



Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
41/19	Arealutvalget	20.08.2019
49/19	Kommunestyret	27.08.2019

Saksbehandler: Tone Wikstrøm/Siri Vannebo

Arkivsak: 2018/7881

Dato: 13.08.2019

Reguleringsplan for tomt til videregående skole i Vanvikan - sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Reguleringsplan for videregående skole i Vanvikan datert 14.08.2019 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven §12-12 og Delegasjonsreglement for Indre Fosen kommune.

2. Etter kommunestyrets vedtak kunngjøres planen i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Saksprotokoll i Arealutvalget - 20.08.2019

Behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

1. Reguleringsplan for videregående skole i Vanvikan datert 14.08.2019 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven §12-12 og Delegasjonsreglement for Indre Fosen kommune.

2. Etter kommunestyrets vedtak kunngjøres planen i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 27.08.2019

Kommunedirektøren korrigerer datoer i pkt 1 i forslaget til vedtak til følgende:

1. Reguleringsplan for videregående skole i Vanvikan med plankart datert 17.6.2019 og tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 19.6.2019 vedtas.

Behandling:

Kurt Myrabakk, FrP, ba om følgende protokolltilførsel, og ordfører aksepterte det:

- Kommunen bes å la funksjonen "småbåthavn" bestå, og tilby da enten større areal mot vest eller sør, eller justere max utnyttelsesgrad på tomten om det må til når fylkeskommunen har linjevalgene sine klare.

-Kommunestyret viser til kunngjøring av oppstart for reguleringsplan tomt vgs i Vanvikan og planområdet som ble varslet da. Kommunestyret ber kommunedirektøren vurdere å gjennomføre en endring av vedtatt reguleringsplan der hensikten er å utvide planområdet vestover og skape større fleksibilitet ved gjennomføring av planen. Dersom kommunedirektøren vurderer dette som hensiktsmessig, skal det legges fram en sak for formannskapet før endring av reguleringsplanen settes i gang.

Arealutvalgets forslag til vedtak ble vedtatt med 42 mot 4 stemmer.

De som stemte imot: Terje Dyrendahl(uavhengig), Harald Fagervold (PP), Jan Stølen(PP) og Vegard Heide (MDG).

Endelig vedtak:

1. Reguleringsplan for videregående skole i Vanvikan med plankart datert 17.6.2019 og tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 19.6.2019 vedtas.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven §12-12 og Delegasjonsreglement for Indre Fosen kommune.

2. Etter kommunestyrets vedtak kunngjøres planen i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Oppsummering:

Forslag til reguleringsplan for videregående skole i Vanvikan ble 1. gangs behandlet i arealutvalget den 17.06.2019 (sak 37/19). Høringen har foregått over sju uker med høringsfrist 9. august. Det kom inn 10 høringsuttalelser. Det foreslås flere endringer i planbeskrivelsen og bestemmelsene basert på faglige råd og innspill vi har mottatt. Det foreligger ikke uavklarte innsigelser, så planforslaget kan vedtas av kommunestyret.

Saksutredning

Iht. avtale med Trøndelag fylkeskommune, har Indre Fosen kommune ansvar for å utarbeide reguleringsplan for tomt til videregående skole på havna i Vanvikan. Planen er utarbeidet av Norconsult AS på oppdrag av Indre Fosen kommune i nært samarbeid med Trøndelag

fylkeskommune. Reguleringsplanen skal gi rammer for fylkeskommunes videre planlegging av skolebygg og uteområder samt utbygging i området.

Bakgrunn for saken

Trøndelag fylkesting (FT) vedtok den 25.04.2018, sak 47/18, at det skal bygges en ny felles videregående skole for Indre Fosen på havna i Vanvikan. Skolen skal samle eksisterende Leksvik og Rissa videregående skoler på et sted, og stå ferdig skolestart 2022.

Fylkestingets la videre følgende premiss for tomta:

1. *FT-vedtaket angir at bygget skal være dimensjonert for 300 elever, dvs. areal 7000-7600 m² med 45 parkeringsplasser.*
2. *Havnetomta alternativ c/3 angir et areal på 10 000m². Dette medfører behov for delvis utfylling av småbåthavna.*
3. *Tidsplanen som kan avledes av vedtaket tilsier at sikring av tomtealternativ og rammer for utbygging må være på plass i løpet av 2018-2019, mens detaljert utforming av bygg og uteområder tidligst vil være på plass høsten 2019. Denne føringen for planarbeidet peker i retning av en 2-trinns regulering.*

Videre legger fylkeskommunen til grunn følgende forventninger til reguleringsplanen:

- *Reguleringen må legge til rette for en fornuftig grad av frihet til plassering av bygg og uteområder.*
- *Planforslaget må legge til rette for universell utforming og god kommunikasjon mellom kollektivtrafikk og skolebygg (trinnfrihet, stigningsforhold).*
- *Det er ønskelig med et bygg i 3 etasjer, og mulighet for 4 på deler av bebyggelsen, med brutto etasjehøyde 4 meter i tillegg til parapet 1 meter.*
- *Detaljert takform bør være tema i en arkitektkonkurranse, og bør ikke bestemmes i regulering i første fase (gi rom for forslag).*

Fylkeskommunen ønsker et tett og godt samarbeidet med kommunen og næringslivet om utforming og innhold i den fremtidige skolen.

Gjeldende planstatus

Planområdet ligger innenfor kommunedelplan Vanvikan id. 505417182017004, vedtatt 06.06.19. Skoleområdet er satt av til offentlig/privat tjenesteyting.

Videre omfattes området av flere eldre og gjeldende reguleringsplaner; Reguleringsplan for Ratvikdalen boligfelt, Reguleringsplan for del av Vanvikan sentrum, Reguleringsplan for Stranda fjordsenter, Reguleringsplan for utfylling for parkeringsplass i Vanvikan, samt Reguleringsplan for Vanvikan sentrum.

Beskrivelse av planen

Tomt for ny videregående skole har et anslått arealbehov på ca. 10 daa. Av dette er utfylling i sjø og/eller pæling i havna ca 2,5 daa. Skolebygg vil ifølge fylkestingets vedtak få et arealbehov på ca. 7000 m².

Forslag til reguleringsplan utgjør til sammen ca. 83 daa (derav ca 60 daa i sjø).

Landområdene reguleres hovedsakelig til byggeområde for offentlig/privat tjenesteyting (BOP). I tillegg er eksisterende næringsbebyggelse på havna (BN) regulert inn med tilhørende parkering (SPA), samt gang- og sykkelveger i området og kollektivholdeplasser (o_SGS og O_SKH). Deler av sjøområdet reguleres til bruk og vern av vassdrag (VfV), farled (VF) for hurtigbåtenes anløp. Eksisterende molo er regulert som kai (o_SK).

Hovedformålet offentlig/privat tjenesteyting (BOP) utgjør størsteparten av det regulerte området på land. Nesten 12 daa er avsatt til formålet. I arbeidet med planen har det vært viktig å bevare siktlinjene til kirka fra sjøen, torget og krysset ved innkjøring til skolen. Dette har lagt føringer på utforming og tillatt byggehøyde for den fremtidige skolen. Bebyggelsens eksakte plassering er ikke avklart enda, men vil avklares i detalj i byggesak. Fremtidig bebyggelse begrenses gjennom tillatte byggegrenser som vises på plankartet. Formålet offentlig/ privat tjenesteyting er derfor delt opp i flere delfelt, o_BOP 1, 2 og 3, hvor bebyggelsen har sin hovedtyngde i vest (o_BOP 1) hvor det er tillatt med størst mønehøyde.

I øst (o_BOP 2 og 3) er det tillatt med opptil 2 plan. Det kan etableres uteareal på tak. Logistikk i bygget og mulighet for kommunikasjon gjennom hele bygningsmassen på plan 2 er vektlagt. I arbeidet med planen har det vært viktig å ta hensyn til muligheten for å kunne etablere maritime fag, samt et eventuelt samvirke med hurtigbåtkaia.

På o_BOP 4 er det ikke tillatt med bebyggelse knyttet til skolen. Det er kun tiltak med parkering, uteopphold, sykkelparkering og søppelhåndtering. Etablering av havneterminal for hurtigbåt er tillatt.

Byggegrense mot kaifront i øst er 7 meter. Øvrig byggegrense mot sjø er 3 meter fra kote 3,5 meter. Det er tatt inn en bestemmelse om at det skal etableres en sti langs sjøen. I vest er byggegrensen trukket 7,5 meter fra nabogrensen av hensyn til de nærmeste naboene. Mot fylkesvegen er det litt over 17 meter byggegrense fra midtlinje veg.

I tilknytning til skolens inngang, som skal henvende seg mot øst og hurtigbåtanløpet, skal det etableres et torg på minimum 600 m². Det skal også etableres flere mindre møteplasser på BOP1, 2 og 3. Områdene må ses i sammenheng. Bygninger og offentlige trafikkanlegg som binder offentlige trafikkareal sammen, skal utformes med særlig høy grad av tilgjengelighet for alle brukergrupper (universell utforming).

Hensynet til hurtigbåtanløpet er ivaretatt. Konklusjoner i Norconsults vurdering i notat om «Konsekvenser av gjenfylling av havn i Vanvikan» er tatt inn i reguleringsbestemmelsene ved at konklusjonene i dette notatet må legges til grunn ved prosjektering av fylling og/eller pæling i havna. Det er regulert inn muligheter for 7 busser samtidig på kollektivholdeplass, o_SKH. I henhold til fylkeskommunens vedtak, settes det av plass til maksimum 45 parkeringsplasser til bruk for ansatte og besøkende ved skolen. Det avsettes også 85 parkeringsplasser til sykkel, moped og ATV. Landgangen, næringsbygget på BN, beholder sine parkeringsplasser utenfor bygget. Eiendom gnr/ bnr. 314/145 får ny adkomstveg.

Reguleringsplanen sikrer at det skal kunne bygges kommunaltekniske anlegg (pumpestasjon for avløp) innen BOP-området, samt nødvendig atkomst og parkering til dette.

Virkninger av planen

Etablering av videregående skole vil bidra til mer aktivitet i Vanvikan sentrum på dagtid gjennom aktiviteter på skolen og reiser til og fra skolen. I tillegg vil tilrettelegging og anlegg av torg med møteplasser gi mulighet for flere treffpunkt.

Utforming av området skal ta hensyn til naboområdenes behov og karakter. Bebyggelsen skal utformes med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse. Noe av stedets karakter vil imidlertid bli endret, bl.a. ved at bygninger rives (Stranda fjordsenter, Banktomta og Sjølyst) og at deler av småbåthavna fylles igjen. Dette vil skape en annen opplevelse av området, både ved at vannelementet med småbåter forsvinner, og at området lukkes mer enn tidligere. I tillegg vil etablering av en skole kunne virke noe mer kompakt enn eksisterende bygg, hvor det er åpent mellom bygningene. En avtrapping av bygningene vil bidra positivt i forhold til å bryte opp volumene.

Planforslaget avviker fra overordnet plan (kommunedelplan Vanvikan) ved at det ikke legges opp til parkering i Ratvikdalen for alle ansatte ved skolen. Planforslaget tillater 45 bilparkeringsplasser for ansatte og besøkende (derav 5% tilrettelagt for HC), samt sykkel-, ATV- og moped-/MC-parkering innenfor BOP-områdene. All elevparkering for andre kjøretøyer enn sykkel, ATV og moped/MC blir henvist til Ratvikdalen. Viktig landskapstrekk som siktlinjen til kirka er ivarettatt i planforslaget.



*Illustrasjon som viser sikten fra kirka og mot hurtigbåten og planlagt torg ved skolen ved sommersolhverv kl.15.
Kilde: Norconsult.*

Planforslaget viser sol-/skyggevirkninger på torget på forskjellige tidspunkt. Konsekvensene blir at det vil fortsatt bli relativt gode solforhold på torgplassen på de gitte tidspunktene.

Planforslaget medfører at dagens småbåthavn kan bli byggeområde for skoleformål ved gjenfylling eller pæling. Havna må tas i bruk til skoleformål på grunn av behov for areal. Overgangssonen mellom land og sjø blir allikevel tilgjengelig for alle gjennom etablering av tursti langs sjøen. Fremtidige uteområder skal være åpne for allmennheten og fungere som nærmiljøanlegg også utenom skolens åpningstid.

Ettersom planen legger opp til at havnebassenget tillates berørt, har kommunen fått utredet konsekvensene konsekvenser igjenfylling av havn kan få på bølger i havna, spesielt med tanke på hurtigbåtanløpet. Norconsult har utarbeidet et notat der det konkludert med at foreslåtte utfylling og eller pæling kan utføres på visse vilkår uten at det får negative følger for hurtigbåten sammenlignet med dagens situasjon. Notatet er vedlagt saken. Norconsult konkluderer slik:

- A. Det er mulig å gjennomføre en delvis utbygging av havnebassenget i Vanvikan uten å forverre bølgeforholdene for hurtigbåten.
- B. Forholdene for anløp i Vanvikan er i dag krevende, spesielt under vind og bølger fra Ø og SØ.
- C. Undersøkelsen viser at en forutsetning for å unngå en forverring av forholdene bør lage en skrå front på utfyllingen med en steg-formet utforming (Figur 7), og den østre moloen bør fjernes.

- D. Analysen viser at det er mulig å oppnå en svak reduksjon av bølgehøyden ved hurtigbåtaia ved å grave ut en lomme der hvor østre molo i dag ligger, og så fylle denne lomma med grove steinblokker.
- E. Fjerningen av østre molo vil gi bedre forhold under innseilingen fordi innseilingen blir breiere.
- F. Bølge-effekten av å grave ut lomma i Alternativ 2 er tydelig, men liten. Bølgedempingseffekten av dette tiltaket er imidlertid ikke mulig å bestemme med den numeriske modellen, men man kan anta at tiltaket også har en merkbar positiv effekt.
- G. En total vurdering gir at Alternativ 2 er det beste alternativet og det er derfor anbefalt.
- H. Anløpsforholdene i Vanvikan er utfordrende i dag, og vil fortsatt være det etter en utbygging. Hensikten med de anbefalte tiltak er å unngå en forverring. Man kan ikke regne med en reduksjon i antall kansellerte anløp.

Konklusjonen i notatet tas inn i bestemmelsene og forutsettes lagt til grunn ved prosjektering av fylling og/eller pæling i havna.

Høring og offentlig ettersyn av planforslaget, vurdering av høringsuttalelser

Planen var på høring/offentlig ettersyn i perioden 17. juni til 9. august 2019. Vi har mottatt ti høringsuttalelser. Disse er oppsummert bakerst i vedlegget «planbeskrivelse» samt tatt inn i tabellen under sammen med kommunedirektørens vurdering av innspillene. Ingen av innspillene er innsigelser, dvs kommunestyret kan vedta planen slik den foreligger. Flere av innspillene er faglige råd, og både planbeskrivelse og bestemmelser foreslås endret ved å imøtekomme flere av rådene.

Uttalelsen er sendt av:	Sammendrag av innholdet i uttalelsen	Kommentar og forslag til løsning
Sametinget	Det er ikke registrert samiske kulturminner i området. Sametinget har ingen merknader til planforslaget, men minner om det generelle aktsomhetsansvaret som bør fremgå av reguleringsbestemmelsene.	Tas til etterretning. Kulturminner er sikret i reguleringsbestemmelsene § 3.1
Statens vegvesen	Statens vegvesen anbefaler å tegne inn byggegrense mot Fv. 755. Det bør tegnes inn siktlinjer i krysset mellom planområdet og Havnegata. Renovasjons-/vareleveringsløsninger bør løses på egen grunn, og bør stadfestes i reguleringsbestemmelsene.	Byggegrensen mot Fv. 755 går ved avgrensingen av o_BOP1 og o_BOP2 som er plassert 17 meter fra midtlinje på Fv. 755. Bestemmelsene §4 regulerer hva som er tillatt innenfor o_BOP4. Tas til følge. Siktlinjer er tegnet inn. Bestemmelsene § 3.4 sikrer plass til avfallshåndtering og renovasjonsutstyr på egen tomt.
NVE	NVE anser at krav til sikkerhet mot skredfare vil bli oppfylt gjennom bestemmelsene § 7.3 og 7.6. Minimum stormflohøyde på +3,5 m er bra. Ved god oppfølging av bestemmelsene vil både forholdet til skred- og flomfare bli ivaretatt. NVE	Tas til etterretning.

	har derved ingen innvendinger til planforslaget slik det foreligger.	
Trøndelag Brann- og redningstjeneste	Brann- og redningstjenesten minner om at det må legges til rette for en effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid, også i anleggsperioden. Avstanden mellom bygningene må ivaretas for å forebygge en eventuell brann. Brannsikkerheten skal være i henhold til forskriftskravene. Branntekniske forhold må vurderes og prosjekteres av foretak med tilstrekkelig kunnskap og godkjenning. Videregående skole, vil bli vurdert som særskilte brannobjekter og TBRT ønsker derfor å kunne uttale seg i den videre saksgangen.	Tas til etterretning. Avstand mellom Videregående skole og øvrige bygninger i Vanvikan vil ikke være mindre enn 8 meter. Videre regulering og byggesak vil forholde seg til gjeldende regelverk.
Fylkesmannen i Trøndelag	Bestemmelsene om støy må konkretiseres slik at uteoppholdsareal legges utenfor støyutsatte områder og undervisningsrom lokaliseres på stille side. Ved utforming av bygninger og uteområder bør arealer for uteaktivitet prioriteres. Disse må gis en universell utforming som legger til rette for både fysisk aktivitet og funksjon som sosiale møteplasser. Uteområder skal være tilgjengelig for alle, og prioritere god oversikt og mulighet for voksenkontroll. Det bør være sammenheng i kommunens planverk fra overordnet ROS-analyse, arealplanen og andre tilstøtende planer. I kildegrunnlaget til ROS-analysen bør kommunens ROS-analyser og kommunens beredskapsplan i større grad ha vært benyttet.	Tas til følge. Bestemmelsene § 3.2 er endret. Tas til følge. Bestemmelsene § 4.4 er endret. Kommende utomhusplan skal tilrettelegge for tilgjengelige uteområder med god oversikt. Innenfor BOP1 skal det opparbeides et torg på minimum 600 m2, og det skal etableres flere mindre møteplasser på BOP1, 2 og 3. Momenter som ble identifisert i overordnet ROS, i kommunedelplan Vanvikan, id. 17182017004, er tatt inn i reguleringsplanen. I overordnet plan er også kommunens beredskapsplaner vurdert.
Trøndelag Fylkeskommune	Fylkeskommunen forutsetter at hensynet til hurtigbåten blir ivaretatt på en tilfredsstillende måte. Som skoleeier har fylkeskommunen følgende innspill til planbeskrivelsen:	Tas til følge. Hensynet til hurtigbåten er overordnet. Viser til notat fra Norconsult mottatt 12.08.19 om «konsekvenser av gjenfylling av havn i Vanvikan» (vedlagt).

	- Under 3.14 gjøres en vurdering av kvaliteten på moloen, som etter vår mening ikke hører hjemme i planbeskrivelsen. - Under 4.2 om bebyggelsens utforming, bør teksten beskrives på en annen måte. - Under 4.3 om grad av utnyttning bør begrepet «skolen» erstattes av skoleformål e.l. - Under 4.4 om utfylling og regulering i sjø bør det tilføyes et nytt punkt «Som et alternativ til utfylling i sjø, er det en mulighet for at arealet utvides med peling og betongdekke eller tilsvarende løsning for det regulerte skoleområdet.» - Under 4.5 bør setningen om gymsal strykes. Vurdering av ønske om gymsal hører ikke til under dette punktet. - Under 4.6 parkering bør andelen parkeringsplasser med muligheter for lading av el-bil reduseres til 5 eller 10%, evt. kan dette vurderes nærmere i byggesaksbehandlingen. Samtidig bør andelen sykkel-parkeringsplasser under tak reduseres til halvparten. Beskrivelsen av parkeringssituasjonen i sentrum bør endres. - Under 4.9 bør beskrivelsen av uteoppholdsareal endres. Deler av arealet kan ligge på tak. - Under 4.11 rekreasjon, bør bredden på turstien langs sjøen endres til 2 eller 2,5 meter. Dette bør være tilstrekkelig bredde, også med hensyn til universell utforming og brøyting. Videre har fylkeskommunen følgende innspill til planbestemmelsene: - Fylkeskommunen vil tilstrebe bruk av fornybare energikilder. Under §3.5 bør setningen «det bør tilstrebes løsninger med solcelle på tak» slettes.	Tas til følge. Avsnitt 3.14 i planbeskrivelsen er endret. Tas til følge. Avsnitt 4.2 er endret. Tas til følge. Avsnitt 4.3 er endret til «disponibelt areal for skoleformål». Tas til følge. Tas til følge. Tas til følge. Tas til følge. Ikke tatt til følge. Turstien skal være en del av det overordnede turstinettverket, ifølge overordnet kommunedelpplan. Statens vegvesens håndbok N100 og V122 angir bredde på gang-/sykkelveg til på min. 3 m. Avvik fra dette medfører behov for spesialkjøretøy ved brøyting og vedlikehold. Det er ikke ønskelig. Tas til følge. Tas til følge.
--	---	--

	- Under §4.1 bør føringer om at det kommunaltekniske anlegget skal sikres adkomst over o_SKB-2 slettes. Adkomst vil bli ivaretatt. - §4.2 om krav til tak over sykkelparkering bør endres, jf. kommentar ovenfor. - §4.4 bør endres og åpne for muligheten til å etablere en smalere sti. Tursti bør ikke begrenses til o_BOP4 men utvides til o_BOP1-4 for å gi en mer fleksibel linjeføring. - §4.5 bør endres vedr. andel p-plasser til lading av el-bil og parkering av sykler, se kommentarer ovenfor. - Rekkefølgebestemmelse §7.2 bør endres til «adkomst til boligtomt i vest må ivaretas i hele byggeperioden og før ferdigattest skal o_SV være ferdig etablert» - §7.3 med krav om reetablering av molo bør strykes som en rekkefølgebestemmelse.	Tas til følge. Delvis tatt til følge. Bredden av stien opprettholdes på 3 meter; se kommentarer ovenfor. I overordnet kommunedelplan er sti langs sjøen et viktig premiss for innbyggere i Vanvikan. Samtidig har kommunen tillit til at TRFK vil finne gode løsninger som ivaretar dette hensynet. Det åpnes for at turstien kan etableres innenfor o_BOP1-4. Tas til følge. Tas til følge. Tas til følge. Sikkerhet er ivaretatt gjennom andre bestemmelser, f.eks. §7.6
NTNU Marinarkeologi	Ingen anmerkninger til planen, men minner om den allmenne varslingsplikten jf. kulturminneloven. Ber om at dette blir inkludert i bestemmelsene.	Tas til etterretning. Hensynet til kulturminner er ivaretatt i bestemmelsene §3.1
Vanvikan båtforening	Vanvikan båtforening mener at dagenes småbåthavn ikke kan fjernes før det er funnet et godt alternativ. Hvis småbåthavna forsvinner vil det forringe rekreasjonsmulighetene for innbyggerne i Vanvikan. Båtforeninga viser til Fylkesmannen i Trøndelags uttalelse ved høring av sak om utfylling i småbåthavna, som mener etablering av småbåthavn bør avklares i overordnet plan.	Sentrum i Vanvikan og skoleområde vil gi innbyggere i Vanvikan nye og gode muligheter for rekreasjon. Kommunen har hatt god dialog med båtforeningen, og ulike løsninger for (midlertidige) båtplasser er tilgjengelige. Reguleringsplanen åpner for gjenfylling av småbåthavna, men det er fylkeskommunen som avgjør når det arbeidet starter samt omfanget av utfyllinga innenfor reguleringsplanens rammer. Uttalelsen fra Fylkesmannen det henvises til, var uttalelse ifm søknad fra fylkeskommunen om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for fylling i havna. Denne søknaden er ikke lenger aktuell og behandlingen ble stanset etter avklaring med fylkeskommunen.

		Overordnet kommunedelplan Vanvikan har pekt på et område utenfor LIV-bygget som mulig sted for ny småbåthavn. Etablering av denne vil imidlertid forutsette privat initiativ.
Stranda Fjordsenter AS	Stranda Fjordsenter AS mener at deres eiendommer 314/247 og 314/351 grenser til sjø, har sjøgrunn og strandrettigheter. De aksepterer ingen utfylling i småbåthavna, som er til hinder for disse rettighetene. Videre ønsker de at hele skoletomta trekkes vest for bnr 352 samt å fylle i sjøen utenfor Sjølyst. Stranda Fjordsenter AS ønsker en annen arealbruk i området, og viser til planer om å oppføre rorbuer mot småbåthavna. Forslaget til reguleringsplan som foreligger, vil være til stort hinder for deres framtidsplaner. Om eiendommen 314/247 er tenkt innløst, ønsker de gjeldende regulering/bestemmelser overført til 314/351.(F2 endres til B/N/Fmv (Bolitg/Næring/Forretning med videre)). Dersom BOP4 skal være torgareal på minimum 600m2 uten bebyggelse, mener de at det ikke bør reguleres parkering SPA der. Restauranten og puben på eiendommen 314/313 (BN) har ikke behov for parkeringsplasser, da gjeldende reguleringsbestemmelser gir rom for å benytte parkering på naboeiendommene.	Kommunen er kjent med at Stranda Fjordsenter AS påstår rett til sjøgrunn i småbåthavna. Dette ble vurdert av kommunens advokat som oppfølging av avsluttet sak i jordskifteretten som handlet om bl.a. dette. I e-post datert 4. mars 2019 konkluderer advokaten slik: <i>«Konklusjonen blir etter dette at hverken gnr 314/247 eller gnr 314/351 har noen eiendomsrett og følgelig heller ingen strandrett/tilflottsrett inne i småbåthavna. De to eiendommens grenser fremgår av deres respektive matrikkelbrev. Kommunens eiendom bnr 44 er «negativt avgrenset» mot bnr 351 og det følger av dette at kommunen eier all sjøgrunn i småbåthavna. Hverken bnr 247 eller bnr 351 har noen (andre) rettigheter på kommunens eiendom her».</i> Indre Fosen kommunestyre, formannskapet og politiske utvalg ønsker å legge til rette for videregående skole i området. Fylkeskommunen har vurdert tomtebehovet, og det er ikke mulig å inkludere område for rorbuer i det samme området. Planforslaget legger opp til at forretningsdriften på bnr 313 skal kunne fortsette, og planforslaget viderefører dagens parkeringsområde på bnr 275 (samme eier som bnr 313).
Kommunelista Indre Fosen	Kommunelista ber om at planprosessen stoppes inntil videre, slik at manglende underlag kan samles inn og ny plan utarbeides. De ønsker at Vanvikan som trafikkknutepunkt sikres og hensyn hurtigbåtens fremtid ivaretas. Planen viser utilstrekkelige løsninger for trafikkavvikling og parkering. Antall reisende og behov for parkering vil øke med en ny videregående skole.	Tas til etterretning. Planen forverrer ikke forholdene for hurtigbåten. Muligheter for fremtidig utvikling, f.eks. arealbehov for elektrifisering er ivaretatt. Overordnet kommunedelplan legger til rette for utvidete muligheter for parkering i Ratvikdalen. Foreliggende reguleringsplan forbedrer trafikk situasjonen innenfor planområdet, ved at areal for gående og syklende tydeliggjøres. Øvrige tiltak i sentrum er ikke en naturlig del av reguleringsplanen.

	Høringsperioden er ikke lang nok, fristen bør utsettes. Planen bør avklare forholdene til hurtigbåt og havn før den blir vedtatt. Det er ikke vedlagt en trafikkanalyse. AtB har ikke laget transportplan for ny vgs, det er usikkert om det er behov for 7 busser. Samtidig er foreslåtte løsninger for buss ikke tilfredsstillende. Planbeskrivelsen legger opp til færre parkeringsplasser i havneområdet enn i dag. Dette vil føre til parkerings-utfordringer i fremtiden. Etterlyser krav om at utbygger bekoster infrastruktur. Nytt torg vil bli skyggelagt i den mest anvendbare tiden. Kommunen bør stille krav om plass til utvendig idrettsaktiviteter og tilrettelegging av industrifag.	Reguleringsplanen er sendt på høring i 7 uker, 1 uke lengre enn lovpålagte krav i hht plan- og bygningsloven. Bestemmelsene sikrer at forholdene til hurtigbåten ivaretas. Trondheim havn og Fosen Namsos Sjø har vært, og vil fortsette å være en del av prosessen. Trafikkanalysen er ikke et eget dokument, men innarbeidet i planen, blant annet gjennom tiltak for å sikre gående og syklende, og tilstrekkelig plass til buss. Det er ikke AtB som utarbeider grunnlag for skoleskyss, men fylkeskommunen. Bussløsninger er utformet i henhold til Statens vegvesens normaler for utforming av bussholdeplasser. I kommunedelplan Vanvikan er det avsatt et større areal til parkering, som ligger 300 meter unna dagens hurtigbåtanløp. Dette vil kunne avbøte parkeringsplasser som forsvinner. Andre avbøtende tiltak for parkering ligger utenfor reguleringsplanen for videregående. Viser til planbeskrivelsen for kommunedelplan Vanvikan for diskusjon av mulige løsninger. Utgift til ny nødvendig infrastruktur kan fordeles mellom fylkeskommunen og kommunen etter nærmere avtale. Sol-/skyggediagrammene viser at torget i sommerhalvåret (juni-aug) vil ha sol. Ved lokalisering av torg er det tenkt på solforholdene. Intern organisering av videregående skole er fylkeskommunens ansvar og blir avklart gjennom fylkeskommunens videre planlegging av skoleområdet.
--	--	---

Vurdering/alternative løsninger

Det foreligger ingen alternative utkast til planen.

Kommunikasjonstiltak

Vedtatt plan vil bli kunngjort i aktuelle lokalaviser og på kommunens hjemmeside. Involverte myndigheter og berørte parter vil bli tilskrevet. Vedtatt plan med vedlegg vil bli lagt ut på kommunens hjemmeside.

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Plankart
- 3 Reguleringsbestemmelser

4 Notat - konsekvenser ved gjenfylling av havna

Andre dokumenter som ikke er vedlagt:

- Innkomne høringsuttalelser