

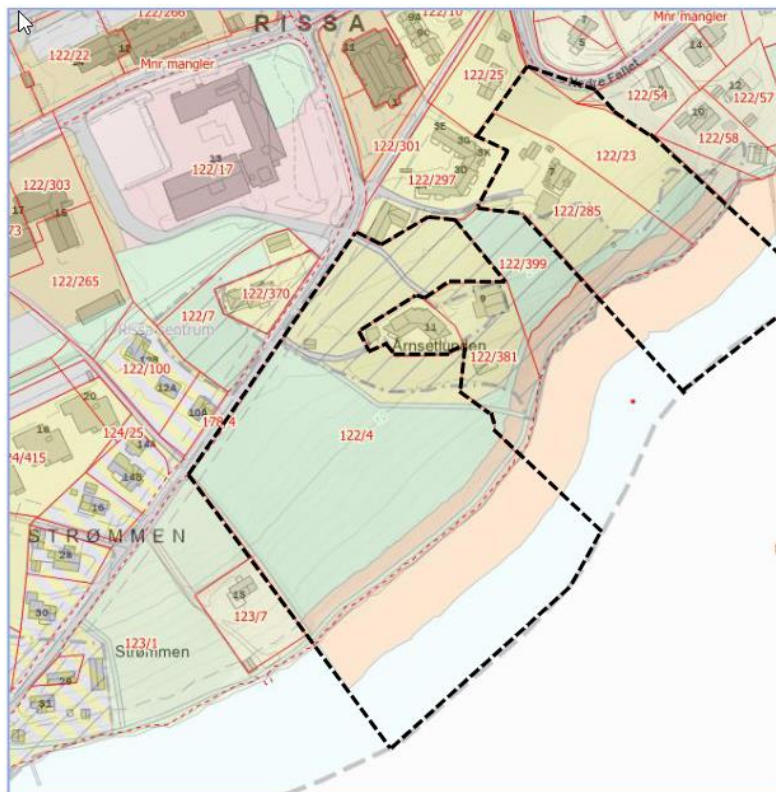
Referat fra oppstartsmøte 18.09.2023 – detaljregulering av Krobakken

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	Detaljregulering for Krobakken - 50542023005
Møtedato	18.09.2023
Møtedeltakere	<u>Forslagsstiller:</u> <ul style="list-style-type: none">- Olbert Aasan- Robin Rokseth- Arnfinn Seim- Janne Flataunet- Ragnar Solem- Monica Jensø, Kystplan (teams)- Jon Birger Johnsen, Kystplan <u>Indre Fosen kommune:</u> <ul style="list-style-type: none">- Tore Solli, kommunalsjef samfunn- Jens Albert Brandslet, saksbehandler byggesak- Rita Rosvoldaune, saksbehandler plan
GNR/BNR	122/4 m.fl.
Planens formål	Hensikten med planarbeidet er å utarbeide detaljreguleringsplan for boliger innenfor omsøkte planavgrensning, Det ønskes tilrettelagt for varierte boligtyper i et sentrumsnært og sjønært område.

Planens avgrensning og dagens bruk

Planområdet ligger i utkanten av Rissa sentrum, på sørsida, ned mot Botn. Området omfatter eiendommene gnr.122, bnr.4, 23 og 285. Størrelsen på foreslåtte planområde er totalt ca. 39,4 daa.



Figur: Foreslått planavarensning

PLANFORUTSETNINGER

Plantype

Områderegulering	X	Detaljregulering
------------------	---	------------------

Gjeldende plangrunnlag for området

Kommuneplanens arealdel	<i>Kommuneplanens arealdel 2010-2021</i> , Rissa kommune (PlanID 16242010006), 23.09.2010
Reguleringsplan	<i>Områderegulering Rissa sentrum</i> (PlanID 16242013004), revidert 19.09.2023 Se planens bestemmelser for detaljregulering.

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
Regionale føringer	Regional plan for arealbruk 2022-2030 i Trøndelag Trøndelagsplanen 2019-2023
Kommunale føringer	Kommuneplanens samfunnsdel 2014-2026, Rissa kommune (Ny plan er under revidering)
	Uteromsveilederen
	Boligpolitisk plan 2018-2026
	Guide – Folkehelse, miljø, estetikk i alt vi gjør
	Kommunalteknisk VA-norm
	Risiko- og sårbarhetsanalyse 2016-2026, Rissa kommune
Pågående planarbeid	Revidering av kommuneplanens arealdel, id. 50542018002.

Planendring

X	Planen samsvarer med overordnet plan / gjeldende reguleringsplan	<i>5.1.4 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS2</i>
X	Ønsker endringer i forhold til gjeldende planer	Boligbebyggelse på friområde. Flere naust enn hva planbestemmelsene tillater. Justert plassering av stitraseer.
	Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet	
X	Planen vil erstatte deler av følgende planer	<i>Områderegulering Rissa sentrum (PlanID 16242013004).</i>

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 pkt. 25 *Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.*

Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Tillate formål er i samsvar med områdereguleringsplan, og vurderes å være tilfredsstillende utredet tidligere. Planforslaget vurderes dermed ikke å utløse krav om konsekvensutredning etter § 6.

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

ROS-analyse

Det må gjennomføres en 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.

Det er veldig positivt med innledende analyse som vedlagt planinitiativet. ROS er veiledende for utredningene i planen.

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.
Landskap	Tiltakene kan medføre visuelle endringer av nærmiljøet og omkringliggende arealer. Både nær- og fjernvirkning av tiltakene må beskrives og vurderes.
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. Det må i planen henvises til grenseverdiene i aktuell tabell fra <i>Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging</i> (T-1442/2001) i reguleringsbestemmelsene.
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. Alle nybygg større enn 130 m ² , med behov for oppvarming skal oppføres fullt tilrettelagt for vannbåren varme (jf. bestemmelsene, punkt 5.1.1).
Teknisk infrastruktur	Utbygging av området vil medføre at drenerende overflater erstattes av ikke-drenerende overflater. I forbindelse med intens og vedvarende nedbørsmengde kan det oppstå betydelige mengder overvann og nye flomveier. Endret avrenning og håndtering av overvann skal redegjøres for.

	<p>Det må utarbeides en overordnet VA-plan i tråd med kommunens VA-norm. Det må ikke bygges over kommunalt ledningsnett.</p> <p>Det er privat vannverk i området som må høres i saken.</p>
Trafikksikkerhet	<p>Eksisterende trafikkgrunnlag og beregnet trafikkmengde beskrives. Helheten i trafikkløsningen, adkomst til boligene og parkeringsareal vurderes. Vurderer eventuelle konsekvenser tiltaket vil medføre på overordnet vegnett.</p>
Virknings som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred	<p>Det er et politisk mål at samfunnet skal forberedes på og tilpasses klimaendringene. Klimatilpasning må utredes iht. forventede klimaendringer, herunder økning i nedbør og flomhendelser.</p> <p>Geoteknisk vurdering av grunnforholdene for planlagt bebyggelse må gjennomføres som del av planprosessen og ikke utsettes til byggesak. Geoteknisk vurdering gjøres på grunnlag av geotekniske rapporter utarbeidet i forbindelse med sentrumsplanen.</p> <p>Nødvendigheten av geoteknisk fagkyndig kompetanse må vurderes for hvert enkelt tiltak. Eventuelle stabiliserende tiltak, eller andre nødvendige geotekniske tiltak må være gjennomført før søknad om tiltak.</p> <p>Viser til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.</p> <p>Utbygging skal vurderes mot mulige konsekvenser av 20 års nedbør vist i overvannsmodellen utarbeidet av Asplan Viak, datert 18.04.2017 (vedlagt referatet). Avbøtende tiltak mot flomskader skal vurderes.</p>
Barn/unges, eldres og funksjonshemmedes interesser.	<p>Bruk av området til lek og opphold. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas så langt dette er mulig.</p> <p>Statlige retningslinjer på disse feltene.</p>
Byggefase	<p>Hensynet til beboere og omgivelsene må ivaretas i utbyggingsfasen.</p> <p>Det bør tilstrebes en etappevis utbygging der gode uterom sikres også under utbygging.</p>
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.	<p>Viser til områdeplanens punkt 4.1.1, om estetisk kvalitet og god materialbruk i bygning.</p>

Tema som ble avklart i møtet

Kart med kommunale VA-ledninger

Kommunen legger VA-kart ved dette referatet. Om det er noen spørsmål vedrørende vann og avløp, ta kontakt med VA-ingeniør Tore Dybdahl, tore.dybdahl@indrefosen.kommune.no

Bebyggelse i friområde

Tiltakshaver ønsker småhusbebyggelse i områdene som er presentert som nr. 14 og 16 i kartet på side 10 i planinitiativet.

Svar: Kommunen viser til at dette området er regulert til 'friområde' (GF3) i gjeldende plan, og ingen boligbebyggelse kan tillates.

Justering av veitraseer og stitrasé

Tiltakshaver ønsker at plassering av sti fra veien Krobakken og ned til Botn justeres noe. Det foreslås også justering av sti traséen langs Botn på flere steder.

Svar: Kommunens vurdering er at plassering av sti i sentrumsplanens kart skal følges så langt det lar seg gjøre. Om terrenget setter begrensinger i forhold til markert plassering, ønsker kommunen tilbakemelding på dette slik at aktuelt område kan befares og sti evt. omlegges.

Antall naust

Planbestemmelsene tillater maksimum 20 naust innenfor planområdet, felt *BUN*. I planinitiativet er det ytret ønske med flere naust.

Svar: Kommunens vurdering er at et lite avvik kan godtas, med maksimum 22 naust innenfor planområdet.

Fra planbeskrivelsen:

For å ivareta områdeverdien bør en fremtidig detaljreguleringplan vise plasseringen av naust/badehus i plankartet. Samlet plassering av naust/badehus vil sikre at det ikke oppstår tvil om hvor det er tillatt med naust og hvor strandlinjen skal være åpen for alle.

Utnyttelsesgrad for området

- Planbestemmelsene må følges.

Maksimal høyde på bebyggelse innenfor planområdet, etasjeantall for blokker

- Planbestemmelsene må følges. Ved avvik så må dette begrunnes og visualiseres.

Tema/avklaringer som kommunen skulle gi tilbakemelding på i etterkant av oppstartsmøtet

Eier av teig med gbnr. 0/0

- Kommunens matrikkelfører har sett på saken, og opplyser om at teigen er i kommunalt eie. Matrikkelen er rettet slik at teigen nå står med gbnr. 122/6.

Uteoppholdsareal / privat uteplass

I forhold til uteoppholdsareal og privat uteplass for boliger i felt BKS2, så gjelder følgende:

- Alle boenheter skal innen gangavstand på 50 meter ha en nærlekeplass med størrelse på minimum 200 m². Maksimalt 20 boenheter kan være felles om lekeplassen.
- Uteoppholdsareal for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til leke- og friområder.
- For konsentrert småhusbebyggelse skal det opparbeides minimum 30 m² egnet uteoppholdsareal per 100 m² bruksareal boligformål.
- Alle boenheter skal ha et privat uteoppholdsareal. Privat uteoppholdsareal kan avsettes på terreng eller som balkong, terrasse eller takterrasse. Det bør legges vekt på gode solforhold. Det er ikke satt minimum areal for dette i planbestemmelsene, men det bør være mulig å anlegge en liten hage for de fleste boligene, noe som vil gjøre de mer attraktive.

Adkomst til boliger på område med gbnr. 122/23

Kommunen ber om at Statens Vegvesens vegnormaler følges.

Kommunen ber om at adkomst til gbnr. 122/23 vurderes fra vest (fra vei med gbnr. 122/301), og at planområdet utvides som følge av dette. Adkomst fra vest vil være en mer trafiksikker adkomst da terrenget er mer gunstig.

Tolkning av rekkefølgebestemmelse om sti langs botn

Gjeldende bestemmelse:

Før etablering av BBS - flytebrygger og BUN - uthus/naust/badehus kan tillates, skal sti GT3 langs Botn være ferdig prosjektert. Sti skal være ferdig bygd på eiendommen før flytebrygge og/eller naust skal etableres.

Tolkning:

Ved oppføring av naust, skal stien på eiendommen være opparbeidet før byggetillatelsen til naustet kan gis. Byggetillatelse kan evt. gis med vilkår om ferdigstillelse av sti før igangsetting av naustbygging.

FORELØPIG FRAMDRIFT for reguleringsplan*

Planlagte dato for varsling av planoppstart	Oktober 2023
Planlagte dato for oversendelse av planforslag til kommunen	Desember 2024
Førstegangs behandling i det faste utvalg for plansaker	Januar/februar 2025
Offentlig ettersyn (min. 6 uker)	Februar/mars 2025
Andregangs behandling i det faste utvalg for plansaker	Vår/sommer 2025

* 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 og sosi-fil sendes regionale myndigheter.
- Forslagsstillers navn og adresse samt en frist på minimum 3 uker for å sende inn innspill til planarbeidet.
- Det skal fremgå av varselet 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.
- Illustrasjonsplan
- Overordnet ledningsplan (VA-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

Det bes om tilbakemelding fra tiltakshaver/plankonsulent om at referatet godkjennes.

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