

Kystplan AS
Postboks 4 Fillan
7239 Hitra

Deres ref.

Vår ref.
24/26 - 5

Dato
11.01.2024

Referat fra oppstartsmøte - Endring av reguleringsplan for Ramsvikhaugen

Oppstartsmøtet tar sikte på å etablere en felles forståelse mellom forslagsstiller og kommunen om forutsetningene for det videre planarbeidet. Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet og andre momenter er angitt så langt dette er mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger.

Planens navn og nasjonal planident	Endring av detaljreguleringsplan for Ramsvikhaugen, gbnr. 162/33 m.fl. – 5054-2024001
Møtedato	11.01.2024
Møtedeltakere	<u>Forslagsstiller:</u> - David Ajasa og Camilla Skjølsvold, tiltakshavere - Monica Jensø, Kystplan AS - Ragnhild Hoff, Kystplan AS <u>Indre Fosen kommune:</u> - Tore Solli, kommunalsjef samfunn - Liv Heide, rådgiver miljø og naturforvaltning - Rita Rosvoldaune, saksbehandler plan
GNR/BNR	162/33 m.fl.
Planens formål	Tiltakshaver ønsker å gjennomføre en endring av reguleringsplanen, ved at en i den sørligste delen av området endrer 3 fritidsboligtomter til næringsformål (bevertning / overnatting) og 2 fritidsboligtomter til parkering tilknyttet næringsformålet. Det er også tenkt lekeplass innen området. Tomt F12 flyttes nordøstover, slik at den blir beliggende inntil tomt F13. I sørlig ende av planområdet, ved området avsatt til badeområde, ønskes det tilrettelagt for flytekai/brygge. Det gjøres i tillegg endring av bestemmelsene for utforming av de andre fritidsboligene i området. For øvrig skal reguleringsplanen for området være uendret.



Planens avgrensning

Planområdet som heter Ramsvikhaugen, er på 57,4 daa og ligger på nordsiden av Sørfjorden. Planens avgrensning vises i figur 1.



Figur 1 Kart over planens avgrensning, svart omriss.

PLANFORUTSETNINGER

Plantype

	Områderegulering		Detaljregulering
X	Endring av plan		Mindre endring av plan

Planendring i forhold til gjeldende plan

- Formålsendringer :
 - fritidsbebyggelse til næring (bevertning/overnatting)
 - fritidsbebyggelse til parkering
 - friområde til fritidsbebyggelse
 - evt. endringer ved badeområdet, da det ønskes tilrettelagt for flytekai/brygge
- Endringer i grenser
- Endringer i planbestemmelsene om utforming av fritidsboliger

Planen vil erstatte følgende plan i sin helhet: *Ramsvikhaugen hytteområde, gnr. 162, bnr. 33*
5054-16242017003

Gjeldende plangrunnlag for området og ønsket endring

Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel 2010-2021, Rissa kommune 5054-16242010006
Reguleringsplan	Ramsvikhaugen hytteområde, gnr. 162, bnr. 33 5054-16242017003
Planer som grenser til planforslaget	Ramsvik hyttområde, 5054-162419966090

Andre føringer

Statlige føringer	Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
	Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
	Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
	Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen
Regionale føringer	Regional plan for arealbruk 2022-2030 i Trøndelag
	IKAP 2, Mål, strategier og retningslinjer for arealutvikling i Trondheimsregionen
	Regional strategi for klimaomstilling
Kommunale føringer	Kommuneplanens samfunnsdel 2014-2026, Rissa kommune
	Uteromsveilederen, kommunedelplan for tettstedsutforming
	Boligpolitisk plan 2018-2026
	Kommunalteknisk VA-norm
	Kommunedelplan trafiksikkerhet 2020-2032
	Risiko- og sårbarhetsanalyse 2016-2026, Rissa kommune
	Reiselivsutvikling i Indre Fosen kommune 2022-2025 og 2-årig handlingsprogram
Pågående planarbeid	Revidering av kommuneplanens arealdel, id. 50542018002
	Revidering av kommuneplanens samfunnsdel

Konsekvensutredning/planprogram

Reguleringsplanen er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger § 6, *Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding*, jf. Vedlegg I nr. 24 *Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m².*

I denne planen vil nytt næringsbygg ha bruksareal under 15 daa. Planforslaget vurderes dermed ikke å utløse krav om konsekvensutredning etter § 6.

Planendringen omfatter ikke tiltak beskrevet i forskriftens §§ 7 og 8.

ROS-analyse

Det er veldig positivt at det er utarbeidet en innledende ROS-analyse på dette stadiet i prosessen. Kommunen støtter de vurderingene som hittil er gjort.

Det må gjennomføres en fullstendig risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er i tråd med pbl. § 4-3. Denne bør utarbeidet med bakgrunn i DSBs veileder fra 2017 og skal ikke være en ren sjekklister, men må inneholde vurderinger og referanser.

UTREDNINGS OG ANALYSEBEHOV

Hovedtema	Kommentar
Naturmangfold (naturtyper, biologisk mangfold)	Eventuelle konsekvenser / påvirkning på naturmangfold beskrives og vurderes iht. naturmangfoldloven § 8-12.
Kulturminner og kulturmiljø	Det minnes om aktsomhetsplikten jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.
Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)	Det skal gjøres vurderinger av om tiltaket vil føre til forurensning av grunnen. Det er et nasjonalt mål at antall personer som er utsatt for over 38dB innendørs støynivå skal reduseres. Det skal gjøres rede for støy i byggefasen, og støy fra eksisterende trafikk og trafikk utløst av planen skal vurderes.
Transportbehov, energi- forbruk og energiløsninger	Norge har lovfestet et mål om å bli et lavutslippssamfunn i 2050. Det skal gjøres rede for tiltak som bidrar til å nå målet. Valg av energiløsninger skal i størst mulig grad baseres på fornybare energikilder.
Teknisk infrastruktur	Det må utarbeides en overordnet VA-plan i tråd med kommunens VA-norm. Denne skal godkjennes av kommunen. Det må ikke bygges over kommunalt ledningsnett.

	I forbindelse med intens og vedvarende nedbørsmengder kan det oppstå betydelige mengder overvann og nye flomveier. Endret avrenning og håndtering av overvann skal redegjøres for.
Trafikksikkerhet	Trafikale forhold som må belyses: - Eksisterende trafikkgrunnlag og beregnet trafikkmengde. - Helheten i trafikkløsningen, adkomst til tomtene og parkeringsareal. Ivareta at utrykningskjøretøy og renovasjon har kjørbar adkomst / oppstillingsplass. - Vurdere eventuelle konsekvenser tiltaket vil medføre på overordnet vegnett.
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved flom og skred	Det er et politisk mål at samfunnet skal forberedes på og tilpasses klimaendringene. Klimatilpasning må utredes iht. forventede klimaendringer.
Grunnforhold	Planområdet er under marin grense, ligger innenfor utløsningsområde for snøskred og jordskred. Vurdering av farer må vurderes i planprosessen og ikke utsettes til byggesaken. Anbefaler bruk av NVEs veiledere og kart.
Barn/unges, eldres og funksjonshemmedes interesser.	Statlige retningslinjer på disse feltene.
Byggefase	Hensynet til beboere/naboer og omgivelsene må ivaretas i utbyggingsfasen. Det bør tilstrebes en etappevis utbygging der gode uterom sikres også under utbygging.

Merknader fra fagområdene i kommunen

Miljø og naturforvaltning:

I og med at det ikke er kommunal kloakk her, er det viktig at det lages en felles avløpsplan for området. Siden det er mange hytter i tillegg til hotell/bevertning, stiller kommunen krav om felles renseanlegg. Alternative/miljøvennlige løsninger for håndtering av avløpet kan eventuelt godkjennes. Dette må i så fall avklares med kommunen på et tidlig stadium.

Kommunen ønsker minst mulig terrenginngrep ved opparbeidelse av tomtene.

Næring

I forhold til utvikling av Indre Fosen som reiselivsdestinasjon, er det gjennom arbeidet med reiselivsstrategien avdekket at mangel på overnattingskapasitet er en begrensende faktor for å ta ut det potensialet som ligger i kommunen. Et slikt prosjekt vi bidra til å sette Indre Fosen på kartet i forhold til et reisemål, og vil da kunne få ringvirkninger for annet næringsliv, både lokalt og regionalt på Fosen.

Landbruk

Den varslede planendringen vil ikke berøre dyrkamark, og vi regner jordbruksinteressene som ivaretatt gjennom regulering av eiendommen i 2020.

Kommunalteknikk

Det er kapasitet både i forhold til vannleveranse og brannvann fra kommunalt vannverk.

FORELØPIG FRAMDRIFT for reguleringsplan*

Planlagte dato for varsling av planoppstart	Januar/februar 2024
Planlagte dato for oversendelse av planforslag til kommunen	April 2024
Førstegangs behandling i det faste utvalg for plansaker	Vår/sommer 2024
Offentlig ettersyn (min. 6 uker)	Sommer 2024
Andregangs behandling i det faste utvalg for plansaker	Sensommer/høst 2024
Endelig planvedtak i kommunestyret	Høst 2024

* Skissen ovenfor angir ideell framdrift. Forskrift om saksbehandlingstid skal uansett overholdes.

VARSLING AV PLANOPPSTART

- Kommunen sender adresseliste med berørte offentlige myndigheter og naboer til forslagsstiller.
- Før planarbeidet varsles igangsatt ønsker kommunen at varslingsmateriale oversendes for gjennomsyn.
- Planoppstart skal kunngjøres i Fosna-Folket og på kommunens hjemmeside. Kommunen ønsker tilsendt kopi av annonse og dato for kunngjøring.

- Oppstartsvarelet for reguleringen 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.
- Kopi av referatet fra oppstartsmøtet.
- Forslagsstillerens navn og adresse samt en frist på minimum 3 uker for å sende inn innspill til planarbeidet.
- Det skal fremgå av varelet om kommunen har vurdert at planen utløser krav om konsekvensutredning eller ikke.

INNSENDING AV PLANFORSLAG

Komplett planforslag sendes inn til Indre Fosen kommunes postmottak via kommunens kontaktskjema. Planforslag som ikke er komplett i henhold til loven og til kravene under kan ikke tas opp til behandling før det er endret/supplert.

- Følgende dokumenter skal leveres ved oversendelse av komplett planforslag:

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

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.

BEKREFTELSE OG FORBEHOLD

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.

PLANGEBYR

Gjennomføring av oppstartsmøte gebyrlegges i henhold til Indre Fosen kommunes gebyrregulativ.

GODKJENNING AV REFERAT

Dokumenter fra kommunen signeres elektronisk. Bekreftelse på e-post fra tiltakshaver likestilles med underskrevet referat.

Med hilsen
Rita Rosvoldaune
saksbehandler plan