



Indre Fosen kommune
Rådhusveien 13, 7100 Rissa
Sentralbord: 73852700
postmottak@indrefosen.kommune.no

Referanse:
Dato: 16.01.2019

Til:

Internt notat

Referat fra oppstartsmøte den 31.01.2019

Saksnavn: Detaljreguleringsplan Amborneset

SaksID: 2018/11627

PlanID: 50542019003

Saksbehandler: Tone Wikstrøm, Indre Fosen kommune

Møtested: Rissa Rådhus

Møtedato: 31.01.2019

Til stede fra forslagsstiller:

- Siri Monkan – plankonsulent, Plan arkitekter AS
- Stein Audun Jenssen – arkitekt, Skibnes Arkitekter AS
- Gerd Åsta Bones og Mike Naylor, grunneiere og eiere av Matematikkølgen

Til stede fra kommunen:

- Siri Vannebo, arealsjef Indre Fosen kommune
- Tone Wikstrøm, saksbehandler Indre Fosen kommune

1. Plannavn

Detaljreguleringsplan Amborneset

2. Bakgrunnen for å igangsette planarbeidet

Tiltakshaver ønsker å etablere 8 leiligheter, 8 hotellrom, samt videreutvikle matematikkølgen som virksomhet.

Det er behov for flere overnattingsplasser i området. Leilighetene skal selges på det private markedet og hotellrommene skal leies ut.



*Fantastiske
Fosen*

Vedlagt referatet er materialet som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Anmodning om oppstartsmøte

Øvrige dokumenter (vedlegg) som var vedlagt anmodningen har blitt inkludert i møtereferatet.

Tanker bak planarbeidet

Innledningsvis i oppstartsmøtet, startet forslagsstiller med å informere om tankene bak planarbeidet:

Overnatting er en fordel for videreutvikling. Dette kan føre til en mye større bruk av matematikkbølgen. Målgruppen er først og fremst lærere og lærerutdannede, men også andre som kan være interesserte. Kombinasjonen utleie og konferansesenter for å sikre drift av matematikkbølgene.

Eksisterende hytter var ikke brukbar, og samtidig av en svært enkel standard. Disse er i dag revet.

Det er samtidig ønske om å ha overnatting ved mulige tilstelninger. Det eksisterer mange turmuligheter i området, og Fjordsenteret (Hindrem) leier helst ikke ut for enkeltvise dager, da de helst ønsker ukesutleie. De henvender seg samtidig til en litt annen målgruppe. Det er muligheter godt samarbeide og de er innstilt på å utnytte hverandres kapasitet.

Forslagsstiller har planer om å utvikle en park som skal være tilgjengelig for alle. Har startet samarbeidsprosjekt med et lekeapparatprodusent Søve for å utvikle nye modeller for lek og matematikk. Dette er tenkt etablert i nærheten av pavilliong. Kunstgalleri – matematisk kunst.

Forslagsstiller ønsker også å utforske mulighetene for å etablere en liten butikk med kafé, og tilgang til fiskebrygge. Ikke utleie av båter.

Leiligheter – selge. Sameie i matematikkbølgen. Når de ikke benytter det skal hyttene leies ut gjennom et driftsselskap. Viss minimum av tiden skal leies ut.

Stedet har et uforløst potensiale. Ønsker å bygge opp under stedet slik at man kan tiltrekke seg besøkende. Skape en attraksjon. Spennende arkitektur og en helhetlig plan for området. Bygge videre på stilen i eneboligen. Opptatt av å tilpasse landskapet. Matematikk hovedfokus. Kunst og læring. QR-kode. Vinterbelyst.

Destinasjonen skal ha en helhet og egenverdi.

Hytter i ett med naturen. Hensyn til landskapet. Nærliggende å tenke Stokkøya med en annen type innhold og annet utseende.

3. Planforutsetninger

Reguleringsplanform jfr. PBL kap. 12:

Detaljregulering	<input checked="" type="checkbox"/>	Områderegulering	<input type="checkbox"/>
Endring av plan	<input checked="" type="checkbox"/>	Mindre endring av plan	<input type="checkbox"/>

Området berøres av følgende overordnede planer (fylkesplaner, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områdereguleringsplaner, temaplaner m.m).:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål som blir berørt
505417182003004	16.12.03	Kommunedelplan for Seter/Hindrem	Innenfor område som er unntatt rettsvirkning hvor vedtatt reguleringsplan skal gjelde

Ny plan vil erstatte (helt eller delvis) følgende andre planer:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål som blir berørt
505417182003001	19.02.03	Amborneset aktivitets- og fritidssenter	Flere

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

Ja

Nei

Merknad: _____

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

Ja

Nei

Merknad: Området er i foreliggende kommunedelplan unntatt rettsvirkning fordi vedtatt reguleringsplan fra 19.02.2003 skal gjelde. I gjeldende reguleringsplan er området regulert til natur- og aktivitetssenter, samt bevaring fornminner. Foreliggende planforslag innebærer en tettere utnyttelse av arealet til fritidseiendom/utleieenheter

Vil planforslaget utløse krav om konsekvensutredning jfr. Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven?

Ja

Nei

Merknad:

- Faller planen innunder forskriftens § 2: Skal konsekvensutredes - **Nei**
- Faller planen innunder forskriftens § 3: Skal vurderes nærmere - **Nei**

NB! Dersom planen faller innunder § 3 men IKKE innunder §4 (vedlegg III) skal dette fremgå av varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet, jfr. forskriftens § 4.

Kommunen understreker at ved kunngjøring av oppstart, må det være en plan for hvordan det i planarbeidet skal opprettes kontakt med ansvarlig myndighet om forholdet til viktige natur-/kulturverdier:

- Fylkesmannen har ansvaret for områder med stor verdi for naturmangfold og/eller friluftsliv. Planområdet ligger i kontakt med strandsonen og statlig sikra friluftsområder (se vedlegg: naturbase/faktaark fra Miljødirektoratet).

- Fylkeskommunen og Sametinget har ansvar for kulturminner og kulturmiljø som er automatisk fredet jf. Kulturminneloven §4. Planområdet berører, eller er i kontakt med, flere automatisk freda kulturminner, samt to bygninger som er SEFRAK-registrert (se vedlegg: kulturminner/skjermbilde fra Askeladden).

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området?

Ja Nei

Merknad: _____

Planforslaget må forholde seg til følgende rikspolitiske retningslinjer (RPR)/statlige planretningslinjer (SPR) og bestemmelser

	SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
X	RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
	RPR for vernede vassdrag
X	SPR for klima- og energiplanlegging i kommunene
	Rikspolitiske bestemmelser om midlertidig stopp i etablering av kjøpesentra utenfor sentrale deler av byer og tettsteder
X	SPR for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

4. Kommunale bestemmelser og retningslinjer som gjelder for planområdet
(bestemmelser/lokal forskrift ut over vedtatte juridiske planer)

	Merknad:

5. Varsling og kunngjøring om oppstart av planarbeidet

Forslagsstiller skal varsle og kunngjøre oppstart av planarbeidet.

Kommunen sender adresseliste med berørte offentlige myndigheter og naboer til forslagsstiller.

Planoppstart skal kunngjøres i Fosnafolket og på kommunens hjemmeside.

Før planarbeidet varsles igangsatt anbefales det at varslingsmateriale oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn. Kopi av referatet fra oppstartsmøtet sendes regionale myndigheter ved varsel om oppstart.

Varselet 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.
- Forslagsstillers navn og adresse, samt en frist på minimum 3 uker for å sende inn innspill til planarbeidet.

7. Virkninger av planforslaget – utrednings- og analysebehov

Hovedtema	Undertema	Plan- beskrivelse
Samfunnssikkerhet og beredskap	Ikke aktuelt	
Landskapsbilde	Må beskrives	X
Naturressurser	Ikke aktuelt	
Naturmiljø	Må beskrives	X
Rekreasjonsverdi / Nærmiljø og friluftsliv	Må beskrives	X
Kulturmiljø og kulturminner	Må beskrives	X
Støy	Ikke aktuelt	
Teknisk infrastruktur	Må beskrives	X
Sosial infrastruktur	Ikke aktuelt	
Folkehelse, barn og unges, funksjonshemmedes og eldres interesser	Må beskrives	X

8. Samråds- og medvirkningsprosess

Grunneiere skal ta direkte kontakt med naboer og tilgrensende grunneiere. Grunneiere og rettighetshavere skal varsles direkte.

Avklare hvordan samråds- og medvirkningsprosessen skal legges opp.

Eksempler:

- 1) Informer naboer om planarbeidet og tenkt løsning før planoppstart blir varslet og kunngjort.
- 2) Særskilt medvirkning må påregnes for Borgen bygdalag.
- 3) Særskilt medvirkning må påregnes for noen sektormyndigheter, spesielt Fylkesmannen i Trøndelag (naturmiljø) og Trøndelag fylkeskommune (kulturminner).

9. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Komplett forslag sendes inn til Indre Fosen kommunes postmottak.

Følgende dokumenter skal leveres ved oversendelse av komplett planforslag.

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>	-
Liste over varslede	X
Varslingsbrev	X
Varslingsannonse/Avisannonse	X
Innkomne merknader	X
Overordnet ledningsplan, sosi og pdf	X
Illustrasjonsplan	-
Fotomontasjer	-
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:

Kommunennummer_PlanID_Plannavn_Dokumenttype_Arkstørrelse_Vxx

10. Kommunaltekniske anlegg

	<i>Merknad:</i>
Veg	Må vurderes
Vann	Må vurderes
Avløp	Må vurderes
Renovasjon	Må vurderes
Annet	

11. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Miljødirektoratet eier deler av området. Ønsker ikke privatisering av området. Planarbeidet må gå i dialog og løse dette i forbindelse med planarbeidet. F.eks. de private leiligheten - hvor stor del av områdene skal brukes, hva betyr det for disse områdene, hva genererer dette av ferdsel, osv.

Kulturminner: Forslagsstiller må gå i dialog med kulturminnemyndighetene.

Forslagsstiller må utrede mulighetene for om planen skal inn i omstillingsprogrammet. Forretningsplan må lages i samarbeid med omstillingsprogrammet. Forprosjekt er viktig for å kunne gå igang med et hovedprosjekt.

Hensiktsmessig formål: kombinert næring, fritidsbolig og friområde. Boligen må reguleres på bolig.

Krav til illustrasjoner? Jo mer konkret man kan være i oppstartsvarsel, jo mindre innspill vil man kunne få innledningsvis. Tegninger er ikke nødvendig for reguleringsplanarbeidet.

12. Framdrift

- Forslagsstillers planlagte tidspunkt for varsel om oppstart:
- Forslagsstillers planlagte tidspunkt for oversendelse av forslag til kommunen:
- Utlegging til offentlig ettersyn antas å skje senest 12 uker etter at fullstendig planforslag foreligger.

13. Materiale til grunn for oppstartsmøte

- Anmodning om oppstartsmøte
- Vedlegg kulturminner.pdf
- Vedlegg statlig sikra friluftsomr.pdf

Kopi av referatet har blitt tilsendt forslagsstiller til gjennomsyn i etterkant av møtet.

Indre Fosen kommune, den 06.02.2019

Referent: Tone Wikstrøm, arealplanlegger, Plan

For forslagsstiller: Referatet er godkjent og mottatt av Siri Monkan, Plan arkitekter.