



Oppstartsmøtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Momentene i denne referatmalen skal fylles ut. Referatet godkjennes av partene ved underskrift i forbindelse med avslutning av møtet. Tekst i blått inneholder linker til nyttige nettsteder.

Saksnavn: Utvidelse Sagelvatn boligfelt  
 SaksID: 1933-262  
 Saksbehandler: Kristin Norbye-Bekkelund  
 Møtested: Balsfjord kommune, rådhuset  
 Møtedato: 31.08.17

<u>Til stede fra forslagsstiller</u>	<u>Til stede fra kommunen</u>
Gunnar Hemmingsen	Kristin Norbye-Bekkelund
Tor Arne Lillevoll	Åmund Rognli

## 1. Bakgrunnen for å igangsette planarbeidet

Ønsker å utvide eksisterende boligfelt med inntil 12 tomter.

Vedlegg: (materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet)  
 Beskrivelse av forslag til planløsning og avgrensning, kart og forhåndsvurdering fra formannskapet.

## 2. Planforutsetninger

Reguleringsplanform : Jfr. [PBL kapittel 12](#)  Detaljregulering  Områderegulering

Området berøres av følgende overordnede planer (fylkesplaner, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områdereguleringsplaner, temaplaner med mer):

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
	21.09.11	Kommuneplanens arealdel	
1933-188	19.02.14	Sagelvatn boligfelt	Deler av planområdet-bolig

Ny plan vil erstatte (helt eller delvis) følgende andre planer (reguleringsplaner, bebyggelsesplaner mm):

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
1933-188	19.02.14	Sagelvatn boligfelt	Bolig

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?  Ja  Nei

Merknad: .....

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?  Ja  Nei

Merknad: Området er avsatt til LNFR

Vil planforslaget utløse krav om konsekvensutredning / planprogram?  Ja  Nei

Jfr. [Forskrift om konsekvensutredninger](#)

Merknad: - I forbindelse med kommuneplanens arealdel er det gjort en KU for det aktuelle området (KU090). Denne tar høyde for 15-35 tomter. Utvidelsen av boligfeltet vil gi et samlet antall tomter på 24.

Vil ny plan utløse behov for utbyggingsavtale?  Ja  Nei

Jfr. [PBL kapittel 17](#)

Merknad: .....

Har kommunen [tilfredsstillende kartgrunnlag](#) for området?  Ja  Nei

Merknad: .....

Planforslaget må forholde seg til følgende rikspolitiske/statlige retningslinjer og bestemmelser

Rikspolitiske retningslinjer, jfr. PBL 1985 § 17-1 første ledd

  
  
  

[for samordnet areal og transportplanlegging](#)  
[for styrking av barn og unges interesser](#)  
[for vernede vassdrag](#)  
[for planlegging i kyst og sjøområder i Oslofjordregionen](#)

Statlige planretningslinjer, jfr. PBL 2008 § 6-2

[for klima- og energiplanlegging i kommunene](#)

Rikspolitiske bestemmelser, jfr. PBL 1985 § 17-1 annet ledd

[for kjøpesentre](#)

Statlige planbestemmelser, jfr. PBL 2008 § 6-3  
(foreligger ingen pr. 09.09.11)

### 3. Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet



Eiendomsstrategi 2017-2027

*Merknad:*

Innsatsområde: Økt boligbygging og samarbeid med private aktører.

### 4. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

Kopi av referatet fra oppstartsmøtet sendes regionale myndigheter ved varsling om oppstart av planarbeidet. Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Før planarbeidet varsles igangsatt anbefales det at varslingsmaterialet oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn.

Troms Fylkeskommune har utarbeidet følgende sjekkliste til oppstartsvarsel for reguleringsplaner:

- Informativt navn på plan – planID
- Oversiktskart
- Planavgrensning – detaljert kart (gnr/bnr)
- Dagens bruk – nåsituasjon
- Forhold til overordnet plan
- Hensikten med planarbeidet (formål og omfang)
- Virkninger av plan
- Vurdering av KU-krav etter § 3 i forskrift om konsekvensutredninger
- Planprosess og medvirkning – saksgang
- Referat fra oppstartsmøte med kommunen
- Andre vedlegg
- Innspills- og merknadsfrist
- Kontaktinformasjon - adresse for innspill (e-post)
- Adresseliste

### 5. Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Hovedtema	Utredes i forbindelse med planarbeidet
5.1 Planfaglige vurderinger	
5.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Omtalt i KU
5.3 Miljøvernfaglige vurderinger	
5.4 Kulturlandskap og kulturminner	
5.5 Samfunnsikkerhet - Risiko og Sårbarhet	ROS-analyse må utføres
5.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Viser til pkt. 1.7 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel: Hensynet til barn og unge

	<p>Ved regulering til nye byggeområder skal det legges til rette for gode lekemuligheter og gode, felles uteoppholdsplasser som gir gode og varierte aktivitetsmuligheter for alle og til alle årstider. I områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter skal det etableres nærlekeplass. Nærlekeplassen skal være innen gangavstand på 50 meter fra den enkelte bolig og ha en størrelse på minimum 200 m<sup>2</sup>. Nærlekeplassen skal som minimum inneholde sandkasse, benk og noe fast dekke. I områder hvor det etableres 20 eller flere boenheter skal det i tillegg til nærlekeplass etableres områdelekeplass. Maksimalt 50 boenheter kan være felles om lekeplassen. Denne skal være inne gangavstand på 200 meter fra den enkelte bolig og ha en størrelse på minimum 1000 kvm. Områdelekeplassen skal tilrettelegges for variert aktiviteter som for eksempel ballek, aking, sykling og lignende. Ved planlegging skal det påses at snarveier, tråkk og adgang til turløyper ikke forsvinner eller blokkeres, med mindre det skaffes en fullgod erstatning.</p>
5.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Økt trafikk til eksisterende avkjørsel.
5.8 Vann- og avløpshåndtering, også overvann	Infiltrasjonsevne i grunn, forurensning, slukkevann. VA-plan for området. Fagkyndig må kontaktes for å finne best mulig løsning for vann- og avløps-systemer.
5.9 Andre kommentarer	

## 6. Krav til planforslaget – innhold og materiale

### Forhåndsvurdering:

Alle innkomne forslag til ny arealbruk i Balsfjord kommune må forelegges det faste utvalget for plansaker til forhåndsvurdering. Det skal sikre at alle forslag blir behandlet likt, enten det er snakk om store utbygginger eller mindre tiltak. En slik vurdering på et tidlig stadium i prosessen vil gi et tydelig signal til tiltakshaver om hvorvidt tiltaket er i samsvar med de politiske ønsker for arealdisponeringen i kommunen.

Materialet til forhåndsvurderingen skal inneholde en tekstdel og en kartdel.

I tekstdelen skal følgende beskrives:

Navn på forslagstiller/tiltakshaver:	Dersom det er sameie på eiendommen, bør samtlige eiere samtykke i tiltaket. Ved tvist omkring utbyggingsspørsmålet gjelder sameielovens flertallsbestemmelser.
Gnr/bnr/lokalisering	Hvilke gnr/bnr berøres av tiltaket. Dersom driftsenheten består av flere enheter, skal alle disse beskrives i tekstform som en enhet selv om ikke tiltaket berører alle teigene.

Plantype:	Hvilken plantype dreier det seg om? Forhold til overordnet planverk.
Areal i planen	Hvor stort er anslagsvis det tenkte tiltaket? Hvor stort areal av totalen båndlegger er de vesentligste reguleringsformålene? Hvilke reguleringsformål er tenkt brukt?
Eksisterende arealbruk	Beskrivelse av dagens arealbruk og terrengets beskaffenhet, både på egen og nærliggende eiendommer.
Mål for planarbeidet, planens ambisjoner og visjoner	Kort beskrivelse av hovedmålsetningen og ambisjonene for prosjektet: Hva slags resultat ønsker man å skape? Hva slags størrelsesorden er det på tiltaket?

Kartdelen skal inneholde: Planens ytre avgrensning.

### 1.gangsbehandling:

Det er satt krav til dokumentasjon ved 1.gangsbehandling i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

Gjennom disse kravene vil Balsfjord kommune påpeke at det er tiltakshaver/forslagsstiller som er utredningspliktig og også plikter å fremstille plandokumentet i en slik form at det imøtekommer kommunens krav. Et planforslag vil ikke bli tatt opp til behandling før det er i tråd med krav stil i plan- og bygningsloven og i disse retningslinjer. Det stilles vesentlig strengere krav til det endelige planforslaget enn til den mer overfladiske forhåndsvurderingen. Det vil derfor være nødvendig med planfaglig kompetanse for å framstille et endelig reguleringsplanforslag.

Innlevert planmateriale skal inneholde følgende hoveddeler:

- Plankart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Vurdering av planforslaget i forhold til FOR 2009-06-26 nr 855: Forskrift om konsekvensvurderinger.
- Eventuelt vedtatt planprogram
- Eventuell konsekvensvurdering
- Innspill og merknader mottatt etter melding om planstart og vurderingen av disse

### Krav til plankartet:

- Plankartet tilrettelegges for A3 på PDF-format med tittelfelt, nordpil, rutenett, målestav og med fornuftig målestokk i tittelfeltet.
- Kartet skal fremstilles digitalt og leveres i SOSI-format, samt i PDF-format.
- Kart for tettbygde strøk bør ha målestokk 1:500 eller 1:1000
- Kartet skal være lett å lese og forstå
- Tenkt regulert område skal være omsluttet av streksymbol for planavgrensning. Avkjøring fra offentlig vei med tilhørende frisiktsone skal være innenfor planens avgrensning.
- Alle symbolene som benyttes i plankartet skal gjengis i tegnforklaringen. Tegnforklaringen skal bygges opp slik at den samsvarer med opplistingen i plan- og bygningsloven § 12-5.
- Tittelfeltet skal inneholde datoen for revisjon og saksgang i følge plan- og bygningsloven.

### Planbestemmelser:

- Planbestemmelsen leveres i word-format

- Planbestemmelsene bør bygges opp slik at de samsvarer med opplistingen i plan- og bygningslovens § 12-7.

Balsfjord kommune har utarbeidet retningslinjer til bestemmelser for formålene boligbebyggelse og fritidsbebyggelse. Så fremt det ikke foreligger spesielle grunner bør disse følges.

#### **Boligbebyggelse:**

- Prosent bebygd areal fastsettes til %-BYA = 35  
(Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal etter § 5-2 og tomtearealet.)
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Takvinkel skal ikke overstige 35°
- Så langt det lar seg gjøre, skal eksisterende avkjørsler benyttes fremfor etablering av nye

#### **Planbeskrivelse:**

- Planbeskrivelsen leveres i word-format
- Planbeskrivelsen skal beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til materialet ved innsending av forslag til reguleringsplaner, jfr kommuneplanens arealdel. Forslagsstiller er ansvarlig for å vurdere behov for ytterligere dokumentasjon som et resultat av de tilbakemeldinger man får ved varsel om oppstart og eventuelt seinere i prosessen.

## **7. Kommunaltekniske anlegg**

	<i>Merknader:</i>
Veg	Privat
Vann	Kommunal
Avløp	Privat
Renovasjon	Kommunal
Annet	

## **8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger**

Positiv til planarbeidet. Plan for vann og avløp må være på plass før planen kan tas til videre behandling.

## **9. Framdrift**

Forslagsstillers planlagte dato for varsel om oppstart: Innen kort tid.

Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen: Vil arbeide med planen utover høsten.

Utlegging til offentlig ettersyn antas å skje seinest: Rundt juletider.

## **10. Bekreftelser**

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av planforslaget, evt. endring av fremdriften på behandlingsprosessen.

Kommunen har opplyst om gjeldende gebyrregulativ for behandling av plansaker.

## **11. Materiale utdelt på oppstartsmøtet**

- Kopi av referatet
- Annet

Balsfjord kommune, den 31.08.17

Referent: Kristin Norbye-Bekkelund

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller: