



Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Arealutvalget	27.04.2021

Saksbehandler: Tone Wikstrøm

Arkivsak: 2018/964

Dato: 20.04.2021

Områderegulering Rissa sentrum, planID 50542013004 - sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Indre Fosen kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12 fremlagte områderegulering for Rissa sentrum, planID 50542013004.
2. Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000 datert 12.04.2021, planbestemmelser og retningslinjer datert 14.04.2021 med vedlegg, og planbeskrivelse datert 14.04.2021 med vedlegg, alle merket Indre Fosen kommune.
3. Det foreligger ingen alternative utkast til planen.
4. Etter kommunestyrets vedtak kunngjøres planen i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Etter vedtak skal kommunedirektøren før kunngjøring sørge for at det blir foretatt endringer i innhold og framstilling av planen i hht i kommunestyrets vedtak.

Oppsummering:

Områdeplan Rissa skal styrke Rissa sentrum gjennom etablering av boliger, næringsareal og aktivitetsområder. Planen identifiserer på overordnet nivå hvordan sentrum som skal utvikles, og hvor utviklingen skal foregå.

Planforslaget legger vekt på etablering av bolig- og næringsareal, men også å utvikle møteplasser og aktivitetsområder samt forbindelseslinjene mellom disse. Betydningen av å etablere steder og forbindelseslinjer med kvalitet er vektlagt. Med kvalitet menes en oppgradering eller etablering ved hjelp av grønnstruktur og vegetasjon, samt ved hjelp av estetikk og universell utforming. Sentrumsplanen legger opp til en utvikling av strekningen mellom Strømmen og Fallmyr gartneri i sør/sørvest, til Åsly og Fosen folkehøgskole i nord/nordøst. Bakgrunnen for dette er at aktiviteter i Rissa ikke er konsentrert kun rundt en gate, Rådhusvegen, men spredt ut over på flere mindre steder.

Rissa sentrum har i dag en utforming som gjør det vanskelig å få til bare ett konsentrert sentrum, fokusert rundt et felles stort samlingspunkt (en bygning, torg e.l.). Det er derfor hensiktsmessig å vektlegge *variasjonen* av mange små områder. De forskjellige aktivitetsområdene som til dels finnes, og som skal videreutvikles gjennom vedtatt plan, har forskjellig funksjoner og brukes av forskjellige folk til forskjellig tid. Det er stort behov for varierte aktivitets- og møteplasser.

Nøkkelen til en god utvikling i Rissa er også å legge til rette for nye boliger og næringsområder. Planen legger til rette for mer enn 500 boenheter (varierte typer), og over 50 000 kvm nytt næringsareal. Dette vil kunne føre til at flere mennesker bruker møteplassene og aktivitetsområdene innenfor planen. Viktigheten av varierte bolig- og næringsområder er vektlagt, samtidig som at de skal være konsentrert omkring aktivitetsområdene og bevegelseslinjene.

Det er nødvendig å etablere forskjellig boligtyper, samtidig som at planen legger opp til en viss fleksibilitet. Områdene på begge sider av Rådhusveien reguleres til sentrumsformål, med bestemmelser om forretningsvirksomhet, bevertning eller tjenesteyting i første etasje. I øvrige etasjer tillates det både bolig, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting. Variasjonsmulighetene er store. Utforming av de konkrete sentrumsområdene må gjøres i videre detaljplanlegging, som vil basere seg på prinsippene fastlagt i overordnet plan.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Utgangspunkt for planarbeidet er et kommunestyrevedtak i tidligere Rissa kommune fra 2010 om at det skal gjennomføres en regulering av Rissa sentrum. Flere ønsket å utarbeide private reguleringsplaner i sentrumsområdet, og det oppsto et behov for å se området i helhet. Det er stor etterspørsel etter boligareal sentralt i Rissa.

Målet med planarbeidet er å styrke Rissa som et aktivt og kraftfullt kommunesenter for bosetting, næring, handel og opplevelser. Planen er delt inn i sju tema som har vært gjennomgående under planprosessen i tråd med vedtatt planprogram:

1. Stedegne kvaliteter
2. Grønnstruktur
3. Infrastruktur
4. Boligområder
5. Næringsområder
6. Offentlige utbyggingsbehov

7. Differensiert utnyttingsgrad

Konsekvenser av planen

En konsekvensutredning er utarbeidet for å vurdere planens virkninger på miljø og samfunn jf. plan- og bygningsloven § 4-2. Konsekvensutredningen er innbakt i planbeskrivelsen, kap. 10. I avsnitt 10.10 oppsummeres konsekvensene på miljø og samfunn. Avbøtende tiltak er foreslått der hvor det er nødvendig.

Lover og forskrifter

Planen blir fremmet som en områdereguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 12-2.

Eksisterende planer

Ved godkjenning av områderegulering for Rissa sentrum, planID 50542013004, tas det sikte på å oppheve (deler av) kommuneplanens arealdel 2010-2021, delplan Rissa sentrum, planID 505416242010007, vedtatt 23.9.2010.

Planen tar samtidig sikte på å oppheve alle detaljreguleringsplaner innenfor plangrensen bortsett fra reguleringsplan for seilsporianlegg Nedre Fallet, planID 50542020005, vedtatt 02.03.21 (sak 10/21).

Gjeldende reguleringsplaner for området er redegjort for i planbeskrivelsen avsnitt 4.3.

I tillegg bygger planen videre på en rekke vedtatte overordnede planer (temaplaner) og retningslinjer, se avsnitt 4.2 og 4.5 i planbeskrivelsen.

Økonomi

Vedtak av områdeplanen medfører ingen økonomiske forpliktelser for Indre Fosen kommune, men en rekke muligheter.

På noen områder innenfor planen som er i kommunal eie, vil kommunen starte søknadsprosesser for å forsøke å få eksterne midler til gjennomføring av tiltak. På friområdet GF1 og strekningen torget o_ST – friområde GF4 har kommunen allerede startet en søknadsprosess, og fått tildelt midler. Dette er ikke bindende for fremtidige vedtak. Videre utvikling av områdene avventes inntil planen er vedtatt i kommunestyret.

Planprosess

Gjeldende vedtak

Varsel om igangsatt regulering ble annonsert den 3. januar 2013. Innspill fra oppstartsvarselet er oppsummert og kommentert i avsnitt 1.4 i vedlegg 4 - Sammendrag høringsinnspill.

I løpet av planprosessen har det blitt fattet flere vedtak av betydning for planen:

- Planprogram for områderegulering Rissa sentrum, vedtatt i Rissa kommunestyre den 18.04.2013 (sak 37/13).

Planprogrammet har fastsatt rammer for planarbeidet i form av mål, plantema/utredninger, organisering av arbeidet og medvirkning. Områdeplanen har fulgt planprogrammet og svart ut problemstillingene som ble fremsatt.

- «Utvikling av boligområde Malenaunet», vedtatt i Rissa kommunestyre den 13.11.2014 (sak 73/14).

Hensikten med vedtaket var å tilrettelegge for boliger på Malenaauet. Området skulle innarbeides i den påbegynte sentrumsplanen og kommunen skulle forskuttere noen av omkostningene knyttet til regulering og grunnundersøkelser.

- Forstudie for sentrumsutviklingen i Rissa (vedlegg 2) vedtatt i hovedutvalg for landbruk, teknisk og miljø i Rissa den 17.12.2014 (sak 175/14).

Forstudien viste hvilken prinsipiell retning Rissa sentrum skulle utvikles i. Hovedutvalget vedtok at tettstedet Rissa skal utvikles etter alternativ 1 – urban utvikling av sentrumskjernen. I etterkant av vedtaket har forskjellige byggeprosjekt i sentrum ført til at sentrumskjernen i noen grad har bredd seg utover, i strid med vedtaket i sak 175/14.

Foreliggende områdeplan viderefører det vedtatte prinsippet med Rådhusveien som hovedfokus, hvor sentrumskjernen skal fortettes. Samtidig legger sentrumsplanen også opp til utvikling over en lengre strekning; fra Strømmen og Fallmyr gartneri i sør/sørvest, til Åsly og Fosen folkehøgskole i nord/nordøst. Årsaken til dette er at aktiviteten i Rissa ikke er konsentrert rundt kun en gate, Rådhusvegen, men spredt ut over på flere små steder. Heller enn å forsøke å reversere denne utviklingen har planforslaget lagt vekt på å forsterke linjene *mellom* disse møteplassene, og samtidig forsterke kvaliteten på hvert enkelt sted.

Med utformingen som Rissa sentrum har i dag er det vanskelig å få til bare ett konsentrert sentrum, fokusert kun rundt det ene store felles samlingspunktet (en bygning, et torg e.l.). Det er derfor hensiktsmessig å vektlegge variasjonen av mange små. De forskjellige aktivitetsområdene som til dels finnes, og som skal videreutvikles etter at planen er vedtatt, har forskjellig funksjoner og brukes av forskjellige folk til forskjellig tid. Det er viktig å legge vekt på variasjon. Planen spiller videre på behovet for varierte aktiviteter. Medvirkningsprosessen har vist at det er stort behov og ønske om flere og bedre aktivitets- og møteplasser, både av barn/ungdom og av voksne. De mener dette vil øke besøksverdien og handelsopplevelsen

Høringsuttalelser ved 1. gangs høring

Planen har vært på 1.gangs høring/offentlig ettersyn i tidsrommet 03.06.20 – 31.07.20 (21.08.20 - utvidet høringsfrist).

Kommunen mottok 35 innspill ved 1. gangs høring. Høringsuttalelser er oppsummert og kommentert i avsnitt 1.1 i vedlegg 4 - Sammendrag høringsinnspill.

Høringsuttalelser ved 2. gangs høring

Planen har vært på 2.gangs høring/offentlig ettersyn i tidsrommet 17.02.21 – 09.04.21. Da var to tema på høring:

- Etablering av areal på land langs Botn som kan benyttes til uthus, naust og/eller badehus, samt tilhørende areal i sjø, hvor det kan tillattes flytebrygger uten faste forankringer i sjøbunnen.
- Etablering av friområde eller fotball-/idrettshall mellom Åsly skole og Fosen folkehøgskole.

Kommunen mottok 13 innspill ved 2. gangs høring. Høringsuttalelser er oppsummert og kommentert i avsnitt 1.2, i vedlegg 4 - Sammendrag høringsinnspill.

Uttalelse fra politiske utvalg

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse, Barn- og unges representant i plansaker i Indre Fosen kommune, Indre Fosen ungdomsråd, Indre Fosen eldreråd, Landbruksrådet,

Næringsrådet og Viltfaglig råd ble orientert om høring av planforslaget, både etter 1.- og etter 2.-gangs politisk behandling.

Kommunen har ikke mottatt uttalelse fra noen av utvalgene, bortsett fra av trafikkfaglig råd, som oversendte en uttalelse til planen den 14.04.21. Innspillet var godt og grundig, men har ikke blitt vurdert i planforslaget fordi planen allerede var ferdigstilt på det tidspunktet. Trafikkfaglige vurderinger har imidlertid vært gjennomført i planprosessen, basert på innspill og vurderinger gjort i arbeidet med kommunedelplan trafikksikkerhet, vedtatt 07.04.20 (sak 18/20), se også kap. 6 i planbeskrivelsen. Asplan Viak har vært trafikkfaglig rådgiver for områdene rundt Åsly skole.

Varsler om innsigelser

Statsforvalteren har varslet to innsigelser til planen.

1. I brev den 17.08.2020 fremmet Fylkesmannen som landbruksmyndighet *innsigelse til den store omdisponeringen av fulldyrka mark til kombinert formål næring/tjenesteyting BKB2.*

Svar: Kommunen ser behov for å sette av arealet til næring, men også at dette ikke er godt nok begrunnet i planbeskrivelsen. Behovet må ses i sammenheng med øvrig næringsareal i resten av kommunen, noe som vil være et naturlig tema i kommuneplanens arealdel. Området BKB2 nord for Badstuveien foreslås tatt ut av planforslaget og Statsforvalterens innsigelse imøtekommes.

2. I brev den 07.04.2021 fremmet Statsforvalterens som klima- og miljømyndighet følgende innsigelse til reguleringsplanen:

Statsforvalteren fremmer innsigelse til områdeplan for Rissa inntil maks antall bygninger og flytebrygger innenfor områdene BUN og BBS samt samlet plassering og utforming av disse er konkretisert i kart og/eller bestemmelser. Konkretisering må skje etter faglige vurderinger iht. SPR for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, og etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12. Påvirkning på Botn og naturverdier under vann må i den forbindelse være vurdert av fagkyndige. Antallet bygninger og brygger må minimeres, med hensyn på friluftsliv- og naturverdier.

Alternativt kan det settes krav om detaljregulering for områdene BBS og BUN og angis i bestemmelsene at plassering, antall og utforming av bygninger og brygger skal løses i detaljplan.

Svar: Statsforvalterens varsel om innsigelse foreslås imøtekommet ved at det settes krav om detaljregulering for områdene BBS og BUN i ny rekkefølgebestemmelse 3.2.5:

«Innenfor områdene angitt til BBS - flytebrygger og BUN - uthus/naust/badehus skal det utformes en detaljreguleringsplan. Plassering, antall og utforming av bygninger og brygger skal løses i detaljplanen. Geotekniske forhold samt påvirkning på Botn og naturverdier under vann må vurderes av fagkyndige.

Bygninger/brygger må ikke begrense allmennhetens tilgang til Botn, eller muligheten for etablering av tursti langs Botn.»

Rekkefølgekrav

En del areal innenfor planen har krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Andre steder er det mulig å utføre tiltak uten detaljregulering. For disse områdene er det utarbeidet rekkefølgebestemmelser som er knyttet til søknad om tillatelse og til søknad om ferdigattest.

Felles både for områder hvor det kreves og der hvor det ikke kreves detaljregulering, vil være rekkefølgebestemmelser knyttet til geotekniske vurderinger, overvann og flom, utarbeidelse av situasjons- og/eller utomhusplan, krav til anleggsfasen samt krav til vann og avløp.

Det er krav om detaljregulering innenfor boligområdene B, BKS2, BKS3 og BKS4, innenfor alle områder avsatt til sentrumsformål, innenfor områdene BIA3 - idrettshall, BBS - flytebrygger og BUN - uthus/naust/badehus, samt innfor område avsatt til BKB2 – næring/tjenesteyting.

Kommunedirektøren mener at rekkefølgekravene er nødvendige for at planen kan realiseres i henhold til hovedmålsettingene for planen. Rekkefølgekravene er samtidig nødvendige for at overordnet plan skal slippe å gå veldig detaljert inn i alle problemstillinger, samt for å ivareta kommunale, regionale og nasjonale retningslinjer.

Kommunedirektørens vurdering / behandling av saken

Videre saksbehandling

Forslag til tilleggspunkt/endringsforslag fra arealutvalget skal fortrinnsvis sendes kommunedirektøren skriftlig før utvalgsmøtet. Hvis det foreligger forslag til endringer i plankartet, må det spesifisere om dette også innebærer til endringer i bestemmelser, evt. hvilke bestemmelser som skal endres og hvordan.

Endringsforslag oppsummeres punktvis i saksprotokollen, og hvordan stemmefordelingen i arealutvalget var fordelt.

Hvis arealutvalget vedtar en endring det foreligger innsigelse på, må saken opp i et meklingsmøte med Statsforvalteren før den sendes kommunestyret.

Når arealutvalget har vedtatt sin innstilling, sendes arealutvalgets planforslag til kommunestyret for vedtak, med eventuelle endringsforslag fra arealutvalget. Kommunestyret skal ta stilling til arealutvalgets forslag, og vedta planen i hht. plan- og bygningsloven § 12-12.

Et planforslag kan legges fram for kommunestyret med flere alternativer. Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan saken sende tilbake til ny behandling. Det kan gis retningslinjer for videre arbeid med planen.

Saksdokumentene vil bli endret etter at kommunestyret har fattet endelig vedtak. Hvis det fremdeles foreligger innsigelse etter meklingsmøte, og kommunestyret vedtar å ikke ta innsigelsen til følge, vil planen oversendes kommunal- og moderniseringsdepartementet for endelig avgjørelse. I enkelte tilfeller kan deler av planen som ikke er til behandling i departementet få rettsvirkning inntil avgjørelse er fattet.

Konklusjon

Både muligheter og begrensninger er grundig belyst og godt ivare tatt.

Kommunedirektøren finner at planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for utviklingen av Rissa sentrum.

Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas etter plan- og bygningslovens bestemmelser.

Kommunikasjonstiltak

Varsel om vedtatt plan 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. Plankart, datert 12.04.2021
2. Planbestemmelser og retningslinjer, datert 14.04.2021
3. Planbeskrivelse, datert 14.04.2021
4. Vedlegg 4 til planbeskrivelsen: Sammendrag høringsinnspill med kommentarer

Utrykte vedlegg:

5. Vedlegg til planbestemmelser og retningslinjer:
 - Malena-aunet: Risikovurdering av faresoner (415816-RIG-NOT-002). Multiconsult, 17.03.2014.
 - Malena-aunet, Rissa: Geotekniske vurderinger knyttet til overordnet utbyggingsplan (415816-1-RIG-NOT-003). Multiconsult, 17.01.2017.
 - Områderegulering Rissa sentrum: Innledende grunnundersøkelser geoteknikk – datarapport (417543-RIG-RAP-001). Multiconsult, 21.12.2017.
 - Områderegulering Rissa sentrum: Geoteknisk vurdering delområder 4, 6 og 9 i Rissa sentrum (417543-RIG-NOT-003). Multiconsult, 07.06.2018.
 - Områderegulering Rissa sentrum: Beregnings- og vurderingsrapport, delområder 1, 2, 3, 7 og 8 (417543-RIG-RAP-003 rev.02). Multiconsult, 08.08.2019.
6. Vedlegg til planbeskrivelse:
 - Vedlegg 1: ROS-analyse
 - Vedlegg 2: Forstudie-Utvikling av sentrumskjernen
 - Vedlegg 3: Trafikksikkerhetsnotat Åsly skole
 - Vedlegg 4: Sammendrag høringsinnspill
 - Vedlegg 5: Høringsinnspill fullstendig

Utrykte saksdokumenter/vedlegg kan lastes ned fra Indre Fosen hjemmeside:

<https://www.indrefosen.kommune.no/innspill>

Gjeldende reguleringsplaner kan lastes ned fra kommunens planregister:

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

Gjeldende retningslinjer kan lastes ned fra Indre Fosen hjemmeside:

<https://www.indrefosen.kommune.no/om-indre-fosen/planer/>