

Indre Fosen kommune
Rådhusveien 13
7100 RISSA

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEDELPLAN FOR RISSA
SENTRUM SAMT PBL § 1-8 FOR FRADELING AV AREAL FRA GNR. 57, BNR.
16,35 OG GNR. 58 BNR. 3 I INDRE FOSEN KOMMUNE**

Kystplan AS er engasjert av Pallin AS for å bistå i forbindelse med søknad om dispensasjon.

Søknaden gjelder fradeling av tilleggsareal fra gnr. 57, bnr. 16,35 og gnr. 58, bnr. 3 til gnr. 57, bnr. 140 og gnr. 57, bnr. 133, etablering av ny avkjørsel og adkomstvei til gnr. 57, bnr. 140.



Fig. 1 Skråfoto

Planformål: Store deler av arealet er avsatt til industriformål i kommunedelplanen, men det omsøkte arealet berører også areal avsatt til LNF område.

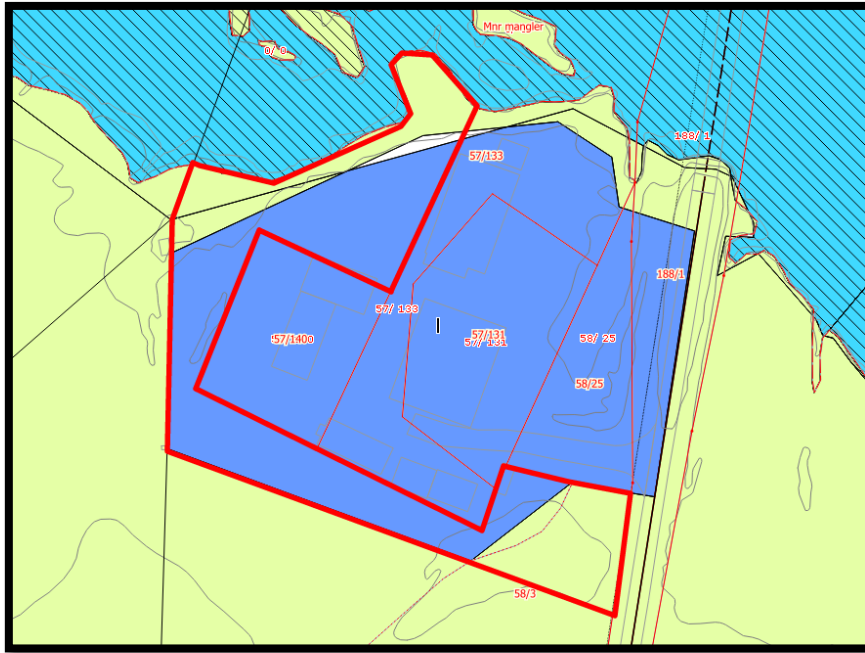


Fig. 2 Utsnitt av kommuneplan

Tiltakshaver: Pallin AS

Klosterveien 45

7100 RISSA

tlf.: 918 39 848

e-post: trond.pallin@pallin.no

Hjemmelshaver: Ragnar Gilboe (gbnr. 57/16,35)

Djupdalsveien 71

7100 RISSA

tlf.: 907 66 702

Jomar Leira (gbnr. 58/3)

Klosterveien 64

7100 RISSA

tlf: 950 31 899

e-post: jomar.leira@felleskjopet.no

Det søkes dispensasjon fra:

1. Formålet LNF i kommunedelplanens arealdel for Rissa sentrum for

- fradeling av tilleggsareal til industritomt
- etablering av ny avkjørsel og vei til gbnr. 57/140

2. Formål fuglefredningsområde i kommunedelplan for Rissa sentrum for

- fradeling av tilleggsareal til industritomt

3. Plan- og bygningsloven § 1-8 for

- fradeling av tilleggsareal til industritomt
- etablering av ny avkjørsel og vei til gbnr. 57/140

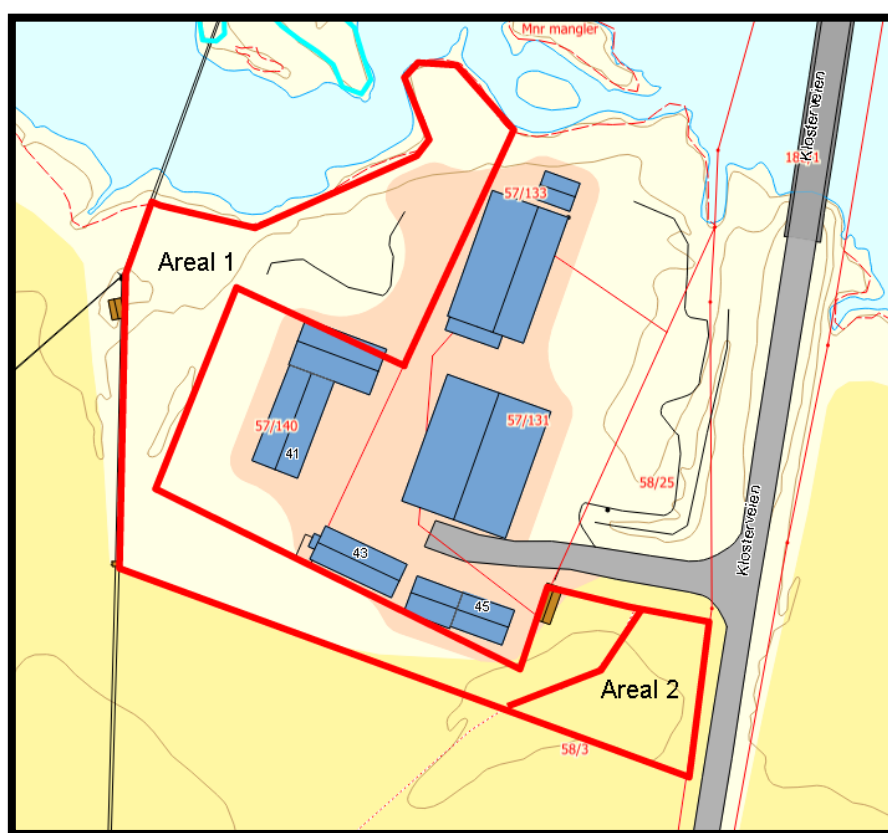


Fig. 3 Areal som skal fradeles (A1 fra gbnr. 58/3, A2 fra gbnr. 57/16,35)

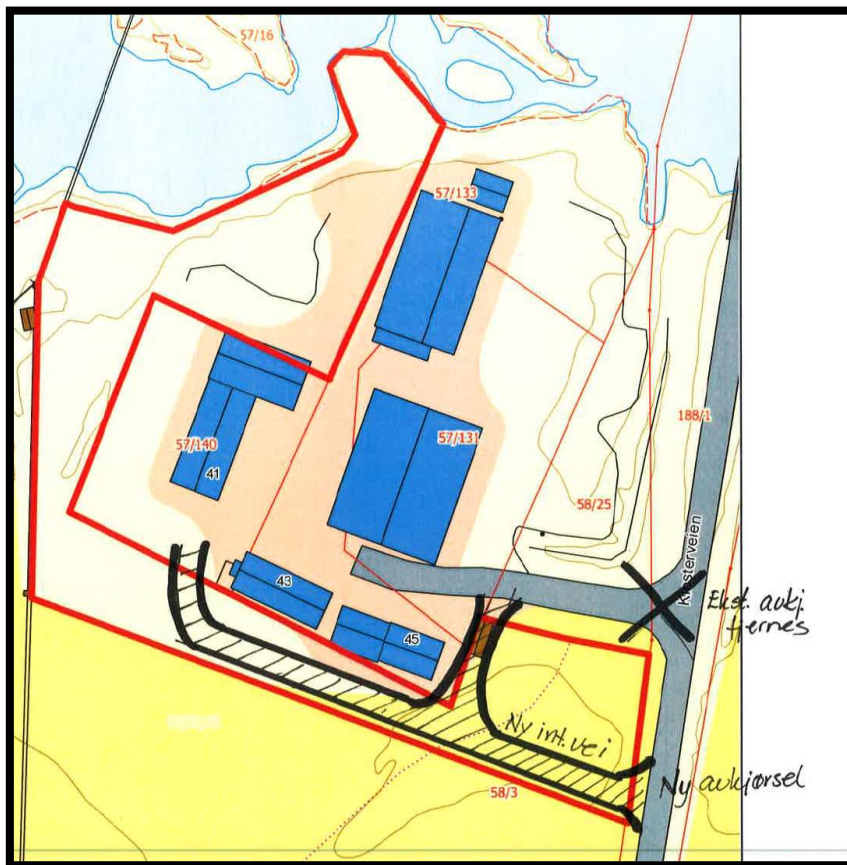


Fig. 4 Ny avkjørsel og internvei

BEGRUNNELSE

I hht. Plan- og bygningsloven kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynet til LNF-formålet i planen (og fuglefredningsområdet):

Planen er ment å legge til rette for landbruk samt naturområdet langs Strømmen.

Det er beregnet at det går med ca 750 m² dyrket mark i fradelingen. Ved fradeling som omsøkt anses hele jordstykket å få en bedre arrondering uten at større landbruksmaskiner trenger å manøvreres på trange arealer.

Når det gjelder omsøkte arealer i LNF-området mot strømmen anser man at en fradeling ikke vil medføre at hensynet til dette området vil bli vesentlig tilsidesatt. Formålet vil fortsatt være gjeldende også etter fradeling, og ev. nye tiltak innenfor dette området vil måtte vurderes på eget grunnlag dersom dette skulle bli aktuelt. Viseres skal ikke fuglefredningsområde brukes på annen måte enn i dag og fradelingen medfører således ingen konsekvenser for fuglefredningsområdet.

Av dette finner man at formålet i planen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ut over eksisterende forhold.

Hensynet til pbl § 1-8:

Fradelingen anses ikke å medføre økt privatisering av 100-metersbeltet ut over etablerte forhold. Dette beror på at de fysiske tiltak som tenkes gjennomført skjer enten på området avsatt til industri eller lenger fra Strømmen enn eksisterende bebyggelse.

Hensynet til lovens formålsbestemmelse:

Vi har kommet frem til at tiltaket ikke setter lovens formål vesentlig til side ut over etablerte forhold.

Konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet:

Det er ikke funnet at området blir utsatt for flom, støy eller ras om den blir fradelt. Vi har ikke funnet momenter som tilsier at fradelingen får negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet ut over etablerte forhold. Tvert imot anses flytting av avkjørsel som en positiv konsekvens ifht trafiksikkerhet.

Fordeler/ulemper:

Det er av registreringer i kartbasen GisLink ikke funnet vesentlige ulemper som følge av fradelingen. Dette beror på at fremtidige tiltak i hovedsak skal plasseres på området avsatt til industri.

Etablering av ny avkjørsel og deler av ny adkomstvei vil imidlertid bli lagt på LNF-område og dyrket mark. Det anses imidlertid som positivt at veien blir lagt om i forhold til trafiksikkerheten på industriområdet, men også i forhold til sikrere avkjørsel inn på Fv 717 som plasseres lenger fra Sundsbrua.

HENSIKT

Hensikten med dispensasjonssøknaden er å få fradelt tilleggsareal til Fiborg Eiendom AS og Østre Eiendom DA samt å få flyttet avkjørsel og adkomst til Østre Eiendom DA. Eksisterende avkjørsel skal fjernes.

BAKGRUNN

Fra eiendommen gnr. 57, bnr. 140 drives det i dag et blikkenslagerverksted med 10 ansatte (ref. Proff.no). Dette er den bakerste tomte innenfor området avsatt til industri og all trafikk til og fra denne virksomheten går mellom kontorbygningen til Pallin AS og garasjen og utgjør en god del trafikk. Av sikkerhetsmessige grunner er det derfor ønskelig å flytte avkjørsel og vei slik at denne gjennomkjøringstrafikken kan reduseres.

Pallin AS har en maskinpark med store kjøretøy som bruker litt lenger tid enn vanlig biltrafikk på å komme seg fra avkjørselen og inn på fylkesveien. Krumningen i brua og senkningen i veien nord for brua medfører redusert sikt på strekningen, og det har det vært flere farlige situasjoner i dette krysset som følge av dette. Videre er det planlagt ny vei Sund-Bradden som sannsynligvis vil kunne medføre økt fart på strekningen. Dette er også en av årsakene til at avkjørselen ønskes flyttet lenger fra brua.

I dag brukes en del av arealet også til utendørs lager som vist i figur 4. Det anses derfor hensiktsmessig at Fiborg Eiendom AS eier dette arealet selv. Foretakene er klar over at området langs Strømmen som ikke er avsatt til industri ikke kan benyttes, men av arronderingshensyn ønskes også dette arealet fradelt. Det gjøres oppmerksom på at Fiborg Eiendom AS også eier helt ned til Strømmen nærmest Sund bru.



Fig. 5 Lagerplass

VURDERING ROS

Adkomst: Flyttes ca 40 meter mot sør.

Vann/avløp: Ingen endring.

Dyrket mark og landbruk: Fradelingen vil berøre dyrket mark på eiendommen gbnr. 58/3. For så vidt også på gbnr. 57/16,35, men dette arealet er avsatt til industri. Arealet mot Strømmen er i gårdskart definert som annet markslag.



Fig. 6 Fra gårdskart

Oppdeling naturområder, landbruk: Fradelingen anses ikke å dele opp natur- eller landbruksområde.

Biologisk mangfold: Fradelingen vil ikke få vesentlige konsekvenser for biologisk mangfold ut over det som kommunedelplanen tillater. Dette beror på at det mot Strømmen ikke skal utføres tiltak på området som ikke er avsatt til industri.

Deler av området avsatt til industri ligger innenfor område registrert med svært viktig naturområde med strandeng og strandsump. Det anses derimot at dette arealet er vurdert i forbindelse med kommunedelplanen i og med at området er avsatt til industri og er allerede planert.

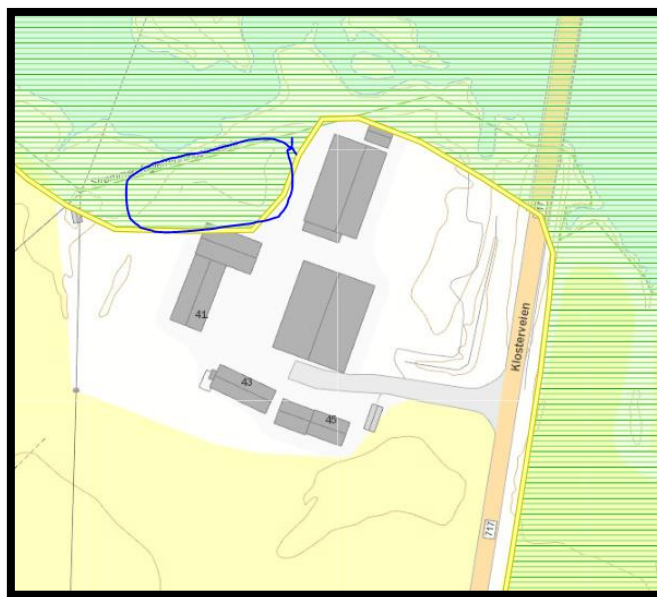


Fig. 7 Strandeng, strandsump innenfor avsatt område til industri.

Ny avkjørsel og adkomstvei får ikke konsekvenser for spesielle naturområder eller sårbare arter, jf. registreringer i kartbasen GisLink.

Kulturminner og annen bevaring: Man har ikke kjennskap til at det er kulturminner i området. Det er ikke registrert i kulturminnebasen Askeladden.

Geologiske forekomster: Det er av kartbasen GisLink ikke funnet registreringer av spesielle geologiske forekomster som har betydning for fradelingen.

Friluftsliv: Tiltaket ligger ikke i et område med registreringer ifht friluftsliv.

Eksponering og sårbart kulturlandskap: Omsøkte tiltak vil ikke bli eksponert i kulturlandskapet ut over eksisterende bebyggelse.

Avstand vann - og vassdrag: Deler av arealet som ønskes fradelt ligger innenfor 100 meter fra Strømmen og anses å komme innenfor forbudet i pbl. 1-8.

Støy, ras, flom : Arealet blir ikke mer utsatt for støy, ras eller flom enn tidligere.

Tiltaket plassering i forhold til eksisterende: Tiltakene skal i hovedsak plasseres på område med etablert bebyggelse for virksomheten.

Sted Rissa.....Dato 14.11.2019.....

Grethe Rostad.....

Kystplan AS

Vedlegg: Div. situasjonskart