

Arkitekt Even Aursand AS
Løp
8016 Bodø

Referat fra oppstartsmøte – gnr. 49/202 m.fl. - detaljreguleringsplan for Neverdal EnSpire skole

Tid: Mandag 20. mai 2019 kl. 11.00-12.40

Sted: Meløy rådhus, møterom Grønøy

Tilstede:

Arkitekt Even Aursand AS v/ Even Aursand
Neverdal EnSpire skole v/ Kjersti Gjøviken
Meløy kommune v/ Frank Holdal og Trond Skoglund

1. Innledning

Neverdal Enspire skole holder i dag til i lokaler i boligfeltet på Sandå, der de har en midlertidig tillatelse fra kommunen fram til juni 2020. Neverdal Enspire skole AS og Arkitekt Even Aursand AS har siden august 2016 jobbet med regulering av gnr. 49/90 til skoleformål. Detaljreguleringsplanen ble godkjent av kommunestyret i sak 26/19 den 9. mai 2019 (planident 1837_2016003). På grunn av kostnadene med å få etablert skolen på gnr. 49/90, heriblant store kostnader til grunnarbeid, har Neverdal Enspire skole vurdert alternative tomter og ønsker nå å etablere skolen på gnr. 49/202 i sentrumsområdet i Neverdal.

2. Overordna plan

Kommunedelplan for Neverdal, som er en del av kommuneplanens arealdel, ble vedtatt av kommunestyret i sak 115/13 den 19. desember 2013 og er gjeldende arealplan i området. I kommunedelplanen er et areal på om lag 9,5 dekar avsatt til kombinert formål for forretning og kontor (*KB401 Neverdal sentrum*) med krav om regulering. Tilgrensende arealer i øst er avsatt til formålet landbruks-, natur- og friluftsførmål samt reindrift sone 1 (LNFR-1).

Detaljregulering av gnr. 49/202 og deler av gnr. 49/1 for offentlig og privat tjenesteyting er ikke i samsvar med kommunedelplanen for Neverdal.

3. Forslagsstiller

Forslagsstiller i reguleringsarbeidet er Neverdal Enspire Skole AS, Åsenveien 24, 8149 Neverdal. Arkitekt Even Aursand AS, Løp, 8016 8016 Bodø er engasjert som faglig ansvarlig plankonsulent.

4. Planinitiativ

I tråd med forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og

bygningsloven (FOR-2017-12-08-1950), har kommunen mottatt et planinitiativ fra Arkitekt Even Aursand AS den 13. mai 2019.

5. Formålet med planen, planens avgrensning og arealformål

Formålet med planen er å regulere et areal til formålet offentlig og privat tjenesteyting, for å tilrettelegge for bygging av skole 1-10 med total kapasitet på inntil 100 elever.

Planens avgrensning er ikke endelig fastsatt, men forslagsstiller ønsker primært å benytte gnr. 49/202, som er 2,9 dekar, samt et tilstøtende areal på 1,5 dekar på gnr. 49/1.

Planmyndigheten mener det vil være hensiktsmessig å regulere hele arealet innenfor KB401 for å få en helhetlig reguleringsplan for sentrumsområdet i Neverdal, det vil si eiendommene gnr. 49/204 og 49/210 i tillegg til gnr. 49/202. Meløy kommune vil ta stilling til et eventuelt engasjement i planarbeidet.

Arkitekt Even Aursand AS sender forslag til planavgrensning til kommunen for vurdering.

6. Eiendomsforhold

Meløy kommune er hjemmelshaver på gnr. 49/202 og 49/210. På gnr. 49/1 er det fire hjemmelshavere; Randi Iren Andersen, Aud Tove Johansen, Sylva Kristin Lein og Gullbjørg Annie Pedersen. Gnr. 49/204 er eid av Neverdal Senter AS, der det i dag er butikk og spisested.

Neverdal EnSpire skole har muntlig avtale med hjemmelshaverne på gnr. 49/1 om bruk av et areal på 1,5 dekar. Skriftlig avtale om kjøp eller leie må inngås. Det er krav om matrikulering dersom en inngår leieavtale på inntil ti år med opsjon om forlengelse, eller leieavtale på mer enn ti år.

Neverdal velforening har fått opsjon fra kommunen for å kunne utvikle eiendommen gnr. 49/202 til boligformål. Velforeningen ønsker å si fra seg opsjonen, slik at Neverdal EnSpire skole kan benytte arealet til skoleformål. Neverdal EnSpire skole må søke kommunen om opsjon på eiendommen. En slik søknad må behandles av kommunestyret.

7. Andre planer i området

Planområdet grenser opp til detaljreguleringsplan for fylkesvei 17 Neverdal-Selstad, der det er regulert inn en rundkjøring i krysset like vest for planområdet. Reguleringsplanen er utarbeidet av Statens vegvesen og vedtatt av kommunestyret 19. desember 2013.

Planidenten er 1837_2011004, se kommunes planregister på

https://webhotel2.gisline.no/GISLINEWebplan_1837/

8. Planlagt bebyggelse

Det er ikke avklart om skolebygningen blir i en eller to etasjer. Hver etasje vil være et sted mellom 3,2 og 3,5 meter. Behovet for totalt bruksareal er på ca. 700 m².

9. Atkomst

Atkomst fra offentlig vei vil skje fra den kommunale veien Angellbakken.

10. Planprosessen

På grunn av at den midlertidige tillatelsen til skoledrift i Sandå boligfelt går ut sommeren 2020, haster det å få på plass en reguleringsplan for et framtidig skolebygg. For å få til en smidig planprosess, bør forslagsstiller utarbeide en milepælsliste for framdriften, der nødvendig høringstid, kommunens saksbehandlingstid og datoer for politiske møter blir hensyntatt og drøftet med kommunen. I planprosessen er det viktig at forslagsstiller involverer alle berørte parter.

Forslagsstiller annonserer planoppstart i en alminnelig lest avis i kommunen, enten Kulingen eller Avisa Nordland. Forslagsstiller sender varsel om planoppstart til berørte naboer og myndigheter i samsvar med naboliste og varslingsliste, med 6 ukers uttalelsesfrist. Kommunen kan legge ut varslingsdokumentene på sin internettside.

11. Vurdering av KU-plikt

I tråd med §§ 4 og 9 i forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854), har forslagsstiller vurdert om planarbeidet omfattes av forskriften. Dette er levert i eget skriv til kommunen 22. mai, der forslagsstiller konkluderer med at planarbeidet ikke er utredningspliktig etter forskriften.

Ut fra foreliggende opplysninger og forslagstillers vurdering, skal kommunen som ansvarlig myndighet ta stilling til om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Dette vil bli utført i eget skriv.

12. Varslingsliste, naboliste og kartgrunnlag

Kommunen har sendt varslingsliste og naboliste, samt sosifiler med grunnkartdata (FKB-B med 1 meters koter), vann- og avløpsdata og tilgrensende reguleringsplan for Fv17, til Even Aursand i e-brev den 22. mai.

13. Vann og avløp

Det er kommunalt vann og avløp i området, og ledningsnettets følger nordsida av Angellbakken. Vannledningen er 160 mm.

14. Høyspentlinje

Deler av gnr. 49/202 og 49/1 er berørt av en høyspentlinje. Neverdal EnSpire skole er i dialog med Meløy Energi AS om å legge deler av denne som jordkabel.

15. Jordbruksinteressene på gnr. 49/202 og 49/1

I dag er det jordbruksdrift på gnr. 49/202, men arealet har vært avsatt til utbyggingsformål i kommunedelplan for Neverdal i mange år. Landbruksleder i kommunen har derfor vurdert at jordlovens bestemmelser ikke gjelder i området.

Forslagsstiller har behov for om lag 1,5 dekar av tilgrensende areal på gnr. 49/1. Arealet er avsatt til LNFR sone 1. Kommunens landbruksleder forutsetter at plangrensen blir trukket slik at all dyrka mark blir holdt utenfor planen.

16. Vannforskriften

Planområdet er en del av vannforekomsten Meløyfjorden – Glomfjorden med ID 0362040800-2-C (se www.vann-nett.no). I tråd med § 12 i forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften), skal forslagsstiller vurdere om det planlagte tiltaket vil medføre forringelse av vannkvaliteten i vannforekomsten og om miljømålene for vannforekomsten kan nås.

17. Sikkerhet mot naturpåkjenninger

Ifølge NVE Atlas er det marine avsetninger på deler av gnr. 49/202 og 49/1. Marine avsetninger kan være en indikator på ustabil grunn. Langs Neverdalselva er det et aktsomhetsområde for flom som berører eiendommene. I tråd med kravene i kapittel 7 i byggt teknisk forskrift (TEK17), må forslagsstiller dokumentere at planområdet og byggegrunnen tilfredsstiller kravene til sikkerhet mot naturpåkjenninger.

18. Planident

Detaljreguleringsplan for Neverdal EnSpire skole har fått planident 1837_2019002 i kommunens planregister (se http://webhotel2.gisline.no/GISLINEWebplan_1837/).

19. Planleveranse

Ved førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen i planutvalget, skal forslagsstiller levere plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse, risiko- og sårbarhetsanalyse og sosi-fil i gjeldende standard.

20. Kontaktpersoner

Ved behov vil forslagsstiller og kommune holde fortløpende dialog i planprosessen. Kontaktperson hos forslagsstiller er Even Aursand, tlf. 481 21 523, e-post even@eursand-arkitekt.no. Kontaktperson i kommunen er Trond Skoglund, tlf. 75 71 05 72, e-post trond.skoglund@meloy.kommune.no.

Andre kontaktpersoner i kommunen er Hallgeir Elnan (byggesak), tlf. 75 71 05 76, e-post hallgeir.elnan@meloy.kommune.no, Frank Holdal (eiendomsforhold og kartverk), tlf. 75 71 05 77, e-post frank.holdal@meloy.kommune.no og Rune Severinsen (vei, vann og avløp), tlf. 75 71 07 63, e-post rune.vidar.severinsen@meloy.kommune.no.

Med hilsen

Trond Skoglund
Kommuneplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent og ekspedert uten signatur.

Kopi til:

Neverdal Enspire Skole AS, Åsenveien 24, 8149 Neverdal
Frank Holdal, Hallgeir Elnan og Rune Severinsen, her