



REFERAT OPPSTARTSMØTE FOR: Myran/Beinskardet B5

<input checked="" type="checkbox"/>	Plantype
<input type="checkbox"/>	Detaljreguleringsplan
<input type="checkbox"/>	Områdeplan
<input type="checkbox"/>	Reguleringsendring
Eiendom (gnr. og bnr.): 20/3 og 20/6	
Saksnummer:	PlanID: 5014202002
Saksbehandler: Espen Skagen	
Møtested: Skype	Møtedato: 02.04.2020. Kl. 15.00
Deltakere	
Forslagstiller (F)/tiltakshaver (T):	Kommune:
Morten Gåsø (T)	Espen Skagen – Fagleder planavdelingen
May I Andreassen (F)	Bjørnar Grytvik – Avdelingsleder 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

Det er ønskelig å se på mulighetene for å regulere området med den hensikt å legge til rette for boligutbygging. Det planlegges utbygging av to stk. 6-mannsbolig fordelt på til sammen 2,8 daa regulert til bolig.

Det må også tas hensyn til kommunale, og andre ledninger i grunn. Forslagstiller har redegjort for hvordan dette kan håndteres i en mulighetsstudie.

2. PLANFORUTSETNINGER

Planstatus (navn og dato oppgis):

Fylkes(del)plan/ Regionale planer (Forhold som ikke er innarbeidet i Kommuneplanen)	
Kommuneplanens arealdel	



(nåværende planformål)	
Kommunedelplan (nåværende planformål)	Boligformål, KDP for Sistranda
Områdeplan	
Detaljreguleringsplan/reguleringsplan	
Planer som grenser inn til planforslaget	Bekken (planid: 1620201705)

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan/gjeldende reguleringsplan

x	Ja
	Nei (følges opp med merknad om hva som er avvik.)
Merknader:	

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 tilgrensede 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)
	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 26.05.11, plankart, bestemmelser og retningslinjer
x	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)
x	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 formoskriftens § 6 – Planer som alltid skal konsekvensutredes.
	- Planen faller inn under formoskriftens § 7 - Planer som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding
	- Planen faller inn under formoskriftens § 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.	
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
	Kulturlandskap
x	Kulturminner
Merknader:	
Infrastruktur	
x	Vann, avløp og overvann
x	Veitekniske forhold/ VA
x	Trafikale forhold/ trafikksikkerhet/adkomst
x	Sosial infrastruktur (barnehage, skole mm.)
x	Kollektivtrafikk
Merknader:	
Natur	
x	Biologisk mangfold – Miljøfaglige vurderinger/Naturmangfoldloven
	Verdifull vegetasjon
x	Landskap – Topografi, landskapselement, silhuetter, siktlinjer
Merknader:	
Landbruk	
x	Dyrka mark
	Skog
Merknader:	
Friluftsliv og opphold	
x	Grønnstruktur/rekreasjon/friluftssinteresser
Merknader:	
-	
Bokvalitet	
x	Sol/skygge/vind
x	Barn/unges oppvekstvilkår – lek, skolevei, møteplasser, mv.
x	Tilgjengelighet for alle – Universell utforming
x	Kriminalitetsforebygging
Merknader:	



ROS, samfunnssikkerhet og miljø	
x	Klima/klimatilpasning
x	Geoteknikk – Områdestabilitet skal alltid vurderes/utredes
x	Grunnforurensning
x	Støy
x	Luftkvalitet
x	Drikkevann
Merknader:	

6. PLANOMRÅDETS FORELØPIG AVGRENSNING

x	Kommunen og forslagstiller har sett over planområdet og har foretatt en foreløpig avgrensning av planområdet. Antall dekar (daa) spesifiseres.
	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



Merknader:

- Generelle bestemmelser i KDP:

1.1

Ved større bygge- og anleggsarbeid, skal det foreligge plan for trafikkavvikling, transport, driftstider, støyforhold, rystelser osv. Der det er nødvendig skal det gjøres avbøtende tiltak før bygge- og anleggsperioden kan igangsettes. Det vises til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012 eller nyere revideringer).

1.6

Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal etter følgende areal- og kvalitetskrav:

Minimum 6 m² privatareal for leilighetsbygg/blokkbebyggelse.

Minimum 30 m² privatareal for annen type bebyggelse.

Minimum 25 m² fellesareal per boenhet for leilighetsbygg/blokkbebyggelse (ved 4 eller flere enheter).

Minimum 50 m² fellesareal per boenhet for annen type bebyggelse.

Fellesareal skal tilrettelegges for allsidig lek og aktiviteter for ulike brukergrupper. De skal til rette legges med universell utforming og ha en skjermet plassering med gode sol, terreng og miljøforhold. Fellesarealene skal ha en trafiksikker og tydelig atkomst fra boligområdene de tilhører.

1.7

Krav til parkering følger til enhver tids gjeldende kommuneplan.

1.10

Plan for veg/adkomst, herunder adkomst fra offentlig veg, skal inngå i alle reguleringsplaner.

Det er krav om godkjent VA-plan før utbygging av regulert område.

1.11

Ved regulering skal det oppgis minimum antall boliger innenfor planområdet, jfr. jordlova § 9.

1.13

Det skal utføres grunnundersøkelser før regulering av ny bebyggelse, som grunnlag for å vurdere behov for avbøtende tiltak. Det skal gjøres rede for bebyggbarhet og skredsikkerhet.

1.14

Før utarbeidelse av reguleringsplan og ny bebyggelse skal det utføres støyundersøkelser.

1.18

I reguleringsplanen skal det fremgå hvordan håndtering av avfall skal løses innenfor planområdet. Oppsamling og mellomlagring av avfall utenom ordinær renovasjonsordning er ikke tillatt.

- Bestemmelser til arealformål KPA

4.1

Byggehøyde gesims 7m, møne 10m. Maksimal utnyttelsesgrad 40% BYA.

- Ved utforming av VA-plan skal kommunens VA-norm brukes

- Ved opparbeidelse av lekeplass skal kommunens norm for lekeplasser følges. Ved opparbeidelse av lekeplass skal området inneha et lekeapparat, benk og areal til frilek/balls spill. Lekeapparat kan være sandkasse/huske o.l. Lekeplass skal være opparbeidet med plen eller annet støtdempende underlag. Lekeplassen skal gis en tiltalende utforming og behandling som gir mulighet for ulike typer lek i ulike årstider. Ved opparbeidelse av lekeplass skal denne godkjennes av kommunen og det skal utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:100 eller 1:200.

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

<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunalteknisk anlegg
<input checked="" type="checkbox"/>	Tiltaket forutsetter utbedring/utbedring av kommunalteknisk anlegg
<input checked="" type="checkbox"/>	Krav om godkjent tekniske planer (vei, vann og avløp)
Merknader:	

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

<input type="checkbox"/>	Privatrettslig forhold
<input type="checkbox"/>	Avklart
<input checked="" 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	
- Må ha hjemmel til eiendom. Oppmålingforretning er bestilt, utføres i april.	

<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

	Aktuell informasjon/medvirkning ut over krav i pbl
	Informasjonsmøte for berørte/naboer
	Annonser
	Åpent kontor
	Kontakt velforening – Lokale velforeninger bør alltid kontaktes
	Skole og barnehage
	Gjennomføring av undersøkelse
	Annet
Merknader:	

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)
X	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:	

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)
x	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 sjekkliste 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
x	Veileder reguleringsbestemmelser og plankart
x	Sjekkliste planforslag
x	Sjekkliste planbeskrivelse - Se vedlegg 2 i "Veileder Reguleringsplan - Utarbeiding av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven"
	Veileder for illustrasjoner i plansaker
x	Kommunens sjekkliste for reguleringsplanforslag.

Kopimottakere:

Sted/Dato:

Sistranda, 21.04.2020

Signatur saksbehandler