

Indre Fosen kommune
Rådhusveien 13
7100 Rissa

Hitra, 19.05.2020

Privat planarbeid og anmodning om oppstartsmøte

Kystplan AS er engasjert av Geggen Eiendom AS til å utarbeide reguleringsplan som beskrevet under. Vi ber om snarlig oppstartsmøte med kommunen. Forslagsstiller ønsker at planoppstart skal gjøres så fort som mulig. Vi kan gjerne gjennomføre oppstartsmøte via Teams eller Skype.

Gjelder	Gnr/bnr 17/4, 9, 35 og 60. Teglverksveien 128 og 130, 7105 Stadsbygd.
Utarbeidet av	Kystplan AS
Datert	15.05.2020

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Kystplan AS
	Kontaktperson	May I Andreassen
	E-post	may@kystplan.no
	Telefon	934 67 358
Forslagsstiller	Firma	Geggen Eiendom AS
	Kontaktperson	Geir Solem
	E-post	Geir.solem@bunnpris.no
	Telefon	915 52 490
Hjemmelshaver	Navn	Geggen Eiendom AS. Ole Arvid Tung gbnr 17/4.
	E-post / Telefon	

Informasjon om planarbeidet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

- Hensikten med planen er å legge til rette for ny avkjørsel fra fv 6390 Teglverksveien, tilbygg til eksisterende dagligvareforretning med kontorfellesskap og 6 leiligheter i 2. etasje, samt tilhørende parkering og uteareal.
- Fremtidig arealformål vil være forretning, kontor og bolig.

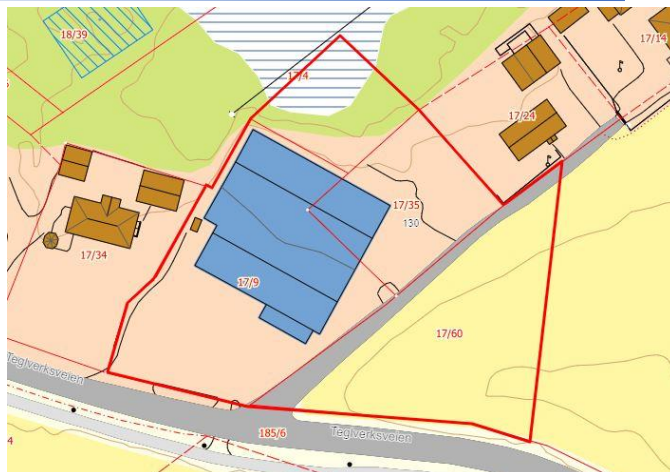
2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Planavgrensning og lokalisering

- Planområdet ligger i Stadsbygd sentrum, vest for Tungkrysset:



Bildene viser planområdet og beliggenheten



Planområdet er ca 6 daa.

Beskrivelse av planområdet

Dagens arealbruk av planområdet er forretning med tilhørende uteområder og parkering på bnr 9 og 35, adkomstveg og jordbruk på bnr 60, samt utmark (lauvskog og myr) på bnr 4.

Bruksnummer 9, 35 og 60 er eid av Geggen Eiendom AS. Bruksnr 4 eies av Ole Arvid Tung, men forslagsstiller opplyser at eier har sendt inn søknad til kommunen om fradeling av det arealet som inngår i planområdet. Formål: salg til Geggen Eiendom AS som tilleggsareal.

Tilstøtende arealbruk til planområdet: i vest og nordøst bolig, i nordvest industri, i øst jordbruk, og i sør fv 6390 Teglværksveien/Tungtrø barnehage (under bygging) samt jordbruk.

Planområdet ligger i Stadsbygd sentrum. Der er det blandet bebyggelse; gårdstun, eneboliger, forretnings- og næringsbebyggelse, barnehager og eldresenter/omsorgsboliger. Stadsbygd sentrum ligger som en stor, flat kile midt i jordbruksområdet der terrenget stiger opp mot utmarksområder i øst og vest og avgrenses av Trondheimsfjorden i sør.

3 Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Ev. forholdet til overordna planer og føringer

I denne plansaken er det trolig at følgende nasjonale føringer vil være relevante:

- statlige planbestemmelser (SPB)
- 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 om støy i arealplanleggingen T-1442
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520.

Forholdet til kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel, delplan Stadsbygd vedtatt i 2010. Hele planområdet er satt av til nåværende og framtidig forretning, eksisterende bolig, framtidig vegareal og framtidig friområde. Gbnr 17/9 er nåværende forretning, gbnr 17/35 og 60 er framtidig forretning, og den delen av bnr 4 som ligger innenfor planområdet er dels framtidig forretning, dels framtidig friområde. Bestemmelsene i kommuneplanen til byggeområder er:

«Arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 84, 86a, 86b og 93 (arbeid som krever byggetillatelse og visse andre varige konstruksjoner og anlegg) samt fradeling og bortbygging til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Jfr. PBL § 20-4, annet ledd pkt. a. I henhold til jordlovas § 2, annet ledd skal jordlova fortsatt gjelde for utbyggingsområdene inntil reguleringsplan er vedtatt.» (Henvisninger til plan- og bygningsloven av 1985).

Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Reguleringsplanene under gjelder for området, men kommunedelplan Stadsbygd er vedtatt senere. Det er derfor kommunedelplanen som gjelder der det er motstrid mellom reguleringsplanene og kommunedelplanen. I hovedsak er det arealformål i kommunedelplanen som gjelder foran reguleringsplanene.

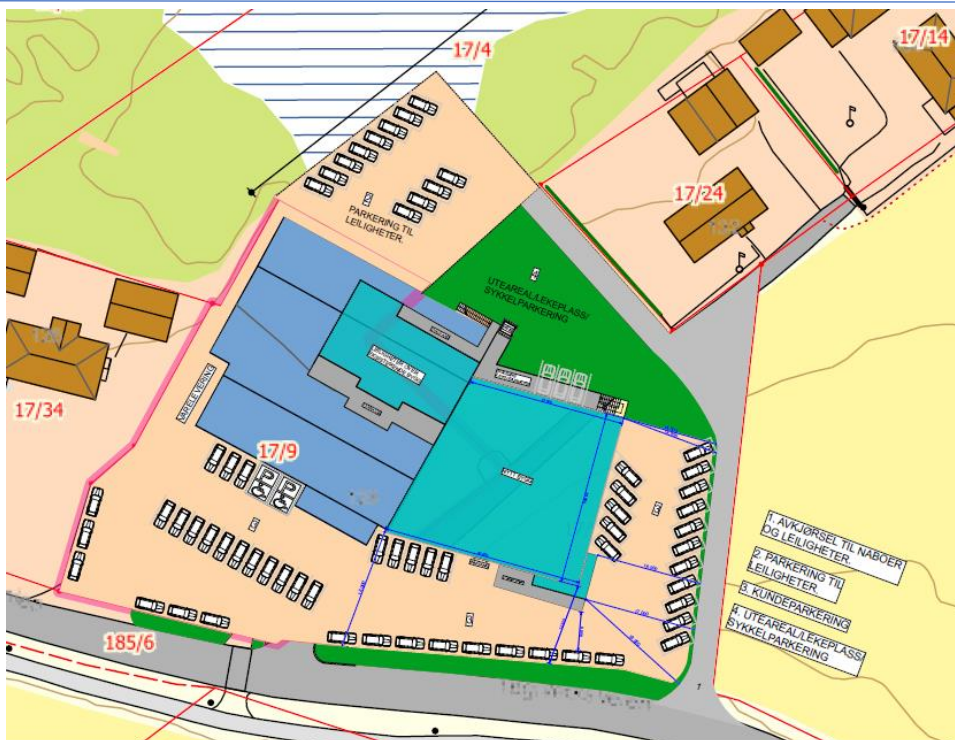
- 162419911010 Valsåområdet, søndre del
- 162419851010 omlegging av fv 201 fra Stadsbygd sentrum til Legra
- 162419831010 Valsåområdet

Forholdet til eventuelt pågående planarbeid

Vi er ikke kjent med at det foregår annet planarbeid i nærheten.

4 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

- Planen skal legge til rette for et tilbygg øst for eksisterende forretning. Grunnflate tilbygg ca 690 m2. Det planlegges 6 leiligheter i 2. etasje, tre leiligheter i påbygg over eksisterende forretningsbygg og tre i tilbygget. I tillegg planlegges det kontorlokaler i 2. etg. på tilbygget. 8-10 kontorer av varierende størrelse, samt møterom, spiserom, garderobe/wc og lager. Legge til rette for ny adkomstveg til boligeiendommene Teglverksveien 132 og 134 lengst øst i planområdet. De nye leilighetene skal også bruke den nye adkomsten.
- Høyden på tilbygg vil variere fra 6 m til 9,9 m.
- Planområdet er på ca 6000 m2. Eksisterende forretningsbygg har en grunnflate på ca 1250 m2. Området mot sør (mellom butikken og fylkesveien), er opparbeidet til kundeparkering, i øst er det adkomstveg til boligeiendommene Teglverksveien 132 og 134. Kundeparkering til kunder (til forretninger og kontorer) i sør og øst, og parkering til leilighetene i nord. Varelevering mot vest. Leilighetene får uteoppholdsareal på takterrasse. Felles uteplass for leilighetene på bakken. Sykkelparkering i samme område. Skjerming mot nabo i nord (gbnr 17/24) og mot dyrkajord i øst (gbnr 17/10) løses innenfor planen. Dette kan være hekk, trær eller annen type skjerming.



Bildet viser skissemessig situasjonsplan for planlagte tiltak



Bildet viser planlagt tilbygg og påbygg. Fra øverst til nederst: Fasade sør, øst, nord og vest

Besøksadresse:
Torget 3
7240 Hitra

Postadresse:
Postboks 4
7239 Hitra

www.kystplan.no
Tlf: 934 67 358
E-post: kystplan@kystplan.no

5 Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Beskriv tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

- Planens virkninger på omgivelsene, både bygde og ubebygde, skal utredes i planarbeidet.
- I og med at det planlegges etablert boliger og kontorlokaler, kan støy være aktuelt utredningstema selv om planen er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning (KU). Se pkt 7 for vurdering om planen faller innenfor forskrift om konsekvensutredninger.

6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?

- Området ligger under marin grense, og det er et større, kjent kvikkleireområde nordvest for planområdet. Sikkerhet mot ras bør derfor vurderes i planarbeidet.
- Overvannshåndtering.
- Trafikksikkerhet.
- Forurensning (støy).

ROS-analysen vil avdekke om det er særlige forhold som bør undersøkes.

7 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

(Jf. forskrift om konsekvensutredninger [§ 6](#) og [§ 8](#)).

Reguleringsplanen gjelder ikke tiltak i vedlegg I i forskrift om konsekvensutredninger (§6).

Reguleringsplanen gjelder ikke tiltak i vedlegg II i forskrift om konsekvensutredninger (§7).

Reguleringsplanen gjelder ikke tiltak i vedlegg II som kan få vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn.

Dette begrunnes med at planforslaget er i tråd med overordnet plan. Planområdet forholder seg til areal som er satt av til fremtidig byggeområde i overordnet plan, og formålet med planen er i tråd med formålet i overordnet plan. Kriteriene for å vurdere om en plan/tiltak kan gå vesentlige virkninger formiljø eller samfunn i forskrift om konsekvensutredninger §10, bokstav a) til d) og bokstav a) til h), berøres ikke med dette planarbeidet. Av kriteriene som nevnes i § 10, så kan man vurdere om bokstav d) berøres (landbruk). Landbruksarealet som inngår i planområdet er satt av til byggeformål i overordnet plan, og det ble gjennomført konsekvensutredning i den forbindelse. Samlet sett vurderes det derfor at planen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og følgelig at planen ikke skal konsekvensutredes.

8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Foreløpig oversikt over offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart:

Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, NVE, Statens vegvesen, Mattilsynet, Fosen Renovasjon, Nettselskapet AS, Trøndelag brann- og redningstjeneste, Indre Fosen kommune (eldreråd, råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, ungdomsråd, trafikkfaglig råd).

Vi ser for oss en standard prosess med mulighet for medvirkning ved oppstartsvarsling og gjennom offentlig ettersyn av planforslag. Dersom det kommer fram informasjon under oppstartsmøtet eller oppstartsvarsling som tilsier behov for særskilt informasjon til visse grupper eller om enkelte temaer, vil det bli vurdert underveis.

Vennlig hilsen

May I Andreassen

Daglig leder

may@kystplan.no

Telefon 934 67 358

Kopi: Geggen Eiendom AS geir.solem@bunnpris.no