

REGULERINGSPLAN FOR HOLTAN BOLIG- OG NÆRINGSOMRÅDE GNR 17 BNR INDRE FOSEN KOMMUNE



DATO: 17.02.2021

PLANID 50542020009

Utarbeidet av



Oppdragsnr: 2020055

Oppdragsnavn: Holtan bolig- og næringsområde

Dato	17.02.2021
Utarbeidet av	May I Andreassen
Kontrollert av	Turid Glørstad og Siri Vannebo

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revidert av	Revisjonen gjelder

INNHold

1	Bakgrunn.....	4
1.1	Hensikten med planen.....	4
1.2	Om forslagsstiller.....	4
2	Planområdet	5
2.1	Beskrivelse av området og dagens status	5
2.2	Planstatus	6
2.3	Kartgrunnlag.....	8
2.4	Eiendomsforhold	8
2.4.1	Eiendomskart.....	9
2.4.2	Naboer som er tilskrevet	9
2.4.3	Sektormyndigheter og virksomheter som er tilskrevet	10
3	Planforslaget	11
3.1	Planens intensjon	11
3.2	Planavgrensning	11
3.3	Reguleringsformål	12
3.3.1	Bebyggelse og anlegg	13
3.3.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	13
3.3.3	Hensynssoner	13
4	Planprosess og medvirkning	14
4.1	Om planprosessen.....	14
4.2	Oppsummering av innspillene.....	14
4.2.1	Statlige og regionale myndigheter	14
4.2.2	Kommunale myndigheter.....	15
5	Konsekvenser av planforslaget	16
5.1	Krav til KU	16
5.2	By- og stedsutvikling.....	16
5.3	Barns interesser.....	16
5.4	Byggeskikk og estetikk.....	17
5.5	Byggegrenser	18
5.6	Sosial infrastruktur – skoler og barnehager	19

5.7	Folkehelse relaterte tema	20
5.8	Støy.....	21
5.9	Grunnforhold.....	22
5.10	Friluftsliv	23
5.11	Landskap.....	24
5.12	Lokalklima.....	25
5.13	Miljøvennlig energiforsyning.....	25
5.14	Naturressurser.....	25
5.14.1	Utmark/myr.....	25
5.14.2	Landbruk.....	27
5.14.3	Vurdering etter naturmangfoldloven (nml) §§ 8-12	28
5.15	Risiko- og sårbarhet.....	29
5.16	Teknisk infrastruktur	30
5.17	Trafikkforhold.....	30
5.18	Universell utforming.....	32
5.19	Verneverdier.....	33
5.20	Gjennomføring	35
5.20.1	Rekkefølgekrav	35
5.20.2	Utbyggingsavtale	35
6	Begrunnelse for valgte løsninger	35
6.1	Parkering på bakken.....	35

Vedlegg

- Vedlegg 1 Referat fra oppstartsmøte
- Vedlegg 2 Sammenstilling innspill ved oppstart
- Vedlegg 3 Alle mottatt innspill
- Vedlegg 4 Geologisk feltundersøkelse
- Vedlegg 5 Støyutredning og støykart
- Vedlegg 6 ROS-analyse

1 BAKGRUNN

1.1 Hensikten med planen

Tiltakshaver Geggen Eiendom AS skal utvide eksisterende forretning (dagligvare) med et tilbygg, og legge til rette for sentrumsnære kontorer og leiligheter i 2. etasje.

1.2 Om forslagsstiller

Fagkyndig:

Organisasjonsnummer	990 958 246
Firma	Kystplan AS
Adresse	
E-post	kystplan@kystplan.no
Telefon nummer	934 67 358
Kontaktperson	May I Andreassen

Tiltakshaver:

Organisasjonsnummer	984 919 492
Firma	Geggen Eiendom AS
Adresse	7105 Stadsbygd
E-post	Geir.Solem@bunnpris.no
Telefon nummer	915 52 490
Kontaktperson	Geir Solem

2 PLANOMRÅDET

2.1 Beskrivelse av området og dagens status

Planområdet ligger i Stadsbygd sentrum, Indre Fosen kommune. Dagens bruk av planområdet er forretning (dagligvare) og landbruk. Planområdet grenser til bolig- og næringsområder samt landbruk.



Figur 1. Oversiktskart og planområdets beliggenhet i tettstedet Stadsbygd

Planområdet – som resten av Stadsbygda m/omland – ligger fint og sørvendt til med flott utsikt over bygda i retning Trondheimsfjorden. Området er preget av tettebyggelsen i Stadsbygd sentrum der det nye omsorgssentret har en sentral plass, samt av omkringliggende landbruksarealer og større og mindre klynger og felt med bolighus og næringsarealer. Planområdet ligger vest for Tungkrysset i retning Stadsbygd skole.



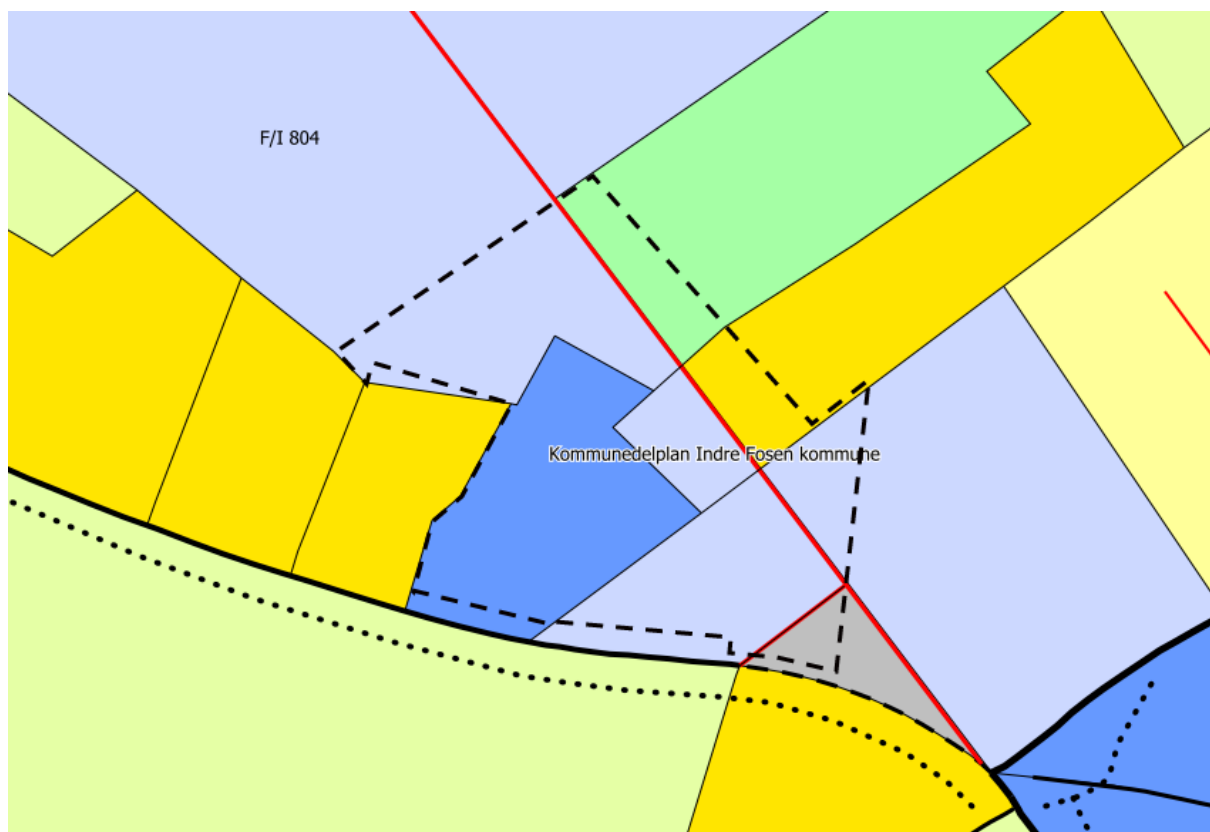
Figur 2. Planområdet sett fra Tungkrysset

Den sørlige delen av planområdet er bebygd med forretningsbygg (dagligvare) med grunnflate ca 1200 m². Det er lang tradisjon for butikkdrift på området. Paul Pettersens bakeri og butikk ble etablert i 1909 <https://digitaltmuseum.no/021016802487/paul-pettersens-bakeri-og-butikk-pa-holtan-etablert-1909>, og fra 1925 hadde Gustav Kråkmo butikk her: <https://digitaltmuseum.no/021016921953/butikken-til-krakmo-gustav-pa-holtan-stadsbygd>. Dagens forretning ligger på samme sted.

2.2 Planstatus

Kommuneplanens samfunnsdel for Indre Fosen kommune har et mål om at det skal være varierte boligtyper i tettstedene. I tettstedet Stadsbygd er det stort sett eneboliger, så denne planen vil bidra til å oppfylle kommunens målsetting. En av strategiene i samfunnsdelen under kapitlet om Stedsutvikling og botilbud, er at boligtilbudet skal utvikles i samarbeid med private utbyggere. Samme kapittel har som tiltak at i tettstedene skal botilbudet utvikles i en radius på 500 m fra sentrum.

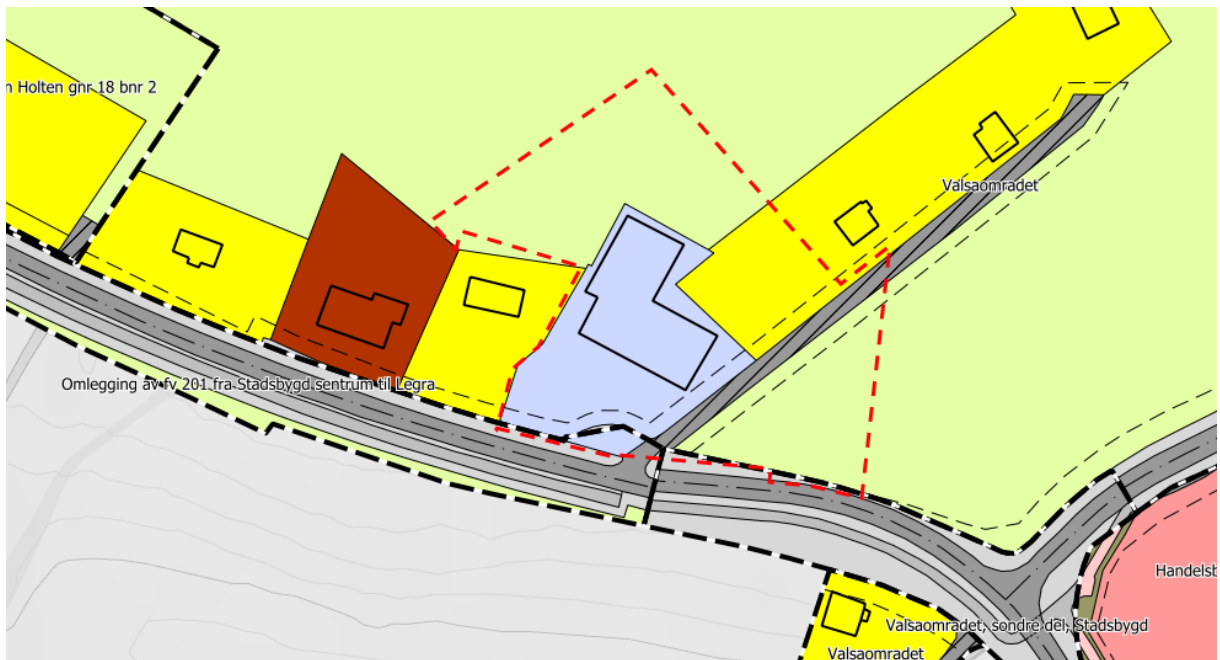
Området er satt av til nåværende og framtidig forretningsformål, eksisterende bolig, framtidig veg og framtidig friområde i kommunedelplan Stadsbygd vedtatt i 2010.



Figur 3. Utsnitt av kommuneplanens arealdel, kommunedelplan Stadsbygd

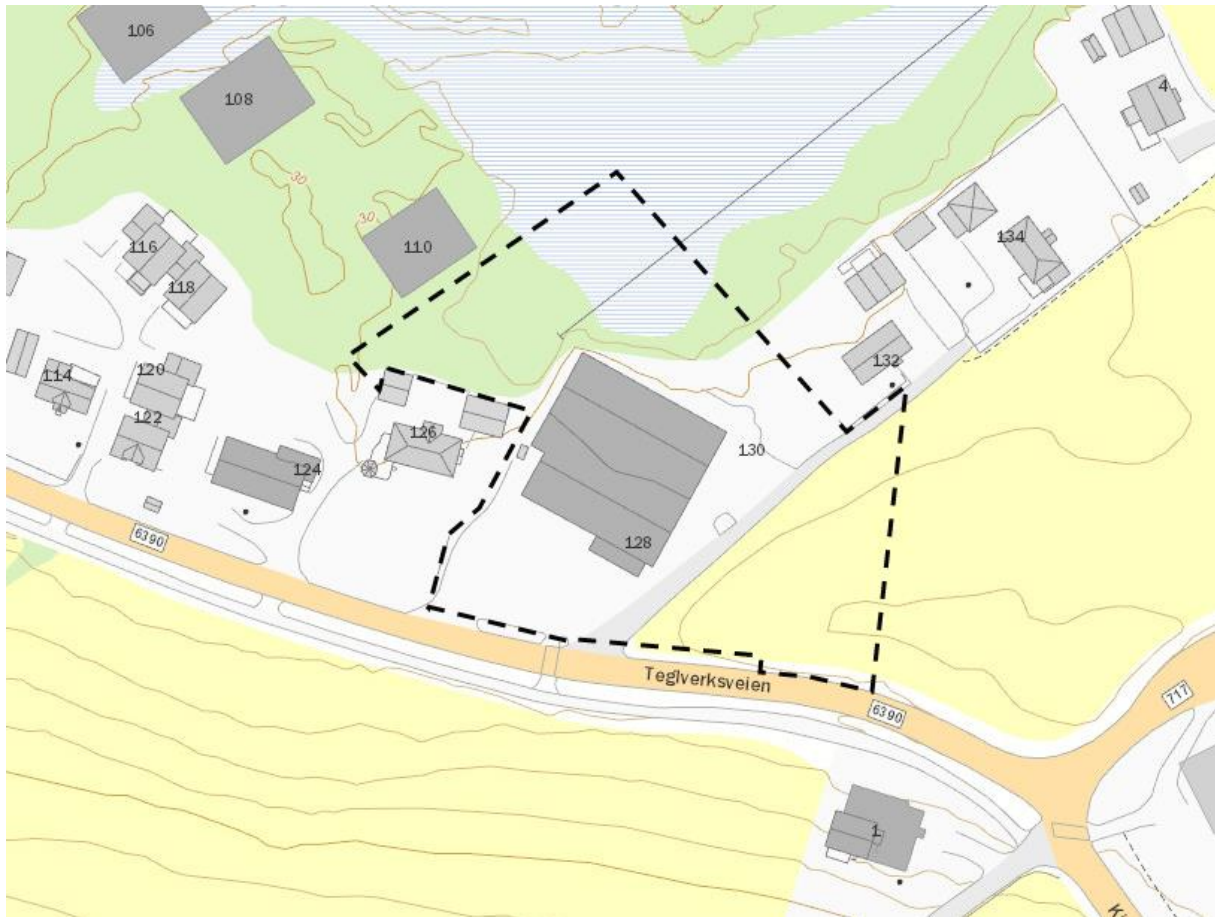
Reguleringsplanene under gjelder for området, men kommunedelplan Stadsbygd er vedtatt senere. Det er derfor kommunedelplanen som gjelder der det er motstrid mellom reguleringsplanene og kommunedelplanen. Dvs. arealformål i kommunedelplanen gjelder foran reguleringsplanene.

- 162419911010 Valsåområdet, søndre del
- 162419851010 omlegging av fv 201 fra Stadsbygd sentrum til Legra
- 162419831010 Valsåområdet



Figur 4. Eksisterende reguleringsplaner i området

Vi er ikke kjent med at det foregår annet reguleringsplanarbeid i nærområdet. Indre Fosen kommune har startet arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel inkl. kommunedelplan Stadsbygd.



Figur 5. Planavgrensning ved oppstartsvarsel

2.3 Kartgrunnlag

FKB-kartdata er datert 22.06.2020 og er mottatt i epost 22.06.2020 fra Indre Fosen kommune. Det er ikke gjort endringer i grunnkartet.

Tilgrensende reguleringsplaner ble mottatt i epost fra Indre Fosen kommune den 20.11.2020.

Det er ikke foretatt endringer i grunnkartet.

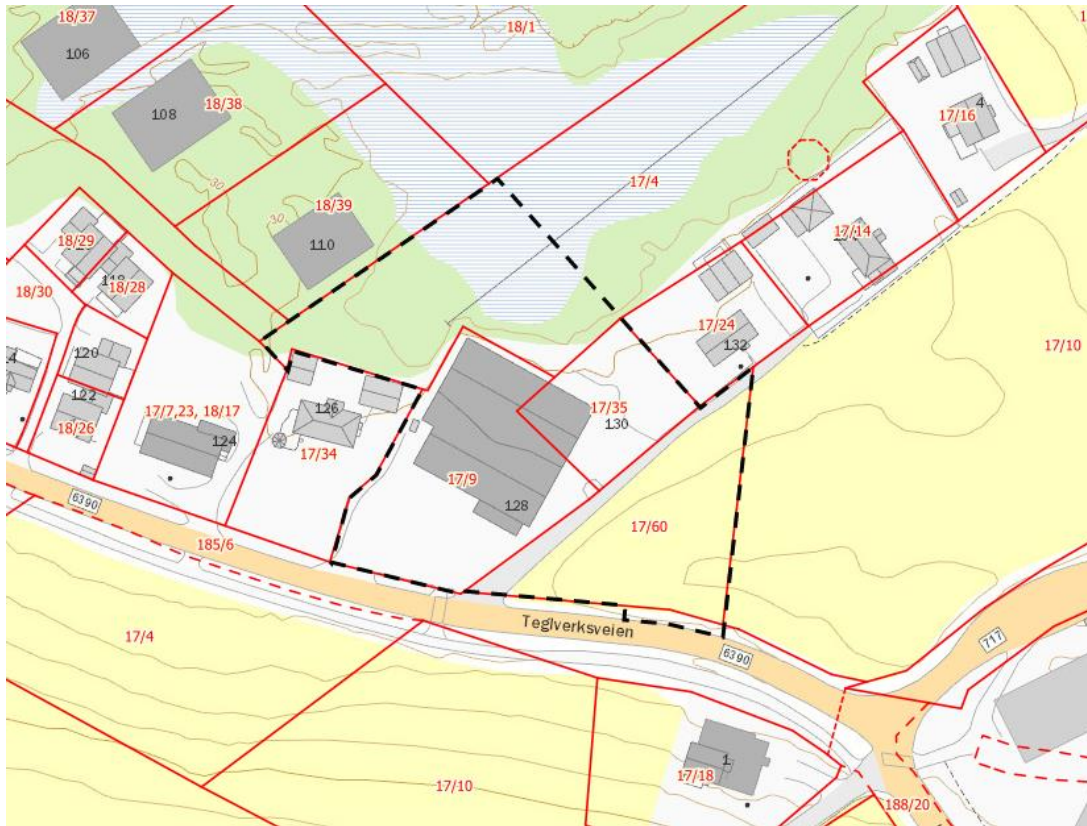
2.4 Eiendomsforhold

Oversikt over eiendommene som omfattes av planforslaget:

Gnr	Bnr	Eier
17	4	Ole Arvid Tung
17	9	Geggen Eiendom AS
17	35	Geggen Eiendom AS
17	60	Geggen Eiendom AS
185	6	Trøndelag fylkeskommune (fv 6390)

2.4.1 Eiendomskart

Kartutsnitt som viser grenser og gnr/bnr for berørte eiendommer i og inntil planområdet.



Figur 6. Oversikt over gnr/bnr for berørte eiendommer i og inntil planområdet

2.4.2 Naboer som er tilskrevet

Naboliste:

Gnr/bnr	Eier	Adresse	Postnummer og -sted
5054-17/24	AA AGNAR ETNESTAD	TEGLVERKSVEIEN 132	7105 STADSBYGD
5054-17/24	AA MARIANNE	TEGLVERKSVEIEN 132	7105 STADSBYGD
5054-18/39	BELLING HOLDING AS	Fageråsveien 27	7105 STADSBYGD
5054-18/1	KASSETH FRANK	TRØAVEIEN 87	7105 STADSBYGD
5054-18/36	MYRA AS		7105 STADSBYGD
5054-17/14	PALLIN TORSTEIN	TEGLVERKSVEIEN 134	7105 STADSBYGD
5054-17/7	STADSBYGD INDREMISJON		
5054-185/6	TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE	Fylkets hus, Postboks 2560	7735 STEINKJER
5054-17/10	TUNG KRISTOFFER	RØRVIKVEIEN 14	7105 STADSBYGD
5054-17/4	TUNG OLE ARVID	TRØAVEIEN 117	7105 STADSBYGD
5054-17/18	TUNGTRØ BARNEHAGE AS		7105 STADSBYGD
5054-17/34	VÅRUM AUDUN	TEGLVERKSVEIEN 126	7105 STADSBYGD

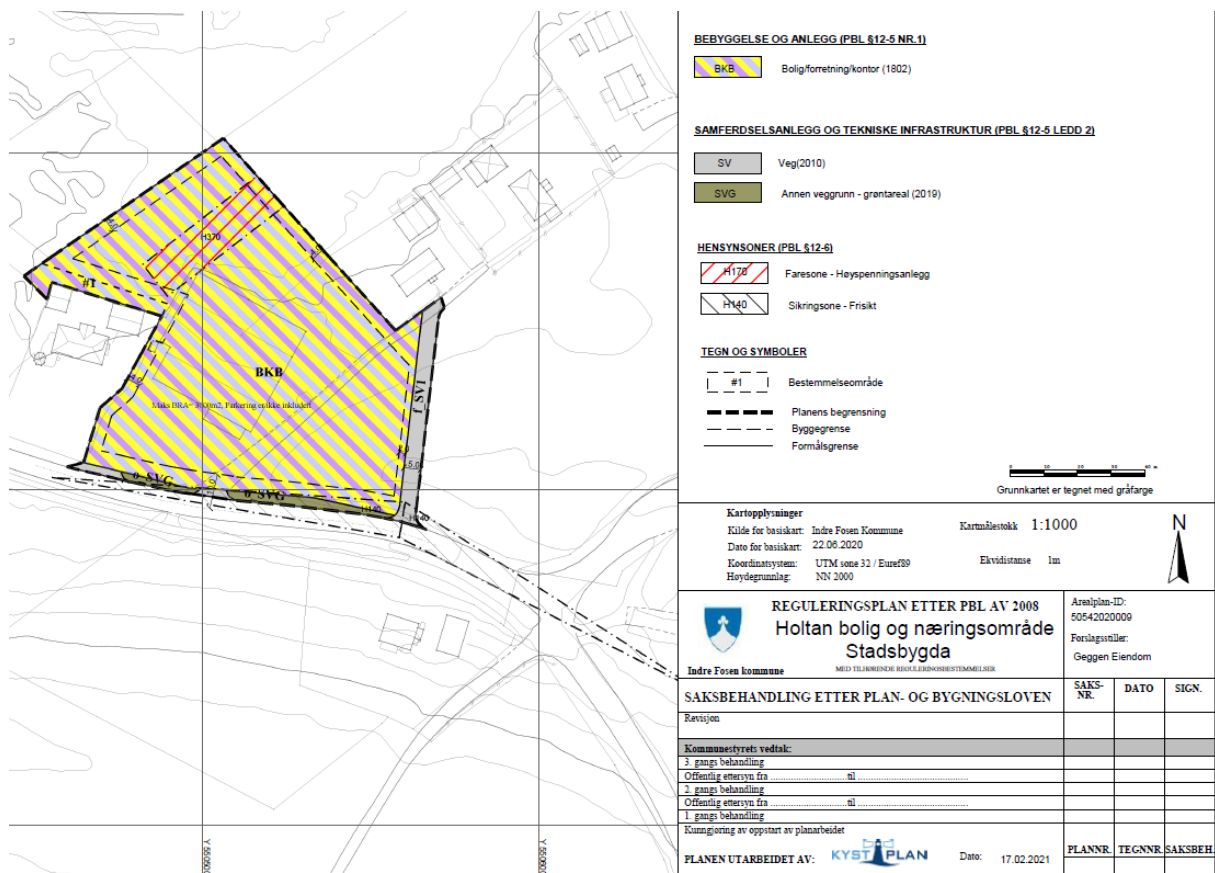


Figur 7. Naboliste og nabolistekart. Eiendommer som er varslet ved oppstart

2.4.3 Sektormyndigheter og virksomheter som er tilskrevet

Fylkesmannen i Trøndelag	Postboks-4710	7468	TRONDHEIM	postmottak@fylkesmannen.no
NVE-Region-Midt-Norge	Postboks-5091-Majortua	0301	OSLO	rm@nve.no
Statens vegvesen	Postboks-1010-Nordre-Ål	2605	LILLEHAMMER	firmapost@vegvesen.no
Trøndelag-fylkeskommune	Postboks-2560	7735	Steinkjer	postmottak@trondelagfylke.no
Fosen-renovasjon	Postboks-55	7100	Rissa	post@fosen.renovasjon.no
Nettselskapet AS	Emil-Schanches-gate-10	7160	Bjugn	post@nettselskapet.as
Mattilsynet	postboks-383	2381	Brumunddal	postmottak@mattilsynet.no
Indre-Fosen-kommune	Rådhusveien-13	7100	Rissa	postmottak@indrefosen.kommune.no
TBRT-IKS	Sluppenvegen-18	7037	TRONDHEIM	postmottak@tbtr.no
Stadsbygd-vassverk	Markabygdveien-70	7105	Stadsbygd	jka@stbank.no

3 PLANFORSLAGET



Figur 8. Viser plankartet

3.1 Planens intensjon

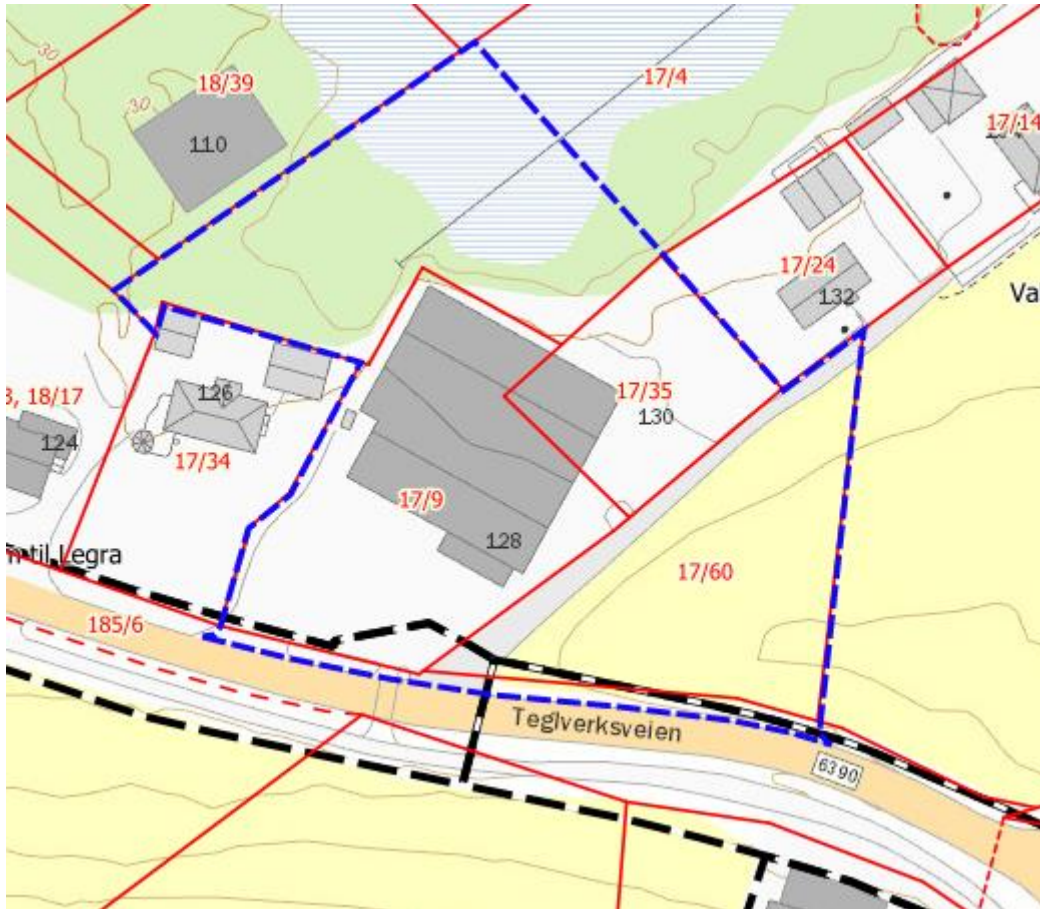
Hensikten med planen er å legge til rette for utvidelse av forretningsbygg med leiligheter og kontorer i 2. etasje.

For å skille trafikk knyttet til forretningen fra annen aktivitet i området, reguleres ny avkjørsel/adkomstveg til leilighetene og to eksisterende boliger nordøst for planområdet.

3.2 Planavgrensning

Planområdet dekker hele gbnr 17/9, 17/35 og 17/60. I tillegg er en mindre del av 17/4 og 185/6 (fv 6390) med i planen. Plangrensen følger eiendomsgrenser med unntak av de to sistnevnte eiendommene. Mot fv 6390 er planavgrensningen tilpasset til vegdekkekant. Se figuren under. Det betyr at denne nye planen delvis overlapper og erstatter to eldre, eksisterende reguleringsplaner. Begrunnelse: ønskelig å regulere byggeformål innenfor tiltakshavers eiendommer, samt regulere eksisterende og ny avkjørsel fra fv 6390.

Hvor er grensen trukket - og hvorfor. Vær bevisst på avgrensningen til eksisterende/tilstøtende planer. Det skal være sammenheng mellom ny og eksisterende plan.



Figur 9. Tilpasning av plangrense mot eiendomsgrenser og eksisterende planer. Svart = eksisterende reguleringsplaner. Rød = eiendomsgrenser. Blå = planavgrensning i ny plan

3.3 Reguleringsformål

Reguleringsformål i planforslaget er:

Bebyggelse og anlegg

- Bolig/forretning/kontor (1802)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (1210)
- Annen veggrunn (1219)

Hensynssoner

- Faresone høyspenning (370)
- Sikringssone friskt (140)

3.3.1 Bebyggelse og anlegg

Bolig/forretning/kontor (1802).

Areal for kombinert formål er 7,5 daa. Området kan bebygges med forretning i 1. etg og kontorer og leiligheter i 2. etasje. Tillatt byggehøyde er kote + 45 moh. Det kan bygges minimum 4 leiligheter i 2. etasje. Størrelse fra ca 55 m² til ca 87 m², og fra 1 til 3 soverom. Videre 10-12 kontorer med fellesarealer i 2 etg. Utnyttelsesgraden er maks 2000 m² BRA i første etasje. I andre etasje maks 800 m². Parkering ikke inkludert i BRA. Det stilles krav om uteoppholdsarealer med tilrettelegging for leik, bil- og sykkelparkeringsplasser.

Adkomst til leiligheter i ny avkjørsel (f_SV1) fra fylkesveien. Alle funksjoner knyttet til leilighetene skilles fra funksjoner knyttet til forretning og kontorer.

Parkering på bakken.

3.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (2010): Ny adkomstveg er planlagt med 5 m bredde inkl skulder. De to eksisterende avkjørslene til forretningen, er regulert iht. eksisterende situasjon, men strammet opp.

Annen veggrunn (2019): Dette er areal mellom fylkesvegen og byggeområdet.

3.3.3 Hensynssoner

Faresone (370): Faresone rundt eksisterende 22 kV el-ledning. Bredde: 6 m omkring fkb-ledning.

Sikringssone (140): Frisiktsone ved avkjørsel til fylkesvegen. 4m x 105m.

4 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

4.1 Om planprosessen

12.06.2020: Oppstartsmøte med Indre Fosen kommune på Teams.

02.07.2020: Varsel om oppstart sendt til sektormyndigheter og naboer. Kunngjøring i avis, kommunens hjemmeside, Kystplans hjemmeside.

Redaksjonell omtale i Fosna-Folket 21.08.2020 (<https://www.fosna-folket.no/pluss/2020/08/21/Bygger-nytt-senter-kun-f%C3%A5-%C3%A5r-etter-siste-utbygging-22523308.ece>) og 28.11.2020 (<https://www.fosna-folket.no/nyheter/2020/11/28/Sv%C3%A6rt-god-respons-p%C3%A5-leilighetssalg-%E2%80%93-Jeg-kunne-solgt-3-4-leiligheter-til-23072048.ece>).

4.2 Oppsummering av innspillene

Alle innspill er vedlagt i vedlegg 1.

Nedenfor er de viktigste problemstillingene. *Tekst i kursiv er svar/foreslått tiltak.*

4.2.1 Statlige og regionale myndigheter

1. **Trøndelag fylkeskommune** mener lekeplass må anlegges godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensning:

Det er tatt inn bestemmelser om kvalitetskrav til uteoppholdsplasser. Se bestemmelsene pkt 3h).

Tilrettelegges tilstrekkelig sykkelparkering:

Indre Fosen kommune har ikke kommunale retningslinjer for sykkelparkering, men i planforslaget brukes Trondheim kommunes krav til parkering i ytre sone som veiledning med litt tilpasning. Dvs. bolig: min 1,5 bilplass og min 2 sykkelplass pr boenhet. Kontor: min 1,5 bilplass og min 1 sykkelplass pr 100 m2 BRA. Forretning: min-max 2-4 bilplasser og min 1 sykkelplass pr 100 m2 BRA. Krav tas inn i bestemmelsene.

Forutsetter at eksisterende avkjørsel saneres ved bygging av ny:

For å ha effektiv og sikker trafikkavvikling inne på forretningsområdet, og unngå unødvendig rygging ifm varelevering er det nødvendig å ha to avkjørsler. Fv 6390 er klassifisert som E-veg med lite streng holdning til nye avkjørsler. Se kapittel 5.17. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse om opparbeiding av ny adkomst før utbygging på byggeområdet.

2. **Fylkesmannen i Trøndelag** legger vekt på høy arealutnyttelse. Parkering bør legges i kjeller. Ta inn øvre grense for p-plasser på bakkeplan i bestemmelser:

Bebyggelse i 2 etg. gir høy arealutnyttelse. Indre Fosen kommune har ingen bestemmelser eller retningslinjer i dette området som går på parkering i kjeller. All parkering er derfor foreslått på bakkeplan. Se bestemmelsene pkt 3l) som regulerer antall p-plasser. Se også kapittel 5.17.

Ønsker at p-plassen i nord tas ut:

Lokalisering av parkering for leilighetene er ikke fastsatt ennå. Bestemmelsene har krav om at det skal legges fram situasjonsplan der bl.a. parkerings- og kjøreareal vises. Se bestemmelsene pkt 3m).

Hvordan universell utforming er ivaretatt bør fremgå av dokumentene:

Dette blir ivaretatt gjennom TEK10/17 og byggesaksbehandlingen. Se kapittel 5.18 og reguleringsbestemmelsene pkt 2c)

Det må foreligge støyfaglig utredning.

Dette er gjennomført. Se vedlegg 5 og kapittel 5.8. Det er ikke nødvendig med støyreducerende tiltak. Det er tatt inn bestemmelse om at støyretningslinje T-1442 skal gjelde, bestemmelsen pkt 3n).

3. **NVE** påpeker at sikkerhetskritiske forhold som kvikkleireskred bør ikke utsettes til byggesak. *Det er utført geoteknisk vurdering. Se vedlegg 4 og kapittel 5.9. Undersøkelser har ikke påvist sprøbruddsmateriale.*

4.2.2 Kommunale myndigheter

1. Trøndelag brann- og redningstjeneste har flere generelle innspill som gjelder brannsikkerhet. *Innspillene formidles til tiltakshaver for oppfølging ved prosjektering.*

5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

5.1 Krav til KU

Indre Fosen kommune har avgjort at det ikke er krav til KU. Se referat fra oppstartsmøte i vedlegg 1.

5.2 By- og stedsutvikling

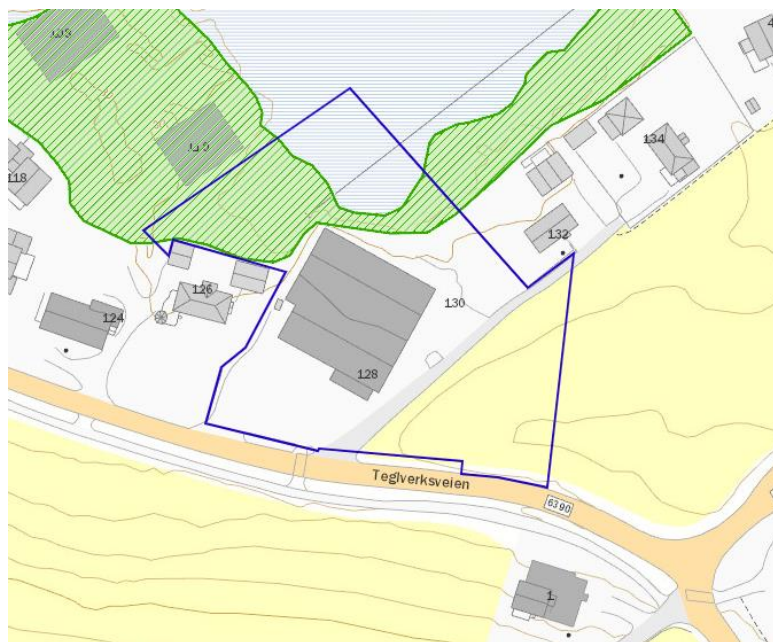
Kommuneplanens samfunnsdel for Indre Fosen kommune (samfunnsdel tidl. Rissa kommune) har mål om at «bosettingsstrukturen skal bestå av attraktive boligfelt og varierte boligtyper. Det blir fortetting i sentrum og mulighet for større tomter i grendene». I tettstedet Stadsbygd er det stort sett eneboliger med unntak av leilighetene i kommunens nye omsorgssenter, så denne planen vil bidra til å oppfylle kommunens målsetting. En av strategiene i samfunnsdelen under kapitlet om *Botilbud i sentrum, bygder og grender*, er at boligtilbudet skal utvikles i samarbeid med private utbyggere. Samme kapittel lister opp flere tiltak som dette planforslaget bidrar til å oppnå, bl.a. «nye boligfelt legges i hovedsak der det er infrastruktur og offentlig kommunikasjon», og «planlegge for reduserte transportbehov».

Planforslaget støtter opp under å utvikle Stadsbygd som tettsted med nye boliger og ved at det tilbys leiligheter i stedet for eneboliger. Planområdet ligger i gangavstand til butikker, omsorgssenter, to private og en kommunal barnehage, grunnskole med idrettsanlegg og samfunnshus, samt bussholdeplass for regionbuss. Det er bygd fortau langs fylkesvegen som passerer planområdet.

5.3 Barns interesser

Eksisterende forhold:

Planområdet berører ikke områder som brukes av barn og unge. I GisLink er skogsområder fra markslagskart vist under temakartlag Barn og unge, og planområdet berører et slikt skogsområde.



Figur 9. Utsnitt av GisLink temakartlag Barn og unge

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

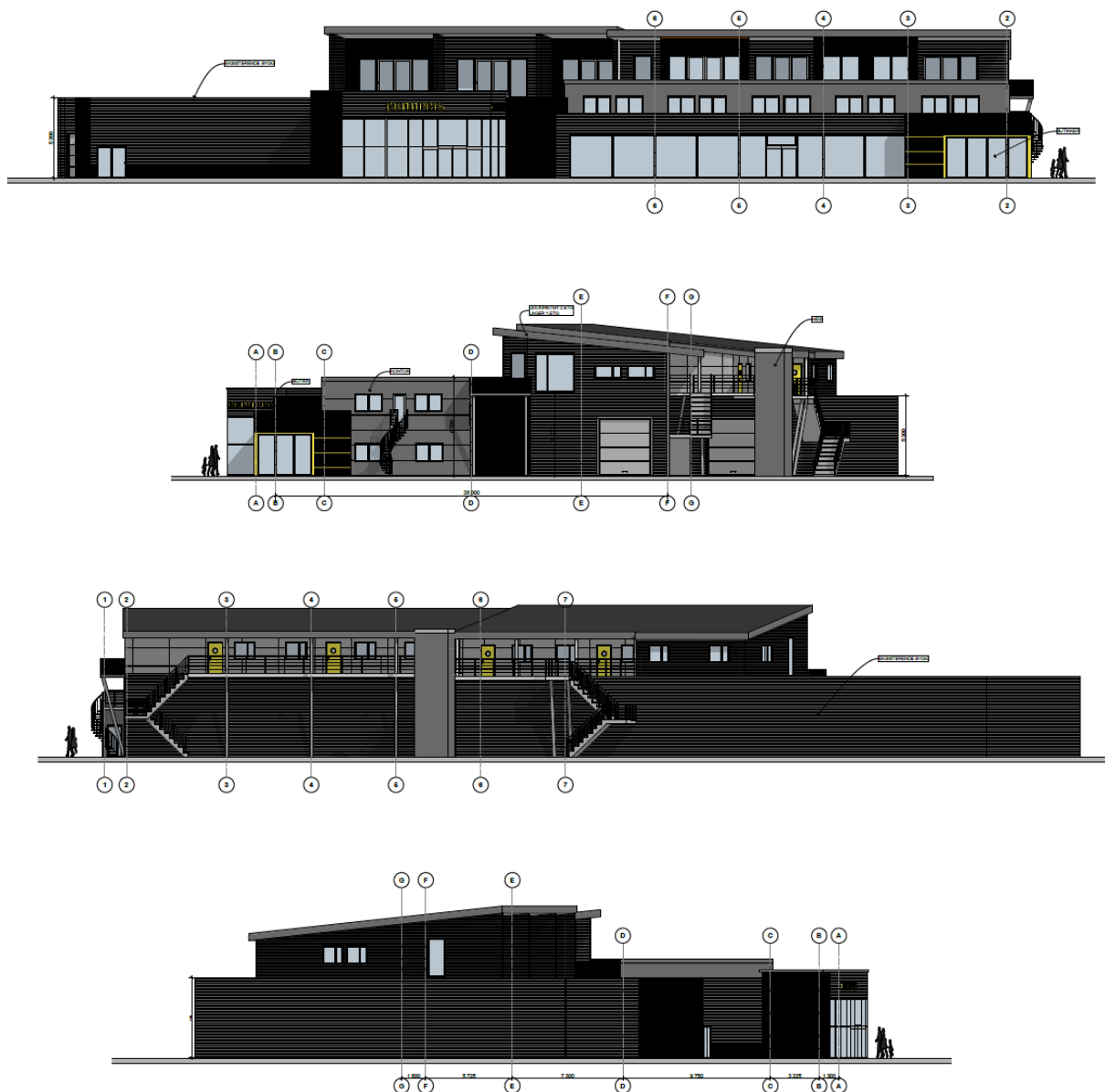
Nesten hele planområdet reguleres til byggeområde. Det gjelder også skogområdet over. I praksis vil deler av skogsområdet tas i bruk til uteoppholdsområde/lekeområde da det har gode kvaliteter for slik bruk. Bl.a. ligger det godt unna støy fra fylkesveien (Teglverksveien). Detaljert beliggenhet av leke- og uteoppholdsområder kartfestes ved søknad om byggetillatelse. Det er stilt krav om dette i bestemmelsene.

5.4 Byggeskikk og estetikk

Fortettingspotensiale: Området ligger i sentralt i Stadsbygd sentrum. Det er blandet bebyggelse med boliger, forretninger, omsorgssenter, næring og barnehager i området. Som på mange mindre steder, er det et visst fortettingspotensiale i Stadsbygd sentrum. Innimellom bebyggelsen er det en del områder uten spesielle funksjoner, og det er en del «grå flater». Indre Fosen kommune ferdigstilte nytt omsorgssenter i Stadsbygd sentrum i 2020, og dette bidro til fortetting. I foreliggende plan legges det opp til å øke arealutnyttelsen betydelig sammenlignet med dagens bruk av området. Eksisterende forretning med parkering og uteområder legger beslag på ca 3,5 daa. Ved å utvide byggeområdet til ca 7,5 daa, får man nesten fordoblet grunnflaten til forretningen, og samtidig lagt til rette for 10-12 nye kontorer og nye leiligheter i 2. etasje.

Den nye bebyggelsen vil utformes i tråd med eksisterende forretningsbygg. Tilbygget vil oppføres med samme form, stil og materialvalg. Det som blir nytt er at det bygges en lavere 2. etg i framkant av tilbygget, og en høyere 2. etg i bakkant. Kontorer med fellesarealer i framkant, og leiligheter i bakkant. Leilighetene får terrasser mot sør og fin utsikt over Stadsbygda i retning Trondheimsfjorden.

Etter utbygging vil bygningen framstå i samme stil som eksisterende forretning, men med større variasjon i fasader og høyde. Det nye bygget vil underordne seg det nybygde omsorgssentret som ligger ca 120 m lenger øst, både i høyde og uttrykk.



Figur 10. Skissen viser mulig tilbygg og påbygg. Fasade mot sør (øverst), deretter mot øst, nord og vest

Uterom: i framkant av bygningen videreføres eksisterende parkering for kunder. I bakkant legges til rette for leilighetene med garasjer/p-plasser og uteopphold/leik.

5.5 Byggegrenser

Byggegrense mot fv 6390 Teglverksveien: Byggegrensen i eksisterende plan er videreført: 10 m fra senterlinje i fylkesveien.

Mot naboeiendom er byggegrensen 4 m fra felles grense. Unntak: byggegrensen ligger i vegglivet på eksisterende bygninger. Gjennom bestemmelsene tillates at garasjer/carporter/boder føres opp inntil 1 m fra grensen mot ubebygd naboeiendom i nord (gbnr 17/4), og parkeringsplasser på bakken inntil 1 m fra formålsgrensen for f_SV1.

5.6 Sosial infrastruktur – skoler og barnehager

Eksisterende:

I Stadsbygd sentrum er det grunnskole for 1.-10.trinn. Det er tre barnehager (to private og en kommunal). Trondheimsregionens befolkningsprognoser viser at barneskolekapasiteten er benyttet inntil 90% fram til 2023. For ungdomsskolekapasiteten er mellom 90-100% benyttet fram til 2029. Indre Fosen kommune planlegger å bygge ny 1-7-skole på Stadsbygd. Kommunen er i prosess vedr hvordan ungdomsskoletilbudet skal løses (nybygg eller sammenslåing av ungdomsskoler). Planområdet ligger ca 650 m fra Stadsbygd skole, og det er gang-/sykkelveg langs fylkesvegen fra planområdet til skolen.

Indre Fosen kommune opplyser at det er god barnehagedekning på Stadsbygd.

Det er ingen boenheter i planområdet i dag.

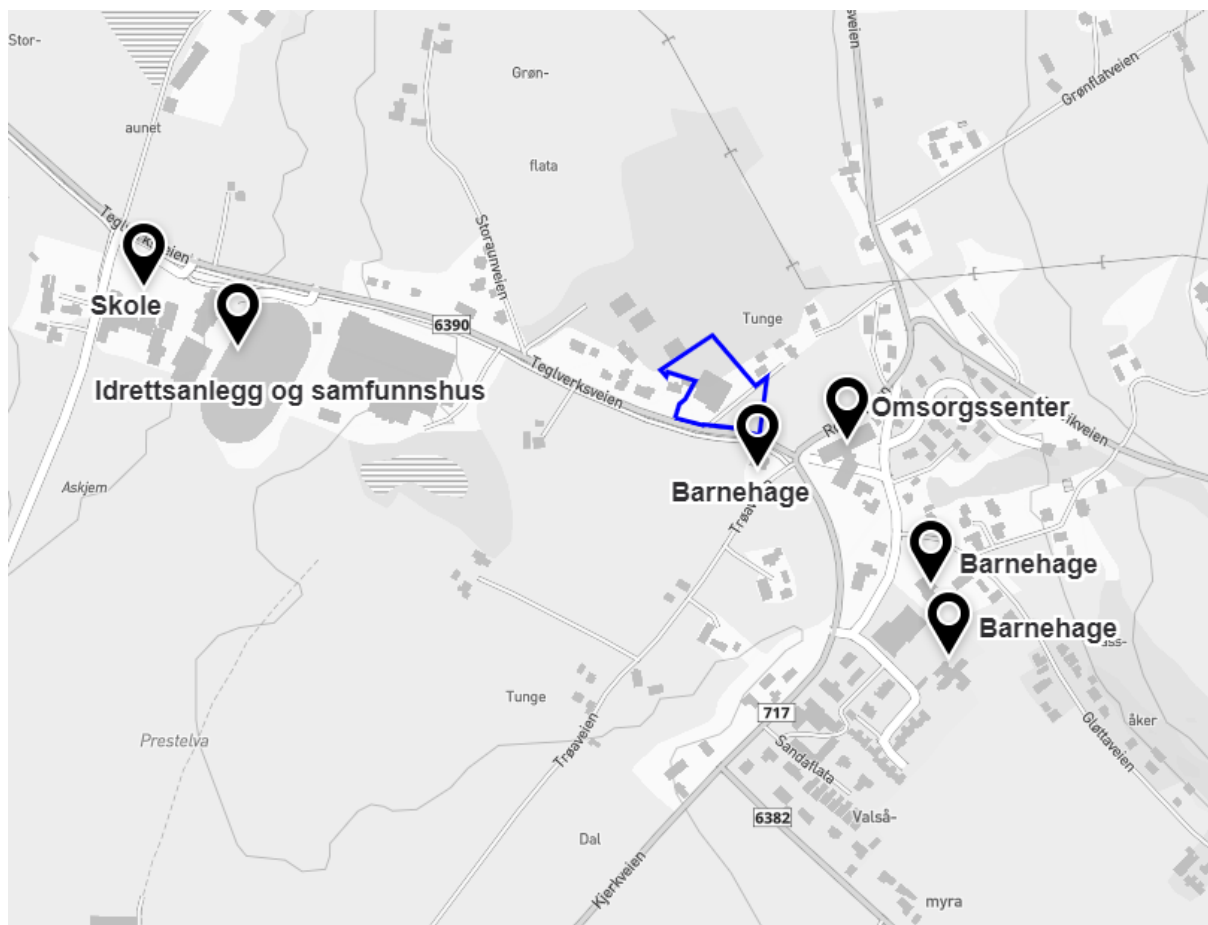
Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Etter gjennomføring vil det trolig være seks leiligheter som varierer i størrelse fra ca 55 m² til ca 87 m². Som et gjennomsnitt beregner man 2,1 beboer pr boenhet. Leilighetene er i utgangspunktet tiltenkt voksne/eldre, men man kan ikke se bort fra at de kan være aktuelle for små familier m/barn da området ligger nært både barnehager, grunnskole og idrettsanlegg.

Ut fra beregninger vil tiltaket generere ca 0,4 barn pr alderstrinn. 80% av disse trenger barnehageplass, dvs. 0,3 barnehageplasser pr alderstrinn.

Alle barn trenger skoleplass, dvs 0,4 skoleplasser pr alderstrinn.

Tallene over er estimer. Det er små tall, og det vurderes at det vil være plass på skolen. Det er god kapasitet på barnehageplasser i området. Det trolig at leilighetenes størrelse og nærheten til det nybygde omsorgssentret vil ha innvirkning på kjøpergruppen.



Figur 11. Viser oversikt over sosial infrastruktur

5.7 Folkehelserelaterte tema

Planområdet ligger i tilknytning til eksisterende fortau. Via fortauet langs Teglverksveien har man tilgang til uteområdene ved skolen og idrettsanlegget, og til turområder i vest (Pukstad, Finseråsen, Valheia), og i øst (Leinslia, Bergan og Museet Kystens Arv). Uteoppholdsområder er ikke støyutsatt (se kapittel 5.7 og vedlegg 5). Det er ikke grunn til å anta at det er forurensning i området da det ikke er eller har vært forurensende virksomhet på området.

I vestre del av planområdet er det en høyspentlinje. Tiltakshaver har hatt kontakt med netteier om å legge linja i jord, men det er ikke avklart når dette skal skje.

Området har aktsomhetsgrad moderat til lav når det gjelder radon (GisLink, radon aktsomhetskart). Sikring mot radon ivaretas gjennom byggt teknisk forskrift.



Figur 12. Bildet viser høyspenningsanlegg i området.

Netteier er Nettselskapet AS, og de oppgir følgende avstander:

Avstand fra høyspentlinjer (22kV) til viktige bygninger (bolighus), lagerplasser etc.:

Minsteavstand på minimum 6 meter, målt vannrett fra nærmeste faseleder (tråd) til nærmeste bygningsdel, for eksempel terrasse, takutspring etc.

Avstand fra høyspentlinjer (22kV) til mindre viktige bygninger:

Avstandskravet til mindre viktige bygninger, som garasjer, uthus og lignende er 5 meter, målt vannrett fra nærmeste faseleder (tråd) til nærmeste bygningsdel. Det tillates kryssing over mindre viktige bygninger med en grunnflate på inntil 50 m², som ikke benyttes til boligformål. Avstand mellom en mindre viktig bygning og en annen bygning må være minimum 4 meter. For mindre garasjer med plass til inntil 2 biler kan avstand til viktig bygning i slike tilfeller reduseres til 2 meter.

Det er regulert faresone (hensynssone) med 12 m bredde omkring høyspentledningen.

Bestemmelsene tillater mindre viktige bygninger iht opplysningene fra Nettselskapet, men med krav om at netteier må godkjenne bygninger eller permanente tiltak før det gis tillatelse til igangsetting. Bestemmelsene tillater også at arealet som faresonen berører, kan bebygges når luftledningen er fjernet.

Planen vil ikke ha negativ konsekvens for folkehelse.

5.8 Støy

Eksisterende forhold:

Planområdet ligger delvis innenfor gul støysoner i støyvarslingskart som gjelder Teglverksveien utarbeidet av Statens vegvesen

(<https://vegvesen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=805f97e2d6694f45beca4b7a7c59acec>). Her ser man at deler av eksisterende forretningsbygg berører den gule støysonen, dvs støy nivå kan være mellom Lden 55-65 dB:



Figur 13. Utsnitt av støyvarselkart

I og med at planforslaget bl.a. gjelder boliger og kontorer, må planen redegjøre for støy nivå og evt. tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold. Se også innspill ved planoppstart fra Statsforvalteren i Trøndelag (Fylkesmannen).

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

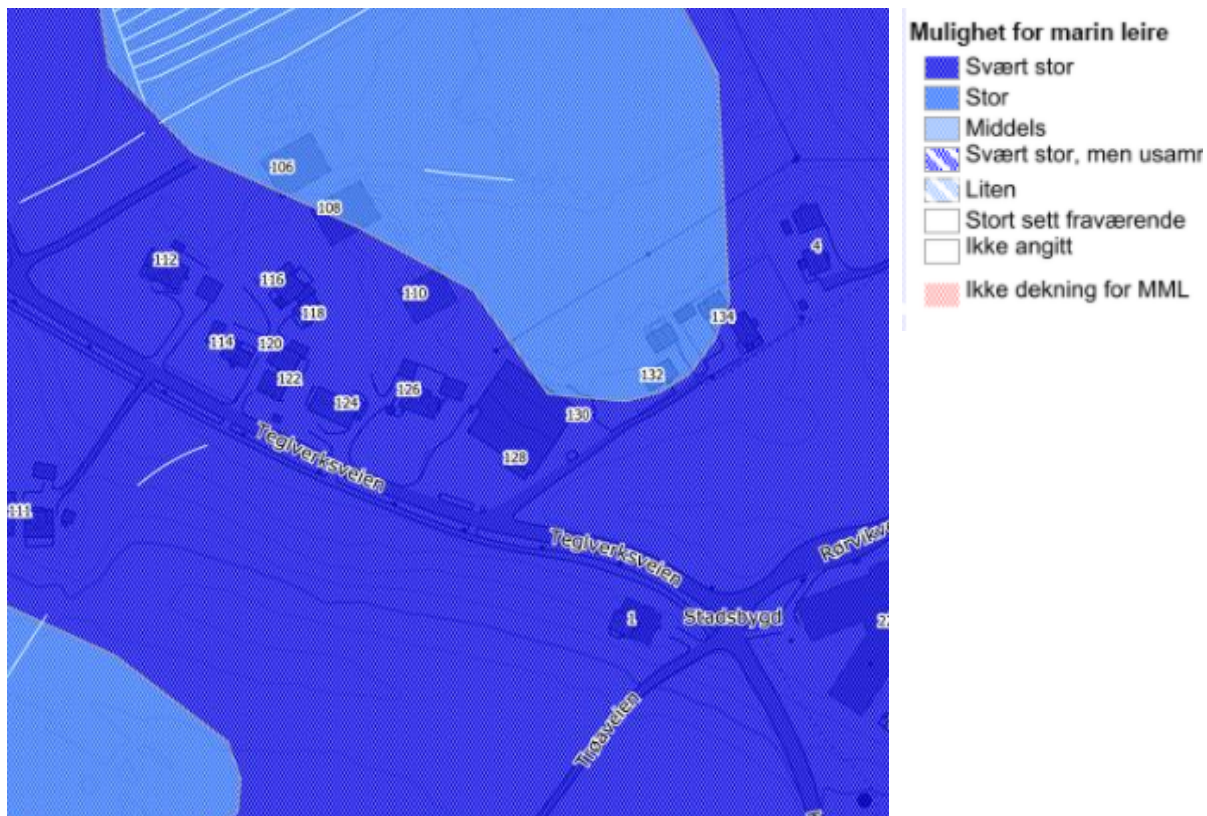
Cowi har gjennomført støyfaglig utredning og beregning av støy fra veitrafikk og vurdert om det må gjøres støyreducerende tiltak på uteoppholdsareal og fasader på boliger og kontorer. Konklusjonen i rapporten er:

Beregningene viser at uteoppholdsareal (bakkeplan og takterrasse) og ved fasader vil få tilfredsstillende støy nivå Lden < 55 dB. Alle boenhetene vil få tilgang til en stille side fra vei uten tiltak. Det vil ikke være behov for støyskjermede tiltak.

Rapporten ligger vedlagt som vedlegg 5.

5.9 Grunnforhold

Planområdet ligger i et område der det er mulighet for marin leire jf. NGU, se figuren under.



Figur 14. Utsnitt av NGU's temakart Marin grense og mulighet for marin leire

Det er derfor gjennomført en geoteknisk vurdering av Digital Geologi. Det er gjennomført prøvegraving og ikke påvist kvikkleire. Rapporten ligger vedlagt som vedlegg 4.

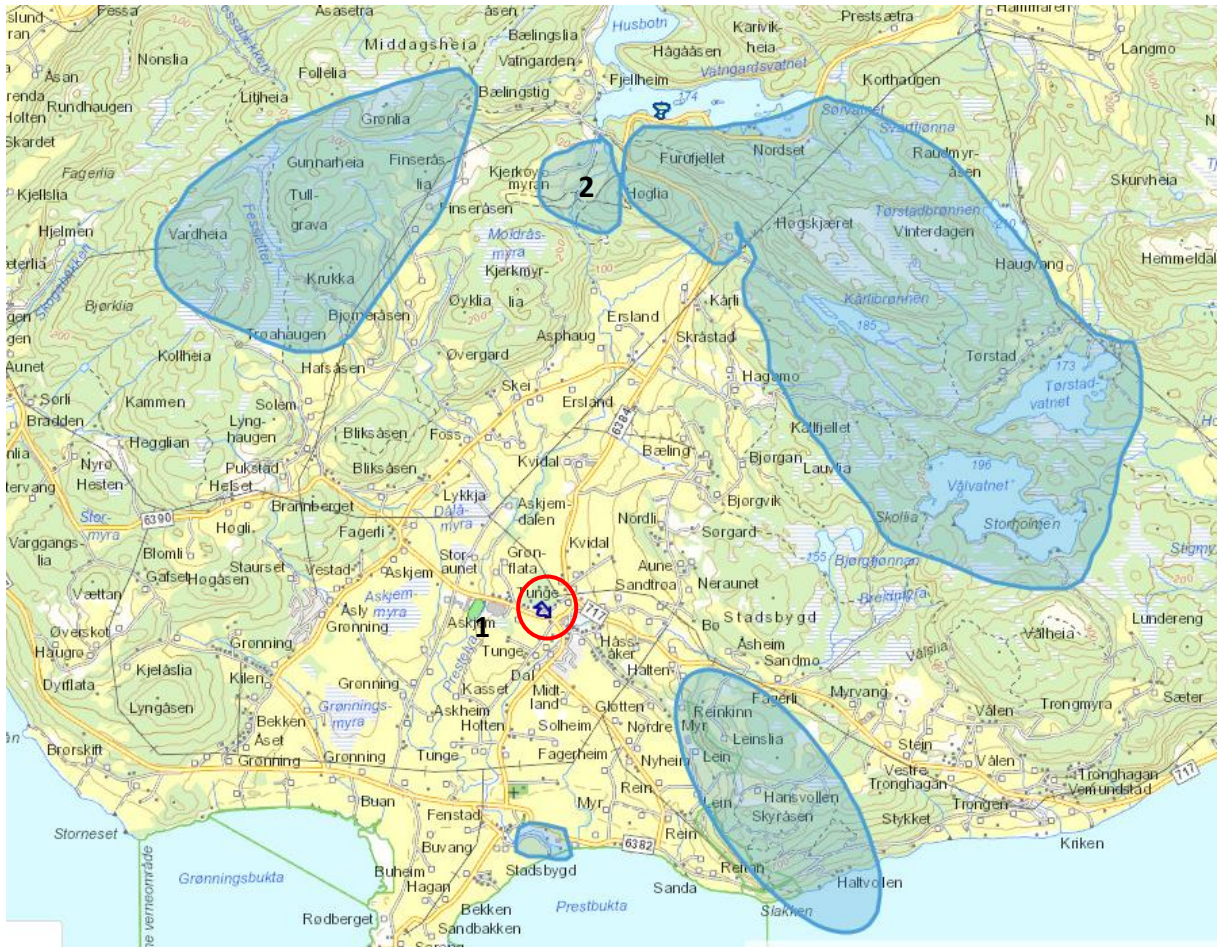
Konklusjonen i rapporten:

Basert på sammenstilling av de resultatene fra de omkringliggende grunnundersøkelsene samt resultatet fra Trøaveien 1 og den undersøkelses grøftene som ble gravet i denne tomten, må det ansees som lite trolig at det foreligger noen fare for kvikkleire problematikk relatert til bruk av tomten til bygge formål. Tomten ligger på et flatt område og undersøkelsene av den nærmeste skråningen (mulig utrasningsområde) har vist at det ikke er påvist sprøbruddsmateriale i denne skråningen (Multiconsult, 2018 og Siggerud 2019a). Som sådan bør det ikke ligge noe i veien for utnyttelse av tomten. Det taes et lite forbehold da utbyggingsplanene ikke er kjent i detalj, men en benyttelse av tilsvarende fundamentering, som benyttet tidligere, tilpasset/skalert til det nye bygget burde gi god sikkerhetsmargin i forhold til grunnforholdene.

5.10 Friluftsliv

Eksisterende forhold:

Det fins ikke tilgjengelig oversikt over kartlagte friluftsområder for denne delen av Indre Fosen kommune, men det er registrert et statlig sikra friluftsområde: Kuneset v/Vatngårdsvatnet. Basert på lokalkunnskap er kjente og mye brukte turområde markert i kartet under:



Figur 15. Kartet viser omtrentlig beliggenhet for mye brukte turområder omkring Stadsbygd. Planområdet og Stadsbygd sentrum ligger litt nedenfor midt i bildet (rød sirkel)

Opparbeidede områder fins ved Granlund skisenter (2) og Stadsbygd idrettsanlegg (1).

Idrettsanlegget kan nås ved eksisterende gang-/sykkelveg langs Tegilverksveien. Granlund ligger ca 5 km fra planområdet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Planen gir ingen konsekvenser for muligheten til å utøve friluftsliv eller for friluftslivsområder.

5.11Landskap

Planområdet ligger i Stadsbygd sentrum omgitt av boliger, sentrumsfunksjoner som omsorgssenter, barnehager, forretninger og gårdsbruk. Planområdet er flatt med gode solforhold. Omkringliggende bebyggelse er 1 og 2-etasjes bebyggelse, både med tømmermannskledning og saltak, og elementbygg med flate tak. Det dominerende bygget i nærområdet er Stadsbygd omsorgssenter.

Det vil ikke bli silhuettvirkninger. Ved å velge farge på yttervegg som er i tråd med omkringliggende bebyggelse, så vil ikke området karakter påvirkes nevneverdig.

5.12 Lokalklima

Planområdet ligger sentralt i Stadsbygd sentrum. Det er svært gode solforhold og ikke spesielt vindutsatt. Leilighetene har oppholdsrom og terrasser vendt mot sør, og vil ha svært gode solforhold. Det er ingen bygninger eller trær som skygger for sola.

Det er ikke bestemt enda hvor uteoppholdsområdet på bakkeplan skal ligge. Det er krav i bestemmelsene om at det skal vises i situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse. er ikke plassert enda

5.13 Miljøvennlig energiforsyning

Bygningene skal oppføres iht TEK17. Planen har ikke særlige bestemmelser eller løsninger for alternative energiløsninger.

5.14 Naturressurser

Eksisterende forhold:

Planområdet er delvis bebygd, delvis dyrkajord og utmark.



Figur 16. Utsnitt av GisLink AR5 til venstre. Flybilde fra 2018 til høyre. Plangrense med blå linje

Rosa farge i kartet over er bebygd areal, grønn farge er lauvskog med middels bonitet, blått er myr og gult er fulldyrka jord.

5.14.1 Utmark/myr

Planområdet har endra seg mye de siste 50 årene. Dette vises godt på flybilder. Under ses flybilder fra 1955, 2006 og 2018. Planområdets beliggenhet er markert med rød kartnål. I 1955 lå bebyggelsen nærmere vegen, og det var færre trær. Torvhusene ses i øverkant av bildet. I 2006 vises tydelig at

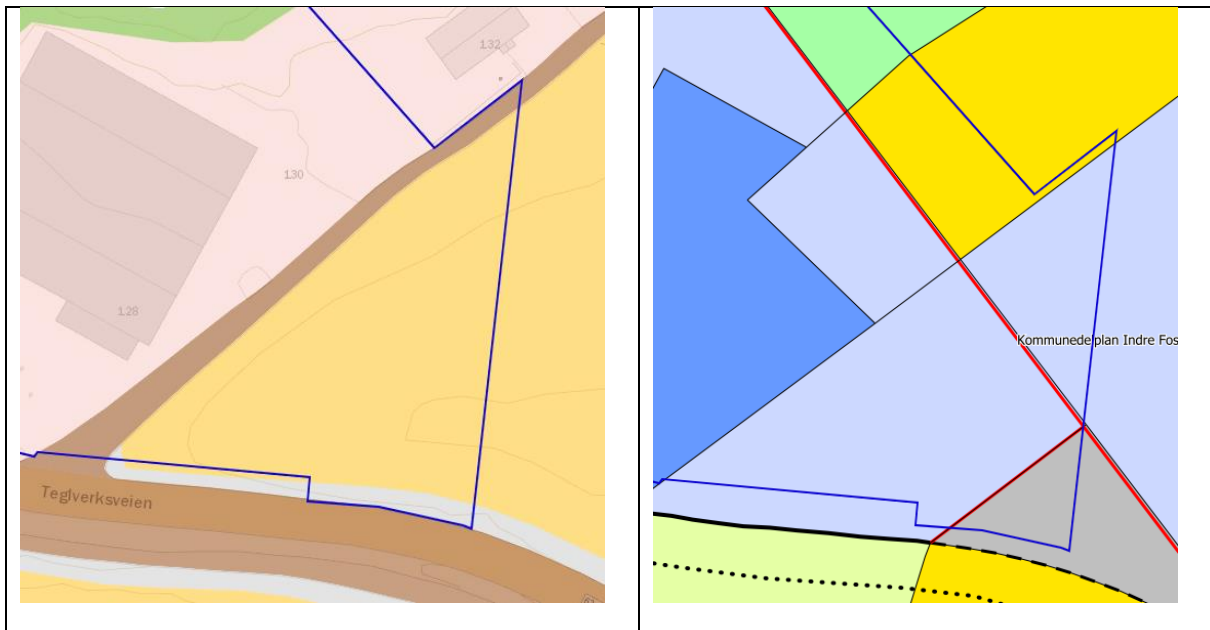
myra er redusert i utstrekning. Lauvskogen har fått stor utbredelse. Bebyggelsen har økt. Det samme ses i 2018-bildet. I tillegg vises nybygd næringsbebyggelse nordvest for planområdet som grønne rektangler. Tomtene omkring næringsbebyggelsen er opparbeidet, og det er gravd avskjæringsgrøft mot utmarka i nordøst langs hele dette området, og mot sørvest (mot boligene). Det betyr at området også nord og øst for denne grøfta dreneres, og lauvskogen får bedre vilkår til raskere å innta de områdene som fortsatt er uten tresjikt.

		1955
		2006



Figur 17. Flybilder 1955, 2006 og 2018. (De grønne «boksene» viser bygninger oppført etter siste flyfotografering)

5.14.2 Landbruk

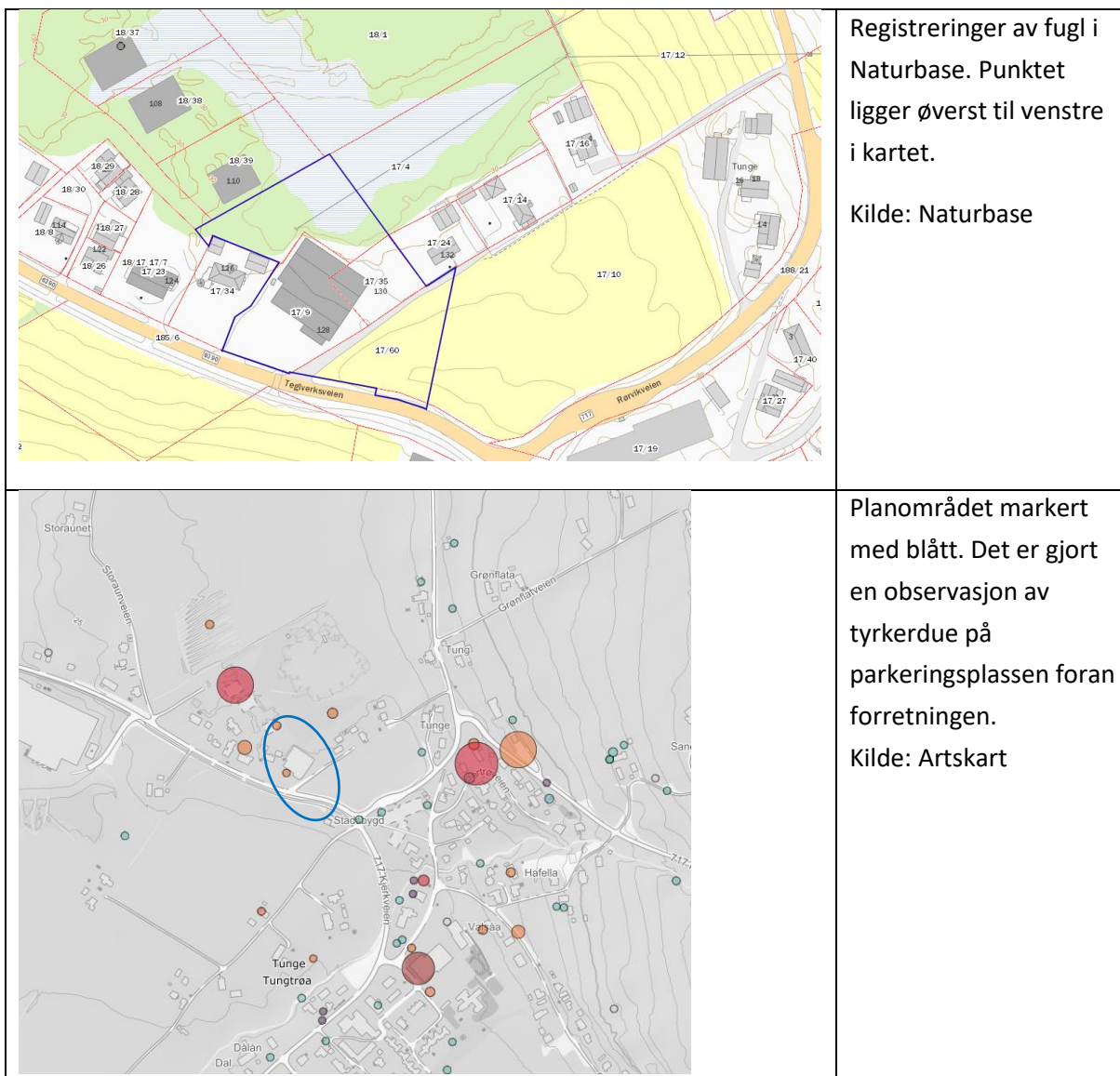


Figur 18. Utsnitt fra AR5 til venstre. Kommuneplanens arealdel til høyre. Plangrense med blå linje

Planforslaget fører til omdisponering av ca 1700 m² fulldyrkajord. Denne dyrkajorda er avsatt til byggeformål næring i kommuneplanens arealdel. Planforslaget følger dermed opp den overordnede planen.

5.14.3 Vurdering etter naturmangfoldloven (nml) §§ 8-12

Planen er sjekket opp mot Naturbase og Artskart. Det er registrert flere fuglearter i nordvest av planområdet. Fem arter av særlig stor forvaltningsinteresse (gråtrost, bjørkefink, gråsisik, vandrefalk og dvergspett). Alle disse har livskraftige bestander iht. rødlista. Det er også registrert tre fuglearter av stor forvaltningsinteresse (stær, taksvale og gulspurv). Alle disse er nær truet iht. rødlista. Se skjermdump fra Naturbase og Artskart. Det er ikke funnet registrerte naturtyper, verneområder eller fremmede arter innenfor eller i nærheten av planområdet.



Figur 19. Utsnitt Naturbase og Artskart

Nml § 8 Kunnskapsgrunnlaget

Tilgjengelig informasjon ved søk i relevante databaser vurderes å være tilstrekkelig til å konkludere med at kunnskapsgrunnlaget er godt nok.

Nml § 9 Føre-var-prinsippet

Muligheten for at tiltaket kan gi omfattende og/eller uforutsette konsekvenser på naturmangfoldet i eller omkring området vurderes som liten.

Nml § 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planområdet er lite og ikke-bebyggt areal som berører er lite. Det vurderes derfor at planen/tiltaket ikke vil føre til negativ belastning for artene som er registrert.

Nml § 11 Kostnader ved miljøforringelse

Prinsippet er ikke relevant i denne saken.

Nml § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Tiltaket forutsettes gjennomført med bruk av skånsomme metoder og teknikker for i størst mulig grad å unngå skader på miljøet. Tiltakshaver er ansvarlig for dette.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget

Naturmangfold: En ser ikke at naturmangfoldet blir skadet ved denne utbyggingen. Det er ikke registrert fremmede arter innen planområdet, men for å være på den sikre siden tas inn bestemmelser som sikrer at fremmede arter ikke spres.

Landbruk: Planforslaget fører til omdisponering av ca 1700 m² fulldyrkajord. Denne dyrkajorda er avsatt til byggeformål i kommuneplanens arealdel. Planforslaget følger dermed opp den overordnede planen. Planen får dermed konsekvenser for dyrkajord.

5.15 Risiko- og sårbarhet

Det er gjort en ROS-analyse. Se vedlegg 6 ROS-analyse med analyseskjema. Kort oppsummering av de viktigste problemstillingene knyttet til risiko og sårbarhet i forbindelse med tiltaket er tatt inn under.

- Strømledning i luftspenn. 22 kV. Det er regulert hensynssone fare kode 370 som dekker et område på 6 m på hver side av ledningstrase. Boligformål er plassert godt unna høyspentlinja. Uteoppholdsområde på bakken skal også lokaliseres med tanke på avstand til høyspentlinja. Dette er tatt inn i bestemmelsen om krav til utomhusplan ved søknad om byggetillatelse. Når luftledningen er fjernet kan området som dekkes av faresonen bebygges.
- Støy fra fylkesveg 6390 Teglverksveien. Det er gjennomført en støyutredning. Det er ikke nødvendig med tiltak for å oppnå tilfredsstillende støy iht støyretningslinjen T-1442.
- Grunnforhold og mulighet for kvikkleire. Det er gjennomført en geoteknisk vurdering. Det er ikke funnet kvikkleire i området, og ikke nødvendig med avbøtende tiltak ift grunnforhold.

5.16 Teknisk infrastruktur

Vann: Det er privat vassverk i området, Stadsbygd vassverk SA. Vassverket/Indre Fosen kommune opplyser at planområdet forsynes av en 110 mm VL. Vassverket opplyser videre at de har besluttet å forsterke vannforsyningen i området, bl.a. av hensyn til sprinkling av nybygget. Det skal legges fram 160 mmVL fra to sider, og anlegges ny brannkum. Vassverket har avklart løsningen med Trøndelag brann- og redningstjeneste. Vassverket bekrefter også at utbyggingen ikke har negative konsekvenser for resten av forsyningsnettet.

Avløp: Det er kommunalt avløp i området. Iht opplysninger fra Indre Fosen kommune er det en 110 mm SP fra planområde gjennom fylkesvegen med tilknytning til SP 200 sør for Teglverksveien. Denne ledningen er tilstrekkelig for utbyggingen.

Overvann: Iht opplysninger fra Indre Fosen kommune er det en større overvannsledning ved Tungkrysset. Det anlegges ny koblingskum nord for tungkrysset og overvann fra planområdet føres hit og til kommunens overvannssystem.

Renovasjon næringsvirksomhet: Renovasjon fra forretningen og kontorer håndteres som i dag, vest i planområdet.

Renovasjon for leilighetene skal løses nord i planområdet. Plassering og kjøremønster for renovasjonsbil skal detaljeres ved søknad om byggetillatelse. Krav om dette er tatt inn i bestemmelsene.

Uteoppholdsarealer: Hver leilighet får individuell takterrasse. I tillegg skal det etableres en felles uteoppholdsplass på bakkeplan. Beliggenhet og størrelse synliggjøres ved søknad om byggetillatelse.

Eksisterende strømtilførsel er tilstrekkelig. Tiltakshaver har kontakt med netteier om å legge eksisterende luftledning i jordkabel, men tidspunkt er ikke avklart ennå. Det er derfor regulert faresone omkring eksisterende ledning.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det legges ny overvannsledning fra planområdet til ny inntakskum v/kommunal overvannsledning i samarbeid med kommunen.

Det etableres et nytt uteoppholdsområde for leilighetene innen planområdet,

5.17 Trafikkforhold

Eksisterende:

Fylkesvei 6390 Teglverksvegen ligger sør for planområdet. Oppgitt årstdøgnetrafikk er oppgitt til 1010 i 2019 (www.vegkart.no). Fartsgrense er 50 km/t. I dag er det to avkjørsler fra fv til planområdet: begge benyttes ifm drift av forretningen (inn-/utkjøring kunder og for vareleveranser, renovasjon osv til forretningen). Den østre avkjørselen brukes i tillegg som atkomst til to boligeiendommer som ligger nord for planområdet.

Det er gang-/sykkelveg langs Teglverksveien fra «Tungkrysset» (krysset mellom fv 717 og fv 6390) og vestover til Haltveien og avkjørselen til Grønningsmarka boligfelt. Gang-/sykkelveien passerer Stadsbygd skole og Stadsbygd idrettsanlegg/Stadsbygd sparebankhallen/Stadsbygd samfunnshus.

Nærmeste buss-stopp er ved Tungkrysset. Her stopper regionbussen til/fra Trondheim.

Ved Tungkrysset er det fotgjengerfelt for å krysse fv 718 fra gang-/sykkelvegen over til Handelsbakken der det er en del sentrumsfunksjoner som omsorgssenter, forretninger, barnehager.

Det er også fotgjengerfelt ved eksisterende forretning over til gang-/sykkelveien,



Figur 20. Eksisterende fotgjengerkryssinger er markert (de grønne «boksene» viser bygninger oppført etter siste flyfotografering)

I dag parkerer kundene foran forretningen (se figur 20 over). Ansatte parkerer på østsiden av bygget. Det er ca 27 p-plasser derav 2 HC som ligger nærmest inngangen. Det er ikke tilrettelagte plasser for sykkel, men i praksis benyttes området til venstre for hovedinngangen.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Planforslaget har en ny avkjørsel fra fylkesveien. Denne skal brukes av leilighetene og de to boligene nord for planområdet. Bredde er 5 m inkl skulder. Avkjørselen er regulert iht Håndbok N100, lokal veg L1. Radius $R = 4\text{ m}$. Siktkrav $L2 = 4\text{ m}$. Stoppsikt $LS = 105\text{ m}$. Eksisterende avkjørslar opprettholdes uendret. Planen legger ikke opp til noen andre endringer som berører fylkesvegen.

Det legges ikke opp til endret kjøremønster knyttet til forretningen. Både kunder og vare-/annen driftstransport skal benytte eksisterende avkjørslar. Kontorene skal også benytte eksisterende avkjørslar. Teglverksvegen fv 6390 er E-veg med lite streng holdning til nye avkjørslar.

I foreløpig situasjonsplan for utbyggingen planlegges det 52 p-plasser for bil for forretning og kontorer. Parkering for leilighetene skal legges nord i planområdet. Minimum 5% av p-plassene skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Endelig plassering, antall og utforming bestemmes ved søknad om byggetillatelse. Krav er tatt inn i bestemmelsene pkt. 3l) og m).

Indre Fosen kommune har ikke vedtatt parkeringsnormer, så Trondheim kommunes parkeringskrav i Ytre sone er brukt veiledende, og kommunen har akseptert dette.

Tabell 1. Parkeringsnormer

	Grunnlag pr parkeringsplass	Bil	Sykkel
Bolig	Pr boenhet	Min 1,5	Min 2
Kontor	Pr 100 m2 BRA	Min 1,5	Min 1
Forretning	Pr 100 m2 BRA	Min 2 – maks 4	Min 1

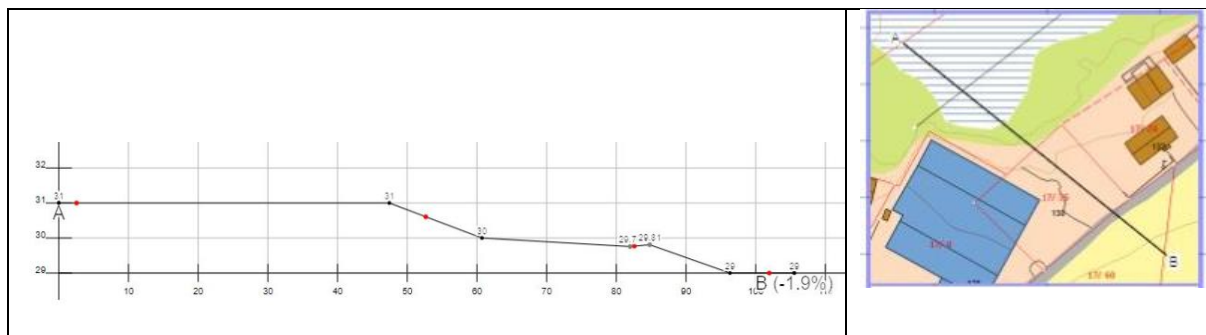
Tabellen over er tatt i bestemmelsene, og ved søknad om byggetillatelse skal det legges fram en oversikt over antall parkeringsplasser og plassering.

Myke trafikanter benytter eksisterende fotgjengerkryssing for tilgang til gang-/sykkelveg.

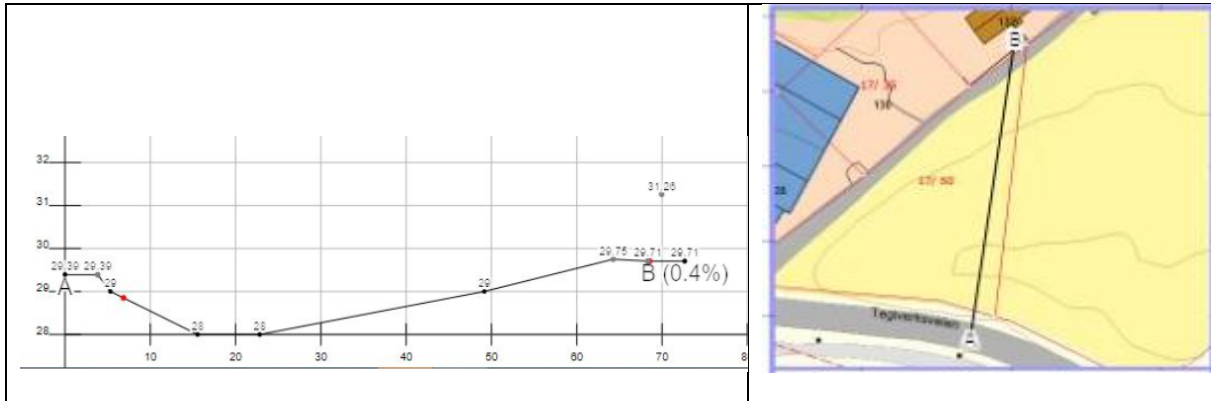
5.18 Universell utforming

Tilbygg og påbygg planlegges med heis til leiligheter og kontorlokaler i 2. etasje. Alle leilighetene vil ha individuell takterrasse mot sør i tillegg til felles uteoppholdsareal på bakkeplan.

Ny avkjørsel/adkomstveg til leiligheter og eksisterende boliger i nord, er flat og er dermed tilpasset alle. Parkering foran forretning ligger på samme nivå som inngangsparti, og er dermed tilpasset alle. Planområdet er generelt flatt, og uansett hvor man lokaliserer uteopphold, parkering osv, vil områdene bli tilgjengelig for alle. Det er stilt krav i bestemmelsene om at dette skal dokumenteres ved søknad om byggetillatelse i utomhusplan. Det planlegges ikke for økte terrengforskjeller. Under er profiler for eksisterende terreng. Det er små terrengforskjeller.



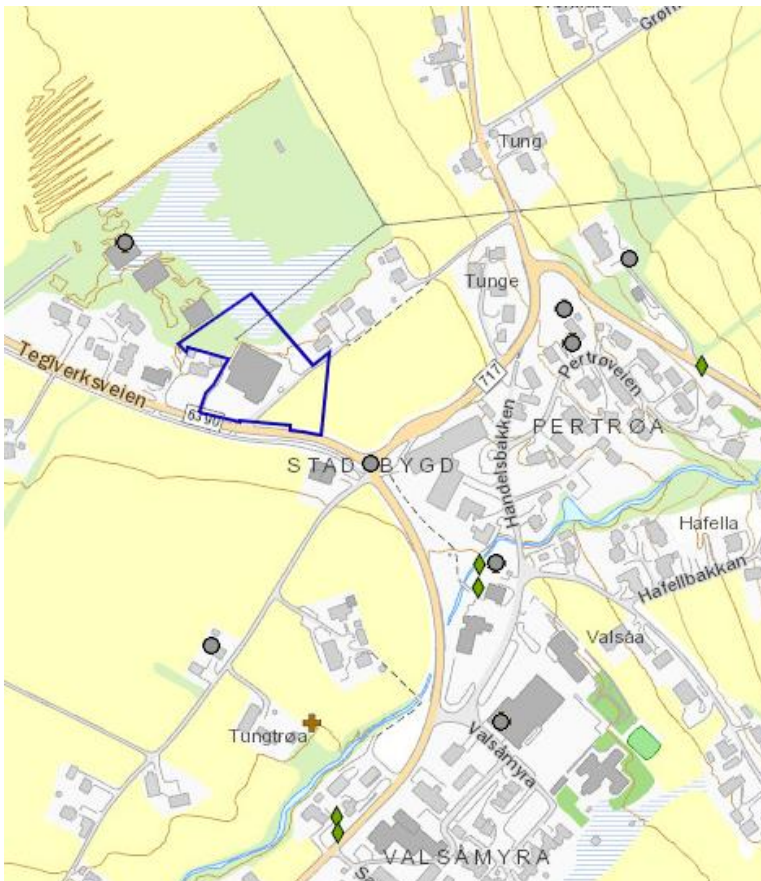
Figur 21. Profil eksisterende terreng uteopphold, garasjer, parkering leiligheter



Figur 22. Profil eksisterende terreng adkomstveg

5.19 Verneverdier

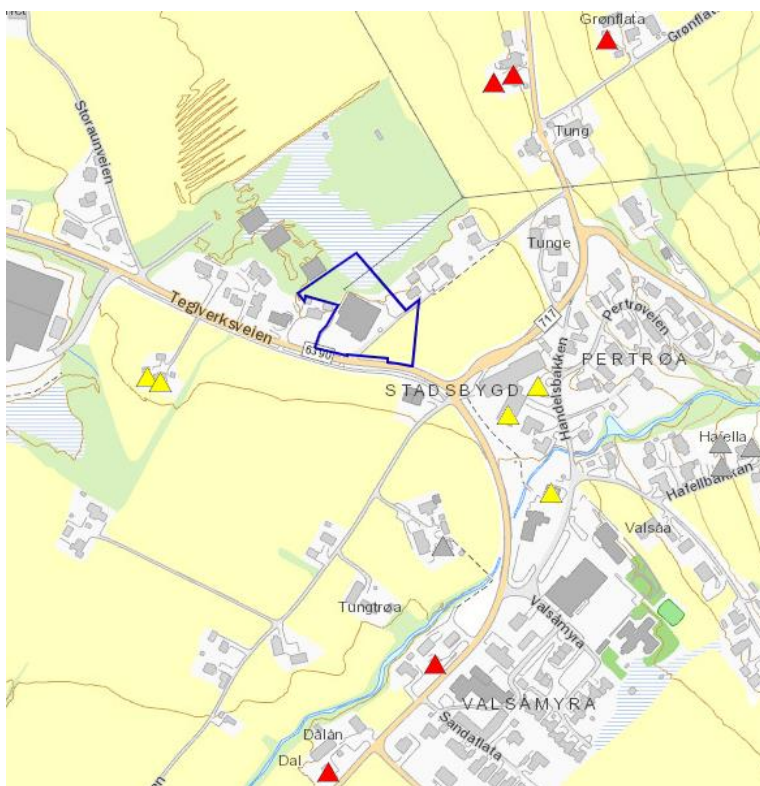
Naturverdier: Planforslaget berører ikke slike verdier.



Figur 23. Utsnitt GisLink, tema natur 02.02.2021. Grå sirkler indikerer arter av særlig stor forvaltningsinteresse, grønne ruter indikerer fremmede arter

Myr: Den nordlige delen av planområdet berører område registrert som myr i arealressurskart. Etter at gbnr 18/39, 18/38 og 18/37 ble fradelst, opparbeidet og bebyggt, er myra ytterligere drenert. Se kapittel 5.13 Naturressurser for redegjørelse.

Kulturverdier, kulturlandskap, kulturminner: Planforslaget berører ikke slike verdier.



34

5.20 Gjennomføring

5.20.1 Rekkefølgekrav

Det er rekkefølgebestemmelse om at ny avkjørsel f_SV skal opparbeides før utbygging i planområdet. Adkomsten til de to boligeiendommene nord for planområdet blir dermed ledet utenom anleggsområdet, og anleggstrafikken kan unngå å bruke avkjørsler og parkering for kundene til eksisterende forretning.

5.20.2 Utbyggingsavtale

Det er ikke aktuelt med formell utbyggingsavtale, men det kan være nødvendig å inngå gjennomføringsavtaler med eiere av infrastruktur:

- Trøndelag fylkeskommune for ny avkjørsel til fv 6390.
- Stadsbygd vassverk SA for forsterkning av vannforsyningen.
- Indre Fosen kommune for ny inntakskum og tilknytning til eksisterende overvannsledning.

Dette løses ved kontakt med etatene ved prosjektering av tiltak.

6 BEGRUNNELSE FOR VALGTE LØSNINGER

6.1 Parkering på bakken

Fylkesmannen leverte innspill om at parkering burde løses under bakken. Indre Fosen kommune har ingen bestemmelser eller retningslinjer som krever parkering i kjeller el.l. De fleste parkeringsplassene i denne saken er besøksparkering for kunder til forretning. I eksisterende situasjon er disse lokalisert på bakken foran inngangen. Dette videreføres i planforslaget. Det vurderes som en for omfattende løsning å etablere parkeringskjeller. Alternativ løsning med parkering i første etasje, vil føre til et bygg med større grunnflate eller et høyere bygg. Begge deler vurderes som dårligere løsninger enn å videreføre bakkeparkering. Problemstillingen har også en økonomisk side, da parkering i kjeller eller i førsteetasje medfører betydelige merkostnader, og parkering mot avgift er ikke et innført prinsipp i Indre Fosen. Samlet sett har man derfor valgt å legge til rette for parkering på bakken i denne planen.