

**MØTEREFERAT**

Dato: 15.07.2021

Saknr: 21/3235

**Oppstartsmøte Områderegulering for Nesbruket næringsområde.  
Møtested, Mosjøen  
Møtedato; 15.07.2021**

ROLLE	NAVN	TILSTEDE
Forslagsstiller (skal møte)	<b>Vefsn kommune: John Peter Garnes</b>	<b>Ja</b>
Grunneier	<b>Vefsn kommune: Nicolai Heilemann/ Petter Turmo</b>	<b>Ikke tilstede</b>
Fagkyndig konsulent (skal møte)	<b>Stian Kristoffer Iversen. Edvard Fåkvam (Kommunens egne fagfolk)</b>	<b>Ja</b>
Plan & Utvikling - saksbehandler	<b>Helge Lynghaug</b>	<b>Ja</b>
Plan & Utvikling – fagleder	<b>Hubertina Doeven</b>	<b>Ja</b>
Plan & Utvikling - enhetsleder	<b>Hubertina Doeven</b>	<b>Ja</b>
Plan & Utvikling - andre		
Barnerepresentanten		
Brann og redning		
Byggesak		
Folkehelsekoordinator		
Forurensningsmyndighet		
Boligpolitisk plan		
Andre		
Fakturaadresse:		

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

- Bestillingsskjema for oppstartsmøte (planinitiativ)
- Oversiktskart
- Forslag til plangrense
- Kartskisser / illustrasjoner (beskriv)
- Omtale av prosjektet
- Aktuelle tema for drøfting – KU?
- Fremdriftsplan
- Annet

## 2. Om planområdet og planinitiativet

Redegjørelse for prosjektet ut over planinitiativ: Legger til rette for mer detaljert Områderegulering, for å kunne selge byggeklare næringstomter. Politisk behandling av prinsipper for utvikling i området er gjennomført. Legger til rette for havneanlegg i nord.

Prinsippene for tomteutforming er tatt fra detaljregulering for Baustein. Dybde på 50 meter på tomtene

Formål skal konkretiseres gjennom planarbeidet. Ting som skal vurderes videre er;

-

- Mer lempelig med utelagring mot nord
- Offentlig havn/ Ikke forretning i området.

Planområdets beliggenhet: Baustein, Nesbruket, Halsøy – Mosjøen, Vefsn kommune  
Gnr/bnr: 105/2

Planområdets størrelse, ca daa: 137

Dagens innhold og bruk: Oppfylte arealer, Barkefylling, midlertidig lagring av vindmøllekomponenter,

Plan- og brukshistorikk: tidligere sagbruk

## 3. Planstatus, planer i området (<http://tema.webatlas.no/vefsn/Planinnsyn>):

Kommunedelplan for Mosjøen:

- o Arealformål: reguleringsplan som skal fortsatt gjelde.
- o Evt. aktuelle bestemmelser: Det forutsettes at KDP Mosjøen legges til grunn for det videre arbeidet.
- o Planområdet er regulert: plannavn områderegulering for Nesbruket næringsområde
- o Tilgrensende reguleringsplaner Detaljreg for Baustein, Reguleringsplan E6 Halsbekkvegen - Kulstad

Planer under arbeid:

- o Det pågår ikke planarbeid i området etter det kommunen kjenner til

Forhold til gjeldende planer:

- o Planarbeidet er i tråd med gjeldene planer (spesifiser) Ja, KDP Mosjøen, også i tråd med gjeldene områdereg.

## 4. Rammer og føringer planarbeidet må forholde seg til: (lenker)

- o Nasjonale og regionale rammer og føringer. Nasjonale forventninger, samt fylkesplan for Nordland, ev. regional plan for areal- hvis vedtatt.
- o Kommuneplanens samfunnsdel, spesielt arealpolitiske retningslinjer
- o Kommunedelplan for Mosjøen. – Det legges opp til en kyststi gjennom området.
- o Vefsn kommunes (VK) trafiksikkerhetsplan
- o VKs klima og energiplan
- o VKs sykkelbyplaner

- VKs kommunedelplan for folkehelse
- Annet (spesifiser)

### **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.

Planen utvider ikke byggeområdet og utvider heller ikke grad av utnyttning. Det legges til rette for etablering av infrastruktur og gatenett/ inndeling av tomter, med dette i seg selv vurderes ikke til å være i strid med gjeldende regulering eller overordnet planverk. Det er heller ikke lagt til rette for tiltak som utløser utredningsplikten jf. forskrift om konsekvensutredningers vedlegg 1. Endringene er dermed ikke av en slik karakter at utredningsplikten kan sies å bli utløst.

Vurdert til å ikke utløse utredningsplikt, men gammel KU blir lagt ved, og supplerende utredninger blir lagt ved. Grunnforurensning, Biologisk mangfold.

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

### **6. Konsekvenser - aktuelle tema i planarbeidet (temaliste i forskrift)**

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.*

Grunnforurensning,

Det er kjent at deler av området har forurenset grunn. Noen utredninger er gjort.

Biologisk mangfold.

Det er registrert to arter i området i etterkant av forrige regulering. Disse synes å være etablert i et utsprengt område/ fjellskjæring, og er fjellbakkestjerne og rynkevier. Begge arter er rødlistet som nær truet, og begge er norske ansvarsarter.

Det anmodes om at området befares med kvalifisert botanist/ biolog for å vurdere hvorvidt observasjonen er korrekt, og om forekomsten er av en slik art at den bør bevares / samt å fremskaffe generell bakgrunnskunnskap om disse artene slik at det foreligger et godt nok beslutningsgrunnlag for eventuell videreføring av gjeldende regulering. Hvis det viser seg at arealet må tas ut, bør det også vurderes hvordan avgrensning av skjæring bør gjennomføres i praksis.

#### Utvikling av by og lokalsamfunn

- Lokalisering og konsekvenser for sentrum: Også for kommunen og byen, trafikkmønster.

- Estetikk (utforming, gatebilde, volum, høyder m.m.). Strenge krav til utforming og Utomhusplan. Foreslår lemping på krav til saltak. Krav til bruk av tre i bygningsmassen i KDP Mosjøen.
- Evt møteplasser og byrom, kvaliteter i nærmiljø: Kyststi, gatestruktur. Flere alternativer vurderes.
- Konsekvenser for naboer. Utelagring kan gi estetiske utfordringer. \*Hardbruksboligen- midlertidig?

#### Næringsliv

- Råstoffressurser Stein til fylling i området. Massehåndtering blir eget tema i planarbeidet.
- Næringsareal – Hovedformål i planen.

#### Landskap, natur og kulturmiljø

- Landskapsbilde (nær/fjernvirkning). – se konsekvenser for naboer. Åpne sektorer via veiarealer i området.
- Naturmangfold, herunder vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8 – 12. Samlet belastning blir særlig viktig. To rødlistearter må sjekkes ut
- Strandsone og kantsone, vann og vassdrag. Strandsone. Formelt krav om byggegrense mot sjø.
- Grønnstruktur (eksisterende, bevare, fjerne, tilpasse, etablere ny) Sammenhengende adkomst mellom bystranda og Halsøy. Utvidet grønnstruktur bør vurderes, ikke påkrevd.
- Kulturminner og kulturmiljø. Pålgarden? Allerede regulert bort.
- Friluftsliv – se over.
- Masseforvaltning. Behov for å beregne massebalanse / plan for massehåndtering? Se over. Ja.

#### Miljø og samfunnsikkerhet

- Risiko- og sårbarhetsanalyse (skal alltid utarbeides) ROS.
- Miljøulempen (forurensning, støv, støy og luft): ikke direkte etter planforslaget.
- Forurensning i grunnen (eiendommens historikk og evt. behov for undersøkelse) Forurensning i grunn. Gjennomført undersøkelser. Barkefyllingen må tas bort.
- Radon. Må sjekkes
- Grunnforhold. I nord avklart? I sør må avklares.
- Skred. **Erosjonssikring mot sjø...**
- Flom Stormfloutsatt. Minste gulvhøyde må fastsettes. Sjekk ut.

#### Barn og unge

- Barn og unges interesser. Barn og unge har interesser i nærområdet. Bevegelsesmønster må avklares.
- Skolevei. Vurderes gjennom planen
- Lekearealer (privat og offentlig jf kommunedelplan) Ikke krav til til lekearealer

#### Teknisk infrastruktur

- Energiløsninger. Fjernvarmeinfrastruktur bør vurderes. Strøm. Ny trafotomt.
- Bredbånd/fiber krav trekkør?
- Vann og avløp -
- Overvannshåndtering. Blågrønn infrastruktur vurderes i forbindelse med vann og avløp.
- Renovasjon, vurder nedgravd løsning. Ikke relevant.
- Brannvann, tilgjengelighet for brann- og redning (evt sikre tilgang). Sjekkes ut.

### Sosial infrastruktur

- Skole
- Barnehage
- Annet

NEI

### Samferdsel

- Veg/trafikk/adkomst/frisikt. Adkomstløsninger vurderes. Fotgjenger Myke trafikanter må tillegges vekt.
- Kollektivforbindelse Busstopp på kroverten. Gangbru gammelbrua.
- Trafikksikkerhet og tilgjengelighet. N100.
- Parkering, herunder sykkelparkering. Se kdp og N100. Forskrift om vilkårsarkering. Parkering på egen tomt.

### Folkehelse

- Universell utforming. Skal gis vekt i planarbeidet.
- Rekreasjonsarealer. Krav om tilrettelegging for ferdsel og opphold i KDP. Må svares ut gjennom planen. Krav om parkmessig opparbeiding videreføres.
- Sammenhengende gang- og sykkelnett

### Boligkvalitet

- Antall og type boliger
- Utearealer - utomhusplan
- Sol/skygge-analyse (midtsommer og Vår-/høstjevndøgn)

## **7. utbyggingsavtaler. Vurder krav i påfølgende detaljreguleringer.**

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?

- Nei (Forlagsstiller må ta kontakt med kommunen dersom man i løpet av planarbeidet likevel erkjenner et behov for utbyggingsavtale da prosessen må varsles)

Det skal evt. forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen, jf pbl § 17. Avtalen skal (bør) legges ut til offentlig ettersyn samtidig med planforslaget. Inngått avtale skal kunngjøres.

Advokat Nicolai Heilemann er kommunens kontaktperson for utbyggingsavtaler. Tlf 75 10 11 14, evt via mail: [nicolai.heilemann@vefsn.kommune.no](mailto:nicolai.heilemann@vefsn.kommune.no)

## **8. Plantype, plannavn**

- Områderegulering jf pbl § 12-2  
*Kommunen har ansvar for planarbeidet. Det kan evt. gjøres avtale med private slik at de står for hele eller deler av det planfaglige arbeidet, innenfor rammer fastlagt av kommunen, og at de dekker kostnadene ved dette helt eller delvis.*

Plannavn: Områderegulering for Nesbruket næringsområde.

Planid: P\_20221118

## 9. Medvirkning

Kommunen oppfordrer forslagsstiller til å tilrettelegge for aktiv medvirkning tidlig i planprosessen, gjerne i forkant av formell varsel om oppstart, samt i høringsperioder.

Kommunen kan delta, men forslagsstiller er ansvarlig for gjennomføring. Særlig fokus på svake grupper. Det må framgå av oppstartsmelding og planforslag hvordan medvirkning skal skje/har skjedd. Det forutsettes særlig oppmerksomhet rettet mot beboere på Halsøy og eventuelt også på Hals/Halsåsen.

## 10. Anbefaling av oppstart

- Oppstart av planarbeidet kan anbefales. Bedre regulering av infrastruktur vil sikre allmenne interesser i området, samtidig som det innebærer en tilrettelegging for salg og ny aktivitet i området.

## 11. Oppstart av planarbeid

Oppstart skal annonseres i Helgelendingen og på kommunens nettside. Oppstartsvarselet 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. Utløser planarbeidet behov for utbyggingsavtale med kommunen, må oppstart av dette arbeidet varsles 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 sosisfil. Det kan ved oppstart åpnes for mindre justering av plangrensen underveis i prosessen.

- Avgrensning foreslås som vist i planinitiativet:
- Avgrensning foreslås justert i forhold til vist i planinitiativet (se vedlegg):

Kan endres i sør, slik at vestlig ende av gateløpet «Pålgarden» blir knyttet opp mot eventuell etablering av kvadratur i området.

## 13. Krav til planforslaget

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.

Forslagsstiller er gjort kjent med kommunens nettside som har omtale av prosess, tidsfrister og krav til planforslaget, samt plandialog og politisk møteplan. Det forutsettes at nettsidene brukes aktivt, og at krav til materiale og prosess beskrevet under Arealplaner → Reguleringsplaner → Planprosessen følges opp.

Startpakken finnes på kommunens interne fellesområde.

## 14. Gebyrer ([Vefsn.kommune.no](http://vefsn.kommune.no))

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

#### Kartgrunnlag

Tiltakshaver må bestille digitalt kartgrunnlag og andre nødvendige plandata (gjeldende plan, evt tilstøtende planer, naboliste etc.) via kommunens kartbutikk.

### **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.

Helge Lynghaug  
referent

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor ikke signert*

Lenker til:

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

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

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

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

Adresseliste - berørte offentlige organer

Lokal sjekklister for arealplaner

Sjekklister for SOSI-filer

Lokale krav til framstilling og levering av planforslag og plandata

Sjekklister utbyggingsavtaler