

Referat fra oppstartsmøte

Detaljregulering – Hyttefelt Rugldalen gnr/bnr 8/4

Plan id 20240002
Saksnummer 24/2518
Møtedato 20.11.24 (rev. 06.12.24)
Saksbehandler Bilal Khushi
Referat sendes
Fakturaadresse

Møtedeltakere

Forslagsstiller Øyvind Rugelsjøen
Konsulent Espen Daaland Holmli, Heidi Holmefjord Sagen, Monica Moum
Fra kommunen Øystein Engan, Bilal Khushi, Ingrid Fossum

1. PLANSTATUS

Forholdet til regional plan for arealbruk

[Regional plan for arealbruk - Trøndelag fylkaeskommune](#)

Regional plan for arealbruk 2022-2030

Bærekraftig og stedstilpasset arealpolitikk i Trøndelag

Forholdet til Kommuneplanens samfunnsdel

[Kommuneplanens arealdel](#)

KPA Arealstrategi. 2.2 – fritidsbebyggelse.

Forholdet til Kommuneplanens arealdel

Det skisserte plankartet er delvis i tråd med KPA.

Eksisterende reguleringsplaner

Planområdet er uregulert og grenser til eksisterende reguleringsplan i nordvest (planID 19860001). Ingen reguleringsplaner vil bli opphevet som en del av planarbeidet.

Andre kommunale føringer

- VA-anlegget skal prosjekteres og utformes i tråd med kommunens VA-norm.
- Planarbeidet skal forholde seg til kommuneplanens arealdel (KPA) og ta hensyn til jordvern samt nasjonale forventninger knyttet til vern av dyrket mark og steingjerder.



EATNEMENARPIE
/ VERDENSARV



INDUSTRIJE
/ INDUSTRI



KULTUVRE
/ KULTUR

- Kulturlandskapet må hensyntas, da området kan inneholde elementer av kulturhistorisk interesse. Det er mulig at byantikvaren ønsker å involvere seg for å vurdere og ivareta disse verdiene.
- Planområdet ligger innenfor et reindriftsområde, og det er derfor nødvendig å konsultere med relevante reindriftsmyndigheter dersom oppstart av planarbeidet tillates. Kommunen skal ivareta reindriftsinteressene gjennom dialog og samarbeid med berørte parter.

Andre aktuelle politiske vedtak

Planer som er i tråd med KPA har blitt avslått. Kun nevne.
Er det gjort noen vedtak som legger føringer for planarbeidet?

2. FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDEEN

Forslagsstiller presenterte planområdet på 120 dekar. Områdene rundt er hovedsakelig bestående av skog og innmarksbeite. Planen inkluderer utvikling av 20 hytter i en tradisjonell stil, med både en- og to-etasjes varianter, inkludert oppstuggu. Muligheten for å bygge utenfor det eksisterende byggeområdet / arealet ble diskutert, noe kommunen er svært skeptisk til.

En tomteskisse ble presentert med forslag til plassering av hyttene. Det ble påpekt at planområdet berører en bekk, samt en flyttlei for reindrift som krever vurdering. Generelt vurderes området som gunstig for hyttebygging av tiltakshaver, og størstedelen av planen er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Planen vil bringe en liten økning i trafikk på avkjøringen til fylkesvei 30, men dette anses ikke som vesentlig. Tiltakshaver ser ikke behov for oppgradering av vei.

Tiltakshaver ønsker innspill på relevante høringsparter, både offentlige og private interessenter. Forslagsstiller mener det ikke er behov for konsekvensutredning (KU), da kun små områder foreslås omdisponert fra LNF-område til utbyggingsområde.

Tilbakemelding på teknisk infrastruktur, inkludert eksisterende vei og andre fasiliteter, ble etterspurt.

3. SENTRALE PROBLEMSTILLINGER

Kulturminner og kulturlandskap – Evt flere punkter om kulturlandskap, steingjerde m.m.

Naturmangfold – Det ønskes en grundig naturmangfoldutredning etter NiN-metoden, med særlig fokus på å ivareta myrområder.

Reindrift – Konsultasjonsplikt.

Utnyttelse - 250m² i Kommuneplanens arealdel. Kommunen anbefaler mindre utnyttelsesgrad enn rammene som er satt i KPA.

Landskap / terreng – Brekk i terrenget og potensielle landskapsvirkninger bør vurderes nøye for å sikre en god tilpasning til omgivelsene.

Landbruk – Planarbeidet må vurdere og ivareta hensynet til dyrket mark i området, og unngå unødvendige inngrep i landbruksområder.

Flom og vassdrag – Planarbeidet må ta hensyn til flomfare og sikre tilstrekkelig avstand fra vassdrag. Tiltakene skal ikke forårsake problemer for eksisterende områder.

Renovasjon – containerløsning

Spørsmål om dyrka mark. Betegnet som dette fram til det omdisponeres.

4. TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

4.1 Hovedgrep

Planen bør unngå å tilrettelegge bygging på dyrket mark og på LNF-områder som ligger utenfor arealdelen i KPA. Det må også tas hensyn til eventuelle konsekvenser for nærliggende vassdrag, spesielt der planområdet berører en bekk.

Dersom det planlegges utbygging utenfor arealdelen i KPA, vil det utløse krav om en konsekvensutredning (KU). Innenfor arealdelen kan det være mulig å unngå dette kravet. Kommunen er svært skeptiske til bygging utenfor byggeområdet, og dette vil bli nærmere diskutert av tiltakshaver og forslagsstiller.

4.2 Planavgrensning

Kommunen har foreløpig ingen spesifikke innvendinger mot planavgrensningen. Det anbefales likevel å gjennomføre en kontrollmåling for å sikre nøyaktighet, eller alternativt være raus med avstandene i denne fasen. Dette bør avklares før det utarbeides en mulighetsstudie.

4.4 Utforming og utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden og utformingen av den planlagte bebyggelsen bør være i samsvar med eksisterende og omkringliggende fritidsbebyggelse for å sikre god tilpasning til områdets karakter.

For å tydeliggjøre eventuelle silhuettvirkninger kan det være nødvendig å utarbeide høyde- og volumstudier. Disse studiene bør vise hvordan bygningene vil påvirke landskapet sett fra ulike vinkler og avstander.

4.5 Estetikk og stedstilpasning

Det anses ikke som nødvendig å gjennomføre en fullstendig stedsanalyse. Likevel bør planarbeidet baseres på en grundig vurdering av stedets egenskaper og karakter.

Stedstilpasningen bør utformes i samsvar med føringene i arealdelen. (Under 1.11) [Kommuneplanens arealdel](#)

4.6 Parkering og trafiksikkerhet

Ingen føringer på dette tidspunktet.

4.7 Adkomst

Ingen føringer på dette tidspunktet.

4.8 Landbruk

Områder betegnet som dyrka mark skal opprettholde denne statusen inntil de eventuelt omdisponeres gjennom planarbeidet.



EATNEMENAERPIE
/ VERDENSARV



INDUSTRIE
/ INDUSTRI



KULTURVRE
/ KULTUR



4.9 Klima og miljø (sammen med punkt under)

Her ønskes et arealregnskap, klimagassregnskap og konsekvenser for tema «klima og miljø».

4.10 Materialbruk og klimaavtrykk

Planen må redegjøre for forventet klimaavtrykk, inkludert materialvalg og energitiltak. Valgte løsninger skal begrunnes for å vise hvordan de bidrar til å redusere klimagassutslipp og fremme bærekraftige tiltak.

4.11 Barn og unges interesser

Barn og unges representant får saken på høring.

4.12 Rekkefølgebestemmelser

Ingen føringer på dette tidspunktet.

4.13 Kommunaltekniske anlegg

Plukk med interne innspill som har kommet fra brann og kommunalteknikk inn her. Klipp gjerne inn innspillene (kanskje litt redigert). Skisser deretter om man allerede nå har noen løsninger eller mer konkret.

Brannvann

Brannvannskapasitet må vurderes (behovet må beskrives). Det må forelegges kapasitetsberegninger, kontakt driftsavdelingen for dette.

Overvann

Det må avklares hvordan overvann skal håndteres. Overvann skal primært håndteres på egen tomt/lokalt. Dersom dette ikke er mulig må det vurderes løsninger for fordrøying. Eventuelt behov for påslipp må avklares med kommunen først. Planen må utrede hvordan dette kan løses. Forslagsstiller må avklare dette med ansvarlig for overvann i kommunen (drift). Det skal skrives referat fra møtet, forslagsstiller er ansvarlig for dette. Referatet skal følge planforslaget.

Drikkevann

Planen må avklare hvordan man skal løse drikkevannsforsyning i området. Det skal utarbeides en overordnet VAO plan som skal sendes inn sammen med planforslaget. Denne skal utarbeides etter kommunale normer. Påkoblingspunkt mot VA nett skal avklares med ansvarlig i kommunen. Forslagsstiller må ta initiativ for et møte med ansvarlig for vannforsyning i kommunen for avklaringer. Det skal skrives referat fra møtet, forslagsstiller er ansvarlig for dette. Dette referatet skal følge planforslaget.

Avløp

Planen må avklare hvordan man skal løse avløpssituasjonen i området. Det skal utarbeides en overordnet VAO plan som skal sendes inn sammen med planforslaget. Denne skal utarbeides etter kommunale normer. Påkoblingspunkt mot VA nett skal avklares med ansvarlig i kommunen. Forslagsstiller må ta initiativ for et møte med ansvarlig for vannforsyning i kommunen for avklaringer. Det skal skrives referat fra møtet, forslagsstiller er ansvarlig for dette. Dette referatet skal følge planforslaget.

Avfall

Avfall skal håndteres etter enhver tids gjeldende norm.





4.14 Eiendomsforhold

Planen skal redegjøre for forslagsstillers eiendomsforhold i planområdet. Dersom planen legger opp til nødvendig bruk av annen grunn (gjennom for eksempel rekkefølgekrav) bør forslagsstiller dokumentere at de har tilgang til denne grunnen i planprosessen.

Eiendomsgrensene må avklares, og det er mulig oppmåling er nødvendig. Viser til pkt. 4.2.

4.15 Veinavn

Ved etablering av en ny vei kan det vurderes å videreføre det eksisterende veinavnet.

4.16 Utbyggingsavtale

Ingen anlegg for kommunen. Ikke aktuelt.

5. KRAV TIL PLANLEVERANSE

Komplett planmateriale skal være i henhold til plan- og bygningsloven § 12-1 og kart- og planforskriften §§ 9 og 10. Kommunen har egne maler for planbestemmelser, planbeskrivelse og ROS analyse og det bes om at mal benyttes ved utarbeiding av planforslaget.

Komplett planleveranse skal minimum bestå av:

Plankart (pdf)

Plankart (sosi fil)

Planbestemmelser (word og pdf)

Planbeskrivelse (word og pdf)

ROS analyse (word og pdf)

Overordnet VAO plan

Naturmangfoldvurdering

Høringsinnspill til planoppstart

Merknadsmatrise hvor alle innspill er kommentert hvordan de er håndtert i planforslaget (kan innarbeides i planbeskrivelse)

Oppstartsvarsel

Illustrasjoner

Følgende problemstillinger må vises og vurderes gjennom illustrasjoner:

Høyde og volumstudier

3D modell

Volumstudie kan erstatte dette punktet.

Særskilte utredninger

Kulturlandskap, kulturhistorie (planbeskrivelsen)

Landbruk – dyrka mark (planbeskrivelsen)

Reindrift – flyttlei (planbeskrivelsen)

Aktsomhetsområde flom

Konsekvensutredninger





Dersom det planlegges for utbygging *innenfor* byggeområdet, i tråd med KPA, blir planinitiativet vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning §§ 6 og 8. Tiltaket faller ikke inn under Vedlegg I. § 8, som sier at reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. § 10. Kommer planen i konflikt med ett eller flere av kriteriene i § 10, skal det utarbeides konsekvensutredning.

Planinitiativet vurderes da verken å ha et omfang eller innhold som utløser krav om konsekvensutredning, slik det er formulert i kriteriene i § 10 (egenskaper ved planen, lokalisering og påvirkning på omgivelser, og egenskaper ved virkninger). Tiltaket anses ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Samarbeid og medvirkning

Utover den lovbestemte høringer anbefaler kommunen at forslagsstiller tidlig etablerer kontakt med naboer og andre berørte av planarbeidet. God og tidlig informasjon gir større forståelse og forutsigbarhet for alle parter i planarbeidet.

Tilbakemeldinger må tas med videre i planarbeidet. Skriv referat slik at det er god dokumentasjon for ettertiden.

Ved oppstart av planarbeidene er det forslagsstiller som organiserer og gjennomfører medvirkningsprosessen. Det er viktig at forslagsstiller har en dialog med saksbehandler gjennom medvirkningsperioden.

Røros kommune ønsker et tett samarbeid med forslagsstiller, både på skissenivå før hovedgrepet fastsettes og underveis med utarbeidelse av planmaterialet. Saksbehandler på plan kan kontaktes ved behov for drøftinger og lignende.

Konsultasjon

I henhold til sameloven kap. 4 skal det vurderes så tidlig som mulig om saken skal konsulteres med samiske interesser.

6. FREMDRIFT

Plan- og bygningsloven har behandlingsfrist på 12 uker for private planforslag. Denne kan fravikes ved avtale. Både forslagsstiller og kommunen er tjent med mest mulig forutsigbarhet i saken og ønsker et konstruktivt samarbeid og mener det er hensiktsmessig at planforslaget bearbeides før det legges fram politisk. Partene er innstilt på at det er aktuelt å avtale en annen framdriftsplan enn lovens hovedregel på 12 uker, for at kommunen kan gi en skriftlig tilbakemelding på mottatt planforslag, og forslagsstiller kan revidere planforslaget før politisk behandling.

7. KONKLUSJON

Kommunen vil anbefale oppstart av planarbeidet dersom initiativet er i samsvar med kommuneplanens arealdel (KPA) og utbyggingen skjer innenfor byggeområdet. Dersom planarbeidet innebærer bebyggelse utenfor områdene definert i KPA, vil kommunen ikke kunne fremme planen.





8. PLANGEBYR

Det må betales gebyr for behandling av reguleringssaker i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ når planen legges ut til offentlig ettersyn. Det er også gebyr på saker som fremmes til utvalg for plansaker for avklaring etter pbl § 12-8, 1. eller 2. ledd.

Gebyr sendes:

Øyvind Rugelsjøen

Ettersendes etter møtet:

Mal for planbeskrivelse

Mal for planbestemmelser

Naboliste

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt 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. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

Planforslaget må sendes kommunen innen 12 måneder etter oppstartsmøtet. Dersom det går mer enn dette før vi mottar planleveranse vil kommunen avslutte saken. Dersom saken allikevel ønskes fremmet må det avholdes nytt oppstartsmøte.

