

Mottaker

## Møtereferat – Oppstartmøte reguleringsplan for Bunnpris Stadsbygd

**Saksnavn:** Holtan bolig- og næringsområde, Stadsbygd

**SaksID:** 2020/3450

**PlanID:** 50542020009

**Saksbehandler:** Tone Wikstrøm

**Møtested:** Teams/Rissa rådhus

**Møtedato:** 12.06.2020

**Referent:** Tone Wikstrøm

### Til stede fra forslagsstiller:

- Geir Solem, Geggen eiendom - forslagsstiller
- Siri Vannebo, Kystplan - plankonsulent (deltok via Teams)

### Til stede fra kommunen:

- Tone Wikstrøm, fagleder plan, Areal- og næringsavdelingen
- Anne Lise Sætre, fagleder byggesak, Areal- og næringsavdelingen

## 1. Plannavn

Det var en kort samtale om navn på planen. Resultat: Holtan bolig- og næringsområde, Stadsbygd

Det vil ikke bli behov for etablering av nye vegnavn.

## 2. Bakgrunnen for å igangsette planarbeidet

Tiltakshaver ønsker å legge til rette for ny avkjørsel fra Fv. 6390 Tegilverksveien, tilbygg til eksisterende dagligvareforretning med kontorfellesskap og 6 leiligheter i 2.



*Fantastiske  
Fosen*

etasje, samt tilhørende parkering og uteareal. Fremtidig arealformål vil være forretning, kontor og bolig.

Planområdet ligger i Stadsbygd sentrum. Der er det blandet bebyggelse; gårdstun, eneboliger, forretnings- og næringsbebyggelse, barnehager og eldresenter/ omsorgsboliger. Stadsbygd sentrum ligger som en stor, flat kile midt i jordbruksområdet der terrenget stiger opp mot utmarksområder i øst og vest og avgrenses av Trondheimsfjorden i sør.

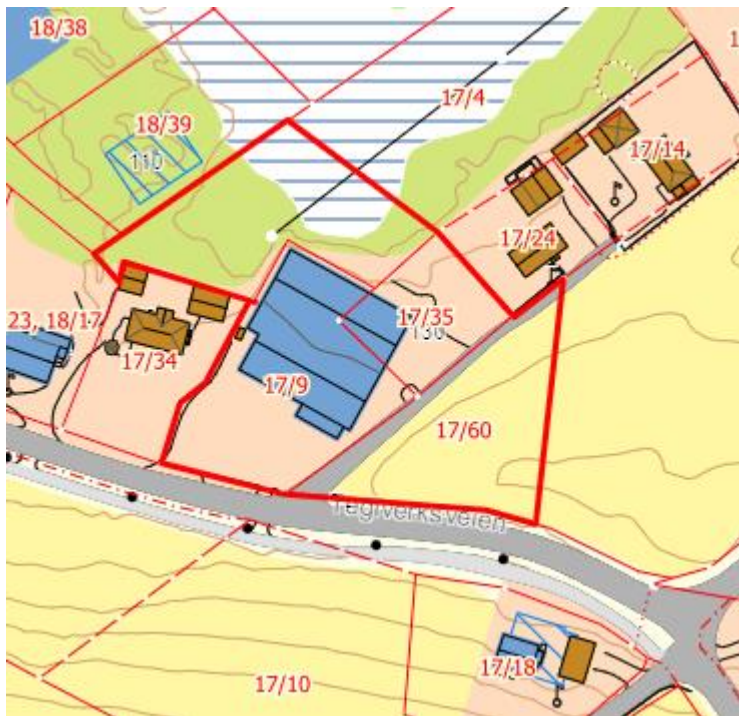
Dagens arealbruk av planområdet er forretning med tilhørende uteområder og parkering på bnr 9 og 35, adkomstveg og jordbruk på bnr 60, samt utmark (lauvskog og myr) på bnr 4.

Bruksnummer 9, 35 og 60 er eid av Geggen Eiendom AS. Bruksnr 4 eies av Ole Arvid Tung, men forslagsstiller opplyser at eier har sendt inn søknad til kommunen om fradeling av det arealet som inngår i planområdet. Formål: i hovedsak salg til Geggen Eiendom AS som tilleggsareal, og en mindre del som tilleggsareal til gbnr 17/34.

Tilstøtende arealbruk til planområdet: i vest og nordøst bolig, i nordvest er det industri, i øst jordbruk, og i sør Fv. 6390 Teglverksveien og Tungtrø barnehage (under bygging) samt jordbruk.

### 3. Planens avgrensning

Planområdet er på ca 7,6 daa og ligger i Stadsbygd sentrum, vest for Tungkrysset.



*Kartutsnitt med planavgrensning.*

Plangrensen har blitt justert i forhold til slik den ble angitt før møtet. Nye endringer må vurderes opp mot gjeldende planformål.

#### 4. Planforutsetninger

##### Reguleringsplanform jfr. PBL kap. 12:

<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljregulering	<input type="checkbox"/>	Områderegulering
<input type="checkbox"/>	Endring av plan	<input type="checkbox"/>	Mindre endring av plan

Området berøres av følgende overordnede planer:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål som blir berørt
16242010008	23.9.2010	Kommuneplanens arealdel, delplan Stadsbygd	Forretning, bolig, friområde

Bestemmelsene i kommuneplanen til byggeområder er:

«Arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 84, 86a, 86b og 93 (arbeid som krever byggetillatelse og visse andre varige konstruksjoner og anlegg) samt fradeling og bortbygging til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Jfr. PBL § 20-4, annet ledd pkt. a. I henhold til jordlovas § 2, annet ledd skal jordlova fortsatt gjelde for utbyggingsområdene inntil reguleringsplan er vedtatt.»

Ny plan vil erstatte (helt eller delvis) følgende detaljreguleringsplaner:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål som blir berørt
162419911010	10.3.1983	Valsåområdet, søndre del	Veg
162419851010	15.10.1985	Omlagging av fv 201 fra Stadsbygd sentrum til Legra	Veg
162419831010	10.3.1983	Valsåområdet	Forretning, LNFR, bolig

I hovedsak gjelder arealformål i kommunedelplan Stadsbygd foran reguleringsplanene. Kommunedelplanen er vedtatt senere og gjelder der det er motstrid mellom reguleringsplanene og kommunedelplanen.

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?  Ja  Nei

Merknad:  (Revidering av) kommuneplanens arealdel, id. 50542018002

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?  Ja  Nei

Merknad: Planforslaget legger til rette for etablering av bolig på et område som er regulert til forretningsvirksomhet. Et lite areal som er regulert til forretning foreslås regulert til bolig.

**Vil planforslaget utløse krav om konsekvensutredning jfr. Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven?**

Ja  Nei

Merknad:

- Faller planen innunder forskriftens §2: Skal konsekvensutredes
- Faller planen innunder forskriftens § 3: Skal vurderes nærmere

NB! Dersom planen faller innunder § 3 men IKKE innunder §4 (vedlegg III) skal dette fremgå av varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet, jfr. forskriftens § 4.

Kommunen forutsette viktige tema blir drøftet i planbeskrivelsen.

**Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området?**

Ja  Nei

Merknad: Ber om at kommunen oversender oppdatert FKB-data.

**Planforslaget må forholde seg til følgende rikspolitiske retningslinjer (RPR)/statlige planretningslinjer (SPR) og bestemmelser**

X	SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
X	RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
-	RPR for vernede vassdrag
X	SPR for klima- og energiplanlegging i kommunene
-	Rikspolitiske bestemmelser om midlertidig stopp i etablering av kjøpesentra utenfor sentrale deler av byer og tettsteder
-	SPR for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
X	Statlige planbestemmelser
X	Retningslinje om støy i arealplanleggingen T-1442
X	Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520.

**5. Kommunale bestemmelser og retningslinjer som gjelder for planområdet (bestemmelser/lokal forskrift ut over vedtatte juridiske planer)**

	<b>Merknad:</b>
Guide for folkehelse, miljø og estetikk	Vurderes

## 6. Varsling og kunngjøring om oppstart av planarbeidet

Forslagsstiller skal varsle og kunngjøre oppstart av planarbeidet.

Kommunen sender adresseliste med berørte offentlige myndigheter til forslagsstiller.

Planoppstart skal kunngjøres i Fosna-folket og på kommunens hjemmeside.

Før planarbeidet varsles igangsatt anbefales det at varslingsmateriale oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn. Kopi av referatet fra oppstartsmøtet sendes regionale myndigheter ved varsel om oppstart.

### Varselet skal inneholde

- Oversiktskart hvor planområdet er avmerket
- Kart i egnet målestokk med avmerket planavgrensning
- Brev som orienterer om hensikten med planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldende planstatus og ønsket reguleringsformål.
- Forslagsstillers navn og adresse samt en frist på minimum 3 uker for å sende inn innspill til planarbeidet.

## 7. Virkninger av planforslaget – utrednings- og analysebehov

Hovedtema	Undertema	Plan- beskrivelse	KU	ROS	Metodikk
Samfunnssikkerhet og beredskap	Kvikkleire	X			
Landskapsbilde		X			
Naturressurser	LNFR, myr	X			
Naturmiljø		-			
Rekreasjonsverdi/ Nærmiljø og friluftsliv		-			
Kulturmiljø og kulturminner		-			
Støy	Gul støysone	X			
Teknisk infrastruktur		X			
Sosial infrastruktur		X			
Folkehelse, barn og unges, funksjonshemmedes og eldres interesser		X			

## 8. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Komplett forslag sendes inn til Indre Fosen kommunes postmottak.

Følgende dokumenter skal leveres ved oversendelse av komplett planforslag.

Oversendelsesbrev	x
Målestokkriktig plankart i farger i PDF-format	x
Plankart digitalt (i henhold til siste SOSI-standard). All plantekst som påskrift.	x
Bestemmelser, pdf og redigerbart format (f.eks. word)	x
Planbeskrivelse, pdf og redigerbart format (f.eks. word)	x
Oversiktskart <i>Kartgrunnlag med eiendomsgrenser, inntegnet plangrense, målestokk, tydelig påsatte navn. Alle navn som benyttes i planbeskrivelsen skal være påført oversiktskartet.</i>	
Liste over varslede	x
Varslingsbrev	-
Varslingsannonse/Avisannonse	-
Innkomne merknader	x
Overordnet ledningsplan, sosi og pdf	-
Illustrasjonsplan	x
Fotomontasjer	-
Perspektivtegninger	x
Annet ( <i>spesifiser</i> )	

Forslagstiller er ansvarlig for å vurdere behov for ytterligere dokumentasjon som et resultat av de tilbakemeldinger man får ved varsel om oppstart og eventuelt senere i prosessen.

Prinsipp for navning av filer:

Kommunenummer\_PlanID\_Plannavn\_Dokumenttype\_Arkstørrelse\_Vxx

## 9. Kommunaltekniske anlegg

	<i>Merknad:</i>
Veg	
Vann	Stadsbygd vannverk SA
Avløp	Indre Fosen kommune
Renovasjon	Fosen renovasjon
Annet	

Plankonsulent ber kommunen om et ledningskart for å vurdere kapasitet på vann, slukkevann etc. Planforslaget må redegjøre for kapasiteten med Stadsbygd vannverk v/Johan Kårli. Kommunen skal vurdere kapasiteten på avløp, evt. overvann.

## **10. Samråds- og medvirkningsprosess**

Avklare hvordan samråds- og medvirkningsprosessen skal legges opp.

- 1) Informer naboer skriftlig om planarbeidet og tenkt løsning ved planoppstart blir varslet og kunngjort.
- 2) Samrådsmøte – ikke behov foreløpig
- 3) Særskilt medvirkning for ungdomsråd, eldreråd e.l. – ikke behov

## **11. Framdrift**

- Forslagsstillers planlagte tidspunkt for varsel om oppstart: I løpet av juni
- Forslagsstillers planlagte tidspunkt for oversendelse av forslag til kommunen: september
- Utlekking til offentlig ettersyn antas å skje *senest* 12 uker etter at fullstendig planforslag foreligger.

## **12. Kommunens foreløpige råd og vurderinger**

## **13. Materiale til grunn for oppstartsmøte**

- Henvendelse datert 19.05.20: Privat planarbeid og anmodning om oppstartsmøte

Kopi av referatet har blitt tilsendt forslagsstiller til gjennomsyn i etterkant av møtet.

Indre Fosen kommune, den 19.06.2020

For forslagsstiller: Referatet er godkjent og mottatt av Siri Vannebo, Kystplan.