



Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Arealutvalget	25.08.2020

Saksbehandler: Tone Wikstrøm

Arkivsak: 2018/11424

Dato: 18.08.2020

Reguleringsplan for Korpan, Vanvikan, planid. 50542019001 – 1.-gangs politisk behandling før høring og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Indre Fosen kommune ved arealutvalget vedtar at forslag til reguleringsplan for Korpan, Vanvikan, id. 50542019001 skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i seks uker jf. plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.
2. Det foreligger to alternative utkast til planen; A2 og B4. Kommunedirektøren anbefaler alternativ A2. Planforslaget bør omarbeides noe mtp. gang-/sykkelvegløsninger i krysset mot Fv. 715 øst for Vollaveien.
3. 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 jf. arealutvalgets vedtak.
4. Ved godkjenning av reguleringsplan for Korpan, Vanvikan, id. 50542019001, tas det sikte på å oppheve deler av Reguleringsplan for Vollavegen, id. 505417181996003, vedtatt den 16.06.96 (sak 59/96), samt deler av reguleringsplan for Fv. 715 Vollakrysset – Keiseråsen, id. 505417182010003, vedtatt den 30.09.10 (sak 36/10).

Oppsummering:

Reguleringsplan for Korpan skal legge til rette for mellom 41-49 boenheter i et område som i overordnet plan er avsatt til boligformål. Planforslaget er fremmet med to alternative forslag, A2 og B4. Forskjellen mellom planforslagene ligger hovedsakelig i valg av løsning for myke trafikanter fra boligområdet ned til fylkesveg 715 / eksisterende gang-/sykkelvegnett.

Saksutredningen fremstiller planen slik den er innsendt fra forslagsstiller. Kommunens vurderinger og kommentarer er gjengitt i avsnittet «vurdering av planforslaget».

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Planen er utarbeidet av Nordbohus Systembygg AS, på vegne av grunneierne Dragestrand eiendom AS. Formålet med planen er å legge til rette for boliger i Vanvikan. Planområdet er på rundt 60 daa og hovedsakelig i tråd med overordnet plan.

Forslagsstiller har sendt kommunen to alternative planforslag; B4 og A2, men ønsker selv å fremme alternativ B4. Forslagene er forskjellig i valg av løsning for gang-/sykkelveg langs Nedre Vollaveien. Internt i boligfeltet er planene like. Alternativ A2 har gang-/sykkelveg vest for Vollaveien. Alternativ B4 har delvis gang-/sykkelveg, og delvis fortau øst for Vollaveien.

Planforslaget legger opp til etablering av minimum 41 og maksimum 49 boenheter, noe som imøtekommer tetthetskravet om 1 bolig per daa i overordnet plan. Det er hovedsakelig lagt opp til eneboliger, enten frittliggende, i kjede eller som rekkehus. Kun én 2-4-manns bolig er tenkt etablert (B8).

Bebyggelsen planlegges godt tilrettelagt i landskapet med veger opp til 8% stigning og innenfor kravet om universell utforming. Småhusbebyggelse gir gode muligheter for terrengtilpasning, og bebyggelsen på toppen skal dempes i fargevalg og fremtoning.

Feltet gir et viktig tilskudd til boligmarkedet i Vanvikan hvor det er mangel på tomter. Planforslaget legger ikke press på dyrket mark eller verdifulle naturområder. For øvrig utreder planforslaget godt og detaljert fordelene og ulempene en vedtatt plan vil kunne ha på nærmeste naboer og berørte parter.

Konsekvenser

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning, da planforslaget er i henhold til overordnet plan. Viser til konsekvensutredning gjennomført for gjeldende område i kommunedelplan Vanvikan (Korpan II/boligområde B4).

Lover og forskrifter

Planen blir fremmet som en detaljreguleringsplan etter Plan- og bygningsloven § 12-3.

Forholdet til eksisterende planer

Planforslaget ligger innenfor kommunedelplan for Vanvikan, id. 505417182019004, vedtatt den 06.06.2019. Planforslag A2 er i henhold til vedtatte kommunedelplan. Planforslag B4 avviker fra vedtatte kommunedelplan ved at fortau/gang-/sykkelveg har blitt lagt øst for Vollavegen (kommunal veg).

Planforslaget tar sikte på å erstatte mindre deler av reguleringsplan for Vollavegen, id. 505417181996003 (vedtatt 16.06.96), samt mindre deler av reguleringsplan for Fv. 715 Vollakrysset – Keiseråsen, id. 505417182010003 (vedtatt 30.09.10). Planforslaget avviker fra vegløsningen foreslått i reguleringsplan for Fv. 715 Vanvikan – Keiserås, ved at det forholder seg til nylig bygd løsning for bussholdeplass og park&ride ved Vollakrysset. Den bygde løsningen er ikke regulert.

Avkjøringen til Vollavegen fra Fv. 715 er i henhold til vegnormalene, og tilfredsstillende løst.

Planforslaget avviker fra reguleringsplan for Vollavegen ved at det er innført trafiksikkert alternativ for myke trafikanter (fortau, gang-/sykkelveg).

Gjeldende vedtak

Området som er regulert til bolig ligger innenfor det som i overordnet kommunedelplan er navngitt som boligområde B4.

Opparbeidelsen av dagens park&ride og bussholdeplass i Vollakrysset er ikke gjort i henhold til en vedtatt plan. Eiendomsgrensene er heller ikke oppdaterte.

Økonomi

Planforslaget presenterer flere alternative løsninger for finansiering av gang-/sykkelveg. Planprosessen skal ikke ta stilling til økonomi. På nåværende tidspunkt har ikke kommunen

en god oversikt over alle mulige varianter for finansiering, og det er mulig det kan finnes flere alternativer enn det planforslaget skisserer.

Kommunen ser frem til en god dialog om realisering av planen når vi vet hvilke rammer reguleringsplanen har satt, når planen er vedtatt.

Vedtatt plan medfører økonomiske forpliktelser for kommunen ved at vi skal tilrettelegge for fremføring av infrastruktur frem til plangrensen. Dette er vanlig praksis ved nye reguleringsplaner i Indre Fosen kommune.

Innkomne merknader ved varsel om planoppstart

Oppstart av planen ble kunngjort den 26.03.19. Forslagsstiller mottok 8 innspill ved varsel om planoppstart:

Avsender/ dato	Innspill	Forslagsstillers kommentar
1. Sametinget, 09.04.19	Sametinget har ingen kulturminnefaglige merknader, men minner om det generelle aktsomhetsansvaret.	Innspillet er tatt inn i planforslaget.
2. Statens vegvesen, 28.03.19	For å sikre gode sammenhengende trafikale løsninger bør planområdet utvides slik at krysset med fylkesvegen tas med.	Innspillet er tatt til følge. Planforslaget (A2 og B4) ivaretar sammenhengen i anlegg for gang- og sykkeltrafikken.
3. Trøndelag fylkeskommune, 25.04.19	Felles leke- og uteoppholdsareal må opparbeides på flatt terreng. Terrengsnitt av planen er ønskelig. Arealet foran B5 er ikke funksjonelt. Det bør ses på alternative løsninger for renovasjonsbiler enn bare vendehammer. Maks utbyggingspotensial i B6 bør illustreres. Estetisk utforming og universell utforming skal ivaretas.	Opparbeidelsen av lekeplasser er ikke detaljert, men det er etablert krav i bestemmelsene som sikrer opparbeidelse før første bolig i tilhørende delfelt. Ny plassering av lekeplass er etablert. Renovasjonsbil må snu i feltet da det ikke er tilgang til gjennomkjøring på gbnr.315/11 etter ønske fra grunneier. Framtidig mulighet gjennomkjøring er imidlertid ivaretatt. Område B6 er gjort mindre da store deler av området er unyttbart pga. bratt terreng. Det er så illustrert utnyttelse med 6 rekkeboliger i 3 etasjer der to etasjer er underetasjer. Området får videre en romslig lekeplass der en mindre del oppe ved boligene kan få lekeapparat, sandkasse og parkbenk. Bratt skogbevokst terreng rundt boligene vil danne en lun ramme for bebyggelsen. Dette vil ivareta

Avsender/ dato	Innspill	Forslagsstillers kommentar
	Fylkeskommunen ønsker å utføre en arkeologisk registrering før uttalelse i forhold til automatisk fredete kulturminner.	landskapet mot store inngrep i en eksponert del mot FV715. Innspillet er ivaretatt. Undersøkelser er gjennomført.
4. Svein Venture Vikan, 04.04.19	Er ok med en eventuell mur inntil eiendommen gbnr 155/188. (gjelder alternativ B4)	Inngrep ved eiendommen er kun aktuelt i alt. B4 med fortau. Sammen med B4 anbefales nedsatt fart til 30 km/t og fartshumper.
5. Trøndelag brann- og rednings- tjeneste, 10.04.19	Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten kan utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid, også i anleggsperioder. Brannsikkerheten skal være i hht forskriftskravene. TBRT peker videre på flere forhold som må vurderes og prosjekteres av foretak med tilstrekkelig kunnskap og godkjenning	Innspillet tas til etterretning.
6. Fylkesmannen i Trøndelag, 23.04.19	<u>Landbruk:</u> Boligtettheten trappes for raskt ned fra sentrum til 1 boenhet per daa. Det burde det vært minst 1,5 boenhet per daa. Løsning for g-/s-veg må ikke berøre dyrka mark. <u>Klima og miljø:</u> Det skal legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon, og planleggingen skal styrke sykkel og gange. Området berøres av gul støysone, og det må utarbeides støyfaglig utredning jf. krav i kommunedelplanen. Planforslaget må ta hensyn til eventuelle miljøkvaliteter i området. Boligtomten nærmest bekken i nord må tas ut, slik at man opprettholder et bredt vegetasjonsbelte langs bekken. Planens konsekvenser for naturmangfoldet skal framgå av planbeskrivelsen. Tilgjengelige områder må søkes for lekeareal. Opparbeidelse av uteområder må sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.	Uvanlig bratt terreng gir utfordringer for utnyttelsesgrad og lekeareal på flate partier. Planområdet er et område for eneboliger og rekkehus når det gjelder å tilpasse behovene i bygda og å tilrettelegge for fortsatt vekst. Støysonekart viser at boligområder ligger utenfor gul støysone og krever ikke tiltak. Innspillet er ivaretatt. Imøtekommet; Boligtomten på B6 er redusert siden oppstart. Sentral lekeplass i feltet er flyttet opp til oversiden av internveg og det vil der være mulig å etablere en god flate jf. krav i bestemmelsene.

Avsender/ dato	Innspill	Forslagsstillers kommentar
	Barn og unge: Planen må sikre tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge. Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene. Gang- og sykkeltrase vil være viktig for å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktiviteter. Helse og omsorg: Vurderinger rundt folkehelse bør inngå i planen. Løsninger for universell utforming bør også fremgå. Samfunnssikkerhet: ROS-analyse må legges ved i saken. Analysen må i tillegg til å vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, vurdere hvordan fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket.	Hensynene er ivaretatt. Støy, strålingsfare, gang-/sykkeltrafikk, kjøremønster for renovasjon, samt god tomteløsning er alle sentrale deler av planforslaget. Imøtekommet. ROS analyse er vedlagt. Mulighet for klimaendringer med hensyn til overvann og bekker er ivaretatt i bestemmelsene.
7. Advokat Jo Gjestvang, 31.01.20	Eier av gbnr. 315/6 er ikke interessert i at gang-/sykkelveg legges på hans eiendom øst for Vollaveien da dette vil innskrenke valgmulighetene for hva området kan utvikles til. Støtter planen om gang-/sykkelveg vest for vegen. Det vil ikke være aktuelt å avgi grunn til sykkelparkering nordvest for krysset da dette tenkes utnyttet til næring.	Det har vært dialog med grunneier, hvor et alternativ (A2) tilfredsstiller eierens syn. Kommunen har uttalt at kommunedelplan Vanvikan, krever sykkelparkering anlagt i området. Slik sett så må parkeringen erstattes om den skal utgå der den ligger. Arealet har krav om reguleringsplan før utbygging. Endring og evt. flytte på sykkelparkeringen kan tas i den forbindelse.
8. Trøndelag fylkeskommune, seksjon kulturminner, 22.01.20	Fylkeskommunen har ikke registrert funn av automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Et nyere tids kulturminne ble registrert like utenfor planens grenser, og det anbefales at denne hensyntas i det videre arbeidet. Minner samtidig om den generelle aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminneloven § 8.	Tas til etterretning.

Uttalelse fra andre utvalg

Ungdomsrådet
Eldrerådet

JA/NEI

Nei, men vil bli høringspart
Nei, men vil bli høringspart

Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne
Viltfaglig råd
Andre råd eller utvalg

Nei, men vil bli høringspart
Nei, men vil bli høringspart
Nei

Vurdering av planforslaget

Forslagsstiller begrunner valg av alternativ B4 med at det er økonomisk mer gunstig, og at det sikkerhetsmessig ikke er behov. Det er få syklistar/fotgjengere i dag og vegen blir ikke benyttet til skoleveg. Samtidig foreslås reduksjon av fartsgrensen fra 50 til 30 km/t, samt etablering av fartsdempere.

Et planforslag skal utrede mulige følger av planen. Hvis det viser seg at forslaget påvirker samfunnet negativt, skal avbøtende tiltak foreslås der hvor det er nødvendig. Indre Fosen kommune har mottatt klager på at det i dag oppleves som farlig å gå eller sykle langs den nederste delen av Vollavegen. Det kjøres fort her, og sikten i svingen ned mot Vollakrysset er dårlig. Med en trafikkøkning vil situasjonen bli betydelig verre. Her er det utvilsomt behov for en mer trafiksikker løsning for myke trafikanter.

Planforslaget legger til rette for at det kan etableres opp mot 50 nye boliger på Korpan. Dette vil kunne medføre en trafikkøkning på et sted mellom 100-200 flere kjøretøy per døgn som følge av planen.

Forslagsstiller ønsker at det skal legges til rette for fortau med fartsreduksjon og fartsdempende tiltak. En ny plan bør ikke forutsette fartsreduksjon/-dempende tiltak. Det er viktig å ivareta situasjonen med god fremkommelighet. Fartsreduksjon og fartshumper bør kun være en nødløsning når andre virkemidler viser seg vanskelige å gjennomføre.

Indre Fosen kommune har hele tiden vært forutsigbar og tydelig på nødvendigheten av gang-/sykkelveg langs Vollavegen, både i oppstartsmøter og gjennom vedtak av overordnet kommunedelplan. Vi mener samtidig at fortau vil oppleves som en dårlig løsning langs en veg med fartsgrense 50 km/t, da dette ikke er tilfredsstillende avstand til kjøretøy for gående/syklende. Spesielt er dette betenkelig der hvor barn ferdes. De fleste barn/unge vil antageligvis gå oppover (nord/øst) for å komme til skolen, men det vil være naturlig å gå nedover (sør/sørøst) for de som enten skal til barnehagen, eller til Arnfjæra eller til sentrum.

For at trafikkløsningene skal bli brukt, er det avgjørende at gående eller syklende opplever dem som trygge og behagelige å ferdes på. Kommunen er redd et fortau vil bli et kompromiss som ikke vil bli benyttet. Da vil heller ikke reguleringsplanen svare på nasjonale retningslinjer og kommunens forpliktelser om å legge mer til rette for gåing og sykling i nærmiljøet.

En annen side av saken er at fortau øst for Vollavegen i hht alternativ B4 sannsynligvis vil medføre forbruk av matjord nordvest for gården på gbnr 315/6 (se også fig. 20 i planbeskrivelsen). Av hensyn til jordvernet vil det være mer gunstig å legge gang-/sykkelveg vest for Vollavegen jf. alternativ A2. Fylkesmannen uttaler også ved varsel om oppstart at en løsning for gang-/sykkelveg ikke skal berøre dyrka mark.

Kommunedirektøren anbefaler å legge begge alternativene ut på høring, både alternativ A2 og B4, men samtidig at arealutvalget tar stilling til hvilket alternativ som er foretrukket. Med bakgrunn i argumentasjonen ovenfor, anbefaler kommunedirektøren alternativ A2.

Grunneier på gbnr. 315/6 er interessert i at så lite som mulig av arealet øst for avkjørselen til Fv. 715 skal benyttes til gang-/sykkelveg. Planforslaget bør derfor omarbeides noe akkurat rundt krysset. Løsningen i krysset som er presentert i B4, vil kunne benyttes på alternativ A2.

Hvis alternativ B4 blir foretrukket, anbefaler kommunedirektøren av bredden på fortauet utvides fra 2,5 m til 3 meter bredde. Dette for å øke avstand mellom fotgjengere og trafikk, samtidig som at det blir mulig med vinterdrift. Krav til brøyteredskap på kommunal veg er 3 meter skjær.

Planforslaget har en arealutnyttelse som er i henhold til overordnet plan, (0,9-1,1 bolig per daa). En del av arealet som i kommunedelplan Vanvikan er avsatt til bolig er ikke mulig å bebygge (bekk, bratt terreng), og kommunedirektøren mener forslagsstiller har vurdert utnyttelsen av arealene på en grei måte.

Imidlertid har kommunen i overordnet plan skrevet mye om behovet for varierte boenheter, i form av både eneboliger, rekkehus *samt* leiligheter. Hensynet til alle i befolkningen, uavhengig av sosial tilhørighet og tidspunkt i livet, gjør at det flere kan bosette seg på Korpan hvis det *også* blir tilrettelagt for leiligheter. Et boligområde har store fordeler hvis det er en stor variasjon i befolkningssammensetning, dvs. hvem som bosetter seg innenfor et område. Hvis det blir bare småbarnsfamilier som bosetter seg på Korpan nå, vil vi se et område med nesten bare godt voksne beboere om 10-15 år. Da vil hele boligområde gå i en kollektiv syklus. For eksempel vil det i en periode bli et stort behov for lekeområder, mens i en annen periode på kanskje 15-20 år, vil lekeområdene nesten ikke være i bruk. Det er bedre for et område som helhet at aktiviteten og bruken av området sprer seg over tid.

Forslagsstiller begrunner noe av valget med at salget av leiligheter i Vanvikan går trått og at det er etterspørsel etter eneboliger og rekkehus. Kommunen vil påpeke at det kan være flere grunner til at eksisterende leiligheter i Vanvikan har vanskeligheter med å bli solgt, og at pris kan være en av flere grunner. Det trenger ikke være like omstendigheter/vilkår på Korpan som i sentrumskjernen.

Kommunen vil også påpeke at hvis forslagsstiller hadde utformet færre eneboliger/rekkehus og flere leiligheter, ville det potensielt kunne ha blitt bedre plass til å utforme uteområder og veger på flattere områder. Uteområde f_BLK3 ligger i ganske hellende terreng, og har ikke en optimal beliggenhet i forhold til fremtidig utnyttelse. For å hindre snuing innad i området for renovasjonsbil etc. hadde det også vært bedre for trafikksikkerheten om de forskjellige adkomstvegene kunne ha vært koblet sammen.

Planbeskrivelsen bruker mange sider på å diskutere kostnader knyttet til samferdselstiltak. Dette er ikke heldig i en planprosess. Fremtidig gjennomføring vil være et naturlig tema etter at planen er ferdig. Det er ikke mulig på nåværende tidspunkt å ha en god oversikt over alle mulige varianter for finansiering, enn så lenge vi ikke vet sikkert hva som blir vedtatt. Samtidig må vi ta høyde for at priser og tekniske løsninger kan variere over tid. I tillegg krever eventuelle økonomiske forpliktelser fra kommunens side andre prosesser enn en planbehandling. Hvis kommunen ønsker at det skal gjennomføres tiltak, må prosjektet fortrinnsvis vurderes i kommunens økonomi og handlingsplan. Ved 2. gangs behandling av planforslaget vil kommunedirektøren be forslagsstiller om å utelate dette i planbeskrivelsen.

Til tross for at kommunen er kritisk til noen av vurderingene i planforslaget, er forslaget såpass godt gjennomarbeidet at vi vil foreslå at planen sendes på høring.

Kommunikasjonstiltak

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

Saksdokumenter

Trykte vedlegg:

1. Oversendelsesbrev
2. Bilag 01- Plankart-Alt.A2-M1000-A1-14102019
3. Bilag 02 - Bestemmelser Korpan, Alt A2Planbestemmelser
4. Bilag 03 - Illustrasjonsplan-Alt.A2-18102019
5. Bilag 04 - Overordnet VA-plan alt A1 -H110
6. Bilag 05 - Plankart-Alt.B4-M1000-A1-17102019
7. Bilag 06 - Bestemmelser Korpan, Alt B4
8. Bilag 07 - Illustrasjonsplan-Alt.B4-18102019
9. Bilag 08 - Overordnet VA-plan alt B3 -H111
10. Bilag 09 - Planbeskrivelse Korpan Mai 2020
11. Bilag 10 - ROS-analyse
12. Bilag 11 - Geologisk undersøkelse og vurdering
13. Vedlegg 12 - Uttalelser ved varsel om oppstart sammenstilt

Utrykte vedlegg:

1. Kommunedelplan Vanvikan, id. 505417182017004, vedtatt den 06.06.19 (sak 33/19).
2. Reguleringsplan for Vollavegen, id. 505417181996003, vedtatt den 16.06.96 (sak 59/96)
3. Reguleringsplan for Fv. 715 Vollakrysset – Keiseråsen, id. 505417182010003, vedtatt den 30.09.10 (sak 36/10).