

4.4.2024

Referat fra oppstartmøte for ny reguleringsplan for Rindal Bensin & Service

Plannavn: Rindal Bensin & Service

PlanID: 506120240002

Planinitiativ mottatt: 18.3.2024, er vedlagt dette referatet

Møtedato: **22.3.2024**

Deltakere fra Kooyman Eiendom AS: Stian Kooyman

Deltakere fra plankonsulentent Allskog: Ellen Moe

Deltakere fra kommunen: Ola Myklegard Aarnes, Bjarne Lund, Nils Ole Evjen, Heidi Reiten, Sivert Dombu

Dette er et endelig referat. Et utkast ble delt ut i møtet.

GENERELT:

Beskrivelse av planområdet/-forslaget:

Se innsendt planinitiativ for detaljregulering, datert 18.3.2024. Området omfatter eiendommen 63/12 (feilaktig angitt som 63/19 i planinitiativet).

Avgrensning av planen, innpassing mot andre planer i området, kartgrunnlag:

Området er vist med avgrensning i planinitiativet, og det er ingen reguleringsplaner der fra før.

Overordnede planer og føringer for planarbeidet:

Kommuneplan vedtatt 2013 markerer hele området til LNFR. Ny revisjon av kommuneplanen vil bli slutført tidligst i 2026.

Gjeldende reguleringsplaner for området:

ingen

SPØRSMÅL SOM BLE DRØFTA I MØTET:

Som grunnlag og dagsorden for møteavviklinga delte kommunens folk innledningsvis ut et utkast til referat, datert 22.3.2024.

Tiltakshaveren hadde på forhånd sendt inn planinitiativ datert 18.3.2024. Dette ble gjennomgått og kommentert, med utgangspunkt i §1 i Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Kommunen ser positivt på at grunneieren tar initiativ til å etablere reguleringsplan for området, som lenge har vært i bruk til andre formål enn landbruk og det derfor har vært behov for dispensasjoner.

Tiltakshaveren og plankonsulentent orienterte om at Rindals-Tre AS i mellomtida etter planinitiativet har sendt inn en søknad om dispensasjon og byggetillatelse, for et tiltak delt i to etapper. Det må avklares nærmere hva som blir rett framdrift og rekkefølge for de ulike momentene.

Kommunen hadde ellers følgende innspill (tekst i kursiv viser momenter som kom fram i møtet eller er spilt inn i etterkant):

Veg, vann og avløp

Godkjente løsninger for veg, vatn og avløp må inngå som en del av planforslaget. *Det finnes ei byggegrense mot fylkesvegen.*

ROS-analyse

Statsforvalteren har i flere sammenhenger uttrykt ønske om at en foreløpig ROS-analyse bør følge nye reguleringsplaner allerede ved oppstartvarselet. Kommunen formidler dette ønsket, men pålegger det ikke.

Miljøhensyn

Hensynet til bevaring av naturen vil trolig få større betydning enn tidligere. I dette tilfellet vil det være viktig å ha gode løsninger for å unngå utslipp til jord, luft og vatn. Det må også tas hensyn til nærliggende boliger og til landbruksdrifta i området.

Utstrekning av planområdet

Kommunen anbefaler å utvide planområdet til også å omfatte både all bygningsmasse som hører til stasjonen og nærliggende boliger. I motsatt fall vil tiltak på boliger fortsatt kreve dispensasjon fra kommuneplanens LNFR-formål. *Plankonsulenten svarte positivt på dette. Det vil også bli lagt inn siktsoner.*

Varsling av fagmyndigheter og andre instanser

- Oppstartvarsel må sendes til rette sektormyndigheter i Trøndelag fylke. Ettersom det er tale om matproduksjon, må Mattilsynet varsles. Vegmyndighetene må også inn. Det er bedre at både lista over myndigheter og nabolista er i overkant lang enn for kort.
- Oppstartvarselet kan med fordel forelegges kommunen til gjennomsyn før det sendes ut.
- Referatet fra oppstartmøtet må følge oppstartvarselet som vedlegg.
- Det kan med fordel på forhånd gjennomføres en foreløpig risiko- og sårbarhetsanalyse som også legges ved.

Til punktene i forskriftens §2 framkom under møtet følgende:

a) hvordan det skal tilrettelegges for samarbeid, medvirkning og samfunnsikkerhet

Arbeidet følger vanlige planleggingsprosedyrer.

b) om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger

Så langt ser det ikke ut til å være noen grunn til at kommunen vil komme til å stille krav om formell konsekvensutredning.

c) om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagsstilleren skal utarbeide rapportene

Planbeskrivelsen bør inneholde en grundig ROS-analyse basert på sjekkliste/mal fra DSB, men likevel tilpasset områdets størrelse og kompleksitet. Det er ikke tilstrekkelig å krysse av på et enkelt skjema. En må i tekst vise til kilder, gjøre vurderinger og foreslå eventuelle tiltak. Klimaendringer tilsier at en

er særlig nøye med å vurdere nedbør, overflatevatn, drenering og mulige effekter på nedenforliggende områder.

d) om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15

Dette er ikke aktuelt nå.

e) hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet

Ikke noe bestemt så langt, ut over det som er angitt andre steder i dette referatet.

f) om det er behov for senere dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommunen

Dette er det lett å få til dersom behovet oppstår.

g) en overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet

Kommunen behandler vanligvis alle plansaker svært raskt.

h) hvem som er kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen

Ellen Moe hos forslagsstilleren og Sivert Dombu i kommunen.

i) om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd

Det er ikke aktuelt.

Kommunens anser at kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt.

Kommunen gjør oppmerksom på at alle vurderinger fra planmyndigheten er foreløpige. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter eller interesseorganisasjoner, politiske vedtak med mer vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis.

Kommunen er innstilt på å fakturere ett samla gebyr som grunneierne så må fordele seg imellom, dersom det er flere av dem.

I oppstartmøtet kom det ikke fram noe ønske om at bestemte spørsmål må forelegges kommunestyret eller annet folkevalgt organ før planarbeidet går videre.

Krav til planleveranse

Varsel om oppstart:

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeid iht. plan og bygningslovens § 12-8. Planarbeidet skal kunngjøres i lokalavis og med varslingsbrev til berørte parter/myndigheter. Kunngjøringsannonse oversendes kommunen for kunngjøring på kommunens hjemmesider. SOSI-fil av planomriss oversendes kommunen, kommunen legger dette inn i forslagsbasen og sender over til Kartverket slik at det er tilgjengelig for regionale/statlige myndigheter ved oppstart av planarbeidet.

Innsending av planforslag:

- SOSI-fil av planen skal vedlegges planforslag, sammen med rapport for gjennomført SOSI-kontroll

- Planbeskrivelse og bestemmelser skal oversendes både som PDF og Word-fil.

Ellers legges generelle krav til innhold reguleringsplaner i plan- og bygningsloven og kommuneplanen til grunn.