

Referat fra oppstartsmøte

Plannavn	Furunes boligfelt
Plantype	Privat detaljregulering
PlanID	5057 2021 03
Gnr/Bnr	26/2
Sted og dato	Ørland rådhus, 25.01.2021
Saksbehandler	Kristina Stendal Karlsen

Forslagstiller (grunneier)	
Navn	Njål Furunes
Telefon	901422552
E-post	Njalster@gmail.com

Konsulent	
Navn	Kystplan AS
Kontaktperson	Siri Vannebo
Telefon	90648645
E-post	siri@kystplan.no

Til stede fra kommunen og øvrige deltakere		
Navn	Epost	Telefon
Petra Roodbol-Mekkes	Petra.roodbol@orland.kommune.no	90252406
Kristina Stendal Karlsen	kristina.karlsen@orland.kommune.no	47236250

Innledende kommentarer:

Innledningsvis vil kommunen gjøre oppmerksom på at området ikke er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Dette betyr større usikkerhet knyttet til utfall av planprosessen. I tillegg er planprosessen en mer kostbar prosess i forhold til reguleringsplaner som er i tråd med kommuneplanens arealdel. Dette bl.a. fordi det må utarbeides planprogram og konsekvensutredning.

Alternativ mulighet er at forslagsstiller fremmer innspill til ny kommuneplanens arealdel, for så å regulere området etter det. Det er også mulig å avvente innspill som kommer i høring av planprogram og varsel om oppstart for å ta en vurdering om det vil være hensiktsmessig å gå videre med planarbeidet.

1. PLANFORUTSETNINGER

Skal planinitiativet legges fram for planutvalget?

☐ Ja ☒ Nei

Planinitiativet ble lagt fram for planutvalget i tidligere Bjugn kommune 4. desember 2019, sak 19/53. Planutvalget gjorde følgende vedtak:

- Planutvalget er positive til at det startes opp arbeid med reguleringsplan for deler av 26/002 på Furunes.
- Grunneier gjøres oppmerksom på at det kan bli stilt krav om rekkefølgebestemmelse på gang og sykkelveg til Bjugn.

Kommunen anbefaler å legge ved særutskrift av saken til varsel om oppstart.

Planutvalget vil videre bli informert om status i planprosessen.

Er det aktuelt å stoppe planinitiativet?

☐ Ja ☒ Nei

Se ovenfor

Er kravet til fagkyndighet oppfylt?

☒ Ja ☐ Nei

Er det aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum?

Planen vil ikke bli lagt fram for regionalt planforum i første omgang. Dette vil bli vurdert fortløpende i planprosessen.

Vil planen omfattes av forskrift om konsekvensutredninger?

☒ Ja ☐ Nei

Kommunen er enig i vurderingen til plankonsulenten om at planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredning § 6, bokstav b), vedlegg I punkt 25:

Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Planen omfatter et nytt boligområde på areal som er avsatt til LNFR-formål i kommuneplanens arealdel.

For planprogrammet anbefaler kommunen å ta utgangspunkt i de samme temaene som er brukt i konsekvensutredningene til nye boligområder i kommuneplanen og forklare hvordan disse skal håndteres. Videre utdypes de temaene som er særlig viktige for denne planen.

Viktige temaer til konsekvensutredning:

- *Landskap og arkitektonisk utforming*
- *Forurensning, med særlig fokus på vannmiljø i Eidsvatnet*
- *Naturmangfold, naturmiljø*
- *Trafikksikkerhet*

Temaene i kommuneplanen:

- Landbruk og jordvern
- Reindrift
- Biologisk mangfold, strandsone
- Friluftsliv, rekreasjon
- Landskap
- Kulturminner og kulturmiljø
- Forurensning, jord, vann, luft, støy
- Energi, miljø og klima
- Tettstedsutvikling
- Transportbehov
- Kommunalt tjenestebehov
- Næringsliv og sysselsetting
- Samfunnssikkerhet
- Barn og unges interesser
- Folkehelse
- Andre interesser

Er det hensiktsmessig med felles behandling av planforslaget og byggesak?

☐ Ja ☒ Nei

Forhold til andre planer og veiledere:

Planid	Godkjent	Plannavn	Formål som blir berørt
50171102	05.09.2019	Kommuneplanens arealdel for tidligere Bjugn kommune	LNFR

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

☐ Ja ☒ Nei

Området er avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei

Det pågår ikke annet planarbeid per i dag, men det er avsatt et område til boligformål (B11) i kommuneplanens arealdel i nærheten, nordvest for planområdet. Forslagsstiller må ta høyde for at dette området kan bygges ut i planarbeidet.

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

Planid	Godkjent	Plannavn	Formål som blir berørt

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

Det ligger en festetomt med eksisterende hytte i planområdet.

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet?

☒ Ja ☐ Nei

I etterkant av oppstartsmøtet gjorde kommunen oppmerksom på at det forekommer grenser konstruert etter flyfotografering i 1969 på tomte som skal reguleres. Hvis reguleringsplanen vil grense til nabotomt der dette er tilfellet skal grensen gås opp for å få sikre grenser som utgangspunkt for reguleringsplanarbeid.

2. VARSEL OM OPPSTART

Krav til varsel om oppstart

Forslag til planprogram og varsel om oppstart sendes ut samtidig:

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:

- Forslag til planprogram
- 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.

Planavgrensning og utnyttelsesgrad

I og med at området ikke er med i kommuneplanens arealdel, er det opp til forslagsstiller å foreslå planavgrensning. Kommunen har foreløpig ingen kommentarer til den foreslåtte planavgrensningen.

Området omfatter omtrent 30 daa. I planinitiativet står det at utnyttelsesgraden skal være 1,4 daa bruttoareal pr boenhet, som samsvarer med krav i kommuneplanens arealdel for lignede boligområder. Det er videre foreslått +/- 15 boenheter. Forslagstiller må vurdere antall boenheter slik at det samsvarer med foreslått utnyttelsesgrad.

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
Tema som må med i konsekvensutredning. Fuglefredningsområdet Eidsvatnet ligger 400 – 500 meter fra planområdet. Det finnes allerede mye kunnskap om dette som kommunen vil være behjelpelig med å få tak i.
Kulturminner, byggeskikk, steds karakter
Ingen registrerte kulturminner. Må belyses i planbeskrivelsen.
Friluftsliv
Må belyses i planbeskrivelsen. Eidsvatnet er registrert som svært viktig friluftslivsområde.
Landskap
Tema som må med i konsekvensutredning. Området ligger i et åpent kulturlandskap, i nærhet av Eidsvatnet. Det blir viktig å vise hvordan utbyggelsen vil påvirke landskapsbildet, og hvilke tiltak som blir gjort for å tilpasse bebyggelsen til omgivelsene. Det vil bli stilt krav til 3D-illustrasjoner som viser hvordan utbyggingen vil ligge i landskapet, og bestemmelser som høyde på bygningene, bruk av støttemur osv.
Arkitektonisk/estetisk utforming, uttrykk og kvalitet
Temaet henger sammen med temaet over, landskap, og må belyses i konsekvensutredning. Bestemmelser som for eksempel fargebruk, bruk av skinnende flater og høyde på bygninger må med.
Forurensing (luftkvalitet, klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)
Tema som må med i konsekvensutredningen. Konsekvenser for Eidsvatnet må utredes godt, spesielt viktig blir det å vise løsning for avløp og overvann og hvordan dette vil påvirke vannet. Det er allerede mye informasjon om status på vannmiljø i Eidsvatnet. Kommunen kan bistå i å få tak i denne informasjonen. Det er mulig det blir nødvendig å hente kompetanse utenfra for å vurdere konsekvensene for fuglefredningsområdet.
Vannmiljø, jf. vannforskriften, vassdrag, vann og avløp
Som beskrevet over må det utarbeides VA-plan og hvordan denne vil påvirke Eidsvatnet.
Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser
Grenser til jordbruksområder, og del av planområdet er kategorisert som dyrkbar jord. Påvirkning på landbruksressurser må belyses i planbeskrivelsen.
Samisk natur- og kulturgrunnlag
Ikke noe som er kjent per i dag. Sametinget må bli varslet om oppstart.

Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger
Viktig tema som må beskrives nøye i planbeskrivelsen. Området ligger omtrent 3 km fra Bjugn sentrum, og vil antageligvis bli bilbasert. Anslå transportbehov, utslipp og energibruk basert på antall boenheter det legges til rette for.
Beredskap og ulykkesrisiko (rasfare, snøskred, kvikkleire, radon, flom)
Må belyses. Geotekniske undersøkelser i planbeskrivelse eller notat.
Brannfare
Må belyses.
Trafikksikkerhet
Tema som må med i konsekvensutredning. Trafikksikkerhet for myke trafikanter må beskrives. For nytt boligområde B11 i KPA ble det stilt absolutt krav om rekkefølgebestemmelse på gang- og sykkelveg til Bjugn sentrum. Det er naturlig at samme rekkefølgebestemmelse skal gjelde for dette boligområdet, noe som også ble tatt opp i planutvalget. Tilgang til skole og barnehage må beskrives, og om det eventuelt er krav på skoleskyss. Framtidig trafikkmengde må beskrives. I tillegg til trafikkmengden utbygging av planområdet kan medføre, må ny boligbebyggelse i Høybakken sørøst for planområdet og B11 i KPA medregnes. Dette kan også gi nyttig informasjon til støyberegninger.
Støy (fra veg, anleggstrafikk, annet)
Trafikkstøy må utredes, men trenger ikke være KU-tema. Eksisterende støyberegninger kan være unøyaktige, så grunnlaget for disse tallene må sjekkes.
Virkninger som følge av klimaendringer (Havnivåstigning, stormflo, flom og skred)
Må beskrives.
Folkehelse
Må belyses.
Vind/sol/skygge
Må belyses. Utarbeide sol- og skyggekart.
Barn- og unges oppvekstsvilkår, skolekapasitet/barnehage
Må belyses. Det blir viktig å legge til rette for gode møteplasser i og med at planområdet ligger et stykke unna Bjugn sentrum. Dette gjelder spesielt møteplasser utendørs for alle aldre, inkl. unge og voksne. I og med at området vil bli regulert til eneboligtomter, med plass til hage, vil det være mindre behov for nærlekeplass for de minste barna. Kongsvoll forsamlingshus er i nærheten og en naturlig møteplass for hele grenda.
Parkering
Løses på egen tomt.

4. KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

Forutsetter planen utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg?

☐ Ja ☐ Nei

Se nedenfor, spesielt gang og sykkelveg.

Planens forhold til:

Veg

Privat veg inne på området. Gang og sykkelveg langs fylkesveg må avklares.

Vann, avløp, overvann

Ikke offentlig avløp i området. Kommunen har foreløpig ikke avklart om offentlig avløp vil bli utvidet til å dekke dette området og når det eventuelt vil skje.

Kontaktperson: Nils Braa nils.braa@orland.kommune.no 95225653

Det er mulig å få brannvannsdekning til området, men det kan være utfordrende for eventuelle boliger på høyden over vegen.

Kontaktperson: Viggo Olden viggo.older@orland.kommune.no 92260585

Renovasjon

Det er ikke nødvendig med nedgravd renovasjonsløsninger.

Annet

5. SAMARBEID, MEDVIRKNING, SAMFUNNSSIKKERHET

Samarbeid

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

Medvirkning

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

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	
	Konsekvensutredning (enten som eget dokument eller som del av planbeskrivelsen)	

7. PROSESSEN VIDERE

Framdriftsplan:

Planprogram sendes ut sammen med varsel om oppstart i løpet av februar. Deretter følger høring på 6 uker. Det legges opp til at planprogram blir vedtatt før sommerferien.

Videre prosess avklares fortløpende.

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).*

*I dette tilfellet velger kommunen å ikke fakturere betaling for oppstartsmøtet. Dette er fordi det har tatt urimelig lang tid fra kommunen mottok planinitiativ og anmodning om oppstartsmøte til oppstartsmøtet ble arrangert. Planinitiativet ble sendt til kommunen i begynnelsen av mars 2020.

VEDLEGG

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

Sted og dato: Ørland kommune 25.01.2021

Referent: Kristina Stendal Karlsen

Vedlegg 1 Varslingsliste

De som er kryssset ut skal varsles.

	Org. Nr.	Navn	Epost
X	974764350	Fylkesmannen i Trøndelag	fmtlpost@fylkesmannen.no
X	817920632	Trøndelag fylkeskommune	postmottak@trondelagfylke.no
X	970205039	NVE	nve@nve.no
X	971032081	Statens vegvesen	firmapost-midt@vegvesen.no
X	964982686	Landbrukskontoret Ørland	
X	997104552	Fosen brann og redningstjeneste	fbrt@orland.kommune.no
X	978669360	Fosen renovasjon	post@fosen.renovasjon.no
X	921688679	Nettselskapet AS (Fosen nett)	post@nettselskapet.as
X	985399077	Mattilsynet	postmottak@mattilsynet.no
X	-	Fosen reinbeitedistrikt (v Svein Bjørk)	Svein.Bjork@snasa.kommune.no
X	974760347	Sametinget	
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	Bnr	Eiers navn	Eiers gateadresse	
26	14	HOVD KARSTEN	FURUNESVEIEN 228	7160 BJUGN
26	14	LIEN TROYA	FURUNESVEIEN 228	7160 BJUGN
26	13	SMEDSENG RAGNHILD	FURUNESVEIEN 226	7160 BJUGN
26	4	SØRAKER ANDREAS	FURUNESVEIEN 190	7160 BJUGN
		TRØNDELAG		7735
101	4	FYLKESKOMMUNE	Fylkets hus, Postboks 2560	STEINKJER
26	1	PETTERSEN HANNE	FURUNESVEIEN 178	7160 BJUGN
26	3	HOFF GUNN ÅSE	FURUNESVEIEN 224	7160 BJUGN
33	9	JENSSEN ODDVAR	FURUNESVEIEN 281	7160 BJUGN
26	8	ASKLUND HELGE	LANGLIVEIEN 175	7160 BJUGN
26	19	SUNDAL JORUN SÆTRE	FURUNESVEIEN 229 A	7160 BJUGN
26	19	SVINSÅS SVEIN ÅGE	FURUNESVEIEN 229 A	7160 BJUGN
26	15	FOSEN PRODUSENTLAG SA	c/o Knut Ole Fagervold, Uthaugsvæien 193	7130 BREKSTAD
26	25	SKAVDAL SVERRE	FURUNESVEIEN 202	7160 BJUGN
26	11	KASPROWSKI TOMASZ KAROL	FURUNESVEIEN 208	7160 BJUGN
26	11	SZALA-KASPROWSKA K MILANA	FURUNESVEIEN 208	7160 BJUGN
26	7	FURUNES TROND	FURUNESVEIEN 204	7160 BJUGN
26	7	SØRSETH SHEILA	FURUNESVEIEN 204	7160 BJUGN
33	48	BRUN JENSSEN THEODORA	FURUNESVEIEN 290	7160 BJUGN