



REFERAT OPPSTARTSMØTE FOR: Langåsen boligfelt gnr. 8, bnr. 16 m.fl.

| | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Plantype Detaljreguleringsplan |
| <input type="checkbox"/> | Områdeplan |
| <input type="checkbox"/> | Reguleringsendring |
| Eiendom (gnr. og bnr.): 8/6 | |
| Saksnummer: 192408 | PlanID: 5014201908 |
| Saksbehandler: Omar Jaf | |
| Møtested: | Møtedato: |
| Deltakere | |
| Forslagstiller (F)/tiltakshaver (T): | Kommune: Frøya kommune |
| May i. Andreassen (F) | Omar Jaf – Arealplanlegger |
| Eskil Sandvik (T) | Espen Skagen – Arealplanlegger |
| Snefrid Abelsen | Øyvor Helstad – Miljøkonsulent |
| Sigurd Magnar Rabben | Shahid Nadeem – Landbruks |
| Ørjan Steen Rinø | Bjørnar Grytvik – Avdelingsleder VAR |
| Marie Therese Hammernes Rinø | Erlend Brunstad – VAR |

Formål oppstartmøte

Avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet og andre momenter er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartmøtet.

Verken oppstartmøtet 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 prosjektet, evt. endring av fremdriften av prosjektet.



1. ORIENTERING OM PLANFORSLAGET

(Kort orientering av forslagsstiller - Hensikt, utfordringer, tiltak)

- Forslagsstiller ønsker å regulere 3-8 boenheter. Området er foreslått til boligbebyggelse i kommuneplanen.
- Det er tidligere blitt sendt søknad om dispensasjon for en tomt. Denne søknaden ble avslått på bakgrunn av vegvesenet ikke kunne gi tillatelse til avkjøring. I ettertid er det blitt avholdt oppstartsmøte og flere møter om denne saken. Nå som den nye kommuneplanen er vedtatt. Ønsker tiltakshaver å starte arbeide med ny reguleringsplan.

2. PLANFORUTSETNINGER

Planstatus (navn og dato oppgis):

| | |
|---|---|
| Fylkes(del)plan/ Regionale planer (Forhold som ikke er innarbeidet i Kommuneplanen) | |
| Kommuneplanens arealdel (nåværende planformål) | <i>Forslaget til planavgrensning ligger i et område avsatt til fremtidig boligbebyggelse.</i> |
| Kommunedelplan (nåværende planformål) | |
| Områdeplan | |
| Detaljreguleringsplan/reguleringsplan | |
| Planer som grenser inn til planforslaget | |

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan/gjeldende reguleringsplan

| |
|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| <input type="checkbox"/> Nei (følges opp med merknad om hva som er avvik.) |
| Merknader: - Området er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i KPA |



Planer som skal oppheves og erstattes

| | |
|---|---|
| Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet: | - |
| Planen vil erstatte deler av følgende planer: | - |

Pågår det planarbeid i tilgrensende områder

| | |
|------------|------------------------------------|
| | Ja (følges opp med merknad) |
| X | Nei |
| Merknader: | |

3. FØRINGER

Nasjonale og regionale føringer (listen er ikke uttømmende)

| | |
|---|--|
| | Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR) |
| X | Styrking av barn og unges interesser (RPR) |
| | Vernede vassdrag (RPR) |
| X | Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (SPR) |
| | Rikspolitiske bestemmelser om midlertidig stopp i etablering av kjøpesentra utenfor sentrale deler av byer og tettsteder |
| | Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2016) |
| X | Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging |
| | Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012) |
| X | Regional strategi for arealbruk Sør- Trøndelag 2014-2024 |
| | Interkommunal kystsoneplan for Sør-Trøndelag |
| | Regional plan for kulturminner 2013-2017 |
| X | Regional plan 2015-2020 klima og energi Sør-Trøndelag |
| X | Universell utforming (Nasjonale forventninger, Rundskriv T-5/99B, diskrimineringsloven, mf.) |

Kommunale føringer (listen er ikke uttømmende)

| | |
|------------|--|
| X | Kommuneplanens arealdel av 21.06.2019, plankart, bestemmelser og retningslinjer |
| | Kommunedelplan for Sistranda av 01.10.18, plankart, bestemmelser og retningslinjer |
| X | Kommuneplanens samfunnsdel av 18.06.17 |
| X | Boligplan Frøya Kommune (2012- 2017) |
| | Strategisk Næringsplan av 11.12.14 |
| X | Energi- og klimaplan (2010- 2020) |
| | Trafikksikkerhetsplan (2016- 2020) |
| | Kulturplan (2014- 2020) av 28.08.14 |
| | Plan for kommunal beredskapsledelse av 26.02.15 |
| Merknader: | |



4. KONSEKVENsutREDNING

| | |
|---|--|
| | Forslaget utløser krav om konsekvensutredning, jf. KU-forskriften 22.06.2017 |
| | - Planen faller inn under formskriftens § 6 – Planer som alltid skal konsekvensutredes. |
| | - Planen faller inn under formskriftens § 7 - Planer som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding |
| | - Planen faller inn under formskriftens § 8 - Planer som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn |
| x | Forslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning |
| | Forslaget vil kunne utløse krav om konsekvensutredning. Kommunen vurderer og vil gi tilbakemelding innen 2 uker. |
| Merknader: Dersom planen skal konsekvensutredes og faller under § 6 skal det utarbeides planprogram. Dette legges ut på høring samtidig med varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeid. Det skal framgå av varselet hvorfor planen skal konsekvensutredes. Tema i planprogram bør avtales med kommunen før kunngjøring sendes ut. NB! Dersom planen ikke skal konsekvensutredes skal det framgå av varselet hvorfor planen ikke skal konsekvensutredes. | |

5. VIKTIGE UTREDNINGSBEHOV FOR PLANARBEIDET - foreløpig vurdering

Reguleringsplaner som ikke er omfattet av krav om konsekvensutredning vil normalt ha mindre virkninger for miljø og samfunn enn de planene som omfattes av forskriften om konsekvensutredninger. For planer som ikke omfattes av forskriften vil det da som hovedregel være tilstrekkelig med en kvalitativ vurdering og beskrivelse av virkningene for miljø og samfunn. Hensikten er å synliggjøre hva planen vil medføre for berørte parter, interesser og hensyn på en dekkende måte.

De fleste av temaene under påvirker folks helse direkte eller indirekte. Hvordan dette er vurdert og ivarettatt i planen må komme fram av planbeskrivelsen. Viser til

https://www.stfk.no/no/Tjenester/Plan_klima_og_Miljo/

Planfaglige vurderinger –Forhold som bør/ skal utredes i forbindelse med planarbeidet (listen er ikke uttømmende):

| Temaområder | |
|---|-------------------------------------|
| Bebyggelse - kulturminner - estetikk | |
| X | Stedstypisk arkitektur – Enkeltbygg |
| X | Siktlinjer – fjern og nærvirkning |
| X | Landskapsbilde/bybilde |
| X | Kulturlandskap |
| X | Kulturminner |

**Merknader:**

- § 7.1 Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene, skal fremme god gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.
- § 7.2 kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygginger og nybygging.

Infrastruktur

| | |
|---|---|
| X | Vann, avløp og overvann |
| | Veitekniske forhold/ VA |
| X | Trafikale forhold/ trafiksikkerhet/adkomst |
| X | Sosial infrastruktur (barnehage, skole mm.) |
| | Kollektivtrafikk |

Merknader:

- § 16.1.1 Nye boliger og fritidsboliger skal tilknyttes offentlig eller privat vann- og avløpsanlegg. Kommunen kan pålegge tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsanlegg, også for fritidsbebyggelse. *Det må lages en overordnet VA-plan som følger reguleringsplanen til behandling.*
- § 15.1 Ved regulering av områder til bebyggelse og anlegg skal kapasiteten i teknisk infrastruktur vurderes før reguleringsplanen kan tas opp til behandling. Trafikksikre løsninger for myke trafikanter, herunder trygge skoleveger og generelt trygge tilbud langs veger og ved krysningspunkt, skal være etablert før framtidige utbyggingsområder tas i bruk. Vurderingene skal inngå som en del av planbeskrivelsen til reguleringsplanen. Planbeskrivelsen skal inneholde eventuelle forslag til nye løsninger for teknisk infrastruktur.

Natur

| | |
|---|--|
| X | Biologisk mangfold – Miljøfaglige vurderinger/Naturmangfoldloven |
| | Verdifull vegetasjon |
| X | Landskap – Topografi, landskapselement, silhuetter, siktlinjer |

Merknader:

- Biologisk mangfold – Miljøfaglige vurderinger/Naturmangfoldloven: *Det foreligger ikke registreringer på viktig flora eller fauna i planområde*
- § 10.2 Åsprofiler, landskapsilhuetter og horisontlinjer skal bevares.
- § 10.3 Alle tiltak skal gjennomføres på en måte som ivaretar det enkelte landskaps særpreg, med naturgitte og kulturskapt kvaliteter.

Landbruk

| | |
|---|------------|
| X | Dyrka mark |
| | Skog |

Merknader:



| Friluftsliv og opphold | |
|--|---|
| X | Grønnstruktur/rekreasjon/friluftsjnteresser |
| Merknader: | |
| <ul style="list-style-type: none">- § 10.4 Boliger/fritidsboliger skal underordne seg landskapet. Nye bygninger skal ikke plasseres på høydedrag. De bør plasseres i nedkant av knauser og topper.-- Grønnstruktur/rekreasjon/friluftsjnteresser: <i>Det skal beholdes grønnstruktur i område for skjerming mot vær og vind.</i> | |
| Bokvalitet | |
| X | Sol/skygge/vind |
| X | Barn/unges oppvekstvilkår – lek, skolevei, møteplasser, mv. |
| X | Tilgjengelighet for alle – Universell utforming |
| | Kriminalitetsforebygging |
| Merknader: | |
| <ul style="list-style-type: none">- Arealene plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima. Det skal skjermes mot vanlig vindretning og området skal ha sol på minst halvparten av arealet kl. 15 vårjevndøgn. Terrenget skal ingen steder være brattere enn 1:3. brattere areal kan likevel medregnes dersom det har spesielle bruksverdier (for eksempel som akebakke).- § 8.1 ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer ivaretas.- § 9.1 kravene til byggeteknisk forskrift TEK 17, eller senere revideringer, skal oppfylles. <i>Alle reguleringsplaner skal redegjøre for forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder.</i> | |
| ROS, samfunnssikkerhet og miljø | |
| X | Klima/klimatilpasning |
| X | Geoteknikk – Områdestabilitet skal alltid vurderes/utredes |
| | Grunnforurensning |
| X | Støy |
| | Luftkvalitet |
| | Drikkevann |



Merknader:

- Planens konsekvens og virkninger som følge av klimaendringer, skal gjøres rede for og beskrives. Avbøtende tiltak skal redegjøres for. Gjelder flom og overvannshåndtering.
- Planforslaget ser ut til å ha uproblematiske grunnforhold. Geoteknikk må likevel dokumenteres.
- § 11.2.1 Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), eller senere revideringer, legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.

6. PLANOMRÅDETS FORELØPIG AVGRENSNING

| | |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Kommunen og forslagstiller har sett over planområdet og har foretatt en foreløpig avgrensning av planområdet. Antall dekar (daa) spesifiseres. |
| <input type="checkbox"/> | Foreligger det heftelser på noen av eiendommene i planområdet? |
| Merknader: | |

7. KOMMUNENS FORELØPIGE RÅD

Temaer/utfordringer som særskilt må belyses/utredes, behov for illustrasjonsmateriale mm.

| | |
|-------------------------------------|---|
| Anbefaling | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Anbefaler oppstart |
| <input type="checkbox"/> | Anbefaler ikke oppstart |
| <input type="checkbox"/> | Kan anbefale oppstart under forutsetning av |



Annet:

- Maksimal byggehøyde angis med kotehøyde. Byggehøyder og utnyttelsesgrad bør videreføres i tråd med området for øvrig.
- Utomhusplan, det skal følge en utomhusplan sammen med detaljreguleringen. Bebyggelsens virkning skal beskrives og visualiseres gjennom perspektivtegninger og illustrasjonsplan.
- Det skal utarbeides sol/skyggediagram/analyse -og vindanalyse.
- Planforslag må avsette areal til renovasjonsløsninger, evt. trafo, tilstrekkelig snuareal, parkering
- Det skal dokumenteres kjørbare atkomst til og rundt byggverk og oppstillingsplasser, herunder kjørebredde, maksimal stigning, minste fri kjørehøyde, svingradius og akseltrykk mv. for utrykningskjøretøy. Avklares med brannvesen.
- Det skal utarbeides VA- plan for teknisk infrastruktur sammen med planforslag
- § 17.1 Krav til parkeringsplass for bil
- § 16.2.2 Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering
- § 12 Krav til uteoppholdsareal og lekeareal
- Sosial infrastruktur må kartlegges. Det må sjekkes kapasitet på skole/barnehage
- Kommentar fra landbruk: befaring på stedet, 20.11.2019. Jord er av god kvalitet. Det er ikke foretatt jordprøver da det var frost i bakken. Landbrukskontoret anbefaler å legge avkjørsel til et annet sted, med mulighet for å bevare dyrkajorda. Dersom det ikke er mulighet til å endre avkjørsel må dette sjekkes opp mot jordlova, evt. Fylkesmannen før vi evt. kan gi tillatelse.
-

Alltid

Plankart og -bestemmelser skal være tilstrekkelig detaljerte til å sikre de kvalitetene som omtales i planbeskrivelsen. Det vil si at dersom en særlig bruk av farger, materialer, beplantning, overflater mm. anføres som en viktig kvalitet, må dette følges opp i juridisk bindende plandokumenter.

8. GJENNOMFØRING

| Kommunalteknisk anlegg | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> | Tiltaket forutsetter utbedring/utbedring av kommunalteknisk anlegg |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Krav om godkjent tekniske planer (vei, vann og avløp) |
| Merknader: | |
| - Det skal utarbeides VA-plan for teknisk infrastruktur sammen med planforslag. | |

| Utbyggingsavtale | |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Behov for utbyggingsavtale |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Forhandles om utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen. |
| Merknader: | |
| - Avløpsledning kommunen. | |



| | |
|---|-------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Privatrettslig forhold |
| <input type="checkbox"/> | Avklart |
| <input type="checkbox"/> | Ikke avklart |
| Merknader: Det er mange planer som stopper opp når de kommer til byggesak fordi en ikke har avklart privatrettslige forhold. Kommunen forutsetter at forslagstiller/tiltakshaver avklarer dette forholdet før planforslaget før 1.gangsbehandling. Planen kan ikke omhandle privatrettslig forhold | |

| | |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Parallell behandling av byggesak og plansak |
| <input type="checkbox"/> | Ja |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Nei |
| Merknader: | |

VARSLING AV PLANOPPSTART

| | |
|---|---|
| Særlige momenter som må fremgå av varseltekst | |
| Hvem som skal/ikke skal ha varselsbrev | Kommune oversender naboliste eller godkjenner oversendelse fra tiltakshaver før varsling om igangsetting av planarbeid. |
| Kommunen skal sendes planavgrensning av varslet plan i sosi-format. | |

10. MEDVIRKNING OG INFORMASJON

| | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> | Aktuell informasjon/medvirkning ut over krav i pbl |
| <input type="checkbox"/> | Informasjonsmøte for berørte/naboer |
| <input type="checkbox"/> | Annonser |
| <input type="checkbox"/> | Åpent kontor |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Kontakt velforening – Lokale velforeninger bør alltid kontaktes |
| <input type="checkbox"/> | Skole og barnehage |
| <input type="checkbox"/> | Gjennomføring av undersøkelse |
| <input type="checkbox"/> | Annet |
| Merknader: - Velforening/grendalag får oversendt varsel. | |

11. FRAMDRIFT

| | |
|---|--|
| Forslagsstillers dato for varsling oppstart og evt kunngjøring av planprogram | |
| Eventuell fastsetting av planprogram | |



| | | |
|--|---|--|
| Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen | | |
| Forventet førstegangsbehandling | | |
| Merknader: <i>Interne rutiner før 1. gangs behandling: Kommunens saksbehandler sørger for intern høring etter at komplett planforslag er mottatt, før saken fremmes til politisk 1.gangsbehandling i Hovedutvalget for forvaltning. Det er HFF som fatter vedtak om offentlig ettersyn.</i> | | |
| Oversendelse av planforslag. | | |
| X | Tiltakshaver/plankonsulent skal gjøre eventuelle rettinger/endringer av planmaterialet etter offentlig ettersyn fram til sluttbehandling. | |
| | | |

12. KRAV TIL KOMPLETT PLANFORSLAG

Planforslag som ikke er komplett i henhold loven og til kravene under kan ikke tas opp til behandling før det er endret/supplert.

| Skal alltid foreligge | |
|------------------------------|---|
| X | Plankart – Leveres som pdf og sosi-data. (inkl. sosi-data). Plankart er et juridisk dokument og skal derfor være helt entydig. Det skal være 100 % samsvar mellom plankart og planbestemmelser. |
| X | Planbestemmelser - Skal være entydige og juridisk holdbare og i samsvar med § 12-7 i plan- og bygningsloven. |
| X | Planbeskrivelse - Skal være utarbeidet i henhold til mal/sjekkliste i vedlegg 2 i Veileder for utarbeidelse av private reguleringsplaner (Rundskriv T-1490). |
| X | Refererte merknader med kommentarer (Som eget vedlegg og i eget kapittel i planbeskrivelsen) |
| | Planforslaget skal være utarbeidet i henhold til kommunens sjekkliste for reguleringsplanforslag. |

| Illustrasjonsmateriale (Vurderes i den enkelte sak) | |
|--|-----------------------------|
| X | Illustrasjonsplan |
| | Fotomontasje/ 3 D tegninger |
| X | Perspektivtegninger |
| X | Snitt-tegninger |
| | Veiprofil |
| | Modell |
| | Aktuelle analyser |
| | Annet |



Merknader:

- Illustrasjonsplan/utkast skal følge planforslag
- Det skal utarbeides perspektivtegninger som viser bebyggelsens orientering mot øvrig
- Snitt- tegninger

13. GENERELLE KRAV

Krav til varsel om oppstart av planarbeid

| | |
|--|---|
| x | Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. |
| x | Oversiktskart for stedfesting hvor planområdet er avmerket, og at varlingsområdet leveres kommunen som sosifil. |
| x | Kart 1:1000 – 1:5000 med avmerket planavgrensning (raster ØK + bygninger samt eiendomsgrenser Grunnkart) |
| | Brev som orienterer om hensikten med planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og reguleringsformål. |
| x | Varselteksten skal godkjennes av saksbehandler i kommunen <u>før</u> offentlig varsling. |
| Merknad: Kommune oversender naboliste eller godkjenner oversendelse fra tiltakshaver før varsling om igangsetting av planarbeid. | |

Krav til kart

| | |
|---|---|
| x | Kommunens " Leveranse av reguleringsplaner til Frøya kommune ", skal legges til grunn for utarbeiding av plan. Plankart leveres målestokk tilpasset A3 og A2 format. |
| x | Planfremstillingen skal være digital etter SOSI-standard, i siste sosi versjon. Det skal brukes oppdaterte kartgrunnlag i planarbeidet. Plankartets innholdsfortegnelse leveres som egen fil. |
| x | Plankartet være utarbeidet i henhold til kommunens sjekklister for reguleringsplanforslag. |
| x | Digital kartfil leveres i gjeldende sosiformat med kontrollrapport. Kommunen returnerer kartfilen hvis den inneholder feil og må rettes opp før kommunen overtar planen. Hvis Gisline benyttes i kartproduksjonen ønskes også en layoutfil i proprietært format (.vtf). |
| x | Sosifilen skal ha målsatte vegbredder og andre relevante avstander. |
| x | Kartleveransen skal skje med kvalitet og koding av formål i tråd med den nasjonale geodatastandarden. Ellers viser vi til publikasjon T-1490 fra KMD (Veileder for utarbeidelse av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven). |

MALER OG VEILEDERE

Planavdelingen anbefaler at malene og veilederne under legges til grunn for planarbeidet.

| | |
|---|--|
| x | Oppsett reguleringsbestemmelser |
| | Veileder reguleringsbestemmelser og plankart |
| x | Sjekkliste planforslag |
| x | Sjekkliste planbeskrivelse - Se vedlegg 2 i " Veileder Reguleringsplan - Utarbeiding av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven " |



FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

| | |
|---|--|
| | Veileder for illustrasjoner i plansaker |
| x | Kommunens sjekkliste for reguleringsplanforslag. |
| | |
| | |

Kopimottakere: