



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	20/06849-2	Daniel Thoresen Lossius	12.11.2020

Referat oppstartsmøte - reguleringsplan for Sørvvågen hyttefelt

Deltakere:	Ellen Kristin Moe (Allskog), Hege Kalland (Forslagsstiller) Daniel Kalland (Forslagsstiller via Teams), Marit Paulsen (HK), Daniel Lossius (HK)				
Forfall:	-----				
Referent:	Daniel Thoresen Lossius Teknisk, landbruk, miljø				
Gjelder:	Referat oppstartsmøte - Sørvvågen hyttefelt				
Møtedato:	Velg dato 12.11.2020	Møtetid: 09:00-11:00		Møtested:	Mulighetsrommet – 2.etg. Rådhuset

Vår ref.	Dato
20/06849-1	11.11.2020

Generelt om planprosessen ved private reguleringsforslag

--Oppstartsmøte

Gjensidig informasjon. Rammer for planarbeidet. Tilstrebe å få frem nødvendig informasjon som klargjør rammer for det videre planarbeidet.

--Varsling av planoppstart

Tiltakshaver varsler planoppstart (PBL§12-8). Varsel skal ha et situasjonskart der plangrensen fremgår. Frist for merknader skal være minimum 4 uker. Kopi av adresseliste sendes Heim kommune. Forhåndsuttalelser sendes som kopi til Heim kommune. Det skal fremgå av om tiltaket er KU-pliktig eller ikke. Kartutsknitt med plangrense i SOSI-format skal ligge ved oversendelse til myndigheter. Foreløpig ROS analyse skal ligge med varslingen til myndigheter.

Postadresse

Trondheimsveien 1, 7200 KYRKSÆTERØRA

E-post

post@heim.kommune.no

Besøksadresse

Trondheimsveien 1

www.heim.kommune.no

Telefon

+47 72460000

Org.nr

920 920 004

--Førstegangsbehandling

Administrativ behandling av planforslaget. Formannskapet vedtar så om planen skal legges ut på høring. Formannskapet kan sette krav om endringer eller komme med alternativt planforslag.

--Høring og offentlig ettersyn

Alle berørte parter og myndigheter skal høres. Heim kommune legger ut planen med minimum 6 ukers høringsfrist.

--Andregangsbehandling / planvedtak

Administrativ merknadsbehandling. Planen behandles deretter i Formannskapet før sluttbehandling i Kommunestyret.

Heim kommune forutsetter at det gis god informasjon til berørte parter samt at det legges til rette for åpen og god dialog med sektormyndigheter og kommunen. Dette vil bidra til at en tidlig i prosessen får avklart mulige utfordringer eller konflikter.

Overordnede plandokumenter.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til Fritidsbebyggelse. Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Andre arealplaner i området:

Det er ingen tilgrensende planer. Nærmeste reguleringsplan ligger om lag 100 meter mot SV. Planforslaget kommer ikke i konflikt med andre planer i området.

Foreløpig informasjon om planlagt tiltak:

Planområdet er om lag 51 stort dekar og ligger på Vågan, omlag 16 km. NV for Kyrksæterøra sentrum. Forslagstiller ønsker å utvikle området med fritidsbebyggelse og vil sammen med arkitekt søke å skape et attraktivt hytteområde med fokus på miljø og bærekraft. Det planlegges små tomter på 300 m² og hytter på om lag 60m². Det legges i prosjektet stor vekt på å tilpasse bebyggelsen til omkringliggende omgivelser og naturmiljø. Det planlegges for enkle internveier som kan benyttes med ATV for å bringe byggematerialer og annet til hyttene. Det skal ikke åpnes for bilkjøring inne på hytteområdet. Felles opparbeidet parkering etableres i nærhet til privat vei øst i planområdet, her planlegges det for etablering av felles ladestasjon for el-bil. Hyttene tilknyttes felles kommunal hytterenovasjon i området. Forslagstiller har fokus på å ha så få inngrep i grunnen som mulig, hyttene vil bli bygget på peler. Det planlegges alternative løsninger for vann- og avløp. Løsninger er ikke endelig bestemt, men det vurderes løsninger som forbrenningstoalett og oppsamling og rensing av gråvann. Hyttene vil få innlagt vann, men det vurderes bruk av solcellebasert kraftforsyning. Enkelte av hyttene planlegges oppført som utleieenheter i forbindelse med utvikling av reiselivstilbud på gårdsbruket. Felles sanitæranlegg for hyttene med dusj/WC m.v. vurderes.

Aktuelle tema som må belyses, listen er ikke uttømmende:

Arealbruk og utvikling av området i forhold til overordnede planer og føringer:

- Arealregnskap/oversikt over disponering (tabell e.l.)
- Kommuneplanens arealdel
- Kommuneplanens samfunnsdel
- Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene

- Statlige planretningslinjer for barns interesse i planleggingen
- Universell utforming
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging
- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

Grunnforhold

Det må gjennomføres en geologisk/geoteknisk vurdering av grunnforholdene innenfor planområdet. Dersom det er usikkerhet knyttet til egnetheten av grunnen for det planlagte tiltaket vil Heim kommune stille krav om at det gjennomføres grunnundersøkelser/boringer og at det utarbeides en fagrapport på temaet.

Trafikksikkerhet

Kjøreadkomst, internveier, trafikkmengde, tilrettelegging konsekvenser for myke trafikanter, tilknytning til eksisterende veier, parkering – herunder utfartsparkering, skolevei m.v.

Nærmiljø og landskapsbilde

Tilpasning til omgivelsene (bygde og naturlige) – topografisk siluettvirkning m.v.

Rekreasjon og friluftsliv

Konsekvenser for rekreasjon og friluftsliv skal beskrives

Barns interesser

Konsekvenser for barn og unge skal beskrives

Bebyggelse og uteområder

Beskrivelse av antall enheter, volum, byggehøyder m.v. Kvaliteter ved bebyggelse og uteoppholdsarealer. Estetikk/arkitektur. Visuell påvirkning på omgivelsene

Illustrasjoner/Volumstudie/Solstudie/terrengsnitt

Det må utarbeides illustrasjoner som i tilstrekkelig grad viser ferdig utnyttet planområde med bebyggelse.

Relevante folkehelse tema

Støv, støy, luftkvalitet, uteområder, solforhold m.v.

Forurensning

Naturverdier

Kjent informasjon legges til grunn. Foreløpig ikke krav om naturfaglige utredninger. Dersom det på et senere tidspunkt fremkommer informasjon som tilsier at temaet må ytterligere utredes vil Heim kommune stille krav om dette.

Fremmede arter

Beskrivelse samt bestemmelse som ivaretar håndtering av eventuelle forekomster

Landbruksarealer

Beskrivelse av området samt konsekvenser for landbruk

Klimatrusler

Beskrivelse av tiltaket med tanke på klimaendringer

Teknisk infrastruktur

VVA, herunder slukkevann

Kraft

Renovasjonsløsninger

Annet

Vedrørende vann og avløp ble det avtalt at forslagstiller oversender forslag til løsninger som kan vurderes i samråd med Heim kommune.

Medvirkning/varsling

Det er ikke lagt opp til annen medvirkning enn det som følger av PBL. Følgende skal varsles om planoppstart:

Sodvin energi

Fylkesmannen i Trøndelag

Trøndelag Fylkeskommune

Norges vassdrags- og energidirektorat

Direktoratet for mineralforvaltning

Statens vegvesen

Alle tilgrensende naboer/ Andre berørte parter

Planprogram og konsekvensutredning

Forslagstiller har konkludert med tiltaket ikke utløser KU-plikt.

Heim kommune har i etterkant av oppstartsmøtet gjort en vurdering av om planforslaget utløser krav om konsekvensutredning og planprogram. Kjent informasjon om planforslaget er vurdert i henhold til § 6 og § 8, samt vedlegg I og II til forskrift om konsekvensutredning. En kan ikke se at tiltaket faller inn under noen av oppfangskriteriene og det konkluderes med at tiltaket ikke utløser KU-plikt. Dersom det på et senere tidspunkt fremkommer informasjon som utløser KU-plikt vil det gjøres en særskilt redegjørelse for de aktuelle temaene i planbeskrivelsen.

Planbeskrivelse og ROS-analyse

Planbeskrivelsen skal som et minimum beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger samt planens forhold til overordnede planer og føringer for området. Viser til reguleringsplanveileder utgitt av kommunal og moderniseringsdepartementet. ROS analyse skal utarbeides og følge planen.

Planprosessen og medvirkning skal fremgå. Oppsummering av merknader samt vurdering/kommentar skal fremgå.

Plankart

Plankartet skal utarbeides i henhold til nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister. Plankartet skal utarbeides med formålstjenlig detaljering. Plankartet skal definere rammer for helhetlig utforming av utbyggingsområdet, grønne forbindelser og trafikkløsninger som helhet. Bygningskropp og byggegrens, leke- og uteoppholdsarealer, parkering og kjørevei samt gang- og sykkelveier eller stier. Hensynssoner som ivaretar høyspentlinje skal inntegnes. Hensynssonen for bekkedrag skal inntegnes.

Planbestemmelser

§ 12-7 i PBL gir rammer for hva det kan gis bestemmelser for i en reguleringsplan. Bestemmelsene skal supplere plankartet. Følgende tema må sikres gjennom bestemmelsene, listen er ikke uttømmende:

- Utnyttelsesgrad
- Byggehøyder
- Antall enheter
- Garasje / anneks
- Rettigheter knyttet til turstier/kjøring/parkering
- Parkering
- Støy – Veileder støy T-1442/2016 legges til grunn i plan og anleggsarbeidet. Grenseverdier i veilederen må sikres i bestemmelsene.
- Sikker håndtering av fremmede arter

Dersom hyttene skal oppføres i en sammenhengende anleggsperiode skal det før igangsettingstillatelse gis være utarbeidet en plan for gjennomføring av anleggsvirksomhet. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold, massetransport, driftstider samt andre ulemper i bygge- og anleggsfasen.

Kulturminner

Det må kunne dokumenteres at det er gjennomført avklaringer rundt kulturminner før saken tas til 1. gangs behandling. Trøndelag fylkeskommune er kulturminnemyndighet.

Krav til leveranse av planforslag

Reguleringskart med tegnforklaring i PDF- og gjeldende SOSI-format

Planbeskrivelse i PDF- og Word-format

Reguleringsbestemmelser i PDF- og Word-format

Fagrapporter, utredninger og andre vedlegg i PDF format

Kontaktpersoner

Heim kommune

Daniel Lossius – Arealplanlegger – 934 04 776/ daniel.lossius@heim.kommune.no

Marit Paulsen – Rådgiver Byggesak – 913 07 367/ marit.paulsen@heim.kommune.no

Forslagstiller

Ellen Kristin Moe (Allskog) – 913 76 771/ ellen.moe@allskog.no

Daniel Kalland daniel@belsvikelektro.no

Hege Kalland 900 68 070 / hege.kalland@hotmail.com

Saksbehandlingsgebyr

Oppstartsmøtet faktureres med kr. 14 760,- etter gjennomføring. Resterende faktureres og betales før planen tas til 1. gangsbehandling.

Grunnbeløp for behandling av reguleringsforslag kr. 60 270,-

Tillegg per dekar 308,- (beregnes for maks 40 dekar)

Viser til gebyrregulativ for Heim kommune. Se side 12 for reguleringsplan, se link:

<https://www.heim.kommune.no/getfile.php/4751366.2669.sw7mlznqwwznqw/Betalingsregulativ+%28rev+09.10.20%29.pdf>

Tiltaket er i tråd med overordnet plan for området og vil være et fremtidsrettet og spennende utviklingsprosjekt. Heim kommune anbefaler oppstart av reguleringsarbeidet.

Videre fremdrift:

Allskog vil på vegne av forslagsstiller varsle oppstart av planarbeid. Heim kommune mottar forslag til varslingsbrev/annonse for kommentar.

Antatt saksbehandlingstid vil være om lag ett år fra ferdig mottatt og godkjent planforslag, saksbehandlingstiden vil imidlertid variere etter kapasitet og kompleksitet i planprosessen. Heim kommune opplyser om at bolig- og næringssaker vil bli prioritert fremfor planer som legger til rette for fritidsbygging.

Med hilsen

Daniel Thoresen Lossius

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:

Teknisk, landbruk, miljø, Marit Oline Paulsen

Daniel Kalland

Hege Oddan Kalland

ALLSKOG SA, Ellen Kristin Moe