



Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Arealutvalget	26.05.2020

Saksbehandler: Tone Wikstrøm

Arkivsak: 2019/8304

Dato: 14.05.2020

Reguleringsplan for Høgåsmyra, Rissa, gbnr 122/387 m.fl., planid. 50542019008 – 1.-gangs politisk behandling før høring og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Indre Fosen kommune ved arealutvalget vedtar at forslag til detaljreguleringsplan for Høgåsmyra, Rissa, gbnr 122/387, id. 50542019008 skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i seks uker jf. plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.
2. Kommunedirektøren skal før utsendelse av planforslag sørge for at innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.
3. Ved godkjenning av reguleringsplan for Høgåsmyra, Rissa, gbnr 122/387 m.fl., id. 50542019008, tas det sikte på å oppheve deler av reguleringsplan for Barnehage på Høgåsmyra, planid. 505416242009460, vedtatt den 11.02.2009.

Oppsummering

Foreliggende planforslag legger til rette for en variert sammensetning av boliger med relativt høy tetthet, trafikksikre løsninger, god kontakt med friområder. Kommunedirektøren anbefaler derfor at arealutvalget vedtar å sende planforslaget på høring og offentlig ettersyn

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Forslagsstiller er Patron Invest AS, plankonsulent er proESS AS, i Ålesund.

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse, nødvendig infrastruktur og lekearealer. Etter avtale med kommunen er også noe arealet på barnehagetomta i nord inkludert. Grunnen er for at det skal være mulig forbedre parkerings- og adkomstforhold til barnehagen i nord og friområdet i vest.

Planforslaget legger til rette for at det kan etableres varierte boligtyper innenfor boligområdet. Dette er leiligheter i lavblokk, leiligheter i firemannsboliger, bolig i kjedehus, eller bolig i frittliggende enebolig eller tomannsbolig. Det er tilrettelagt for fordeling av boligtyper over hele planområdet, slik at man ikke må vente på neste byggetrinn for å kunne kjøpe ønsket type bolig. Kun lavblokkområdet er begrenset til ett område; helt i sørvest.

Man har tilrettelagt for middels til store tomter, og vurderer at alle boenheter vil kunne etableres på solrik tomt med god plass til uteoppholdsareal. Dette gjelder både for frittliggende bebyggelse og konsentrert bebyggelse, og man forventer at markedet vil oppfatte det nye boligområdet som attraktivt. Plasseringen er sentral, med kort avstand til sentrum, skoler, barnehager og kollektivtransport/buss, samtidig som urørt natur er tett på i store mengder og innbyr til aktivt friluftsliv, i tillegg til attraktive lekearealer for små og store barn, som vil bli opparbeidet samtidig som boligene.

Ved beskrivelse av planområdet har følgende temaene fått ekstra oppmerksomhet:

- Naturmangfold: eksisterende databaser viser at tiltaket ikke vil berøre truet, nær truet eller verdifull natur.
- Grunnforhold: Området ligger under marin grense. En geoteknisk vurdering konkluderer med at det er meget god byggegrunn innenfor planområdet.
- ROS/Flomfare – Ved endring av planområdet fra myr til byggeområde, kan det potensielt oppstå flom siden vannet ikke lenger kan absorberes i myra. Beregninger av overvannshåndtering viser at overvann kan håndteres på en god måte ved planlagt utbygging. Utbygging av vann- og avløpsanlegg for planområdet er gjennomførbart i samsvar med Indre Fosen kommune sin VA-norm.

Konsekvenser

Planforslaget er i tråd med overordna plan. Det er vurdert at planforslaget ikke faller inn under krav om konsekvensutredning, i henhold til forskrift om konsekvensutredning (KU). Delene som er avsatt til bolig i planforslaget, er også avsatt til bolig i kommunedelplanen.

Lover og forskrifter

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

Eksisterende planer

Gjeldende plan for hoveddelen av området er Kommuneplanens arealdel 2010-2021, delplan Rissa sentrum, planid. 505416242010007, vedtatt 23.9.2010. For den nordligste delen av planområdet gjelder reguleringsplan for Barnehage på Høgåsmyra, planid. 505416242009460, vedtatt den 11.02.2009.

Økonomi

Vedtak av planen har ingen forpliktelser vedrørende økonomi for kommunen.

Innkomne merknader ved varsel om oppstart

Avsenter	Merknader	Kommentar
Statens Vegvesen	Ingen merknader	Ingen
Sametinget	Ingen merknader	Ingen

NVE	Naturfare skal avklares i planleggingen. Planområdet ligger under marin grense. Geoteknikk må avklares. Når myra dreneres og erstattes av harde flater vil situasjonen for overvann og evt flomfare endres – dette må avklares i ROS-analysen. Det må utarbeides et overvannsnotat som tar høyde for framtidige endringer i nedbørsforhold og hvordan området skal sikres mot skader på bygningsmasse, konstruksjoner og anlegg. Det kan være problematisk å utsette dette til byggesak da aktuelle områder for å forsinke og fordrøye vann da kan være avsatt til boligbebyggelse.	Geoteknisk rapport er utarbeidet og vedlagt: Den vurderer at området har trygg byggegrunn. VA-rammeplan er utarbeidet: Denne vurderer at overvannshåndtering er løsbart og gir anvisninger for løsning.
Fylkesmannen i Trøndelag	Vil at det innarbeides minimumskrav til ant. boenheter for å utnytte arealene godt slik at man kan unngå utbygging av jordsbruksområder rundt Rissa. Ønsker arealeffektive parkeringsløsninger der minst mulig areal på bakken brukes. Planbeskrivelsen må ta opp temaer som støy og støv ifbm anleggsarbeidet, spesielt mtp. barnehagen. Det må vises hvordan barn og unge er tatt hensyn til og lekearealer skal følge rikspolitiske retningslinjer mht opparbeiding og plassering. De oppfordrer til å la barn og unge si sin mening gjennom planarbeidet. Planforslaget må ivareta folkehelse (luftkvalitet, trafiksikkerhet og tilgang til lek, rekreasjon og idrett). Tilgang til lys og sol er viktig. Det bør fremgå av planforslaget hvordan universell utforming er ivaretatt. Det bør utarbeides en plan for hvordan man ivaretar omgivelsene i anleggsfasen (støy, støv, trafikk, driftstider etc). Eventuelle tiltak må beskrives og etableres før byggestart. Det må utarbeides en ROS-analyse som legges ved planforslaget. Avdekt risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene.	Planbestemmelsene angir minimums og maksimumskrav forantall boenheter innenfor de forskjellige formålene. Kommunen har ikke spesifikke krav til lekeareal i dette området og man har benyttet ulike normer for vurdering av lekearealer – man vurderer at det tilrettelegges for gode og tilstrekkelige lekearealer. Nærhet til friområder vurderes til å være gode. ROS- sjekkliste følger vedlagt, og rapporter som vurderer overvann og grunnforhold er vedlagt.
Trøndelag fylkeskommune	Planarbeidet bør drøfte trafiksikkerhet, myke trafikanter, tilgang til områder for lek og sosiale møteplasser. Tilgang til lys og sol må prioriteres. Universell utforming skal ivaretas i planleggingen. Området vurderes til å ha liten risiko for funn av automatisk freda kulturminner, men minner om meldeplikten.	Man har tilrettelagt for et nett av stier. Kjøreveg gjennom området innbyr ikke til fart, og vil ikke ha gjennomgangstrafikk. Det er ikke tilrettelagt for gangveger. Solskjema viser at lekeplassene har gode solforhold. Planområdet er i hovedsak ikke bratt, og det

		er sannsynlig at universell utforming kan ivaretas.
Fosen naturvernforening	Det er uheldig å berøre del av friluftsområdet. Henviser til naturmangfoldloven med krav om å ivareta genetisk mangfold og vannressursloven om tiltak ved eksisterende funksjonelle vegetasjonssoner ved vann og vassdrag. Det må konkluderes på faglig grunnlag og det må finnes alternativer til utbygging som ikke ødelegger våtmark.	Arealet er regulert til boligutbygging i kommuneplanen og planforslaget iverksetter denne intensjonen. Grunnforholdene er trygge for utbygging (geoteknisk rapport) og en VA-rammeplan har lagt føringer for overvannshåndtering.
Trøndelag brann- og redningstjeneste	Det minnes om at det må kunne utføres brann- og redningstjenester også i anleggstiden. Det skal foreligge en ROS-analyse. Indre Fosen har deltidsmannskaper og dreierende vaktordning, og ikke maskinelt høyderedskap. Viser til Tilrettelegging for rednings- og slokkemanskap i TBRTs kommuner når det kommer til prosjektering av veg.	Dette er tilstrekkelig ivaretatt. Minste regulerte vegbredde er 4 meter kjørebane (+1 m sideareal på hver side) som er tilstrekkelig slik at redningsbil vil kunne ta seg frem.
Finn Pettersen	En utbygging av Høgåsmyra vil medføre større belastning på grøfter og rørsystemer på hans eiendom. (Gbnr. 125/1 nord for planområdet).	VA-rammeplan gir anvisninger for overvannshåndtering. Planen skal sikre at eksisterende rørsystemer i nærområdet ikke skal bli belastet.
Fosen Renovasjon	Ingen spesielle merknader, men er fornøyd med at det skal tilrettelegges for snuplass til stor bil.	Veger er dimensjonert for liten lastebil. Dette er tilstrekkelig utforming slik at renovasjonsbil vil kunne ta seg frem. Adkomstvegene er regulert med snuplass.
Nettselskapet	Trasé for høyspentkabel og område for ny trafostasjon må sikres siden planområdet ikke har nok kapasitet pr i dag.	Det er ikke lagt til rette for eget areal for høyspenttrase. Dette skal utarbeide ved detaljprosjektering av feltet.
Rissa vannverk	Rissa Vannverk eier infrastruktur mtp. vegføring. Evt. større forsyningsledninger må bekostes av utbygger. Ber om å bli involvert i prosess og utbyggingsrekkefølge.	Dette detaljeres ikke i reguleringsplan. Utbygger vil ta kontakt ved utbygging

Uttalelse fra andre utvalg

Ungdomsrådet

Eldrerådet

Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Andre råd eller utvalg

JA/NEI

Nei, men vil være høringspart

Nei, men vil være høringspart

Nei, men vil være høringspart

Nei

Vurdering

Forslagsstiller har på kommunens oppfordring inkludert det regulerte barnehagearealet i nord. Det er nødvendig å forbedre parkeringsforholdene til barnehagen, og kommunen ønsket å vurdere om det var behov for at noe av arealet rett sør for barnehagen måtte reguleres til dette formålet. Formålet offentlig/privat tjenesteyting er nå utvidet for å få plass til parkering for barnehagen, samt en veg inn til friområdet i øst.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget har diskutert alle nødvendige sider av utbyggingen, både mulige konsekvenser og avbøtende tiltak. Det er imidlertid usikkert om vurdering av flom er tilstrekkelig. Vedlagte VA-plan beregner og dimensjonerer mulige fremtidige overvannsmengder innenfor planområdet i forhold til lokal overvannsløsning i/ved planområdet. Følger for områder *nedenfor* planområdet, er imidlertid ikke utførlig diskutert. Her er det mange kritiske bygninger, både i boligfeltet og i sentrum av Rissa.

Planområdet ligger i hellende terreng, og eksisterende undergrunn er myr. Myr er et godt fordrøyningsbasseng for nedbør, som vil kunne demme opp for en potensiell flom. I en ekstremnedbørsituasjon vil myra kunne samle opp vann, og sørge for at vannmengden porsjoneres ut på en slik måte av avløpssystemet kan håndtere vannmassene. Høgåsmyra er del av et større myrsystem. Kommunedirektøren er usikker på om fjerning av øvre del vil få betydning på myra nedfor, slik at den ikke klarer å absorbere nok vann til at eksisterende vann-/avløpssystem vil ha tilstrekkelig kapasitet.

Til tross for dette vil kommunedirektøren allikevel anbefale at planforslaget sendes på høring. Etter høringsperioden vil det kunne bli aktuelt at kommunen krever innføring av rekkefølgebestemmelser om ytterligere undersøkelser av flomsituasjonen også i myrområdet nedenfor planområdet. Som høringspart vil NVE som fagekspertise også få anledning til å komme med anbefalinger på dette.

Kommunedirektøren er kritisk til at planforslaget legger til rette for å innberegne eksternt uteoppholdsareal i utregning av minste uteoppholdsareal (MUA) for planområdet. Arealet regulert til f_BLK4 er kommunal eiendom og svært mye brukt av barnehage og skole, samt øvrig befolkning i hele Rissa. Kommunen har planer om å forbedre vegadkomst til dette området, noe som bare vil føre til enda mer bruk, både innenfor og utenfor barnehage-/skoletid. Dette betyr at den nordlige delen av planområdet har svært lite felles uteområde, og en del mindre enn det retningslinjene anbefaler (Rundskriv T-2/08 - Om barn og planlegging). Selv om det er store friområder rundt planområdet, er det også nødvendig med tilstrekkelig areal til nærlekeplasser.

Boligområdene som har minst felles uteareal er områdene B3, B4 og B5, som vil ha dette fellesarealet (f_BLK4) som sin nærlekeplass. Reguleringsplanen foreslår at en del av f_BLK4 (200 m²) skal opparbeides av tiltakshaver som naturlekeplass. Det er usikkert om dette er ønskelig av kommunen, da barnehagen har stor glede av området slik det er, og muligens ikke ønsker ytterligere opparbeidelse av området.

Lav andel MUA blir veid opp mot at områdene B3, B4 og B5 ligger nærmest barnehagen, og vil ha mulighet til å benytte disse arealene utenfor barnehagens åpningstid. Det vil også bli en viss andel privat uteoppholdsareal. På grunn av dette vurderer kommunedirektøren at planforslaget tross foregående argumentasjon foreslår løsninger som er tilfredsstillende nok.

Foreliggende planforslag legger til rette for en variert sammensetning av boliger med relativt høy tetthet, gode lokalforhold (sol/vind), trafikksikre løsninger, god kontakt mellom boliger og friområder. Kommunedirektøren anbefaler derfor at arealutvalget vedtar å sende planforslaget på høring og offentlig ettersyn.

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.

Saksfremlegg

Trykte vedlegg

- Følgeskriv
- Planbeskrivelse, datert 12.05.2020
- Planbestemmelser, datert 12.05.20
- Plankart, datert 12.05.20
- Vedlegg 1: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 2: Profiler 1-6
- Vedlegg 3: Snittlinjer profiler
- Vedlegg 4: Tomtekart
- Vedlegg 5: MUA-oversikt
- Vedlegg 6: Geoteknisk notat
- Vedlegg 7: VA-rammeplan
- Vedlegg 8: Oppstartsmelding med vedlegg
- Vedlegg 9: Liste over varslede
- Vedlegg 10: Innspill til oppstartsmelding
- Vedlegg 11: Sjekkliste ROS
- Vedlegg 12: Kontrollrapport digitalt plankart

Utrykte vedlegg:

- Kommuneplanens arealdel 2010-2021, delplan Rissa sentrum, planid. 505416242010007, vedtatt 23.09.2010
- Reguleringsplan for Barnehage på Høgåsmyra, planid. 505416242009460, vedtatt 11.02.2009.