

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.  
PLAN-24/00271-10

Saksbehandler  
Anna Sunnefeldt Nyberg  
+47 47765133

Dato  
26.06.2024

## Oppstartsmøte reguleringsplan, plan 1984 detaljregulering Leirbakken næringsområde KI4

Etter plan- og bygningsloven § 12-8 er det krav om gjennomføring av oppstartsmøte i plansaker når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv.


Målet med oppstartsmøtet er å etablere en felles forståelse mellom forslagstiller og kommunen om forutsetningene for det videre planarbeidet, og bidra til å redusere faren for at uavklarte eller uforutsette forhold skal vanskeliggjøre eller forsinke den etterfølgende planprosessen. Det skal i møtet avklares premisser for planlegging, medvirkning og prosess. Videre skal forholdet til overordnede planer og retningslinjer, planområdets utstrekning og planens detaljeringsgrad avklares. Partene skal forholde seg til disse forutsetningene i det videre planarbeidet. Referatet er et fundament og en felles referanse for det videre planarbeidet, og skal legges ved planforslaget til offentlig ettersyn.


Det ligger ingen binding for kommunen til senere å vedta et planforslag selv om det i oppstartsmøtet gis aksept for at planprosessen kan starte. Kommunen er ikke bundet av vurderinger i prosessen. Dersom planforslag ikke blir vedtatt kan ikke forslagsstiller kreve kompensasjon for sine utgifter, selv om vedkommende med god grunn kunne ha forhåpninger om dette.

Oppstartsmøtereferatet er ikke uttømmende, det som ikke fremgår av referatet er det ikke tatt stilling til.

### REFERAT

<b>Dato</b>	26. juni 2024
<b>Tid</b>	10:00-11:30
<b>Sted</b>	Teams
<b>Referent</b>	Anna Sunnefeldt Nyberg
<b>Til stede</b>	<u>Forslagsstiller:</u> - Amund Drønen Ringdal, Minken næringspark 2 AS - Stig Tore Johansen, Minken næringspark 2 AS - Håvard Wold Drønen, plankonsulent HS Arealplan AS  <u>Byplan:</u> - Anna Sunnefeldt Nyberg, saksansvarlig - Margareth Sundfør - Ola Aronsen

1. INFORMASJON	
Adresse	Kjoselvmoen
Gårds- og bruksnr.	27/78, 27/112, 27/111, 27/89, 27/6
Forslagsstiller	Minken næringspark 2 AS/ Amund Drønen Ringdal og Stig Tore Johansen
Plankonsulent	HS Arealplan AS/ Håvard Wold Skaaden
Gebyrkravet sendes til:	Minken næringspark 2 AS
<b>BESKRIVELSE AV PLANINITIATIVET - 21.03.2024</b>	
Beskrivelse av tiltaket (planlagt bebyggelse, anlegg m.m., jf. innsendt planinitiativ)	<p>Tilrettelegging av næringsbebyggelse med tilhørende anlegg, i tråd med gjeldende områderegulering, plan 1716, næringsområde på Leirbakken. Underformål er lager, industri og håndverksbedrifter. Avsatt næringsområde i plan 1716 oppgir 34.6 daa.</p> <p>I planarbeidet er det lagt opp til etablering av fire rektangulære bygg i første trinn, med noe ulik lengde og bredde. Dette er planlagt benyttet som lager, verksted, lett produksjon med tilhørende kontor og oppholdsrom. Det planlegges også for resirkulering av skadede biler for videresalg av deler og komponenter. Delelager vil være innendørs og utelagringen vil bestå av biler som skal resirkuleres. I tillegg er det planlagt parkeringsplasser, snumulighet på tomt samt oppstillingsplasser for tyngre kjøretøy.</p> <p>Næringsområdet vil få atkomst fra etablert adkomstveg til Minken næringspark. Det er enda ikke vurdert i detalj hvor dette vil være. Utnyttingsgraden er beregnet til BYA: 50 %. Maksimal tillatt gesimshøyde er 15 m, målt fra gjennomsnitt planert terreng. Maksimalt tillatt BRA vil ikke overstige 15000 m2 innenfor planområdet.</p> <p>Illustrasjonen viser eksempel på hvordan området maksimalt kan disponeres.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12000 m2 BYA bebyggelse</li> <li>• + 2000 m2 i plan 2</li> <li>• Omregning til BRA: 14000 m2 * 0,9 = 12600 m2 BRA</li> <li>• Parkering: 2400 m2 (15000-12600)/ 18 m2 = 133 p.pl.</li> <li>• 12600 m2 BRA / 133 p.pl.= 0,95 p.pl/100 m2 BRA</li> <li>• Totalt: 15000 m2 BRA</li> <li>• (forslagsstiller sier noe om aktuelle virksomheter)</li> </ul>  <p style="text-align: right; font-size: small;">HS Arealplan AS</p>
Arealformål	Formål det skal legges til rette for
	<input type="checkbox"/> Boligbebyggelse <input type="checkbox"/> Fritidsbebyggelse
	<input type="checkbox"/> Forretning <input type="checkbox"/> Kontor
	<input type="checkbox"/> Detaljhandel <input type="checkbox"/> Offentlig/privat tjenesteyting
	<input type="checkbox"/> Hotell/overnatting/bevertning <input checked="" type="checkbox"/> Næringsbebyggelse
	<input type="checkbox"/> Uttak/deponi <input type="checkbox"/> Samferdsel
	<input type="checkbox"/> Tekn. infrastruktur <input type="checkbox"/> Akvakultur
	<input type="checkbox"/> Kombinerte formål <input checked="" type="checkbox"/> Vegetasjonskjerm

1. INFORMASJON	
Adresse	Kjoselvmoen
Gårds- og bruksnr.	27/78, 27/112, 27/111, 27/89, 27/6
Forslagsstiller	Minken næringspark 2 AS/ Amund Drønen Ringdal og Stig Tore Johansen
Plankonsulent	HS Arealplan AS/ Håvard Wold Skaaden
Gebyrkravet sendes til:	Minken næringspark 2 AS
<b>BESKRIVELSE AV PLANINITIATIVET - 21.03.2024</b>	
Beskrivelse av tiltaket (planlagt bebyggelse, anlegg m.m., jf. innsendt planinitiativ)	<p>Tilrettelegging av næringsbebyggelse med tilhørende anlegg, i tråd med gjeldende områderegulering, plan 1716, næringsområde på Leirbakken. Underformål er lager, industri og håndverksbedrifter. Avsatt næringsområde i plan 1716 oppgir 34.6 daa.</p> <p>I planarbeidet er det lagt opp til etablering av fire rektangulære bygg i første trinn, med noe ulik lengde og bredde. Dette er planlagt benyttet som lager, verksted, lett produksjon med tilhørende kontor og oppholdsrom. Det planlegges også for resirkulering av skadede biler for videresalg av deler og komponenter. Delelager vil være innendørs og utelagringen vil bestå av biler som skal resirkuleres. I tillegg er det planlagt parkeringsplasser, snumulighet på tomt samt oppstillingsplasser for tyngre kjøretøy.</p> <p>Næringsområdet vil få atkomst fra etablert adkomstveg til Minken næringspark. Det er enda ikke vurdert i detalj hvor dette vil være. Utnyttingsgraden er beregnet til BYA: 50 %. Maksimal tillatt gesimshøyde er 15 m, målt fra gjennomsnitt planert terreng. Maksimalt tillatt BRA vil ikke overstige 15000 m2 innenfor planområdet.</p> <p>Illustrasjonen viser eksempel på hvordan området maksimalt kan disponeres.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12000 m2 BYA bebyggelse</li> <li>• + 2000 m2 i plan 2</li> <li>• Omregning til BRA: 14000 m2 * 0,9 = 12600 m2 BRA</li> <li>• Parkering: 2400 m2 (15000-12600)/ 18 m2 = 133 p.pl.</li> <li>• 12600 m2 BRA / 133 p.pl.= 0,95 p.pl/100 m2 BRA</li> <li>• Totalt: 15000 m2 BRA</li> <li>• (forslagsstiller sier noe om aktuelle virksomheter)</li> </ul>  <p style="text-align: right; font-size: small;">HS Arealplan AS</p>
Arealformål	<b>Formål det skal legges til rette for</b>
	<input type="checkbox"/> Boligbebyggelse <input type="checkbox"/> Fritidsbebyggelse
	<input type="checkbox"/> Forretning <input type="checkbox"/> Kontor
	<input type="checkbox"/> Detaljhandel <input type="checkbox"/> Offentlig/privat tjenesteyting
	<input type="checkbox"/> Hotell/overnatting/bevertning <input checked="" type="checkbox"/> Næringsbebyggelse
	<input type="checkbox"/> Uttak/deponi <input type="checkbox"/> Samferdsel
	<input type="checkbox"/> Tekn. infrastruktur <input type="checkbox"/> Akvakultur
	<input type="checkbox"/> Kombinerte formål <input checked="" type="checkbox"/> Vegetasjonskjerm
<b>Oversiktskart:</b>	

1. INFORMASJON	
Adresse	Kjoselvmoen
Gårds- og bruksnr.	27/78, 27/112, 27/111, 27/89, 27/6
Forslagsstiller	Minken næringspark 2 AS/ Amund Drønen Ringdal og Stig Tore Johansen
Plankonsulent	HS Arealplan AS/ Håvard Wold Skaaden
Gebyrkravet sendes til:	Minken næringspark 2 AS

#### BESKRIVELSE AV PLANINITIATIVET - 21.03.2024

##### Beskrivelse av tiltaket (planlagt bebyggelse, anlegg m.m., jf. innsendt planinitiativ)

Tilrettelegging av næringsbebyggelse med tilhørende anlegg, i tråd med gjeldende områderegulering, plan 1716, næringsområde på Leirbakken. Underformål er lager, industri og håndverksbedrifter. Avsatt næringsområde i plan 1716 oppgir 34.6 daa.

I planarbeidet er det lagt opp til etablering av fire rektangulære bygg i første trinn, med noe ulik lengde og bredde. Dette er planlagt benyttet som lager, verksted, lett produksjon med tilhørende kontor og oppholdsrom. Det planlegges også for resirkulering av skadede biler for videresalg av deler og komponenter. Delelager vil være innendørs og utelagringen vil bestå av biler som skal resirkuleres. I tillegg er det planlagt parkeringsplasser, snumulighet på tomt samt oppstillingsplasser for tyngre kjøretøy.

Næringsområdet vil få atkomst fra etablert adkomstveg til Minken næringspark. Det er enda ikke vurdert i detalj hvor dette vil være. Utnyttingsgraden er beregnet til BYA: 50 %. Maksimal tillatt gesimshøyde er 15 m, målt fra gjennomsnitt planert terreng. Maksimalt tillatt BRA vil ikke overstige 15000 m2 innenfor planområdet.

Illustrasjonen viser eksempel på hvordan området maksimalt kan disponeres.

- 12000 m2 BYA bebyggelse
- + 2000 m2 i plan 2
- Omregning til BRA:  
14000 m2 \* 0,9 = 12600 m2 BRA
- Parkering: 2400 m2 (15000-12600)/ 18 m2 = 133 p.pl.
- 12600 m2 BRA / 133 p.pl. = 0,95 p.pl./100 m2 BRA
- Totalt: 15000 m2 BRA
- (forslagsstiller sier noe om aktuelle virksomheter)





##### Arealformål

##### Formål det skal legges til rette for

<input type="checkbox"/> Boligbebyggelse	<input type="checkbox"/> Fritidsbebyggelse
<input type="checkbox"/> Forretning	<input type="checkbox"/> Kontor
<input type="checkbox"/> Detaljhandel	<input type="checkbox"/> Offentlig/privat tjenesteyting
<input type="checkbox"/> Hotell/overnatting/bevertning	<input checked="" type="checkbox"/> Næringsbebyggelse
<input type="checkbox"/> Uttak/deponi	<input type="checkbox"/> Samferdsel
<input type="checkbox"/> Tekn. infrastruktur	<input type="checkbox"/> Akvakultur
<input type="checkbox"/> Kombinerte formål	<input checked="" type="checkbox"/> Vegetasjonskjerm



1. INFORMASJON	
Adresse	Kjoselvmoen
Gårds- og bruksnr.	27/78, 27/112, 27/111, 27/89, 27/6
Forslagsstiller	Minken næringspark 2 AS/ Amund Drønen Ringdal og Stig Tore Johansen
Plankonsulent	HS Arealplan AS/ Håvard Wold Skaaden
Gebyrkravet sendes til:	Minken næringspark 2 AS
BESKRIVELSE AV PLANINITIATIVET - 21.03.2024	
Beskrivelse av tiltaket (planlagt bebyggelse, anlegg m.m., jf. innsendt planinitiativ)	<p>Tilrettelegging av næringsbebyggelse med tilhørende anlegg, i tråd med gjeldende områderegulering, plan 1716, næringsområde på Leirbakken. Underformål er lager, industri og håndverksbedrifter. Avsatt næringsområde i plan 1716 oppgir 34.6 daa.</p> <p>I planarbeidet er det lagt opp til etablering av fire rektangulære bygg i første trinn, med noe ulik lengde og bredde. Dette er planlagt benyttet som lager, verksted, lett produksjon med tilhørende kontor og oppholdsrom. Det planlegges også for resirkulering av skadede biler for videresalg av deler og komponenter. Delelager vil være innendørs og utelagringen vil bestå av biler som skal resirkuleres. I tillegg er det planlagt parkeringsplasser, snumulighet på tomt samt oppstillingsplasser for tyngre kjøretøy.</p> <p>Næringsområdet vil få atkomst fra etablert adkomstveg til Minken næringspark. Det er enda ikke vurdert i detalj hvor dette vil være. Utnyttingsgraden er beregnet til BYA: 50 %. Maksimal tillatt gesimshøyde er 15 m, målt fra gjennomsnitt planert terreng. Maksimalt tillatt BRA vil ikke overstige 15000 m2 innenfor planområdet.</p> <p>Illustrasjonen viser eksempel på hvordan området maksimalt kan disponeres.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12000 m2 BYA bebyggelse</li> <li>• + 2000 m2 i plan 2</li> <li>• Omregning til BRA: 14000 m2 * 0,9 = 12600 m2 BRA</li> <li>• Parkering: 2400 m2 (15000-12600)/ 18 m2 = 133 p.pl.</li> <li>• 12600 m2 BRA / 133 p.pl.= 0,95 p.pl/100 m2 BRA</li> <li>• Totalt: 15000 m2 BRA</li> <li>• (forslagsstiller sier noe om aktuelle virksomheter)</li> </ul>  <p>HS Arealplan AS</p>
Arealformål	Formål det skal legges til rette for
	<input type="checkbox"/> Boligbebyggelse <input type="checkbox"/> Fritidsbebyggelse
	<input type="checkbox"/> Forretning <input type="checkbox"/> Kontor
	<input type="checkbox"/> Detaljhandel <input type="checkbox"/> Offentlig/privat tjenesteyting
	<input type="checkbox"/> Hotell/overnatting/bevertning <input checked="" type="checkbox"/> Næringsbebyggelse
	<input type="checkbox"/> Uttak/deponi <input type="checkbox"/> Samferdsel
	<input type="checkbox"/> Tekn. infrastruktur <input type="checkbox"/> Akvakultur
	<input type="checkbox"/> Kombinerte formål <input checked="" type="checkbox"/> Vegetasjonskjerm
2. PRIVATRETTLIGE FORHOLD	

1. INFORMASJON	
Adresse	Kjoselvmoen
Gårds- og bruksnr.	27/78, 27/112, 27/111, 27/89, 27/6
Forslagsstiller	Minken næringspark 2 AS/ Amund Drønen Ringdal og Stig Tore Johansen
Plankonsulent	HS Arealplan AS/ Håvard Wold Skaaden
Gebyrkravet sendes til:	Minken næringspark 2 AS
<b>BESKRIVELSE AV PLANINITIATIVET - 21.03.2024</b>	
Beskrivelse av tiltaket (planlagt bebyggelse, anlegg m.m., jf. innsendt planinitiativ)	<p>Tilrettelegging av næringsbebyggelse med tilhørende anlegg, i tråd med gjeldende områderegulering, plan 1716, næringsområde på Leirbakken. Underformål er lager, industri og håndverksbedrifter. Avsatt næringsområde i plan 1716 oppgir 34.6 daa.</p> <p>I planarbeidet er det lagt opp til etablering av fire rektangulære bygg i første trinn, med noe ulik lengde og bredde. Dette er planlagt benyttet som lager, verksted, lett produksjon med tilhørende kontor og oppholdsrom. Det planlegges også for resirkulering av skadede biler for videresalg av deler og komponenter. Delelager vil være innendørs og utelagringen vil bestå av biler som skal resirkuleres. I tillegg er det planlagt parkeringsplasser, snumulighet på tomt samt oppstillingsplasser for tyngre kjøretøy.</p> <p>Næringsområdet vil få atkomst fra etablert adkomstveg til Minken næringspark. Det er enda ikke vurdert i detalj hvor dette vil være. Utnyttingsgraden er beregnet til BYA: 50 %. Maksimal tillatt gesimshøyde er 15 m, målt fra gjennomsnitt planert terreng. Maksimalt tillatt BRA vil ikke overstige 15000 m2 innenfor planområdet.</p> <p>Illustrasjonen viser eksempel på hvordan området maksimalt kan disponeres.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12000 m2 BYA bebyggelse</li> <li>• + 2000 m2 i plan 2</li> <li>• Omregning til BRA: 14000 m2 * 0,9 = 12600 m2 BRA</li> <li>• Parkering: 2400 m2 (15000-12600)/ 18 m2 = 133 p.pl.</li> <li>• 12600 m2 BRA / 133 p.pl.= 0,95 p.pl/100 m2 BRA</li> <li>• Totalt: 15000 m2 BRA</li> <li>• (forslagsstiller sier noe om aktuelle virksomheter)</li> </ul> 
Arealformål	Formål det skal legges til rette for
	<input type="checkbox"/> Boligbebyggelse <input type="checkbox"/> Fritidsbebyggelse
	<input type="checkbox"/> Forretning <input type="checkbox"/> Kontor
	<input type="checkbox"/> Detaljhandel <input type="checkbox"/> Offentlig/privat tjenesteyting
	<input type="checkbox"/> Hotell/overnatting/bevertning <input checked="" type="checkbox"/> Næringsbebyggelse
	<input type="checkbox"/> Uttak/deponi <input type="checkbox"/> Samferdsel
	<input type="checkbox"/> Tekn. infrastruktur <input type="checkbox"/> Akvakultur
	<input type="checkbox"/> Kombinerte formål <input checked="" type="checkbox"/> Vegetasjonskjerm
Vurdering:	

Nabotomtene innenfor delfelt K18 er matrikkelført som boliger og det gir dem noen rettigheter. Det kan være aktuelt å stille som vilkår for utbygging (rekkefølgekrav) at boligene på K18 må rives/saneres før tiltak i detaljreguleringen kan etableres. Vilkåret kan knyttes til at boligene må være sanert før rammetillatelse for tiltak kan gis. En slik bestemmelse hjemles i plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10.

**RAMMER OG KRAV:**

Det må innhentes nødvendige privatrettslige rettigheter (avtaler). Forslagsstiller må framlegge dokumentasjon på at dette er i orden.

Hvis reguleringsplanen berører andre grunneiere, må forslagsstiller vise detaljerte konsekvenser av tiltakene med kart og tekst.

<b>3. OVERORDNET PLAN</b>	
<b>3.1 Er planinitiativet i henhold til:</b>	<b>Arealformål i overordna plan:</b>
<b>Kommuneplanens arealdel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Delvis <input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	Næringsvirksomhet
<b>Kommunedelplan</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Delvis <input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	Næringsvirksomhet
<b>Områderegulering</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Delvis <input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	Næringsvirksomhet
<b>Kystzoneplan</b> <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Delvis <input checked="" type="checkbox"/> Ikke aktuelt	
<b>Vurdering:</b> Planinitiativet er i tråd med overordna planer.	
<b>3.2 Aktuelle planer/ strategier det skal tas hensyn til i planarbeidet:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan 1716, områderegulering, Næringsområde på Leirbakken</li> <li>• Plan 1920, E8 Sørbotn – Laukslett, vestre Trasé</li> <li>• Plan 0210, Kommunedelplan for Ramfjord-området</li> <li>• Kommuneplanens arealdel 2017-2026, KPA</li> </ul>	
<b>3.3 Hensynssoner i aktuelle planer jf. punkt 3.1:</b>	
<b>Vurdering:</b>	
<input type="checkbox"/> Sikringssone	Kommentar:
<input type="checkbox"/> Støysone	Kommentar:
<input checked="" type="checkbox"/> Faresone	Kommentar: H390_1, hensyn kvikkleira
<input type="checkbox"/> Infrastruktursone	Kommentar:
<input type="checkbox"/> Båndleggingssone	Kommentar:
<input type="checkbox"/> Gjennomføringssone	Kommentar:
<input type="checkbox"/> Kulturminner/kulturmiljø	Kommentar:
<input type="checkbox"/> Krav om felles planlegging	Kommentar:
<input type="checkbox"/> Rekkefølgekrav	Kommentar:
<input type="checkbox"/> Videreføring av reguleringsplan	Kommentar:
<input checked="" type="checkbox"/> Særlig angitte hensyn <sup>5</sup>	Kommentar: H520_1, hensyn reindrift
<b>RAMMER OG KRAV:</b>	
I henhold til reindrift skal det gis tilbud om konsultasjon. Se punkt 7.	
I henhold til kvikkleirakartlegging er dette forhold som må avklares i videre planlegging.	
<b>4. BERØRTE REGULERINGSPLANER INNENFOR PLANAVGRENSNINGA JF. PUNKT 6.</b>	
Plan 1716, områderegulering, Næringsområde på Leirbakken	
<b>Vurdering:</b> Områdereguleringen legger føringer for planarbeidet.	
<b>Rammer:</b> Det må gå fram av oppstartsvarsel forholdet til gjeldende arealplaner for området og hvilke planer som skal vurderes opphevet, og dette må omtales i planbeskrivelsen. Eksisterende planbestemmelser skal gjennomgås av forslagsstiller for å finne fram til hvilke krav som utgår og hvilke som skal videreføres i ny plan.	



## 5. TEMATISKE VURDERINGER OG RAMMER

### Generelle rammer:

Forslagsstiller skal for alle tema vurdere om det er nødvendig å fastsette rekkefølgekrav. Det kan være aktuelt å stille som vilkår for utbygging (rekkefølgekrav) at vegetasjonskjerm skal være etablert før tiltak kan etableres, se punkt 6.

Rammer for reguleringsplanen framkommer i gjeldende områderegulering, plan 1716.

### 5.1 Nullvekstmål<sup>1</sup> og SBAT<sup>2</sup>

Inntil kollektivknutepunkt i plan 1920 er ferdig, skal det i løpet av prosessen vurderes om midlertidig krysspunkt må oppføres over dagens E8, for sikker atkomst til busstopp.

Delfelt KI4 har i områdereguleringen felles atkomst med delfelt KI2. Delfelt KI4 er et stort område og der det kan være behov for en supplering til regulert fellesadkomst. Behovet må beskrives og illustreres i planens trafikkvurdering. Ny adkomst må ivareta trafiksikkerhet og forholdet til andre adkomster langs o\_veg 1.

### 5.2 VAO (vann, avløp og overvann), veg og annen offentlig infrastruktur

Det foreligger en overordnet VAO-rammeplan for området, utarbeidet og godkjent i 2022. VA ser likevel behov for en særskilt, noe forenklet, rammeplan for det aktuelle planområdet. Blant annet må man beskrive nærmere hvor stor andel av anslått vannforbruk for formål KI4-9, ref. overordnet VAO-rammeplan fra 2022, som forventes utnyttet til denne utbyggingen. Dette følger av de begrensninger som ligger på dagens vannverk, og som ikke har vært tatt høyde for i tidligere planer. Denne vurderingen må også hensynta vannforbruk knyttet til etablert midlertidig aktivitet på KI5-KI7 (brakkerigg for ny E8-prosjektet). Det må også forventes begrensninger i forhold til eventuell vannkrevende/vannavhengig industri/næring. Rammeplanen må også beskrive hvordan man planlegger å ivareta lokal overvannshåndtering for de aktuelle arealene i tråd med overordnet VAO-rammeplan fra 2022. Plan for overvannshåndtering må også inneholde vurdering av flomvei(er). Dette er forhold som må være avklart i VAO-rammeplan.

Det må sørges for at overvann ikke ledes ned til delfelt KI3, og andre tilgrensende eiendommer.

### 5.3 Støy og luftkvalitet

I løpet av prosessen skal forhold til boliger i KI8 avklares. Det må vurderes om ønsket tiltak vil være definert som støyende virksomhet i henhold til støyretningslinje T-1442.

### 5.4 Klima, miljø og ROS

Det skal utarbeides ROS-analyse.

Begrensninger på dagens vannverk, jamfør punkt 5.2, må være tema i ROS-analysen

### 5.5 Barn og lek

### 5.6 Bebyggelse

I løpet av planprosessen vil justering av byggegrensen vurderes.

Maksimalt tillatt BRA skal ikke overstige 15000 m2 innenfor planområdet.

Bebyggelsens høyde, volum og plassering skal underordne seg landskapet, og bidra til gode uteoppholdsarealer med tanke på solforhold, vind, støv og støy.

Dersom boligene i KI8 blir må det være bevissthet rundt plassering av bygg og virksomheter med hensyn til tekniske installasjoner; vifter og aggregat. Det bør vurderes støydempende element. Det kan være hensiktsmessig å benytte bygningene som skjerm mot bebyggelse. Varelevering og eventuell verkstedhalldør bør vendes bort fra boliger. Trailer på tomgang eller med kjøleaggregat bør plasseres slik at en bygning skjermer mot boligene. Siden hoved-innfart skal gå forbi boligene, må eventuell økning i tungtransport, og medfølgende støy og støv vurderes opp mot boligkvalitet. Lukt og avrenning fra verksted må også vurderes.

<sup>1</sup> Målet for byområdene er at klimagassutslipp, kø, støy- og luftforurensning skal reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykling og gange. Dette kalles nullvekstmålet.

<sup>2</sup> Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging

## 5.7 Strandsone

## 5.8 Overordnet grønnstruktur

Vegetasjonsbelte mot gravlunden må beplantes. Jf. bestemmelse 3.1. e) i gjeldende områderegulering:  
«Berørte arealer, som skjæring/fylling, skal umiddelbart beplantes/tilsås iht. plan kfr bestemmelses pkt IX e), slik at skråningen får et grønt preg og inngår i vegetasjonsbeltet for øvrig. I et tidligere masseuttak, beliggende mellom GU1 og KI 4, er det tillatt å deponere stedlige overskuddsmasser inntil terrenget er tilbakeført. Etter avsluttet deponering skal berørt areal tilplantes slik at vegetasjonen får en skjermingseffekt i forhold til gravlunden.»

## 5.9 Anleggsfase

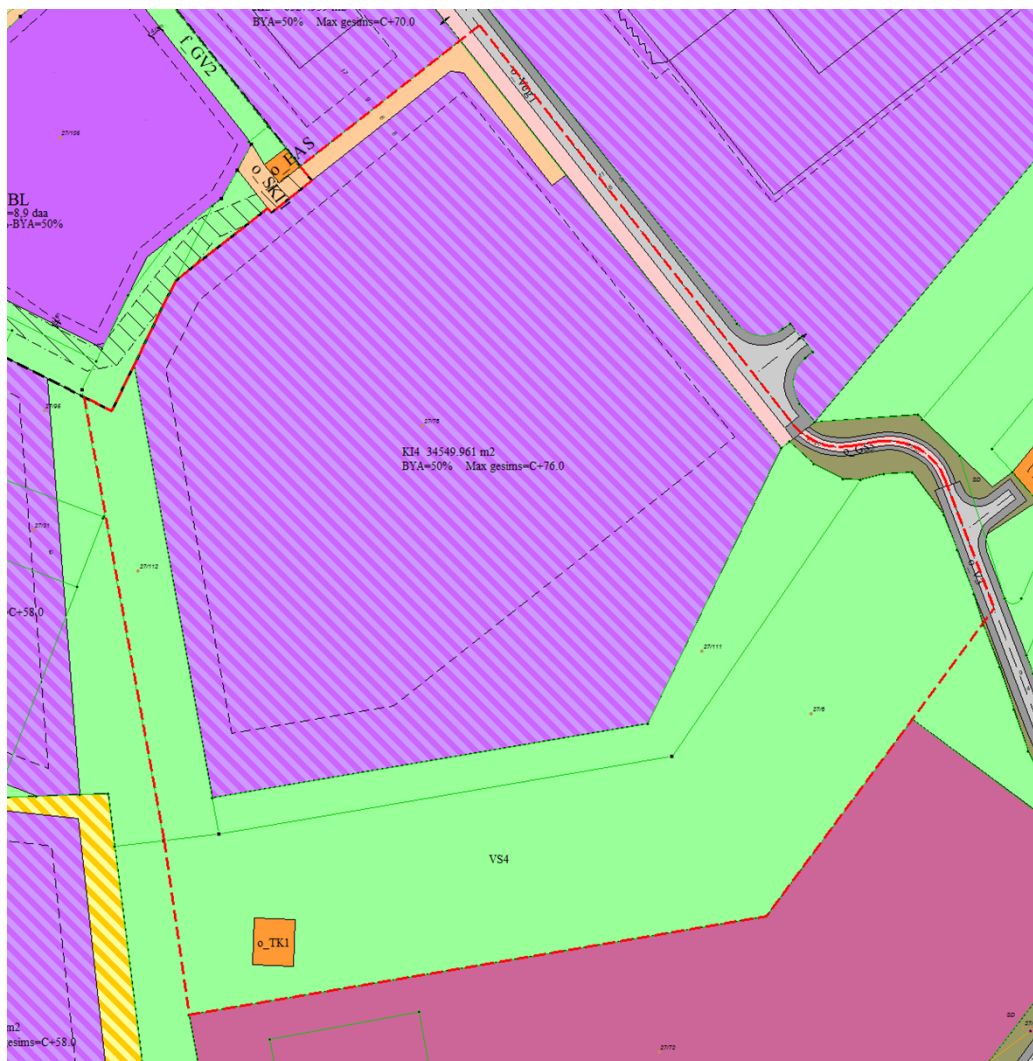
## 5.10 Annet

Kommunen oppfordrer til å vurdere ulike bærekraftstiltak, som kan bidra til å øke kvaliteten til planen. For eksempel solceller, grønne tak, og grønne uteoppholdsarealer for ansatte.

Kommunen sin mal for planbeskrivelse og planbestemmelser skal benyttes.

## 6. PLANAVGRENSNING

Området samsvarer med regulert næringsområde for delfelt KI4, i områderegulering plan 1716. I tillegg er det aktuelt å inkludere deler av regulert vegetasjonsbelte i planområdet. Dette da vegetasjonsbelte vurderes å ikke ha tilstrekkelig skjermingseffekt i forhold til gravlunden.



<b>7. ØVRIGE KRAV</b>		
<b>Konsekvensutredning (KU)</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Kommentar: Se vedlagt notat. Tiltaket vurderes ikke å falle inn under noen av tiltakene som er nevnt i vedlegg I og II i forskrift om konsekvensutredning. Hvis BRA overskrider 15000 kvm, vil det være aktuelt med konsekvensutredning.
<b>Konsultasjon etter Lov om Sametinget og andre samiske rettsforhold (Sameloven) kapittel 4 og veileder om konsultasjoner.</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Kommentar: Planområde ligger innenfor hensynsone for reindrift og konsultasjon må tilbys. Kommunen skal tilby og gjennomføre konsultasjon. Brev om tilbud vil sendes ut samtidig med varsel om planoppstart.
<b>Konsesjonspliktig tiltak</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Kommentar:
<b>Vesentlige interessekonflikter som må håndteres særskilt</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Kommentar: Boliger i tilgrensende delfelt KI8
<b>Spesielle krav til medvirkning</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Kommentar:
<b>Behandling i Regionalt planforum</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Kommentar:
<b>Vannforskriftens § 12</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Kommentar:
<b>Målestokk Uteromsplan</b>	<b>1:500</b>	
<b>8. PROSESS</b>		
<b>Informasjonsmøte</b>	12.03.2024	
<b>Naboskapsmøte</b>	15.05.2024	
<b>Kommunalt samordningsmøte</b>	15.04.2024	
<b>Befaring</b>	29.04.2024	
<b>Arbeidsmøter/Fremdrift</b>	<p>Det er viktig å legge opp til en realistisk framdrift. I denne saken kan det trolig ta noe tid å få akseptbrev VA/rammeplan VAO på plass på grunn av vannsituasjonen i området. Også avklaringen opp mot boligene i KI8 kan dra ut i tid, herunder eventuelt arbeid med bestemmelser som sikrer hensynet til dem. Dette er forhold som gjør at det er viktig å legge opp en framdriftsplan med noe fleksibilitet, i tilfelle alt ikke går som først antatt.</p> <p>For stort hastverk med å utarbeide et planforslag kan føre til dårlig kvalitet, noe som kan føre til forsinkelser i senere faser av planarbeidet.</p> <p>Forventet fremdrift i videre planprosess:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Avklaringsmøte (minst fire uker før innlevering av komplett planforslag): 19.09.2024</li> </ul>	
<b>Levering av komplett planforslag</b>	Avtalt levering av komplett planforslag: <b>17.10.2024</b>	
<b>Behandling av planforslag</b>	<p>Kommunen har 12 uker til å behandle komplett privat planforslag<sup>3</sup> for høring og offentlig ettersyn jf. pbl § 12-11, dersom ikke annen frist er avtalt.</p> <p>Ved krav om konsekvensutredning forlenges fristen med åtte uker.</p> <p>I forbindelse med jul og påske forlenges fristen med to uker. I perioden 10. juni til 10. august forlenges fristen med åtte uker.</p> <p>Dersom planforslaget ikke er i tråd med rammene i oppstartsmøtet, kan byplan forlenge fristen med inntil 12 uker.</p>	

### **Tilleggsinformasjon:**

1. *Tromsø kommune v/ Byplan legger ved oppstartsmøtet følgende rammer til grunn for planen. Dersom det i planprosessen dukker opp behov for ytterligere avklaringer eller tydeliggjøring av rammene bes forslagstiller tidlig ta kontakt for å avklare eventuelle nye problemstillinger.*
2. *Oversikten baserer seg på tilgjengelig kunnskap ved planoppstart. Temaene skal som hovedregel omtales (beskrives nærmere) i planbeskrivelsen, enten de har konsekvenser eller ikke. Noen tema vil kreve egen faglig utredning. Dersom planarbeidet avdekker nye eller ukjente forhold, vil kravene kunne bli endret.*
3. *Krav til komplett planmateriale følger av kommunens reguleringsplanveileder.*
4. *Planveileder, kommunalteknisk norm og kartpakke, skal legges til grunn for hele planforslaget dersom annet ikke er avtalt.*

### **Sluttnoter:**

1. Forenklet prosess forutsetter at endringene:
  - I liten grad kan påvirke gjennomføringen av planen for øvrig
  - Ikke går ut over hoveddrammene i planen
  - Ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder
2. Planveileder, stedsanalyse og Kommunalteknisk norm skal legges til grunn.
3. Positive og negative forhold (+/-)
4. I henhold til overordnet planverk
5. *Landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap, bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø.*
6. Oversikten baserer seg på tilgjengelig kunnskap ved planoppstart. Temaene skal som hovedregel omtales (beskrives nærmere) i planbeskrivelsen, enten de har konsekvenser eller ikke. Noen tema vil kreve egen faglig utredning. Dersom planarbeidet avdekker nye eller ukjente forhold, vil kravene kunne bli endret.
7. Normalt skal frist for levering av komplett planforslag være 1 år etter avholdt oppstartsmøte, med mindre annet er avtalt. Ved oversittelse av fristen kan kommunen avslutte saken. Saken kan gjenopptas som nytt planinitiativ som innbefatter lovfastsatte krav til bl.a. kunngjøring, varsling og oppstartsmøte med vurdering av nye rammer, jf. pbl. § 12-8. Forslagsstiller kan før fristens utløp fremme en begrunnet søknad om utsettelse. Kommunen vil likevel normalt kreve varsling iht. pbl. § 12-8 og nytt møte med oppdatering av rammer når det er gått ett år siden oppstartsmøtet. For krav til komplett planmateriale, se planveileder.
8. Dersom forslagsstiller ønsker å levere komplett planforslag mer enn tre uker før frist for levering utløper, må levering avtales med saksansvarlig. Administrasjonens ressursbruk planlegges etter avtalt frist i oppstartsmøtereferatet.

Med hilsen

Erik Eidesen

Nestleder

Seksjon for byutvikling, Byplan

Anna Sunnefeldt Nyberg

Arealplanlegger

Seksjon for byutvikling, Byplan

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Mottakere:

MINKEN NÆRINGS-PARK 2 AS

HS AREALPLAN AS