



Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	16.03.2021

Saksbehandler: Linn Kristin Hassel

Arkivsak: 2021/1837

Dato: 09.03.2021

Reguleringsplan Holtan nærings- og boligområde, planid 50542020009, 1. gangs politisk behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Indre Fosen kommune ved arealutvalget vedtar at forslag til reguleringsplan for Holtan bolig- og næringsområde med planid. 50542020009 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i seks uker jf. plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.

Sakens bakgrunn og innhold

Planforslaget er utarbeidet av Kystplan AS som plankonsulent og forslagsstiller på vegne av Geggen eiendom AS.

Planforslaget har utgangspunkt i en eksisterende forretningseiendom i Stadsbygd sentrum, og planen regulerer nå denne eiendommen med tilgrensende tilleggsareal til kombinert formål bolig/forretning/kontor. Hensikten med planen er å legge til rette for utvidelse av eksisterende forretningsbygg med leiligheter og kontorer i 2. etasje. Planen regulerer også en ny avkjørsel og veg fra fylkesveien «Teglverksveien» som skal betjene eksisterende boliger nordøst for planområdet samt nye boliger innenfor reguleringsplanen. Med den nye vegen vil adkomst og parkering til boligene være adskilt fra adkomst og parkeringsplassen til forretnings- og kontorarealene. Gjennom bestemmelsene legger planen til rette for parkering på bakkeplan til både forretning og bolig. Gjennom bestemmelsene sikres også uteareal og lekeareal til boligene det legges til rette for.

Lover, forskrifter, planprosess

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

Det ble avholdt oppstartsmøte 12.6.2020. Referat fra møtet er vedlagt saken. Varsel om oppstart ble sendt til sektormyndigheter og naboer, og kunngjort i Fosna-Folket, og på kommunens og Kystplan sin hjemmeside 2.7.2020. Frist for å komme med innspill ved varsel om oppstart var satt til 3 uker.

I oppstartsmøtet ble det vurdert at det ikke er krav om planprogram og konsekvensutredning i forbindelse med dette planarbeidet.

Foreliggende planforslag inneholder alle dokumenter som plan- og bygningsloven stiller krav om.

- Plankart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse

Eksisterende planer

Overordnet arealplan for området er kommunedelplan Stadsbygd vedtatt i 2010.

Det er 3 eksisterende reguleringsplaner innenfor planområdet. Disse er eldre enn kommunedelplan Stadsbygd, og det er derfor kommunedelplanen som er gjeldende på området.

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

Kommuneplanens samfunnsdel legger overordnede føringer for utvikling av boligtilbud som er aktuelle for denne saken.

Innkomne merknader ved varsel om oppstart

Alle innspill som er kommet inn til planarbeidet ligger ved saken. De viktigste merknadene er kommentert i planbeskrivelsen.

Økonomi

Slik planforslaget foreligger nå, vil planen ikke få økonomiske konsekvenser for Indre Fosen kommune.

Uttalelse fra andre utvalg JA/NEI

Ungdomsrådet

Nei, men vil være høringspart

Eldrerådet

Nei, men vil være høringspart

Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Nei, men vil være høringspart

Trafikkfaglig råd

Nei, men vil være høringspart

Vurdering

I utgangspunktet tilfredsstiller planforslaget de juridiske krav til detaljregulering.

Det er allikevel noen forhold kommunen ønsker å gå nærmere i dialog med sektormyndigheter og forslagsstiller om ila høringsperioden, for å sikre et godt nok grunnlag og gode nok vurderinger av planen før 2. gangs behandling. Dette gjelder:

- Støyutredning
Det er utarbeidet en støyutredning for planen og de tiltak som planen legger til rette for.
Administrasjonen ønsker at støysituasjonen i forbindelse med den nye avkjørselen fra fylkesveien utredes eller kommenteres, da den i planforslaget ligger rett overfor vegen fra barnehage.
- Trafikksikkerhet
Trafikksikkerhetssituasjonen for myke trafikanter og kjørende må analyseres.
- Geoteknikk
Kommunen ønsker å høre sektormyndighetenes syn på den geotekniske vurderingen som ligger ved planen, og eventuelt be om uavhengig kontroll av denne eller supplerende arbeid.

Kommunikasjonstiltak

Varsel om planforslag på høring vil bli kunngjort på kommunens hjemmeside, på Facebook, samt i Fosna-folket. Involverte myndighetene og berørte parter vil bli tilskrevet. Planforslaget med vedlegg vil bli lagt ut på kommunens hjemmeside.

Vedlegg

- Plankart, datert 17.2.2021
- Bestemmelser, datert 17.2.2021
- Planbeskrivelse, datert 17.2.2021
- Referat fra oppstartsmøte
- Sammenstilling innspill ved oppstart
- Alle innspill
- Geologisk feltundersøkelse
- Støyutredning og støykart
- ROS-analyse