

Referat fra oppstartsmøte

Plannavn Lysøya, deler av gbnr. 71/6 og 71/9
Plantype Detaljreguleringsplan
PlanID 5057202002
Gnr/Bnr Gnr/Bnr 71/6 og 71/9
Sted og dato Møterom Løftingen 02.03.2020
Saksbehandler Bitte Paulsen-Aukan

Forslagstiller (grunneier)	
Navn	Norgeshus Kystbygg AS - Halvor Jørgen Lysøbakk /Monica Stallvik
Adresse	
Postnr/sted	
Telefon	48157767
E-post	raymond.andre.moen@norgeshus.no ; faymond@kystbygg.no

Konsulent	
Navn	Kystplan AS
Adresse	Postboks 4
Postnr/sted	7239 Hitra
Kontaktperson	Siri Vannebo
Telefon	90648645
E-post	

Til stede fra kommunen og øvrige deltakere		
Navn	Epost	Telefon
Mari Sørli	Mari.sorli@orland.kommune.no	
Petra Mekkes Rodbool	Petra.rodbool@orland.kommune.no	90252406
Bitte Paulsen-Aukan	Bitte.paulsen-aukan@orland.kommune.no	97711607

1. PLANFORUTSETNINGER

Skal planinitiativet legges fram for planutvalget? ☒ Ja ☐ Nei

Legges frem som en orienteringssak

Er det aktuelt å stoppe planinitiativet? ☐ Ja ☒ Nei

Er kravet til fagkyndighet oppfylt? ☒ Ja ☐ Nei

Er det aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum? ☐ Ja ☒ Nei

Vi avventer til oppstartvarselsfrist er ute og kan da gjøre vurderinger ut fra hvilke tilbakemeldinger som er innkommet.

Vil planen omfattes av forskrift om konsekvensutredninger? ☐ Ja ☒ Nei

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
0048	27.10.1994	Detaljreguleringsplan Lyseøy gård	Fritidsbebyggelse, Jord/skogbruk
1102		Kommunedelplan Bjugn	Disponerte byggeområder B6, B20, B21 LNFR Offentlig/privat tjenesteyting

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? ☒ Ja ☐ Nei

Kommunedelplan Bjugn vedtatt i 2019, deler av planområdet er disponert til boligformål.

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? ☐ Ja ☒ Nei

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

Planid	Godkjent	Plannavn	Formål som blir berørt
0048	27.10.1994	LYSEØY GÅRD	FRITIDSBEBYGGELSE, JORD/SKOGBRUK

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
	SPR for klima- og energiplanlegging i kommunene
	SPR for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Kan ny plan utløse behov for utbyggingsavtale? ☐ Ja ☒ Nei

Dersom infrastruktur skal overtas av kommunen kan utbyggingsavtale vurderes.

Foreligger det kjente tinglyste heftelser innenfor planområdet? ☐ Ja ☒ Nei

Forslagsstiller må avklare om det ligger heftelser på planområdet.

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området? ☐ Ja ☒ Nei

Kommunen har formidlet i møtet, at det er noen usikre eiendomsgrenser i planområdet. Oversikt over gjeldende grenser er oversendt til plankonsulent og forslagsstiller i etterkant av oppstartmøtet. Forslagsstiller må bestille grenseoppgang og skal være avklart før planforslag fremsendes til første gangs behandling.

2. KRAV TIL VARSEL OM OPPSTART

Forslagstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i Fosna-Folket og på egne hjemmesider. Samt oversende alle relevante dokumenter (word og pdf) til saksbehandler slik at oppstartvarsel også kan legges ut på kommunens hjemmeside <https://orland.kommune.no/tjenester/samfunnsutvikling-og-tekniske-tjenester/plan-og-byggesak/oppstart-horing-kunngjoring-arealplaner/>

Før planarbeidet varsles igangsatt skal:

- varslingsmaterialet oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn.
- bestilles «gravemelding» for å avdekke eventuelle kabler i grunnen.

Varslingsmaterialet skal inneholde følgende:

- Oversiktskart hvor planområdet vises (pdf).
- Kart i egnet målestokk som viser planavgrensning (pdf).
- Planinitiativ (eller opplysning om hvor det er tilgjengelig) (pdf).
- Referat fra oppstartsmøtet (eller opplysning om hvor det er tilgjengelig) (pdf).
- Forslagstillers navn og adresse, samt en frist på minimum 4 uker for å sende inn innspill til planarbeidet.
- Foreløpig ROS-analyse – OBS! Mer enn en sjekkliste
- SOSI-fil med planavgrensning. Sosifila sendes til sektormyndigheter (FM, FK)
- Teksten som beskriver varslingen (txt-doc)

Vedlagt følger lister over offentlige myndigheter, naboer og andre berørte parter som skal varsles.

3. DRØFTING OG UTREDNINGSBEHOV

Under følger en foreløpig vurdering av tema som er drøftet i oppstartsmøtet. Dette er en innledende vurdering. Tema som ikke er nevnt må om nødvendig tas med i planarbeidet. Det kommer frem i delen under om det er behov for særskilte bestemte utredninger og om det er kommunen eller forslagstilleren som skal gjøre dette arbeidet.

Naturmiljø, naturmangfold, naturtyper	
<i>Kystlynghei</i>	
Utredning: ROS	Ansvarlig: forslagstiller
Kulturminner, byggeskikk, steds karakter	
<i>Fylkesmannen skal uttale seg om det er behov for kulturminneundersøkelser.</i>	
Utredning: Planbeskrivelse	Ansvarlig: Forslagstiller
Friluftsliv	
-	
Utredning:	Ansvarlig:
Landskap	
<i>Utbygger signaliserer at utbyggingen skal tilpasses eksisterende landskap når det gjelder ; takform, høyder, terrenginngrep, farger, utforming mm. Det må legges inn en buffer mellom dyrka mark og bebyggelse.</i>	
Utredning: ROS	Ansvarlig: Forslagstiller
Arkitektonisk/estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	
<i>Tas inn i planbeskrivelse, og i planbestemmelser. Kotehøyder golv/møne angis i bestemmelser eller på plankart</i>	
Utredning: Planbeskrivelse	Ansvarlig: Forslagsstiller
Forurensning (luftkvalitet, klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)	
<i>Anleggsperioder. Tas inn som rekkefølgebestemmelser.</i>	
Utredning: Planbeskrivelse	Ansvarlig: Forslagsstiller
Vannmiljø, jf. vannforskriften, vassdrag, vann og avløp	
<i>Forslagstiller ønsker å koble seg til eksisterende private avløpsanlegg i naboområdet. Det må avklares om dette anlegget har godkjenning og kapasitet for merbelastningen. Avløpsplan må utarbeides av godkjent foretak, uavhengig om man benytter seg av eksist. Anlegg eller bygger nytt. Brannvann – kapasitet på eksist. Kommunale vannledning må avklares med Per Rune Drageset som er leder for kommunal vannleveranse.</i>	
Utredning: VA-plan	Ansvarlig: Forslagstiller
Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser	
<i>Dyrka mark berøres ikke av utbyggingsplaner.</i>	
Utredning:	Ansvarlig:
Samisk natur- og kulturgrunnlag	
<i>Ansees til ikke å være relevant for planarbeidet.</i>	
Utredning:	Ansvarlig:
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	
- skolevei -vei til Lysøysund sentrum (butikk) -energiløsning bør vurderes (jordvarme, solceller etc.)	
Utredning: Planbeskrivelse	Ansvarlig: Forslagsstiller
Beredskap og ulykkesrisiko (rasfare, snøskred, kvikkleire, radon, flom)	
Utredning: ROS	Ansvarlig: Forslagsstiller
Brannfare	
-	
Utredning:	Ansvarlig:
Trafikksikkerhet	
<i>Trygg skolevei</i>	
Utredning: Planbeskrivelse	Ansvarlig: Forslagsstiller
Støy (fra veg, anleggstrafikk, annet)	

Nødvendig med tiltak i anleggsperioder. Tas med som rekkefølgebestemmelser	
Utredning: Planbeskrivelse og -bestemmelser	Ansvarlig:
Virkninger som følge av klimaendringer (Havnivåstigning, stormflo, flom og skred)	
-	
Utredning:	Ansvarlig:
Folkehelse	
Vurderes i planbeskrivelsen	
Utredning: Planbeskrivelse	Ansvarlig: Forslagsstiller
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett	
Lekeareal – kvartalslekeplass skal tilrettelegges for tilgjengelighet.	
Utredning: Planbeskrivelse	Ansvarlig: Forslagsstiller
Vind/sol/skygge	
Det skal lages 3D visualisering som viser planlagt bebyggelse med sol/skygge. Vindretninger skal avklares. Uteplasser, spesielt områder for barn/unge, skal legges på steder som har gode solforhold og ikke utsatt for sterk vind.	
Utredning: Planbeskrivelse	Ansvarlig: Forslagsstiller
Barn- og unges oppvekstvilkår, skolekapasitet/barnehage	
Det er en kommunal barnehage i Lysoysund sentrum	
Utredning: Planbeskrivelse	Ansvarlig: Forslagsstiller
Parkering	
Det forutsettes parkering på egen eiendom. Fellesparkering for ungdomshuset og grøntområdet skal legges ved ungdomshuset.	
Utredning:	Ansvarlig:

4. KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

Forutsetter planen utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg? ☒ Ja ☐ Nei

--

Planens forhold til:

Veg

Vann, avløp, overvann

Det er kommunalt vann i området.: Forslagsstiller avklarer status vedr tilknytning, hos kommunens vann-ansvarlige. Ref. pkt. 7

Avløp: Overordnet VA-plan skal legges ved planforslaget, og være godkjent før 1. gangs behandling. Privat utslipp omsøkes i byggesak.

Overvann: Overvannshåndtering beskrives i VA-planen. Vedlegg 2

Renovasjon

Eneboliger skal ha dunker på egen eiendom. Fosen renovasjon besvarer spørsmål vedr. renovasjonsinnsamling og plassbehov.

Annet

5. SAMARBEID, MEDVIRKNING, SAMFUNNSSIKKERHET

Samarbeid

Grunneiere, naboer og styret i «ungdomshuset»

Medvirkning

Plan- og bygningslovens krav til varsling, høring og offentlig ettersyn jf. §§12-8, 12-10, 12-11 og 12-12.

Samfunnssikkerhet

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	Sosifila skal være feilfri. Husk sett inn planid
Bestemmelser i Word og PDF	Dateres
Planbeskrivelse i Word og PDF	Dateres
ROS-analyse i Word og PDF	Dateres
Oversiktskart , se vedlagte eksempel vedlegg 4	Kartgrunnlag som viser «dagens situasjon» Metadata, eiendomsgrenser, 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	

7. PROSESSEN VIDERE

Fremdriftsplan: Oppstartvarsel kan nå sendes ut, etter avholdt oppstartsmøte.

Relevante andre kontaktpersoner i kommunen:

Veg og kommunale avløp: Nils Braa nils.braa@bjugn.kommune.no 952 25 653

Kommunalt vann: Per Rune Drageset per.rune.drageset@bjugn.kommune.no 975 96 919

Private avløpsanlegg (søknad): Svein Erik Morseth Svein.erik.morseth@bjugn.kommune.no 468 51 727

8. ØKONOMI

Forslagsstiller må selv dekke alle utgifter til utarbeiding av planforslaget, inkludert oppretting av planen etter førstegangsbehandling til endelig vedtak.

Ørland kommune, saksbehandlingsgebyr : her viser vi til prisbok og gebyrforskrift.

<https://innsyn.fosendrift.no/Innsyn-ORL/RegistryEntry/ShowDocument?registryEntryId=280&documentId=456&sourceDatabase=ORLAND>

VEDLEGG

Vedlegg 1 Varslingsliste

Vedlegg 2 Krav til overordnet VA-plan

Vedlegg 3 Karttekniske krav til reguleringsplaner

Vedlegg 4 Basiskart-eksempel

Vedlegg 5 Naboliste (se egen Excel-fil)

Sted og dato

Ørland kommune 10.03.2020

Referent

BPA