

Voll Arkitekter As
Verftsgata 4
7042 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
22/9721 - 4

Dato
22.12.2022

Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Rådhusveien 14 - planid 50542022006

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.

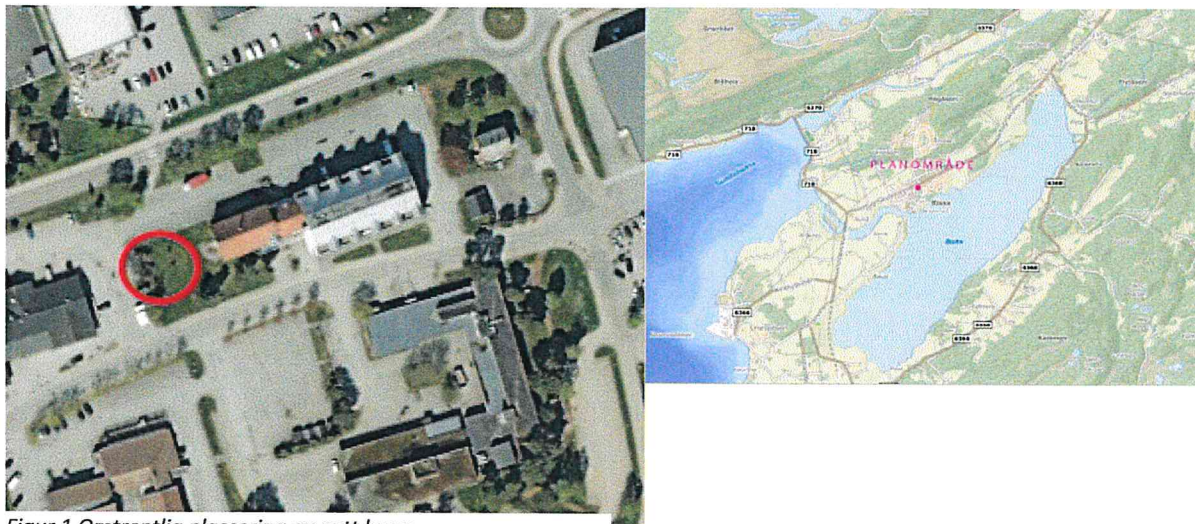
Planens navn og planident	Detaljregulering for Rådhusveien 14 - 50542022006
Møtedato	21.12.2022
Møtedeltakere	<u>Tiltakshaver:</u> S.R. Eiendom AS: Andreas Tung, Stig Ragnar Tung, Vegard Tung (Det vil etter hvert bli opprettet nytt eiendomsselskap). Voll Arkitekter AS: Gunilla Eriksson <u>Indre Fosen kommune:</u> Tore Solli, leder for sektor areal Sissel Grimrud, samfunnsplanlegger Linda Garnes, leder kommunalteknikk Rita Rosvoldaune, saksbehandler plan
GNR/BNR	122/22 med flere
Planens formål	Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for sentrumsbebyggelse med bolig og næring. Eksisterende næringsbygg forutsettes bevart. Det planlegges for blokk i 7 etasjer, med hhv. næring i 1. og 2. etasje, og bolig i 2.-7. etasje. Maks. gesimshøyde planlegges til ca. 22 m over ferdig planert terreng. Parkering er tenkt i deler av byggets 1. etasje, samt på bakkeplan nord for bygningen. Grønt uteoppholdsareal mot Rådhusveien videreføres og danner en stor forhage. Adkomst er fra Rådhusveien, og eksisterende veg-geometri videreføres.



Beskrivelse av planområdet

Planområdet er en tomt i et etablert sentrumsområde med flatt terreng og bygninger i 2-3 etasjer. Området brukes i dag til næring med tilliggende hageareal, lokal adkomstveg og parkering.

Tilgrensende arealer brukes til næring, handel og service. Nordvest for planområdet på andre siden fylkesveg er et par småhus plassert.



Figur 1 Omtrentlig plassering av nytt bygg.

PLANFORUTSETNINGER

Plantype

Områderegulering	X	Detaljregulering
------------------	---	------------------

Gjeldende plangrunnlag for området

Kommuneplanens arealdel	<i>Kommuneplanens arealdel 2010-2021</i> , Rissa kommune (PlanID: 16242010006), 23.09.2010
Reguleringsplan	<i>Områderegulering Rissa sentrum</i> (PlanID 16242013004), 09.09.2021 Se planens bestemmelser for detaljregulering.

Andre føringer

Statlige føringer	Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
	Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
	Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

	Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
Regionale føringer	Regional plan for arealbruk 2022-2030 i Trøndelag
Kommunale føringer	Kommuneplanens samfunnsdel 2014-2026, Rissa kommune (Ny plan er under revidering)
	Uteromsveilederen
	Boligpolitisk plan 2018-2026
	Guide – Folkehelse, miljø, estetikk i alt vi gjør
	Kommunalteknisk VA-norm
	Risiko- og sårbarhetsanalyse 2016-2026, Rissa kommune
Pågående planarbeid	Revidering av kommuneplanens arealdel, id. 50542018002. (Forventet fremdrift – høring i løpet av 2023).

Planendring

X	Planen samsvarer med overordnet plan / gjeldende reguleringsplan	<i>5.1.6 Sentrumsformål BS3: Innenfor feltet tillates sentrumsformål, herunder kjøpesenter, forretningsvirksomhet, bevertning og tjenesteyting, eventuelt med kontor og / eller bolig i andre og/eller tredje etasje.</i>
X	Ønsker endringer i forhold til gjeldende planer	Endring fra 4 etasjer til 7 etasjer, max gesimshøyde fra 17,5 m til ca. 22m.
	Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet	
X	Planen vil erstatte deler av følgende planer	<i>Områderegulering Rissa sentrum (PlanID 16242013004), 09.09.2021</i>

Konsekvensutredning/planprogram

	Krav om konsekvensutredning / planprogram	
X	Ikke krav om konsekvensutredning / planprogram	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> I veilederen <i>Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (pbl)</i> , har departementet uttalt at det i bestemmelsen er ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse, og at 15 daa kan være et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område på en viss størrelse.

	<p>I denne planen er området for <i>Nye bolig- og fritidsboligområder</i> langt under 15 daa. Planforslaget vurderes dermed ikke å utløse krav om konsekvensutredning etter § 6.</p> <p>Planen 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 pbl § 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.

UTREDNINGS OG ANALYSEBEHOV

Hovedtema	Kommentar
Naturmangfold (naturtyper, biologisk mangfold)	Eventuelle konsekvenser/påvirkning på naturmangfold beskrives og vurderes iht. naturmangfoldloven § 8-12.
Kulturminner og kulturmiljø	Det minnes om aktsomhetsplikten jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.
Landskap	Tiltakene kan medføre visuelle endringer av nærmiljøet og omkringliggende arealer. Både nær- og fjernvirkning av tiltakene beskrives og vurderes.
Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)	Det skal gjøres vurderinger av om tiltaket vil føre til forurensning av grunnen. 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 utløst av planen skal vurderes.
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	Norge har lovfestet et mål om å bli et lavutslippssamfunn i 2050. Det skal gjøres rede for tiltak som bidrar til å nå målet. Valg av energiløsninger skal i størst mulig grad baseres på fornybare energikilder. Alle nybygg større enn 130 m ² , med behov for oppvarming skal oppføres fullt tilrettelagt for vannbåren varme (jf. bestemmelsene, punkt 5.1.1).
Teknisk infrastruktur	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. Det må utarbeides en overordnet VA-plan i tråd med kommunens VA-norm. Det må ikke bygges over kommunalt ledningsnett. Det er privat vannverk i området som må høres i saken.
Trafikksikkerhet	Eksisterende trafikkgrunnlag og beregnet trafikkmengde beskrives. Helheten i trafikkløsningen, adkomst til boligene og parkeringsareal vurderes. Vurdere eventuelle konsekvenser tiltaket vil medføre på overordnet vegnett

<p>Virksomheter som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred</p>	<p>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.</p> <p>Geoteknisk vurdering av grunnforholdene for planlagt bebyggelse må gjennomføres som del av planprosessen og ikke utsettes til byggesak. Geoteknisk vurdering gjøres på grunnlag av geotekniske rapporter utarbeidet i forbindelse med sentrumsplanen. Hvis dokumentene ikke er tilstrekkelig dekkende, må det gjøres selvstendige vurderinger. Nødvendigheten av geoteknisk fagkyndig kompetanse må vurderes for hvert enkelt tiltak. Eventuelle stabiliserende tiltak, eller andre nødvendige geotekniske tiltak må være gjennomført før søknad om tiltak.</p> <p>Utbygging skal vurderes mot mulige konsekvenser av 20 års nedbør vist i overvannsmodellen utarbeidet av Asplan Viak, datert 18.04.2017 (vedlagt referatet). Avbøtende tiltak mot flomskader skal vurderes.</p>
<p>Barn/unges, eldres og funksjonshemmedes interesser.</p>	<p>Bruk av området til lek og opphold. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas så langt dette er mulig.</p> <p>Statlige retningslinjer på disse feltene.</p>
<p>Byggefase</p>	<p>Hensynet til beboere og omgivelsene må ivaretas i utbyggingsfasen. Det bør tilstrebes en etappevis utbygging der gode uterom sikres også under utbygging.</p>
<p>Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.</p>	<p>Viser til områdeplanens punkt 4.1.1, om estetisk kvalitet og god materialbruk i bygning.</p>

MERKNADER

1.

Siden det var strid i planbestemmelsens punkt om tillatt høyde og antall etasjer på fremtidige bygg i sentrum, ble planinitiativet forelagt arealutvalget 20.12.2022 for uttalelse.

Utvalget kom frem til følgende punkter:

- ønsket gesimshøyde og dertil etasjer som presentert i planinitiativet er akseptabelt
 - det må undersøkes om høyden kan være til sjenanse mht utsikt fra boligområde i nord/nord-øst
 - med at det bygges høyere enn kravet, er det ønskelig at det legges ekstra vekt på grøntareal o.l.
- grøntareal bør være tilgjengelig for alle, eventuelt i egne soner.
- parkering til boligene bør være under tak.
- minimumskrav til parkeringsplasser for bolig bør vurderes å økes.
- oppfordrer til parkeringskjeller, vil løse alle parkeringsutfordringer.
- Innspill til plassering:

- kan parkering legges mellom byggene, om dette ikke går på bekostning av minimumskrav til grøntareal?
- for å åpne opp for mer solrikt uteareal vest for nytt bygg, kan evt. byggene plasseres nærmere hverandre
- mht. parkeringsdekning til formål 'næring', må planen følge planbestemmelsens punkt 5.1.1 for kontor/butikk, dvs. min. 1,5 parkeringsplasser pr. 100m² BRA.
- privat parkering til leilighetene må plasseres innen felt BS3.
- planbestemmelsens krav om *min. 50% av parkeringsbehov skal dekkes av parkering i bygning eller felles parkeringshus* må overholdes.
- planområdet inkluderer eksisterende bygning med dertil parkeringsdekning. Forslagsstiller må ta høyde for gitte parkeringsplasser for dette bygget, iht. byggesaken den gang.

2. Til info

Under punkt G7 i planinitiativet, *Pågående planarbeid i nærhet til planområdet*, står det at det pågår planarbeid for etablering av seilsporthavn. Kommunen ønsker å informere om at denne planen er ferdig regulert.

Under punkt H3 i planinitiativet, *Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse*, står det at det planlegges en offentlig aktivitetspark ca. 100 m øst for planområdet. Kommunen ønsker å informere om at denne parken er ferdigstilt.

I oppstartsmøtet ble det spørsmål om dimensjonering av vei mellom Rådhusveien 14 og 16. Kommunalteknikk vil oversende informasjon vedrørende dette.

FORELØPIG FRAMDRIFT*

Planlagte dato for varslings/høring av planforslag	Februar/mars 2023
Planlagte dato for oversendelse av planforslag til kommunen	Sommer 2023
Førstegangs behandling i det faste utvalg for plansaker	<i>Kommunen vil følge gjeldene frister i saksbehandlingen, dvs førstegangsbehandling innen 12 uker fra ferdig planforslag er mottatt</i>
Offentlig ettersyn	Sensommer/høst 2023
Andregangs behandling i det faste utvalg for plansaker	November 2023
Endelig planvedtak i kommunestyret	Desember 2023

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

VARSLING AV PLANOPPSTART

- Kommunen sender adresseliste med berørte offentlige myndigheter og naboer til forslagsstiller.
- Før planarbeidet varsles igangsatt ønsker kommunen at varslingsmateriale oversendes for gjennomsyn.
- Planoppstart skal kunngjøres i Fosna-Folket og på kommunens hjemmeside. Kommunen ønsker tilsendt kopi av annonse og dato for kunngjøring.

- Oppstartsvarselet 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.
- Kopi av referatet fra oppstartsmøtet og sosi-fil sendes regionale myndigheter.
- Forslagsstillers navn og adresse samt en frist på minimum 3 uker for å sende inn innspill til planarbeidet.
- Det skal fremgå av varselet om kommunen har vurdert at planen utløser krav om konsekvensutredning eller ikke.

INNSENDING AV 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:

- Oversendelsesbrev
- Målestokkriktig plankart i farger i PDF-format
- Plankart digitalt (i henhold til siste SOSI-standard). All plantekst som påskrift.
- Bestemmelser, pdf og redigerbart format (f.eks. word)
- Planbeskrivelse, pdf og redigerbart format (f.eks. word)
- Oversiktskart -Kartgrunnlag med eiendomsgrenser, inntegnet plangrense, målestokk, tydelig påsatte navn. Alle navn som benyttes i planbeskrivelsen skal være påført oversiktskartet.
- Liste over varslede
- Varslingsbrev
- Innkomne merknader
- Overordnet ledningsplan (VA-plan), sosi og pdf

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.

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.

PLANGEBYR

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

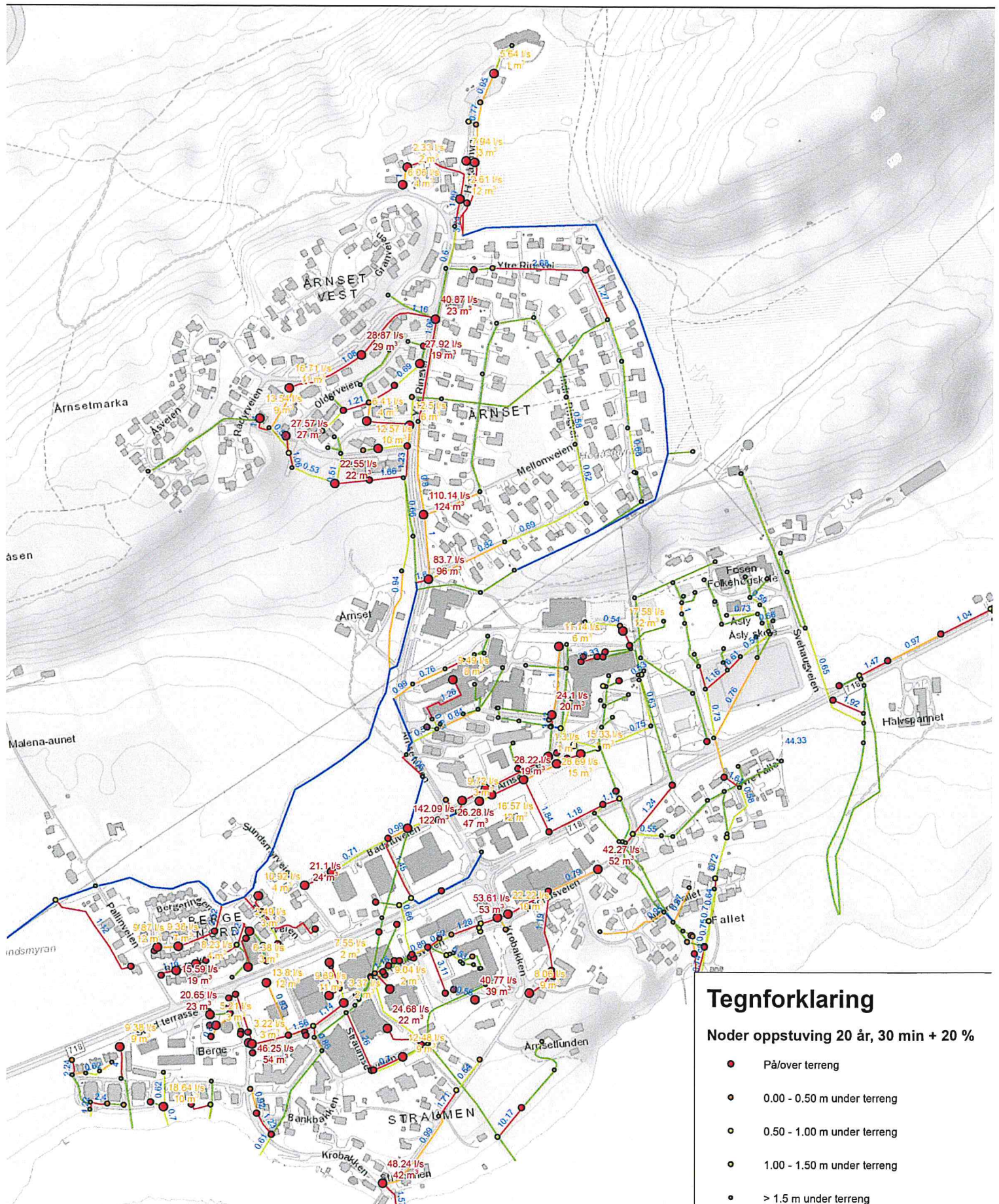
GODKJENNING AV REFERAT

Det bes om tilbakemelding fra tiltakshaver/plankonsulent om at referatet godkjennes.

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

Med hilsen
Rita Rosvoldaune
saksbehandler plan
Planavdelingen
46859088

Vedlegg
Overvannsmodell 20 års nedbør
Varslingsliste Rådhusveien 14



Tegnforklaring

Noder oppstuvning 20 år, 30 min + 20 %

- På/over terreng
- 0.00 - 0.50 m under terreng
- 0.50 - 1.00 m under terreng
- 1.00 - 1.50 m under terreng
- > 1.5 m under terreng

Ledninger kapasitet 20 år, 30 min + 20 %

- 0-50 % av kap. brukt
- 50-75 % av kap. brukt
- 75-100 % av kap. brukt
- > 100 % av kap. brukt
- Innlagte bekker/ledninger

602530-11 OV-modell Rissa

Vedlegg 7
 Analyseresultat 20 års nedbør, 30 min varighet
 Noder: Oppstuvning (vannstand under terreng)
 Ledninger: % av kapasitet brukt
 Oversvømmelser angitt med rød/oransje tekst

Sign.: MMR
 KS: VK
 Dato: 18.04.2017
 1:5000 (A3)



Naboliste:

Gnr	Bnr	Snr	Eiendommens gateadresse	Eiers navn	Eiers adresse	Eiers rolle
122	22	0	Rådhusveien 12	STIG RAGNAR EIENDOM AS	Rådhusveien 12, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
124	169	0	Rådhusveien 16	KUBEN KJØPESENTER AS	v/Benjamin Schei, 7105 STADSBYGD	Hjemmelshaver
122	274	0		RISSA KRAFTLAG SA	Postboks 38, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
122	267	0		INDRE FOSEN KOMMUNE	Postboks 23, 7101 RISSA	Hjemmelshaver
122	266	0	Rådhusveien 12	SAMEIET KREMMERGÅRDEN RISSA	Rådhusveien 12, 7100 RISSA	Kontakt for seksjonssameie
122	266	0	Rådhusveien 12	5054-122/266/0/1 (STIG RAGNAR EIENDOM AS)	Rådhusveien 12, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
122	266	0	Rådhusveien 12	5054-122/266/0/2 (STIG RAGNAR EIENDOM AS)	Rådhusveien 12, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
122	266	0	Rådhusveien 12	5054-122/266/0/3 (MOHOLT ASLE LAJOS)	RÅDHUSVEIEN 12, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
122	266	0	Rådhusveien 12	5054-122/266/0/4 (INDRE FOSEN TANNKLINIKK AS)	Rådhusveien 20, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
122	266	0	Rådhusveien 12	5054-122/266/0/5 (INDRE FOSEN TANNKLINIKK AS)	Rådhusveien 20, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
122	266	0	Rådhusveien 12	5054-122/266/0/6 (AAS JIM MARTIN)	Rådhusveien 12, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
122	266	0	Rådhusveien 12	5054-122/266/0/7 (JABBARKHAIL SHAHWALI)	RÅDHUSVEIEN 12, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
122	266	0	Rådhusveien 12	5054-122/266/0/8 (AASEN RAGNAR SÆTHER)	Rådhusveien 12, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
122	266	0	Rådhusveien 12	5054-122/266/0/9 (VIKAN OLE PETTER ÅBERG S)	RÅDHUSVEIEN 12, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
122	266	0	Rådhusveien 12	5054-122/266/0/10 (DAHLE PATRICK WIBORG)	RÅDHUSVEIEN 12, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
122	266	0	Rådhusveien 12	5054-122/266/0/11 (HAGEN WILLY)	RÅDHUSVEIEN 12, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
122	266	0	Rådhusveien 12	5054-122/266/0/12 (TROSETH GUNN IRENE)	TORSRUDSTUBBEN 15, 3430 SPIKKESTAD	Hjemmelshaver
122	266	1		STIG RAGNAR EIENDOM AS	Rådhusveien 12, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
122	266	2		STIG RAGNAR EIENDOM AS	Rådhusveien 12, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
122	266	3	Rådhusveien 12	MOHOLT ASLE LAJOS	RÅDHUSVEIEN 12, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
122	266	4	Rådhusveien 12	INDRE FOSEN TANNKLINIKK AS	Rådhusveien 20, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
122	266	5	Rådhusveien 12	INDRE FOSEN TANNKLINIKK AS	Rådhusveien 20, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
122	266	6	Rådhusveien 12	AAS JIM MARTIN	Rådhusveien 12, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
122	266	7	Rådhusveien 12	JABBARKHAIL SHAHWALI	RÅDHUSVEIEN 12, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
122	266	8	Rådhusveien 12	AASEN RAGNAR SÆTHER	Rådhusveien 12, 7100 RISSA	Hjemmelshaver

122	266	9	Rådhusveien 12	VIKAN OLE PETTER ÅBERG S		RÅDHUSVEIEN 12, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
122	266	10	Rådhusveien 12	DAHLE PATRICK WIBORG		RÅDHUSVEIEN 12, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
122	266	11	Rådhusveien 12	HAGEN WILLY		RÅDHUSVEIEN 12, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
122	266	12	Rådhusveien 12	TROSETH GUNN IRENE		TORSRUDSTUBBEN 15, 3430 SPIKKESTAD	Hjemmelshaver
189	5	0		TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE		Fylkets hus, Pb 2560, 7735 STEINKJER	Aktuell eier
122	357	0	Badstuveien 2	BILHJELP1 AS		Badstuveien 2, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
122	359	0	Badstuveien 4	EUROBYGG EIENDOM AS		c/o AKA AS, Hvervenmoveien 49, 3511 HØNEFOSS	Hjemmelshaver
122	282	0	Sundsmyrveien 1	KROKDAL HEIDI ANITA B		STRAUMSETVEIEN 6, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
122	282	0	Sundsmyrveien 1	KROKDAL HÅVARD		STRAUMSETVEIEN 6, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
122	303	0	Rådhusveien 15	RISSA EIENDOM AS		, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
122	273	0	Rådhusveien 17	RISSA EIENDOM AS		, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
122	265	0	Rådhusveien 15	RISSA EIENDOM AS		, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
122	16	0	Rådhusveien 10	Strømmen Eiendom AS		Åsveien 42, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
122	20	0	Rådhusveien 10	Strømmen Eiendom AS		Åsveien 42, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
122	356	0	Badstuveien 6	INDRE FOSEN KOMMUNE		Postboks 23, NORGE, 7101 RISSA	Hjemmelshaver
122	18	0	Sundsmyrveien 3	KROKDAL HEIDI ANITA B		STRAUMSETVEIEN 6, 7100 RISSA	Hjemmelshaver
122	18	0	Sundsmyrveien 3	KROKDAL HÅVARD		STRAUMSETVEIEN 6, 7100 RISSA	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
AtB	994686011
Trøndelag Brann- og redningstjeneste IKS (TBRT)	992047364
Nettselskapet AS	921688679
Fosen renovasjon	978669360
Rissa Vannverk SA	970187308
Fosen Naturvernforening	895885002

Kommunen varsler de kommunale rådene.