

Referat fra oppstartsmøte

Plannavn	Tinden
Plantype	Detaljregulering
PlanID	5057 2021 04
Gnr/Bnr	182/478, deler av 182/38
Sted og dato	Ørland rådhus, 09/02/2021
Saksbehandler	Kristina Stendal Karlsen

Forslagstiller (grunneier)	
Navn	Ellen Reksterberg
Telefon	99548909
E-post	reksterb@online.no

Konsulent	
Navn	WSP
Kontaktperson	Heidi Martens
Telefon	938 52 896
E-post	Heidi.martens@wsp.com

Til stede fra kommunen og øvrige deltakere		
Navn	Epost	Telefon
Kristina S. Karlsen (kontaktperson)	kristina.karlsen@orland.kommune.no	47236250
Ina Kristin Mittet	Ina.mittet@orland.kommune.no	41511668
Arnhild Herrem (WSP)	Arnhild.herrem@wsp.com	

Innledende kommentarer

Kommunen anser planinitiativet som mangelfullt, men velger likevel å gå videre med oppstartsmøte og varsel om oppstart. Forslagsstiller ble gjort oppmerksom på at dette medfører at kommunen kan ettersende informasjon og innspill ut ifra avklaringer som ble gjort i løpet av møtet.

Ønsket planavgrensning var ikke helt tydelig i planinitiativet. I møtet ble det lagt fram at forslagsstiller ønsker å legge til et areal på omtrent 4,5 daa dyrka jord på gnr/bnr 182/38, regulert som LNFR i KPA. Dette arealet skal bli brukt til parsellhage for beboerne. WSP presiserte at det ikke skal forekomme noen form for utbygging på området, og at parsellhage ikke skal medføre formålsendring fra LNFR.

Det ble også lagt fram mer informasjon om hensikten med planen. Forslagsstiller ønsker å legge til rette for 8 – 12 varierte boenheter som kan henvende seg til en ulikt sammensatt beboergruppe.

Kommunen har i etterkant av møtet tatt kontakt med Landbrukskontoret og fagperson hos Statsforvalteren angående parsellhage på landbrukseiendom. Statsforvalteren bekreftet at så lenge området fortsatt reguleres til landbruk har ikke de noen innvendinger. Da er arealet fortsatt beskyttet av jordloven og har driveplikt.

Landbrukskontoret presiserte at det er viktig at grunneier overholder forpliktelser overfor og avklarer ny bruk med dagens leietaker. De foreslår at det legges til rette for privat avtale mellom grunneier og den enkelte kjøper av boligtomt. Hvis en slik avtale er tidsbegrenset til en kortere periode enn 10 år vil dette kunne ordnes uten at kommunen involveres i spørsmålet. Eventuelle framtidige eiere av dyrkajorda vil da også kunne stå friere i sin disponering av arealene. Areal som ikke brukes av tomtekjøperne vil kunne drives på vanlig konvensjonell måte alt etter hvor stor interessen for leie er.

Det er viktig at ny planavgrensning kommer tydelig fram i oppstartsvarselet, og at det begrunnes godt hva som er tenkt med området, gjerne i et notat som legges ved.

1. PLANFORUTSETNINGER

Skal planinitiativet legges fram for planutvalget?

Planutvalget vil bli informert om planarbeidet og status i prosessen.

Er det aktuelt å stoppe planinitiativet?

Ja Nei

Er kravet til fagkyndighet oppfylt?

Ja Nei

Er det aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum?

Ja Nei

I utgangspunktet ikke, dette vil bli vurdert fortløpende i prosessen.

Vil planen omfattes av forskrift om konsekvensutredninger?

Ja Nei

Er det hensiktsmessig med felles behandling av planforslaget og byggesak?

Ja Nei

Forhold til andre planer:

Planid	Godkjent	Plannavn	Formål som blir berørt
1621201600	18.05.2017	Kommuneplanens arealdel Ørland	Framtidig boligbebyggelse og LNFR

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

Ja Nei

Dette innebærer at parsellhage blir regulert som landbruk.

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

Ja Nei

Det er startet arbeid med to reguleringsplaner for boligområder nordøst for området; Skaret-Opphaug og Åstumhaugen. Planarbeidet har stoppet opp, men er ikke offisielt avsluttet. Kommunen videresender relevant informasjon om disse til WSP.

I 2017 ble det startet arbeid med kommunedelplan for Austråttområdet. Dette for å styrke vernet av herregårdslandskapet. Denne planen er ikke fullført, men hensynet til kulturlandskap vil i stedet særskilt ivaretas ved ny kommuneplan.

Ny plan vil erstatte (helt eller delvis) følgende andre planer:

Området er ikke regulert tidligere.

Planforslaget må forholde seg til følgende rikspolitiske/statlige retningslinjer og bestemmelser (dette må synliggjøres i planbeskrivelsen):

	SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
	RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
	RPR for vernede vassdrag
	SPR for klima- og energiplanlegging i kommunene
	SPR for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Kan ny plan utløse behov for utbyggingsavtale? Ja Nei

Foreligger det kjente tinglyste heftelser innenfor planområdet? Ja Nei

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet? Ja Nei

2. VARSEL OM OPPSTART

Krav til varsel om oppstart

Forslagstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i Fosna-Folket og på egne hjemmesider.

Før planarbeidet varsles igangsatt skal:

- varslingsmaterialet oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn.

Varslingsmaterialet skal inneholde følgende:

- Oversiktskart hvor planområdet vises.
- Kart i egnet målestokk som viser planavgrensning.
- Planinitiativ (eller opplysning om hvor det er tilgjengelig).
- Referat fra oppstartsmøtet (eller opplysning om hvor det er tilgjengelig).
- Forslagstillers navn og adresse, samt en frist på minimum 4 uker for å sende inn innspill til planarbeidet.
- Foreløpig ROS-analyse
- SOSI-fil med planavgrensning

Kommunen sender til forslagstiller liste med hvilke offentlige myndigheter, naboer og andre berørte parter som skal varsles.

Kommunen annonserer selv på sine nettsider.

3. DRØFTING OG UTREDNINGSBEHOV

Under følger en foreløpig vurdering av tema som er drøftet i oppstartsmøtet. Dette er en innledende vurdering og tema som ikke er nevnt må om nødvendig tas med i planarbeidet.

Naturmiljø, naturmangfold, naturtyper
Biologisk mangfold må utredes, herunder prioriterte naturtyper, arter, utvalgte naturtyper, miljøregistreringer i skog og vilt. Ballsneselva renner ut i Hovsfjæra som er fuglefredningsområde. Det må ikke iverksettes tiltak som kan ha negative virkninger på fuglenes livsmiljø. Se verneforskrift for Hovsfjæra fuglefredningsområde.
Kulturmiljø og landskap
Eiendommen er en del av gnr. 82, som opprinnelig tilhørte Austrått herregård. Hele gnr. 82 anses som en del herregårdslandskapet rundt Austrått, og vil mest sannsynlig omfattes av hensynssone i ny kommuneplan. Området ligger synlig til i landskapsbildet, og nye bygninger og inngrep må ha god tilpasning til terreng og landskap ved innpassing av ny bebyggelse og terrenginngrep. Det må unngås silhuett- og fjernvirkning. Tiltak må følge terrengets naturlige form, og det kan ikke tillates store terrenginngrep. Det er viktig at vegetasjon blir ivaretatt, dette gjelder særlig furutrær. Bestemmelsene må inneholde tydelige krav til bygningenes utseende. Dette kan være krav om volum, form, høyde, takform og materialbruk, (matte) overflater og fargebruk. Det vil bli stilt krav til illustrasjoner og terrengsnitt, som også må vise hvordan veien vil ligge i landskapet.
Friluftsliv
Det eksisterer viktige friluftslivsområder i området, og hvordan planen forholder seg til disse må beskrives.
Forurensing (luftkvalitet, klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)
Bestemmelser må sikre omgivelsene fra forurensning (støy/støv) under bygge- og anleggsperiode. Forurensning må redegjøres.
Vannmiljø, jf. vannforskriften, vassdrag, vann og avløp
Overvannshåndtering må utredes i VA-plan. Planen må vise håndtering av vannet fra området og helt til sjø. Balsnesvassdraget er et av de prioriterte vassdragene i Nordre Fosen vannområde, på grunn av sjøvandrende laksefisk. Det jobbes med å forbedre dagens tilstand, som er satt til moderat på grunn av påvirkning fra jordbruk og spredt avløp. Nye tiltak kan ikke ha negativ innvirkning på vannmiljøet i vassdraget og eventuell påvirkning må utredes.
Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser
Noe dyrka jord i opprinnelig planområde. Utvidelse av planavgrensning vil hovedsakelig omfatte dyrka jord, men vil ikke føre til formålsendring. Forhold til jordvern må utredes og det må tas høyde for buffer mot dyrka jord.
Samisk natur- og kulturgrunnlag
Ikke kjente samiske kulturminner i området.

Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger
Må utredes.
Beredskap og ulykkesrisiko (rasfare, snøskred, kvikkleire, radon, flom)
Må utredes. Geoteknisk vurdering og ROS-analyse må utarbeides.
Brannfare
Det skal være mulig å få brannvannsdekning på området. Dette må utredes.
Trafikksikkerhet
Området sokner til Opphaug skole. Trygg skolevei må utredes i planbeskrivelsen. Eventuelt krav om skolebuss bør også nevnes. Det må vurderes behov for rekkefølgekrav.
Kapasiteten og behov for breddeutvidelse og fortau på Fitjanvegen må utredes. Ved regulering av Åstumhaugen stilte Statens vegvesen krav om forbedring og flytting av krysset Fitjanvegen/Vestråttveien (Fv 6392). Dette var snakk om en større utbygging med rundt 30 boenheter, men er et forhold som må avklares.
Fitjanvegen er privat veg. Viktig at det tas tidlig kontakt med veglag el.
Støy (fra veg, anleggstrafikk, annet)
Må utredes.
Virkninger som følge av klimaendringer (Havnivåstigning, stormflo, flom og skred)
Må utredes.
Folkehelse
Må beskrives.
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett
Må beskrives.
Vind/sol/skygge
Utredes og illustreres.
Barn- og unges oppvekstvilkår, skolekapasitet/barnehage
Det må redegjøres for hvordan felles møteplass, områder for lek og opphold blir ivaretatt. Dette bør sikres med rekkefølgebestemmelse.
Parkering
Parkering på egen tomt.

4. KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

Forutsetter planen utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg?

Planens forhold til:

Veg

Vann, avløp, overvann

Kloakkledning nær eiendommen.

Kontaktperson i kommunen:

Veg og kommunale avløp: Nils Braa, nils.braa@bjugn.kommune.no 952 25 653

Vann: Viggo Olden, viggo.olden@orland.kommune.no 922 60 285

Renovasjon

Det er ikke nødvendig med nedgravd renovasjonsløsning.

Annet

5. SAMARBEID, MEDVIRKNING, SAMFUNNSSIKKERHET

Samarbeid

Forslagsstiller og WSP holder fortløpende kontakt med kommunen. Kommunen stiller gjerne opp på møter med faginstanser, regionale myndigheter og lignende ved behov.

Medvirking

Standard prosess med mulighet for medvirking gjennom offentlig ettersyn av planprogram og planforslag.

Samfunnssikkerhet

-

6. KRAV TIL PLANFORSLAGET

Komplett planforslag sendes til: postmottak@orland.kommune.no

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.

Planforslaget må oppfylle kravene i vedlegg 3, karttekniske krav til reguleringsplaner.

Følgende dokumenter skal leveres ved oversendelse av komplett planforslag:

	Materiale	Merknad
	Oversendelsesbrev	
	Målestokkriktig plankart i PDF-format	
	Digitalt plankart i henhold til siste SOSI-standard	All plantekst som påskrift.
	Bekreftelse på gjennomført SOSI-kontroll	
	Bestemmelser i Word og PDF	
	Planbeskrivelse i Word og PDF	
	ROS-analyse i Word og PDF	
	Oversiktskart (kartgrunnlag med eiendomsgrenser, inntegnet plangrense, målestokk, tydelig påsatte navn. Alle navn som benyttes i planbeskrivelsen skal være påført oversiktskartet.	
	Liste over varslede parter	
	Varslingsbrev/Varslingsannonse/avisannonse	
	Innkomne merknader	
	Overordnet vann- og avløpsplan	
	Illustrasjonsplan	
	Fotomontasjer	
	Perspektivtegninger	
	Annet	

7. PROSESSEN VIDERE

Framdriftsplan:

WSP ønsker å sende ut varsel om oppstart ila februar, så snart oppstartsmøtereferat er ferdigskrevet og godkjent.

Videre prosess avklares fortløpende. WSP arbeider mot førstegangsbehandling før sommeren.

8. ØKONOMI

Forslagsstiller må selv dekke alle utgifter til utarbeiding av planforslaget.

Forslagsstiller dekker også kostnadene med endringer i planforslaget og utredninger etter høringen når det fremkommer moment i høringen som krever:

- Nye/utvidet utredninger
- Endringer i plankart
- Endringer i bestemmelser
- Endringer i øvrige plandokumenter

Forslagsstiller betaler gebyr i henhold til kommunens gebyrregulativ og prisbok gjeldende ved førstegangsbehandling (når planen blir sendt ut på høring).

VEDLEGG

Vedlegg 1 Varslingsliste
Vedlegg 2 Krav til overordnet VA-plan
Vedlegg 3 Naboliste

Sted og dato *Ørland kommune 09.02.2021*

Referent *Kristina Stendal Karlsen*

Vedlegg 1 Varslingsliste

	Org. Nr.	Navn	Epost
X	974764350	Statsforvalteren i Trøndelag	sftlpost@statsforvalteren.no
X	817920632	Trøndelag fylkeskommune	postmottak@trondelagfylke.no
X	970205039	NVE	nve@nve.no
X	971032081	Statens vegvesen	firmapost-midt@vegvesen.no
X	997104552	Fosen brann og redningstjeneste	fbrt@orland.kommune.no
X	978669360	Fosen renovasjon	post@fosen.renovasjon.no
X	985399077	Mattilsynet	postmottak@mattilsynet.no
X	974760347	Sametinget	samediggi@samediggi.no
X	964982686	Landbrukskontoret Ørland	postmottak@orland.kommune.no
X		Eldrerådet i Ørland kommune	postmottak@orland.kommune.no
X		Ungdomsrådet i Ørland kommune	postmottak@orland.kommune.no
X		Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne i Ørland kommune	postmottak@orland.kommune.no

Vedlegg 2 Krav til overordnet VA-plan

Kommunalteknisk VA-plan

Krav til VA-plan

VA-plan må ta utgangspunkt i VA-normen til kommunen, og skal minst inneholde:

- Informasjon om omfang av tiltak (tekstdel) f. eks.: o generell info
 - o planlagt løsning på plankart i 1:1000 (og digitalt format)
 - o ansvarleg søker (om dette er klart)
 - o tidsplan (om dette er klart)

- Plan som viser:
 - o oversikt over heile området med alle tomter.
 - o vannforsyning fra kommunal hovedvannledning frem til reguleringsområdet
 - o spillvannsledning fra reguleringsområdet til utslipp, evt. kloakkrensesystem, evt. utslippsledning
 - o terrenginngrep inkl. veier med skjæringer og fyllinger
 - o plan/kart må vise alle ledninger med tilkoplingspunkt, stikkledninger, kummer, pumpestasjoner og alle andre nødvendige installasjoner
 - o Vurdering av kapasitet på ledningsnett (både nytt og eksisterende) inkludert minimum overhøyde på 900 mm mellom laveste sluk og topp spillvannsledning.

- Lengdeprofil som viser: o terrenghøyder
 - o fallforhold

- Ansvar:
 - o avklaringer vedrørende graving på annen manns grunn

- Annet:
 - o vurdering av brannvannsdekning
 - o vurdering av overvannsløsninger bl.a. i forhold til fordrøyningsanlegg og flomveier

Vedlegg 3 Naboliste

Gnr	Gnr	Gnr	Gnr	Gnr	Gnr
			ANDERSSSEN, HÅVARD		
182	308		METLIE	ÅSTUMFARET 6	7140 OPPHAUG
182	308		DANIELSEN, JORILL	ÅSTUMFARET 6	7140 OPPHAUG
182	190		GRONG, TROND	ÅSTUMFARET 8	7140 OPPHAUG
182	25		SANNAN, ÅSNE	FITJANVEIEN 23	7140 OPPHAUG
			TESSEM, INGERID MARI		
182	208		STUEN	POSTBOKS 288	7129 BREKSTAD
182	194		BRANDVIK, ARIL	Åstumfaret 4	7140 OPPHAUG
182	194		BRANDVIK, ELI HALLEM	Åstumfaret 4	7140 OPPHAUG
182	15		NAUSTHAUG, BJØRNAR	VESTRÅTTVEIEN 51	7140 OPPHAUG
182	419		NAUSTHAUG, TOMMY	NAUSTALLEEN 2	7140 OPPHAUG
182	163		GANGÅS, INGRID ELISABETH	FITJANVEIEN 39	7140 OPPHAUG
182	163		GANGÅS, LEIF	FITJANVEIEN 39	7140 OPPHAUG
			SAKARIASSEN, GINA		
182	390		GANGÅS	FITJANVEIEN 41	7140 OPPHAUG
182	390		SAKARIASSEN, TOR HENRIK	FITJANVEIEN 41	7140 OPPHAUG
182	179		BRATVIK, MERETE ANTONIE	Naustalleen 5	7140 OPPHAUG
182	179		MJØSUND, JANN GUNNAR	Naustalleen 5	7140 OPPHAUG
182	180		ALTØ, HILDE BIRGITTE BERG	VALLERSUNDVEIEN 188	7165 OKSVOLL
			GJUL, ODD JAKOB		
182	26		LYSØBAKK	ODINS VEI 1 A	7130 BREKSTAD