



Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Arealutvalget	16.02.2021

Saksbehandler: Tone Wikstrøm

Arkivsak: 2020/333

Dato: 08.01.2021

Reguleringsplan for Krohaugen, Leksvik, planID. 50542020002 - sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12 vedtar Indre Fosen kommune fremlagte detaljreguleringsplan for Krohaugen, Leksvik, planID. 50542020002.
2. Det foreligger ingen alternative utkast til planen.
3. Etter kommunestyrets vedtak kunngjøres planen i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Oppsummering:

Reguleringsplanen skal legge til rette for etablering av leiligheter sentralt i Leksvik sentrum. Planen vil bidra til å oppfylle kommunens målsetting om etablering av varierte boligtyper i tettstedene, innenfor en radius på 500 m fra sentrum. Planforslaget vil bidra til å utvikle Leksvik som tettsted, med flere boliger i form av leiligheter. Boligene ligger i gangavstand til butikker, helsesenter, barnehager og skoler.

Planen vurderes som godt gjennomarbeidet. Både muligheter og begrensninger er grundig belyst og ivare tatt.

Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas som fremlagt.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Hensikten med planen er å legge til rette for 14 leiligheter av variert størrelse. Leilighetene skal plasseres i et leilighetsbygg over to plan. Kjeller skal etableres under den østligste del av bygningen. Området ligger like øst for Krobrua i Leksvik sentrum, og benyttes i dag til bolig.

Parkering (1,5 p-plass pr boenhet) skal etableres i felles garasjebygg eller på bakken. Adkomst til området skal skje via eksisterende avkjørsel fra Fv. 755.

Kystplan har utarbeidet planen på vegne av grunneier/tiltakshaver Landsem Eiendom AS.

Lover og forskrifter

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

Konsekvenser

Det har ikke vært krav om konsekvensutredning for planforslaget, jf. Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven. Enkelte tema har vært utredet i planbeskrivelsen.

Eksisterende planer

Det finnes ingen gjeldende reguleringsplaner for området. Overordnet plan er kommunedelplan for Blankbygda, vedtatt 28.4.1999, planid. 505417181999005. Her er området i hovedsak avsatt til næring. En mindre flik av planområdet i nordøst er avsatt til landbruk (LNFR).

Økonomi

Vedtak av detaljreguleringsplanen medfører ingen økonomiske forpliktelser for Indre Fosen kommune.

Innkomne merknader ved høring/offentlig ettersyn

Planen ble sendt på høring den 03.11.20 med frist for innspill den 18.12.20. Indre Fosen kommune mottok fem høringsinnspill.

Som del av høringsinnspillene mottok kommunen varsel om innsigelse til plan fra fylkesmannens landbruksavdeling og samt fra klima og miljø. Kommunen mottok også varsel om innsigelse fra Trøndelag fylkeskommune. Endringer i planen er tatt inn, og kommunen har fått bekreftelse på at innsigelsene er frafalt. Planen kan dermed egengodkjennes slik som fremlagt.

Avsender/ dato	Høringsinnspill	Kommentar
1. Trøndelag brann- og rednings- tjeneste, 01.12.20	Ingen spesielle merknader til planforslaget. De minner om flere forhold som må ivaretas/vurderes ved prosjektering, anleggsarbeid og ved drift av området	Punktene videreformidles til oppdragsgiver for oppfølging ved prosjektering og gjennomføring.
2. Statens vegvesen, 08.12.20	Er tilfreds med at det er regulert fortau. Ønsker opprydding i frisisiktsoner.	Tas til følge. Alle frisisiktsoner bortsett fra de som gjelder avkjørsel til byggeområdet fjernes.
3. Norges vassdrags- og energi- direktorat (NVE), 09.12.20 og 01.02.21	Geoteknisk vurdering er utført av GeoMidt AS. Den geotekniske vurderingen må være av en slik kvalitet at den oppfyller kravene til sikkerhet. NVE mener den geotekniske vurderingen må gjennomgå en uavhengig kontroll (kvalitetssikring). I e-post den 01.02.20 presiserer NVE: «Den geotekniske vurderingen er ikke tydelig/konkret nok på at kravene til sikkerhet er oppfylt. De savner en tekst som bekrefter at tiltaket anses å oppfylle kravene til sikkerhet i henhold til plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK 17 kap. 7.»	Tas til etterretning/tas delvis til følge. Det er ikke er funnet kvikkleire innenfor området, og i hht NVEs veileder 7/2014 er det ikke nødvendig med uavhengig kvalitetssikring. Den geotekniske vurderingen er oppdatert i hht krav i pbl og TEK 17 (avsnitt 4).

	Nytt fortau langs Fv. 755 ligger innenfor aktsomhetsområde flom, og NVE anbefaler at det dokumenteres at Innerelva har tilstrekkelig kapasitet til å avlede flom med 20-års gjentakintervall. Vurderingen bør være gjennomført før igangsetting av tiltaket (bestemmelser). Eventuelle faresoner og risikoreduserende tiltak må innarbeides i planen. Løsninger for lokal overvannshåndtering bør foreligge før en låser arealutnyttelsen innenfor planområdet. Vi anbefaler bestemmelser om at overvannsberegninger skal foreligge før tiltaket igangsettes.	Tas ikke til følge. Flomfare er knyttet til regulerte fortau. Før det blir bestemt hvilken løsning fortauet vil få, ser kommunen ingen grunn til å kreve en flomvurdering. Tas til følge. Bestemmelse 2.4 om at overvannsvurdering skal foreligge før igangsettingstillatelse gis er innført.
4. Fylkesmannen i Trøndelag, 11.12.20	<i>Landbruk:</i> Fremmer innsigelse inntil det tas inn minimumskrav til antall boenheter i bestemmelsene, som sikrer at området får en høy utnyttelse. <i>Klima og miljø:</i> Fremmer innsigelse inntil støytiltak er sikret i plankart og bestemmelser. Støyfaglig utredning skal foreligge i plansaken. Den innledende støyvurderingen anses ikke som tilstrekkelig. Samtidig gis det faglig råd om at luftkvaliteten skal gjøres rede for. Nødvendige avbøtende tiltak må sikres i bestemmelsene. Fylkesmannen gir også faglig råd om at beskyttelse av omgivelsene i bygge-/anleggsfasen skal tas inn i bestemmelsene. Parkeringsplasser bør samles med god avstand til uteområder. Snuareal for renovasjonsbil bør ikke plasseres inn mot utearealet. Gir faglig råd om at det knyttes rekkefølgekrav til det regulerte fortauet innenfor plangrensene slik at gang og sykkeløsning skal være etablert før brukstillatelse gis. Plankartet bør vise løsninger for fotgjengere frem til eksisterende fortau på motsatt side av elva. Gir faglig råd om å formulere bestemmelser slik at kantvegetasjon langs elva ikke skal forringes. Faglig råd om å justere	Tas til følge. Ny bestemmelse 3.1 med min. 8 boliger (2,4 bolig/daa) og maks 14 boliger (4,2 bolig/daa) er innført. Tas til følge. Ny støyutredning er utarbeidet og avbøtende tiltak er tatt inn i bestemmelse 2.5. Luftkvalitet er vurdert i planbeskrivelsen avsn. 5.7. Avbøtende tiltak er ikke vurdert som nødvendig. Krav om plan for beskyttelse av omgivelser i anleggsfasen innføres som rekkefølgebestemmelse 2.9 før det gis igangsettings-tillatelse. Parkering er samlet med avstand til uteområder. Renovasjonsanlegg trekkes bort fra uteområde BUT1. Rekkefølgekrav er innarbeidet i planbestemmelsene 4.2. Tas ikke til følge. Planen møter et allerede regulert fortau på motsatt side av elva. Tas til følge. Bestemmelse 6.1 er omformulert. Tillegg i

	bestemmelse for å hindre spredning av fremmede arter. Samfunnssikkerhet: Gir faglig råd om sikring av gangveg og uteoppholdsområde mot skråning for å unngå fallulykker.	bestemmelse 2.3 vedr. rengjøring av maskiner. Tas til følge. Sikring er inkludert i bestemmelse 4.4.
5. Trøndelag fylkeskommune, 18.12.20	Fylkeskommunen fremmer innsigelse til planen inntil det knyttes rekkefølgekrav til etablering av fortau langs fylkesveg 755. Parkeringsplasser bør samles på samme sted, bort fra ute/oppholdsarealene. Snuareal for renovasjonsbil bør ikke plasseres inn mot utearealet. Plankart og bestemmelser må samsvare. Har ingen særskilte merknader i forhold til automatisk fredete kulturminner. Minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten. <u>Veg</u>: Noen av forutsetningene for tidligere godkjent fravik er ikke til stede. Et trygt gangtilbud må ivaretas gjennom rekkefølgekrav. Trøndelag fylkeskommune fremmer innsigelse til planen inntil det knyttes rekkefølgekrav til etablering av fortau langs fylkesveg 755 Rekkefølgekrav skal ivaretas gjennom en gjennomføringsavtale med vegeier, og teknisk plangodkjenning av infrastruktur skal gjøres av fylkeskommunen. Dette må formaliseres gjennom reguleringsbestemmelsene. I punkt 3.4.2.1 i planbeskrivelsen står det at det kan reguleres gangfelt over fylkesvegen i reguleringsplanen. Dette er ikke riktig, da gangfelt ikke reguleres etter plan.	Tas til følge. Rekkefølgekrav er innført i bestemmelse 4.2. Parkering er samlet øst på eiendommen med avstand til uteområder. Renovasjonsanlegg trekkes bort fra uteområde BUT1 (for snuareal: se vedl. 6). Plassering vil bli bestemt gjennom utomhusplan. Tas til følge. Feil er rettet. Tas til etterretning. Anbefalt tekst er i bestemmelse 2.8. Tas til etterretning. Tas til følge. Rekkefølgekrav er innført i bestemmelse 4.2. Teknisk plangodkjenning og gjennomføringsavtale vil bli gjort i forkant av byggesak. Tas til følge. Planbeskrivelsen er endret.

Uttalelse fra andre utvalg

JA/NEI

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse, Barn- og unges representant i plansaker i Indre Fosen kommune, Indre Fosen ungdomsråd, Indre Fosen eldreråd, Trafikkfaglig råd i Indre Fosen, Landbruksrådet, Næringsrådet og Viltfaglig råd ble orientert om høring av planforslaget. Kommunen har ikke mottatt uttalelse fra noen av utvalgene.

Vurdering/alternative løsninger

Ved 1.-gangs politisk behandling tok kommunedirektøren opp noen problemstillinger som vi ønsket skulle bli besvart før andre gangs politisk behandling. Flere temaer har blitt besvart tilstrekkelig, men to av disse temaene krever oppfølgende kommentarer ved andre gangs behandling.

Vedr. uavhengig kvalitetssikring av den geotekniske vurderingen:

NVE støttet kommunens oppfordring om at det skal gjennomføres en uavhengig kvalitetssikring av den geotekniske vurderingen. Forlagsstiller viser til at det ikke er krav om uavhengig kvalitetskontroll, jf. NVEs veileder 7/2014, da undersøkelser innenfor planområdet ikke har påvist kvikkleire. På oppfølgende spørsmål uttaler NVE at den geotekniske vurderingen ikke er tydelig nok på at krav til sikkerhet er oppfylt (se vedlegg 1, s. 7). Samtidig viser de til at kommunen som plan- og bygningsmyndighet har ansvar for at sikkerheten er ivarettatt før vedtak.

Evt. usikkerhet og mangler ved den geotekniske vurderingen må spesifiseres og konkretiseres av NVE. Kommunen har ingen egen geoteknisk kompetanse. Vi er derfor avhengig av at NVE bistår med sin faglige vurdering. Når tiltakshaver har tilføyd etterspurte referanser i den geotekniske vurderingen, og samtidig viser til at sentrale retningslinjer er fulgt, vil kommunen godta dette som tilstrekkelig.

Kommunen anser den geotekniske vurderingen som tilstrekkelig for vurdering av tiltak i hht. plan.

Vedr. rekkefølgekrav knyttet til fortau

Ved 1.- gangs politisk behandling uttalte kommunedirektøren at det bør etableres rekkefølgekrav for fortau langs Fv. 755. Gjennom kommunens trafikksikkerhetsplan har Krobrua vært identifisert som trafikkfarlig, blant annet fordi svingene på Fv. 755 som ligger på hver side av Krobrua vanskeliggjør sikten. Krobrua er også for smal til at både myke og harde trafikanter skal ferdes samtidig på en trafikksikker måte.

Tiltak for å bedre trafikksikkerheten på/ved Krobrua kommer svært høyt oppe på kommunens forslag til trafikksikkerhetstiltak på fylkesveg; som punkt nr. 4 på lista (kommunedelplan for trafikksikkerhet 2020-2032, vedtatt 26.03.20). Dette er en liste som viser hvordan kommunen foreslår at Trøndelag fylkeskommune skal disponere midler på fylkesveg innenfor vår kommune. Listen over tiltak på fylkesveg består av i alt 34 forslag på tiltak.

Gjennom høringsrunden for reguleringsplan Krobakken mottok kommunen flere innspill på trafikksikkerheten. Fra Statsforvalteren ligger det et faglig råd, og fra Trøndelag fylkeskommune ligger det varsel om innsigelse knyttet til rekkefølgekrav for fortau over Krobrua. På grunn av varsel om innsigelse, foreslår administrasjonen at det innføres en rekkefølgebestemmelse for fortau/gangbru innenfor planområdet (bestemmelse 4.2).

Etablering av en påhengsbru for gang-/sykkel på en eksisterende vegbru, er en komplisert og kostbar løsning. Det kan derfor diskuteres om en rekkefølgebestemmelse her vil være urimelig å pålegge en tiltakshaver som ønsker å etablere 14 leiligheter. Dette spørsmålet tar ikke fylkeskommunen eller statsforvalteren stilling til i sin uttalelse til saken, når de varsler innsigelse/gir faglige råd. Kommunen har som plan- og bygningsmyndighet både rett og ansvar til å disponere areal innenfor kommunens grenser. I dette tilfellet har kommunen vurdert tiltaket som så godt/viktig, etablering av 14 sentrumsnære boenheter, at vi ønsker å fremme saken til tross for trafikksikkerhetsmessige ulemper.

En reguleringsplan tar ikke stilling til hvordan rekkefølgebestemmelser skal/kan realiseres. Det vil derfor være mulig å tenke seg at kommunen i videre oppfølging av saken vil se på om

og hvordan vi kan bistå med etablering av en eventuell gangbru eller liknende på Krobrua. Hvorvidt og hvordan dette kan la seg gjøre vil være en videre oppfølging av saken.

Videre vil vi fortsette å spille inn saken til fylkets trafikk sikkerhetsutvalg, i håp om at planen ytterligere vil aktualisere trafikk sikkerhetstiltak på Krobrua. Kommunens administrasjon har fått tilbakemelding fra fylket om at de i enkelte tilfeller, der hvor de har sett at det foreligger en plan med rekkefølgebestemmelser til grunn, har strøket trafikk sikkerhetstiltak fra listen over prioriterte tiltak. Kommunen vil fremheve at planen for Krobakken ikke er det utløsende tiltaket, som gjør at forholdene blir verre enn de allerede er. Trafikk sikkerheten på denne brua er allerede et eksisterende problem, og vegen er en svært sentral fylkeskommunal veg.

Foreliggende reguleringsplan for Krobrua er et beskjedent til tiltak, som ikke vil forverre den trafikale situasjonen på Krobrua betydelig. Kommunedirektøren vil anbefale at planen vedtas med rekkefølgebestemmelser som foreslått.

Oppsummering

Planen vurderes som godt gjennomarbeidet, og både muligheter og begrensninger er grundig belyst og ivaretatt.

Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas som fremlagt.

Kommunikasjonstiltak

Varsel om planforslag på høring vil bli kunngjort på kommunens hjemmeside 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. Planbestemmelser, datert 09.03.2021
2. Planbeskrivelse, datert 09.03.2021
3. Plankart
4. Vedlegg 1 Høringsinnspill
5. Vedlegg 2 ROS-analyse med analyseskjema
6. Vedlegg 3 Geoteknisk notat Leksvikvegen 8 - rev. 19.02.21
7. Vedlegg 4 Støyutredning
8. Vedlegg 5 Trafikk og trafikk sikkerhet
9. Vedlegg 6 Endring plankart snuareal
10. Vedlegg 7 Temakart byggegrenser
11. Vedlegg 8 Mulighetsstudie
12. Vedlegg 9 Godkjenning søknad fravik fv 755 avstand gsv-veg

Utrykte vedlegg:

- Kommunedelplan for Blankbygda, planid. 505417181999005, vedtatt 28.4.1999

Gjeldende reguleringsplaner kan lastes ned fra kommunens planregister:

<https://kart.fosen.net/5054WebPlan/>