



Navn og adresse

Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Deres ref.

Vår ref.

Dato

Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Referat fra oppstartsmøtet -

Planens navn	Brekstadbukta Hel-Mar (forslag til plannavn)
PlanID	5057202404
Plantype	Detaljregulering
Sted og møtedato	Næringens hus, Brekstad, 22.11.2024
Gnr./bnr.	168/396, 168/395, 168/378, 168/397, 168/394, 168/391, 168/392, 168/393
Saksbehandler	Anne Marie Eian Valderaune
Planinitiativ mottatt dato	27.09.2024/Revidert versjon 21.10.2024

Forslagstiller

Navn	Hel-Mar AS
Kontaktperson	Hans Kristian Norset og Bjørn Norset
Telefon	917 17 000
E-post	norset@fosen-transport.no

Konsulent

Navn	On arkitekter og ingeniører AS
Kontaktperson	Stig Atle Moe
Telefon	482 93 328 / 72 48 40 20
E-post	Stig.atle@on-as.no

Møtedeltakere		
Navn	Epost	Telefon
Anne Marie Eian Valderaune	anne.valderaune@orland.kommune.no	90657066
Ina Kristin Mittet	Ina.mittet@orland.kommune.no	41511668
Arne Nordgård (avdelingsleder forvaltning, vikarierende leder plan og miljø)	arne.nordgard@orland.kommune.no	97734902
Arne Martin Solli (enhetsleder for samfunnsutvikling)	Arne.martin.solli@orland.kommune.no	415 52 116
On Arkitekter og Ingeniør AS Stig Atle Moe	Stig.atle@on-as.no	482 93 328
Forslagsstiller: Bjørn Norset	norset@fosen-transport.no	917 17 000
Hans Kristian Norset		
Bo Godt Eiendom AS: Jakob Tveit		

Kontaktpersoner kommunalteknikk		
Navn	Epost	Telefon
Nils Braa (kommunalteknikk)	Nils.braa@orland.kommune.no	95225653
Odd-Robert Solvåg (vann)	Odd-robort.solvag@orland.kommune.no	93057841
Svein Erik Morseth (Spredt avløp)	Svein.erik.morseth@orland.kommune.no	46851727

Bakgrunn for planarbeidet/ hensikten med planarbeidet

Bakgrunn for planarbeidet	<p>Grunneiere har allerede solgt to tomter innenfor planområdet til Elektro Fosen og Sparetorget, og har flere interessenter for området.</p> <p>Vilkår om regulering av området i dispensasjonssøknad for oppføring av forretningsbygg (Sparetorget).</p> <p>Blant interessentene i planområdet er Bo Godt Eiendom AS, som utvikler omsorgsboliger i Norge. Bo Godt Eiendom jobber med et konsept rundt sosial boform. Selskapet utvikler et leilighetskompleks på anslagsvis 20 - 40 boenheter på ca. 50 m², med fellesarealer hvor det kan tilbys felles aktiviteter. Det vil opprettes et møterom som kommunen kan benytte, eventuelt et personalrom hvis det kreves av Husbanken, samt gjesteleiligheter til beboernes disposisjon. Planområdets lokalisering nær tilknytning til handel, kollektiv- og servicetilbud er understreket som viktig for konseptet. Etter ferdigstilling av boligprosjektet vil andelene selges til beboere utpekt av kommunen, og styrer hvilke beboere som skal få kjøpe seg inn i de disponible leilighetene. Her</p>
---------------------------	--

	<p>er det også et ideal om kjøp og salg for samme pris, slik at prisene ikke drives opp av boligmarkedet. På sikt vil kommunen da få selvfinansierte eldreboliger.</p> <p>Forslagsstiller ønsker også å tilrettelegge planområdet for mer sentrumsrettet formål med forretning i første etasje og leiligheter i etasjene over.</p> <p>Det er ønskelig med fleksibilitet i planforslaget, slik at ikke alle områdene i planområdet er bundet til å ha forretninger i første etasje. Alt etter hva markedet ettertrakter.</p>
Hovedformål	Næring og forretning (tilpasset dagens situasjon på bebygde tomter), Sentrumsformål – herunder: leiligheter/omsorgsboliger, Detaljhandel/forretning (sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting, kontor, bevertning og boligbebyggelse, inkl. nødvendig grøntareal til bebyggelsen)
Andre formål	Veg, gang og sykkelveg, friområde/grøntformål, lekeplass (lekeplass fordrer at arealer tilhørende Brekstadbukta småhusområde innlemmes i planområdet) Eller kan lokalisering av lekeplass vises i vedlagt utomhusplan/illustrasjonsplan samt sikres i planens bestemmelser og rekkefølgebestemmelser).

Planens avgrensning

Planavgrensning	<p>Foreslått planavgrensning:</p>  <p>Forslagsstiller ønsker å diskutere hvorvidt eiendommen 168/391 (Elektro Fosen) skal inngå i planområdet.</p> <p>Kommunens forslag til endring av foreslått plangrense:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plangrense trekkes ut mot senterlinje veg Havnegata og Fjæraveien. Dette gjør at plangrense også inkluderer deler av areal avsatt i reguleringsplan for Fv 710 Brekstad ferjekai. Her er det ønskelig med en omregulering av annen veggrunn – grøntareal, til sentrumsformål, slik at bebyggelsen kan trekkes nærmere gang og sykkelveg. Planforslaget og plangrensa skal også sikre at vi får en helhetlig tilknytning til GS-veg mot Havnegata.
-----------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Planavgrensning trekkes ut mot sjø, slik at arealer mot sjø inkluderes, slik at grøntareal mot sjø inkluderes. Mot nord trekkes planavgrensning frem til der GS-veg møter Fjæraveien. Dette for å oppdatere plankart iht. bygd situasjon, og for å unngå en tarm som ikke er detaljregulert. Området mellom Hel-Mar-tomta og sjø kan benytte følgende formål: Friområde (FRI) og gang-/sykkelveg (GS) Bestemmelser i Brekstadbukta småhusområde for SGS og GF kan videreføres i denne plan (merk andre tiltak mot vindskjerming anbefales vurdert)</i> - <i>Dersom planforslag vil benytte seg av lekeplass avsatt i reguleringsplan for Brekstadbukta småhusområde, planid 5057202102 (Vipetangen), må planområdet inkludere regulerte arealer med lekeplass i sitt planområde for å øke størrelsen på avsatt lekeplass, samt styrke kvaliteten med tanke på bedre tiltak for vindskjerming.</i>
Planen vil erstatte deler av følgende planer	Områdeplan for Brekstad sentrum og områdeplan for Brekstadbukta, samt detaljregulering for Fv710 Brekstad ferjekai og evt. reguleringsplan for Brekstadbukta småhusområde.

Gjeldende plangrunnlag for området

Kommuneplanens arealdel	<p>Gjeldende KPA (2017) – Sentrumsformål</p> <p>Faresoner/hensynssoner i KPA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Militærvirksomhet (H-380) - Støysone gul (H-220) - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H-910)
Reguleringsplan	<p>Områdeplan for Brekstadbukta, planid: 5057_1621201307 (N2: Arealkrevende varehandel, evt. Kontor)</p> <p>Områdeplan for Brekstad sentrum, planid: 5057_1621201703 (N2: Næring etter ABC-prinsippet – Industri, arealkrevende varehandel, engros og transport, lagerbygg)</p> <p>Detaljregulering for Fv.710 Brekstad fergekai, planid: 5057_1621201701</p> <p>Detaljregulering for Brekstadbukta småhusområde, planid: 5057202102</p> <p>Tilgrensende planer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Detaljregulering for Meieritomta nord, planid: 5057_5015201804

<p>Sentrale føringer fra Områdeplan Brekstad sentrum</p> <p>Planbestemmelser er vedlagt møtereferat</p>	<p>Rekkefølgekrav: § 3.2 Uteareal, lekeplass, sykkelparkering § 3.3 Gangvei, sykkelvei og fortau § 3.4 Parkering § 3.7 Utbyggingsavtale</p> <p>Fellesbestemmelser: § 4.1.1 Detaljregulering § 4.1.2 Utomhusplaner § 4.2 Støy § 4.3 Vind § 4.4 VA og Overvannshåndtering § 4.6 Forurenset grunn</p> <p>Felles bestemmelser for bygg og anlegg: § 5.1.1 annet ledd, Dokumentasjon § 5.1.2 Nederste kote (ROS-analyse skal uansett vurdere hvorvidt nederste kote i sentrumsplanen er tilstrekkelig for området) § 5.1.3 Plassering og utforming av bebyggelse § 5.1.4 Arkitektur og estetiske kvaliteter § 5.1.5 Materialvalg og farger § 5.1.6 Værbeskyttelse (særlig aktuelt for uteoppholdsarealene til boliger) § 5.3 Sentrumsformål S1-17 (her vil det være relevant å se på bestemmelser tilknyttet område S 15, maks møne/gesims kan strekkes noe, men bør ikke overgå K +16 av hensyn til Vipetangen)</p> <p>§ 6.3 Parkering (Planforslag kan fravike noe fra parkeringskravet i bestemmelsen, av hensyn til behov for omsorgsboligene – bør i så tilfelle ha en god argumentasjon i planbeskrivelsen for at løsningen er tilfredsstillende, og at en unngår at beboere/brukere av området ikke parkerer andre steder).</p> <p>§ 7.3 Fremmede arter § 7.4 Friområder F1 og F2</p> <p>Listen er ikke uttømmende. Ørland kommune ber om at plankonsulent også kontrollerer relevante bestemmelser fra de overordnede planene.</p>
<p>Pågående planarbeid</p>	<p>Ingen tilgrensende planer under arbeid</p>

Planforutsetninger

Skal planinitiativet legges fram for planutvalget?

Ja Nei

Ønsket arealformål er i strid med arealformål i områdeplanene for Brekstad sentrum og Brekstadbukta. Planinitiativet vil derfor bli lagt ferm for planutvalget. Planoppstart kan ikke varsles før planutvalget har behandlet planinitiativet.

Tar sikte på å få opp planinitiativet til politisk behandling den 17. desember. Ber derfor om en rask tilbakemelding på møtereferrat.

Er det aktuelt å stoppe planinitiativet?

Ja Nei

--

Er kravet til fagkyndighet oppfylt?

Ja Nei

On arkitekter og ingeniører AS har tilfredsstillende plankompetanse

Er det aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum?

Ja Nei

--

Er det hensiktsmessig med felles behandling av planforslaget og byggesak?

Ja Nei

Ved en felles behandling av plan og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15, vil søknad om byggetillatelse behandles samtidig med planforslaget. Byggesøknadens høringsfrist og saksbehandlingsfrist samt klagefrist følger da reguleringsplanens frister. Det vil si at plan og byggesak sendes ut på høring samtidig, men fattes i egne vedtak.

Byggesak slipper da å avvente til klagefrist for reguleringsplan er utløpt, samt at høringsrunde og klagefrist for byggesak løper samtidig med reguleringsplanens frister.

Kan ny plan utløse behov for utbyggingsavtale?

Ja Nei

Utbyggingsavtale om bruk av Meieriparken som kvartalslekeplass. Nærlekeplass skal løses i planområdet.

Foreligger det usikre eiendomsgrenser i planområdet?

Ja Nei

--

Foreligger det tinglyste heftelser innenfor planområdet?

Ja Nei

Det ligger pant på de bebygde eiendommene i planområdet. Ingen heftelser på de andre eiendommene.

Konsekvensutredning/planprogram

Krav om konsekvensutredning/planprogram	
---	--

Ikke krav om konsekvensutredning/planprogram	<p>Tiltak er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854) §§ 11 og 12, samt Vedlegg I og II. Ut fra gitte opplysninger, finer ikke Ørland kommune at planinitiativ gir vesentlige virkninger for miljø og samfunn iht. forskrift om konsekvensutredning. Krav om KU utgår.</p> <p>Planens virkning for miljø og samfunn skal likevel fremgå av planbeskrivelse og ROS-analyse. Eventuelle avbøtende tiltak skal sikres i kart og bestemmelser.</p>
--	--

Viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering

Planfaglige vurderinger Generelle bemerkninger	<p>Planforslaget skal som hovedregel rette seg etter områdeplanen for Brekstad sentrum. Med ønsket reguleringsformål for planområdet, vil bestemmelser knyttet til sentrumsformål være aktuelt å rette seg etter.</p> <p>Planforslag skal rydde opp i dispensasjonene som er gitt for Elektro Fosen og Sparetorget. Samtidig skal en tenke fremover og sikre at andre aktører kan komme inn og styrke helheten for område i ettertid.</p> <p>Ønsker bebyggelse plassert nærmere Havnegata – bygg plassert i front mot GS-veg gir bedre gatestruktur i henhold til sentrumsformål.</p> <p>Nærlekeplass skal sikres i plan. Dersom lekeplass på Vipetangen, skal dette arealet inkluderes i plangrense og lekeplass sikres bedre vern/skjerming mot vind og sikres en utvidelse.</p> <p>Kvartalslekeplass kan løses på Meieritomta, men da etter avtale med kommunen.</p> <p>Boliger må sikres tilfredsstillende uteoppholdsareal i henhold til bestemmelser gitt i områdeplan for Brekstad sentrum. Noe av uteoppholdsareal skal sikres på bakkeplan, planforslag må avklare dette. Parkering inngår ikke i uteoppholdsareal.</p> <p><u>Utredninger/tema som særskilt skal vurderes i plan:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Støy – vurdere å bruke bebyggelse som støyskjerming fra veg. - Vind – redegjøre behov for værskjerming av uteområder. Vise plassering av bebyggelse og uteområder med tanke på vind. - 3D illustrasjoner fra øyehøyde. Nær- og fjernvirkning av planforslaget. Illustrasjoner skal vise situasjon med maks utnyttelse som planen legger opp til.
---	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Vurdere solforhold for uteområder - Parkeringsdekning må vurderes opp mot formål - Estetisk utforming opp mot bebygde omgivelser og krav gitt i sentrumsplanen for Brekstad. - Geotekniske forhold må avklares i planforslag
Eventuelle føringer fra KPA	§ 7.1.3 Gul støysone (H_220) stiller krav til at innendørs støynivå til støyfølsomt bruksformål skal tilfredsstille kravene til innendørs støynivå i retningslinjene for T-1442
Landskap og omgivelser	<p>Byggehøyder, fjernvirkning skal vurderes. Illustrasjoner skal synliggjøre dette.</p> <p>Byggehøyder i planområdet skal også sikre en avtrapping ned mot Vipetangen. Anbefalt kotehøyde på møne er K + 15 / K + 16 meter. Kan strekkes noe, men ivaretagelse av siktlinjer og hensyn til avsatte byggehøyder på Vipetangen skal da synliggjøres.</p> <p><i>Forslagsstiller signaliserer i etterkant av møtet at de ønsker å strekke byggehøyde opp mot K+17,5 meter, for å føre opp et bygg inntil 4 etasjer med mulighet for forretning i 1.etasje. Kommunen viser til det som ble sagt under møtet, at vår anbefalte byggehøyde ligger på K + 15 – 16 meter. Kan strekkes, men da skal planforslag argumentere for hvorfor det går over anbefalt byggehøyde og vise at kotehøyder hensyntar omgivelsene og sikrer en nedtrapping mot Vipetangen (der maks kotehøyde på tilgrensende bygninger er satt til K+14 meter).</i></p>
Kulturlandskap og kulturmiljø	<p>Ingen kjente fredete eller verneverdige kulturminner i nærheten av planområdet.</p> <p>Planområdet grenser mot Vipetangen. Verneverdig bebyggelse i rød støysone re lokaliseres til dette området. Reguleringsplanen må derfor hensynta dette med tanke på utforming av bebyggelsen innenfor planområdet. Særlig med tanke på byggehøyder. – Få en fornuftig avtrapping i byggehøyder mellom bebyggelsen på andre siden av Havnegata og Vipetangen.</p>
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene/landskap (byggeskikk)	Skilt, logoer, belysning, materialbruk og overflatebehandling skal hensynta omgivelser og føringer gitt i områdeplan for Brekstad sentrum.
Teknisk infrastruktur: <ul style="list-style-type: none"> - Vei, adkomst, GS-vei - Parkering - Vann og avløp - Overvann - Slokkevann - Renovasjon - Strømforsyning og energiløsninger 	<ul style="list-style-type: none"> - Ryddes opp i eksisterende adkomstveier inn til planområdet. Samlokaliseres til en felles adkomstvei fra Fjæraveien. Kan evt. Etablere to adkomstveier fra Fjæraveien, men da må planforslag begrunne dette godt, samt ha en god vurdering angående trafikksikkerheten ved disse to adkomstveiene. - Rydde opp i/få et tydelig skille mellom parkeringsarealer/kjørearealer og GS-veg foran Elektro Fosen (unngå villparkeringer på GS-veg) – sikres i rekkefølgekrav

	<ul style="list-style-type: none"> - Planforslag må sikre sammenhengende GS-veg mot Havnegata – sikres i rekkefølgekrav - Byggegrenser mot Fjæraveien, følger byggegrenser i overordnet plan - Renovasjon: Er ønskelig med nedsenkbare løsninger, i tråd med sentrumsformål. - Renovasjon sikres i rekkefølgekrav. Plassering av renovasjonsløsning og hvordan renovasjonsbil kan komme til/eventuelt behov for vendehammer beregnet for liten lastebil, skal helst sikres i plankart. - Tilstrekkelig strømforsyning må avklares med netteier og inngå i ROS-analysen - Parkeringsbehov skal løses i planområdet. Det må fremgå av planforslaget at parkering er tilfredsstillende i henhold til behov, dersom parkeringskrav gitt i sentrumsplan (0,8 – 1,2) skal fravikes. Her må også parkeringsbehov for planlagt detaljhandel/service/sentrumsformål fremgå. - Sykkelparkering skal også sikres i henhold til planbestemmelser gitt i områdeplan for Brekstad sentrum
Friluftsliv og nærmiljø	Planforslag skal videreføre friområder og turvei/GS-veg mot sjø.
Grunnforhold, geoteknikk, etc.	Skal avklares i planforslag hvorvidt utfylling har tilstrekkelig stabilitet til de byggehøyder planforslag legger opp til.
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (ferdsel, fiske, akvakultur, drikkevann, natur- og friluftsområder)	Byggegrense mot sjø skal sikres i plankart
Klimatilpasning – Havnivåstigning	<i>Klimahensyn gjennom reduksjon av klimagassutslipp og tilpasning til forventede klimaendringer, herunder gjennom løsninger for energiforsyning, areal og transport.</i>
Miljøfaglige forhold (forurensing, støy, vannmiljø, støv)	<i>Uteområder og lekeplass bør plasseres slik at de skjermes for forurensning - trafikkstøy</i>
Støy (fra veg, anleggstrafikk, annet)	Vurderes i ROS og eventuelle avbøtende tiltak sikres i plan (bestemmelser/kart)

Sosial infrastruktur (barn og unge, eldre, mennesker med nedsatt funksjonsevne)	<i>Jf. statlige retningslinjer på disse feltene.</i> <i>Barn og unges interesser, universell utforming og tilgjengelighet, eldre, mennesker med nedsatt funksjonsevne – må fremgå av planforslaget</i>
Vind, sol og skygge	Skal vurderes i plan
Trafikksikkerhet og transportbehov	Skal vurderes i plan
Medvirkning	Ordinær planprosess/medvirkning i henhold til plan- og bygningsloven. Planoppstart varsles i Fosna-Folket og på plankonsulentens hjemmeside samt kommunens hjemmeside (varslingsmaterialer oversendes kommunen sammen med SOSI-fil til planavgrensning) – se pkt: krav til varsel om oppstart.
Kommunalteknikk	Kommunen har ikke oppdaterte VA-kart for området, men brannkrav trolig dekket i området (men avhengig av behov for sprinkling). Må ha flere brannkummer i området for å dekke kravet på 50 l/s. Det går i dag en privat vannledning + kum inn på området. Avløp er plassert nord i området Planforslag skal ha en overordnet VAO-plan i henhold til VA-norm: Det vil komme strengere krav til utslippssoner i Sjø for Ørland kommune i nye EU-direktiv. Overordnet VAO-plan bør hensynta dette. Overordnet VAO-plan må også vurdere overvann i planområdet og finne løsning for fordrøyning på eget område.

ROS-analyse

Beredskapsmessige vurderinger/ ROS-analyse	Ørland kommune anbefaler forslagsstiller å starte med ROS-analysen, slik at en får avdekt behov for videre utredninger/fagkyndige vurderinger, samt sikring av avbøtende tiltak tidlig i prosessen. Faremomenter som måtte fremgå av sjekklister (gul og rød) må vurderes nærmere, og avbøtende tiltak sikres i plan.
--	--

Kommunale vedtekter og retningslinjer for planområdet

VA-norm, vei, avkjørsel, etc.	Krav til kommunal avkjørsel, Norm for overvann og krav til overordnet VA-plan er vedlagt møtereferatet
-------------------------------	--

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).

Karttekniske krav

Planfremstilling vil være som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhold, utforming, format m.m se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål.

Merk: Plankonsulent er ansvarlig for eventuelle endringer av plankart etter høring og offentlig ettersyn.

Krav til varsel om oppstart

Forslagstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i Fosna-Folket.

Før planarbeidet varsles igangsatt skal:

- varslingsmaterialet oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn.
- SOSI-fil med planavgrensning.

Varslingsmaterialet skal inneholde følgende:

- Varslingstekst
- Oversiktskart hvor planområdet vises.
- Plankart i egnet målestokk som viser planavgrensning i PDF-format.
- Planinitiativ.
- Referat fra oppstartsmøtet.
- Plankonsulentens navn og kontaktinformasjon, samt en frist på minimum fire uker for å sende innspill til planarbeidet.
- Foreløpig ROS-analyse.

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

Kommunen annonserer varsel om oppstart selv på sine nettsider.

Husk å oppgi planid på dokumentene.

Parter som skal varsles ved planoppstart:

- Trøndelag fylkeskommune
- Statsforvalteren i Trøndelag
- Statens vegvesen
- NVE – region midt
- Kystverket
- Nettselskapet AS
- Mattilsynet
- Fosen Renovasjon
- Fosen Brann og Redning
- Berørte naboer og gjenboere iht. vedlagt naboliste

Krav til planforslaget

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 karttekniske krav til reguleringsplaner.

Følgende dokumenter skal leveres ved oversendelse av komplett planforslag:

Materiale	Merknad
Oversendelsesbrev	Med vedleggs liste
Plankart i målestokk 1:1000, i tråd med kart- og planforskriften kap. 3 og i PDF-format (A3).	Husk å fylle inn tittelfelt
Digitalt plankart i henhold til siste SOSI-standard	
Bekreftelse på gjennomført SOSI-kontroll	
Planbestemmelser i Word og PDF	Etter mal fra regjeringen
Planbeskrivelse i Word og PDF	Etter mal fra regjeringen
ROS-analyse i Word og PDF	
Overordnet vann- og avløpsplan	Godkjennes av VA-ansvarlig i Ørland kommune
Utredninger/rapporter	Utredningsrapporter som er en del av beslutningsgrunnlaget skal alltid ha et kort sammendrag med konklusjoner og beskrivelse av hva disse betyr for planen, og eventuelle forslag til avbøtende tiltak. Sammendrag inkluderes i planbeskrivelsen.
Illustrasjonsplan	
Illustrasjoner	Illustrasjoner skal vise maks utnyttelse av planen. Det skal vise prosjektet i sammenheng med omgivelsene, og ha veiledende tekst som gatenavn, kotehøyder, byggegrenser,

	<p>vegetasjon, tomtegrenser, funksjoner, osv.</p> <p>Ved større tiltak, bør det utarbeides før- og ettersituasjon.</p> <p>Perspektiver skal vise både nær- og fjernvirkning, og inkludere perspektiv fra menneskets øyehøyde.</p>
Sol- og skyggekart, terrengsnitt, veiprofil, mv.	
Oversiktskart med inntegnet plangrense, målestokk og tydelige påsatte navn, samt eiendomsgrenser (alle navn som benyttes i planbeskrivelsen skal være påført oversiktskartet).	Kan innlemmes i planbeskrivelsen
Liste over varslede parter	
Varslingsbrev/annonse	
Innkommne innspill og merknader, evt. også møtereferat fra samrådsmøter	
Sammendrag av innkomne merknader, samt kommentarer til disse	
Annet	

Komplett planforslag sendes til: postmottak@orland.kommune.no, med kopi til saksbehandler.

Husk å påføre planid!

Plangebyr

Avholding av oppstartsmøte gebyrlegges i henhold til Ørland kommunes gebyrregulativ.

Bekreftelse og forbehold

Vi gjør oppmerksom på at oppstartsmøtet kun regnes som gjensidig orientering. Oppstartsmøtet gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og/eller endring av saksbehandlingsprosessen.

Referat godkjent <dato>.

Med hilsen

Anne Marie Eian Valderaune
Arealplanlegger

Mottakere
On arkitekter og
ingeniører AS

Klikk eller trykk her for å
skrive inn tekst.

Klikk eller
trykk her for
å skrive inn
tekst.

Klikk eller trykk her for å
skrive inn tekst.