



Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Arealutvalget	25.08.2020
	Kommunestyret	10.09.2020

Saksbehandler: Tone Wikstrøm

Arkivsak: 2019/8439

Dato: 18.08.2020

Detaljregulering for Vanvikan barnehage, planid. 50542019007 – sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12 vedtar Indre Fosen kommune fremlagte detaljreguleringsplan for Vanvikan barnehage, planid. 50542019007.
2. Det foreligger ingen alternative utkast til planen.
3. Etter kommunestyrets vedtak kunngjøres planen i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

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 samfunnshuset. Området detaljreguleres til barnehage, boligbebyggelse og tilhørende infrastruktur.

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

Planforslaget for Vanvikan barnehage vurderes som tilstrekkelig utredet, og kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Planområdet ligger ved Arnfjæra, ca. 800 meter vest for Vanvikan sentrum, og 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, trafikkareal og utomhusareal skal utformes gjennom en plan- og designkonkurranse. Terrenget er bratt, og det er nødvendig med god tilpasning av et bygg til barnehagen, adkomstveg og uteoppholdsarealer. Parkering skal løses innenfor arealet som er avsatt til barnehage, bolig- og fritidsbebyggelse.

I boligområdet tillates etablering av frittliggende og konsentrert boligbebyggelse samt blokkbebyggelse. I henhold til overordnet plan skal boligtettheten tilsvare 2,5 boenheter per dekar, noe som tilsvarer 17 boenheter. Terrenget er bratt og utfordrende, så for å oppnå god utnytting av arealet er det åpnet for at det kan etableres blokkbebyggelse. Utforming og lokalisering av uteoppholdsarealer, samt lekeplasser for boligområdet, skal vises i situasjonsplan ved rammesøknad. Detaljert utforming skal vises i utomhusplan som må foreligge før det gis igangsettingstillatelse. Alle boenheter skal 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.

I planforslaget er det beskrevet at både barnehagen og eventuelle boliger innenfor planområdet skal kobles til kommunalt avløp.

Avkjørsel og adkomstveg skal løses innenfor arealet som er avsatt til barnehageformål eller boligformål. Det skal være felles avkjørsel for barnehagen og boligområdet, i form av et fremtidig T-kryss. Områdene langs fylkesvegen som ligger lengst mot vest og lengst mot øst (bestemmelsesområde #1 og #2) tilfredsstiller ikke krav til geometri for kryss, nærmere bestemt stigning på hovedvegen, 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, med tilhørende reguleringsbestemmelse.

Ved utarbeidelse av planforslaget utforsket kommunen mulighetene for å etablere adkomst fra Fv. 717 på et avgrenset areal vest planområdet, og vest for bekken. Gjennom en dialog med Fylkesmannen ble det klart at de av hensyn til jordvern anbefalte å ikke utvide området til vest for bekken. Kommunen har fulgt Fylkesmannens anbefaling og regulert området vest for bekken til LNFR (Landbruks-, natur-, friluftsmål samt og reindrift).

Adkomst til Arnfjæra skal etableres som en gangadkomst fra fylkesvegen, både gjennom barnehageområdet og boligområdet. Fra barnehagen og ned til Arnfjæra vurderes terrenget som 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 til strandsonen for rullestol, barnevogner, mv. kreves det en alternativ løsning i tillegg som er universelt utformet (f.eks. heis) dersom det etableres trapp. Lokalisering og utforming av denne gangforbindelsen skal avklares detaljert i videre planlegging og prosjektering. Løsningen skal inngå i situasjonsplan (rammesøknad) og i utomhusplan (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 å 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 i planbeskrivelsen.

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 som i overordnet plan.

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.

Høringsinnspill

Planforslaget har vært på høring med frist for innspill den 25.07.20. Trøndelag fylkeskommune bad om utsettelse av frist, noe kommunen godtok. Innenfor fristen har det kommet inn 7 uttalelser.

Avsender, dato	Innspill	Kommentar
1. Statens vegvesen, 12.06.2020	Avkjørselssituasjonen bør ses i sammenheng med Høgte.	Tas til etterretning
2. NVE, 16.06.20	NVE har ingen innvendinger til planforslaget.	Tas til etterretning

Avsender, dato	Innspill	Kommentar
3. Trøndelag brann- og rednings-tjeneste, 25.06.20	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. Planlagt barnehage kan bli vurdert som særskilt brannobjekt i hht til brann- og eksplosjonsvernloven § 13. Vi ønske derfor å kunne uttale oss i den videre saksgangen	Innspillet tas til etterretning. Gjeldende forskrifter og retningslinjer vil bli lagt til grunn. Tas til følge
4. Sametinget, 03.07.2020	Det er lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet. Vi har derfor ingen spesielle kulturminne-faglige innvendinger til planforslaget, men minner om den generelle aktsomhetsplikten som bør nevnes i reguleringsbestemmelsene.	Innspillet tas til etterretning. Aktsomhetsplikten er ivaretatt i bestemmelsene punkt 3.1
5. Fylkesmannen i Trøndelag, 07.07.20	<u>Landbruk</u>: Vi er tilfredse med at kommunen har lagt adkomsten øst for bekken, mens arealet vest for bekken er foreslått regulert til LNFR-formål. LNFR-formålet bør inngå i tegnforklaringen. Bekken bør vises med hensynssone naturmiljø som avgrensning av planområdet mot vest. <u>Reindrift</u>: Ingen merknad. <u>Klima og miljø</u>: Det er positivt og viktig at planforslaget viderefører hensynsonen naturmiljø, 10 meter til hver side langs Langbekken. Et utvidet arealformål til offentlig formål, barnehage gir grunnlag for en bedre tilpasning av barnehagerelaterte tiltak. Byggegrense 15 m mot Fv. 715 er god. <u>Helse og omsorg/Barn og unge</u>: Kvalitetskrav (grenseverdier for støy) bør tas inn i planbestemmelsene for å konkretisere bestemmelsene, og sikre at støykrav og krav til luftkvalitet overholdes i videre prosjektering. I bestemmelse 7.1. bør det innføres krav om at barnehagens uteareal samt lekeareal i boligområdet skal ha solrik beliggenhet.	Innspillet tas til følge. Plankartet er rettet opp. Innspillet tas ikke til følge. Plangrensene opprettholdes. Innspillet tas til etterretning Innspillet tas til følge. Grenseverdiene er innført i bestemmelse 3.5. Innspillet delvis tatt til følge. Hensynet er ivaretatt i pkt 4.1.1i. Nytt pkt. i 7.1a om vurdering av sol-/

Avsender, dato	Innspill	Kommentar
	<u>Samfunnssikkerhet</u> : Ingen merknad.	skyggediagram er innført.
6. Steinar Uddu, 24.05.20	I reguleringsbestemmelsene står det at barnehagen kan ha saltak og flatt tak. Med utgangspunkt i terrenget ville pulttak umiddelbar vært mest naturlig. Jeg foreslå at dette også kan tillates. Dette var tidligere mulig for tilstøtende boliger.	Innspillet tas til følge. Bestemmelsene punkt 4.1.2d er endret.
7. Trøndelag fylkeskommune, 03.08.20	<u>Kulturminner eldre tid</u>: Vi vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, og har derfor ingen særskilte merknader til planforslaget. Minner om aktsomhetsplikten og foreslår bestemmelser. <u>Veg og trafikk</u>: Det er utfordringer å planlegge vegadkomst som ikke tilfredsstiller vegnormalene. Vi vil gjøre oppmerksom på at løsninger som innebærer fravik fra normalene ikke er kurant og at et forslag om fravik vil kreve særlig behandling med usikkert utfall. Vi anbefaler ikke etablering av en avkjørsel vest i planområdet, fordi trafikk vil gå via barnehageområdet til boligområdet. Vi råder kommunen til å se på muligheten for å samordne avkjørsel med gjeldende reguleringsplan for Ratvikdalen boligfelt (delfelt B5). Vi forventer nærmere dialog rundt adkomst til området/avkjøring fra fylkesveg. <u>Manglende universell adkomst</u>: Kommunen bør finne en løsning som kan brukes for alle, mellom kollektivholdeplass og barnehagens basisinnganger. Spesielløsninger f.eks. heis anbefales ikke utomhus. Trapp som snarvei for de som er funksjonsfriske er en god løsning, så lenge hovedløsning er brukbar for alle <u>Vannforskriften</u>: Tiltak som blir foreslått i planbeskrivelsen 6.12 virker praktiske og fornuftige. De kan også bidra til at barna lærer	Innspillet tas til etterretning. Foreslått bestemmelse er allerede innført, se punkt 3.1. Innspillet tas til etterretning. Gjennom bestemmelsesområder legger planforslaget opp til at det ikke skal være nødvendig med avvikssøknad. Gjeldende avkjørsel ligger innenfor området som i plankartet er regulert til bestemmelsesomr. #2, og vil kreve avviks-søknad, se avsnitt 6.5. Avkjørsel skal avgjøres gjennom byggesaks-behandling. Fylkeskommunen vil bli involvert. Tas til etterretning. Univ. utforming vil bli oppfylt fra Fv. 715 til barnehagen. Fra barnehagen til Arnfjæra vil det bli utfordrende. Videre prosjektering vil utforske mulighetene nærmere. Tas til etterretning.

Avsender, dato	Innspill	Kommentar
	om vann og klimaendringer og gi til et positivt forhold til vann og lek.	

Uttalelse fra andre utvalg

Ungdomsrådet, Eldrerådet, Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne, Trafikkfaglig råd ble orientert om høring av planforslaget, men vi har ikke mottatt uttalelse fra noen av dem.

Vurdering/alternative løsninger

Både barnehagen og eventuelle boliger innenfor planområdet skal kobles til kommunalt avløp. Det er lagt en kommunal avløpsledning i nærheten, som ikke er knyttet til noe renseanlegg. En eventuell tilknytning til denne vil derfor føre til at all kloakken går i sjøen fram til det er bygd et renseanlegg i Vanvikan. Før rammetillatelse kan gis skal det utarbeides en teknisk plan for veg, vann og avløp (VVA-plan). Det er samtidig innført ny rekkefølgebestemmelse (punkt 7.4) som sikrer etablering av renseanlegg før barnehagen og/eller boliger kan tas i bruk. Dersom barnehagen eller boliger blir bygd før renseanlegget, må det søkes om dispensasjon fra plan og en midlertidig utslippstillatelse for dette utslippet.

Statens vegvesen og Trøndelag fylkeskommune er enstemmig i sitt råd om at avkjørselssituasjonen mot barnehagen må ses i sammenheng med reguleringsplan for Høgte, planid. 50542018004. Denne planen har vært på høring og offentlig ettersyn samtidig med reguleringsplanen for Vanvikan barnehage.

For å kunne optimalisere utformingen av barnehagetomta og fremtidige bygg, er det lagt opp til at avkjørsel fra fylkesvegen skal bestemmes i prosjekteringen av barnehagen. Akkurat nå har Indre Fosen kommune utlyst en arkitektkonkurranse som skal resultere i forslag til hvordan bygging av barnehagen skal løses. Forslagene vil måtte ta stilling til en fremtidig avkjørsel fra fylkesvegen.

Indre Fosen kommune vil gå i en dialog med utviklerne på Høgte, etter at arkitektkonkurransen for Vanvikan barnehage er ferdig. Arkitektkonkurransen avsluttes den 10.09.2020.

Planforslaget for Vanvikan barnehage vurderes som tilstrekkelig utredet, og kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas.

Kommunikasjonstiltak

Varsel om vedtatt plan vil bli kunngjort på kommunens hjemmeside, samt i Fosna-folket. Involverte myndighetene, berørte parter, samt alle som har kommet med innspill til planen, vil bli tilskrevet. Planforslaget med vedlegg vil bli lagt ut på kommunens hjemmeside.

Saksdokumenter

Trykte vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 02.06.20
2. Planbestemmelser, datert 18.08.20
3. Plankart, datert 10.08.20
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
7. Høringsinnspill samlet

Utrykte vedlegg:

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