

Referat fra oppstartsmøte

(Etter plan- og bygningslovens § 12-8)

1. Om planinitiativet og forslagsstiller

Arbeidstittel	Detaljregulering for Landskapshotell på Ystnes	
Initiativet gjelder		Plan med krav om KU
		Områderegulering
	x	Detaljregulering
		Mindre endring av:
		Utbyggingsavtale
Tiltakets adresse / beliggenhet	Ystnes, Øksfjord, Loppa kommune	
Berørte eiendommer	Direkte berørt: 26/3, 26/350, 26/351, 26/352, 26/367, 26/429 Naboer/gjenboere: 26/27, 26/176, 26/251, 26/338, 26/353, 26/354, 26/355, 26/356, 26/359, 26/397, 26/398, 26/423, 26/430	
Planens formål / hensikt	Landskapshotell, reiselivsbedrift	
Viktige problemstillinger		
Forslagsstiller / tiltakshaver	Arctic Landscape Hotels AS	
Planfaglig ansvar	Firma: Rambøll Norge AS, avd. Alta Løkkeveien 115 Pb 1077 9503 Alta Prosjektansvarlig: Karianne Lund Heitmann Tlf 476 19 087	

	karianne.heitmann@ramboll.no
Informasjon fra forslagsstiller / konsulent i forkant av møte	Oversendt planinitiativ med info
Supplerende informasjon i oppstartsmøtet	Vurderinger rundt fyrlykta, dialog med kystverk. Innenfor 100 meters beltet. §1-8 pbl. Området utenfor avsatt areal. Ny KPA under utarbeidelse, forventet vedtatt 2020. WSP Norge jobber med planen. Ute på høring nå ifølge kommunen. Gapahuk på Ystnesholmen, del av prosjekt dagsturhytter. Planlegges små frittstående bygninger til badstu, lagring for kajakk, badestamp, o.l innenfor planområdet.

2. Om oppstartsmøtet

Møtested	Rambøll sine lokaler i Alta sentrum
Møtetidspunkt / ramme	17.01.20 kl 12.30
Deltakere	Fra forslagsstiller: Knut Kvilekval (Arctic Landscape Hotels AS), Karianne Lund Heitmann (Rambøll), Kim Gøran Pedersen Fra kommunen: Frank Bækken, Kenneth Johannessen, Aleksander Alsén
Referent	Saksbehandler/plankonsulent

3. Saksopplysninger

Arkivsaksnummer	2020/198
Nasjonal arealplan - ID	5432_20200001
Saksbehandler	Navn: Kenneth André Johannessen Kontaktinfo: kenneth.a.johannessen@loppa.kommune.no 46 90 64 39 / 78 45 32 16

4. Gjeldende planer

Planstatus

Gjelder	Plan	Formål	Vedtaksdato
	Fylkes(del)plan / regional plan		
x	Kommuneplanens arealdel	Kommuneplan for Loppa kommune	10.06.1996
	Kommunedelplan		
	Områderegulering / Reguleringsplan		
x	Detaljregulering / Reguleringsplan	Detaljregulering for Ystnes, planID 19770001, Formål industri, friluftsområde, bolig.	12.05.1977
	Bebyggelsesplan		

Andre relevante planer /vedtak / prosesser i og inntil planområdet

Status	Plan / Tiltak	Formål	Vedtaksdato
	Dagsturhytter		

Relevante kommunale planer, vedtekter, utredninger m.m.

Aktuell	Dokument	Merknader
x	Planstrategi	Under revisjon, på tur på høring
x	KP samfunnsdel	2016-2027
x	Hovedplan Vann	Fra 2014
x	Hovedplan Avløp	Fra 2014
x	Folkehelse	Under utarbeiding
	Annet	

Relevante statlige planretningslinjer / bestemmelser / planer

Aktuell	RPR	Merknad
---------	-----	---------

x	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging	
	Klima- og energiplanlegging i kommunene	
x	Differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	
	Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	
	Vernede vassdrag,	
x	Barn og unges interesser i planleggingen	
	Støy i arealplanlegging	
	Kjøpesentre	

Andre relevante lover, forskrifter og veiledere

Aktuell	Dokument	Merknader
	Retningslinjer til endret bruk av utmark i Finnmark	
x	Sametingets planveileder	

I tillegg gjelder forskrifter og temaveiledere til plan- og bygningsloven.

5. Viktige tema i planarbeidet

Tabellen under angir viktige tema som må vurderes eller utredes i det videre planarbeidet, og som skal kommenteres nærmere i planbeskrivelsen.

NB! Listen er ikke fullstendig. Forslagsstiller må selv, bl.a. på bakgrunn av innspill etter oppstartsvarelet, vurdere om det er flere forhold som må vurderes i plansaken.

Relevant	Tema	Merknad
	1. Konsekvensutredning	Den som fremmer forslag til plan etter plan- og bygningsloven eller søker om tillatelse etter annet lovverk, skal selv vurdere om planen eller tiltaket faller inn under «Forskrift om konsekvensutredninger», jf. https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2014-12-19-1726 Denne vurderingen må gjøres av forslagsstiller før oppstartsmøtet. Det vurderes at denne planen ikke utløser krav om KU. Vurderinger gjort iht. forskrift for konsekvensutredninger tilsier at det ikke er noen forhold som utløser dette kravet. Vurderingene vil fremgå av plandokumentene.
x	2. Barns og unges interesser	Lekeplass satt av i planområdet, erstatningsareal må vurderes. Mye barn i området, 30 sone.
x	3. By- og stedsutvikling	Setter Loppa «på kartet». Optimisme, arbeidsplasser.
x	4. Byggeskikk og estetikk	Arkitekt på saken, ivaretas.
x	5. Demografiske forhold	Det skal redegjøres for hvordan tiltak / planer påvirker lokal demografi, herunder folketall / bosetting. Viktig tema, kan bidra til å stoppe fraflytting. Arbeidsplasser genereres. Omtrent 900 innbyggere i dag.
x	6. Folkehelse	Nye tiltak og planer skal legge til rette for tiltak som kan bidra til bedre folkehelse. Vurderes, særlig ift. tilgangen til fjæra.
x	7. Friluftsliv	Befolkningens tilgang til friluftsområder /aktiviteter skal sikres.

		Stimulere til økt interesse, turister. Grillplass. Fjæra blir fortsatt tilgjengelig for allmennheten
x	8. Klimatilpasning / klimaendringer	Tilpasset bebyggelse, arkitekt jobber med utformingen.
x	9. Landskap	http://www.miljodirektoratet.no/no/Publikasjoner/Publikasjoner-fra-DirNat/Annet/Veileder-Metode-forlandskapsanalyse-i-kommuneplan/
x	10. Lokalklima	Viktig.
x	11. Miljøvennlig / alternativ energiforsyning	Tiltakshaver har engasjert en som skal jobbe med dette. Vil se på mulighetene, evt. løsninger omtales i planbeskrivelsen.
x	12. Naturmangfold	Vurderinger ihht. naturmangfoldloven
	13. Naturressurser	Ingen kjente.
	14. Næringsinteresser	Ingen andre i nærområdet.
x	15. Risiko- og sårbarhet	Forenklet ROS-analyse lages i forbindelse med planarbeidet. Morene og fjell, utenfor skredområde. Mye vind, normal nedbørsmengde.
x	16. Samiske interesser	Reinbeitedistrikt varsles. Omtales ellers.
x	17. Sosiale forhold	Boplasser til ansatte, arbeidsplasser.
x	18. Teknisk infrastruktur og trafikkforhold	Alt er tilrettelagt, ingen overvannshåndtering. Kenneth sender over filer på dette.
x	19. Universell utforming	Jf. www.universell-utforming.miljø.no Hotellet skal være universelt utformet.
x	20. Uterom og grønnstruktur	Mest mulig uberørt natur. Tilrettelegge uteareal til gjester.
x	21. Verneverdier	Tysk fort fra krigen, kartlagt av fylket, avventer rapport. Tufter også i området.
	22. Annet	
	23. Gjennomføring / utbyggingsavtale	I plandokumentene skal det redegjøres for finansiering og fremdrift, behov for, og innhold i, ev. utbyggingsavtale.
	24. Felles plan- og byggesak	Ikke aktuelt

6. Risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides en ROS analyse som en del av planbeskrivelsen. Tabellen under angir viktige tema som kommunen allerede vet at må vurderes i ROS-analysen.

NB! Listen er ikke fullstendig. Forslagsstiller må selv, bl.a. på bakgrunn av innspill etter oppstartsvarelet, vurdere om det er flere forhold som må vurderes i ROS analysen.

Nr.	Risikoforhold	Aktualitet		Risiko forårsakes av	
		Ja	Nei	Omgivelsene	Plantiltaket
1	Snøskred		x		
2	Steinskred / steinsprang		x		
3	Sørpeskred		x		
4	Jord- og leirskred		x		
5	Oversvømmelse (inkl. isgang)		x		
6	Stormflo / havstigning	X havstigning		x	
7	Overvannsflom		x		
8	Erosjon		x		
9	Kvikkleire	X		x	
10	Dårlig / usikker byggegrunn		x		
11	Sprengingsskader		x		
12	Ekstremvær	x		x	
13	Brann		x		
14	Eksplisjon		x		
15	Forurensing i vann / sjø		x		
16	Forurensning i bunnsedimenter		x		
17	Forurensing i grunn		x		
18	Luftforurensning		x		
19	Radon		x		
20	Elektromagnetisk stråling		x		
21	Støy		x		

22	Trafikkulykker		x		
23	Smitte		x		
24	Annet		x		

7. Varsel om oppstart – krav til materiale

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet, og er gjort kjent med regjeringens planveileder der krav til materiale er nærmere omtalt:

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder.html?id=613879>

Oppgave	Merknad
Høring av planprogram samtidig med varsel om oppstart (ved KU)	Ved krav om KU skal teksten i annonse og brev / Internett suppleres med informasjon om offentlig ettersyn av planprogrammet.
Annonse i lokalavisen: <ul style="list-style-type: none"> - lovhjemmel - type regulering (detalj el. område) - kartutsnitt med planavgrensning - tydelig beskrivelse av lokalisering - redegjørelse for formålet med planen - vurdering av KU plikt - forslagsstiller og planlegger - frist for uttalelser og kontakinfo - henvisning til webside for mer info 	Egen annonse i Altaposten Varsle myndigheter, naboer. Liste over parter sendes over.
Informasjon på Internett: <ul style="list-style-type: none"> - bør inneholde mer informasjon enn avisannonsen. - skal legges ut på kommunens hjemmeside og egen hjemmeside 	Informasjonen sendes til kommunens saksbehandler for publisering på kommunens hjemmeside. Kan inneholde henvisning til egen hjemmeside for mer informasjon.
Brev til berørte parter: <ul style="list-style-type: none"> - oversiktskart - kartutsnitt med planavgrensning - berørte Gnr./ Bnr. - redegjørelse for formålet med planen - dagens planstatus - ønsket planstatus - type regulering - krav om KU eller ikke - frist for uttalelser og kontakinfo 	Adresselisten og utskrift av kart og ev. planprogram skal legges ved brevet. Tilsvarende informasjon legges ut på Internett. Ev. planprogram legges ut her til nedlasting. Web-adressen skal stå i annonsen.

Ev. informasjonsmøte / andre info-tiltak	Vanligvis et åpent møte i forbindelse med oppstart, og et i forkant av offentlig ettersyn. Vurderes i den enkelte saken
Planavgrensning	Planavgrensningen skal ved varsling av planoppstart sendes til kommunen i gjeldende SOSI-versjon, slik at den kan legges inn i kommunens digitale system for planforvaltning.

8. Innlevering av planforslag – krav til materiale

Planforslaget leveres i utgangspunktet kun elektronisk. Kommunen kan be om utskrift av hele, eller deler av planforslaget, ved behov.

Planforslaget skal utarbeides iht. gjeldende plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter og gjeldende SOSI-standard. Planer som avviker fra gjeldende regelverk vil bli returnert.

Innhold	Merknad
Plankart	Leveres i gjeldende SOSI-format og PDF. I PDF filen skal riktig utskriftsformat angis. Se Nasjonal produktspesifikasjon http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/tema/plan-og-bygningsloven/plan/kart--og-planforskriften.html?id=570324
Bestemmelser	Leveres i Word og PDF format.
Planbeskrivelse med vurdering av virkninger og ROS-analyse	
Visualiseringsmateriale (volumstudier)	Leveres i PDF format, ev. annet bildeforamt etter avtale.
Kopi av varslingsbrevet med adresseliste	Sendes til kommunen i forbindelse med varsling
Kopi av innspill under varslingen	Leveres samlet sortert etter dato i PDF format innen 3 uker etter uttalelsesfrist.
Kopi av annonser	Leveres i PDF format samtidig med innspillene.

Annet materiale	Eks.: Det kan bli påkrevd materiale som bidrar til å visualisere det planlagte tiltaket. Følgende tema vil være sentrale å få belyst i utbyggingsprosjekter: <ul style="list-style-type: none"> • Sol-/skyggevirksomheter • Tilpasning ift. omkringliggende bebyggelse.
-----------------	--

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til innhold og utforming av planforslaget. Planforslaget blir ikke behandlet før materialet er komplett og iht. avtale med kommunen på oppstartsmøtet.

9. Foreløpig oppsummering /konklusjon fra kommunen

Planstatus		Planinitiativet SAMSVARER med overordnet/gjeldende plan. Kommentar:
	x	Planinitiativet STRIDER med overordnet/gjeldende plan. Kommentar: Ny KPA under utarbeiding der dette arealet settes av til formålet for denne planen.
Kreves KU		Ja
	x	Nei
Plankrav		Områderegulering
	x	Detaljregulering
		Mindre vesentlig endring av plan
Anbefaling	x	Anbefaler oppstart av planarbeid
		Anbefaler ikke oppstart av planarbeid
Planavgrensning	x	Oversender forslag med forslag til referat.
Annet		

10. Framdrift

Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første gangs vedtak i saken er maksimum 3-12 uker, med mindre annet er avtalt.

Videre framdrift er bla avhengig av hvilke innspill som kommer under det offentlige ettersynet. Pr nå er det ikke hensiktsmessig å sette opp en fremdriftsplan.

11. Gebyr

Saksbehandlingsgebyr	
Saksbehandlingen er gebyrbelagt. Gjeldende gebyrregulativ er tilgjengelig på kommunens hjemmeside: www.loppa.kommune.no under <i>Betalingssatser</i> . Maksimumsgebyr er pr. (dato): kr 7210	
Fakturaadresse	Loppa kommune Parkveien 1/3 9550 Øksfjord

12. Godkjenning av referatet

Referatet, merknader og innspill fra Loppa kommune bygger på de opplysningene og de planfaglige forholdene 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.

Referat, datert 17.01.2020

Referent: Karianne Lund Heitmann, plankonsulent

Referatet er godkjent av kommunen:

Dato 28.02.20

Sign.