



Proess - Sindre Øen

Møtereferat fra oppstartsmøte den 12.11.2019:

Igangsetting av privat planarbeid - Høgåsmyra - gbnr. 122/387

Møtested: Rissa Rådhus, møterom Blåheia

Saksnavn: Detaljregulering Høgåsmyra, Rissa, gnr./bnr. 122/387, Indre Fosen kommune

SaksID: 2019/8304

PlanID: 50542019008

Saksbehandler: Tone Wikstrøm, Indre Fosen kommune (Ordstyrer og referent)

Til stede fra forslagsstiller:

- Forslagsstiller Ole-Johan Langmo – LG-Bygg AS/ Patron Invest AS
- Forslagsstiller Peter Halshamn – Patron Invest AS
- Forslagsstiller Stian Lilleberg – representant for Patron Invest AS
- Plankonsulent Sindre Øen – proESS AS

Til stede fra kommunen:

- Tone Wikstrøm, saksbehandler og fagansvarlig arealplan
- Jon Erik Vollan, arealplanlegger
- Anne Lise Sætre, fagansvarlig byggesak
- Geir Løkken, fagansvarlig kart og oppmåling
- Tore Solli, leder for nærings- og plan/byggesak/kart og oppmålingsavdelingen

1. Plannavn

Detaljregulering Høgåsmyra, Rissa, gnr./bnr. 122/387, Indre Fosen kommune

Hvis det skal reguleres inn nye veger bør vi ha vedtatt nytt navn til vegene så nært opp til behandling av igangsettingstillatelsen som mulig. Hvis konsulent og grunneier har forslag til navn tar kommunen gjerne imot dette. Det skal helst ikke være personnavn på nålevende personer. Tildeling av gatenavn har vanligvis ikke lang behandlingstid.



*Fantastiske
Fosen*

2. Bakgrunnen for å sette i gang planarbeidet

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse i tråd med gjeldende kommunedelplan for området. En ser for seg etablering av både frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Samtidig vil en legge til rette for nødvendig infrastruktur og lekearealer/grøntareal. Planprosess og tilbakemelding ang. overordnede krav fra kommune og/eller fylkesnivå/departement vil legge føringer for dette.

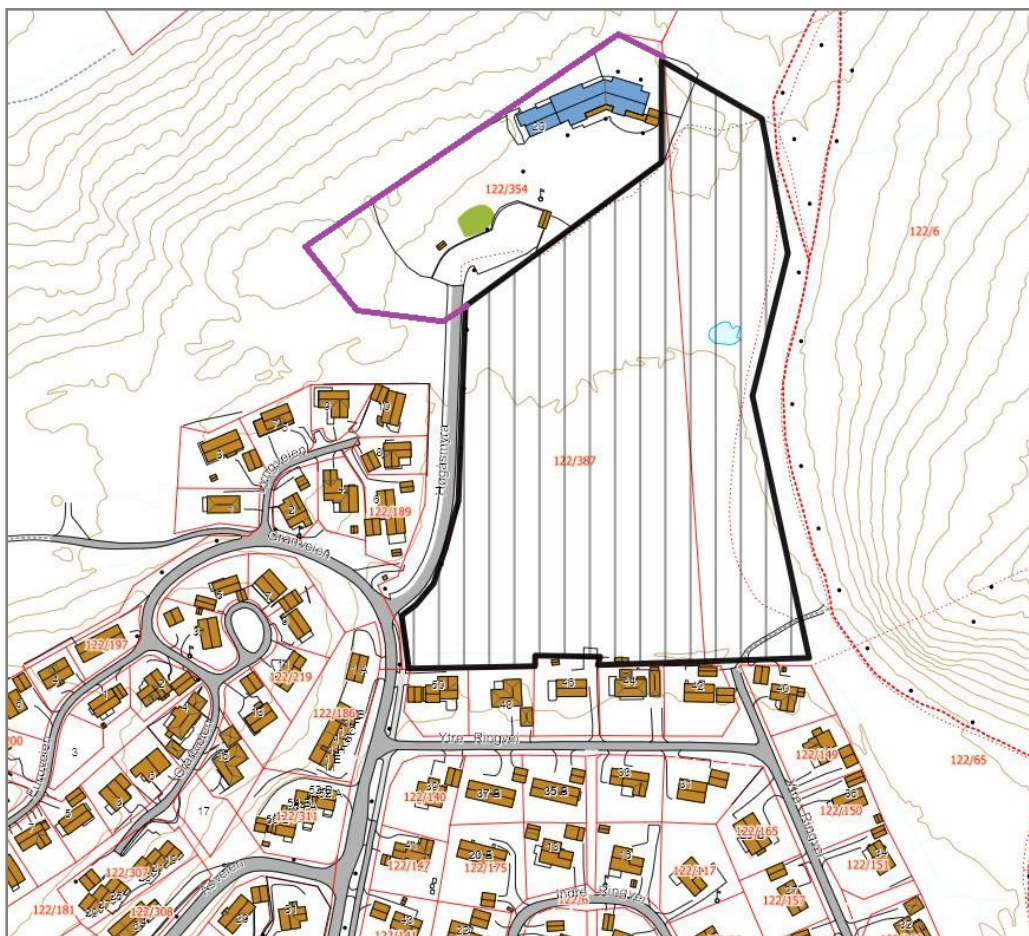
Oppdragsgiver og eier Patron Invest AS av gnr/bnr. 122/387 og ønsker å sette i gang arbeidet med detaljregulering av området. Del av gnr/bnr. 122/6 bør også være del av planområdet da dette arealet også er satt av til boligbebyggelse. Området er på ca. 38 dekar, se kartutsnitt nedenfor.

Hovedinnholdet i planen blir boligbebyggelse med boenheter av variert størrelse for å kunne tilby disse til flere basert på livssituasjon.

Må forholde seg til overordnede retningslinjer i forhold til uteareal. Kan tenkes et samarbeid med tanke på fremtidige løsninger. Mye av arealet blir brukt aktivt av innbyggere, barnehage med flere.

3. Planens avgrensning

Planavgrensning før møtet var som skissert med sort strek i figuren nedenfor:



I oppstartsmøtet ble mulighetene for å inkludere gnr. 122, bnr 354 (barnehagen) diskutert. Dette tilsvarer område markert med lilla strek i figuren ovenfor. Hvis parkeringsløsninger og vegareal ved barnehagen blir endret som følge av planen kan det være hensiktsmessig. Det er ingen behov for endringer av barnehageområdet utover en mulig endring av parkering/veg.

Kommunen og forslagsstiller ble enige om at planområdet ved varsel om oppstart skal utvides til også å inkludere gnr. 122. bnr. 354.

For å sikre plass til kryss og sikt skal også noe areal på kommunal veg som ligger vest og sør for planområdet inkluderes.

Eiendommer blir berørt av planforslaget (gnr/bnr)

Planområdet dekkes for det meste av gnr. 122, bnr. 387. Deler av gnr/bnr. 122, bnr. 6, som også er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommunedelplan, blir inkludert. Dette er hensiktsmessig pga. arealets arrondering. Det er opprettet dialog mellom Patron Invest AS og Indre Fosen kommunen som er eier av 122/6, vedr. kjøp av arealet. Arealet på gnr. 122, bnr. 387 og 6 som er avsatt til bolig tilsvarer ca. 38 dekar.

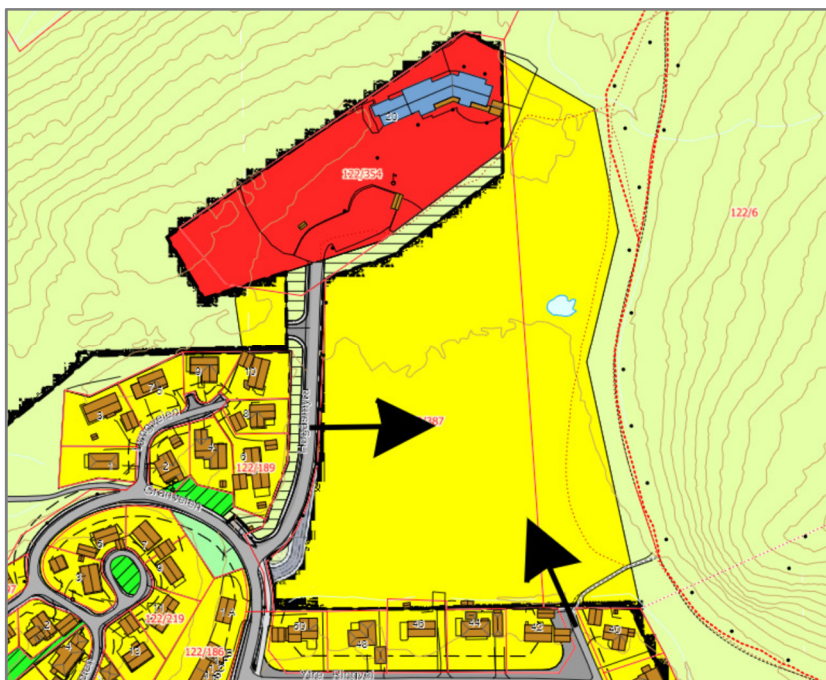


Figur 2: Gjeldende kommunedelplan og reguleringsplan for planområdet

4. Problemstillinger i planarbeidet

Det kan se ut som at det er mest hensiktsmessig med adkomst fra Høgåsmyra (kommunal veg i vest), samtidig som at det også er muligheter for adkomst fra Ytre Ringveg (kommunal veg i sør).

Kart under viser mulige adkomster inn i området. Pga. inndeling i byggetrinn kan det være hensiktsmessig med flere adkomster inn i området fra Høgåsmyra.



Figur 3: Mulige adkomster inn i området

Det kan være en fordel at veg innad i område blir sammenhengende, spesielt med tanke på brann og utrykning. Planen må ta høyde for at det blir etablert gode muligheter til å snu med en stor bil.

I møtet ble fordeler og ulemper for etablering av kombinert formål bolig/offentlig formål diskutert. Bakgrunnen er at forslagsstiller ønsker å imøtekomme kommunens potensiale for utleieboliger. Dette behovet blir oppfylt gjennom boligformålet. Kommunen anbefaler derfor boligformål, for å unngå endring i forhold til overordnet plan.

Rekkefølgekrav: Kommunen oppfordrer til etablering av varierte boligtyper i hht. retningslinjer for grad av utnyttning i Rissa sentrum. Ber videre om at det etableres rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av uteareal og lekeplasser o.l. før innflytting.

Uteoppholdsareal må tilpasses alle aldersgrupper.

5. Planforutsetninger

Reguleringsplanform jfr. PBL kap. 12:

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

Området berøres av følgende overordnede planer (fylkesplaner, kommuneplanens arealdel, kommunedelflaner, områdereguleringsplaner, temaplaner m.m.):

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål som blir berørt
505416242010007	23.9.2010	Kommuneplanens arealdel 2010-2021, delplan Rissa sentrum	Boligformål

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

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål som blir berørt
505416242009460	11.02.2009	Barnehage på Høgåsmyra	Del av friluftsområde, og muligens en mindre del av offentlig/privat tjenesteyting

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

☒

Ja

☐

Nei

Merknad: Områderegulering Rissa sentrum, id. 505416242013004, er i nærområdet men vil ikke bli direkte berørt

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

☒

Ja

☐

Nei

Merknad: _____

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

☐

Ja

☒

Nei

Merknad:

- Faller planen innunder forskriftens §2: Skal konsekvensutredes
- Faller planen innunder forskriftens § 3: Skal vurderes nærmere

NB! Dersom planen faller innunder § 3 men IKKE innunder §4 (vedlegg III) skal dette fremgå av varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet, jfr. forskriftens § 4.

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området?

☒

Ja

☐

Nei

Merknad: _____

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

X	SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
X	RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
-	RPR for vernede vassdrag
X	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

6. Kommunale bestemmelser og retningslinjer som gjelder for planområdet

(bestemmelser/lokal forskrift ut over vedtatte juridiske planer)

Plannavn:	Merknad:
Kommuneplanene samfunnsdel for Rissa kommune, vedtatt 16.10.2014	Retningslinjer blant annet knyttet til befolkningsvekst (bolyst) og samfunnssikkerhet og beredskap, stedsutvikling og fritid for innbyggere, med mer, må hensyntas

7. 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 Fosna-Folket og på kommunens hjemmeside.

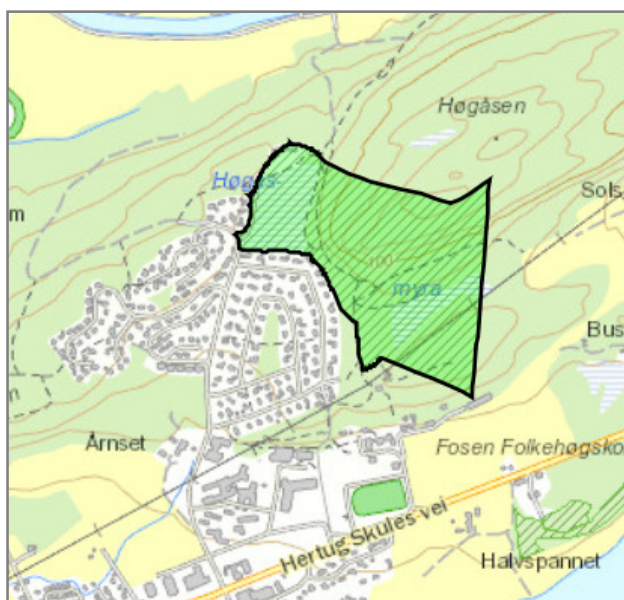
Før planarbeidet varsles igangsatt anbefales det at varslingsmateriale oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn. Kopi av referatet fra oppstartsmøtet sendes regionale myndigheter ved varsel om oppstart.

Varselet skal inneholde

- Oversiktskart hvor planområdet er avmerket
- Kart i egnet målestokk med avmerket planavgrensing
- Brev som orienterer om hensikt med planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldene planstatus og ønsket reguleringsformål.
- Forslagsstillers navn og adresse samt en frist på minimum 3 uker for å sende innspill til planarbeidet.

8. Virkninger av planforslaget – utrednings- og analysebehov

Hovedtema	Undertema	Plan-beskrivelse	KU	ROS	Metodikk
Samfunnssikkerhet og beredskap		X			
Landskapsbilde/bybilde		x			
Naturressurser		X			
Naturmiljø		X			
Rekreasjonsverdi/Nærmiljø og friluftsliv		X			
Kulturmiljø og kulturminner		-			
Støy		-			
Teknisk infrastruktur		X			
Sosial infrastruktur		X			
Folkehelse, barn og unges, funksjons-hemmedes og eldres interesser		X			



Figur 4: Viktig naturtype. Kilde: Naturbase, Miljødirektoratet

Planområdet er del av en større kystmyr: Høgåsmyra/Sundaåsen/Høgåsen. Kystmyr er en viktig naturtype.

Forslagsstiller må adressere problemet rundt bygging på myr, mtp nye sentrale forskrifter. Problemet må behandles av fagkyndige på natur/miljø e.l.

9. Samråds- og medvirkningsprosess

Kommunen oppfordrer forslagsstiller til å informere naboer godt om planen. Bør vurdere om noen skal tilskrives spesielt, selv om de kanskje ikke blir direkte berørt.

Det blir ikke lagt opp til særskilt medvirkning for ungdomsråd, elderråd e.l. utover at de blir en vanlig høringspart ved høring og offentlig ettersyn av planen.

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

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

Forslagsstiller sjekker ut kvaliteten på grensene. Plangrensene er nøyaktig fordi de er nylig oppmålt. Eventuelle avvik må omtales og inkluderes i plan. Kan være nyttig å ta kontrollmål på enkeltelement.

11. Kommunaltekniske anlegg

	<i>Merknad:</i>
Veg	Det skal utarbeides en rapport som sier noe om forholdene for veg, vann, avløp til planområdet. Utgangspunktet er at forslagsstiller skal utarbeide frem til plangrense. Evt. andre avtaler må utarbeides i etterkant og uavhengig av vedtatt reguleringsplan. Løsninger for renovasjon avtales med Fosen renovasjon.
Vann	
Avløp	
Renovasjon	
Fibernet	Forslagsstiller på etablere kontakt med Rissa kraftlag
Nettlinje strøm	Forslagsstiller på etablere kontakt med Fosennett
Annet	Må involveres TBRT tidlig mtp slukkevann.

Kommunen skal oversende ledningskart i pdf, men undersøker samtidig muligheten for å oversende ledningskart i SOSI i etterkant.

12. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Planen må rette seg etter Retningslinjer for grad av utnytting i Rissa sentrum. Vedtatt av kommunestyret i Rissa den 30.08.2011:

Årnseth: Årnsethfeltene skal tilrettelegges for sentrumsnær boligbebyggelse på noe produksjonsmessig mindre verdifulle landbruksarealer. Nye boligområder forutsettes planlagt med hovedvekt på eneboliger, evt. kombinert med 2- og 4-mannsboliger:

	Årnseth Vest II	Årnseth N	Sum felt
Forventet antall boliger	40	60	100
Boliger pr dekar	1-1,5	1-1,3	1-1,4
Aktuell utnyttelse %-BYA=	15-40 %	15-40 %	

Minste lekeareal: Det bør avsettes 50 m² lekeareal pr. boenhet i det enkelte boligfelt. I grupper over 25 boenheter bør det tilrettelegges kvartalslekeplass/løkke på min 1,5 daa innen en avstand på 150 m. Sandlekeplass bør ligge innen avstand på 50 m fra bolig unntatt for frittliggende enebolig hvor etablering av sandlek kan skje på egen tomt.

Det har i tillegg kommet innspill fra oppvekstsektoren i kommunen vedr. barnehagen:

Det er interessant for kommunen om vi kan få flere parkeringsplasser i nærheten av barnehagen. Foreløpig er det ikke 100% avklart hvor mange parkeringsplasser er det snakk om.

Samtidig vil det være aktuelt å revurdere organisering av kjøring til/fra parkeringsområdet til barnehagen.

Det er ikke ønskelig at det blir etablert hus helt inntil barnehagens lekeplass, da det er fint med et lite friområde mellom, som de kan benytte på når barnehagen skal på tur.

13. Framdrift

- Forslagsstillers planlagte tidspunkt for varsel om oppstart: I løpet av uke 47.
- Forslagsstillers planlagte tidspunkt for oversendelse av forslag til kommunen: Til vår/tidlig sommer.
- Utlekking til offentlig ettersyn antas å skje senest 12 uker etter at fullstendig planforslag foreligger.

14. Materiale til grunn for oppstartsmøte

- Kopi av referatet.
- Oversendt forespørsel: «Anmodning om oppstartsmøte.»

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

Indre Fosen kommune, den 15.11.2019

Referent: Tone Wikstrøm, arealplanlegger, Plan

For forslagsstiller: Referatet er godkjent og mottatt av

Referat fra oppstartsmøte den 12.11.2019

Dokumentet er elektronisk og har ingen fysisk signatur.

Vil du svare på dette brevet?

Oppgi gjerne dette saksnummeret: 2019/8304

- og kontakt oss digitalt via [sikker forsendelse \(krever innlogging\)](#)
- eller per post til: Indre Fosen kommune, Rådhusveien 13, 7100 RISSA

Generell kontaktinfo

Sentralbord: 74 85 51 00

postmottak@indrefosen.kommune.no