



Drøftingssak

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Arealutvalget	18.12.2020

Saksbehandler: Tone Wikstrøm

Arkivsak: 2018/964

Dato: 11.12.2020

Drøfting - Områdeplan Rissa – endringer som følge av innkomne merknader

Drøftingstema:

Basert på høringsinnspill etter 1. gangs høring og offentlig ettersyn av områdeplan Rissa er tre problemstillinger blitt spesielt tydelig. De er knyttet til følgende områder/tema:

1. Næringsareal nord for Badstuvegen
2. Etablering av naust og flytebrygge langs Botn
3. Friområde ved Åsly/Fosen folkehøgskole

Administrasjonen ønsker at arealutvalget skal diskutere problemstillingene før et endelig forslag blir fremlagt i arealutvalget for behandling i januar.

Bakgrunn:

Områderegulering Rissa ble sendt på høring den 3. juni 2020 med frist for innspill den 21. august. Plandokumentene bestod av følgende dokumenter:

1. Særutskrift (saksfremlegg og protokoll) arealutvalget, 26.05.20
2. Planbeskrivelse, datert 05.06.20
3. Plankart, datert 05.06.20
4. Reguleringsbestemmelser, datert 03.06.20
5. Vedlegg 1 - ROS-analyse
6. Vedlegg 2 - Forstudie: Utvikling av sentrumskjernen
7. Vedlegg 3 - Trafikksikkerhetsnotat Åsly
8. Vedlegg 4 - Illustrasjon av plankart med bygninger (mai 2020) inntegnet

I tillegg ble det lagd en leseveiledning som ble lagt ut på kommunens hjemmeside. Høringsdokumentene og leseveiledningen kan lastes ned fra

<https://www.indrefosen.kommune.no/om-indre-fosen/horinger-og-kunngjoringer/omraderegulering-rissa-sentrum.10928.aspx>

I løpet av høringsrunden har kommunen mottatt 32 innspill. I tillegg ble et innspill mottatt i november, som også er innlemmet i planen. Vedlegg 1 summerer opp alle innspillene og kommunens svar. I vedlegg 2 - Høringsinnspill er alle innspill lagt ved i sin helhet.

Drøfting:

Etter at alle innspill er grundig gjennomgått sitter kommunen igjen med tre tema som vi ønsker at arealutvalget skal diskutere:

Problemstilling 1 – Næringsareal nord for Badstuveien

Nord for Badstuveien hadde planforslaget lagt til rette for et areal til kombinert formål næring/tjenesteyting - BKB2. Området er i gjeldende reguleringsplan angitt som LNFR og i dag angitt som fulldyrka jord. Arealet som foreslås omdisponert er 26,7 daa.

Fylkesmannen finner forslaget problematisk av hensyn til landbruket (se side 25 i vedlegg 2). De skriver følgende:

26,7 daa er mye i forhold til det som står om fremtidig behov for næringsareal i planbeskrivelsen: «Hvis planhorisonten er på 12 år, (forventet levealder på en plan), bør det i løpet av planperioden legges til rette for rundt 11 000 m² næringsareal». Selv om det er kombinert med tjenesteyting kan vi ikke se at det er godtgjort at behovet er så stort om 26,7 daa. Vi ser ikke at det er gjort alternativvurderinger inklusive vurderinger av fortetting/omforming/transformasjon i allerede avsatt areal og eksisterende utbyggingsområder. Arealet er naturlig avgrenset mot Årnsetbekken, står det i konsekvensutredningen, uten at det kan være et argument for omdisponering av hele arealet.

Tiltaket er i konsekvensutredningen vurdert som ganske negativt for landskap og naturressurser. Videre står det at forutsetningene for utnytting av arealet vil være at tettheten er høy (jordvern), og at utnyttingen gjøres med hensyn til omgivelsene (landskap). Dette for å minske de negative konsekvensene. I bestemmelsene er det tatt inn at min. tillatt %-BRA = 100%. Det er tillatt med bebyggelse i maks 2 etg, og bebyggelsen skal ikke overskride 9 meter fra planert terreng. Med tanke på landskapet er det positivt at det tillates maks 2 etg. Samtidig gjør det at utnyttingen blir dårligere. I den forbindelse mener vi det burde vært en begrensning i bestemmelsene for hvor mye areal som kan tas i bruk til bakkeparkering.

Fylkesmannen viser til nasjonale føringer om at jordvernet skal stå sterkt, jfr. Nasjonal jordvernstrategi. Med hjemmel i jordloven § 9 fremmer vi innsigelse til den store omdisponeringen av fulldyrka mark til kombinert formål næring/tjenesteyting BKB2.

Administrasjonen har diskutert problemstillingen i møte med næringsteamet i kommunen og omstillingsprogrammet. Det er enighet om at det er behov for næringsarealet. Samtidig har kommunen per dags dato ingen konkrete aktører som har signalisert at de ønsker å benytte arealet.

Administrasjonens foreløpige forslag til løsning:

Innspillet fra Fylkeskommune imøtekommes og BKB2 nord for Badstuveien tas ut av planforslaget. For å synliggjøre behovet for næringsareal i Rissa løftes diskusjonen opp på et overordnet nivå, til kommuneplanens arealdel. Diskusjonen vil bli videreført i dette arbeidet.

Problemstilling 2 – Etablering av naust/flytebrygger ved Botn

Flere har sendt innspill med ønske om at planen skal legge til rette for etablering av naust og flytebrygger ved Botn.

Følgende innspill uttaler seg til bruken av Botn og etablering av naust/flytebrygger:

- Innspill 12 – Næringsforeningen: Økt tilgang og tilrettelegging av Botn anses som positivt (s. 32 i vedlegg 2).
- Innspill 13 – Kommunelista: Strekningen mellom rådhuset og sjøen og strandlinja fra Fallet til Strømmensbrua bør tilrettelegges og tilgjengeliggjøres for publikum (s. 37 i vedlegg 2).
- Innspill 17 – Indre Fosen MDG: Foreslår byggegrense mot sjø på 10 meter, for å åpne for muligheten for bygging av drivhus, garasjer, naust, stupebrett osv. på flere boligtomter (s. 50 i vedlegg 2).
- Innspill 26 – Adv. Kuvås: Grunneier på gbnr. 122/58 ønsker båtoppsett i fjæra (s. 82 i vedlegg 2).
- Innspill 31 – Fallmyr/Gynnild: Grunneier som ønsker muligheter for etablering av naust/badebrygge i område GF3 (s. 104 i vedlegg 2).

I tillegg har temaet vært diskutert i areal- og næringsavdelingen i Indre Fosen kommune (avsnitt 1.2.2, vedlegg 1). Det er stor enighet i at det bør tilrettelegges for mulighetene til å etablere naust/flytebrygger. Det ble også foreslått flere løsninger for å tilrettelegge Botn for allmennheten.

Administrasjonens foreløpige forslag til løsning:

I planforslaget som lå på høring var strekningen Årnsetlunden – Fallet foreslått regulert til friområde. Dette reguleringsformålet dekker ikke etablering av naust og/eller flytebrygger, slik at formålet må endres. Langs sjøen på strekningen Årnsetlunden – Fallet foreslås et felt på 15 meter bredde fra sjøkanten som reguleres til uthus/naust/badehus (på land). Tilsvarende strekning i sjø, målt 30 meter ut fra strandkanten, foreslås regulert til småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Byggegrense blir lagt i formålsgrensa sjø – land.

Av hensyn til jordvern foreslås LNFR vest for friområdet i Årnsetlunden videreført.

For å sikre allmennhetens rett til tilgang til sjøen foreslås bestemmelser som skal sikre allmennhetens tilgang til Botn, blant annet ved å sette en øvre begrensning på antall naust det er lov å etablere innenfor området.

Områdene som reguleres til naust og flytebrygger er belagt med en hensynssone fare mot ras- og skredfare (bestemmelse 6.1.2) som ivaretar geotekniske forhold. Bestemmelsen blir forsterket med at eventuelle tiltak skal godkjennes av geoteknisk fagkyndig.

Problemstilling 3 – Friområde ved Åsly/Fosen folkehøgskole

Følgende innspill uttaler seg til bruken av området som er foreslått regulert til friområdet ved Åsly skole/Fosen folkehøgskole, GF1/GF2:

- Innspill 14 – Fosen folkehøgskole: folkehøgskolen ønsker å utnytte hele arealet vest for egen eiendom som en forlengelse av den vestlige grensen. Målet er å utvikle arealet med bygningsmasse og grøntareal hvor miljø, tradisjon og estetikk er gjennomgående (s. 41 i vedlegg 2).
- Innspill 15 – Rissa idrettslag: Idrettslaget ønsker at BIA2 skal reguleres til fotballhall og garderobe/klubbhus. Nåværende kunstgressbane på BIA3 kan forskyves, og beholdes som utendørs bane. Volleyballbane og skatepark foreslås flyttet til arealet mellom fylkesvegen og kunstgressbanen. Ballbingen må vries slik at det blir plass til løpebane (s. 44 i vedlegg 2).
- Innspill 22 – Roger Trøen: Støtter Rissa IL sitt forslag om 9-erbane ovenfor kunstgressbanen ved Åsly (s. 71 i vedlegg 2).

- Innspill 32 – Johansen: Dersom det bygges kunstgresshall må dette ikke skade ambisjonene for det fremtidige idrettsanlegg, leke-, rekreasjons- og friområdet. En stor hall må arkitektonisk tilpasses sine omgivelser, og senkes ned i bakken slik at byggehøyden ikke blir for dominerende i forhold til øvrig bebyggelse. En vesentlig kvalitet med boligen på gbnr. 122/48 er utsikt til Botn. En hall vil kunne blokkere og forringe boligens kvaliteter og verdi, og hallen må senkes i terrenget så utsikten ikke ødelegges (s. 107 i vedlegg 2).

I tillegg har temaet vært diskutert i areal- og næringsavdelingen i Indre Fosen kommune (avsnitt 1.2.2, vedlegg 1). De mest relevante innspillene i forhold til Åsly-området er som følgende:

- Planen må legge til rette for menneskelig aktivitet etter arbeidstid.
- Egenorganisert aktivitet er viktig for attraktiviteten og folkehelsa. Det er behov for et mer allsidig tilbud.
- Sammenkoblet og helhetlig grønnstruktur, men god størrelse, vil være sentralt for estetikk og attraktiviteten.
- Visuelle landskapstrekk må ivaretas (Kattuglehaugen).
- Viktig å legge til rette for aktivitet ute, for inkludering, for skolebarn, med flere. Også viktig i undervisningssammenheng (Åsly og Fosen folkehøgskole). Inkluderende og tilgjengelig for alle.
- Som attraktivitet for tilreisende (eks. turister) vil Åslyområdet være viktig som førsteinntrykk av tettstedet.
- Viktigste attraktivitet for innbyggere i Indre Fosen kommune vil være utvikling av Rådhusveien og tilgang til Botn. Her er det ønskelig at innbyggere i kommunen skal kunne samles.
- Det er pekt på Rådhusveien, torget, Åslyområdet og strandsonen langs Botn som de viktigste utearealene.

Administrasjonens foreløpige forslag til løsning:

I planbeskrivelsen avsnitt 11.2.1 redegjøres det for størrelsen på en kunstgresshall (11-hall). Anbefalt høyde på en slik hall er minimum 20 meter, eller 12 meter hvis det velges flatt tak. En fremtidig hall vil fullstendig dominere området GF1/GF2. Dette gjelder både for bruken av området, men også landskapsmessig. Etablering av hall her vil gi liten plass til annen aktivitet bortsett idrett. Kommunen har plikt til også å tilrettelegge for uorganisert aktivitet for barn/unge. Det beste området for uorganisert aktivitet vil være friområdet ved Åslyområdet.

Muligens kan man tenke seg en god blanding av aktivitet for eksempel sykkelbaner,



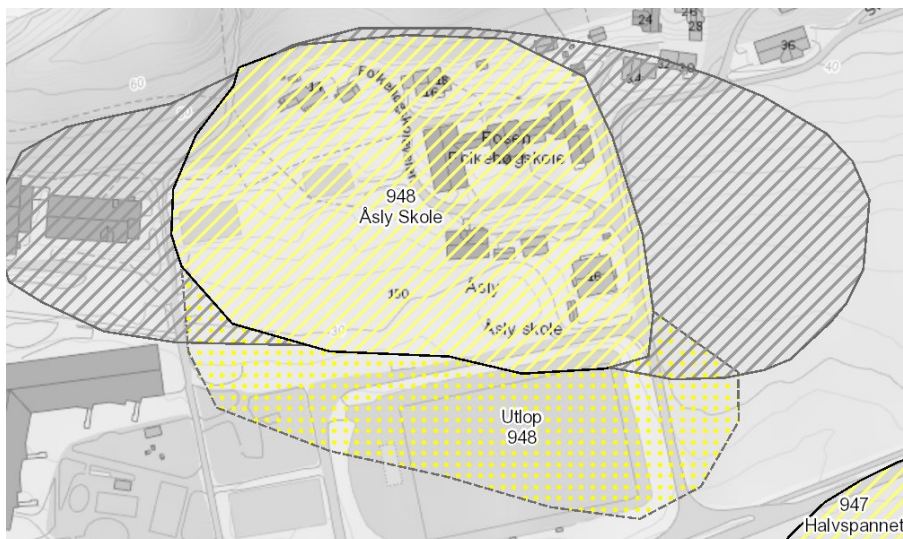
forskjellige ballbaner (deriblant volleyball), kanskje noe med vann, forskjellige oppholdsareal (benker etc.).

Som et eksempel er det mulig å ta utgangspunkt i sirkusparken på Lade

i Trondheim (se bilde).

Etablering av hall vil også gå ut over folkehøgskolen slik at de ikke vil få mulighet til å utvikle skolen i den retningen de ønsker.

I tillegg kan det bli problematisk å etablere en hall, i den størrelsen som idrettslaget skisserer midt i en kvikkleiresone. Geotekniske undersøkelser har avgrenset sonen slik:



Der hvor terrenget har tilstrekkelig helning i nord er kvikkleiremektighet liten. Lengre sør på flata øker kvikkleire-mektighet. Geoteknisk er det skissert at det vil det være mulig å bygge forskjellige typer bebyggelser der hvor kvikkleira ligger dypere, også større bygg med kjeller, men vurderingen innebærer sannsynligvis ikke mulighetene for etablering av en stor hall med en størrelse på 160 x 100 meter. Samtidig medfører kvikklere muligheter for fremtidige setningsskader. Den geotekniske vurderingen antyder at området er mest egnet for lette bygg, som f. eks. ene- og tomannsboliger eller rekkehus.

Skatepark og volleyballbaner bør plasseres innenfor område GF2. De bør trekkes bort fra trafikken, både av hensyn til støy på parken/banene og av hensyn til trafikksikkerheten for de som kjører på fylkesvegen. Mye aktivitet rett ved vegen kan være forstyrrende for trafikantene og føre til potensielle trafikkarfarlige situasjoner. En etablering på GF2 vil samtidig sikre at aktivitetene får en bedre kontakt med skolen og skolen uteområde.

Svømmehall er planlagt og tilrettelagt for i område BIA1.

Videre saksgang:

Foreslåtte endringer vil føre til vesentlig endring av planen og det blir da nødvendig å sende planen på ny 2.gangs høring/offentlig ettersyn.

Administrasjonen ser for seg at nytt planforslag kan ferdigstilles til arealutvalgsmøte i januar, med innstilling om 2. gangs høring/offentlig ettersyn i 6 uker jf. plan- og bygningsloven

Indre Fosen kommune ved arealutvalget vedtar at forslag til områderegulering Rissa sentrum, id. 50542013004 skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i seks uker jf. plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.

Diskusjonen i arealutvalget vil bli referert i avsnitt 1.2.3 i vedlegg 1 – oppsummering høringsinnspill.

Vedlegg:

1. Oppsummering høringsinnspill
2. Høringsinnspill
3. Kartillustrasjon med bygninger (høringsutkast fra juni 2020)