



Nordreisa kommune  
Ráissa suohkan  
Raisin komuuni  
Utvikling

Josefine Michelsen

Deres ref.

Vår ref.  
24/156 - 6

Dato  
19.02.2024

## Revidert referat oppstartsmøte for detaljregulering av gbnr 13/4

<b>Sak</b>	Detaljreguleringsplan av boligområdet Storslett B31 Lundetunet. Nasjonal arealplanid: 5544_2024001	
<b>Tiltakshaver</b>	Nord Troms Bolig AS	
<b>Ansvarlig søker</b>	Norgeshus AS	
<b>Møtested</b>	Kommunestyresalen Nordreisa kommune	
<b>Møte dato/ tid</b>	15.02.2024 kl.12.00	
<b>Til stede</b>	<b>Nordreisa kommune</b> Ørjan Knapstad Sondre Røragen Ronn Sandvand Hilde Henriksen	<b>Søkers/tiltakshavers</b> Ketil Jensen Eirik Kristiansen  Josefine Michelsen Espen Daaland Holmli Benjamin Ward

<b>Søkers/tiltakshavers spørsmål stilt ved bestilling av forhåndskonferansen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hensyn til flomsone innenfor område</li><li>• Adkomst til område</li><li>• Rekkefølgekrav</li><li>• Parkeringskrav</li><li>• VA-ledning gjennom planområde</li></ul>
--	--

<b>Søkers/tiltakshavers orientering om tiltaket i møtet</b>	Gått gjennom planinitiativ/mulighetsstudie for oppstart av detaljregulering for gbnr 13/4 i Nordreisa kommune.
---	--

Postadresse  
Postboks 174  
9156 Storslett

Besøksadresse  
Sentrum 17  
9156 Storslett

Telefon  
+ 47 77 58 80 00

Kontonr  
4740 05 03954  
Org.nr  
943 350 833

E-post  
postmottak@nordreisa.kommune.no  
Internett  
www.nordreisa.kommune.no

<b>Planstatus for nåværende område</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan <span style="margin-left: 200px;"><input checked="" type="checkbox"/> Områderegulering</span>
<b>Plannavn</b>	Storslett sentrum - 5544_19421997_001 (områderegulering)
<b>Formål for eksisterende regulerte områder på gbnr 13/4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• boliger (B31)</li> <li>• parkeringsplass (1536.71)</li> <li>• kjørevei (5487.37)</li> <li>• Annen veigrunn</li> </ul>
<b>Planbestemmelser</b>	<input type="checkbox"/> Beregningsregler, jf stadfestet plan  <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttelsesgrad og beregningsmåte: BYA 50 %  <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøyde: Kommunen ønsker et utkast av mulighet for 3 etasjes boligbygg med parkeringsareal i førsteetasje.  <input type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: ..... / .....  <input checked="" type="checkbox"/> Frisiktsone: I henhold til Statens vegvesen sine håndbøker.  <input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: Det kan vurderes andre takformer enn gjeldende reguleringsplan.  <input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: ..... / .....  <input checked="" type="checkbox"/> Spesielle krav til terrengbearbeiding, gjerder, murer m.m.: Oppfylling til godkjent byggekote over grunnvannsnivå. ..... .. <input type="checkbox"/> Andre aktuelle: .....

<b>Utbyggingsavtaler</b>	<input type="checkbox"/> Det foreligger utbyggingsavtaler for det aktuelle området  Området som det skal bygges på eies av søker/tiltakshaver
--------------------------	---

<b>Dispensasjon</b>	<i>Dette tiltaket avhenger av dispensasjon fra:</i>
Prosesen skal tas gjennom en fullstendig planprosess.	<input type="checkbox"/> <i>Plan:</i> .....
	<input type="checkbox"/> <i>Plan- og bygningsloven:</i> .....
	<input type="checkbox"/> <i>Forskrifter:</i> .....

	<p><input type="checkbox"/> Vedtekter:</p> <p>.....</p> <p><i>Plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd:</i>  <i>“Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.”</i>  <i>Søker/tiltakshaver må begrunne søknaden om dispensasjon.</i>  <i>Dispensasjon kan bare innvilges om kommunen finner at vilkårene i § 19-2 er oppfylt.</i></p>
--	--

<b>Sakstype</b>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krever søknad og tillatelse, jf pbl § 20-2</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse, jf pbl § 20-5</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltak som behandles etter annet lovverk, jf pbl §§ 20-6–20-8</p>
-----------------	---

<b>Tiltaksklasse</b>	<p><input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1      <input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2      <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 3</p> <p><i>Tiltaksklasse velges på bakgrunn av vanskelighetsgrad og konsekvens ved eventuell feil. Valg av tiltaksklasse kan bli endret i løpet av prosessen.</i></p> <p>Kommunen anser tiltaket å falle under tiltaksklasse 2.</p>
----------------------	---

<b>Ansvarsforhold/kontroll</b>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Tiltaket er søknadspliktig etter pbl § 20-2 med krav om bruk av ansvarlige foretak jf. pbl § 20-3. Søknaden må innsendes av ansvarlig søker.</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltaket er søknadspliktig etter pbl § 20-2, men det stilles ikke krav til ansvarlige foretak. Tiltakshaver kan om ønskelig påta seg alt ansvar selv jf. pbl § 20-4.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Det er krav om obligatorisk uavhengig kontroll i tiltaket. Følgende ansvarsområde(r) må ha uavhengig kontroll:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kontroll av bygningsfysikk</li> <li>• konstruksjonssikkerhet</li> <li>• geoteknikk</li> <li>• brannsikkerhet.</li> </ul> <p><i>Kommunen kan i tillegg stille krav om uavhengig kontroll av andre fagområder.</i></p> <p><i>Ansvarssystemet</i></p> <p><i>Ansvarlig søker er tiltakshavers representant overfor kommunen, og har ansvar for at søknaden inneholder nødvendige opplysninger for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov.</i></p> <p><i>Ansvarlig søker skal samordne de ansvarlige prosjekterende, utførende og kontrollerende, og påse at alle oppgaver er belagt med ansvar.</i></p> <p><i>Ansvarlig søker har ansvar for at tiltaket avsluttes ved innsending av nødvendige opplysninger for kommunens utstedelse av ferdigattest.</i></p>
--------------------------------	---

	<p><i>Ansvarlig prosjekterende har ansvar for at tiltaket prosjekteres i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov. Forutsetningene og løsningene som ligger til grunn for prosjekteringen skal dokumenteres. Ansvarlig prosjekterende er ansvarlig for prosjektering av nødvendige sikringstiltak etter § 28-2.</i></p> <p><i>Ansvarlig utførende har ansvar for at tiltaket utføres på grunnlag av og i samsvar med prosjekteringen, og i samsvar med krav eller tillatelser til utførelsen gitt i eller i medhold av denne lov. Ansvarlig utførende er ansvarlig for gjennomføring av nødvendige sikringstiltak under utførelsen etter § 28-2.</i></p>
--	---

<b>Naboforhold</b>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Naboer og gjenboere skal varsles, jf. pbl § 21-3 og SAK10 § 5-2.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ved bygging nærmere nabogrense enn 4 meter, eller bygningens halve høyde, må det innhentes skriftlig samtykke fra eier av naboeiendom jf. pbl § 29-4 a).</p> <p>Dersom samtykke ikke kan innhentes, må det søkes om dispensasjon jf. pbl § 19-2.</p> <p><input type="checkbox"/> Bygging nærmere nabogrense enn 4 meter, eller bygningens halve høyde, vil kunne tillates jf. pbl § 29-4 b).</p>
--------------------	---

<b>Vann- og avløp</b>	<p> <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vann         <input type="checkbox"/> Privat vann  <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløp         <input type="checkbox"/> Privat avløp  <input type="checkbox"/> Overvannssystem         <input type="checkbox"/> Terreng       </p> <p><i>Private vann- og avløpsledninger og tilknytningspunkt til offentlig ledning må tegnes inn på situasjonskart som vedlegges søknad om sanitærmelding (søknad om tilknytning til offentlig nett) og ev. utslippssøknad.</i></p> <p><i>I krav om tilfredsstillende vannforsyning ligger også krav om tilstrekkelig brannvannkapasitet.</i></p> <p>Forslagstilleren ønsker at vann- og avløpsinfrastrukturen skal være et kommunalt ansvar, og må derfor bygges i samsvar med kommunens standarder. Avløpsledning skal ha minst dimensjon 160 mm PVC rør. Vannledning skal ha minst dimensjon 110 mm. Det er ønskelig at vannledningen oppgraderes til 160 mm. Ved oppgradering til 160 mm vannledning kan kommunen dekke merkostnader grunnet økt dimensjon, gjelder i hovedsak ledning og armatur i kum. Detaljer om dette vil bli avtalt nærmere med kommunen.</p>
-----------------------	---

<b>Atkomst</b>	<p> <input type="checkbox"/> Behov for tinglyst vegrett eller tilsvarende dokumentasjon  <input checked="" type="checkbox"/> Behov for avkjøringstillatelse fra offentlig vei  <input checked="" type="checkbox"/> Atkomst er i henhold til planinitiativ vist ved oppstartsmøte.       </p> <p>Avkjørsel legges ved Muoniovegen i øst for planområdet.</p>
----------------	---

<b>Visuelle kvaliteter og plassering</b>	<p><i>Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til</i></p>
--	--

	<p><i>dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering, jf pbl § 29-2.</i></p> <p>✗ Kommunen har formidlet sine anbefalinger, se viktige forhold nedenfor</p> <p>✗ Kommunen har formidlet krav til estetikk/tilpasning i planbestemmelser</p> <hr/> <p>Kommunen er åpen for forskjellige takformer, samt takvinkel enn det som er angitt i gjeldende områderegulering (Storslett sentrum) for området.</p> <p>Kommunen legger vekt på at byggets plassering skal harmonisere med omgivelsene, og at det ikke skal redusere kvaliteten på boforholdene for nærliggende bebyggelse. Det forventes at bygget integreres naturlig i sitt miljø, slik at det ikke fremstår som fremmedartet eller dominerende. Dette innebærer en tilpasning av bygningens utforming og størrelse i henhold til omgivelsene, med hensyn til både estetikk og funksjonalitet.</p>
--	---

<p><b>Situasjonsplan / utomhusplan</b></p>	<p><i>Plassering av tiltaket i horisontal og vertikalplan, atkomst, parkering, tilfredsstillende uteoppholdsareal, ev. avfallscontainere, beplantning, lyssetting, reklameskilt, frisiktsoner, lekeplasser mv.</i></p> <p>✗ Orientering om spesielle krav til situasjonsplan/utomhusplan.</p> <p>Kommunen har orientert at småbarns lekeplassen skal være på minimum 500 m<sup>2</sup> for dette området. Dette må være tegnet inn i detaljreguleringsplankartet med sitt eget formål.</p> <p>Det er nødvendig å inkludere tilstrekkelig plass for snødeponi i prosjekteringen for området. Dette sikrer effektiv håndtering av snømengder gjennom vinteren og bidrar til å unngå uønskede blokkeringer eller hindringer i trafikken og annen aktivitet. En grundig planlegging av snødeponiområdet bidrar til å opprettholde tilgjengelighet og sikkerhet gjennom vintersesongen.</p>
--	--

<p><b>Andre aktuelle forhold</b></p>	<p>Ansvarlig søker må vise til at bygget ikke er i konflikt med høyspent.</p>
--------------------------------------	---

<p><b>Krav om uttalelse / godkjenning fra andre myndigheter, jf. pbl § 21-5 og SAK10 § 6-2</b></p>	<p>✗ Arbeidsmiljømyndighet - Arbeidstilsynet</p> <p><input type="checkbox"/> Bergverksmyndighet</p> <p>✗ Brannvernmyndighet</p> <p><input type="checkbox"/> Forurensningsmyndighet - Kommunal</p> <p><input type="checkbox"/> Forurensningsmyndighet – Fylkesmannen</p> <p><input type="checkbox"/> Friluftsmiljømyndighet - Kommunal</p>
--	---

	<input type="checkbox"/> Havnemyndighet - Kommunal <input type="checkbox"/> Havnemyndighet - Kystverket <input type="checkbox"/> Helsemyndighet - Kommunens helsetjeneste <input checked="" type="checkbox"/> Helsemyndighet - Mattilsynet <input type="checkbox"/> Jordlovsmyndighet – Kommunal <input checked="" type="checkbox"/> Jordlovsmyndighet – Statsforvalter <input type="checkbox"/> Kirkelig myndighet <input checked="" type="checkbox"/> Luftfartsmyndighet - Avinor <input checked="" type="checkbox"/> Kulturminnemyndighet – Fylkeskommunen <input type="checkbox"/> Siviltforsvaret <input checked="" type="checkbox"/> Vegmyndighet - Kommunal <input checked="" type="checkbox"/> Vegmyndighet - Statens vegvesen <input type="checkbox"/> Jernbanemyndighet <input checked="" type="checkbox"/> Reindriftsmyndighet <input checked="" type="checkbox"/> NVE <input checked="" type="checkbox"/> Mattilsynet <input checked="" type="checkbox"/> Barnerepresentant/ungdomsrådet Nordreisa kommune <input checked="" type="checkbox"/> Avfallsservice AS Søker/tiltakshaver kan selv forelegge saken for andre myndigheter.  Det er ikke krav om uttalelse/godkjenning fra disse jf. pbl § 21-5 og SAK10 § 6-2, men de kan likevel være aktuelle: <input checked="" type="checkbox"/> Nettselskapet, <input type="checkbox"/> Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne <input type="checkbox"/> Vann- og avløp – kommunalt eller privat
--	---

<b>Kommunen har gitt informasjon om</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Saksgang etter plan- og bygningsloven. Jf. pbl. § 12-3 må private forslag innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer. <input type="checkbox"/> Saksbehandlingstid ..... <input type="checkbox"/> Aktuelle prosjekteringsforutsetninger <input type="checkbox"/> Krav til søknadsdokumentasjon jf. SAK10 kap. 5 <input type="checkbox"/> Kommunens tilsyn ..... <input checked="" type="checkbox"/> Kommunens gebyrregulativ. Søknader følger gebyrregulativet til Nordreisa kommune. <input type="checkbox"/> Kommunens og DiBK's informasjon på internett <input type="checkbox"/> At søknaden anbefales sendt inn elektronisk, via ByggSøk eller eByggeSak-løsning
---	---

<b>Kommunens svar på spørsmål stilt i bestillingen ut over det som allerede er besvart</b>	Kommunen anser rekkefølgekrav som relevante for detaljreguleringsplanen. Rekkefølgekravene kan omfatte ulike tiltak og forpliktelser som må gjennomføres i tråd med planen, slik at utbyggingen skjer på en måte som ivaretar både samfunnsmessige og miljømessige hensyn.
--	--

<b>Annet / ev. uavklarte forhold</b>	
--------------------------------------	--

*Kommunen gjør oppmerksom på at forhåndskonferansen kun er en gjensidig orientering, og at den ikke gir noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nabomerknad, uttalelser fra*

*offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.*

*Søker/tiltakshaver skal legge referatet ved når ev. søknad om rammetillatelse / tillatelse til tiltak sendes inn senere.*

*De fremmøtte parter er enige om referatets innhold.*

<Referatet er sendt ut i etterkant av møtet etter avtale med møtedeltagerne.>

Sted/dato: 16.02.2024

---

For kommunen; Nordreisa kommune  
saksbehandler: Ørjan Knapstad: Arealplanlegger  
Sondre Røragen:  
Arealplanlegger/naturforvalter  
Ronn Sandvand: Byggesaksbehandler  
Hilde Henriksen: Virksomhetsleder anleggsdrift

---

Tiltakshaver: Nord Troms Bolig AS

---

Ansvarlig søker: Norgeshus AS

---

Med hilsen

Sondre Røragen  
arealplanlegger/naturforvalter  
telefon 77 58 80 41  
sondre.roragen@nordreisa.kommune.no

*Dette dokumentet er produsert elektronisk og har derfor ingen signatur.*

Kopi til

Hilde Henriksen

Ronn Sandvand

Ørjan Knapstad

9156

STORSLETT

Mottakere

Espen Daaland Holmli

Nord Troms Bolig As

Storestø Entreprenør As

Gammelbruvegen 11

Industrivegen 12

9151

9152

Storslett

Sørkjosen