



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: Områderegeringsplan datasenter Stormoen

SaksID: Plan-ID 1933-272

Saksbehandler: Einar Hamnvik

Møtested: Balsfjord kommune, rådhuset/Skype

Møtedato: 23.05.2019

Fakturaadresse:

Til stede fra forslagsstiller

Dag-Arne Arnesen Wensel (Nordkraft AS)

Gry Eva Michelsen (Multiconsult)

Prosjekt

Til stede fra kommunen

John Vegard Gystad

Arne Rydningen

Einar Hamnvik

1. Bakgrunnen for å igangsette planarbeidet

Nordkraft er et energikonsern med hovedbase i Narvik, med fokus på utvikling, utbygging, produksjon og distribusjon av helt naturlig fornybar energi. Konsernet er også inne på eiersiden i kraftomsetning og andre energirelaterte virksomheter. Arbeidet med å kartlegge og tilrettelegge tomter for kraftkrevende industri, herunder datasentre startet i 2018. Nordkraft Prosjekt som forslagsstiller ønsker å igangsette et reguleringsplanarbeid for deler av Stormoen, i Balsfjord kommune. Multiconsult er plankonsulent og ansvarlig for utarbeidelse av plandokumentene. Balsfjord kommune er ansvarlig myndighet.

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av næringsvirksomhet på Stormoen. Det ønskes primært sett å legge til rette for etablering av datahaller med tilhørende anlegg. Det er i tillegg aktuelt å åpne for etablering av annen kraftkrevende næringsvirksomhet. Det er også aktuelt å etablere et masseuttak.

2. Planforutsetninger

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

I PS 92/19 – Forhåndsvurdering reguleringsplan gnr/bnr: 36/6, 36/26 m.fl. - er det, i 3. avsnitt i rådmannens vurdering, ved en inkurie sagt at planarbeidet gjennomføres som detaljregulering. Det presiseres at forannevnte plan skal gjennomføres som en områdereguleringsplan.

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	Næringsformål, N4, og LNFR i gjeldende KPA

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

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad: Perpetuum Circuli AS har igangsatt arbeide med utvidelse av virksomheten i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? Ja Nei

Merknad: Næringsareal er foreslått utvidet i forbindelse med revisjon av KPA

Vil planforslaget utløse krav om konsekvensutredning / planprogram? Ja Nei

Jfr. [Forskrift om konsekvensutredninger](#)

Merknad: - Faller planen innunder forskriftens § 2): Skal konsekvensutredes
 - Faller planen innunder forskriftens § § 3 og 4): Skal konsekvensutredes
 NB! Dersom planen faller innunder § 3 men IKKE innunder § 4 skal dette fremgå av varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet, jfr. forskriftens § 5.

Vil ny plan utløse behov for utbyggingsavtale? Ja Nei

Jfr. [PBL kapittel 17](#)

Merknad: Vurderes parallelt med planprosessen for øvrig.

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

Merknad: Multiconsult fremskaffer relevant kartgrunnlag

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](#)
- [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023](#)

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

<input type="checkbox"/>	KPA-2011, Bestemmelser	KPA er til revisjon
<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		

4. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

Kopi av referatet fra oppstartsmøtet sendes regionale myndigheter ved varslingsvarsel 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 sjekklister 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	X
5.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	X (Reindrift)
5.3 Miljøvern faglige vurderinger	X

5.4 Kulturlandskap og kulturminner	X
5.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	X
5.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	
5.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafikksikkerhet	X
5.8 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 frisisone 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.

Fritidsbebyggelse:

- Fritidsboliger skal ha en klar lengderetning som følger høydekonturene
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige fire meter fra målt terrengs gjennomsnittsnivå. Opprinnelig terreng bør ikke endres mer enn 1 meter.
- Maksimal BYA = 160 m²

(Bebygd areal (BYA) for en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomta.)

- Takvinkel skal ikke overstige 35°
- Maksimalt 3 bygninger per fritidseiendom
- Samlet areal for terrasser og verandaer skal ikke overstige 30 m². Terrasser og verandaer skal tilpasses det naturlige terrenget og ligge så lavt som mulig. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser og verandaer.

- Det skal ikke gjøres mer inngrep i terrenget enn nødvendig for å realisere byggeprosjektet. Det skal ikke opparbeides plener og hager for hytter som ligger i utmarken. Tomtene skal i størst mulig grad fremstå som naturtomter og tilpasses landskapet og terrenget.

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 avkjørslers 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

	Merknader:
Veg (kommunal)	Balsfjord kommune (Arnt Hansen)
Vann	Balsfjord kommunalteknikk og Storvatn Vassverk SA v/ Steinar Nilsen (sarn-nil@online.no)
Avløp	Balsfjord kommunalteknikk (https://www.balsfjord-va.no/om-oss/)
Renovasjon	Senja avfall (avtale med kommunen)
Annet/Bergneset havn	Balsfjord kommune (Arnt Hansen)

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

9. Framdrift

Forslagsstillers planlagte dato for varsel om oppstart: 28.06.2019

Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen: Medio 4. kv. 2019

Utlegging til offentlig ettersyn antas å skje seinest: Medio 1. kv. 2020

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 24.05.2019

Referent : Einar Hamnvik

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller:

Narvik, 06-19



