



Indre Fosen kommune

Postboks 23

7101 RISSA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Thomas Møller, 74 16 81 26

Vedr. tilbakemelding etter innsigelse - reguleringsplan for Krohaugen - Indre Fosen 232/11 mfl.

Statsforvalteren i Trøndelag viser til deres henvendelse av 4.3.2021 der dere ber om bekreftelse på at innsigelser fremmet til reguleringsplanforslag for Krohaugen er imøtekommet.

Saken er forelagt relevante fagavdelinger som gjør følgende vurderinger:

Landbruk:

Vi fremmet følgende innsigelse til reguleringsplanen:

«Fylkesmannen som landbruksmyndighet fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 jf. jordloven § 9 innsigelse til planen inntil det tas inn minimumskrav til antall boenheter i bestemmelsene, som sikrer at området får en høy utnyttelse.»

Kommunen har etter dette tatt inn følgende reguleringsbestemmelse: «Området skal ha minimum 8 og maksimum 14 boenheter». I oversendelsesbrevet skriver kommunen at bestemmelsen gir min. 2,4 boliger/daa maks 4,2 boliger/daa.

Både av oppstartsvarsel og høringsmateriell gikk det fram at formålet med planarbeidet er å bygge leilighetsbygg med 14 nye enheter. Krohaugen ligger sentralt plassert i Leksvik sentrum, som igjen er omgitt av dyrka jord. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) skal legges til grunn for planleggingen. I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter legges det særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. Dette var bakgrunnen for innsigelsen vår om å ta inn minimumskrav til antall boenheter i bestemmelsene, som sikrer at området får en høy utnyttelse. Dersom man skulle ende opp med 8 boenheter på dette arealet, mener vi det ikke er en høy utnyttelse for et område med såpass sentral beliggenhet. Til sammenligning kan nevnes kommunedelplan for Vanvikan som har bestemmelse om at boligtettheten skal tilsvare 5 boenheter per daa i en sone på 500 meter fra sentrum. Ut fra det vi kan se ville det aktuelle arealet kommet innenfor en tilsvarende sone for Leksvik sentrum.



Planen vi har hatt på høring har vist et potensiale for høy utnytting. Vi mener minimumskravet for utnytting må være langt høyere enn det som nå er foreslått, fortrinnsvis opp mot det opprinnelige planlagte utbyggingsvolumet. Med andre ord blir **innsigelsen ikke imøtekommet** med kommunens forslag.

Klima og miljø:

Vi har sett på innsendte forslag til endringer av plan. Vår innsigelse er imøtekommet med ny støyrappport og nye bestemmelser.

Retningslinje T- 1442 tabell 3 viser til støynivå utenfor vinduer til rom med *støyfølsomt bruksformål*, vi anbefaler å legge et tillegg til bestemmelse 2.5 slik at minst ett soverom skal ligge mot stille side.

Med hilsen

Frank Jenssen
statsforvalter

Mari Mogstad
direktør
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER