



Til:

Siri Vannebo

Internt notat

Referat fra oppstartsmøte den 08.01.2019

Saksnavn: Reguleringsplan Korpan i Vanvikan, Indre Fosen kommune

SaksID: 2018/11424

PlanID: 50542019001

Saksbehandler: Tone Wikstrøm, Indre Fosen kommune

Møtested: Rådhuset i Rissa

Møtedato: 08.01.2019

Til stede fra forslagsstiller:

- Norbohus Systembygg AS, Fosen (Plankonsulent): Roy Bakken
- Dragestrand eiendom: John Egil Vemundstad, Raymond Balstad, Trond Damhaug.

Til stede fra kommunen:

- Tone Wikstrøm, saksbehandler
- Siri Vannebo, arealsjef.

1. Plannavn

Detaljregulering Korpan, Vanvikan, Indre Fosen kommune

2. Bakgrunnen for å igangsette planarbeidet

Tilrettelegge for boliger og med dette vekst i Vanvikan og Indre Fosen kommune.

Dragestrand Eiendom AS er grunneiere på Korpan i Vanvikan. Selskapet har inngått avtale med Nordbohus Systembygg AS for utvikling av området til boligfelt. Systembygg AS har på sin side engasjert Nordbohus AS, (kjedekontoret) til å utarbeide reguleringsplanen.



*Fantastiske
Fosen*

Regulering av boligfelt for småhusbebyggelse med en miks av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Konsentrert bebyggelse her vil fortrinnsvis være kjedete eneboliger samt rekkehus som klatrer i terrenget.

3. Planforutsetninger

Reguleringsplanform jfr. PBL kap. 12:

- ☒ Detaljregulering ☐ Områderegulering
☐ Endring av plan ☐ Mindre endring av plan

Et par steder er det lagt til rette for flateplanlegging. Ønsker å planlegge uten å måtte prosjektere husene.

Området berøres av følgende overordnede planer:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål som blir berørt
17181999006	28.04.99	Kommunedelplan for Vanvikan	Bolig

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

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål som blir berørt
17181996003	26.06.96	Reguleringsplan for Vollavegen	LNFR, kjøreve, gang-/sykkelveg

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? ☒ Ja ☐ Nei

Merknad: Plan for ny kommunedelplan Vanvikan , id. 505417182017004, har høringsfrist 31.01.2019. Planprogrammet ble vedtatt i Leksvik kommunestyre den 07.12.2017 (sak PS 45/2017).

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? ☒ Ja ☐ Nei

Merknad: I hovedsak. Unntak er der hvor reguleringsplan for Vollavegen har regulert til LNFR vest for gang-/sykkelveg. Her vil det i planforslaget ligge en gang-/sykkelveg, samt vegareal.

Vil planforslaget utløse krav om konsekvensutredning jfr. Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven?

☐ Ja ☒ Nei

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området?

☒ Ja ☐ Nei

Merknad: I forkant av oppstartsmøtet mottok kommunen 4 alternative plankart mht GSV løsning ved Vollaveien, samt et illustrasjonskart med pekepinn på plassering av bebyggelsen

Planforslaget må forholde seg til følgende rikspolitiske retningslinjer (RPR)/statlige planretningslinjer (SPR) og bestemmelser

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
Rikspolitiske bestemmelser om midlertidig stopp i etablering av kjøpesentra utenfor sentrale deler av byer og tettsteder
SPR for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

4. Kommunale bestemmelser og retningslinjer som gjelder for planområdet
(bestemmelser/lokal forskrift ut over vedtatte juridiske planer)

	Merknad:
Kommuneplanens samfunnsdel	Vedtatt av Leksvik kommunestyre den 10.03.16 (sak 4/16)
Boligpolitisk plan	Godkjent i Indre Fosen kommunestyre 07.06.2018 (sak 55/2018)

5. Varsling og kunngjøring om oppstart av planarbeidet

Forslagsstiller skal varsle og kunngjøre oppstart av planarbeidet.

Kommunen sender adresseliste med berørte offentlige myndigheter og naboer til forslagsstiller.

Planoppstart skal kunngjøres i Fosnafolket og på kommunens hjemmeside.

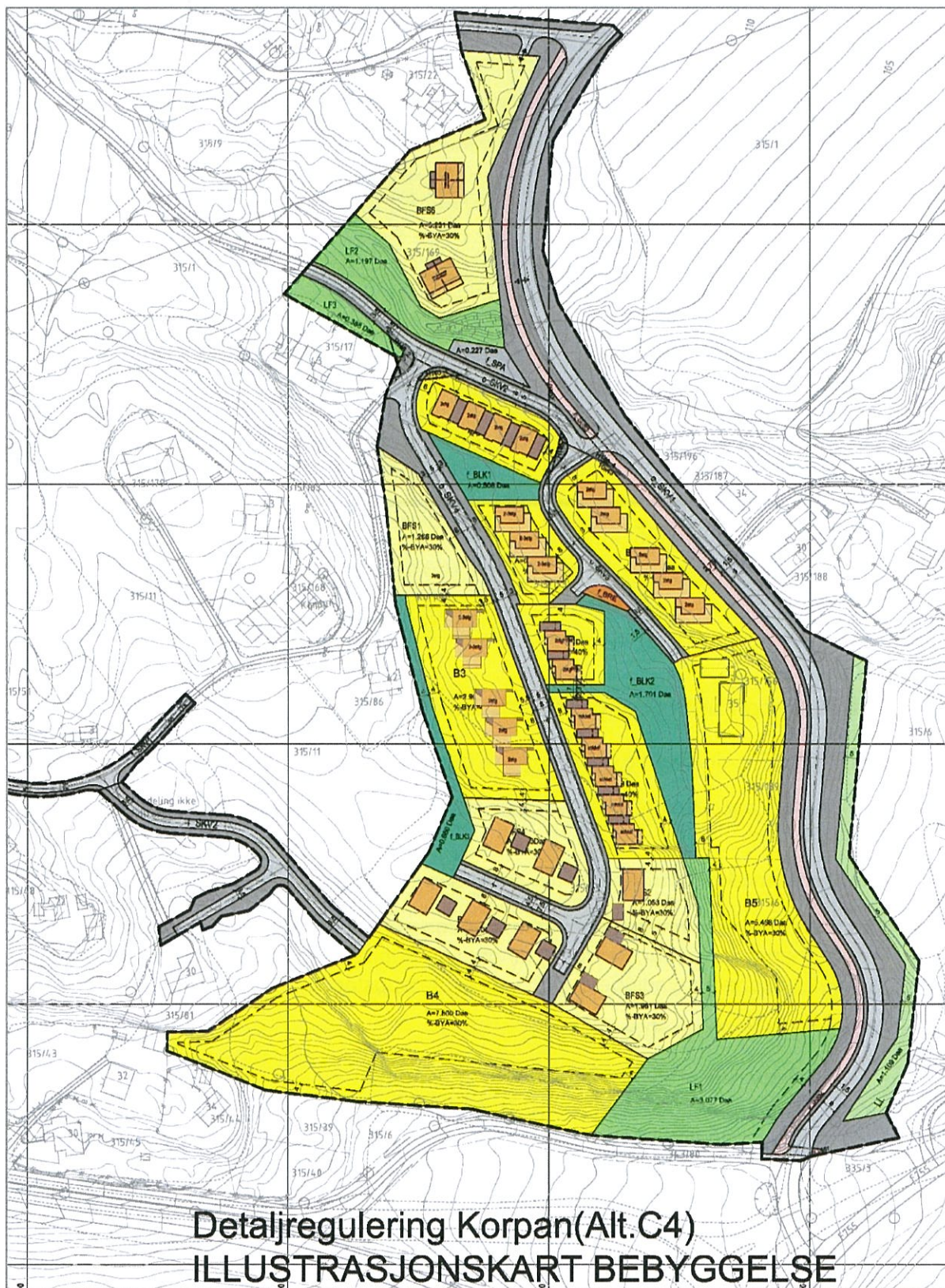
Før planarbeidet varsles igangsatt anbefales det at varslingsmateriale oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn. Kopi av referatet fra oppstartsmøtet sendes regionale myndigheter ved varsel om oppstart.

Varselet 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.
- Forslagsstillerens navn og adresse samt en frist på minimum 3 uker for å sende inn innspill til planarbeidet.

6. Planens avgrensning

Foreløpig planavgrensning skal avklares på oppstartsmøtet. Stikkord: nøyaktighet i eiendomsgrenser, forholdet til eksisterende planer, hensiktsmessig å ta med nærliggende areal.



Kartutsnitt med planavgrensning.

Planen søkes avgrenset som vist for best utnyttelse av ervervet eiendom.
Planområdet er iht. byggeområde bolig i gjeldende kommunedelplan for Vanvikan.

Planrådets utstrekning på areal regulert til bolig avviker fra forslag til ny kommunedelplan når det gjelder byggeområde i nordre del og sørvestre del av foreliggende detaljplanforslag. Høringsinnspill til planområde B4 i høringsforslaget til kommunedelplanen er at byggeområdet B4 justeres i forhold til planavgrensning for detaljplan Korpan.

7. Virkninger av planforslaget – utrednings- og analysebehov

Hovedtema	Undertema	Plan- beskrivelse
Samfunnssikkerhet og beredskap	Ikke relevant	
Landskapsbilde/ bybilde		X
Naturressurser		?
Naturmiljø		?
Rekreasjonsverdi/ Nærmiljø og friluftsliv		X
Kulturmiljø og kulturminner	Ikke relevant	
Støy/miljø	Kommunen ber om en begrenset vurdering av klima (vær, vind o.l.) men anser at det ikke er nødvendig med utarbeidelse av 3D-modell.	X
Teknisk infrastruktur		X
Sosial infrastruktur	Ikke relevant	
Folkehelse, barn og unges, funksjonshemmedes og eldres interesser		X

8. Samråds- og medvirkningsprosess

1. Grunneiere skal oppsøke og informere naboer og andre spesielt berørte om planen før varsel om planoppstart. Er allerede i dialog med tilgrensende grunneiere.
2. Veglaget skal holdes orientert.
3. Særskilt medvirkning for ungdomsråd, eldreråd el. er ikke vurdert som nødvendig.

9. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Komplett forslag sendes inn til Indre Fosen kommunes postmottak.

Følgende dokumenter skal leveres ved oversendelse av komplett planforslag.

Oversendelsesbrev	Ja
Målestokkriktig plankart i farger i PDF-format	Ja
Plankart digitalt (i henhold til siste SOSI-standard). All plantekst som påskrift.	Ja
Bestemmelser, pdf og redigerbart format (f.eks. word)	Ja
Planbeskrivelse, pdf og redigerbart format (f.eks. word)	Ja
Oversiktskart <i>Kartgrunnlag med eiendomsgrenser, inntegnet plangrense, målestokk, tydelig påsatte navn. Alle navn som benyttes i planbeskrivelsen skal være påført oversiktskartet.</i>	Ja
Liste over varslede	Ja
Varslingsbrev	Ja
Varslingsannonse/Avisannonse	Ja
Innkomne merknader	Ja
Overordnet ledningsplan, sosi og pdf	Nei
Illustrasjonsplan	Ja
Fotomontasjer	Nei
Perspektivtegninger	Nei
Annet (<i>spesifiser</i>)	Nei

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.

Prinsipp for navning av filer:

Kommunennummer_PlanID_Plannavn_Dokumenttype_Arkstørrelse_Vxx

10. Kommunaltekniske anlegg

	<i>Merknad:</i>
Veg	Løsning for gående og syklende mellom planområdet og fylkesvegen skal problematiseres i planforslaget
Vann	Se vedlagte notat fra 2017
Avløp	Se vedlagte notat fra 2017
Renovasjon	Se vedlagte notat fra 2017
Annet	

11. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Vedr. løsninger for gang-/sykkelveg langs Vollavegen:

Planforslaget må vise at det er tilfredsstillende gang- og sykkelløsninger til planforslaget som tilfredsstiller krav til trafiksikkerheten til de som skal bosette seg i området. Det er ikke mulig å si noe om hvordan dette skal løses mtp finansiering. Det må avklares på overordnet nivå om kommunen kan gå inn med et finansielt bidrag.

Diskusjoner omkring hvilken løsning som vil være best av de fremlagte forslagene til fortau – gang-/sykkelveg må gjennomføres i planbeskrivelsen.

Vedr. detaljeringsgrad på de enkelte feltene

Antall boliger som tenkes etablert innenfor de enkelte feltene må skisseres i fremtidig planforslag. Hvis det fremtidige planforslaget *samlet* (ikke innenfor hver enkelt felt) viser en lavere utnyttelse enn 1 bolig per daa er det ønskelig fra kommunens side at planforslaget begrunner hvorfor dette ikke kan la seg gjøre (f.eks. brattlendt terreng, fremføring av veg, hensyn til kvaliteten på uteareal eller øvrig småhusbebyggelse, eller andre hensyn).

Grove støysonekart kan fås ved henvendelse til statens vegvesen eller ved å gå inn på <https://www.vegvesen.no/fag/fokusomrader/Miljo+og+omgivelser/Stoy/Stoykart>

Mulig kontaktperson for støy ved Statens vegvesen, region midt, vegavdeling Trøndelag er Grete Lilleøkdal Ørsnes.

Planforslaget må beskrive kort hvilken virkning utbyggingen kan få på landskapet. Samtidig anser kommunen det for unødvendig med en full 3D-modellering av boligfeltene. Det samme gjelder for vurderinger av hvor utsatt boligfeltet vil være for vær og vind og klima. Til grunn for kommunens vurderinger ligger landskapsanalysen som er utformet for ny kommunedelplan på høring. Denne er svært grov, og ser på landskapet i tettstedet som helhet, inkludert høydedrag og terreng utenfor plangrensene.

Hvis planforslaget legger til rette for kvartalslek/balløkke for 10-12-åringer utenfor plangrensene, bør avstand til nærturterreng, idrettsområder i nærheten, e.l. være en del av vurderingene i planbeskrivelsen.

Veg og vann

Det er uavklart hvilken praksis kommunen har for overtagelse av veg og VA. Se forøvrig to notater fra 2017, som gjelder praksis for tidligere Leksvik kommune. Nye Indre Fosen kommune må ta stilling til hvilken praksis man skal ha for overtagelse, i forhold til tomter og utvikling innad i kommunen. Disse reglene må være felles for all utbygging i kommunen og gjelde både for bygging og drift.

Forslagsstiller tar med varsel om forhandling av utbyggingsavtale i oppstartsvarselet.

12. Framdrift

- Forslagsstillers planlagte tidspunkt for varsel om oppstart: våren 2019
- Forslagsstillers planlagte tidspunkt for oversendelse av forslag til kommunen: våren 2019. Planforslag til behandling før sommerferien.
- Utlegging til offentlig ettersyn antas å skje senest 12 uker etter at fullstendig planforslag foreligger.

13. Materiale til grunn for oppstartsmøte

- Materialet som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:
 - Anmodning om oppstartsmøte; info om planarbeidet så langt
 - Plankart med utvidet skulder GSV
 - Plankart med fortau
 - Plankart med GSV
 - Plankart uten GSV
 - GSV illustrasjon med bebyggelse
- I tillegg ligger to tidligere avklaringer til grunn, fra henholdsvis 04.07.2017 og 31.08.2017. Disse vurderingene fra kommunen ble gjort i forbindelse med et informasjonsmøte mellom tidligere Leksvik kommune og forslagsstiller.

Kopi av referatet har blitt tilsendt forslagsstiller til gjennomsyn i etterkant av møtet.

Indre Fosen kommune, den 15.01.2019

Referent: Tone Wikstrøm, arealplanlegger, Plan

For forslagsstiller: Referatet er godkjent og mottatt av Nordbohus.

Trondheim 21.1.2019 Røy Bakken