

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Saksnavn: Detaljregulering for Stokkøya hytter og parsellhager

SaksID: 2020/4100

PlanID: 202101

Saksbehandler: Kjell Vingen

Møtested: Åfjord rådhus (brakkerigg), møterom Stoksund

Møtedato: 21.12.2020

Til stede fra forslagsstiller:

Roy Harbak, forslagsstiller

Elin Harbak, forslagsstiller

Hanne Skjæggestad, plankonsulent

Til stede fra kommunen:

Trude Iversen Hårstad, fagleder plan

Kjell Vingen, arealplanlegger

1. Plannavn

Stokkøya hytter og parsellhager

2. Bakgrunnen for å igangsette planarbeidet

Etablering av parsellhage og mikrohytter. Det planlegges 23 mindre tomter for mikrohytter.

Vedlegg:

- Planinitiativ

3. Planforutsetninger

Reguleringsplanform jfr. PBL kap. 12: Detaljregulering Områderegulering

Endring av plan

Mindre endring av plan

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

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål som blir berørt
201801	2019	Kommuneplanens arealdel for Åfjord	LNFR og hensynssone «Reguleringsplan skal fortsatt gjelde»

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

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål som blir berørt
201202	2015/2016	Sundgården II, gnr. 89, bnr. 2	Landbruksområde, naust



Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

Ja

Nei

Merknad: _____

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

Ja

Nei

Merknad: Kun delvis _____

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

Ja

Nei

Konsekvensutredning kan tas inn som en grundig vurdering i ROS og planbeskrivelsen.

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

	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
X	SPR for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen



4. Kommunale bestemmelser og retningslinjer som gjelder for planområdet
(bestemmelser/lokal forskrift ut over vedtatte juridiske planer)

Merknad:

5. Varsling og kunngjøring om oppstart av planarbeidet

Forslagsstiller skal varsle og kunngjøre oppstart av planarbeidet.

Planoppstart skal kunngjøres i lokalavis lest på stedet 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 planavgrensning
- Brev som orienterer om hensikten med planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldende planstatus og ønsket reguleringsformål.
- Forslagsstillers navn og adresse samt en frist på minimum 3 uker for å sende inn innspill til planarbeidet.

Adressater for oppstartsvarsel

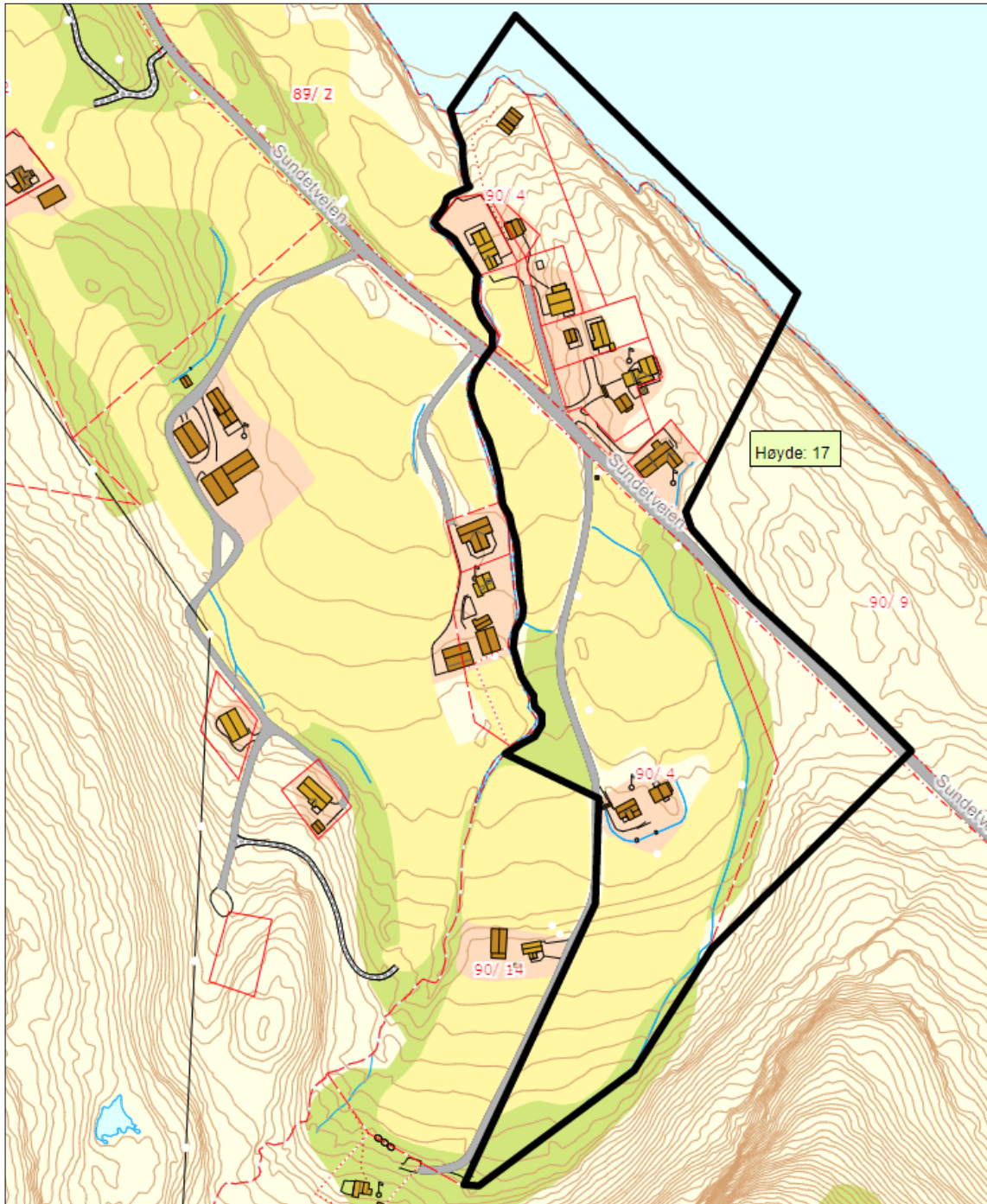
- Hjemmelshavere/festere til eiendommer innenfor planområdet samt naboer til planområdet
- Fylkesmannen i Trøndelag
- Trøndelag fylkeskommune
- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
- Mattilsynet
- Sametinget
- Fosen renovasjon
- Tensio TS AS
- Fosen brann- og redningstjeneste
- Åfjord kommune
- Åfjord utvikling

SOSI-fil med planavgrensning må sendes kommunen ved oppstart.



6. Planens avgrensning

Foreløpig planavgrensning skal avklares på oppstartsmøtet. Stikkord: nøyaktighet i eiendomsgrenser, forholdet til eksisterende planer, hensiktsmessig å ta med nærliggende areal.





7. Virkninger av planforslaget – utrednings- og analysebehov

Hovedtema	Undertema	Plan- beskrivelse	KU	ROS	Metodikk
Samfunnssikkerhet og beredskap		X		X	Det må gjennomføres en konsekvensutredning som innarbeides i ROS og planbeskrivelsen
Landskapsbilde/ bybilde		X		X	
Naturressurser		X			
Naturmiljø		X			
Rekreasjonsverdi/ Nærmiljø og friluftsliv		X			
Kulturmiljø og kulturminner		X			
Støy		X		X	
Teknisk infrastruktur		X		X	
Sosial infrastruktur					
Folkehelse, barn og unges, funksjonshemmedes og eldres interesser		X			



8. Samråds- og medvirkningsprosess

Ivaretas gjennom formelle krav i planprosessen. Berørte parter tilskrives med brev.

9. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Komplett forslag sendes inn til Åfjord kommunes postmottak.

Følgende dokumenter skal leveres ved oversendelse av komplett planforslag.

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.

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>	
Liste over varslede	X
Varslingsbrev	X
Varslingsannonse/Avisannonse	X
Innkommne merknader	X
Overordnet ledningsplan, sosi og pdf	X
Illustrasjonsplan	
Fotomontasjer	
Perspektivtegninger	
Annet (<i>spesifiser</i>)	

10. Kommunaltekniske anlegg

	<i>Merknad:</i>
Veg	
Vann	Ny, supplerende vannledning må legges fra Lian til Sundet
Avløp	
Renovasjon	
Annet	

11. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Når det gjelder ny supplerende vannledning fra Lian til Sundet har vi administrativt hatt en drøfting av dette i kommunen, etter oppstartsmøtet. Vi finner det urimelig at utbygger for dette prosjektet må bære den fulle kostnaden med oppgradering av vanntilførselen. Det er behov for en prinsipiell avklaring omkring dette hos oss. Dette må også drøftes med utvalg for vekst og utvikling før vi kan gi en sikker tilbakemelding på hvordan vannledningen kan finansieres. Forhåpentligvis kan vi gi en mer sikker tilbakemelding rundt månedsskiftet januar februar. Ledningsnett innenfor planområdet vil uansett være utbyggers ansvar.

Etablering av tilstrekkelig vanntilførsel er løsbart, selv om det foreløpig er noe usikkerhet knyttet til finansiering og kostnadsfordeling. Ut over det er det kommunens tilrådning at det kan varsles oppstart av detaljplanen. Den største utfordringen med planinitiativet er arealbruk som ikke samsvarer med arealformål i overordnet plan.

12. Framdrift

- Forslagsstillers planlagte dato for varsel om oppstart: Januar 2021
- Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen: -
- Utlegging til offentlig ettersyn antas å skje senest: 12 uker etter at fullstendig planforslag foreligger.

13. Gebyr

Saksbehandlingsgebyr vil bli krevd inn i henhold til kommunens gebyrsatser; [kommunale-avgifter-og-gebyrer-2021-vedtatt-i-ks-20201210.pdf \(afjord.kommune.no\)](#).

14. Annet

Planprosessen må lede fram til dokumenter som entydig ivaretar intensjonene med planen. Den enkelte hjemmelshaver til tomten som skal etableres må sikres rettigheter til parsellhage. På den annen side må hjemmelshaver forplikte seg til at jorda drives forsvarlig på sin parsell.

Hverken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Merknader i forbindelse med høring og offentlig ettersyn kan føre til krav om endring av prosjektet, eventuelt også fremdriften av prosjektet.

Kommunens behandling av planforslaget kan medføre endringer i plandokumentene. Kommunen ber om at slike endringer i plandokumentene, spesielt plankartet, gjennomføres av forslagsstiller/plankonsulent.

Det kan være aktuelt og presentere planen for regionalt planforum, noe avhengig av hva som kommer av merknader til oppstartsvarelet.

Dersom det ikke meldes oppstart av planarbeidet innen seks måneder fra oppstartsmøtet, må kommunen kontaktes for mulig nytt oppstartsmøte.

Åfjord kommune, den 07.01.2021

Referent: Kjell Vingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.