



E-post: postmottak@orland.kommune.no

Telefon: 725 14 000

Postadresse: Alf Nebbs gate 1, 7160 Bjugn

Referat fra oppstartsmøtet

Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Planens navn	Reguleringsplan for eiendommen gnr. 20 bnr. 511
PlanID	5057 2023 04
Plantype	Detaljregulering
Sted og møtedato	Ørland rådhus, 31.08.2023
Gnr./bnr.	20/511
Saksbehandler	George Onasaka
Planinitiativ mottatt dato	06.07.2023

Forslagstiller	
Navn	Dinsin Eiendom AS
Kontaktperson	
Telefon	951 92 656
E-post	Jan. fredrik@dinsin.no

Konsulent	
Navn	ON arkitekter og ingeniører AS
Kontaktperson	
Telefon	982 55 991
E-post	Christian.g@on-as.no , post@on-as.no

Møtedeltakere		
Navn	Epost	Telefon
Mari Sørli	Mari.sorli@orland.kommune.no	90974380
George Onasaka	George.onasaka@orland.kommune.no	47687437
Adrian Nøstan Bredal	Adrian.nostan@orland.kommune.no	

Christian Gran	Christian.g@on-as.no	98255991
Christian Bonvik	Christian@on-as.no	96003358

Bakgrunn for planarbeidet/ hensikten med planarbeidet

Bakgrunn for planarbeidet	<p>Dinsin Eiendom AS har kjøpt eiendommen 20/511 av Ørland kommune. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til barnehageformål, og er per i dag ubebygd og brukes av kommunen som deponi for ren jord etter utbyggingen av Bekkfaret barnehage.</p> <p>Eiendommen består av noe dyrkajord og har et areal på ca. 15,6 daa. Det er nå et ønske om å utvikle området til boligbebyggelse med tilhørende anlegg, der man legger opp til varierte boligstørrelser tilpasset behov i nærområdet.</p>
Hovedformål	Formålet med planarbeidet er å omregulere eiendommen gnr/bnr. 20/511 fra barnehageformål til boligformål med tilhørende infrastruktur.

Planens avgrensning

Planavgrensning	<p>Planavgrensning presenteres i planinitiativet, men til varsel om oppstart ønsker kommunen tydeliggjøring av plangrense over kartutsnitt (i egnet målestokk) med KPA/gjeldende reguleringsplan og ev. 3d illustrasjon.</p> <p>SOSI-fil med planavgrensning levers til kommunen ved varsel om oppstart.</p>
-----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ny plan vil erstatte deler av følgende plan

PlanID	Vedtatt	Plannavn
16270122	24.06.2014	Reguleringsplan Botngård barnehage

Gjeldende plangrunnlag for området

PlanID	Vedtatt	Plannavn
20171102	05.09.2019	Kommuneplanens arealdel 2019-2031, gamle Bjugn kommune

Planforutsetninger

Skal planinitiativet legges fram for planutvalget?

Ja Nei

Legges frem til planutvalget som en politisk sak ettersom arealformålet endres fra barnehage- til boligformål.

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

Er det hensiktsmessig med felles behandling av planforslaget og byggesak? Ja Nei

Foreligger det usikre eiendomsgrenser i planområdet? Ja Nei

Foreligger det tinglyste heftelser innenfor planområdet? Ja Nei

Konsekvensutredning/planprogram

Ikke krav om konsekvensutredning/planprogram	<p>I utgangspunktet skal nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan konsekvensutredes jf. forskrift om konsekvensutredning § 6 første ledd bokstav b, <i>Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, jf. vedlegg I pkt. 25, Nye bolig- og fritidsområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.</i></p> <p>Denne bestemmelsen angir ikke hva/hvor grensen går for når KU-kravet inntreffer i ulike tilfelle. Man har midlertidig tatt utgangspunkt i tidligere forskrift for å komme frem til et størrelseskriterium (15 daa) som planene kan vurderes ut fra.</p> <p>Ettersom det er ikke angitt noen størrelsesgrense i forskriften, oppfattes ikke grensen avledet i tidligere forskrift å være absolutt, noe som gjør at kravet må vurderes i enhver plansak. Dette innebærer også at utbygging av nye bolig- og fritidsområder under 15 daa som ikke er i samsvar med overordnet plan, kan falle inn under dette kravet, dersom blant annet viktige naturverdier blir negativt påvirket.</p> <p>Kommunens vurdering av planinitiativet – Ikke krav om konsekvensutredning basert på følgende vurderinger:</p> <ul style="list-style-type: none">• Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til utbyggingsformål (barnehage). Ved å endre arealbruken i området, blir ikke formålsbestemmelse vesentlig tilsidesatt. I tillegg oppfattes fordelene ved å endre arealbruken i området å være større enn dersom området blir fortsatt regulert til barnehageformål.
----------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<ul style="list-style-type: none"> • Planområdet i sin helhet er på ca. 15,6 daa. Det er satt av et større varslingsområde for å vurdere ulike løsninger til planen. Dette kan justeres etter at konkrete løsninger er identifisert. • Noe av eksisterende grønnstruktur i området skal bevares. Dette gjør også at arealet som skal bygges på reduseres noe. • Det er utført flere utredninger i forbindelse med gjeldende reguleringsplan for området, noe som gjør at det foreligger data som kan sier oss noe om planområdet. • Det er utført analyser av området, og det er vurdert at planen har liten innvirkning på naturverdiene. (landbruksinteresser blir berørt) <p>Nedenfor følger temaer som skal utredes i planbeskrivelse/egne notat for å opplyse saken best mulig, til tross for at kravet om KU ikke er påkrevd.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering

<p>Planfaglige vurderinger Generelle bemerkninger</p>	<p>Planen legger opp til et nytt boligfelt i et område som er regulert til barnehageformål. Man ser behovet for å imøtekomme etterspørsel etter boliger i nærheten til videregående skole, barnehage og helsesenter, derfor ønskes arealene omdisponert. For å utvikle et godt boligfelt i et område som ellers er godt etablert, er det viktig å utforme planen slik at det tas hensyn til faktorer som:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Samferdsel og trafiksikkerhet, spesielt med fokus på myke trafikanter. • Estetikk og arkitektonisk utforming må vektlegges ved utbyggingen av området. • Det må sikres areal til offentlige behov, og stille rekkefølgekrav for gjennomføring av tiltak. • Det må tas hensyn til støy og støv spesielt i anleggsfasen, og ivareta hensyn til klimaendringer for å unngå ny eller økt risiko for sårbarhet.
<p>Landskap og omgivelser Kulturlandskap og kulturmiljø</p> <p>Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene/landskap (byggeskikk)</p>	<p>Det er ikke lagt ved noen form for visualisering av planforslaget. Tiltakshaver mener at det er for tidlig i planprosessen å si noe om volumoppbygging, høyder eller materialbruk.</p> <p>Administrasjonen har forståelse for at det er for tidlig i planprosessen å presentere en detaljert plan for området. Men vi er samtidig opptatt av å få et helhetlig bilde av hvordan området skal utvikles.</p> <p>Til planforslaget så ber administrasjonen om at det utarbeides 3D illustrasjoner av bebyggelse (hvordan bebyggelsene vil ligge i terreng, størrelse/volum på bygninger, 2 etasjer?), sol-/skyggeanalyse, utomhusplan og snittegninger for å få best mulig</p>

	<p>grunnlag for å vurdere planens innvirkning på omgivelsene, samt tilpasning til området.</p> <p>Det må stilles krav til utforming i bestemmelser når det gjelder: <i>belysning, volum og takform, materialbruk og overflatebehandling</i></p>
Teknisk infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Vei (internvei), adkomst, GS-vei, • Parkering – Kapasitet og behov. Beboerparkering, gjesteparkering. • Vann og avløp – kapasitet • Overvann – Overordnet VA-plan må lages. Overvann må utredes for planområdet, og eventuell påvirkning på tilgrensede områder som følge av planforslaget. Trygg bortledning av overvannet må planlegges helt til resipient. • Strømforsyning og energiløsninger – Redegjøre for nok strømtilførsel • Renovasjon – Oppsamling av avfall fra husholdninger, avfallscontainere? Konsulenten kontakter Fosen renovasjon. <p>Det kan bli aktuelt med rekkefølgekrav på dette området.</p>
Naturmangfold og biologisk mangfold	Vurderes etter naturmangfoldloven §§ 8-12
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	<p>Planområdet består av noe landbruksjord registrert som fulldyrka jord. Nasjonale føringer anbefaler sterk å unngå omdisponering av dyrka og dyrkbar jord.</p> <p>Administrasjonen anmoder at dette temaet belyses godt, da det er registrert fulldyrka jord i planområdet. Det stilles krav om matjordplan.</p>
Friluftsliv og nærmiljø	<p>Gjeldende KPA stiller krav til størrelse på felles uteareal/lekeplass i boligområde, og når dette eventuelt bør utarbeides. Viser til føringer i KPA på dette området</p> <p>Trollskogen er et viktig friluftsområde i nærheten til planområdet.</p>
Grunnforhold, geoteknikk, etc.	<p>En geoteknisk vurdering utført av kvalifisert personell må fremlegges.</p> <p>Bruke eksisterende data til å vurdere om det er behov for nye undersøkelser.</p> <p>Planområdet inngår i sin helhet under marin grense.</p>
Miljøfaglige forhold (forurensing, støy, vannmiljø, støv)	Utredning spesielt for anleggsfase.

Trafikksikkerhet og transportbehov	Egen utredning som omfatter beregning av trafikk og transport, både i og utenfor planområdet. Gang og sykkelvei. Det kan være aktuelt med tidsbegrensninger for anleggstrafikk slik at man unngår tider med mye trafikk til barnehagen.
Støy (fra veg, anleggstrafikk, annet)	Viktig med tanke på områdets beliggenhet.
Sosial infrastruktur (barn og unge, eldre, mennesker med nedsatt funksjonsevne)	Jf. statlige retningslinjer på disse feltene. Barn og unges interesser, universell utforming og tilgjengelighet, eldre, mennesker med nedsatt funksjonsevne
Annet	Oppfordrer til dialog underveis.

ROS-analyse

Beredskapsmessige vurderinger/ ROS-analyse	<i>Sjekkliste for risiko- og sårbarhet må gjennomgås fra forslagsstiller.</i> <i>Faremomenter som måtte fremgå av sjekkliste må vurderes nærmere.</i> <i>Brann, slukkevann</i> <i>Virkninger som følge av klimaendringer</i> <i>Beredskap og ulykkesrisiko</i>
-----------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Kommunale vedtekter og retningslinjer for planområdet

VA-norm, vei, avkjørsel, etc.	Se vedlegg.
-------------------------------	-------------

Økonomi

<p>Forslagsstiller må selv dekke alle utgifter til utarbeiding av planforslaget.</p> <p>Forslagsstiller dekker også kostnadene med endringer i planforslaget og utredninger etter høringen når det fremkommer moment i høringen som krever:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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).

Kart

Planfremstilling vil være som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhold, utforming, format m.m se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål.

Plankonsulent er ansvarlig for eventuelle endringer av plankart etter høring og offentlig ettersyn.

Krav til varsel om oppstart

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:

- Varslingstekst
- Oversiktskart hvor planområdet vises.
- Plankart i egnet målestokk som viser planavgrensning i PDF-format.
- SOSI-fil med planavgrensning.
- Planinitiativ.
- Referat fra oppstartsmøtet.
- Plankonsulentens navn og kontaktinformasjon, samt en frist på minimum fire uker for å sende innspill til planarbeidet.
- Foreløpig ROS-analyse.

Kommunen sender til forslagstiller liste med hvilke offentlige myndigheter, naboer og andre berørte parter som skal varsles. Kommunen annonserer varsel om oppstart selv på sine nettsider.

Husk å oppgi planID på dokumentene.

Krav til planforslaget

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 karttekniske krav til reguleringsplaner.

Følgende dokumenter skal leveres ved oversendelse av komplett planforslag:

Materiale	Merknad
Oversendelsesbrev	Med vedleggsliste
Plankart i målestokk 1:1000, i tråd med kart- og planforskriften kap. 3 og i PDF-format (A3).	Husk å fylle inn tittelfelt

Digitalt plankart i henhold til siste SOSI-standard	
Bekreftelse på gjennomført SOSI-kontroll	
Planbestemmelser i Word og PDF	Etter mal fra regjeringen
Planbeskrivelse i Word og PDF	Etter mal fra regjeringen
ROS-analyse i Word og PDF	
Overordnet vann- og avløpsplan	Godkjennes av VA-ansvarlig i Ørland kommune
Utredninger/rapporter	Utredningsrapporter som er en del av beslutningsgrunnlaget skal alltid ha et kort sammendrag med konklusjoner og beskrivelse av hva disse betyr for planen, og eventuelle forslag til avbøtende tiltak. Sammendrag inkluderes i planbeskrivelsen.
Illustrasjonsplan	
Illustrasjoner	<p>Illustrasjoner skal vise maks utnyttelse av planen.</p> <p>Det skal vise prosjektet i sammenheng med omgivelsene, og ha veiledende tekst som gatenavn, kotehøyder, byggegrenser, vegetasjon, tomtegrenser, funksjoner, osv.</p> <p>Ved større tiltak, bør det utarbeides før- og ettersituasjon.</p> <p>Perspektiver skal vise både nær- og fjernvirkning, og inkludere perspektiv fra menneskets øyehøyde.</p>
Sol- og skyggekart, terrengsnitt, veiprofil, mv.	
Oversiktskart med inntegnet plangrense, målestokk og tydelige påsatte navn, samt eiendomsgrenser (alle navn som benyttes i planbeskrivelsen skal være påført oversiktskartet).	Kan innlemmes i planbeskrivelsen
Liste over varslede parter	
Varslingsbrev/annonse	
Innkomne innspill og merknader, evt. også møtereferat fra samrådsmøter	
Sammendrag av innkomne merknader, samt kommentarer til disse	
Annet	

Komplett planforslag sendes til: postmottak@orland.kommune.no, med kopi til saksbehandler.

Husk å påføre planID!

Framdrift*

Varsel om oppstart/høring av planprogram	Snarlig varsel om oppstart.
Oversendelse av planforslag til kommunen	
Førstegangs behandling i planutvalget	
Høring og offentlig ettersyn	
Andregangs behandling i planutvalget	
Endelig planvedtak i kommunestyret	Forslagsstiller har et mål om å være ferdig innen august 2024.

** Skissen ovenfor angir ideell framdrift. Forskrift om saksbehandlingstid skal uansett overholdes.*

Plangebyr

Avholding av oppstartsmøte gebyrlegges i henhold til Ørland kommunes gebyrregulativ.

Bekreftelse og forbehold

Vi gjør oppmerksom på at oppstartsmøtet kun regnes som gjensidig orientering. Oppstartsmøtet gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og/eller endring av saksbehandlingsprosessen.

Referat godkjent 08.09.2023

Med hilsen

George Onasaka
Arealplanlegger

Varslingsliste og liste over naboer og grunneiere

B1 Krav til overordnet VA-plan

B4 Norm for overvann

VA-norm

Kontaktpersoner i kommunen:

Nils Braa (kommunalteknikk)

Odd-Robert Solvåg (vann)

Svein Erik Morseth (spredt avløp)