



Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	12.03.2019
	Kommunestyret	09.04.2019

Saksbehandler: Siri Vannebo

Arkivsak: 2018/246

Dato: 05.03.2019

Reguleringsplan for Ramsvikhaugen hytteområde - sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Indre Fosen kommune framlagte detaljregulering for Ramsvikhaugen hytteområde med kommunedirektørens foreslåtte endringer.
 - a) Område for U/N1 flyttes til et område der det får færre negative effekter for omgivelsene.
 - b) Byggegrensen på tomt F13 mot gbnr 163/19 endres til minimum 30 m, samt at det ikke tillates 3 etasjer på denne tomta.
 - c) Det tas inn rekkefølgekrav som sikrer at ny, samlokalisert avkjørsel bygges i henhold til reguleringsplanen og Statens vegvesens retningslinjer før hytteområdet bygges ut.
 - d) Det tas inn bestemmelse som sikrer hensynet til støy og støv i anleggsfasen.
 - e) Reguleringsbestemmelsene pkt 1.4 endres slik at tillatte høyder gjelder for mønehøyder eller gesims slik at høyden angir høyeste taknivå uavhengig av takform.
2. Planbestemmelsene endres før saken legges fram for kommunestyret for vedtak.
3. Etter kommunestyrets vedtak kunngjøres planen i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Oppsummering:

Forslag til reguleringsplan er utarbeidet av Kystplan på vegne av tiltakshaver Våres Eiendom Fosen AS. Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av fritidsboliger på gbnr 162/33. eiendommen ligger ved Ramsvik (Sørfjorden/Råkvåg).

Planforslaget har vært på høring og offentlig ettersyn. Det har ikke kommet innsigelser til planen, men en nabo har kommet med ønsker om justeringer for å ivareta kvalitetene ved vedkommendes eiendom bedre. Flere regionale/statlige myndigheter har kommet med faglige råd som vil heve kvaliteten på planen. En oppsummering av høringsuttalelsene kan ses i tabellen under «vurdering».

Oppsummert foreslår rådmannen at planforslaget endres slik før vedtak i kommunestyret:

- a) Område for U/N1 flyttes til et område der det får færre negative effekter for omgivelsene. F.eks. kan området trekkes mot nordøst inntil tomt F15, eller mot sørvest inntil turveg T2.
- b) Byggegrensen på tomt F13 mot gbnr 163/19 endres til minimum 30 m, samt at det ikke tillates 3. etg. på denne tomta.
- c) Det tas inn rekkefølgekrav som sikrer at ny, samlokalisert avkjørsel bygges i henhold til reguleringsplanen og Statens vegvesens retningslinjer før hytteområdet bygges ut.
- d) Det tas inn bestemmelse som sikrer hensynet til støy og støv i anleggsfasen.
- e) Reguleringsbestemmelsene pkt 1.4 foreslås endret slik at tillatte høyder endres til å gjelde mønehøyder eller gesims slik at høyden angir høyeste taknivå uavhengig av takform.

Det foreligger ikke innsigelser til planen, og den kan dermed vedtas av kommunen.

Vurdering/alternative løsninger

Forslag til reguleringsplan var på høring/offentlig ettersyn i januar/februar og det kom inn 7 høringsuttalelser.

Uttalelsen er sendt inn av <navn>. Sammenheng av innhold i uttalelsen.	Kommentar/vurdering og svar på uttalelsen
Fosen Naturvernforening: Deler av planen og flere av hyttetomtene ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Disse tomtene bør tas ut med begrunnelse i «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen». Videre mener avsender at adgangen til bøyehavn i sjøen bør tas ut fordi sjøarealet bør være fritt tilgjengelig for allmennheten. Hytteierne bør henvises til småbåthavnen på motsatt side av Sørfjorden. Planforslaget forutsetter omdisponering av 2 daa fulldyrka jord. Matjord bør bevares til framtidig matproduksjon. Avsender savner informasjon om det er foretatt konsekvensutredning av området i tidligere planer.	Flere av de planlagte hyttetomtene ligger innenfor 100 meter fra sjøen, men høydeforskjellen fra sjøen til byggeområdene er stor, så avstanden oppleves som stor. Hyttetomtene og reguleringsplanen er i stor grad i tråd med overordnet plan (kommuneplanens arealdel for Rissa kommune.) Hensikten med bøyehavn er korttidsopphold av båt, og slik bruk vurderes ikke til å utestenge allmennheten fra området. Innenfor plangrensen er det registrert 1,8 daa fulldyrka jord iht Gårdskart (NIBIO). Planforslaget fører til en omdisponering av ca 340 m² areal registrert som fulldurka jord. Resten reguleres til LNFR-område. Området ble konsekvensvurdert ifm utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel for Rissa i perioden 2008/-10.
Inger Knutsen Aune (eier av gbnr 163/19): a) Tomt merket U/N 1, som er planlagt til uthus/ båthus, godtas ikke oppført, da innsyn og hinder av morgensol reduserer kvaliteten av vår eiendom/ uteområde. Det vil også føre til at vår eiendom 163/19, blir lite attraktiv ved evt salg. b) Hytte på tomt nr. F13 godtas ikke oppført i høyere enn én etasje av samme årsak. c) Hytte på tomt nr F12 godtas ikke oppført i mer enn én etasje, da	a) Fylkeskommunen peker på samme problemstilling. Saksbehandler anbefaler at område for U/N1 flyttes til et område der det får færre negative effekter for omgivelsene. F.eks. kan området trekkes mot nordøst inntil tomt F15, eller mot sørvest inntil turveg T2. b) Tomt F13 ligger forholdsvis nært gbnr 163/19, og utbygging på F13 slik planforslaget åpner for vil trolig ha negative konsekvenser for eiendommen. Saksbehandler foreslår at byggegrensen på tomt F13 mot gbnr 163/19 endres til minimum 30 m, samt

solforholdene blir kraftig redusert midt på dagen på vår eiendom. d) Avkjørselen i bakkant av parkeringsplassen til kirka, godtas ikke, da dette vil føre til større problem med parkering ved arrangement i kirka. Vår avkjørsel er hardt nok belastet fra før, da vi har opplevd å bli innparkert.	at det ikke tillates 3. etg. på denne tomte. c) Tomt F12 ligger ca 80 m fra eiendommen, og dette er for lang avstand til at solforholdene blir påvirket selv om det tillates 3. etg. på deler av denne tomte. d) Sammenslåing av avkjørslene til p-plassen og hytteområdet er vurdert som en trafikksikker løsning av både kommunen og Statens vegvesen. Planen skiller mellom atkomstveg til hytteområdet og areal til parkering, så hensikten er at parkeringsarealet ikke reduseres.
NVE: Det kan være lommer med marine avsetninger innen planområdet. NVE anbefale at det tas inn (rekkefølge)bestemmelser med krav om avklaring av skredfagkyndig før tiltaksrealisering. Vi noterer at det er ønske om et bøyeanlegg for småbåter. Vi forutsetter at dette ikke innebærer utfyllinger i sjøen utover evt. iler e.l.	Planområdet ligger på område med tynn hav-/strandavsetning. Kommunen har vurdert at området ikke er skredutsatt (løsmasser).
Statens vegvesen: Statens vegvesen mener det burde vært laget et rekkefølgekrav som sikrer at ny, samlokalisert avkjørsel bygges i henhold til reguleringsplanen og Statens vegvesens retningslinjer før hytteområdet bygges ut.	Saksbehandler vurderer at et slikt rekkefølgekrav vil heve kvaliteten på planen, og anbefaler at det tas inn i bestemmelsene.
Trøndelag fylkeskommune: Eiendommen 163/19 synes å være lite hensynstatt, og som faglig råd foreslår vi å flytte området U/N1 lengre bort fra eksisterende bebyggelse. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner ved undersøkelser av området i 2006.	Se kommentar over. Område U/N1 foreslås flyttet lenger bort fra eksisterende bebyggelse.
Sametinget: Sametinget ser det som lite sannsynlig at det finnes automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet. Vi har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger til planforslaget.	Tas til etterretning.
Fylkesmannen: 1. Det bør legges inn bestemmelser som sikrer hensynet til støy og støv i anleggsfasen. 2. Det bør gjøres en nærmere vurdering hvordan planen påvirker landskapsbildet og behovet for terrenginngrep. Det bør videre sikres i bestemmelsene tydeligere krav til bebyggelsens utforming med vekt på	Pkt. 1. En slik bestemmelse vil heve kvaliteten på planen, og foreslås imøtekommet. Pkt. 2. Reguleringsbestemmelsene foreslås endret slik at tillatte høyder under pkt 1.4 endres til å gjelde mønehøyder eller gesims slik at høyden angir høyeste taknivå uavhengig av takform. Det er en god del vegetasjon i form av trær, og

landskapstilpasning. Deriblant høyeste tillatte fasade, taktype, bevaring av landskapsformasjoner etc.	bestemmelsene sikrer at det ikke drives flatehogst der. Videre er det bestemmelser knyttet til tomtene F1-F3 om at det må leveres dokumentasjon ved søknad om byggetillatelse som viser at byggingen ikke blir skjemmende for landskapet.
--	---

Kommunikasjonstiltak

Planen kunngjøres etter kommunestyrets vedtak.

Vedlegg

- 1 2017003_BESKRIVELSE RAMSVIKHAUGEN
- 2 2017003 PLANKART Ramsvikhaugen _A3_1500
- 3 2017003_BESTEMMELSER RAMSVIKHAUGEN-