



2021.013
RBH
244/21

Voll Arkitekter AS
Verftsgata 4
7042 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	21/9162 - 8	20.12.2021

Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Valsåmyra 19 - planid 50542021007

Oppstartsmøtet tar sikte på å etablere en felles forståelse mellom forslagsstiller og kommunen om forutsetningene for det videre planarbeidet. Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet og andre momenter er angitt så langt dette er mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger.

Planens navn og planident	Valsåmyra 50542021007.
Møtedato	01.12.2021
Møtedeltakere	Forslagsstiller/tiltakshaver: Rasmus Bolvig Hansen, Voll Arkitekter AS John Egil Vemundstad, Valsåmyra 19 AS Rolf Vikan, Valsåmyra 19 AS Bjørn André Brødreskift, Valsåmyra 19 AS Kommunen: Tore Solli, Leder Areal- og næringsavdelingen Sissel Grimsrud, Fagleder samfunn Rita Rosvoldaune, Saksbehandler plan Hanne Skjæggestad, Saksbehandler plan Linda Garnes, Leder kommunalteknikk Kjell Sverre Tung, Konsulent kommunalteknikk
GNR/BNR	13 / 60, 70
Planens formål	Formålet med planen er å omregulere tomtene med gnr./bnr. 13/70 og 13/60 fra offentlig tjenesteyting til boligformål. Det planlegges for boligbebyggelse med blokker og rekkehus. Det opparbeides private og felles uterom, atkomstvei og parkering i tillegg til renovasjonsløsning.

Planforutsetninger

Plantype

	Områderegulering	X	Detaljregulering
	Endring av plan		Mindre endring av plan
Indre Fosen kommune vil vurdere om planen skal inkludere ev. uregulerte områder			

Gjeldende plangrunnlag for området

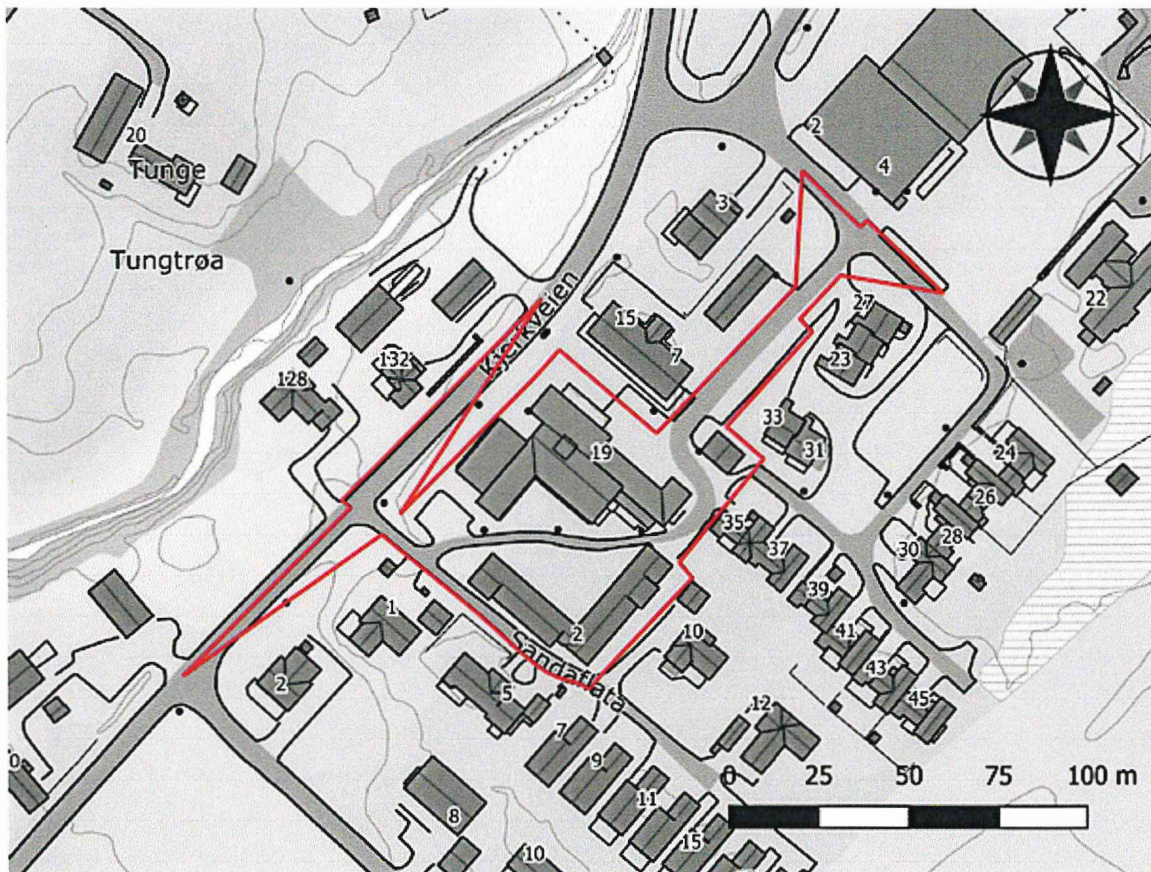
X	Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel 2010-2021, Rissa kommune (PlanID: 16242010006), 23.09.2010
X	Kommunedelplan	Kommuneplanens arealdel 2010-2021, delplan Stadsbygd (PlanID: 16242010008), 23.09.2010
X	Reguleringsplan	Valsåområdet, søndre del, Stadsbygd (PlanID: 162419911010), 07.11.1991 Kommunedelplanen gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid.
X	Planer som grenser til planforslaget	Søndre del av Valså-området, PlanID: 162420091012, 11.02.2009 Valsåmyra boligområde (PlanID: 162419921010), 26.10.1992 Del av Stadsbygd sentrum, området Handelslaget-banken-Oldren (PlanID: 162419961011), 05.09.1996

Andre føringer

X	Statlige føringer	X	Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
		X	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
		X	Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
		X	Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
		X	Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
X	Regionale føringer	X	Regional strategi for arealbruk for Sør-Trøndelag 2014-2024 (under revidering)
X	Kommunale føringer	X	Kommuneplanens samfunnsdel 2014-2026, Rissa kommune (under revidering)
		X	Boligpolitisk plan 2018-2026
		X	Uteromsveileder – Kommunedelplan for tettstedutforming
		X	Kommunedelplan trafiksikkerhet 2020-2032
		X	Guide – Folkehelse, miljø, estetikk i alt vi gjør
		X	Kommunalteknisk VA-norm
		X	Risiko- og sårbarhetsanalyse 2016-2026, Rissa kommune

X	Pågående planarbeid	Revidering av kommuneplanens arealdel, id. 50542018002. (Forventet fremdrift – høring i løpet av 2022).
---	---------------------	---

Planens avgrensning



Figur 1 Kart over varslingsområdet.

Planendring

	Planen samsvarer med overordnet plan/ gjeldende reguleringsplan	
X	Øsker endringer i forhold til gjeldende planer	Området som i kommunedelplanen er avsatt til «offentlige bygninger» og i reguleringsplan til «offentlig bebyggelse» ønskes regulert til boligformål.
	Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet	
X	Planen vil erstatte deler av følgende planer	Valsøområdet, søndre del, Stadsbygd (PlanID: 162419911010), 07.11.1991

Gjennomføring

Konsekvensutredning/planprogram

	Krav om konsekvensutredning/planprogram	
X	Ikke krav om konsekvensutredning/planprogram	<p>Reguleringsplanen er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger § 6, <i>Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding</i>, jf. Vedlegg I pkt. 25 <i>Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.</i></p> <p>I veilederen <i>Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven</i>, har departementet uttalt at det i bestemmelsen er ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse, samt at 15 daa kan være et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område på en viss størrelse. Grensen er ikke absolutt, men må vurderes i den enkelte plansak. En slik konkret vurdering vil kunne innebære at også utbygging av områder under 15 dekar kan falle inn under bestemmelsen dersom for eksempel viktige naturverdier blir negativt påvirket.</p> <p>I denne planen er området langt under 10 daa og tidligere bebygd. Planforslaget vurderes dermed ikke å utløse krav om konsekvensutredning etter § 6.</p> <p>Reguleringsplanen omfatter ikke tiltak beskrevet i forskriftens §§ 7 og 8.</p>

ROS-analyse

Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. Denne bør utarbeidet med bakgrunn i DSBs veileder fra 2017 og skal ikke være en ren sjekklister, men må inneholde vurderinger og referanser.

Viktige utredningsbehov

Naturmangfold (naturtyper, biologisk mangfold)	<i>Eventuelle konsekvenser/påvirkning på naturmangfold beskrives og vurderes iht. naturmangfoldloven § 8-12.</i>
Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)	<i>Det skal gjøres vurderinger av om tiltaket vil føre til forurensning av grunnen, evt. frigjøre eksisterende grunnforurensning. Det er et nasjonalt mål at antall personer som er utsatt for over 38dB innendørs støynivå skal reduseres. Det skal gjøres rede for støy i byggefasen, og støy fra eksisterende trafikk og trafikk utøst av planen skal vurderes.</i>
Vannmiljø, jf. vannforskriften	<i>Tiltakets påvirkning på vannmiljø og hydrologi beskrives og vurderes. Utbygging av området vil medføre at drenerende overflater erstattes av ikke-drenerende overflater. I forbindelse med intens og vedvarende nedbørsmengde kan det oppstå betydelige mengder overvann og nye flomveier. Endret avrenning og håndtering av overvann skal redegjøres for.</i>
Transportbehov, energi-forbruk og energiløsninger	<i>Norge har lovfestet et mål om å bli et lavutslippssamfunn i 2050. Det skal gjøres rede for tiltak som bidrar til å nå målet.</i>
Teknisk infrastruktur	<i>Det må utarbeides VA-plan i tråd med kommunens VA-norm. Det må ikke bygges over kommunalt ledningsnett. Eiendommene er tilkoblet privat vannverk (Stadsbygd vannverk) som må høres i saken. Kommunalt avløp (slamavskiller Grønningsbukta) er presset, men tilkobling kan påregnes dersom pe ikke økes vesentlig i forhold til dagens bruk. Kommunalt overvann ledes til Valsåbekken Ved senere deling/seksjonering av eiendommene vil ny påkoblingsavgift kreves for hver ny eiendom.</i>
Trafikksikkerhet	<i>Eksisterende trafikkgrunnlag og beregnet trafikkmengde beskrives. Helheten i trafikkløsningen, adkomst til boligene og parkeringsareal vurderes. Vurdere eventuelle konsekvenser tiltaket vil medføre på overordnet vegnett.</i>
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred	<i>Det er et politisk mål at samfunnet skal forberedes på og tilpasses klimaendringene. Klimatilpasning må utredes iht. forventede klimaendringer, herunder økning i nedbør og flomhendelser. Geoteknisk vurdering av grunnforholdene for planlagt bebyggelse må gjennomføres som del av planprosessen og ikke utsettes til byggesak.</i>
Barn/unges, eldres og funksjonshemmedes interesser.	<i>Jf. Statlige retningslinjer på disse feltene.</i>
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.	<i>Hensynet til beboere og omgivelsene må ivaretas i utbyggingsfasen. Det bør tilstrebes en etappevis utbygging der gode uterom sikres også under utbygging.</i>

Foreløpig fremdrift*

Planlagte dato for varsling/ høring av planprogram	<i>Før jul 2021</i>
Planlagte dato for oversendelse av planforslag til kommunen	<i>Før påske 2022</i>
Førstegangs behandling i det faste utvalg for plansaker	<i>Kommunen tar sikte på førstegangsbehandling innen 12 uker fra ferdig planforslag er mottatt</i>
Offentlig ettersyn	<i>Sommeren 2022</i>
Andregangs behandling i det faste utvalg for plansaker	<i>Høsten 2022</i>
Endelig planvedtak i kommunestyret	<i>Før jul 2022</i>

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

Varling av planoppstart

Forslagsstiller skal varsle og kunngjøre oppstart av planarbeidet.
Kommunen sender adresseliste med berørte offentlige myndigheter og naboer til forslagsstiller.
Forslagsstiller sender sosi-fil med varlingsområde til kommunen
Før planarbeidet varsles igangsatt anbefales det at varlingsmateriale oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn.
Planoppstart skal kunngjøres i Fosna-Folket og på kommunens hjemmeside.
Kopi av referatet fra oppstartsmøtet sendes regionale myndigheter ved varsel om oppstart.

Oppstartsvarselet skal inneholde

<ul style="list-style-type: none">• Oversiktskart hvor planområdet er avmerket
<ul style="list-style-type: none">• Kart i egnet målestokk med avmerket planavgrensning
<ul style="list-style-type: none">• Brev som orienterer om hensikten med planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldende planstatus og ønsket reguleringsformål.
<ul style="list-style-type: none">• Forslagsstillers navn og adresse samt en frist på minimum 3 uker for å sende inn innspill til planarbeidet.
<ul style="list-style-type: none">• Det skal fremgå av varselet om kommunen har vurdert at planen utløser krav om konsekvensutredning eller ikke.

Plangebyr

Gjennomføring av oppstartsmøte gebyrlegges i henhold til Indre Fosen kommunes gebyrregulativ.

Krav til komplett planforslag

Komplett planforslag sendes inn til Indre Fosen kommunes postmottak.

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

Følgende dokumenter skal leveres ved oversendelse av komplett planforslag:

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

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.

Prinsipp for navning av filer: Kommunenummer_PlanID_Plannavn_Dokumenttype_Arkstørrelse_Vxx

Bekreftelse og forbehold

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.

Referat godkjent og kopi mottatt

.....

Underskrift tiltakshaver

.....

Underskrift saksbehandler

(Dokumenter fra kommunen signeres elektronisk. Bekreftelse på e-post fra tiltakshaver likestilles med underskrevet referat).

Med hilsen

Hanne Skjæggestad
plankonsulent

Vedlegg

Naboliste

Varslingsliste

Mottakere

Valsåmyra 19 As

Teglverksveien 106

7105

STADSBYGD

Naboliste Valsåmyra

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Eiendommens adresse	Eiers navn	Eiers adresse	Eiers rolle
5054	13	70	0	0	Valsåmyra 19, 7105 STADSBYGD	VALSÅMYRA 19 AS	Teglverksveien 106, NORGE, 7105 STADSBYGD	Hjemmelshaver
5054	13	100	0	0	Valsåmyra 23, 7105 STADSBYGD	5054-13/100/0/1 (FENSTAD JAN OVE)	KALVÅBAKKEN, NORGE, 7140 OPPHAUG	Hjemmelshaver
5054	13	100	0	0	Valsåmyra 23, 7105 STADSBYGD	5054-13/100/0/1 (FENSTAD HEIDI NYLAND)	KARLENGVEIEN 333, NORGE, 7140 OPPHAUG	Hjemmelshaver
5054	13	100	0	0	Valsåmyra 23, 7105 STADSBYGD	5054-13/100/0/2 (SANDVOLD ARVID)	VALSÅMYRA 25, NORGE, 7105 STADSBYGD	Hjemmelshaver
5054	13	100	0	0	Valsåmyra 23, 7105 STADSBYGD	5054-13/100/0/3 (TØRSTAD HELGE)	LYNGVEIEN 5, NORGE, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
5054	13	100	0	0	Valsåmyra 23, 7105 STADSBYGD	5054-13/100/0/4 (TØNNESSEN RICHARD)	JORDBÆRVEIEN 2, NORGE, 7105 STADSBYGD	Hjemmelshaver
5054	13	100	0	0	Valsåmyra 23, 7105 STADSBYGD	5054-13/100/0/4 (TØNNESSEN SIV SANDVOLD)	JORDBÆRVEIEN 2, NORGE, 7105 STADSBYGD	Hjemmelshaver
5054	13	100	0	0	Valsåmyra 23, 7105 STADSBYGD	5054-13/100/0/5 (MONSEN LILLIAN)	VALSÅMYRA 31, NORGE, 7105 STADSBYGD	Hjemmelshaver
5054	13	100	0	1	Valsåmyra 27, 7105 STADSBYGD	FENSTAD HEIDI NYLAND	KARLENGVEIEN 333, NORGE, 7140 OPPHAUG	Hjemmelshaver
5054	13	100	0	1	Valsåmyra 27, 7105 STADSBYGD	FENSTAD JAN OVE	KALVÅBAKKEN, NORGE, 7140 OPPHAUG	Hjemmelshaver
5054	13	100	0	2	Valsåmyra 25, 7105 STADSBYGD	SANDVOLD ARVID	VALSÅMYRA 25, NORGE, 7105 STADSBYGD	Hjemmelshaver
5054	13	100	0	3	Valsåmyra 23, 7105 STADSBYGD	TØRSTAD HELGE	LYNGVEIEN 5, NORGE, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
5054	13	100	0	4	Valsåmyra 33, 7105 STADSBYGD	TØNNESSEN RICHARD	JORDBÆRVEIEN 2, NORGE, 7105 STADSBYGD	Hjemmelshaver
5054	13	100	0	4	Valsåmyra 33, 7105 STADSBYGD	TØNNESSEN SIV SANDVOLD	JORDBÆRVEIEN 2, NORGE, 7105 STADSBYGD	Hjemmelshaver
5054	13	100	0	5	Valsåmyra 31, 7105 STADSBYGD	MONSEN LILLIAN	VALSÅMYRA 31, NORGE, 7105 STADSBYGD	Hjemmelshaver

5054	13	99	0	0		INDRE FOSEN KOMMUNE	Postboks 23, NORGE, 7101 RISSA	Hjemmelshaver
					Valsåmyra 35, 7105			
5054	13	96	0	0	STADSBYGD	INDRE FOSEN KOMMUNE	Postboks 23, NORGE, 7101 RISSA	Hjemmelshaver
					Sandaflata 2, 7105			
5054	13	60	0	0	STADSBYGD	VALSÅMYRA 19 AS	Teglverksveien 106, NORGE, 7105 STADSBYGD	Hjemmelshaver
5054	188	20	0	0		TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE	Fylkets hus, Postboks 2560, NORGE, 7735 STEINKJER	Aktuell eier
					Handelsbakken 12, 7105			
5054	13	3	0	0	STADSBYGD	INDRE FOSEN KOMMUNE	Postboks 23, NORGE, 7101 RISSA	Hjemmelshaver
					Kjerkveien 132, 7105			
5054	13	19	0	0	STADSBYGD	PEDERSEN BERIT T MELAND	KJERKVEIEN 132, NORGE, 7105 STADSBYGD	Hjemmelshaver
					Kjerkveien 128, 7105			
5054	13	131	0	0	STADSBYGD	HUSBY ØYDIS	KJERKVEIEN 128, NORGE, 7105 STADSBYGD	Hjemmelshaver
					Sandaflata 1, 7105			
5054	13	61	0	0	STADSBYGD	RØMMA AUD	SANDAFLATA 1, NORGE, 7105	Hjemmelshaver
					Sandaflata 1, 7105			
5054	13	61	0	0	STADSBYGD	RØMMA JAN OTTO	SANDAFLATA 1, NORGE, 7105	Hjemmelshaver
					Sandaflata 3, 7105			
5054	13	67	0	0	STADSBYGD	DRAGSTEN ARNE C YTTERRAAS	SANDAFLATA 3, NORGE, 7105	Hjemmelshaver
					Sandaflata 7, 7105			
5054	13	128	0	0	STADSBYGD	TUNG KARI AUNMO	SANDAFLATA 7, NORGE, 7105	Hjemmelshaver
					Sandaflata 7, 7105			
5054	13	128	0	0	STADSBYGD	TUNG PER OLA	SANDAFLATA 7, NORGE, 7105	Hjemmelshaver
					Sandaflata 9, 7105			
5054	13	127	0	0	STADSBYGD	SCHEI BERIT BLOMKVIST	SANDAFLATA 9, NORGE, 7105	Hjemmelshaver
					Sandaflata 9, 7105			
5054	13	127	0	0	STADSBYGD	SCHEI JON AUDUN	SANDAFLATA 9, NORGE, 7105	Hjemmelshaver
					Sandaflata 10, 7105			
5054	13	64	0	0	STADSBYGD	SKJÆRVIK PER KRISTIAN	SANDAFLATA 10, NORGE, 7105 STADSBYGD	Hjemmelshaver
					Valsåmyra 37, 7105			
5054	13	95	0	0	STADSBYGD	BERG ROAR	VALSÅMYRA 37, NORGE, 7105 STADSBYGD	Hjemmelshaver
					Valsåmyra 1, 7105			
5054	13	42	0	0	STADSBYGD	BRANDÅS VIDAR INGE	GAFSETVEIEN 117, NORGE, 7105 STADSBYGD	Hjemmelshaver
5054	13	118	0	0		SENTRUMSBYGG STADSBYGD 1 EIERSEKSJ	, NORGE, 7105 STADSBYGD	Hjemmelshaver

Eksterne mottakere	Organisasjonsnr.
Statsforvalteren i Trøndelag	974764350
Trøndelag fylkeskommune	817920632
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	970205039
Mattilsynet, Distriktskontoret for Innherred og Fosen	985399077
Statens vegvesen, region Midt	971032081
Trøndelag Brann- og redningstjeneste IKS (TBRT)	992047364
Nettselskapet AS	921688679
Fosen renovasjon	978669360
Stadsbygd Vassverk SA	970187324
Fosen Naturvernforening	895885002
Interne mottakere i kommunen	Kontaktperson (utvalgssekretær)
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse	Reidun Hindrum
Barn- og unges representant i plansaker i Indre Fosen kommune	Siri Kristine Størseth
Indre Fosen ungdomsråd	Kine Larsen Kimo
Indre Fosen eldreråd	Reidun Hindrum
Trafikkfaglig råd i Indre Fosen	Jon N. Tviberg / Linda Garnes
Næringsrådet	Torbjørn Dahle