

REFERAT OPPSTARTSMØTE FOR BERGTUN BOFELLESKAP

Oppdatert 21.06.2024 – ny planavgrensning

1. SAMMENDRAG OG NØKKELOPPLYSNINGER

1.1 INNLEDENDE

Frøya kommune mottok anmodning om oppstartsmøte for reguleringsplanarbeid fra Selberg Arkitekter den 31.01.2024.

1.2 NØKKELOPPLYSNINGER

Gårds- og bruksnummer:	24/1, 24/10, 24/11		
Plannavn:	Bergtun bofelleskap		
Plan id:	5014202401	Saksnummer:	24/192
Forslagsstiller:	Frøya kommune	Plankonsulent:	Selberg Arkitekter
Plantype:	Detaljreguleringsplan	Tiltakshaver:	Frøya kommune
Sentrale grunneiere:			
Planens hovedformål:	Legge til rette for utbygging av Rus- og psykiatriboliger i Fredagsvik.	Planområdets størrelse:	26,5 daa
Grad av utnytting:		Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	8-10 boliger
Problemstillinger:	Dyrkamark Arter på rødliste og av nasjonal forvaltningsinteresse Veg/trafikk	Konsekvensutredningsplikt:	Nei
Møtested:	Teams	Møtedato:	01.02.2024
Deltagere f/t:		Deltagere kommunen:	
Siw Minna Aastrop Thomas Asplund	Selberg Arkitekter	Espen Skagen Emil Krokan	Fagleder plan- og byggesak Arealplanlegger

Møte med sektormyndigheter			
Møtested:	Teams	Møtedato:	12.06.2024
Deltagere f/t:	Se vedlegg	Deltagere kommunen:	

2. BAKGRUNN

2.1 FORMÅL OPPSTARTSMØTE

Avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet og andre momenter er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartmøtet.

Verken oppstartmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, evt. endring av fremdriften av prosjektet.

2.2 ORIENTERING OM PLANFORSLAGET

Formålet med planen er å etablere ROP-boliger. Dette er boliger tilrettelagte for personer med alvorlige rus- og psykiske helseplager. Tiltaket skal åpne for 8-10 slike boliger. Bebyggelsen organiseres rundt et tun, delvis i rekke, med felles verksted og aktivitetsrom, samt arealer til personalrom. Det er tiltenkt at noen av de eksisterende bygningene kan gjenbrukes til formål tilknyttet ROP-boligene.

Forventende problemstillinger er bl.a.:

- Dyrkamark
- Kystlynghei – utvalgt naturtype
- Veg/trafikk

3. PLANFORUTSETNINGER

3.1 PLANSTATUS (NAVN OG DATO OPPGIS)

	Fylkes(del)plan/regionale planer (Forhold som ikke er innarbeidet i kommuneplanen)	
X	Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel 2023-2034, m bestemmelser
X	Kommunedelplan	Kommunedelplan for Sistranda, m. bestemmelser
	Områdeplan	
X	Reguleringsplaner	Gang- og sykkelveg Fv714 planid 1620200905
	Planer som grenser til planforslaget	

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan/gjeldende reguleringsplan		
	Ja	
X	Nei	Merknad: Deler av området er avsatt til LNF og LNF spredt

Planer som skal oppheves og erstattes	
Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet	
Planen vil erstatte deler av følgende plan	Merknad: Gang- og sykkelveg Fv714 1620200905

3.2 FØRINGER

Nasjonale og regionale føringer (listen er ikke uttømmende):	
X	Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
X	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
X	Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
	Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
X	Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
X	Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
X	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
X	Regional planstrategi for Trøndelag 2020-2023
X	Regional plan for arealbruk 2022-2030
X	Regional plan 2015-2020 klima og energi Sør-Trøndelag
	Regional plan for kulturmiljø i Trøndelag 2022-2030
X	Trøndelagsplanen 2019-2030

Kommunale føringer:	
X	Kommuneplanens samfunnsdel 2015 – 2027
X	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2030
X	Kommunedelplan for Sistranda 2018
	Kommunal planstrategi 2020 – 2024
	Strategisk plan for utvikling av kultur i Frøya kommune 2014 – 2019
X	Boligsosial plan 2023 - 2026
	Strategisk næringsplan 2014 – 2018
X	Strategisk energi- og klimaplan 2010 – 2020
	Trafikksikkerhetsplan 2016 -2020
	Kommunal risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) 2020
	Retningslinjer for lekeplasser i Frøya kommune
X	Helhetlig omsorgsplan i Frøya kommune 2012 - 2017
X	Kommunedelplan for trafikksikkerhet 2022 - 2025

4. KONSEKVENsutREDNINGER

4.1 KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

Dersom planen skal konsekvensutredes og faller under § 6 skal det utarbeides planprogram.

Dette legges ut på høring samtidig med varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeid. Det skal framgå av varselet hvorfor planen skal konsekvensutredes.

Planinitiativet drøfter kravene til utredning i henhold til KU-forskriften. Det er blitt argumentert for at prosjektets natur og omfang gjør at en fullstendig konsekvensutredning med planprogram kan unngås, men at visse temaer likevel må undersøkes grundig. En mer detaljert beskrivelse av dette finnes i planinitiativet for reguleringsplanen. Ved innsending av komplett plan vil det inkludere spesifikke utredninger om naturmangfold, dyrka mark og trafikk. Kommunen besluttet i et oppstartsmøte at prosjektet er fritatt fra KU-plikten med planprogram, men krever likevel temautredninger for de nevnte områdene.

Forslag utløser krav om konsekvensutredning jf. Forskrift om konsekvensutredninger	
	Planen faller inn under formskriftens § 6 – Planer som alltid skal konsekvensutredes.
	Planen faller inn under formskriftens § 7 – Planer som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding
	Planen faller inn under formskriftens § 8 – Planer som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn
X	Forslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning
	Forslaget vil kunne utløse krav om konsekvensutredning. Kommunen vurderer og vil gi tilbakemelding innen 2 uker.

5. VIKTIGE UTREDNINGSBEHOV FOR PLANARBEIDET

Reguleringsplaner som ikke er omfattet av krav om konsekvensutredning vil normalt ha mindre virkninger for miljø og samfunn enn de planene som omfattes av forskriften om konsekvensutredninger. For planer som ikke omfattes av forskriften vil det da som hovedregel være tilstrekkelig med en kvalitativ vurdering og beskrivelse av virkningene for miljø og samfunn. Hensikten er å synliggjøre hva planen vil medføre for berørte parter, interesser og hensyn på en dekkende måte.

De fleste av temaene under påvirker folks helse direkte eller indirekte. Hvordan dette er vurdert og ivaretatt i planen må komme fram av planbeskrivelsen.

5.1 TEMAOMRÅDER

Kommunens foreløpige vurdering av hvilke temaer som må belyses er krysset av.

Bebyggelse - kulturminner – estetikk		
X	Stedstypisk arkitektur – Enkeltbygg	<p>Boliger og bebyggelse skal innordne seg etter stedvis lokal byggeskikk, og harmonere med omkringliggende bebyggelse.</p> <p><u>Nye bygg skal ha en tiltalende utforming, fremtoning og fargebruk:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nye tiltak skal ha pulttak eller saltak - Yttervegger skal primært kles med treverk. Deler av vegg/enkeltvegger kan kles i andre materialer (stein, betong o.l.) dersom det holder godt arkitektonisk nivå - Fargebruk skal tilpasses stedet og ha kvaliteter som skaper trivsel og bokvaliteter. <p>Punktene ovenfor skal redegjøres for i planbeskrivelsen. Det må tas en vurdering vedr fargebruk, om man skal bruke farger som</p>

		går ett med terrenget (brun/sort, grå o.l.) eller friskere farger for å skape et bedre bomiljø (varierende fargebruk: rød, blå, grønn, gul osv.)
X	Siktlinjer – fjern og nærvirkning	Fjern- og nærvirkning skal beskrives
X	Landskapsbilde/bybilde	Bebyggelse skal tilpasses landskapet og ligge minst mulig utsatt og gi minst mulig silhuettvirkning. Hvordan bebyggelse skal innordnes skal beskrives og redegjøres for.
X	Kulturlandskap	Nye tiltak skal tilpasses eksisterende kulturlandskap på stedet.
	Kulturminner	

Infrastruktur		
X	Vann, avløp og overvann	Kapasitet og løsninger for vann, avløp og overvann skal beskrives i planbeskrivelsen og vises på VA-plan
X	Veitekniske forhold/ VA	Vegstandard og behov for oppgradering av adkomst skal beskrives
X	Trafikale forhold/ trafiksikkerhet/adkomst	Trafiksikkerhet, økt trafikkmengde skal redegjøres for i eget Trafiksikkerhetsnotat
X	Sosial infrastruktur (barnehage, skole mm.)	Avstand til kulturtilbud og andre tjenester skal beskrives
X	Kollektivtrafikk	Tilgang til kollektivtrafikk skal beskrives

Natur og miljø		
X	Biologisk mangfold – Miljøfaglige vurderinger/Naturmangfoldloven	Påvirkning av naturmangfold, rødlista arter og øvrige arter av nasjonal forv. interesse må vurderes og beskrives. - Planen må vurderes etter naturmangfoldloven §8-12.
X	Verdifull vegetasjon	Utvalgt naturtype innenfor planavgrensning. Evt. påvirkning må vurderes og beskrives.
X	Landskap – Topografi, landskapselement, silhuetter, siktlinjer	Bebyggelse og veiføringer bør medføre minst mulig påvirkning på silhuett, landskap og siktlinjer. Det bør angis krav til materialbruk og plassering.
X	Fremmede/uønskede arter	Dersom det forekommer fremmede/uønskede arter er det krav om at disse skal håndteres slik at det ikke er fare for spredning.

Landbruk		
X	Dyrka mark	Omdisponering av dyrkamark skal godkjennes av landbrukskontoret i Frøya kommune. Det er krav om matjordplan ved omdisponering. Kommunen har egen veileder som skal følges ved omdisponering. Denne skal godkjennes før planforslaget sendes inn til planavdelingen.
	Skog	

Friluftsliv og opphold		
X	Grønnstruktur/rekreasjon/friluftinteresser	Vurdere hva utbygningen vil ha å si for friluftinteresser. Rekreasjonsområder/turstier og lignende i nærområdet skal beskrives (500-m radius)
	Barnetråkk	

Bokvalitet		
X	Sol/skygge/vind	Sol/skygge og vind skal beskrives og redegjøres for i planbeskrivelsen i tillegg til analyse og illustrasjon.
	Barn/unges oppvekstvilkår – lek, skolevei, møteplasser, mv.	
X	Tilgjengelighet for alle – Universell utforming	Universell utforming: Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn. Uteområder og lekeområder, fellesområder og inngangspartier skal være universelt utformet og ivaretatt gjennom bestemmelse.
X	Kriminalitetsforebygging	Beskrive kriminalitetsforebyggende tiltak

ROS, samfunnsikkerhet og miljø		
X	Klima/klimatilpasning	Det skal redegjøres for faremomenter og tilpassing for klimaendringer (nedbør/overvann o.l.)
X	Geoteknikk – Områdestabilitet skal alltid vurderes/utredes	Områdestabilitet skal vurderes.
X	Grunnforurensning	Vurdere om tiltaket medfører grunnforurensning og om det kan frigjøre eksisterende grunnforurensning.
X	Støy	Beskrive hvordan tiltaket vil påvirke støy i nærområdet under og etter anleggsfasen.
X	Luftkvalitet	Luftkvalitet i anleggsperioden skal beskrives
X	Drikke- og slukkevann	Det skal redegjøres for kapasitet for drikkevann og slukkevann. Kapasitetsbekreftelse og uttalelse kreves for følgende: <ul style="list-style-type: none"> - Drikkevann: Frøya kommune, VAR-avdelingen - Slukkevann: TBRT (Trøndelag brann- og redningstjeneste) Brannnummer/hydranter skal vises på VA-plan.

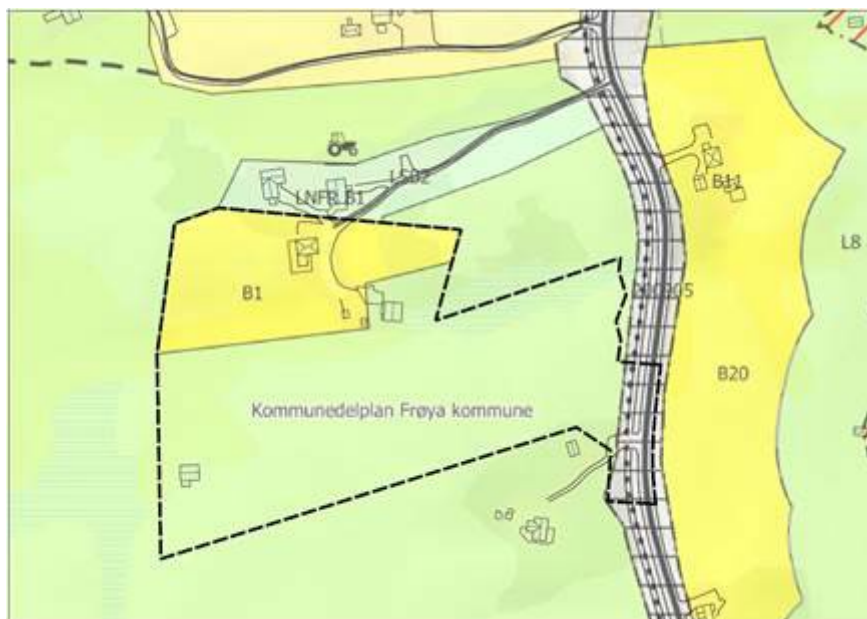
6. PLANAVGRENSNING

6.1 PLANOMRÅDETS FORELØPIGE AVGRENSNING

Kommunen og forslagsstiller har sett over planområdet og har foretatt en foreløpig avgrensning av planområdet.		
X	Ja	
	Nei	

Foreligger det heftelser på noen av eiendommene i planområdet		
	Ja	Merknad:
	Nei	
X	Ukjent	Det er ikke klart om det foreligger heftelser på eiendommen. Det må redegjøres/avklares om evt. adkomstretter til omkringliggende eiendommer blir berørt av planlagt tiltak

Godkjent planavgrensning:



7. KOMMUNENS FORELØPIGE RÅD

7.1 ANBEFALING

ANBEFALING OM OPPSTART	
<input checked="" type="checkbox"/>	Anbefaler oppstart
<input type="checkbox"/>	Anbefaler ikke oppstart
<input type="checkbox"/>	Kan anbefale oppstart under forutsetning av
<p>Alltid: Plankart og -bestemmelser skal være tilstrekkelig detaljerte til å sikre de kvalitetene som omtales i planbeskrivelsen. Det vil si at dersom en særlig bruk av farger, materialer, beplantning, overflater mm. anføres som en viktig kvalitet, må dette følges opp i juridisk bindende plandokumenter.</p>	

8. GJENNOMFØRING

8.1 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

Tiltaket forutsetter utbedring av kommunalteknisk anlegg		
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<p>Det er ikke tilstrekkelig med vann frem til planlagt felt, utbedring må derfor utredes, Nærmeste mulig påkobling er markert med flagg i utklipp nedenfor.</p> <p>Kapasitet for slukkevann for brannkum/hydrant må inngå i vurdering/utredning, og skal inngå i VA-plan.</p> <p>Det er ikke etablert kommunalt avløp o området og dette må utbedres.</p>

		Vegen er i dag privat. Det må avklares med kommunen hvorvidt kommunen skal overta eierskapet til veien eller driftsansvar. Bæreklasser på veien må beregnes, mtp adkomst til renovasjon o.l. og utrykningskjøretøy.
	Nei	



Krav til godkjent tekniske planer (vei, vann og avløp)		
X	Ja	VA-plan, vegplan
	Nei	

8.2 UTBYGGINGSAVTALE

Behov for utbyggingsavtale		
	Ja	
X	Nei	Kommunalt prosjekt

Forhandles om en utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen		
	Ja	
X	Nei	

8.3 PRIVATRETTLIGE FORHOLD

Er privatrettslige forhold avklart		
	Ja	

<input checked="" type="checkbox"/>	Nei	Alle privatrettslige forhold må være avklart før planen behandles
Merknader: Det er mange planer som stopper opp når de kommer til byggesak fordi en ikke har avklart privatrettslige forhold. Kommunen forutsetter at forslagsstiller/tiltakshaver avklarer dette forholdet før planforslaget før 1.gangsbehandling. Planen kan ikke omhandle privatrettslig forhold		

8.4 PARALLELL BEHANDLING AV BYGGESAK OG PLANSAK

Behandles byggesak og plansak parallelt		
	Ja	
<input checked="" type="checkbox"/>	Nei	

8.5 VARSLING AV PLANOPPSTART

Særlige momenter som må fremgå av varseltekst	
Hvem som skal/ikke skal ha varselsbrev	Aktuelle myndigheter: Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen og Norges Vassdrags- og energidirektorat, TrønderEnergi, ReMidt Kommune oversender naboliste eller godkjenner oversendelse fra tiltakshaver før varsling om igangsetting av planarbeid.
Kommunen skal sendes planavgrensning av varslet plan i SOSI-format.	

9. MEDVIRKNING OG INFORMASJON

9.1 VARSLING - MEDVIRKNING

Kommunen har som mål å bidra til bred medvirkning i plansaker. Det er derfor ønskelig at så mange som mulig varsles i planoppstart og blir tilsendt planen til høring.

Aktuell informasjon/medvirkning utover krav i pbl.		
<input checked="" type="checkbox"/>	Informasjonsmøte for berørte/naboer	
	Annonser	
	Åpent kontor	
<input checked="" type="checkbox"/>	Kontakt velforening – Lokale velforeninger bør alltid kontaktes	
	Skole og barnehage	
	Gjennomføring av undersøkelse	
	Annet	

10. FREMDRIFT

10.1 FORELØPIG FREMDRIFT FOR PLANFORSLAG

Forslagsstillers dato for varsling oppstart og evt. kunngjøring av planprogram	
Eventuell fastsetting av planprogram	
Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen	
Forventet førstegangsbehandling	
Merknader: Interne rutiner før 1. gangsbehandling: Kommunens saksbehandler sørger for internhøring etter at komplett planforslag er mottatt, før saken fremmes til politisk 1.gangsbehandling i Hovedutvalg for Samfunn. Det er Hovedutvalg for Samfunn som fatter vedtak om offentlig ettersyn.	

10.2 OVERSENDELSE AV PLANFORSLAG

Tiltakshaver/plankonsulent skal gjøre eventuelle rettinger/endringer av planmaterialet etter offentlig ettersyn fram til sluttbehandling.		
X	Ja	
	Nei	

11. KRAV TIL KOMPLETT PLANFORSLAG

11.1 PLANFORSLAG

Planforslag som ikke er komplett i henhold loven og til kravene under kan ikke tas opp til behandling før det er endret/supplert.

Skal alltid foreligge	
X	Plankart – Leveres som PDF og SOSI-data. (inkl. SOSI-data). Plankart er et juridisk dokument og skal derfor være helt entydig. Det skal være 100 % samsvar mellom plankart og planbestemmelser.
X	Planbestemmelser - Skal være entydige og juridisk holdbare og i samsvar med § 12-7 i plan- og bygningsloven.
X	Planbeskrivelse - Skal være utarbeidet i henhold til mal/sjekkliste i vedlegg 2 i Veileder for utarbeidelse av private reguleringsplaner (Rundskriv T-1490).
X	Refererte merknader med kommentarer (Som eget vedlegg og i eget kapittel i planbeskrivelsen)
X	Planforslaget skal være utarbeidet i henhold til kommunens sjekkliste for reguleringsplanforslag.

11.2 ILLUSTRASJONSMATERIALE

Illustrasjonsmateriale (Vurderes i den enkelte sak)	
X	Illustrasjonsplan
	Fotomontasje/ 3D-tegninger
X	Perspektivtegninger
X	Snittegninger

X	Veiprofil
	Modell
	Aktuelle analyser
	Annet

11.3 GENERELLE KRAV

11.3.1 Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Følgende skal foreligge til varsel om oppstart	
X	Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet.
X	Oversiktskart for stadfesting hvor planområdet er avmerket. Varslingsområdet leveres kommunen som SOSI-fil.
X	Kart 1:1000 – 1:5000 med avmerket planavgrensning (raster ØK + bygninger samt eiendomsgrenser Grunnkart)
	Brev som orienterer om hensikten med planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og reguleringsformål.
X	Varselteksten skal godkjennes av saksbehandler i kommunen <u>før</u> offentlig varslings.
Merknad: Kommune oversender naboliste eller godkjenner oversendelse fra tiltakshaver før varslings om igangsetting av planarbeid.	

11.3.2 Krav til kart

Kommunens krav til kartleveranse	
X	Kommunens "Leveranse av reguleringsplaner til Frøya kommune", skal legges til grunn for utarbeiding av plan. Plankart leveres målestokk tilpasset A3- og A2-format.
X	Planfremstillingen skal være digital etter SOSI-standard, i siste SOSI-versjon. Det skal brukes oppdaterte kartgrunnlag i planarbeidet. Plankartets innholdsfortegnelse leveres som egen fil.
X	Plankartet skal være utarbeidet i henhold til kommunens sjekklister for reguleringsplanforslag.
X	Digital kartfil leveres i gjeldende SOSI-format med kontrollrapport. Kommunen returnerer kartfilen hvis den inneholder feil og må rettes opp før kommunen overtar planen. Hvis Gisline benyttes i kartproduksjonen ønskes også en layoutfil i proprietært format (.vtf).
X	SOSI-filen skal ha målsatte vegbredder og andre relevante avstander.
X	Kartleveransen skal skje med kvalitet og koding av formål i tråd med den nasjonale geodatastandarden. Ellers viser vi til publikasjon T-1490 fra KMD (Veileder for utarbeidelse av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven).

11.3.3 Maler og veiledere

Planavdelingen anbefaler at malene og veilederne under legges til grunn for planarbeidet.

X	Oppsett reguleringsbestemmelser
---	---

	Veileder reguleringsbestemmelser og plankart
X	Sjekkliste planforslag
X	Sjekkliste planbeskrivelse - Se vedlegg 2 i " Veileder Reguleringsplan - Utarbeiding av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven "
X	Veileder for illustrasjoner i plansaker
X	Kommunens sjekkliste for reguleringsplanforslag.

12. GODKJENNING AV REFERAT

12.1 ERKLÆRING

Forslagsstiller godkjenner referat for oppstartsmøtet (sett kryss)		
x	Forslagsstiller har bekreftet at oppstartsmøtet er godkjent	Dato: 13.03.2024
	Forslagsstiller har ikke bekreftet at oppstartsmøtet er godkjent	

Dato:	21.02.2024/21.06.2024*
Sted:	Sistranda/Frøya

Saksbehandler

Espen Skagen
Arealplanlegger

Kontrollert av

Emil Krokan
Arealplanlegger

*Revidert 21.06.2024