

Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Arealutvalget	16.03.2021

Saksbehandler: Tone Wikstrøm

Arkivsak: 2021/1250

Dato: 08.03.2021

Vedtak om mindre endring av reguleringsplan for Hanehaugveien boligfelt, planid. 5054 16242010002

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Indre Fosen kommune ved arealutvalget vedtar forslag til mindre endring av reguleringsplan for Hanehaugveien boligfelt, planid. 5054 16242010002. Vedtaket er fattet etter plan- og bygningslovens § 12-14, samt delegasjonsreglementet for Indre Fosen kommune 2019-2023 (vedtatt 05.11.2019) avsnitt 5.4.

Endring i plan vil være i henhold til innsendt dokumentasjon, med unntak av avkjørselspil fra V1, som fjernes.

2. Ved godkjenning av mindre endring tas det sikte på å oppheve deler av Hanehaugveien boligfelt, planid. 5054 16242010002, vedtatt i Rissa kommunestyre den 25.5.2012.
3. Etter arealutvalgets vedtak kunngjøres endring av planen i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Oppsummering:

Indre Fosen kommune har mottatt søknad om mindre endring av eksisterende reguleringsplan for Hanehaugveien boligfelt, planid. 5054 16242010002, vedtatt den 25.05.2012.

Søknaden innebærer en mindre endring av plankart i nordvest, samt i bestemmelsene 2.8 samt 3.1/3.2 om grad av utnytting og høyde på bebyggelsen.

Det er vurdert at foreslåtte endringene ikke vil gå ut over hoveddrammene i gjeldende plan, og at de i liten grad vil påvirke gjennomføring av planen. Saken kan derfor behandles som mindre endring av plan i hht. plan- og bygningsloven § 12-14.

Kommunedirektøren anbefaler arealutvalget å vedta omsøkte endringer.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Søknad om mindre endring av reguleringsplan for Hanehaugveien boligfelt er utformet av arkitektkontor S.A.K. AS, på vegne av tiltakshaver Reinshaugen Panorama AS.

Det søkes om en mindre endring i plankartet på B1 – B2 i nordvest. B1 ønskes utvidet til å inkludere en ekstra tomt i nordlige del av planområdet. Dette vil føre til at B2 blir noe mindre, samtidig som at arealutnyttelsen bedres. I tillegg er det behov for endring i avkjørselssituasjonen (se vedlegg 4 – A10 situasjon-forslag: Nye avkjørsler er markert med grønn pil, gjeldende/vedtatte avkjørsler med sort pil, og fjernede avkjørsler med rød pil.)

Tanken er å bygge både eneboliger og tomannsboliger. Søker har sendt en tilleggsvurdering av hvordan endring av utnyttelsen vil bli i forhold til grad av utnyttelse i gjeldende plan; se vedlegg «Redegjørelse, mindre reguleringsendring».

I tillegg er det søkt om endringer av bestemmelse punkt 2.8 og 3.1/3.2, som omhandler høyder og utnyttelsesgrad. Ønsket om endring er begrunnet i at krav om isolasjon og takhøyder m.m. er endret etter at planen ble vedtatt. Det er ønskelig med en oppdatering for å kunne imøtekomme dagens og fremtidige krav om isolasjon og takhøyder m.m. Se vedlegg «bestemmelser – forslag» for konkrete ønsker vedr. høydebegrensning.

Lover og forskrifter

Forslaget blir fremmet som en endring av plan etter Plan- og bygningsloven § 12-14.

Kommunestyret kan med hjemmel plan- og bygningsloven § 12-14 fjerde ledd, delegere myndighet til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplanen til et underordnet organ. I følge delegasjonsreglementet for Indre Fosen kommune 2019-2023 (vedtatt 05.11.2019), er dette ansvaret lagt til arealutvalget.

Vedtak om endring av en reguleringsplan vil være et enkeltvedtak som kan påklages etter reglene i forvaltningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

Eksisterende planer

Gjeldende plan for området er reguleringsplan for Hanehaugveien boligfelt, planid. 5054 16242010002, vedtatt i Rissa kommunestyre den 25.5.2012.

Innkomne merknader ved varsel om endring av plan

Søknad om mindre endring av plan har blitt forelagt berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, samt andre berørte, jf. pbl. § 12-14 tredje ledd.

Varsel ble sendt ut 11.02.21 med frist for innspill den 05.03.21. Kommunen har mottatt **5** høringsinnspill. Alle innspill ligger vedlagt saken; se «høringsinnspill samlet».

Avsender/ dato	Høringsinnspill	Kommentar
1. Harald Aalmo, 15.02.21	Avkjørsel fra/til B1 i vedlagt kart viser at avkjørsel fra V1 vil komme i konflikt med grensemerke nr 3 i grensekart fra Sør-Trøndelag Jordskifterett (Jfr. sak nr 1600-2014-0019 Reinskloster). Avkjørsel slik som inntegnet vil medføre en avkjørsel som ender i gårds plass til nabo på gbnr. 56/152. Dette er trafikkmessig uheldig. Det vil være langt bedre å legge trafikk til/fra B1 via V2 / V4 som ligger 40 - 50 m fra inntegnet avkjørsel.	Tas til følge. Inntegnet avkjørsel fra V1 fjernes. Ny tomt på B1 ved siden av gbnr. 56/152 får etablert avkjørsel fra V2.

	I boligfeltets kart over nordvestre hjørne er felt B1 markert slik at det oppfattes som å omfatte del av garasjebygg tilhørende eiendom 56/152. Ber om at dette rettes opp slik at det blir samsvarer med kart fra Sør-Trøndelag Jordskifterett som viser korrekt grenselinje nr 6 mellom grensepunkt 3 - 4.	Tas til ikke til følge. Det er ikke nødvendig å justere plankartet, da reguleringsformålet viser bolig, slik eiendommen faktisk er i bruk.
2. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 09.12.20 og 01.02.21	Grunnet manglende kapasitet på arealplan for tiden har vi dessverre ikke muligheter til å saksbehandle denne saken.	Tas til etterretning
3. Trøndelag fylkeskommune, 18.12.20	Fylkeskommunen har ikke merknader til omsøkte endringer.	Tas til etterretning
4. Statsforvalteren i Trøndelag, 11.12.20	Statsforvalteren har ingen merknader til saken.	Tas til etterretning
5. Statens vegvesen, 08.12.20	Endringen er en praktisk tilpassing og Statens vegvesen har ingen merknader.	Tas til etterretning

<u>Uttalelse fra andre utvalg</u>	<u>JA/NEI</u>
Ungdomsrådet	Nei
Eldrerådet	Nei
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne	Nei
Andre råd eller utvalg	Nei

Vurdering/alternative løsninger

En mindre endring av en vedtatt reguleringsplan jfr. plan- og bygningsloven § 12-14 kan bare skje hvis endringene i liten grad påvirker gjennomføringen av planen. De må heller ikke gå utover hoveddrammene i planen, eller berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Kommunen vurderer foreslåtte endringer som en mindre endring. Det er ikke konfliktfylte endringer som vil gå ut over hoveddrammene i planen. Endringene vil ikke kunne få konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker, som gjør at det vil være nødvendig å se endringen i en større sammenheng. De vil heller ikke berøre viktige grøntstrukturområder som turdrag, friområder og parker.

Berørte parter har fått anledning til å uttale seg. Eneste vesentlige merknad er fra nabo på gbnr. 56/152. Innspillet foreslås tatt til følge, og endring av plan foreslås justert. Avkjørsel fra V1, markert med avkjøringspil, foreslås fjernet.

Søknad om endring vurderes som vel begrunnet, og konsekvensene er godt belyst. Kommunedirektøren anbefaler at arealutvalget vedtar endring av plan.

Kommunikasjonstiltak

Varsel om endring av plan vil bli kunngjort på kommunens hjemmeside samt i Fosna-folket. Berørte parter vil bli tilskrevet.

Saksdokumenter

Trykte vedlegg:

1. Vedlegg 1 Høringsinnspill samlet
2. Vedlegg 2 Redegjørelse, mindre reguleringsendring
3. Vedlegg 3 Møtereferat oppstart mindre endring plan
4. Vedlegg 4 A10 Situasjon-Forslag
5. Vedlegg 5 Bestemmelser-Forslag

Utrykte vedlegg:

- Reguleringsplan for Hanehaugveien boligfelt, planid. 505416242010002, vedtatt den 25.05.2012.

Gjeldende reguleringsplan kan lastes ned fra kommunens planregister:

<https://kart.fosen.net/5054WebPlan/> (id. 16242010002)