

# Referat fra oppstartsmøte i plansaker

Jf. pbl § 12-8

Referatmalen fylles ut av saksbehandler under oppstartsmøtet. Referatet skal godkjennes av partene. Forslag til referat oversendes innen to uker etter avholdt møte. Referatet skal vedlegges til sektormyndigheter ved varsel om oppstart av planarbeid.

<b>Plantittel:</b>	
<b>PlanID:</b>	2019004
Eiendom (gnr/bnr/fnr):	62/13, 62/135, 62/140, 62/298, 62/318, 62/549, 62/550
Planavgrensning:	<input type="checkbox"/> Se vedlagt planutsnitt <input checked="" type="checkbox"/> SOSI-fil av plangrense sendes kommunen for godkjenning i forkant av varsel om oppstart
Arkivsaksnummer:	2019/619
Saksbehandler:	Alexander Båfjord
Planinitiativ mottatt:	24.06.2019
Møtested:	Nærøy kommune, Rådhuset
<b>Møtedeltakere:</b>	
Oppdragsgiver/forslagsstiller:	Bjørn Steinar Rønningen
Plankonsulent (fagkyndig):	Carl Danielsen
Kommunen/planmyndighet:	Alexander Båfjord og Ragnhild W. Melgård
Andre:	

## 1. Hensikten med planarbeidet

Formålet med planen er boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur.

## 2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:	Plannavn og vedtaksdato:
<input type="checkbox"/> Fylkes(del)plan	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel	03.05.18
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan	21.09.19
<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	
<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	
<input type="checkbox"/> Pågående planarbeid i området	
<input type="checkbox"/> Andre planer/vedtak:	
<b>Overordnet plan:</b>	
<input type="checkbox"/> Planforslaget vil samsvare med overordnet plan	
<input checked="" type="checkbox"/> Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med overordnet plan	
Merknader/vurderinger: se under pkt 9.	

Andre planer som har betydning for utarbeiding av planforslaget:

- Kommuneplanens samfunnsdel: spesielt pkt 3 og pkt 5.
- Klima og energiplan
- Hovedplan vann
- Trafikksikkerhetsplan
- Kommunal planstrategi
- Plan for lokale kulturbygg, idrettsanlegg og friluftsområder
- Andre

Andre gjeldende kommunale planer finnes [her](#)

Vedtatte arealplaner finnes på:

<http://kart.nois.no/naroyvikna/Content/Main.asp?layout=naroyvikna&time=1517580175&vwr=asv>

Aktuelle regionale eller statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer:

- Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning i kommunene
- Rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442
- Retningslinje flom- og skredfare i arealplaner
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
- Andre

### 3. Konsekvensutredning (KU), samfunnssikkerhet og sårbarhetsanalyse

- Planen utløser krav om konsekvensutredning etter *Forskrift om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven kapittel 2*.
- Det skal utarbeides planprogram etter pbl § 4-1. Forslag til planprogram sendes på høring samtidig med varsel om oppstart.
- Det skal *ikke* utarbeides planprogram etter pbl § 4-1
- Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU

Planforslaget faller inn under Vedlegg I i forskriften og skal jf § 6 konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

Konsekvensutredning utarbeides som en del av planbeskrivelse.

Aktuelle utredningstema: jordressurser (jordvern), naturmangfold, kulturminner, friluftsliv, barn og unges oppvekstvilkår. Det vises for øvrig til § 21 i forskrift om konsekvensutredninger.

For alle planer skal det utarbeides en planbeskrivelse (pbl § 4-2) og risiko- og sårbarhetsanalyse (pbl § 4-3). Disse skal følge planforslaget ved utlegging til offentlig ettersyn.

Om ROS-analyse:

[https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kmd/veiledninger\\_brosjyrer/2009/lovkommentar-til-plandelen-i-/kapittel-4-generelle-utredningskrav/-4-3-samfunnssikkerhet-og-risiko--og-sar/id556749/](https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kmd/veiledninger_brosjyrer/2009/lovkommentar-til-plandelen-i-/kapittel-4-generelle-utredningskrav/-4-3-samfunnssikkerhet-og-risiko--og-sar/id556749/)

<b>4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid</b>	
Krav iht. pbl §12-8:  Regulanten skal varsle oppstart av planarbeid. Varselet skal inneholde/redegjøre for: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet og avgrensning.</li> <li>• Formålet med planleggingen.</li> <li>• Vurdering av KU-plikt.</li> </ul> Det skal varsles i Namdalsavisa og/eller Ytringen. Grunneiere, naboer og berørte offentlige etater og andre berørte interessenter skal varsles med brev.  Frist for innspill skal være <u>minimum 3 uker</u> fra varslings.	Planprogram sendes på høring og på offentlig ettersyn samtidig med at det varsels oppstart av planarbeid.  Frist for merknader og innspill skal være minst 6 uker. Det varsles i Namdalsavisa og /eller Ytringen og på Nærøy kommunes hjemmeside. Brev til berørte parter og offentlige myndigheter.  Referat fra oppstartsmøte skal offentliggjøres på kommunens hjemmeside og kopi skal sendes offentlige myndigheter samtidig med varsel om planoppstart.  Kommunen sender planomriss i sosi til <a href="mailto:plantrondelag@kartverket.no">plantrondelag@kartverket.no</a>
<input checked="" type="checkbox"/> Regulanten skal oversende materiale til plankontoret for varslings på kommunens nettside.	Kunngjøringsbrev og kunngjøringsannonse skal sendes til kommunen for gjennomsyn og godkjenning <b>før</b> oppstart kunngjøres.
<input checked="" type="checkbox"/> Regulanten skal oversende varsel om oppstart med planavgrensning i SOSI-fil	Planomriss i sosi sendes kommunen for godkjenning før kunngjøring
<input type="checkbox"/> Behov for informasjonsmøte	Forslagsstiller vurderer behov for informasjonsmøte med grunneiere og naboer i planområdet
<input checked="" type="checkbox"/> Saksbehandler i kommunen oversender naboliste og varslingsliste	Kommunen oversender når kunngjøringsbrev, og planomriss er godkjent.

<b>5. Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering</b>	
Detaljeringsnivå <i>Formål i plan, avgrensning, deler av området som er særlig verdifulle til f.eks. uteopphold</i>	Det skal utarbeides detaljreguleringsplan jf. pbl § 12-3. Formål i planen vil være bolig, infrastruktur, friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, grønnstruktur, landbruk. Dyrka jord i vest skal avsettes til LNF-formål. Planområdet skal grense til reguleringsplan for Rønningsmyra i vest. Kommunens forslag til plangrense vedlagt referatet.
<b>Planfaglige vurderinger:</b>	<b>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Naturgrunnlag <i>Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser</i>	Området ligger under marin grense. I følge NGUs løsmassekart er det middels mulighet for marin leire i området.

<input checked="" type="checkbox"/> Lokaliseringsfaktor <i>Avstand til skole, servicetilbud, friluftsområder, kollektivtilbud, sentrum</i>	Området ligger i gåavstand fra skole og andre offentlige servicetilbud. Ca 1 km fra Kolvereid sentrum
<input checked="" type="checkbox"/> Fortetting <i>Virkninger på naboer, behov, kvalitet</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Grønnstruktur <i>Ev. gjennomgående grønnstruktur i bebygde strøk</i>	Gjennomgående grøntstruktur for å sikre gangforbindelse/snarveg fra feltet og øvrig bebyggelse i området til sentrum.
<input type="checkbox"/> Landskap <i>Nær- og fjernvirkning, behov for illustrasjon 3D presentasjon</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Estetikk og byggeskikk <i>Nær- og fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, material- og fargevalg, utnyttelsesgrad, byggehøyder</i>	
<input type="checkbox"/> Utomhusplan <i>Viser til eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Trafo/linjenett <i>Plassering av trafo, ledninger i bakken</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Senterstruktur <i>Forsterkes god senterstruktur?</i>	Planområdet ligger innen Kolvereid sentrum og i gangavstand til eksisterende servicetilbud og offentlige tjenester.
<input checked="" type="checkbox"/> Økonomi <i>Realisering – behov for offentlige midler</i>	Det kan inngås utbyggingsavtale med kommunen for området. Forslagsstiller vurderer dette, og dersom aktuelt kunngjøres oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale samtidig med planoppstart.
<input type="checkbox"/> Annet	
<b>Landbruksfaglige vurderinger:</b>	<b>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Landbruk <i>Langsiktig produksjonspotensial, arealtap, arrondering og drift for landbrukseiendommer, alternativ til omdisponering, jordvern/samfunnsinteresser, ulemper som kan gi restriksjoner på drift</i>	I det forelagte planinitiativet vil det medgå to teiger med dyrka jord på ca. 0,9 og 2,4 dekar. De to teigene på planen er små og bratte, i tillegg er adkomsten til disse noe vanskelig. Dette gjør at arealene er vanskelig å drifte med dagens landbruksmaskiner, men kan likevel nyttes til småskala produksjon i forhold til dyrking av poteter, grønnsaker eller bær for de som bor i området.
<input type="checkbox"/> Virkeområde for jord- og skogbruksloven <i>Delings- og omdisponeringsbestemmelser</i>	
<input type="checkbox"/> Annet	
<b>Reindriftsfaglige vurderinger</b>	<b>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:</b>
<input type="checkbox"/> Reindriftsinteresser	

<i>Vil trekklei, flyttlei, oppsamlingsområde, årstidsbeiter berøres. Ulemper som kan gi restriksjoner for reindriftsinteressene</i>	
<b>Miljøfaglige vurderinger:</b>	<b>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Biologisk mangfold/Naturområder <i>Vernet område, sjeldne/sårbare eller trua arter og samfunn, kvartær- eller berggrunnsgeologisk interesse, inngrepsfrie naturområder, gyte, vekt og leveområder for fisk</i>	Vurdering ihht Naturmangfoldloven må fremgå av planforslaget. Planens påvirkning på og mulige påvirkning på biologisk mangfold beskrives.
<input type="checkbox"/> Vassdragsforvaltning <i>Vannforekomster, miljøtilstand, vannforskriften (§12)</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Overflatevann <i>Lokal håndtering, andel av overflater med fast dekke, fordrøye overflatevann lokalt, lede bort på sikker vis (flomveier)</i>	Jf kommunedelplan § 1.7.5 skal det redegjøres for håndtering av overvann.
<input checked="" type="checkbox"/> Friluftstinteresser <i>Løyper, stier, fri ferdsel, fiske, rasteplasser</i>	Tilkomst til Kolvereidvågen.  Tilkomst til øvrige friluftsområder i sør, sør-øst må sikres gjennom sammenhengende grønnstruktur i plan.
<input type="checkbox"/> Viltinteresser <i>Vilttrekk, habitat, sjeldne/sårbare eller trua arter</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Vannforsyning, avløpsforhold	Det ligger kommunale vann- og avløpsledninger i kommunal veg (Strandvegen). Kapasitet må avklares i planprosessen.
<input type="checkbox"/> Forurensning <i>Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagte tiltak</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Miljøvennlig oppvarming/ENØK	Viser til bestemmelser i kommunedelplan for Kolvereid
<input type="checkbox"/> Annet	
<b>Kulturfaglige vurderinger</b>	<b>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Kulturlandskap <i>Landskapsverdi, grense mellom utbygging og landbruksareal</i>	Utbyggingsområdet vil grense til
<input checked="" type="checkbox"/> Kulturminner <i>Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer</i>	Ingen kjente. Avklares i forbindelse med planoppstart. Aktsomhets- og meldeplikt.
<input type="checkbox"/> Annet	
<b>Samfunnssikkerhet og beredskap</b>	<b>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Naturbasert sårbarhet	Se under pkt naturgrunnlag

<i>Ras, skred – stein, jord, leire, snø, flom, radon, høyspenttrekk, krav til brannvann</i>	
<input type="checkbox"/> Virksomhetsbasert sårbarhet <i>Brann/eksplosjon (kjemikalie) utslipp, lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av avfall og gamle fyllplasser, forurenset grunn, transport av farlig gode, elektromagnetiske felt fra kraftledninger</i>	
<input type="checkbox"/> Infrastruktur <i>Vegtrafikk/transport nett, luftfart/flyplass</i>	
<input type="checkbox"/> Annet	
<b>Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser</b>	<b>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Leke- og uteoppholdsarealer <i>Størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfyllt, vindskjermet, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafiksikker, uten forurensning), variert mhp. ulik type lek, ulike årstider, tilgjengelighet, helse- og sikkerhetsmessige forhold, totalvurdering av behov, tap av bestående/egnet lekeareal (nære friluftsområder, åpne plasser, barnetråkk), alternativer til å opprettholde bestående lekeareal, avsatt erstatningsareal</i>	
<input type="checkbox"/> Områder for allmennheten <i>Universell utforming, tilgjengelighet</i>	
<input type="checkbox"/> Annet	
<b>Veg- og trafikktekniske forhold</b>	<b>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:</b>
<input type="checkbox"/> Trafikkforhold <i>ÅDT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett, utløser planen behov for infrastrukturtiltak utenfor planområdet</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Trafikkplan/vegstandard <i>Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkel felt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tilstrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisiktsoner, byggegrenser, belysning</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Krav til dokumentasjon <i>Skjæringer/fyllinger, lengde og tverrprofiler, sporingskurver</i>	Det skal leveres lengdeprofil og tverrprofil på vei. Skråningsutslag skal vises i plan.
<input checked="" type="checkbox"/> Avkjørsler og kryss <i>Utforming, antall, sikkerhet, snumulighet på egen tomt</i>	Stigningsforhold. Adkomst til fremtidig bebyggelse øst for gnr/bnr 62/318 bør løses i forbindelse med denne eiendommens adkomstveg og må ikke

	komme i konflikt med eksisterende jordbruksteig.
<input type="checkbox"/> Trafikksikkerhet <i>Ulykkesstatistikk, farlige punkter, trafikkøkning</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Vegeierskap <i>Offentlig, felles eller privat vei</i>	
<input type="checkbox"/> Annet	

## 6. Krav til planforslag, innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser, se nedenfor

Oversendt planmateriale skal godkjennes før planforslaget kan regnes som komplett innsendt

Faste krav til innhold av planmateriale:

1. Plankart skal leveres som pdf i målestokk samt som SOSI-fil
2. Reguleringsbestemmelser skal oversendes i word-format, [nasjonal mal for reguleringsbestemmelser skal benyttes](#)
3. Planbeskrivelse med ROS-analyse og ev. KU skal leveres i word og pdf-format
4. Videre skal materialet inneholde:
  - Kopi av kunngjøringsannonse med dato.
  - Kopi av varslingsbrev med adresseliste.
  - Kopi av innkomne innspill

Rammer for bestemmelsenenes innhold og utforming finnes [her](#)

Sjekkliste for detaljert planbeskrivelse finnes [her](#)

Øvrige krav:

Illustrasjoner

Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapporter:

## 7. Kart

Kommunen kan levere digitalt grunnkart

Det anbefales oppmåling av plangrensen

Digitalt planmateriale (se spesifisering ovenfor) skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.

Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/plankartsiden/id2361154/>

## 8. Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgekrav:

Kommentar:

Uteoppholdsareal

Lekeplass

Kjøreveg

Gang/sykkelveg eller fortau

Trafikale forhold utenfor planområdet

Vann- og avløpsnett

Høyspentledninger

<input type="checkbox"/> Annet	Det vil bli stilt krav om godkjente tekniske planer (vei, vann, avløp)
--------------------------------	--

## 9. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer

- Anbefaler oppstart av planarbeid
- Anbefaler ikke oppstart av planarbeid
- Reguleringsformålet skal legges fram for planmyndigheten jf. plan og bygningslovens § 12-8

### Merknader:

Kommunedelplan for Kolvereid er området avsatt til LNF-formål. Planforslaget er ikke i trå med overordnet plan.

Utbygging som vist i planinitiativ kan medføre konflikter opp imot teigene med dyrka jord som grenser til planen. Konflikten som kan oppstå er knyttet til støv, støy og lukt fra husdyrgjødsel, helge- og nattarbeid, og kan føre til restriksjoner i driften ved offentlig påbud eller fra den som utsettes for ulempen.

Samtidig ligger området i mellom eksisterende bebyggelse og vurderes å være en fortetting av denne bebyggelsen.

Det er en forutsetning av teig på 7,5 daa med dyrka jord i sørvest avsettes til formålet, og at eventuell ny vegføring ikke berører dyrka mark.

Planområdet ligger innen Kolvereid sentrum og i gangavstand til eksisterende servicetilbud og offentlige tjenester og er slik sett i trå med statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det er med bakgrunn i dette og at tilkomsten til teigene som omfattes av planforslaget er noe vanskelig og ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse kommunen stiller seg positiv til planarbeidet. Arealene er vanskelig å drifte med dagens landbruksmaskiner.

Det vurderes at det ikke bør åpnes for ytterligere naustbebyggelse øst for eksisterende naust 62/550. Allmenhetens tilkomst til sjøen i Kolvereidvågen er begrenset, og det vurderes at arealet bør opprettholdes som i dag, og avsettes til friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner.

Planinitiativet ble jf. pbl § 12-8 lagt fram for utvalg for drifts- utviklingssaker i møte 03.09.19, sak 77/19. Det ble fattet følgende vedtak:

***Utvalg for drifts- og utviklingssaker anbefaler planoppstart for del av Rønningen gnr/ bnr 62/13 under forutsetning om at teig på 7,5 daa dyrka jord i sør avsettes til landbruksformål og at areal øst for eksisterende naust på 62/550 avsettes til friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner.***

## 10. Framdrift

Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til føreste vedtak i saken er maksimalt 12 uker.

Forslagsstiller er informert om at høringsfristen for offentlig ettersyn er minimum 6 uker.

Forslagsstiller er informert om kalender for politiske møter (og plankontorets skrivefrister/saksbehandlingstid)

Planinitiativet legges fram for utvalg for drifts- og utviklingssaker i møte 3. september 2019



Øvrige møtedatoer for høsten 2019 er 22.10 og 03.12

Forslagsstillers planlagte dator for varsling av oppstart: september 2019

Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av planforslag: november 2019

## 11. Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven

Forslagsstiller er gjort kjent med gjeldende gebyrregulativ. Gebyrregulativ legges ved møtoreferatet.

Fakturaadresse (*forslagsstiller*): Bjørn Steinar Rønningen, Strandvegen 44, 7970 Kolvereid

## 12. Bekreftelser

Oppstartsmøtoreferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak mv vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken. Dersom det går 2 år fra oppstartsmøtet og det ikke er mottatt planleveranse vil saksbehandler avslutte saken. Dersom saken likevel skal fremmes må det holdes nytt oppstartsmøte.

Kolvereid dato 01.07.2019

Revidert 06.09.19 i etterkant av vedtak i utvalg for drifts- og utviklingsaker.

Ragnhild Wendelbo Melgård

-----  
Referent