



Referat fra oppstartsmøte

Planens navn og planident	Detaljregulering for Bjørgan nord – plan-ID 202403
Møtedato	10.07.2024
Møtedeltakere	Hanne Skjæggestad (Fosen Plan og Miljø AS), Trude Iversen Hårstad (Åfjord kommune) og Kjell Vingen (Åfjord kommune)
GNR/BNR	Gnr. 141, bnr. 141136, 160, 213 og 235
Planens formål	Detaljregulering av et område i tilknytning til reguleringsplan for Bjørgan boligfelt. Det skal legges til rette for 20 leiligheter i tre to-etasjes bygninger med fellesfunksjoner og parkeringsgarasje, samt 4-6 eneboligtomter.

Planforutsetninger

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?



Nei

Merknad: Rullering av kommuneplanens arealdel

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?



Gjeldende plangrunnlag for området

Reguleringsplan for Bjørgan	Ny plan er tenkt å erstatte deler av denne.
Kommuneplanens arealdel (kommunedelplan for Roan)	Arealformål: Boligbebyggelse og LNFR. Detaljreguleringszone: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Planens avgrensning

Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet	
Planen vil erstatte deler av følgende planer	Detaljregulering for Bjørgan (planID 1986002)
Eventuelt uregulerte områder som skal inngå i planområdet	Tilstøtende areal nord for reguleringsplan for Bjørgan.

Planfaglige vurderinger	
Naturmangfoldvurderinger	I store deler av området er det kartlagt kystlynghei med moderat kvalitet (svært stor KU-verdi). En mindre del er kartlagt som kystlynghei med lav kvalitet (middels KU-verdi).
Friluftsliv	Ingen kjent, vesentlig betydning for friluftslivet.
Kulturlandskap og kulturminner	Det er ingen kjente kulturminneregistreringer innenfor planområdet.
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	Sjekkliste for risiko- og sårbarhet må gjennomgås fra forslagsstiller. Mest aktuelle tema er: naturmangfold, grunnforhold, flom, støy (i anleggsfase), og trafikale forhold. Faremomenter som måtte avdekkes må vurderes nærmere.
Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport	Avkjørsel, atkomstvei og parkering.

Støy	Vurdering av støy i anleggsfasen.
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	Aktuelt.
Behov for utbyggingsavtale	Kan være aktuelt. Det avklares internt i kommunen om kommunen på noe vis skal/kan bidra i utbygging av infrastruktur innenfor planområdet.
Annet	Vann og avløp. Det må utarbeides overordnet VA-plan.

Krav til konsekvensutredning/planprogram

Ja



Planforslaget må vurderes mot følgende rikspolitiske retningslinjer/statlige planretningslinjer og bestemmelser

X	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 og klimatilpasning
X	SPR for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Kart

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

Framdrift*

Planlagte dato for oppstartsvarsel/høring av planprogram	I løpet av sommeren 2024
Planlagte dato for oversendelse av planforslag til kommunen	Vinteren 2024/2025
Førstegangs behandling i det faste utvalg for plansaker	Kommunen vil følge gjeldene frister i saksbehandlingen.
Høring og offentlig ettersyn	Vår 25 (6 uker)
Andregangs behandling i det faste utvalg for plansaker	Så raskt som mulig etter høringsfristens utløp, men med tilstrekkelig tid til saksforberedelse. Avhenger av innkomne merknader til høring og offentlig ettersyn.
Endelig planvedtak i kommunestyret	Sommeren 2025

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

Varsling og kunngjøring om oppstart av planarbeidet

Før planarbeidet varsles igangsatt anbefales det at varslingsmateriale oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn.

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 tre uker for å sende inn innspill til planarbeidet.
- Referat fra oppstartsmøtet

Krav til planforslaget – innhold og materiale

Komplett forslag sendes til Åfjord kommune.

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	
Liste over varslede	X
Varslingsbrev	X
Varslingsannonse/Avisannonse	X
Innkomne merknader	X
Overordnet VA-plan	X
Illustrasjonsplan	
Fotomontasjer	
Perspektivtegninger	
Annet	

Kommunaltekniske anlegg

God kapasitet på vannforsyning. Ved plassering av bygg høyt i terrenget vil det være behov for trykkøkingsanlegg.

Plangebyr

Gjennomføring av oppstartsmøte gebyrlegges i henhold til Åfjord kommunes gebyrregulativ.
--

Annet

Dersom planbehandling etter førstegangs behandling gir endringer i plankartet, må forslagsstiller sørge for oppdatering av aktuelle filer (sosi og pdf).

Det kan gjennomføres møter mellom forslagsstiller, plankonsulent og kommunen for gjennomgang av planforslaget i forkant av at det sendes kommunen.

Bekreftelse og forbehold

Kommunen tilrår at det kan varsles oppstart av planarbeidet.

Vi gjør oppmerksom på at forhåndskonferansen kun regnes som gjensidig orientering.

Forhåndskonferansen 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.

Kjell Vingen
enhetsleder