

Norgeshus AS v/Ragnhild Hoff, postboks 161, 7223 Melhus  
Halsa Sentrum Eiendom AS, v/ Ken-Henry Solhaug, 8178 Halså

## Referat fra oppstartsmøte - detaljreguleringsplan for Halså Sentrum Eiendom AS, gnr. 26/170

**Tid:** Torsdag 18. oktober 2018, kl. 13-15

**Sted:** Meløy rådhus, møterom Grønøy

### Tilstede:

Halsa Sentrum Eiendom AS v/ Ken-Henry Solhaug

Norgeshus AS v/ Ragnhild Hoff (på Skype)

Meløy kommune v/ Hallgeir Elnan, Frank Holdal, Merethe Skille, Rune Severinsen og Trond Skoglund

### 1. Innledning

Forslagsstiller i reguleringsarbeidet er Halså Sentrum Eiendom AS, 8178 Halså. Norgeshus AS, 7223 Melhus er engasjert som plankonsulent.

Halsa Sentrum Eiendom AS er hjemmelshaver på gnr. 26/170, en bebygd eiendom på 2,5 dekar som ligger sentralt i Halså sentrum. I tillegg eier firmaet naboeiendommene gnr. 26/256 og 26/257.

Halsa Sentrum Eiendom AS deltok i en konkurranse utlyst av Meløy kommune i 2017 om bygging av utleieboliger med tilvisningsavtale. Deres prosjekt ble prioriterte på tredjeplass av formannskapet i et møte den 30. november 2017, ut fra antatt behov for utleieboliger og behov for tilvisningsavtaler for vanskeligstilte på boligmarkedet. Halså Sentrum Eiendom AS ønsker å gå videre med planene, der deler av bygningsmassen på gnr. 26/170 ønskes ombygd til boligformål.

Norgeshus AS har ved anmodning om oppstartsmøte sendt et planinitiativ til Meløy kommune, datert 9. juli 2018.

### 2. Formålet med planen og planens avgrensning

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av boliger samt næring på eiendommen gnr. 26/170.

I planinitiativet er det foreslått et planområde på om lag 11,5 dekar i Halsa sentrum. Forslagsstiller vurderer å utvide plangrensen noe østover med tanke på å få til bedre trafikale løsninger. Dette bør være avklart før det blir varslet planoppstart.

### 3. Planident

Detaljreguleringsplanen har planident 1837\_2018004 i kommunens planregister, se [http://webhotel2.gisline.no/GISLINEWebplan\\_1837/](http://webhotel2.gisline.no/GISLINEWebplan_1837/).

### 4. Forholdet til overordna plan

Gnr. 26/170 er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål i kommunedelplan for Halsa, som ble vedtatt av kommunestyret i sak 115/13 den 19. desember 2013 som en del av kommuneplanens arealdel. Kommunedelplanen har planident 1837\_2012009.

Gnr. 26/170 inngår i områdereguleringsplan for Halsa sentrum, som ble godkjent av kommunestyret i sak 79/10 den 21. oktober 2010. Planen har planident 1837\_2010003. Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål *FB – forretning/ beverning*. Det er knyttet bestemmelser om utnyttingsgrad og byggehøyder til arealet.

### 5. Konsekvensutredning

Kommunen vurderer at plantiltaket ikke er utredningspliktig etter forskrift om konsekvensutredninger.

### 6. Atkomst og trafikale forhold

Eiendommen har atkomst fra kommunal vei (Dalheimveien). Trafikale forhold vi bli avklart i reguleringsprosessen.

### 7. Eiendomsforhold

Planområdet, slik det framgår av planinitiativet datert 9. juli 2018, berører eiendommene gnr. 26/160, 26/169, 26/170, 26/256, 26/257, 26/271 og 26/278.

### 8. Vann og avløp

I Dalheimveien ligger en 160 mm kommunal vannledning. Fra den kommunale vannledningen går det en tilførselsledning inn til det aktuelle bygget.

Avløp i området går ut til sjø via en kommunal slamavskiller som ligger like sørøst for gnr. 26/170.

### 9. Geotekniske undersøkelser

Løsmassene i området består ifølge NGUs løsmassekart av marine strandavsetninger med sammenhengende dekke. I tråd med § 2.14 i bestemmelsene til gjeldende områdereguleringsplan, må forslagsstiller få utført en geoteknisk undersøkelse som dokumenterer byggegrunnens stabilitet.

## 10. Vannforskriften

Planområdet grenser opp til vannforekomsten 0362040400-1-C Arhaugfjorden (se vannnett.no). I tråd med § 12 i forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften) skal planbeskrivelsen ha med en vurdering av det planlagte tiltakets påvirkning på vannkvaliteten i vannforekomsten og om miljømålene for vannforekomsten kan nås.

## 11. Utnyttingsgrad og byggehøyder

I gjeldende områdereguleringsplan er det i bestemmelsen § 3.4 satt en utnyttingsgrad på 50 % BYA og maksimal møne- og gesimshøyde på 9,5 meter for området. Eventuelle endringer i byggehøyder og utnyttingsgrad vil bli avklart i reguleringsprosessen.

## 12. Parkering

Kommunen mener forslagstiller bør planlegge for 1,5 parkeringsplasser per boenhet.

## 13. Naboliste og varslingsliste

Kommunen har sendt naboliste, varslingsliste og sosifiler med grunnkart og VA-data i e-brev til Norgeshus v/ Ragnhild Hoff den 19. oktober.

## 14. Varsel om planoppstart

Forslagsstiller skal sende ut planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet sammen med varsel om planoppstart, se § 5 i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

## 15. Kontaktpersoner

Kontaktperson i Norgeshus AS er Ragnhild Hoff, tlf. 402 30 553, e-post [ragnhild.hoff@norgeshus.no](mailto:ragnhild.hoff@norgeshus.no). Kontaktperson i Meløy kommune er Trond Skoglund, tlf. 75 71 05 72, e-post [skotro@meloy.kommune.no](mailto:skotro@meloy.kommune.no).

Med hilsen

Trond Skoglund  
Kommuneplanlegger/referent

***Dokumentet er elektronisk godkjent og ekspedert uten signatur.***

Kopi til: Merethe Skille, Frank Holdal, Rune Severinsen og Hallgeir Elnan, her