



WSP Norge As
Caroline Midtbust
Postboks 185 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.

Vår ref.
23/1331 - 4Dato
17.04.2023**Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Austråttskardet - planid 5057202301****Referat fra oppstartsmøte**

Planens navn	Austråttskardet
Planident	5057202301
Plantype	Detaljregulering
Møtedato	31.03.23
Gnr./bnr.	182/26 (og 27)
Saksbehandler	Ina Mittet
Planinitiativ mottatt dato	10.03.2023

Forslagstiller

Navn	Odd Jacob Gjøl
Telefon	452 49 319
E-post	Jakken.holding@gmail.com

Konsulent

Navn	WSP Norge AS
Kontaktperson	Caroline Midtbust
Telefon	452 04 132
E-post	Caroline.midtbust@wsp.com

Møtedeltakere		
Navn	Epost	Telefon
Mari Sørli	Mari.sorli@orland.kommune.no	909 74 380
Ina Kristin Mittet	Ina.mittet@orland.kommune.no	415 11 668
Arnhold Herrem	Arnhold.herrem@wsp.com	400 19 526
Caroline Midtbust (Teams)	Caroline.midtbust@wsp.com	452 04 132
Odd Jacob Gjøl	Jakken.holding@gmail.com	452 49 319

Bakgrunn for planarbeidet/hensikten med planarbeidet

Bakgrunn for planarbeidet	<i>Historikk – Det ble varslet oppstart av reguleringsplan for Åstumhaugen (planid 1621201505) første gang i 2015, men stoppet opp etter innsigelser. Ble varslet oppstart på nytt i 2017, med ny planavgrensning, men arbeidet stoppet opp igjen. Planen ble tatt opp i Regionalt planforum i 2019. Arkeologiske utgravinger og ROS-analyse utført.</i> <i>Området er avsatt til boligformål i KPA, med unntak av en mindre åkerlapp. Åkerlappen ligger brakk, ifølge konsulent. Ikke størrelsen, men den smale formen som gjør det vanskelig å drive.</i> <i>Avkjørselen ved Balsnesbrua er utfordrende. Plankonsulent og forslagsstiller er innstilt på at adkomsten må flyttes.</i> <i>Kommunen: Det er en utfordring at det er lagt inn nye boligområder i KPA til tross for utfordringer med adkomsten. Kan være lurt å gå sammen med forslagsstiller på Tinden m.t.p. utgifter og helhetlige løsninger. Det vil være en fordel å se disse to planene i sammenheng.</i>
Hovedformål	<i>Legge til rette for regulering av småhusbebyggelse med tilhørende adkomst.</i> <i>Antall boenheter styres litt av om åkerlappen tas med eller ikke. Ingen klare tanker enda. Antall og type åpent.</i>
Andre formål	<i>Det skal reguleres og etableres ny adkomst fra fylkesveien.</i> <i>Eksisterende gårdsbebyggelse ønskes revet og erstattet med nye bygninger i samme tunstruktur.</i>

Planens avgrensning

Planavgrensning	<i>Kommunen: Bør vurdere å ta ut dyrkajorda og trekke planavgrensning ned fra toppen. Alternativt å regulere toppen av Sannanhaugen til friluftsfomål med hensynssone og dyrkajorda til LNF.</i>
-----------------	---

	<i>Plankonsulent: i utgangspunktet følger planavgrensninga eiendomsgrensa. I tillegg er det tatt med et romslig areal m.t.p adkomst fra fylkesveien. Starter romslig for så å ha mulighet til å innskrenke etter varsel om oppstart. Det er ikke avklart hvor adkomsten/avkjørselen skal være eller konkret plassering av bebyggelse. Beskriv bakgrunnen for planavgrensninga i varsel om oppstart.</i> <i>Kommunen: vurder å ta med fylkesveien i planavgrensninga m.t.p siktlinjer.</i> <i>Plankonsulent: Det er ønskelig å ta med dyrkajorda. Forslagsstiller er klar over at det blir en utfordring, men de ønsker å ta det med til varsel om oppstart og få tilbakemeldinger fra Statsforvalteren.</i> <i>Kommunen: Dersom dyrkajorda tas med må det lages to ulike forslag, med og uten dyrkajorda. Statsforvalteren har tidligere uttalt seg svært kritisk til omdisponering av dyrkajorda. Jordvernet er skjerpet. Selv om det ikke egner seg til drift med store maskiner kan det ha en verdi som dyrkajord, f.eks til matproduksjon i mindre skala. Det må redegjøres godt for dette valget.</i> <i>Tidligere har fylkeskommunen bedt om at planavgrensning trekkes ned fra haugen. Kommunen råder plankonsulent til å følge tidligere råd fra fylkeskommunen.</i>
--	---

Gjeldende plangrunnlag for området

Kommuneplanens arealdel	<i>Kommuneplanens arealdel 2014-2026 (rev. 2016) for tidligere Ørland kommune.</i> <i>Gjør oppmerksom på rekkefølgekravet i kommuneplanens bestemmelser § 1.0 – B_12.</i>
Reguleringsplan	
Pågående planarbeid	<i>Detaljregulering Tinden, planID 5057202104 – Varsel om oppstart i 2021 (vil benytte samme adkomstvei fra fylkesvei)</i>

Planforutsetninger

Skal planinitiativet legges fram for planutvalget?

☒ Ja ☐ Nei

Legges fram som orientering

Er det aktuelt å stoppe planinitiativet?

☐ Ja ☒ Nei

Er kravet til fagkyndighet oppfylt?

☒ Ja ☐ Nei

Er det aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum?

☐ Ja ☐ Nei

Planforslag har tidligere vært drøftet i regionalt planforum (2019)

Kan ny plan utløse behov for utbyggingsavtale?

☐ Ja ☐ Nei

Kan være aktuelt for adkomstveien/avkjørselen. Ber forslagsstiller ta kontakt med Thomas Engen i første omgang.

Foreligger det usikre eiendomsgrenser i planområdet?

☐ Ja ☐ Nei

Kun ved dyrkajorda ved fylkesveien.

Foreligger det tinglyste heftelser innenfor planområdet?

☐ Ja ☐ Nei

Konsekvensutredning/planprogram

Krav om konsekvensutredning/planprogram	
Ikke krav om konsekvensutredning/planprogram	<i>Vurderer at det ikke er krav om KU/planprogram.</i>

Viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering

Generelle bemerkninger	<i>Det er en del historikk fra tidligere planprosesser for Åstumhaugen. Det ble sist varslet oppstart i 2017. Viktig å ta med innspill og råd fra tidligere uttalelser videre i arbeidet. Anbefaler at det bygges videre på det som er sagt og gjort fra før.</i> <i>Planen skal vise kotehøyder + BYA.</i>
Eventuelle føringer fra KPA	Kommuneplanens bestemmelse 1.1 stiller krav til enkeltområder, deriblant B_12: <i>Eksisterende, eldre vegetasjon må kartlegges og ivaretas i plan må en måte som sikrer at mest mulig av den eldre vegetasjonen som rester av den gamle Austråttlunden bevares. Bebyggelsen må gis en material-, form- og fargebruk som er tilpasset eksisterende vegetasjon og som bidrar til at bebyggelsen underordner seg landskapstrekk og blir minst mulig eksponert.</i>

Kulturlandskap og kulturmiljø Landskap og topografi	<i>Området er en del av herregårdslandskapet/kulturlandskapet rundt Austrått. Det går historiske ferdselsårer gjennom landskapet.</i> <i>Endringer ved Skaret gård har vært diskutert flere ganger. Kommunen mener man må bevare tunstruktur, volum og form på bebyggelsen. Beskrivelse av historien til Skaret gård og vurdering av hvilke verneverdier gården representerer og hva som er viktig å videreføre må inngå i planbeskrivelsen.</i> <i>Det er to gravminner på toppen av Sannanhaugen. Hensynet til disse må ivaretas. Bebyggelse må trekkes ned fra toppen. Sikre utsikt/utsyn fra gravrøyser. Opprettholde siktlinjer i landskapet. Dvs. siktlinjer skal ikke sperres av takflater på bebyggelse nedenfor. Sammenhenger i landskapet opprettholdes.</i> <i>Topografi: Ørlandet har et karakteristisk landskap. Det preges av at det er relativt flatt med små/lave fjell/hauger. Bebyggelsen blir lett synlig i landskapet (fjernvirkning).</i>
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene/landskap (byggeskikk)	<i>Hensynet til kulturlandskapet og terrenget veier tungt.</i> <i>Vil stille strenge krav til arkitektonisk kvalitet og landskapstilpasning.</i> <i>Unngå silhuettvirkning, og eksponering i landskapet.</i> <i>Terreng bør bearbeides i minst mulig grad, både med tanke på plassering av bygninger og veier. Unngå planering av tomter. Reparer sår i terrenget der det må gjøres inngrep. Tydelige bestemmelser på tomtebearbeidelse.</i> <i>Vurder sokkelhus med saltak, sprang i fasader og takflater. Møneretning langs kotene kan være furnuftig. Sikres gjennom gode bestemmelser.</i> <i>Bebyggelse bør ha trekledning - materialbruk og overflatebehandling som ivaretar hensyn til landskap og kulturhistoriske elementer må sikres.</i>
Adkomstveg, avkjørsel	<i>Det er aktuelt å regulere adkomstveien (Fitjanveien) som offentlig og stikkveier privat. Trasé for adkomstvei må diskuteres nærmere.</i> <i>Fylkesvegen har funksjonsklasse D.</i>
Trygg skoleveg/gang- og sykkelveg	<i>Barna i området får i dag skoleskyss på grunn av utrygg skolevei.</i> <i>Forslagsstiller mener at ny boligbebyggelse kan benytte allerede oppsatt buss som kompenserende tiltak inntil permanent løsning for trygg skolevei kommer på plass.</i>

	<i>Løsninger for trygg skolevei kan diskuteres med fylkeskommunen. Kommunen mener Balsnesveien tidligere er vurdert som trygg skolevei, men den siste biten til Opphaug skole langs Røstadveien (fv235) er ikke trygg skolevei.</i> <i>Plankonsulent mener det er mulig å komme seg til skolen på gang og sykkelvei via Skiftkroken. Kommunen mener det for lang omvei til at det kan vurderes som trygg skolevei for barn som skal til Opphaug. Alternativt kan man definere Myraveien som skolevei. Dette er imidlertid også en omvei på ca. 1 km.</i>
Teknisk infrastruktur: - Parkering - Vann og avløp - Overvann - Slokkevann - Renovasjon	<i>God kapasitet på offentlig ledningsnett, både på drikkevann, slokkevann og avløp.</i> <i>Det må utarbeides en VAO- plan</i> <i>VA-norm legges ved oppstartsmøtereferatet</i>
Naturmangfold og biologisk mangfold Vegetasjonskartlegging, bevaring og skjøtsel	<i>Det går dyretråkk i området som må hensyntas. Stedegen vegetasjon (furu m.m) beholdes. Sitka kan med fordel fjernes.</i> <i>Kartlegging av vegetasjon ihht. krav i KPA.</i>
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	<i>Statsforvalteren har tidligere uttalt seg svært kritisk til omdisponering av dyrkajorda. Ved bygging på dyrkajorda må det påregnes minimumskrav til tetthet, vanligvis 3 boliger per dekar. Det skal tungtveiende grunner til for å forsvare nedbygging av dyrkajord, må redegjøres grundig for i planbeskrivelsen.</i>
Friluftsliv og nærmiljø	<i>Hovsfjæra med fuglekikkertårn er et attraktivt turområde. Adkomst dit går gjennom planområdet.</i> <i>Fri ferdsel må ikke hindres på historiske og naturlige ferdselsområder, samt dyretråkk. Stier over haugen må bevares.</i>
Grunnforhold, geoteknikk, etc.	<i>Obs på marin leire ved adkomstvei.</i> <i>Sprøbruddmateriale påvist i første planprosess, krav om rapport/notat som avklarer forholdet til skredfaren i prosjektet.</i>
Klimatilpasning	<i>Klimahensyn gjennom reduksjon av klimagassutslipp og tilpasning til forventede klimaendringer, herunder gjennom løsninger for energiforsyning, areal og transport.</i>
Miljøfaglige forhold (forurensing, støy, støv)	<i>I den grad det er relevant.</i> <i>Lysforurensning</i>

Sosial infrastruktur (barn og unge, eldre, mennesker med nedsatt funksjonsevne)	<i>Jf. statlige retningslinjer på disse feltene.</i> <i>Barn og unges interesser, universell utforming og tilgjengelighet, eldre, mennesker med nedsatt funksjonsevne.</i> <i>Lekeplass, møteplass</i>
Vind, sol og skygge	<i>Nordvendt, skyggeside</i>
Medvirkning	<i>Vanlig prosedyre for medvirkning.</i>
Annet	

ROS-analyse

Beredskapsmessige vurderinger/ ROS-analyse	- <i>Forhold i omkringliggende områder som kan få konsekvenser for planområdet</i> - <i>Endringer i risiko- og sårbarhetsforhold som følge av planlagt utbygging</i> - <i>Mulige konsekvenser for omkringliggende områder</i> - <i>Vurdering av om kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å vurdere risiko og sårbarhet, eller om ROS-analysen må følges opp gjennom nærmere kartlegginger</i> - <i>Virkninger som følge av klimaendringer</i> <i>Faremomenter som måtte fremgå av sjekkliste må vurderes nærmere.</i> <i>Alle kilder, forutsetninger og resonnementer bak konklusjonene skal være dokumenterte og etterprøvbare.</i>
---	---

Kommunale vedtekter og retningslinjer for planområdet

VA-norm, vei, avkjørsel, etc.	<i>VA-norm, inkl. overvann</i> <i>Krav til avkjørsel kommunal vei</i>
-------------------------------	---

Økonomi

Forslagsstiller må selv dekke alle utgifter til utarbeiding av planforslaget.

Forslagsstiller dekker også kostnadene med endringer i planforslaget og utredninger etter høringen når det fremkommer moment i høringen som krever:

- Nye/utvidet utredninger
- Endringer i plankart
- Endringer i bestemmelser
- Endringer i øvrige plandokumenter

Forslagsstiller betaler gebyr i henhold til kommunens gebyrregulativ og prisbok gjeldende ved førstegangsbehandling (når planen blir sendt ut på høring).

Kart

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

Plankonsulent er ansvarlig for eventuelle endringer av plankart etter høring og offentlig ettersyn.

Krav til varsel om oppstart

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i Fosna-Folket og på egne hjemmesider.

Før planarbeidet varsles igangsatt skal:

- varslingsmaterialet oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn

Varslingsmaterialet skal inneholde følgende:

- Varslingstekst
- Oversiktskart hvor planområdet vises.
- Plankart i egnet målestokk som viser planavgrensning i PDF-format.
- SOSI-fil med planavgrensning.
- Planinitiativ.
- Referat fra oppstartsmøtet.
- Plankonsulentens navn og kontaktinformasjon, samt en frist på minimum fire uker for å sende innspill til planarbeidet.
- Foreløpig ROS-analyse.

Kommunen sender til forslagsstiller liste med hvilke offentlige myndigheter, naboer og andre berørte parter som skal varsles. Kommunen annonserer varsel om oppstart selv på sine nettsider.

Husk å oppgi planID på dokumentene.

Krav til planforslaget

Forslagsstiller 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.

Planforslaget må oppfylle karttekniske krav til reguleringsplaner.

Følgende dokumenter skal leveres ved oversendelse av komplett planforslag:

Materiale	Merknad
Oversendelsesbrev	Med vedleggsliste
Plankart i målestokk 1:1000, i tråd med kart- og planforskriften kap. 3 og i PDF-format (A3).	Husk å fylle inn tittelfelt
Digitalt plankart i henhold til siste SOSI-standard	
Bekreftelse på gjennomført SOSI-kontroll	
Planbestemmelser i Word og PDF	
Planbeskrivelse i Word og PDF	
ROS-analyse i Word og PDF	
Overordnet VAO-plan	
Utredninger/rapporter	Utredningsrapporter som er en del av beslutningsgrunnlaget skal alltid ha et kort sammendrag med konklusjoner og beskrivelse av hva disse betyr for planen, og eventuelle forslag til avbøtende tiltak. Sammendrag inkluderes i planbeskrivelsen.
Illustrasjonsplan	
Illustrasjoner (3D)	Illustrasjoner skal vise maks utnyttelse av planen. Det skal vise prosjektet i sammenheng med omgivelsene, og ha veiledende tekst som gatenavn, kotehøyder, byggegrenser, vegetasjon, tomtегrenser, funksjoner, osv. Perspektiver skal vise både nær- og fjernvirkning, og inkludere perspektiv fra menneskets øyehøyde. <i>Perspektiv fra sjøen, Fitjanveien (avkjørsel til fuglekikketårnet?)</i>
Sol- og skyggekart, terrengsnitt, veiprofiler, mv.	Lengde og tverrsnitt
Oversiktskart med inntegnet plangrense, målestokk og tydelige påsatte navn, samt eiendomsgrenser (alle navn som benyttes i planbeskrivelsen skal være påført oversiktskartet).	Kan innlemmes i planbeskrivelsen
Liste over varslede parter	
Innkomne innspill og merknader, evt. også møtereferat fra samrådsmøter	
Sammendrag av innkomne merknader, samt kommentarer til disse	
Annet	

Komplett planforslag sendes til: postmottak@orland.kommune.no, med kopi til saksbehandler.

Husk å påføre planID!

Framdrift*

Varsel om oppstart/høring av planprogram	<i>Mål om å varsle oppstart før sommeren 2023.</i>
Oversendelse av planforslag til kommunen	
Førstegangs behandling i planutvalget	
Høring og offentlig ettersyn	
Andregangs behandling i planutvalget	
Endelig planvedtak i kommunestyret	

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

Plangebyr

Avholding av oppstartsmøte gebyrlegges i henhold til kommunes gebyrregulativ.

Bekreftelse og forbehold

Vi gjør oppmerksom på at oppstartsmøtet kun regnes som gjensidig orientering. Oppstartsmøtet 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.

Referat godkjent 17.04.2023

Med hilsen

Ina Mittet
saksbehandler

Kopi til			
Odd Jakob Lysøbakk Gjøl	Odins Vei 1a	7130	BREKSTAD

Vedlegg
Varslingsliste - Detaljregulering for Austrått Skaret - planid 5057202301
Naboliste
B1 Krav til Overordna VA plan
VA Norm Trøndelag vest - sluttversjon august 2020
Planinitiativ Åstumhaugen
B4- A Norm for Overvann
Krav til avkjørsel fra kommunal vei i Ørland kommune