

Planinitiativ og bestilling av oppstartsmøte

Plankontoret den 17.06.20

[iht. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven](#)
(planforskriften)

Reguleringsplanarbeid Moan boligområde

Vedlagt:

- Forslag til planavgrensning (PDF og sosi-fil) Planskisse
- Illustrasjon av to gamlereguleringsplaner med planlagte tomter.

1. Plankonsulent	
Firma	Plankontoret
Organisasjonsnummer	974780380.
Adresse	Myrveien 1
Postnummer	7391
Poststed	Rennebu
Telefonnummer	72428160
E-post	post@plankontoret.net
Kontakt for prosjektet hos fagkyndig	Eirik Blomli Antonsen, Nataliya Sikora
Fagkyndig har møteplikt på oppstartsmøte	
Forslagsstiller (eventuelle andre deltakere legges til i punkt 18)	
Firma/privatperson	Rindal kommune
Organisasjonsnummer	940138051
Postnummer	6657
Poststed	Rindal
Telefonnummer	957 85 911
E-post	Sivert.Dombu@rindal.kommune.no
Kontakt for prosjektet hos forslagsstiller	Sivert Dombu, plan- og utviklingssjef
Eiendomsopplysninger	
Gards- og bruksnummer(e)	67/1, 67/2, 67/19, 67/22, 67/25, 67/35, 67/86, 67/87, 67/88, 67/89, 67/90, 67/91, 67/92, 67/93, 67/95, 67/96, 67/97, 67/99, 67/101, 67/102, 67/103, 67/104, 67/105, 67/106, 67/109, 67/110, 67/113, 67/120, 67/121, 67/122, 67/124, 67/125, 67/135, 67/139, 67/149, 67/150, 67/154, 67/155, 67/159, 67/160, 67/161, 67/163, 67/164
Adresse/stedsnavn	6657 Rindal
Eiers navn	Rindal kommune
2. Formålet med planen, jf. § 1, andre ledd, bokstav a)	

Bakgrunnen for denne planen er å slå sammen, digitalisere og modernisere de to gamle reguleringsplanene for Moan boligfelt (PlanID: 19800001) og Moan øst (PlanID: 19980001). Formålet er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur.	
3. Kommuneplanen og gjeldende retningslinjer, jf. § 1, andre ledd, bokstav g)	
Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad vil den nye planen følge opp disse føringene?	Planområdet er vist til boligbebyggelse, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og landbruks-, natur- friluft- og reindriftsområde i kommuneplanens arealdel. Arealdelen har generelle bestemmelser for områder for bebyggelse, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 11-9): • Universell utforming – tilgjengelighet for alle Prinsippene for universell utforming og tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven og i Vegnormalene til Statens vegvesen, skal legges til grunn ved planlegging og utforming av bolig- og publikumsbebyggelse. • Nærlekeplass Det skal være minst en nærlekeplass pr. 20 boenheter. Nærlekeplass skal være 1 – 2 daa. Del av arealet skal være egnet for ballspill. Skole-/barnehageområder og idrettsanlegg kan inngå som del av dette dersom disse er tilgjengelige • Avkjørsel til offentlig veg Avkjørsler skal legges, brukes og utformes i samsvar med vegvesenets til enhver tid gjeldende rammeplan for avkjørsler. • Byggegrense til veg Byggegrense til kommunal veg skal ligge minimum 10 meter fra senterlinje i veg. • Tiltak i vassdrag Ved tiltak som omfatter vann og vassdrag eller som kan få konsekvenser for nærliggende vann og vassdrag, skal konsekvensene beskrives og eventuelle avbøtende tiltak synliggjøres. NVE skal kontaktes ved tiltak som berører vann eller vassdrag direkte. • Støy Nye boliger og annen støyfølsom bebyggelse skal etableres slik at de ikke utsettes for støy utover anbefalte grenseverdier jf. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 6. Arealdelens bestemmelser for LNFR-områder (Pbl § 11-7 andre ledd, punkt 5): I områder som i arealdelen er lagt ut til LNFR-område er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk, reindrift eller annen stedbunden næring (tradisjonell landbruksvirksomhet). Ny landbruksbebyggelse som er nødvendig for næringsmessig drift, kan oppføres innenfor byggeforbudet i 100-metersbeltet langs vann og vassdrag i særskilte tilfeller der det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen. Dette må gjøres etter en konkret vurdering av behovet og de hensyn som byggeforbudet i utgangspunktet skal ivareta.

	Generelle arealdelens retningslinjer: • All bebyggelse må sikres god estetisk utforming i samsvar med byggets funksjon og i samspill med omgivelsene. Dette må gjenspeiles i lokalisering, størrelse og form, slik at viktige kvaliteter og karaktertrekk i området ivaretas. • Areal med viktige funksjoner og kvaliteter bør unntas for inngrep og utbygging og eventuelt reguleres til aktuelle arealbruksformål. Dette gjelder bl.a.: - Kantsoner, min. 50 meter mot vassdrag og myr, og min. 100 meter mot snaufjell - Viktige ferdselskorridorer, med min. 50 meters bredde - Høydedrag og koller - Areal spesielt egnet til lek eller til andre felles bruksformål - Verdifulle områder natur/vilt og kulturlandskap - Lokaltiteter med kulturminner – ha tidlig kontakt med kulturminnemyndigheter/sametinget • Kommunen ønsker en helhetlig arealbruk uavhengig av grunneierforhold. For utbygginger kan det kreves felles detaljplan for flere eiendommer.
--	---

4. Gjeldende og reguleringsplan(er) som er startet opp, jf. § 1, andre ledd, bokstav g)

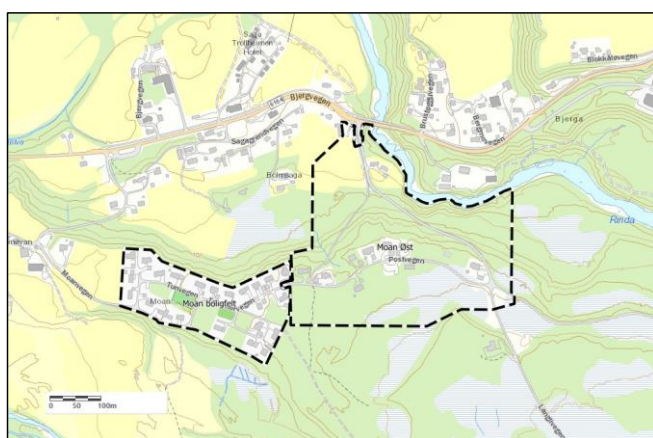
Hvilke regulerings-planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de og i hvilken grad vil den nye planen følge opp disse føringene?	Planområdet er fra før delt opp i to ulike reguleringsområder. Bakgrunnen for planinitiativet er sammenslåingen av disse to reguleringsplanene til en felles reguleringsplan for Moan. Den vestlige delen av planområdet ligger innenfor reguleringsplan Moan boligfelt (PlanID: 19800001). Den østlige delen av planområdet ligger innenfor reguleringsplan Moan øst (PlanID: 19980001). Reguleringsplan for Moan boligfelt inneholder mer detaljerte bestemmelser enn reguleringsplanen for Moan Øst. Følgende reguleringsbestemmelse gjelder i begge reguleringsplaner: <i>«Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området skal bygninger plasseres innenfor de angitte byggegrenser og som vist på planen.»</i> Bestemmelser nevner blant annet bygningshøyde, BYA, farge og form slik at bygninger får en harmonisk utforming.
---	--

5. Beskrivelse av planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet, jf. § 1, andre ledd, bokstav b)

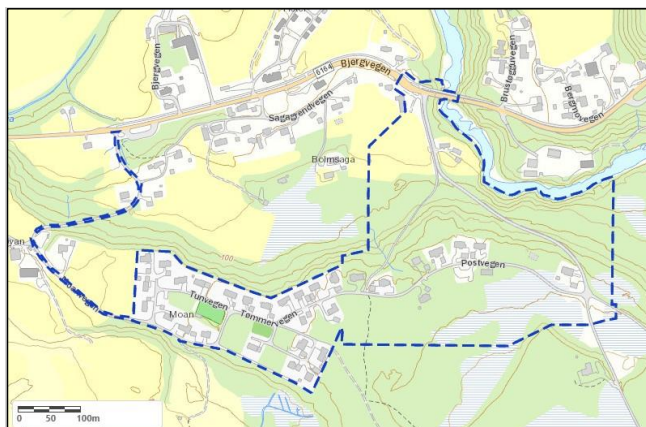
Vedlagte kartutsnitt viser Moan boligfelt og Moan øst, og et forslag til avgrensning av det totale planområdet. Planområdet omfatter 170 dekar beliggende ca. 1 km sørvest for Rindal sentrum. Planområdet avgrenses av elven Rinda og Bjergveien i nordøst. Den østlige delen ligger i en åsside som stiger svakt sørover, mens den vestlige delen av området ligger på en åsrygg hvor byggefeltet avgrenses naturlig av dette. Området med byggefeltet ligger på en relativt markert og jevn høyde. Mot nord skiller en noe brattere åsside byggefeltet fra et flattere landbruksområde. Mot Rinda er det en bratt åsside som flater ut høyere oppe. Planområdet ligger mellom 80 og 140 moh.

Planområdet består i hovedsak av tett bebyggelse i vest. I øst er det mindre, og mer spredt bebyggelse. Den østlige delen består i tillegg av spredt skog og et myrområde. Mot nord preges området av tettere skog og spesielt området ned mot Rinda består av tett granskog. Planområdet preges i den nordlige enden av landbruksområder. Adkomst til planområdet er hovedsakelig via nord og i vest, begge disse adkomstene er tilknyttet Bjergveien. Det er i tillegg adkomst fra øst via en lokalvei som følger åssiden langs Rinda. En gang- og sykkelvei følger adkomstveien et stykke i nord fra Bjergveien, men skiller seg i åssiden fra veien og ender opp lenger vest i byggefeltet.

Et planforslag for området antas å ha mest virkninger på brukerne av de eksisterende boligene, og eventuelt på naturmangfoldet i området.



Eksisterende avgrensning av to planområder (svartstiplet).
(kart.gislink.no)



Forslag til avgrensning av planområdet (blåstiplet). (kart.gislink.no)

6. Beskrivelse av planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak, jf. § 1, andre ledd, bokstav c)1

Stikkord: Arealformål, tall på boenheter/arbeidsplasser, rivning av eksisterende bebyggelse

Arealformål for området er boligbebyggelse, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og landbruks-, natur- friluft- og reindriftsområde i kommuneplanens arealdel.

For boligområde er det planlagt å videreføre de fleste tomtene som er regulert i de gamle reguleringsplanene og gi de nye bestemmelser. Til overs, er det påtenkt å gjøre om:

- Parkeringsplassen vest for tomt 3A i vest som ikke er i bruk til ei ny tomt ved å ta litt av Boligtomt 3A;
- Boligtomt 3 i øst til Grønnstruktur med funksjon for drenering;
- Området for boligtomt 9C som brukes for tiden som lekeplass til Grønnstruktur.

Totalt er det planlagt å ha 23 enheter for bolig: 5 enheter i vest og 18 enheter i den østlige delen. (Se vedlegg)

7. Beskrivelse av utbyggingsvolum og byggehøyder, jf. § 1, andre ledd, bokstav d)

Stikkord: Høyder, grad av utnyttning – maks bruksareal (BRA)/ bebygd areal (BYA)

Hensikten er å harmonisere bestemmelser for høyde og utnyttelsesgrad med nåværende bebyggelse i området.

I følge gamle reguleringsplaner måtte bygningens høyde ikke overstige 7m i vest og 9m i øst, % BYA < 20-25 %.

I den nye reguleringsplanen vil maks utnyttelse pr. tomt 30 %-BYA. På hver tomt tillates én enebolig, eller én horisontalt - eller vertikalt delt tomannsbolig. Maksimal gesimshøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde 9 meter. Garasjer tillates oppført i inntil 60m² BYA, og med en gesims- og mønehøyde som gjør at garasjen tydelig underordner seg det tilhørende bolighuset. Grupper av bygninger som naturlig hører sammen skal ha en harmonisk og ensartet utforming.

8. Beskrivelse av funksjonell og miljømessig kvalitet, jf. § 1, andre ledd, bokstav e)

Stikkord: Adkomst, endringer i trafikkbildet, parkering, blågrøn struktur (åpne løsninger for overvannshåndtering).

Veiadkomst til området fra vest og nord med mulighet for gjennomkjøring. Begge adkomstene er tilknyttet Bjergvegen. Adkomst via gang- og sykkelvei fra nord. Denne knytter boligfeltet til bussholdeplassen Langlia. Det vil bli en økt bruk av begge adkomstvegene, men dette vil gjelde mest for den østlige delen som er skissert for flest ubebygde, regulerte tomter.

Ifølge gamle reguleringsplaner skal det på egen grunn avsettes tilstrekkelig med areal for adkomst, varetransport, av- og pålessing og parkering i samsvar med Plan- og bygningsloven. Det skal kun være én avkjørsel fra offentlig vei per tomt.

Det er god adkomst til naturområder fra flere deler av boligfeltet, med en tursti som går ut fra den vestlige delen, og Langliveien som passerer den østlige delen og videre sørover. I tillegg går det en mindre sti ut fra krysset hvor gang- og sykkelveien møter boligfeltet. Det gjør at denne også kan gi tilgang til naturområdene for andre besøkende.

For sikkerhets skyld kan det legges inn en reguleringsbestemmelse med krav om at det må gjøres en beregning av behovet for overvannshåndtering basert på de nyeste klimaframskrivningene fra miljødirektoratet. Beregningene må omfatte maks bebygd areal (BYA) basert på alle områdene for bebyggelse + planlagte veier (= alle harde flater). Ved behov må det prosjekteres åpne løsninger for fordrøyning av overvann for å forebygge skader på bebyggelse og anlegg i og nedenfor planområdet.

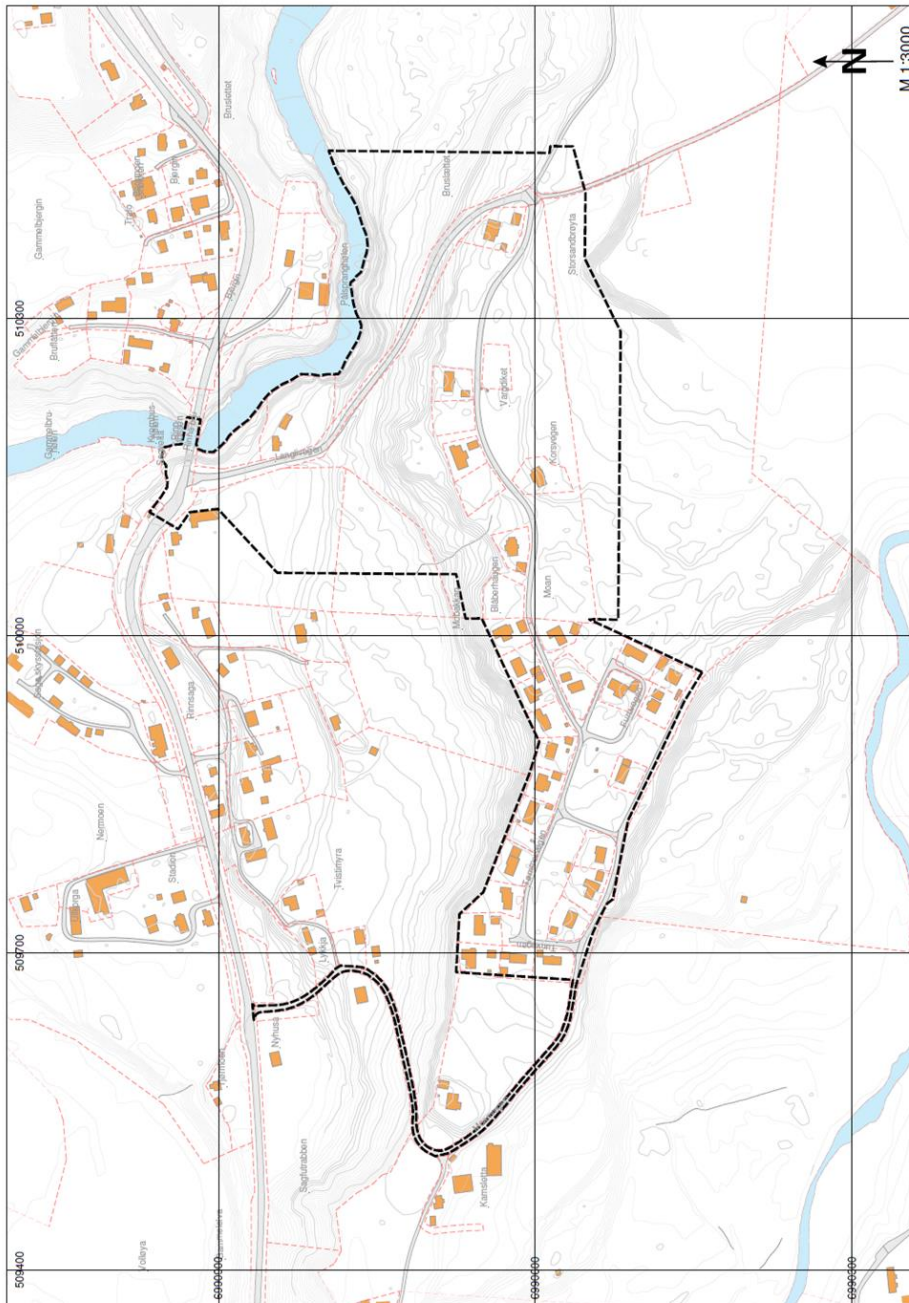
Deler av den østlige delen dreneres gjennom tomt 3 som er ubebygd.	
9. Beskrivelse av tiltakets virkninger på, og tilpassing til, landskap og omgivelser, jf. § 1, andre ledd, bokstav f)	
Beskrivelse av landskap, topografi, strøket sin karakter m.m.	
Det vises til beskrivelser i de forrige punktene.	
10. Beskrivelse av vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet, jf. § 1, andre ledd, bokstav h)	
Et planforslag for området antas å berøre brukerne av de mest nærliggende boliger.	
11. Beskrivelse av hvordan samfunnssikkerheten skal bli ivaretatt, for eksempel gjennom å forebygge risiko og sårbarhet, jf. § 1, andre ledd, bokstav i)	
Det vil bli laget en ROS i forbindelse med planarbeidet. Når det gjelder overvannshåndtering, jamfør nest siste avsnitt under punkt 8, er det basert på klimapåslag for økt nedbør og økt hyppighet og intensitet av hendelser med ekstremnedbør. Det foreslås at tomt 3 i øst tas ut og at dette området tillegges en dreneringsfunksjon i planforslaget. Om ønskelig kan brannvann/slokkevann vurderes i forbindelse med planarbeidet.	
12. Beskrivelse av hvilke offentlige organ og andre interesserte som skal bli varslet om planoppstart, jf. § 1, andre ledd, bokstav j)	
Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Trøndelag, Statens vegvesen region midt, Norges vassdrags- og Energidirektorat (NVE), Sametinget, Mattilsynet, Trondheim Brann- og Redningstjeneste, Svorka. Grunneiere og andre rettighetshavere innenfor og i nærområdene til planområdet og ev. andre berørte bruker- og interesseorganisasjoner.	
13. Beskrivelse av prosesser for samarbeid og medvirkning fra fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre som blir berørt/har interesse i planarbeidet, jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskriften § 2, andre ledd bokstav a)	
Det vurderes som tilstrekkelig å gjennomføre oppstartsvarsling via brev/epost, samt at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn etter 1. gangs behandling. Behov for ekstra møter med myndigheter/berørte vurderes underveis i planarbeidet.	
14. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene eventuelt vil kunne bli ivaretatt, jf. § 1, andre ledd, bokstav l)	
15a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvens utredes og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskrifta § 6	
Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav b)	Ja: ☐ Nei: X
Begrunnelse: Planområdet er avsatt til boligformål i arealdelen.	
15. Avklaringer	
X Fagkyndighet bekrefter å være kjent med reguleringsplan(er) som gjelder og kommuneplanen for området	

Kommentert [NS1]: TBRT dekker ikke Rindal. Spørre Sivert hvem er ansvarlig for brann- og redningstjeneste i Rindal.

Tema	Kommentarer																										
Er området utsatt for flom, ras eller usikre grunnforhold? ☐ Ja ☒ Nei	Kilde: www.kart.gislink.no (Dato: 22.04.2020) ☒  Flomsoner (DOK) ☒  Aktsomhetsområder (DOK) ☒  Skredhendelser (DOK) ☒  Skred Faresoner (DOK) ☒  Sikringstiltak (DOK) ☒  Skred Snø Forsvaret ☒  Kvikkleire (DOK) ☒  Fjellskred (DOK) ☒  Fjellskred MR ☒  Skyte og øvingsfelt ☒  Havnivå og Stormflo 2017-2090 ☒  Brann ☒  Sivilforsvar																										
Berører forslaget verneområder/ viktig natur-/villreinområder? ☐ Ja ☒ Nei	Kilde: www.kart.gislink.no (Dato: 22.04.2020) <table border="0"> <tr> <td>☒  Artsdatabanken</td> <td>☒  Naturtyper NIN</td> </tr> <tr> <td>☒  Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse</td> <td>☒  Naturtyper (DOK)</td> </tr> <tr> <td>☒  Arter av stor forvaltningsinteresse</td> <td>☒  Naturtyper utvalgte</td> </tr> <tr> <td>☒  Ansvarsarter</td> <td>☒  Inngrepsfri natur (INON 2013)</td> </tr> <tr> <td>☒  Trua arter</td> <td>☒  Verneområder (DOK)</td> </tr> <tr> <td>☒  Andre Spes.hensyn</td> <td>☒  Livsmiljøer og nøkkelbiotoper (WMS)</td> </tr> <tr> <td>☒  Spesielle økologiske former</td> <td>☒  Verneplan for vassdrag</td> </tr> <tr> <td>☒  Prioriterte arter</td> <td>☒  (DOK)</td> </tr> <tr> <td>☒  Fredete arter</td> <td>☒  Kostholdsrad</td> </tr> <tr> <td>☒  Fremmede arter</td> <td>☒  Villrein (DOK)</td> </tr> <tr> <td>☒  Arter funksjonsområder</td> <td>☒  Kulturlandskap</td> </tr> <tr> <td>☒  Anadrom strekning</td> <td>☒  Kartlegging av</td> </tr> <tr> <td>☒  Vilt, Møre og Romsdal</td> <td>☒  fuktskog 2019</td> </tr> </table>	☒  Artsdatabanken	☒  Naturtyper NIN	☒  Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse	☒  Naturtyper (DOK)	☒  Arter av stor forvaltningsinteresse	☒  Naturtyper utvalgte	☒  Ansvarsarter	☒  Inngrepsfri natur (INON 2013)	☒  Trua arter	☒  Verneområder (DOK)	☒  Andre Spes.hensyn	☒  Livsmiljøer og nøkkelbiotoper (WMS)	☒  Spesielle økologiske former	☒  Verneplan for vassdrag	☒  Prioriterte arter	☒  (DOK)	☒  Fredete arter	☒  Kostholdsrad	☒  Fremmede arter	☒  Villrein (DOK)	☒  Arter funksjonsområder	☒  Kulturlandskap	☒  Anadrom strekning	☒  Kartlegging av	☒  Vilt, Møre og Romsdal	☒  fuktskog 2019
☒  Artsdatabanken	☒  Naturtyper NIN																										
☒  Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse	☒  Naturtyper (DOK)																										
☒  Arter av stor forvaltningsinteresse	☒  Naturtyper utvalgte																										
☒  Ansvarsarter	☒  Inngrepsfri natur (INON 2013)																										
☒  Trua arter	☒  Verneområder (DOK)																										
☒  Andre Spes.hensyn	☒  Livsmiljøer og nøkkelbiotoper (WMS)																										
☒  Spesielle økologiske former	☒  Verneplan for vassdrag																										
☒  Prioriterte arter	☒  (DOK)																										
☒  Fredete arter	☒  Kostholdsrad																										
☒  Fremmede arter	☒  Villrein (DOK)																										
☒  Arter funksjonsområder	☒  Kulturlandskap																										
☒  Anadrom strekning	☒  Kartlegging av																										
☒  Vilt, Møre og Romsdal	☒  fuktskog 2019																										
Er området utsatt for støy eller annen forurensning? ☐ Ja ☒ Nei	Kilde: www.kart.gislink.no (Dato: 22.04.2020) <table border="0"> <tr> <td>☒  Industriarelegg</td> <td>☒  Forurensningsdatabasen MR</td> </tr> <tr> <td>☒  Avløp</td> <td>☒  Radioaktivitet i marint miljø</td> </tr> <tr> <td>☒  Vannmiljø</td> <td>☒  Vegstøy (DOK)</td> </tr> <tr> <td>☒  Støy skytebane</td> <td>☒  Støy lufthavn (DOK)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>☒  Støy - kampflybasen Ørland kommune (2017)</td> </tr> </table>	☒  Industriarelegg	☒  Forurensningsdatabasen MR	☒  Avløp	☒  Radioaktivitet i marint miljø	☒  Vannmiljø	☒  Vegstøy (DOK)	☒  Støy skytebane	☒  Støy lufthavn (DOK)		☒  Støy - kampflybasen Ørland kommune (2017)																
☒  Industriarelegg	☒  Forurensningsdatabasen MR																										
☒  Avløp	☒  Radioaktivitet i marint miljø																										
☒  Vannmiljø	☒  Vegstøy (DOK)																										
☒  Støy skytebane	☒  Støy lufthavn (DOK)																										
	☒  Støy - kampflybasen Ørland kommune (2017)																										

Er det forurenset grunn i området? ☐ Ja ☒ Nei	Kilde: www.kart.gislink.no (Dato: 22.04.2020) ☒  Grunnforurensning (DOK)
Berører forslaget kjente kulturminner/kulturmiljø? ☐ Ja ☒ Nei	Kilde: www.kart.gislink.no (Dato: 22.04.2020) ☒  Kulturminner ☒  Arkeologiske funn ☒  Stadnamn (fylkesatlas) ☒  Reg. delpl. for kulturminne ☒  Arkeologiske registreringer ☒  Verneområder (kulturminner og kulturmiljø)
Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer utenfor planområdet? ☐ Ja ☒ Nei	Vi regner ikke med at Rindal kommune har behov for dette.
Har forslagsstiller behov for å inngå utbyggingsavtale? ☐ Ja ☒ Nei	Vi regner ikke med at Rindal kommune har behov for dette.
16. Andre forhold	
Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?	Hensyn til nærliggende bebyggelse.
Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.	
Overordna framdriftsplan for planen, inkludert behov for senere dialogmøter mellom kommunen og forslagsstiller, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav f) og g)	Standardkravene iht. PBL. kap.12 for ordinær reguleringsplanprosess uten KU antas å være tilstrekkelig. Antas ikke å være behov for ytterligere dialogmøter utover oppstartsmøte. Ev. behov for møter ønskes avklart underveis i prosessen.
Hva ønsker forslagsstiller at kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet? Jf. forskrifta § 2, andre ledd bokstav e)	
Ønsker forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, jf. <u>plan- og bygningsloven § 12-</u>	Nei.

15? Jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav d)	
Spørsmål som forslagsstiller ønsker avklart	
17. Andre deltakere på oppstartsmøtet	
Opplysninger om deltaker 3	
Firma	
Navn	
E-post	
Telefon	
Opplysninger om deltakere 4	
Firma	
Navn	
E-post	
Telefon	
Opplysninger om deltakere 5	
Firma	
Navn	
E-post	
Telefon	
18. Vedlegg	
Forslag til planavgrensning (PDF og sosi-fil) Planskisse	
Illustrasjon av to gamlereguleringsplaner med planlagte tomter.	



Forslag til planavgrensning

Planinitiativ og bestilling av oppstartsmøte



Illustrasjon av to gamlereguleringsplaner med planlagte tomter.

Planinitiativ og bestilling av oppstartsmøte