



REFERAT OPPSTARTSMØTE FOR SKAGAN HYTTEOMRÅDE

1. SAMMENDRAG OG NØKKELOPPLYSINGER

1.1 INNLEDENDE

Frøya kommune mottok anmodning om oppstartsmøte for reguleringsplanarbeid fra Kystplan AS den 06.07.2021.

1.2 NØKKELOPPLYSNINGER

Gårds- og bruksnummer:	36/1		
Plannavn:	Skagan hytteområde		
Plan id:	1620200601	Saksnummer:	21/1502
Forslagsstiller:	Skagan AS	Plankonsulent:	Kystplan AS
Plantype:	Detaljreguleringsplan	Tiltakshaver:	Rune Midtsian
Sentrale grunneiere:			
Planens hovedformål:	Hyttetomter, naustrekke, småbåthavn	Planområdets størrelse:	Ca. 300 daa
Grad av utnyttning:	30 %	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	33 (ingen nye, men ny plassering på 15 hytter)
Problemstillinger:	<ul style="list-style-type: none">• Byggegrense mot sjø• Utvidelse inn i LNF-område• Naturmangfold – kystlynghei• Silhuettvirkning	Konsekvensutredningsplikt:	Nei
Møtested:	Teams	Møtedato:	31.08.2021
Deltagere f/t:		Deltagere kommunen:	
Rune Midtsian	Tiltakshaver	Espen Skagen	Fagleder Plan
Siri Vannebo	Kystplan AS	Emil Krokan	Arealplanlegger
		Bjørnar Grytvik	VA-leder
		Joakim Sperre	VA-ingeniør
		Odd Ingar Knutsen	Kommunalteknikk

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 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.

2.2 ORIENTERING OM PLANFORSLAGET

Endring av gjeldende reguleringsplan for Skagan vedtatt i 2007. Formålet omfatter endring av plasseringen av ca. 15 hyttetomter, regulering av vegadkomst til alle tomtene og til småbåthavna, revidering av reguleringsbestemmelsene (bl.a. utnyttingsgrad), regulering av byggegrense mot sjø og utvidelse av reguleringsplanen mot sør (ca. 3 daa). Nye tiltak: Tilrettelegging for etablering av småbåthavn, utleiehytter og naustrekke gjennom planendring.

3. PLANFORUTSETTNINGER

3.1 PLANSTATUS (NAVN OG DATO OPPGIS)

	Fylkes(del)plan/regionale planer (Forhold som ikke er innarbeidet i kommuneplanen)	
X	Kommuneplanens arealdel	Kommuneplan 2019-2030
	Kommunedelplan	
	Områdeplan	
X	Reguleringsplaner	Skagan 11.01.2007
	Planer som grenser til planforslaget	

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan/gjeldende reguleringsplan		
	Ja	
X	Nei	Merknad: En utvidelse av gjeldende reguleringsplan er foreslått.

Planer som skal oppheves og erstattes	
Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet	Skagan (planid: 1620200601) 11.01.2007
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
	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
X	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen



	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
	Regional plan 2015-2020 klima og energi Sør-Trøndelag
x	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
x	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/

5.1 TEMAOMRÅDER

Kommunens foreløpige vurdering av hvilke temaer som må belyses er krysset av. Listen er ikke uttømmende og nye temaer kan komme i tillegg etter at planen har vært på høring.

Bebyggelse - kulturminner - estetikk		
x	Stedstypisk arkitektur – Enkeltbygg	- Naust/sjøhus skal oppføres i tråd med bestemmelsene i KPA kap. 28. - Småbåthavn skal følge bestemmelsene i KPA kap. 40.
x	Siktlinjer – fjern og nærvirkning	Nybyggenes virkning fra sjø og land skal beskrives og illustreres.
x	Landskapsbilde/bybilde	Nybygg skal innordnes etter allerede eksisterende bygg innen planområdet.
x	Kulturlandskap	Kulturlandskap skal beskrives.
x	Kulturminner	Vernestatusen til kulturminnet innen planområdet er uavklart, og skal derfor utredes.

Infrastruktur		
x	Vann, avløp og overvann	- Beskrive håndteringen av VA i området. - Beskrive vannforsyningen til marina/naust.
x	Veitekniske forhold/ VA	De nåværende veitekniske forholdene skal beskrives, i tillegg til konsekvensen av økt belastning iht. planens omfang.
x	Trafikale forhold/ trafiksikkerhet/adkomst	- Trafikkbelastning og trafiksikkerhet skal beskrives under og etter anleggsfasen. - Trafikkanalyse



FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

	Sosial infrastruktur (barnehage, skole mm.)	
	Kollektivtrafikk	

Natur og miljø		
x	Biologisk mangfold – Miljøfaglige vurderinger/Naturmangfoldloven	<ul style="list-style-type: none">- Det må redegjøres for planens virkning på naturmangfold, rødlistede arter og arter av forvaltningsinteresse. Storspove, havørn og svartand er av stor forvaltningsmessig interesse, og er registrert innenfor planområdet.- Planen skal vurderes iht. naturmangfoldloven § 8-12.
x	Verdifull vegetasjon	Det skal undersøkes om det er verdifulle naturtyper i området.
x	Landskap – Topografi, landskapselement, silhuetter, siktlinjer	Bebyggelse bør i minst mulig grad påvirke silhuett, landskap og siktlinjer, og skal ikke plasseres på høydedrag jfr. KPA §10.4.

Landbruk		
x	Dyrka mark	Det skal redegjøres for dyrka mark og innmarksbeite.
	Skog	

Friluftsliv og opphold		
x	Grønnstruktur/rekreasjon/friluftsinnteresser	Det skal vurderes hva utbygningen vil ha å si for friluftsinnteresser.
	Barnetråkk	

Bokvalitet		
x	Sol/skygge/vind	Skal analyseres og utredes.
	Barn/unges oppvekstvilkår – lek, skolevei, møteplasser, mv.	
x	Tilgjengelighet for alle – Universell utforming	Beskriv universell tilgang til området.
x	Kriminalitetsforebygging	Beskriv kriminalitetsforebyggende tiltak.

ROS, samfunnsikkerhet og miljø		
x	Klima/klimatilpasning	Klimatilpasning skal beskrives mht. klimaendringer.
x	Geoteknikk – Områdestabilitet skal alltid vurderes/utredes	Det skal utredes for stabiliteten i planområdet.
x	Grunnforurensning	Vurdere om tiltaket vil medføre grunnforurensning, evt. frigjøre eksisterende grunnforurensning.
x	Støy	Det skal gjøres rede for graden av støy under anleggsfasen, samt den økende trafikken.
x	Luftkvalitet	Luftkvaliteten under anleggsfasen skal utredes.
	Drikkevann	

6. PLANAVGRENSNING



6.1 PLANOMRÅDETS FORELØPIGE AVGRENSNING

Kommunen og forslagstiller har sett over planområdet og har foretatt en foreløpig avgrensning av planområdet.		
	Ja	Antall dekar:
x	Nei	Merknad: Adkomstveg bør inngå i planområdet.

Foreligger det heftelser på noen av eiendommene i planområdet		
	Ja	Merknad:
	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	Strandsonen	Avstanden til sjø må være på minst 50 meter
x	Planavgrensning	Frøya kommune ønsker at adkomstveg inngår i reguleringsplan

8. GJENNOMFØRIGN

8.1 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

Tiltaket forutsetter utbedring av kommunalteknisk anlegg		
	Ja	
x	Nei	Veien er privat.

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



8.2 UTBYGGINGSAVTALE

Behov for utbyggingsavtale		
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	Formell overtakelse av vannledningen som er lagt.
<input type="checkbox"/>	Nei	

Forhandles om en utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen		
<input type="checkbox"/>	Ja	
<input type="checkbox"/>	Nei	

8.3 PRIVATRETTLIGE FORHOLD

Er privatrettslige forhold avklart		
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	
<input type="checkbox"/>	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		
<input type="checkbox"/>	Ja	
<input checked="" type="checkbox"/>	Nei	

8.5 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 varslings om igangsetting av planarbeid. - Kommunen oversender naboliste i excel-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	Grendalag, velforening o.l skal varsles
	Skole og barnehage	
	Gjennomføring av undersøkelse	
x	Annet	Kirkelig fellesråd

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
x	Fotomontasje/ 3 D tegninger
x	Perspektivtegninger
	Snitt-tegninger
	Veiprofil
	Modell
x	Aktuelle analyser
	Annet

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 varslingsområdet 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 varslings.
Merknad: Kommune oversender naboliste eller godkjenner oversendelse fra tiltakshaver før varslings 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 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).

1.1.1 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 "
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)		
<input checked="" type="checkbox"/>	Forslagstiller har bekreftet at oppstartsmøtet er godkjent	Dato: 14.09.2021
<input type="checkbox"/>	Forslagstiller har ikke bekreftet at oppstartsmøtet er godkjent	

Dato:	13.09.2021
Sted:	Sistranda

Saksbehandler

Emil Krokan
arealplanlegger

Kontrollert av

Espen Skagen
fagleder plan