



Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyret	24.10.2019

Saksbehandler: Tone Wikstrøm

Arkivsak: 2018/696

Dato: 17.10.2019

Behandling av innsigelse til kommunedelplan Vanvikan – boligområde B1

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Indre Fosen kommune oversender innsigelse på kommunedelplan Vanvikan – boligområde B1 (planid. 505417181999006) til kommunal og moderniseringsdepartementet til avgjørelse, jf. vedtak i kommunestyret den 6. juni 2019 (sak 33/19).
2. Foreliggende innsigelse fra fylkesmannens landbruksavdeling på boligområde B1 vil med oversendelse til kommunal- og moderniseringsdepartementet ikke bli tatt til følge.

Oppsummering:

Den 6. juni 2019 vedtok Kommunestyret i Indre Fosen kommune kommunedelplan Vanvikan (sak 33/19). På vedtakstidspunktet var det klart at Fylkesmannens landbruksavdeling hadde innsigelse til boligområde B1 i planen. Kommunedelplanen ble lagt frem med to alternativ. Kommunestyret vedtok alternativ 2, datert 05.04.2019, hvor Fylkesmannens innsigelse ikke ble tatt til følge.

Med bakgrunn i uavklart innsigelse fra Fylkesmannens landbruksavdeling ble det avholdt meklingsmøte på Statens Hus, Steinkjer den 23. august 2019. I meklingsmøtet deltok representanter fra Indre Fosen kommune, Fylkesmannens landbruksavdeling og Trøndelag fylkeskommune, i tillegg til Fylkesmann for Trøndelag (meklingsmann) og plankoordinator ved kommunal- og justisavdelingen hos Fylkesmannen.

Meklingen førte ikke frem, og det blir dermed opp til kommunen å vurdere om innsigelsen skal tas til følge, eller om man ønsker å be om at saken oversendes til Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) for endelig avgjørelse.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

I nylig vedtatte kommunedelplan Vanvikan ligger boligområde B1 på et areal som tidligere har vært regulert til LNFR – Landbruks, natur- og friluftsmål, samt reindrift. Ved høring av planen varslet Fylkesmannens landbruksavdeling innsigelse til området, med grunnlag i jordlova §9 og nasjonale føringer for jordvernet, herunder nasjonal jordvernstrategi.

I meklingsmøtet fikk kommunen mulighet til å begrunne hvorfor det er nødvendig å legge til rette for boligutbygging på B1; se vedlagte referat.

Trøndelag fylkeskommune støtter kommunens vurderinger.

Fylkesmannen peker på noen punkter som kommunen bør vurdere nærmere før oversendelse av sak til KMD:

- Fylkesmannens landbruksavdeling peker på at prognoser for befolkningsutvikling er mye lavere, og at andre pressområder i fylket har opp mot 2 km avstand til kollektivknutepunkt.
- Landbruksmyndigheten mener det er forskjell på jordbruksarealene som tilbakeføres, og arealene på B1. Det er ikke 45 daa fulldyrka jord som tilbakeføres, da noe er både overflatedyrka og innmarksbeite. Disse arealene ligger dessuten innimellom annet areal der det er tillatt med spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse og dermed mer utsatt for drifts- og miljømessige ulemper enn B1.
- Det har ikke fremkommet av plandokumentene at vegadkomst over B1 har vært avgjørende kriterium for realisering av B2 og B3. Den «gjensidige avhengigheten» mellom B1 og B2/B3 bør beskrives bedre. Fylkesmannen savner også en utredning av mulighetene for veg over BOP4 til boligområdene B2 og B3.

Vurdering av spørsmålene er gjengitt nedenfor. Disse vil bli en del av oversendelsesbrevet til KMD.

Vurderinger

Befolkningsutvikling og avstand til kollektivknutepunkt

Begrunnelsen for hvorfor kommunen legger til rette for såpass stor befolkningsøkning i Vanvikan er grundig utredet i planbeskrivelsen (se kap. 6). På grunn av samfunnsstrukturelle endringer, sterkere sentrumsutvikling og et utvidet tilbud av næring og kollektiv, legger kommunen til rette for etablering av 120 nye boliger.

B1 har god nærhet til hurtigbåt/kollektivknutepunkt, og etablering av boliger her vil være i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, (SPBAT). SPBAT har som mål at utbygging må ses i sammenheng med transportsystemet, for å kunne utvikle kompakte tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

En forventes vekst i Vanvikan bør i størst mulig grad skje nære sentrum. Kommunen har også lagt til rette for etablering av boliger innenfor en radius på 2 km fra sentrum, på Korpan (B4). Vi ønsker imidlertid at tyngdepunktet i størst mulig grad skal ligge innenfor en radius på 1 km. Vanvikan har store terrengmessige utfordringer, og det er mange høydemeter forskjell fra havna til Korpan (B4). Høydeforskjellen mellom sentrum – B1 og sentrum – B4 er vesentlig forskjellig, da B1 ligger mye lavere enn B4.

På grunn av forskjeller både i høyde og avstand, vil det være lettere å benytte gange/sykkel til sentrum fra B1 enn på B4, spesielt for mennesker med begrenset aksjonsradius (eldre, små barn, funksjonshemmede).

Kvalitet på områder som er foreslått omregulert fra bolig til LNFR med spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse (LS)

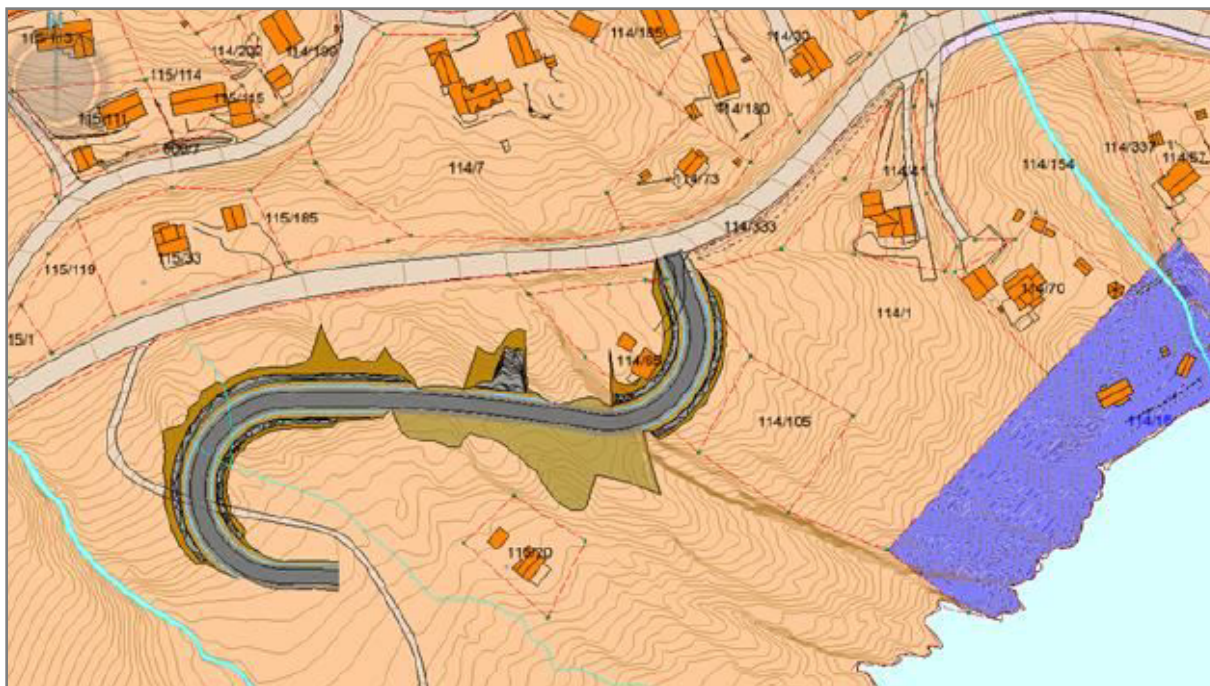
Indre Fosen kommune har gjennom kommunedelplan Vanvikan lagt til rette for omdisponering av totalt 170 daa bolig til LNFR med spredt bebyggelse (LS). Av de 170 daa

er minst 45 daa fulldyrka jord og overflatedyrka jord, samt noe innmarkebeite (se vedlegg 1 – høringsuttalelser, avsnitt 2.2.2). Disse arealene, 45 daa, er ikke løsrevet fra jordbruket, men må ses i sammenheng med jordbruksareal nord og nordvest for området som har blitt regulert til LNFR med spredt bebyggelse (LS).

Vegadkomst til boligområdene B2 og B3

Adkomst til både til Arnfjæra øvre (BOP4) og Arnfjæra nedre (B2 og B3) har blitt vurdert i forskjellige sammenhenger i løpet av planarbeidet. Arnfjæra nedre har tidligere vært vurdert regulert både til skole, barnehage og bolig. I 2016 fikk kommunen utformet en mulighetsstudie fra Asplan Viak for å undersøke mulighetene for en alternativ plassering av skole og barnehage der. Den gang ble barnehage/skole lokalisert i nedre del av Arnfjæra, der det i dag er lagt opp til boliger (B2 og B3). For å få til en akseptabel stigning til fylkesveg 715, foreslo Asplan Viak den gang at det skulle etableres avkjørsel øst for Arnfjæra. Avkjørselen ligger på et område som i dag er regulert til bolig øst for BOP4.

Mulighetsstudien viser at for å få til akseptabel stigning på vegen er det nødvendig å etablere store fyllinger og skjæringer som vil føre til store inngrep i landskapet (se illustrasjoner nedenfor). En avkjøring til Arnfjæra østfra er derfor utelukket.



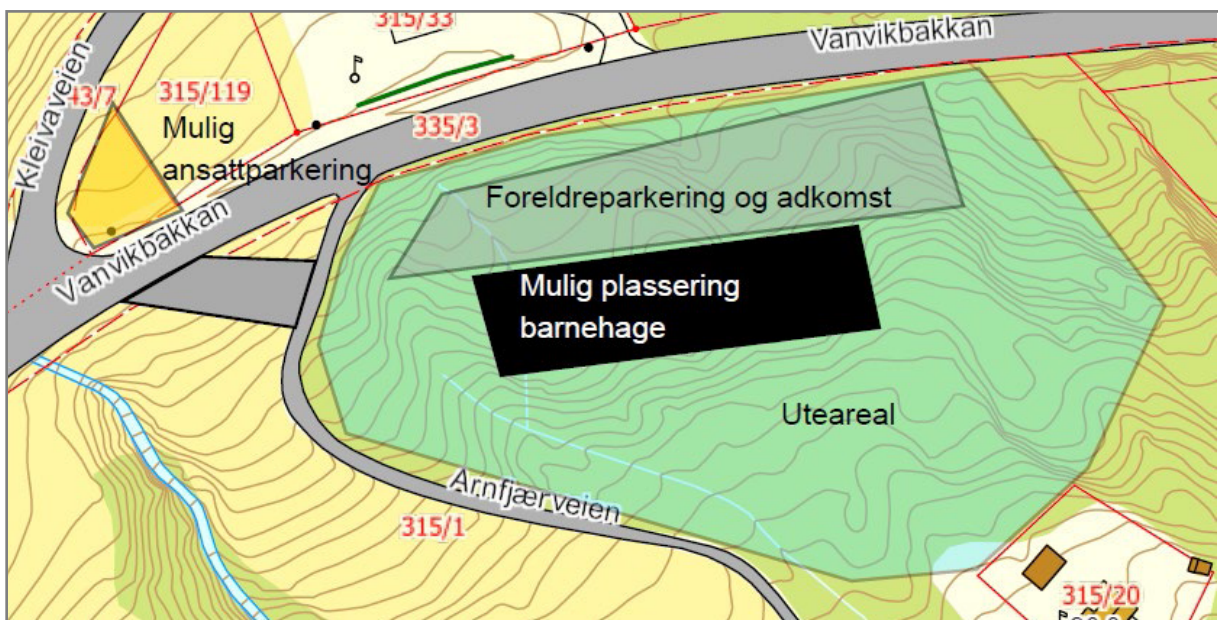
Figur 1: Mulig adkomstveg til nedre Arnfjæra, B2 og B3 med 5% stigning.

Ytterligere illustrasjoner, blant annet en versjon med 8% stigning på veg, ble også utformet. De viser at det vil bli uforholdsmessig store skjæringer/fyllinger også med 8% stigning på vegen.

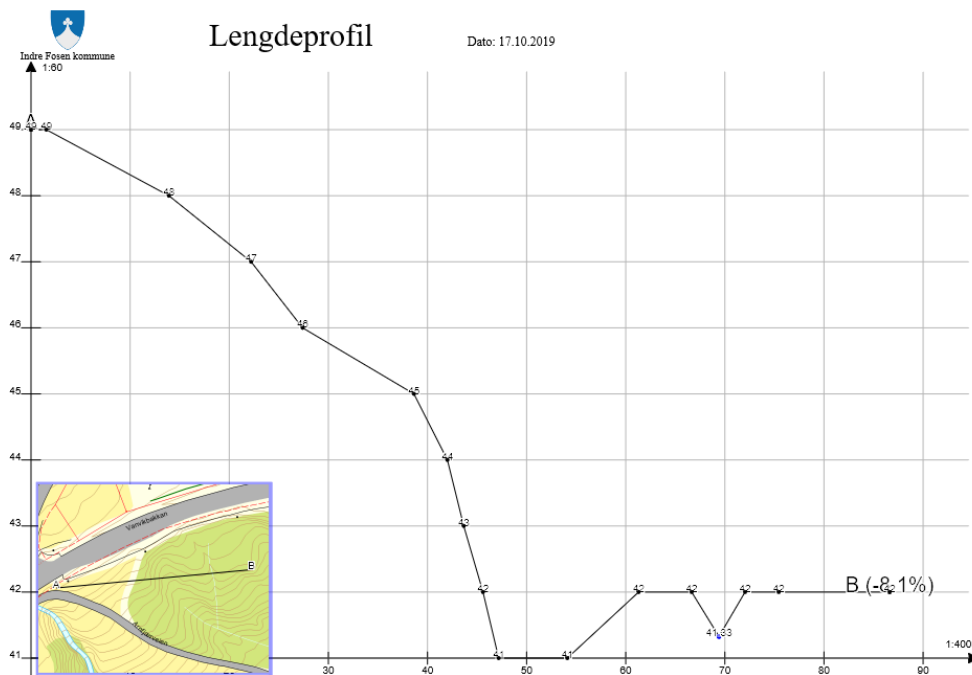


Figur 2: Mulig adkomstveg til nedre Arnfjæra, B2 og B3 med 5% stigning

Senere i planarbeidet ble det utforsket muligheter for etablering av barnehage nord for Arnfjæra, området kalt Arnfjæra nordre. Det vil være mulig å etablere en adkomst med avkjøring plassert nedenfor Kleivaveien, som overholder den prosentvise stigningen på veg som er anbefalt for adkomst til barnehager. En forutsetning er at fremtidig foreldreparkering/adkomst blir trukket opp mot Fv. 715/Vanvikbakkan.



Figur 3: Arnfjæra øvre (BOP4) med mulige løsninger for adkomst, plassering av bygg, samt ansatt- og foreldreparkering. Areal avmerket med grønt samstemmer ikke med størrelsen på BOP4 slik den er regulert i kommunedelplan Vanvikan.



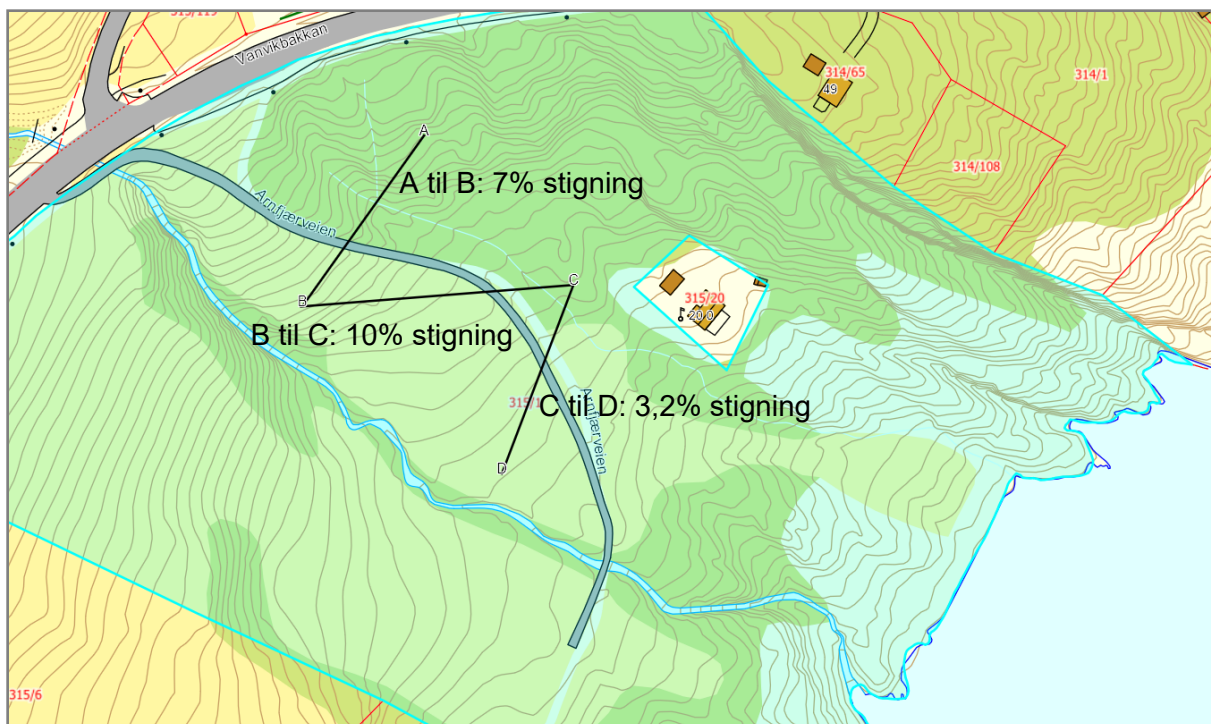
Figur 4: Stigning på fremtidig veg ned til tenkt område for parkering til barnehagetomta. Fremføring av veg forutsetter noe terrengbearbeidelse.

Terrenget er bratt, så det vil være nødvendig med stor tilpasning av et fremtidig barnehagebygg. Det antas at bygget må bygges i minst to etasjer for å ta opp høydeforskjellen. Denne løsningen kan innebære hovedinngang i 1 etg., og utgang uteareal i underetasjen. En barnehage i 2 etasjer kan bygges på 550 m² grunnflate. Det er lagt til noe for å kompensere for utfordrende terreng, samt at det er mulighet for terrassering av bygget. Det må også påberegnes heis i bygget.

En detaljplanlegging vil vurdere nærmere disponering av barnehagetomt, med tanke på størrelse og utforming av bygg, uteareal, fremføring av veg og parkering. Tomta krever en del utbedringer, spesielt med tanke på planering, noe som gjør at fremtidige arealbruk er vanskelig å anslå.

Det er usikkert om det er mulig å fremføre veg ned til B2 og B3 gjennom barnehagetomta. Maksimal stigning på veg til boliger/boligfelt er anbefalt å ikke overstige 8% (i hht. Statens vegvesen håndbok N100). Terrenget heller minst vest på BOP4, og kanskje vil det være lettest å oppnå en stigning under 8% med svinger/kurver i området mot bekken (se illustrasjon neste side). Samtidig er det viktig å merke seg at svinger/kurver tar opp større areal enn illustrasjonen på neste side viser. Det kan ikke utelukkes at det er gjennomførbart, men det er viktig å merke seg at en veg videre nedover også vil kreve terrengbearbeiding.

Mulighetene for etablering av boliger på B2 og B3 med adkomst via BOP4 øker hvis man kan tenke seg at fremtidige boliger på B2/B3 får adkomst fra et felles parkeringsanlegg litt lengre opp i terrenget, trukket vekk fra selve boligen.



Uttalelse fra andre utvalg

Ungdomsrådet
 Eldrerådet
 Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne
 Andre råd eller utvalg

JA/NEI

Nei
 Nei
 Nei
 Nei

Samlet vurdering/alternative løsninger

Kommunen har gjort en grovvurdering av område BOP4 og kommet til at det blir vanskelig å bygge boliger på B2/B3 uten at B1 blir benyttet som adkomst, men at det foreløpig ikke er umulig. Dette er bakgrunnen for at B1, B2 og B3 er vurdert som gjensidig avhengig av hverandre for utbygging av boliger. På grunn av dette er det også innført et plankrav i bestemmelsene (punkt 1.1.1) som fastslår at boligområdene B1, B2 og B3 skal ha en felles reguleringsplan med felles samferdselsløsning.

Meklingsmøtet med Fylkesmannens landbruksavdeling har ikke ført frem.

Kommunedirektøren anbefaler at planen oversendes kommunal- og moderniseringsdepartementet for avgjørelse, i henhold til kommunestyrets vedtak i sak 33/19 den 6. juni 2019.

Saksdokumenter

1. Referat fra meklingsmøte 23. august 2019 om kommunedelplan Vanvikan i Indre Fosen kommune.
2. Saksfremlegg og protokoll fra kommunestyret sluttbehandling av kommunedelplan Vanvikan den 6. juni 2019 (sak 33/19)

Øvrige saksdokumenter; Plankart, bestemmelser, beskrivelse og oppsummering av høringsuttalelser fra 1. og 2. gangs høring, samt øvrige vedlegg til planen slik den ble vedtatt, er tilgjengelig på kommunens internettside:

<https://www.indrefosen.kommune.no/om-indre-fosen/planer/kommunens-arealplan/arealplan-vanvikan/>