



# FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

## REFERAT OPPSTARTSMØTE FOR HALSEN RORBUER GNR 14 BRN 36

### 1. SAMMENDRAG OG NØKKELOPPLYSINGER

#### 1.1 INNLEDENDE

Frøya kommune mottok anmodning om oppstartsmøte for reguleringsplanarbeid fra Kystplan AS den 05.08.2020.

#### 1.2 NØKKELOPPLYSNINGER

<b>Gårds- og bruksnummer:</b>	14/36		
<b>Plannavn:</b>	Detaljreguleringsplan for Halsen Rorbuer gnr. 14, bnr. 36		
<b>Plan id:</b>	5014202007	<b>Saksnummer:</b>	20/2067
<b>Forslagsstiller:</b>	Kystplan AS	<b>Plankonsulent:</b>	May I. Andreassen
<b>Plantype:</b>	Detaljreguleringsplan	<b>Tiltakshaver:</b>	Per Espnes
<b>Sentrale grunneiere:</b>	Per Espnes		
<b>Planens hovedformål:</b>	Fritids- og turistformål	<b>Planområdets størrelse:</b>	4,0 daa
<b>Grad av utnytting:</b>	-	<b>Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:</b>	6
<b>Problemstillinger:</b>	Ja/Nei	<b>Konsekvensutredningsplikt:</b>	Nei
<b>Møtested:</b>	Frøya herredshus, møterom C	<b>Møtedato:</b>	23.09.2020
<b>Deltagere f/t:</b>		<b>Deltagere kommunen:</b>	
May I. Andreassen	Forslagstiller	Espen Skagen	Fagleder planavdelingen
Per Espnes	Tiltakshaver	Øyvind Wormdal Selboe	Arealplanlegger
		Erlend Brunstad	VA

### 2. BAKGRUNN

#### 2.1 FORMÅL OPPSTARTSMØTE

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 oppstartsmøtet.

Verken oppstartsmøtet 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.



## 2.2 ORIENTERING OM PLANFORSLAGET

Hensikten er å legge til rette for næringsvirksomhet i form av rorbuer. Videre skal det tilrettelegges for småbåthavn, 50-60 m2 BYA. 2 etg. Fritid- og turistformål.

## 3. PLANFORUTSETTNINGER

### 3.1 PLANSTATUS (NAVN OG DATO OPPGIS)

	Fylkes(del)plan/regionale planer (Forhold som ikke er innarbeidet i kommuneplanen)	
X	Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel
	Kommunedelplan	
	Områdeplan	
	Reguleringsplaner	
	Planer som grenser til planforslaget	

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan/gjeldende reguleringsplan		
X	Ja	
	Nei	Merknad:

Planer som skal oppheves og erstattes	
Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet	
Planen vil erstatte deler av følgende plan	Merknad:

### 3.2 FØRINGER

Nasjonale og regionale føringer (listen er ikke uttømmende):	
X	Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
X	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
X	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
X	Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
	Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
X	Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
X	Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
X	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023



X	Regional planstrategi for Trøndelag 2020-2023
X	Regional strategi for arealbruk for Sør-Trøndelag 2014-2024
X	Regional plan 2015-2020 klima og energi Sør-Trøndelag
	Regional plan 2013 – 2017 kulturminner Sør-Trøndelag
X	Trøndelagsplanen 2019-2030
X	Interkommunal kystsoneplan for Sør-Trøndelag (2013)

Kommunale føringer:	
X	Kommuneplanens samfunnsdel 2015 - 2027
X	Kommuneplanens arealdel 2019 - 2030
	Kommunedelplan for Sistranda 2018
	Kommunal planstrategi 2016 - 2020
	Strategisk plan for utvikling av kultur i Frøya kommune 2014 - 2019
	Strategisk boligplan 2012 - 2017
X	Strategisk næringsplan 2014 - 2018
X	Strategisk energi- og klimaplan 2010 - 2020
	Trafikksikkerhetsplan 2016 -2020
X	Kommunal risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) 2020
	Retningslinjer for lekeplasser i Frøya kommune

## 4. KONSEKVENsutredninger

### 4.1 KRAV OM KONSEKVENsutredning

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.

Forslag utløser krav om konsekvensutredning jf. Forskrift om konsekvensutredninger	
	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.



## 5. VIKTIGE UTREDNINGSBEHOV FOR PLANARBEIDET

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 ivaretatt 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/)

### 5.1 TEMAOMRÅDER

Kommunens foreløpige vurdering av hvilke temaer som må belyses er krysset av.

Bebyggelse - kulturminner - estetikk		
X	Stedstypisk arkitektur – Enkeltbygg	Bygg skal tilpasses område og terreng i materialbruk, utforming og beliggenhet.
X	Siktlinjer – fjern og nærvirkning	Bebyggelsens virkning fra sjø og land skal beskrives og visualiseres gjennom perspektivtegninger og illustrasjonsplan. Tiltakets synlighet i nær- og fjernvirkning.
X	Landskapsbilde/bybilde	Bebyggelse skal tilpasses landskapet og ligge minst mulig utsatt. Hvordan bebyggelse skal innordnes skal beskrives.
	Kulturlandskap	Det skal vurderes vurdering av planen/tiltaket i forhold til landskapet, hvordan dette skal innordne seg.
	Kulturminner	

Infrastruktur		
X	Vann, avløp og overvann	Det skal presiseres i planbeskrivelsen hvordan vann, avløp og overvann håndteres
X	Veitekniske forhold/ VA	Dagens veitekniske forhold skal beskrives og hvordan en økning som konsekvens av planområde påvirker veiforholdene i området. Parkering iht. kommuneplanens areadel avhengig av type bebyggelse.
X	Trafikale forhold/ trafiksikkerhet/adkomst	Trafikale forhold osv. må beskrives.
	Sosial infrastruktur (barnehage, skole mm.)	
X	Kollektivtrafikk	Adkomst og tilgang på kollektivtransport skal beskrives.
X	Teknisk infrastruktur/renovasjon	Behov for trafo eller lignende må avklares med TrønderEnergi. Valg av renovasjonshåndtering avklares med ReMidt. Evt. annen infrastruktur må avklares.

### Natur og miljø



# FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

X	<b>Biologisk mangfold – Miljøfaglige vurderinger/Naturmangfoldloven</b>	Planens påvirkning og mulige avbøtende tiltak beskrives.
	Verdifull vegetasjon	
X	<b>Landskap – Topografi, landskapselement, silhuetter, siktlinjer</b>	Dagens landskap og vurdering av planen/tiltaket i forhold til landskapet beskrives. Hvordan viktige trekk i eksisterende natur- og kulturlandskap påvirkes

Landbruk		
	Dyrka mark	
	Skog	

Friluftsliv og opphold		
X	<b>Grønnstruktur/rekreasjon/friluftssinteresser</b>	Det skal gis en vurdering og eventuelle forslag til avbøtende tiltak der friluftslivets interesser berøres.
	Barnetråkk	

Bokkvalitet		
X	<b>Sol/skygge/vind</b>	Sol/skygge og vindanalyse skal utredes.*
	Barn/unges oppvekstvilkår – lek, skolevei, møteplasser, mv.	
X	<b>Tilgjengelighet for alle – Universell utforming</b>	Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn. Uteområder og lekeområder, fellesområder og inngangspartier skal være universelt utformet og ivaretatt gjennom bestemmelse.
	Kriminalitetsforebygging	

ROS, samfunnsikkerhet og miljø		
X	<b>Klima/klimatilpasning</b>	Planens konsekvens og virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred skal gjøres rede for og beskrives. Avbøtende tiltak skal redegjøres for.
X	<b>Geoteknikk – Områdestabilitet skal alltid vurderes/utredes</b>	Det skal foreligge geoteknisk rapport for planområde, som vedlegg til planforslag.
X	<b>Grunnforurensning</b>	Beskriv om det er forurensning i grunn.
X	<b>Støy</b>	Utredning om støy under og etter anleggsperioden.
	Luftkvalitet	
	Drikkevann	

## 6. PLANAVGRENSNING

### 6.1 PLANOMRÅDETS FORELØPIGE AVGRENSNING

Kommunen og forslagstiller har sett over planområdet og har foretatt en foreløpig avgrensning av planområdet.



# FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

X	Ja	Planavgrensning oversendt 24.09.2020
	Nei	Merknad:

Foreligger det heftelser på noen av eiendommene i planområdet		
	Ja	Merknad:
X	Nei	

## 7. KOMMUNENS FORELØPIGE RÅD

### 7.1 ANBEFALING

ANBEFALING OM OPPSTART		
	Anbefaler oppstart	
	Anbefaler ikke oppstart	
X	Kan anbefale oppstart under forutsetning av	Se egen boks for kriterier*

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.

Kriterier for oppstart av plan*		
X	Byggehøyde	Byggehøyde angis med kotehøyde.
X	Planforslag må avsette areal til renovasjonsløsninger	I reguleringsplanen skal det fremgå hvordan håndtering av avfall skal løses innenfor planområdet. Oppsamling og mellomlagring av avfall utenom ordinær renovasjonsordning er ikke tillatt, jf. KPA § 11.5.1
X	Planforslag må avsette areal til parkering	Dette skal fremkomme av plankart. Antall parkeringsplasser skal spesifiseres i planbestemmelsene. Antall parkeringsplasser fremkommer av KPA § 17.1
X	Geoteknikk og støy	Det skal utarbeides geoteknisk rapport for utbyggingsområdene, og det skal utarbeides en støyvurdering for påvirkning på planområde.
X	Form, fasader, fargesetting	Skal følge KPA kap. 28.
X	Boliger/fritidsboliger skal underordne seg landskapet.	Nye bygninger skal ikke plasseres på høydedrag. De bør plasseres i nedkant av knauser og topper, jf. KPA § 10.4
X	Landskap/særpreg	Alle tiltak skal gjennomføres på en måte som ivaretar det enkelte landskaps særpreg, med naturgitte og kulturskaptede kvaliteter jfr. KPA § 10.3
X	Sikring mot flom	Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra ras og flom. Ny bebyggelse for opphold skal ikke ligge lavere en kote +3 NN2000 jf. KPA § 11.1.1
X	Overvannshåndtering m.m	I reguleringsplaner skal terreng- og overflateutforming, grønstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. I områder der det er identifisert utfordringer knyttet til overvannshåndtering av flomregn må dette løses i planprosessene, jf. KPA § 11.1.4. Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes



# FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

		areal for nye flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet, jf. KPA § 11.1.3.
X	Geoteknisk vurdering	I områder som med sikkerhet ikke ligger på fjell, kreves geoteknisk vurdering.
X	Støy	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, jf. KPA § 11.2.1
X	VA-plan	VA-plan skal være godkjent før planforslag sendes kommunen.

## 8. GJENNOMFØRIGN

### 8.1 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

Tiltaket forutsetter utbedring av kommunalteknisk anlegg		
	Ja	
X	Nei	

Krav til godkjent tekniske planer (vei, vann og avløp)		
X	Ja	VA-plan
	Nei	

### 8.2 UTBYGGINGSAVTALE

Behov for utbyggingsavtale		
	Ja	
X	Nei	

Forhandles om en utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen		
	Ja	
X	Nei	

### 8.3 PRIVATRETTLIGE FORHOLD

Er privatrettslige forhold avklart		
X	Ja	
	Nei	
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

## 8.4 PARALLELL BEHANDLING AV BYGGESAK OG PLANSAK

Behandles byggesak og plansak parallelt	
	Ja
X	Nei

## 8.5 VARSLING AV PLANOPPSTART

Særlige momenter som må fremgå av varseltekst	-
Hvem som skal/ikke skal ha varselsbrev	Forslagstiller sender forslag av naboliste og liste over hvem som skal varsles. Kommunen ber om at listen også listen sendes til kommunen i word-format.
Kommunen skal sendes planavgrensning av varslet plan i sosi-format.	

## 9. MEDVIRKNING OG INFORMASJON

### 9.1 VARSLING - MEDVIRKNING

Kommunen har som mål å bidra til bred medvirkning i plansaker. Det er derfor ønskelig at så mange som mulig varsles i planoppstart og blir tilsendt planen til høring.

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

## 10. FREMDRIFT





## 10.1 FORELØPIG FREMDRIFT FOR PLANFORSLAG

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: 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.	

## 10.2 OVERSENDELSE AV PLANFORSLAG

Tiltakshaver/plankonsulent skal gjøre eventuelle rettinger/endringer av planmaterialet etter offentlig ettersyn fram til sluttbehandling.		
X	Ja	
	Nei	

## 11. KRAV TIL KOMPLETT PLANFORSLAG

### 11.1 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.

### 11.2 ILLUSTRASJONSMATERIALE

Illustrasjonsmateriale (Vurderes i den enkelte sak)		
X	Illustrasjonsplan	Illustrasjoner som viser bebygd område
	Fotomontasje/ 3 D tegninger	
	Perspektivtegninger	



X	Snitt-tegninger	Snitt av bygg og terreng
	Veiprofil	
	Modell	
X	Aktuelle analyser	Vind
X	Annet	Utomhusplan, VA-plan

## 11.3 GENERELLE KRAV

### 11.3.1 Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Følgende skal foreligge til varsel om oppstart	
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.	

### 11.3.2 Krav til kart

Kommunens krav til kartleveranse	
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).

### 1.1.1 Maler og veiledere

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



# FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

X	<a href="#">Oppsett reguleringsbestemmelser</a>
X	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> "
X	Veileder for illustrasjoner i plansaker
X	Kommunens sjekkliste for reguleringsplanforslag.

## 12. GODKJENNING AV REFERAT

### 12.1 ERKLÆRING

Forslagstiller godkjenner referat for oppstartsmøtet (sett kryss)		
x	Forslagstiller har bekreftet at oppstartsmøtet er godkjent	Dato: 25.09.2020
	Forslagstiller har ikke bekreftet at oppstartsmøtet er godkjent	

Dato:	28.09.2020
Sted:	Sistranda

Saksbehandler

Espen Skagen

Fagleder

Kontrollert av

Øyvind Wormdal Selboe

Arealplanlegger