



Malangen Resort AS
Malangsveien 1660
9055 MEISTERVIK

Referat fra oppstartsmøtet - Forslag til endring av detaljregulering: PID155 Skutvik Nedre**Referat fra oppstartsmøte**

Planens navn og planident	Skutvik Nedre 5422-155.
Møtedato	03.05.2022 kl. 12:00
Møtedeltakere	Dag Tørstad – Balsfjord kommune John Angelsen – Eiendomsgruppen Linn Rydningen – AT arkitektur Magnus Bjørlo – Sweco Norge AS Sabrina Bayer – Sweco Norge AS
GNR/BNR	87 / 32
Planens formål	Bakgrunn for reguleringsendringen er et behov for å tilpasse reguleringsplanen til dagens situasjon. Det vil være nødvendig med mindre justeringer i planmaterialet ettersom gjeldene næringsvirksomhet har vært i drift i mer enn 10 år. Dette har medført at plankartet har noen mindre avvik fra bygget situasjon. I tillegg er det ønskelig å legge til rette for en videreutvikling av resterende ubebygde arealer.

Møtets formål

Oppstartsmøte i anledning endring av reguleringsplan for Skutvik nedre med planID 5422-155. Forslagstiller er Malangen Resort AS, og plankonsulent er AT arkitektur AS.

Agenda for møtet:

- Innledning, presentasjon av parter
- Hensikt og formål
- Behandlingsmetode og planprosess
- Krav til planmateriale og dokumentasjon
- Fremdrift
- Eventuelle avklaringer

Organisering

Sweco Norge AS er engasjert av Balsfjord kommune til å bistå som eksterne saksbehandlere i plansaker. Sweco vil forestå saksbehandlingen, og vil ha den direkte kontakten med forslagstiller og plankonsulent på vegne av Balsfjord kommune. Prinsipielle avklaringer må ha godkjenning av kommunens administrasjon.

Saksbehandlere på plansaker fra Sweco består pr. dags dato av Milan Dunderovic, Sabrina Bayer og Magnus Bjørlo. Swecos kontaktperson i Balsfjord kommune er Dag Tørstad.

Kommunikasjon og dokumentstyring

Møter og avklaringer vil i hovedsak skje gjennom teams, e-post og telefon.

Plandokumenter oversendes postmottak@balsfjord.kommune.no.

Lagring av offentlige dokumenter som kan ha betydning for saken skal skje via kommunens saksbehandlingssystem.

Gjeldene plangrunnlag

Området omfattes i dag av gjeldene reguleringsplan Skutvik nedre som legger til rette for reiselivsanlegg med utleiehytter/rorbuer, båtanlegg, friluftss- og rekreasjonsområder, og ferie-, kurs- og konferansesenter.

Hensikten med reguleringsendringen

Bakgrunn for reguleringsendringen er et behov for å tilpasse reguleringsplanen til dagens situasjon. Det vil være nødvendig med mindre justeringer i planmaterialet ettersom gjeldene næringsvirksomhet har vært i drift i mer enn 10 år. Dette har medført at plankartet har noen mindre avvik fra bygget situasjon. I tillegg er det ønskelig å legge til rette for en videreutvikling av resterende ubebygde arealer.

Reguleringsendringen omfatter:

- Revisjon av plankart iht. til realisert tiltak, nye forhold og kommende tiltak. Plankart oppdateres med nye feltkoder for arealplaner.
- Planbestemmelser oppdateres iht. realiserede og nye tiltak.

Det ønskes å justere formålsgrenser iht. til dagens situasjon, faktiske eiendomsgrenser og allerede gjennomførte tiltak, samt for større fleksibilitet i fremtiden.

Utleiehytter

- R7 endres til BUH12 og økes med 300 kvm pga. ønske om annek. BK: Ingen kommentar.
- R8 og R9 slås sammen og endres til BUH13 på grunn dagens situasjon. Friområde F12 forsvinner, men området er bygget ned i dag. BK: Ingen kommentar.
- RA7 endres til BUH14. Tilpasning av tillatte høyder av hensyn til takform. BK: Ingen kommentar.
- RA6 endres til BUH15. Tilpasses mht. eiendomsgrenser og eksisterende veg. Høydebestemmelse tilpasses takform. Legge til bestemmelse om hulrom mht. bæreevne. Ingen kommentar.
- Bestemmelse for taktype presiseres for å få konform utbygging innenfor delfeltene. BK: Ingen kommentar.
- Nordligste del av BUH12 tilpasses i kart og bestemmelser for funksjonsnedsatte. BK: Positivt. Ingen kommentar.

Bygninger/installasjoner

Etablerte båtplasser, badeanlegg, bygninger o.l. med adkomst reguleres inn. BK: Ingen kommentar.

Veger

Veger, gangstier, nye og eksisterende adkomstveger, og frisktsoner reguleres inn. BK: Ingen kommentar.

Parkering

- Tidligere FP4 deles opp til SPP4 og SPP5 iht. dagens situasjon. BK: Ingen kommentar.
- SPP9 legges fordi det ikke er mulig med parkering på egen tom for BUH12 på grunn av snølagring og snumuligheter. BK: Ingen kommentar.
- SPP10 legges til fordi terrenget gjør det vanskelig med parkering på egen tom for BUH14. BK: Ingen kommentar.
- SPP11, tidligere FP8, justeres iht. eksisterende kartgrunnlag. BK: Ingen kommentar.
- SPP12, tidligere P1, er avsatt til BUH15. Presiseres i bestemmelser. Ingen kommentar.
- BFT1 er ny. Tillates 20 p-plasser til brukere av båthavn VS2. BK: Ingen kommentar.

Øvrige kommunalteknisk anlegg.

Tidligere K1 og K2 justeres iht. dagens plassering og oppdateres med nye formålskoder. Ny BRE for renovasjon legges inn ved SPP5. Energianlegg, R, utgår. BK: Ingen kommentar.

Fritids og turistformål

BFT1 er ny. Tillates boder, servicehus og parkering for båthavn VS2. BFT2 legges rundt eksisterende bålstue og badeanlegg. BK: Ingen kommentar.

Bestemmelsesområde – flytebrygger

Bryggenes plassering var tidligere regulert inn. Det legges nå inn et bestemmelsesområde for å ta høyde for uforutsette forhold ved etablering. BK: Ingen kommentar.

Rekkefølgekrav

Fordi infrastruktur allerede er etablert vil det ikke være behov for rekkefølgebestemmelser.

Forslagsstiller forslår i vedlagte reguleringsplanbestemmelser under VI, siste punkt, Utbyggingsrekkefølge:

«Utbyggingen skal være koordinert i forhold til en overordnet framdriftsplan». Dette mener kommunen/Sweco kan tas ut.

BK: Ingen flere kommentarer.

Behandlingsmetode og planprosess

Kommunen ser seg enig i forslagstillers ønske om å behandle planen som en mindre endring av gjeldene reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Hovedprinsippene er at en endring av gjeldene plan kan gjennomføres dersom endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen, ikke tilsidesetter hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Dette må synliggjøres i planbeskrivelsen.

Reguleringsplanen skal være i samsvar med gjeldende kommuneplan. Kommuneplanen er under rullering nå, forslag til revidert kommuneplan skal legges til grunn.

Kommunen ønsker nåværende navn på reguleringsplanen videreføres.

Plandokumentene sendes på begrenset høring og offentlig ettersyn i tre uker etter administrativ behandling. Parter som omfattes av begrenset høring og offentlig ettersyn er berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av tiltaket. Det vil i dette tilfellet være grunneier i og tilgrensende planområdet, Statsforvalteren, fylkeskommunen, NVE, Statens vegvesen og Kystverket.

Krav til planmateriale og dokumentasjon

Plandokumenter:

- Oppdatert plankart
- Oppdaterte bestemmelser
- Forenklet planbeskrivelse som forklarer endringene og konsekvensene

Viktige hensyn som må vurderes i planbeskrivelsen:

- Vern og bruk av sjø og vassdrag

Fremdrift

Balsfjord kommune/Sweco avventer komplett forslag til reguleringsendring.

Med forbehold om at det ikke er behov for omfattende revideringer trenger Sweco to uker på saksbehandling. Etter at saken er behandlet vedtas begrenset høring og offentlig ettersyn administrativt.

Deretter sendes plandokumentene på begrenset høring til berørte parter i tre uker.

Videre saksbehandling vil være avhengig av innkomne merknader. Spørsmålet om administrativ eller politisk stadfesting vil avgjøres etter endt høringsperiode.

Kart

Planfremstilling vil være som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhold, utforming, format m.m se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål.
--

Plangebyr

Avholding av oppstartsmøte gebyrlegges i henhold til Balsfjord kommunes gebyrregulativ.

Bekreftelse og forbehold

Vi gjør oppmerksom på at forhåndskonferansen kun regnes som gjensidig orientering.

Forhåndskonferansen gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen.

Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og/eller endring av saksbehandlingsprosessen.

Referat godkjent og kopi mottatt

.....
Underskrift tiltakshaver

.....
Underskrift saksbehandler

Med hilsen

Magnus Bjørlo
Ekstern saksbehandler
Arealplanlegger, Sweco Norge AS

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere

At Plan & Arkitektur AS

Postboks 1232

9262

TROMSØ