



## REFERAT OPPSTARTSMØTE FOR: (arbeidstittel/plannavn)

Solhaugen gnr. 7 bnr. 5 m.fl.

<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Plantype</b>
<input type="checkbox"/>	Detaljreguleringsplan
<input type="checkbox"/>	Områdeplan
<input type="checkbox"/>	Reguleringsendring
<b>Eiendom</b> (gnr. og bnr.): 7/5, 7/6, 7/1	
<b>Saksnummer:</b> 20/1275	<b>PlanID:</b> 5014202005
<b>Saksbehandler:</b> Øyvind Wormdal Selboe	
<b>Møtested:</b> Kommunehuset – Møterom C	<b>Møtedato:</b> 07.07.2020
<b>Deltakere</b>	
Forslagstiller (F)/tiltakshaver (T):	Kommune:
May I. Andreassen (plankonsulent)	Espen Skagen – Fagleder planavdelingen
Anders S. Berg (forslagstiller)	Øyvind Wormdal Selboe - Arealplanlegger
	Erlend Brunstad – Vann og avløp

### 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

Hensikten er å legge til rette for næringsvirksomhet i form av utleieenheter. Videre skal det være tilrettelagt for båt og naust ved sjøen, slik at man kan tilby båttutleie samt båtplass til naboer i nærområde.

Området er på ca. 20,5 dekar, inklusiv sjøareal og er i dag avsatt til fritids og turistformål, LNF, naust og småbåthavn.

Tiltakshaver eier gnr/bnr 7/5 og 7/6. Adkomst til 7/6 fra 7/5 går over 7/1, eier av 7/1 har gitt rettighet til adkomst over sin eiendom.



## 2. PLANFORUTSETNINGER

**Planstatus** (navn og dato oppgis):

Fylkes(del)plan/ Regionale planer (Forhold som ikke er innarbeidet i Kommuneplanen)	
<a href="#">Kommuneplanens arealdel</a> (nåværende planformål)	Kommuneplanens arealdel 2019
<a href="#">Kommunedelplan</a> (nåværende planformål)	
Områdeplan	
Detaljreguleringsplan/reguleringsplan	
Planer som grenser inn til planforslaget	

**Vil planforslaget samsvare med overordnet plan/gjeldende reguleringsplan**

<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Ja</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Nei</b> (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 tilgrensende områder**

<input type="checkbox"/>	<b>Ja</b> (følges opp med merknad)
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Nei</b>
Merknader:	

## 3. FØRINGER

**Nasjonale og regionale føringer** (listen er ikke uttømmende)

<input checked="" type="checkbox"/>	<a href="#">Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR)</a>
<input type="checkbox"/>	<a href="#">Styrking av barn og unges interesser (RPR)</a>
<input type="checkbox"/>	<a href="#">Vernede vassdrag (RPR)</a>
<input checked="" type="checkbox"/>	<a href="#">Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (SPR)</a>
<input type="checkbox"/>	



x	<a href="#">Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2016)</a>
x	<a href="#">Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</a>
x	<a href="#">Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)</a>
x	<a href="#">Regional strategi for arealbruk Sør- Trøndelag 2014-2024</a>
	<a href="#">Interkommunal kystsoneplan for Sør-Trøndelag</a>
x	<a href="#">Regional plan for kulturminner 2013-2017</a>
x	<a href="#">Regional plan 2015-2020 klima og energi Sør-Trøndelag</a>
x	<a href="#">Universell utforming (Nasjonale forventninger, Rundskriv T-5/99B, diskrimineringsloven, mf.)</a>

**Kommunale føringer** (listen er ikke uttømmende)

x	<a href="#">Kommuneplanens arealdel av 2019</a>
	<a href="#">Kommunedelplan for Sistranda av 01.10.18, plankart, bestemmelser og retningslinjer</a>
x	<a href="#">Kommuneplanens samfunnsdel av 18.06.17</a>
	<a href="#">Boligplan Frøya Kommune (2012- 2017)</a>
x	<a href="#">Strategisk Næringsplan av 11.12.14</a>
x	<a href="#">Energi- og klimaplan (2010- 2020)</a>
x	<a href="#">Trafikksikkerhetsplan (2016- 2020)</a>
x	<a href="#">Kulturplan (2014- 2020) av 28.08.14</a>
	<a href="#">Plan for kommunal beredskapsledelse av 26.02.15</a>
x	<a href="#">Helhetlig ROS Frøya kommune 2020</a>
Merknader:	

**4. KONSEKVENsutredning**

	Forslaget utløser krav om konsekvensutredning, jf. <a href="#">KU-forskriften 22.06.2017</a>
	- Planen faller inn under formaskriftens § 6 – Planer som alltid skal konsekvensutredes.
	- Planen faller inn under formaskriftens § 7 - Planer som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding
	- Planen faller inn under formaskriftens § 8 - Planer som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn
x	Forslaget utløser <b>ikke</b> 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 <b>skal det</b> 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/](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	
<b>Bebyggelse - kulturminner - estetikk</b>	
x	Stedstypisk arkitektur – Enkeltbygg
x	Siktlinjer – fjern og nærvirkning
x	Landskapsbilde/bybilde
x	Kulturlandskap
x	Kulturminner
Merknader:	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Stedstypisk arkitektur – Enkeltbygg: <i>Estetikk, arkitektoniske løsninger for bebyggelse. Valg av utbyggingskonsept må tilpasses stedet og begrunnes i de kvalitetene og utfordringer området har.</i></li><li>- Landskapsbilde/bybilde: <i>Bebyggelse skal tilpasses landskapet og ligge minst mulig utsatt og gi minst mulig silhuettvirkning. Hvordan bebyggelse skal innordnes skal beskrives og redegjøres for.</i></li><li>- Kulturlandskap: <i>Vurdere hvordan utbygning påvirker kulturlandskap.</i></li></ul>	
<b>Infrastruktur</b>	
x	Vann, avløp og overvann
x	Veitekniske forhold/ VA
x	Trafikale forhold/ trafiksikkerhet/adkomst
	Sosial infrastruktur (barnehage, skole mm.)
x	Kollektivtrafikk
Merknader:	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Foreslått vegløsning er problematisk mtp. utrykningskjøretøy og oppdeling av beite.</li><li>- Vann, avløp og overvann: <i>Må vurderes hvordan vann, avløp og overvann håndteres.</i></li><li>- Trafikale forhold/ trafiksikkerhet/adkomst: <i>Vurdere trafiksikkerhet.</i></li><li>- Kollektivtrafikk: <i>Redegjør for kollektivtrafikktilbudet (antall avganger osv.)</i></li></ul>	
<b>Natur</b>	
x	Biologisk mangfold – Miljøfaglige vurderinger/Naturmangfoldloven



x	Verdifull vegetasjon
x	Landskap – Topografi, landskapselement, silhuetter, siktlinjer
Merknader: <ul style="list-style-type: none"><li>- Biologisk mangfold: <i>Påvirkning av biologisk mangfold skal beskrives.</i></li><li>- Landskap: <i>bebyggelse og veiføringer bør medføre minst mulig påvirkning på silhuett, landskap og siktlinjer. Angis krav til materialbruk og plassering.</i></li></ul>	
<b>Landbruk</b>	
x	Dyrka mark
x	Skog
Merknader: <ul style="list-style-type: none"><li>- Dyrka mark og skog: <i>Beskrive hvordan tiltaket påvirker skog og innmarksbeite (dagens situasjon og evt. påvirkning).</i></li><li>- <i>Området på gnr/bnr 7/1 er registrert som innmarksbeite. Her må det forventes inspill fra Fylkesmannen, så dette må beskrives og begrunnes godt.</i></li></ul>	
<b>Friluftsliv og opphold</b>	
x	Grønnstruktur/rekreasjon/friluftssinteresser
Merknader: <ul style="list-style-type: none"><li>- Vurdere hva utbygningen vil ha å si for friluftssinteresser og tilgangen til strandsonen.</li><li>- Hvilke løsninger har planen for å tilfredsstille barns behov for uteoppholdsareal og lekeareal.</li></ul>	
<b>Bokvalitet</b>	
x	Sol/skygge/vind
	Barn/unges oppvekstvilkår – lek, skolevei, møteplasser, mv.
x	Tilgjengelighet for alle – Universell utforming
x	Kriminalitetsforebygging
Merknader: <ul style="list-style-type: none"><li>- Sol/skygge/vind: <i>Sol/skygge og vindforhold må vurderes.</i></li><li>- Tilgjengelighet for alle – <i>Universell utforming: Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn. Uteområder og lekeområder, fellesområder og inngangspartier skal være universelt utformet og ivaretatt gjennom bestemmelse.</i></li><li>- Kriminalitetsforebygging: <i>Vurdere tiltak for å hindre økt kriminalitet.</i></li></ul>	
<b>ROS, samfunnssikkerhet og miljø</b>	
x	Klima/klimatilpasning
x	Geoteknikk – Områdestabilitet skal alltid vurderes/utredes
x	Grunnforurensning
x	Støy
x	Luftkvalitet
x	Drikkevann



**Merknader:**

- Klima/klimatilpasning: *Tiltak som skal brukes til beboelse skal ligge på minimum kote +3. Det skal redegjøres for eventuelle faremomenter og tilpassing ved havnivåstigning og klimaendringer. Krav om utredning av stormflofare, inkludert framtidig havnivåstigning i eget notat, i henhold til DSB`s veileder Havnivåstigning og stormflo og stormflo.*
- Geoteknikk: *Områdestabilitet skal vurderes*
- Grunnforurensing: *Vurdere om tiltaket medfører grunnforurensing og om det kan frigjøre eksisterende grunnforurensing.*
- Støy og støv: *Beskrive hvordan tiltaket vil påvirke støy og støv i nærområdet under anleggsfasen.*

## 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?
<b>Merknader:</b> - <i>Planområdet er på ca. 20,5 dekar, inklusiv sjøareal.</i>	

## 7. KOMMUNENS FORELØPIGE RÅD

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

<b>Anbefaling</b>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Anbefaler oppstart
<input type="checkbox"/>	Anbefaler ikke oppstart
<input type="checkbox"/>	Kan anbefale oppstart under forutsetning av
<b>Alltid</b> 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 type="checkbox"/>	<b>Kommunalteknisk anlegg</b>
<input type="checkbox"/>	Tiltaket forutsetter utbedring/utbedring av kommunalteknisk anlegg
<input type="checkbox"/>	Krav om godkjent tekniske planer (vei, vann og avløp)

**Merknader:**

- Brannkum ligger like ved.
- Vann og avløp: Forslagstiller planlegger privat anlegg. Kommunen ser på dette som en god løsning. Avløp skal helst ikke gå i åpen bekk, men ut i sjøen.
- Utslippsledning skal gå 1m under frostfri dybde.
- **Salfiltrering i grunnen ønsket løsning?**

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

**Merknader:**

<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Privatrettslig forhold</b>
<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"/>	<b>Parallell behandling av byggesak og plansak</b>
<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 godkjenner naboliste oversendelse fra tiltakshaver før varsling om igangsetting av



	planarbeid.
Kommunen skal sendes planavgrensning av varslet plan i sosi-format.	

## 10. MEDVIRKNING OG INFORMASJON

	<b>Aktuell informasjon/medvirkning ut over krav i pbl</b>
	Informasjonsmøte for berørte/naboer
	Annonser
	Åpent kontor
x	Kontakt velforening – Lokale velforeninger bør alltid kontaktes
	Skole og barnehage
	Gjennomføring av undersøkelse
	<b>Annet</b>
Merknader: - Tiltakshaver undersøker om det er noen velforeninger/grendelag som bør varsles.	

## 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>		
<b>Oversendelse av planforslag.</b>		
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.

<b>Skal alltid foreligge</b>	
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.

<b>Illustrasjonsmateriale</b> (Vurderes i den enkelte sak)	
X	Illustrasjonsplan
	Fotomontasje/ 3 D tegninger
X	Perspektivtegninger
X	Snitt-tegninger
	Veiprofil
	Modell
	Aktuelle analyser
	Annet
Merknader:	
- Stitt-tegning av bygg og terreng	

### 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 " <a href="#">Leveranse av reguleringsplaner til Frøya kommune</a> ", 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	<a href="#">Oppsett reguleringsbestemmelser</a>
	Veileder reguleringsbestemmelser og plankart
x	<a href="#">Sjekkliste planforslag</a>
x	Sjekkliste planbeskrivelse - Se vedlegg 2 i <a href="#">"Veileder Reguleringsplan - Utarbeiding av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven"</a>
	Veileder for illustrasjoner i plansaker
x	Kommunens sjekkliste for reguleringsplanforslag.

Kopimottakere:

Sted/Dato:

Sistranda, 03.07.2020

Signatur saksbehandler