



Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Arealutvalget	26.05.2020

Saksbehandler: Tone Wikstrøm

Arkivsak: 2019/8439

Dato: 12.05.2020

Detaljregulering for Vanvikan barnehage, planid. 50542019007 – 1. gang politisk behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Indre Fosen kommune ved arealutvalget vedtar at forslag til detaljreguleringsplan for Vanvikan barnehage, id. 50542019007 skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i seks uker jf. plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.
2. Kommunedirektøren skal før utsendelse av planforslag sørge for at innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer etter arealutvalgets vedtak.
3. Ved godkjenning av reguleringsplan for Vanvikan barnehage, id. 50542019007, som vil den være en videreføring av kommunedelplan Vanvikan (id. 505417182017004) godkjent 06.06.19, tas det sikte på å oppheve deler av reguleringsplan for Ratvikdalen boligfelt, id. 5054 17182001001, vedtatt 12.9.2001.

Oppsummering:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny barnehage og ny boligbebyggelse i Vanvikan. Ny barnehage skal erstatte eksisterende barnehage som i dag er lokalisert på menighetshuset og på samfunnshuset. Området detaljreguleres til barnehage, boligbebyggelse og tilhørende infrastruktur.

planområdet ligger i gjeldende kommunedelplan for Vanvikan innenfor felt BOP4, B2, B3, deler av fylkesveg fv. 755 og LNFR-område vest for BOP4.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Planområdet ligger ved Arnfjæra, ca. 800 meter vest for Vanvikan sentrum, samt sør for fylkesveg 755. Totalt er planen ca. 24 dekar. Planområdet omfatter hele eller deler av gbnr. 315/1, 315/20 og 335/3 (fylkesveg 755).

Planen legger til rette for at det kan etableres barnehage og boliger. Området nærmest Langbekken i vest vil i minst mulig grad påvirkes av tiltaket. Hovedadkomst vil være fra fv. 755.

Innenfor planen skal det etableres en kommunal barnehage med 4 avdelinger. Bebyggelse, trafikkarealer og utomhusarealer skal utformes gjennom en plan- og designkonkurranse. Terrenget er bratt, og det er nødvendig med stor tilpasning av et barnehagebygg, adkomstveg og uteoppholdsarealer. Parkering skal løses innenfor arealet som er avsatt til barnehage, bolig- og fritidsbebyggelse.

I boligområdet tillates det etablering av frittliggende og konsentrert boligbebyggelse samt blokkbebyggelse. I henhold til overordnet plan skal boligtettheten tilsvare 2,5 boenheter per dekar innenfor feltet, dvs. at det skal etableres 17 boenheter. Terrenget er bratt og utfordrende, for å få tilstrekkelig god utnytting av arealet er det også åpnet for at det kan etableres blokkbebyggelse. Utforming og lokalisering av uteoppholdsarealer og lekeplasser for boligområdet skal vises i situasjonsplan ved rammesøknad. Detaljert utforming skal vises i utomhusplan som skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse. Alle boenheter skal i tillegg ha et privat uteoppholdsareal.

Området merket bolig/fritidsbolig (BAA) er en videreføring av eksisterende bebyggelse som fritidsbolig, men med mulighet for bruksendring til bolig eller å bygge nye boliger i framtiden.

Avkjørsel og adkomstveg skal løses innenfor arealet som er avsatt til barnehageformål eller boligformål. Det skal være felles avkjørsel for barnehagen og boligområdet, som blir et fremtidig T-kryss. Områdene langs fylkesvegen som ligger lengst mot vest og lengst mot øst tilfredsstiller ikke krav til geometri (stigning på hovedvegen) for kryss i henhold til Statens vegvesens håndbok N100. En eventuell etablering av kryss på disse strekningene vil kreve søknad om avvik og godkjenning av Fylkeskommunen, som eier og forvalter av Fv. 755. Strekninger hvor det kreves søknad om avvik er regulert som bestemmelsesområde #1 og #2 i plankartet og med tilhørende reguleringsbestemmelse.

Adkomst til Arnfjæra skal etableres som en gangadkomst fra fylkesvegen, både gjennom barnehageområdet og boligområdet. Terrenget vurderes å være for bratt til at adkomstvegen kan ha stigning som tilfredsstiller krav til universell utforming og anbefalt stigning for turveger. For å gi adkomst for rullestol, barnevogner, mv. kreves det en alternativ løsning som er universelt utformet (f.eks. heis) i tillegg dersom det etableres trapp. Lokalisering og utforming av gangforbindelsen skal avklares detaljert i videre planlegging og prosjektering, og skal inngå i situasjonsplan som skal følge rammesøknaden og i utomhusplan som skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse.

Det er utført flom-, hydraulikk- og erosjonsberegninger for vassdrag som berører planområdet, jf. notat utarbeidet av Multiconsult 10214557-01-RIVA-NOT-001. Undersøkelsene viser at det ikke er behov for stille krav om at det gjennomføres erosjonssikring i forbindelse med utbygging innenfor planområdet. Overvann og flomveier må ivaretas videre i situasjonsplan og teknisk VVA-plan ved rammesøknad og i utomhusplan før det gis igangsettingstillatelse.

Konsekvenser

Planforslaget faller ikke inn under §§ 6, 7 eller 8 i Forskrift for konsekvensutredninger. Det er dermed ikke som nødvendig å utarbeide konsekvensutredning som grunnlag for reguleringsplanen.

Planforslagets konsekvenser på miljø og samfunn er skissert som følgende:

- Avvik fra overordnet plan: Detaljreguleringsplanen er i stor grad i samsvar med kommunedelplan for Vanvikan. Det er gjort enkelte justeringer på plassering av barnehage/bolig, samt at 1,3 daa som er avsatt til LNFR-område i KDP endres til barnehageformål. Det er i tillegg åpnet opp for blokkbebyggelse innen boligområdet.

- Stedets karakter, landskap og estetikk: Planområdet vil endres fra å være et naturområde med mindre bebyggelse til å bli et opparbeidet område med boliger, barnehage og tilhørende adkomstveger og parkeringsarealer.
- Naturverdier/naturmangfold: Tiltaket vurderes til å ikke ville ødelegge eller forringe nasjonalt eller regionalt viktige naturområder. Arealer med lokalt viktige naturtyper innenfor planområdet vil sannsynligvis gå tapt da utbygging av området med barnehage og boliger vil kreve store terrenginngrep og bearbeiding av terrenget. bestemmelsene er det satt vilkår for avbøtende tiltak, og Tiltakets samlede ulemper for naturmiljø vurderes til å være mindre enn de samfunnsmessige fordelene som oppnås ved å gjennomføre tiltaket.
- Nærmiljø og friluftsliv: Samlet sett vurderes tiltaket, i forhold til kommunedelplanen, å være negativt for nærmiljø og friluftsliv.
- Naturressurser, inkl. landbruk: 1,3 daa fulldyrka jord som i overordnet plan er avsatt til LNFR-område, er avsatt til avkjørsel. En ny avkjørsel vil ligge i utkanten teigen og vil ikke medføre vesentlige negative konsekvenser for arronderingen av driften av dyrka jorda.
- Trafikkforhold: Trafikksikkerhet vurderes å være ivaretatt
- Barns interesser: Planområdet blir ikke spesielt mye benyttet av barn og unge. Planen vurderes å ivareta barns interesser ved at det legges til rette for å bygge ny barnehage.
- Universell tilgjengelighet: Det vil sannsynligvis ikke være mulig å få til adkomst til Arnfjæra som er universelt utformet. Universell utforming av bygg og anlegg må ivaretas i videre planlegging og prosjektering.
- Risiko- og sårbarhet: ROS-analysen peker på avbøtende tiltak som vil redusere sannsynligheten for og konsekvensene av de ulike hendelsene. Gitt at de foreslåtte tiltakene følges opp, vurderes risikoen forbundet med planforslaget å reduseres til et akseptabelt nivå.

Lover og forskrifter

Planen fremmes som en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven (PBL) § 12-3.

Eksisterende planer

Planen er en videreføring av kommunedelplan Vanvikan, vedtatt 06.06.19 (sak 33/19). I kommunedelplanens punkt 1.1.2 står det at «*eldre reguleringsplaner fortsatt vil gjelde så langt det ikke er motstrid i kommunedelplanen. Der hvor arealformålet samstemmer vil reguleringsplanene utdype kommunedelplanen*».

Foreliggende detaljregulering av Vanvikan barnehage vil derfor også erstatte deler av reguleringsplan for Ratvikdalen boligfelt, id. 505417182001001.

Detaljreguleringsplanen for Vanvikan barnehage er i stor grad i samsvar med overordnet plan bortsett fra noen mindre justeringer: Plassering av barnehage og bolig er endret, men det er avsatt omtrent like mye areal for de to formålene. Barnehageformålet strekker seg nedover terrenget istedenfor å kun ligge langs undersiden av fylkesvegen. Boligområdet er flyttet lenger mot øst og strekker seg nå helt opp til fylkesvegen. 1,4 daa som er avsatt til LNF-område i KDP endres til barnehageformål. I tillegg er det åpnet opp for blokkbebyggelse innen boligområdet.

Økonomi

Vanvikan barnehage er kommunal og skal bygges av Indre Fosen kommune. Vedtak av planen vil føre til at avsatte midler for ny barnehage i Vanvikan vil kunne realiseres.

Bemanning

Multiconsult er engasjert av Indre Fosen kommune for å lage detaljreguleringsplanen for barnehagen.

Prosjektstyring AS er engasjert av Indre Fosen kommune for planlegging og utførelse av arbeidet med barnehagen.

Uttalelse fra andre utvalg

Ungdomsrådet

Eldrerådet

Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Andre råd eller utvalg

JA/NEI

Nei, men vil være høringspart

Nei, men vil være høringspart

Nei, men vil være høringspart

Nei

Vurdering

Planforslaget beskriver grundig hvilke muligheter som finnes for etablering av barnehage og boliger innenfor området som er avsatt i overordnet plan.

Kommunedirektøren anbefaler at arealutvalget fatter vedtak om at forslag til detaljreguleringsplan for Vanvikan barnehage, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunikasjonstiltak

Varsel om planforslag på høring vil bli kunngjort på kommunens hjemmeside, på Facebook, samt i Fosnafolket. Involverte myndighetene og berørte parter vil bli tilskrevet. Planforslaget med vedlegg vil bli lagt ut på kommunens hjemmeside.

Saksdokumenter

Trykte vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 11.05.20.
2. Planbestemmelser, datert 11.05.20.
3. Plankart, datert 11.05.20.
4. ROS-analyse_rev01
5. Flom-, hydraulikk og erosjonsberegning 10215235-01-RIVA-NOT- 001_rev00
6. Geoteknisk vurderingsnotat_Reguleringsplan-nivå, 10214406-RIG-NOT-001_rev00

Utrykte vedlegg:

- Kommunedelplan Vanvikan, id. 505417182017004, vedtatt i Indre Fosen kommunestyre den 06.06.19 (sak 33/19).