombinert formål – Næring/Forretning/kontor/tjenesteyting med tilhørende parkering innenfor gbnr.: 104/165. Gjeldende byggegrenser er tenkt videreføres, men hvis det er mulig er det ønskelig å bygge nærmere vegene enn gjeldende plan legger opp til.

b. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet vil følge dagens regulerte formål for Næring - forretning. Det er innenfor dette område det er planlagt tiltak. Gang- og sykkelvegen øst skal videreføres. Adkomsten i nord skal videreføres i planendringen. Planområdet vil ha adkomst fra Austerbygdvegen, som kobler seg på E6. Krysset er godt utformet med avkjørselsfelt, venstresvingefelt samt trafikkøye. Det er gode siktforhold fra planområdet og krysset ut mot riksvegen.

c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er planlagt kombinert formål innenfor planområdet, Næring/Forretning/kontor og offentlig/privat tjenesteyting. Det er ønskelig med en flaterregulering, videreføring av dagens reguleringsplan, men med krav om parkeringsplasser, byggehøyder, utnyttelsesgrad etc. sikret i bestemmelsene.

d. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er planlagt bygg med 3 og 4 etasjer og en høyere utnyttelse enn gjeldende reguleringsplan 30%. Maks kotehøyde for området blir ca. +20.

e. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Eiendommen er planlagt med høyere utnyttelse enn gjeldende reguleringsplan. God fortetting av eiendommer i sentrum er i henhold til statlige og regionale føringer for arealutvikling. Det er planlagt med 3-4 etasjer som skal tilpasses i terrenget. Det skal ikke tilrettelegges for boliger på grunn av støy fra riksvegen. Eiendommen er ikke godt egnet for boligformål og uteoppholdsarealer.



f. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

For utnytting av eiendommen vises det til vedlagt illustrasjonsplan, som viser foreløpig utnyttelse av eiendommen.

g. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

I kommunedelplan for Mosjøen, areal-ID: 1824D1017, vedtatt 21.06.2017, er eiendommen omfattet av detaljeringszone, «20091227» «Reguleringsplan skal fortsatt gjelde». Gjeldende reguleringsplan «Skjervengan, Austerbygdvegen 20», areal-ID: 20091227, vedtatt 25.02.2009, er eiendommen avsatt til Næring – Forretning «N1».

h. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Ingen vesentlige interesser utover naboer, statlige og regionale myndigheter.

i. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med utredningskravet i pbl § 4-3. Analysen følger og baseres på veileder og mal fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. ROS-analysen legges ved som vedlegg til planbeskrivelsen. Tema i ROS-analysen skal sikres med bestemmelser, eventuelt også på plankartet.

j. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Naboer skal varsles, planoppstart blir kunngjort i lokalavisen, kommunen og Plan1 sine hjemmesider. Statlige og regionale myndigheter samt andre interessenter tilsendt fra kommunen skal også varsles.

k. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

I første omgang er det tenkt minimumskravet for medvirkning i henhold til plan- og bygningsloven. Etter varsel om oppstart etter ved offentlig ettersyn kan det være aktuelt med ekstra medvirkning/samarbeid ved behov.

l. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Området er regulert til Næring – Forretning. Omreguleringen er en naturlig utvikling av en sentrumstomt i Mosjøen. Forslaget forventes ikke å ha vesentlig virkning for miljø og samfunn. Ut fra de planlagte tiltakenes karakter og omfang antas det ikke at planforslaget vil utløse krav om konsekvensutredning.

I tillegg til disse punktene ønsker kommunen en redegjørelse for:



m. Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative

Planforslaget legger til rette for fortetting av en sentrumstomt i Mosjøen. Eiendommen ligger i direkte tilknytning til riksvegen og har gode forbindelser både nord og sør. I tillegg er eiendommen godt egnet for Næring/Forretning/kontor/tjenesteyting, da eiendommen er støyutsatt. Utviklingen av eiendommen kan føre til økt sysselsetting for Vefsn kommune. Naboer kan være negative ved oppføring av nye bygg, men fremtidige bygg vil redusere trafikkstøy for boligene øst for eiendommen.

n. Aktuelle utredningstema (omtales selv om planinitiativet ikke utløser krav om KU etter forskriften).

- Trafikkforhold
- Grunnforhold
- Flom og overvann
- Støy
- Natur og miljø
- Universell utforming
- Landskap – Omgivelser

o. Eksisterende kunnskap: hva finnes av utredninger og kartlegginger i området?

Det er utarbeidet grunnboringer/Geotekniske rapporter i forbindelse med utbygging av riksvegen. Hvis det finnes andre utredninger/kartlegginger som er aktuelle, ønskes det info om dette ved oppstartsmøte.

Forslag til framdriftsplan for planprosessen

Oppstartsmøte – juni

Varsel om oppstart – August

1.gangs behandling – Høsten 24

Sluttvedtak – Vinteren 24/25