



Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Møtedato
11/20	Arealutvalget	10.03.2020

Saksbehandler: Tone Wikstrøm

Arkivsak: 2019/9461

Dato: 06.02.2020

1.- gangs politisk behandling av detaljreguleringsplan for Høgte, Vanvikan, planid. 50542018004 – Behandling før høring og utlegging til offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Indre Fosen kommune ved arealutvalget vedtar at forslag til detaljreguleringsplan for Høgte, Vanvikan, id. 50542018004 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 Høgte, Vanvikan, id. 50542018004, tas det sikte på å oppheve deler av Reguleringsplan for Ratvikdalen boligfelt m.m., id. 505417182001001, vedtatt i Leksvik kommunestyre den 12.09.2001 (sak 39/01).

Saksprotokoll i Arealutvalget - 10.03.2020

Behandling:

Forslag fra Raymond Balstad (Sp):

Arealutvalget ber om at regulanten utreder følgende momenter før den oversendes kommunen for høring og utlegging til offentlig ettersyn:

- Avkjøring til offentlig vei må sees i sammenheng med planene om barnehage på nabotomta
- Alternative avkjøringer bør skisseres

Forsalg fra Balstad ble enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Arealutvalget ber om at regulanten utreder følgende momenter før den oversendes kommunen for høring og utlegging til offentlig ettersyn:

- Avkjøring til offentlig vei må sees i sammenheng med planene om barnehage på nabotomta
- Alternative avkjøringer bør skisseres

Oppsummering:

Planområdet ligger i Vanvikan, Indre Fosen kommune og omfatter eiendommene gnr./bnr. 314/65, 314/108, og mindre deler av 314/1 og 315/1. Planområdet er på 5,90 daa.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Planen er utarbeidet av Rambøll på vegne av tiltakshaver Berit Wanvik.

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbygging med bedre utnytting enn i gjeldende plan. Dette gjelder både kvalitet på feltet, og antall boliger. Terrenget er krevende å bygge ut. En analyse av området viser at det kan økes i omfang og utnytting.

Konsekvenser

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Lover og forskrifter

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

Forhold til eksisterende planer

Planen tar sikte på å erstatte deler av reguleringsplan for Ratvikdalen boligfelt m.m., id. 505417182001001, vedtatt i Leksvik kommunestyre den 12.09.2001 (sak 39/01).

Detaljreguleringsplan for Høgte tilsvarer boligområde B5 i gjeldende detaljreguleringsplan. B5 har en tetthet på 8 boliger totalt. Plangrensene på foreliggende reguleringsplan samsvarer med B5 med unntak av 4 daa som i gjeldende plan er avsatt til LNFR. Feltet beholder samme avkjørsel fra fylkesveien som vist i gjeldende plan.

Gjeldende overordnet plan er kommunedelplan Vanvikan, id. 505417182017004, vedtatt i Indre Fosen kommune 6.6.2019 (sak 33/19). Tiltaket er i hovedsak i tråd med overordnet plan, med noen mindre unntak:

- I kommunedelplanen er planområdet vist som eksisterende boligbebyggelse, med avgrensning lik gjeldende regulering, bortsett fra med et lite tillegg på rundt 4 daa mot øst. Tillegget er i overordnet plan regulert til LNFR.
- I kommunedelplanen er området angitt med en utnyttingsgrad på 5 bolig per daa. Planforslaget avviker fra kommunedelplanen i tetthet (3,4 bolig per daa).

- I kommunedelplanen er den sørligste delen av planområdet innenfor hensynssone for bevaring av naturmiljø, H560_1. Kommunedelplanens bestemmelser § 7.1.3 fastslår at hvert enkelt inngrep innenfor hensynssonen skal vurderes grundig.

Økonomi

Feltet krever framføring av VA i ny adkomstvei, fra hovedledninger i og ovenfor Vanvikbakkan.

Innkomne merknader ved varsel om planoppstart

Ved varsel om planoppstart kom det inn 6 innspill til planarbeidet:

Avsender/dato	Innspill	Forslagsstillers kommentar
1. Trøndelag brann- og redningstjeneste	Det presiseres behov knytta til slukking: adkomst, kummer, slokkevannkapasitet, brannsikring ved ladestasjon og solcelleinstallasjon.	Følger saken.
2. Fylkesmannen i Trøndelag	Barn og unges behov må ivaretas, lekeplass i rekkefølgebestemmelse, samt trygg skolevei. Tilgang til sosiale møteplasser for alle. Universell utforming. Det må angis min. antall boliger og maks antall p-plasser. Støyberegning må gjennomføres. Hensyn tas til nabolag i anleggsfasen.	Hensyntas.
3. Statens vegvesen	Ingen.	
4. Trøndelag fylkeskommune	Tema trafiksikkerhet, tilrettelegging for gående/syklende, areal for lek og sosiale møteplasser vektlegges. Universell utforming.	Hensyntas.
5. Rissa kraftlag	Orienterer om at selskapet vil tilby fibernettverk i feltet. Ønsker deltakelse.	Følger saken.
6. Tensio TN (nettselskap)	Det trengs ny nettstasjon i Vanvikan-området, og det vil i fortsettelsen bli avklart av Tensio hvor denne bør ligge.	Følges opp etter høring.

Uttalelse fra andre utvalg

Ungdomsrådet

Eldrerådet

Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Andre råd eller utvalg

JA/NEI

Nei

Nei

Nei

Nei

Vurdering/alternative løsninger

Bestemmelsene til kommunedelplan Vanvikan fastslår at kommunen skal gjøre grundige vurderinger før en eventuell tillatelse til inngrep i hensynssone H560_1. Formålet med hensynssonen er å bevare urørt natur, samt begrense inngrep i strandsonen. I tillegg er det en hensikt å sikre Arnfjæra som turmål og friluftsmål. Byggegrensen i foreliggende planforslag er lagt ca. 80 meter fra stranda, målt i luftlinje.

Planområdet fremstår som en liten fjellrygg i landskapet, tildels svært bratt og stedvis ikke bebyggbart. Langs sørvestre kant av planen er det en 10 meter høy skrent, som avskjermer planområdet fra Arnfjæra. Det betyr at det er dårlig (ingen) tilgjengelighet til fjæra i denne delen av planområdet. Tilgang til Arnfjæra fra planområdet vil være via Vanvikbakkan/fylkesvegen i nord.

På grunn av terrengets utforming, samt bebyggelsens plassering på toppen av en bratt knaus, fremstår det ikke som at planforslaget begrenser allmennhetens tilgang til strandlinja og Arnfjæra. Vegetasjonen innenfor den delen av hensynssonen som planområdet dekker er skrinnet, med bart fjell. På grunn av dette vurderer kommunen at hensynet bak hensynssone H560_1 ikke er tilsidesatt.

Planforslaget avviker også fra overordnet plan mtp på boligtetthet. I kommunedelplan Vanvikan er tettheten satt til 5 bolig per daa. I foreliggende planforslag er tettheten på 3,4 bolig per daa. Tilsammen er det lagt til rette for mellom 15-20 mellomstore boenheter (frittliggende hus, lavblokk og kjedede eneboliger). Hvis tettheten på minimum 5 boenheter per daa skal imøtekommes, må det enten bygges flere mindre boenheter eller/og det må bygges høyere.

Forslagsstiller argumenterer med at foreliggende plan er godt tilpasset situasjonen; både landskap, undergrunn og terreng er hensyntatt. For å kunne bygge boliger med kvalitet, blant annet på uteområder, må hver enkelt bolig terrengtilpasses spesielt (bygg i bratt terreng). Dette gjør det vanskelig å imøtekomme kravet om 5 boliger per daa. Planforslaget legger spesielt stor vekt på viktigheten av en skånsom terrengtilpassing.

Indre Fosen kommune vil legge til at området har stor betydningen for befolkningen i Vanvikan, og at det er viktig at utnytting av området gjøres skånsomt, både med tanke på natur og landskap. Terrengbearbeidelsene som vil være nødvendig for etablering av 20 eiendommer er betydelige, men dette avbøtes med at også mye uberørt natur skal bevares (inngrepsgrense). Begrunnelsene for en lavere utnytting er fornuftige og kommunedirektøren anbefaler at avvik fra overordnede planen kan aksepteres.

Planbeskrivelsen gjennomgår sentrale tema som belyser forslagens virkninger på miljø og samfunn, bl.a. sol/lokalklima, kulturminner/-miljø, naturmangfold, rekreasjon, trafikkforhold, støy, forurensning, universell utforming og landskap, samt risiko- og sårbarhet.

Planforslaget fremstår som gjennomarbeidet, og viktige tema er godt belyst. Kommunedirektøren anbefaler derfor at detaljreguleringsplan for Høgte, id. 50542018004 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, i tråd med plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

Kommunikasjonstiltak

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

Saksdokumenter

Trykte vedlegg:

1. Oversendelsesbrev
2. Plankart 20.01.20
3. Planbeskrivelse Høgte Vanvikan
4. Planbestemmelser 20.01.20
5. ROS-analyse Høgte
6. Høgte, Vanvikan støyutredning
7. Varsling og kunngjøring av oppstart
8. Høringsinnspill etter varsel om oppstart

Utrykte vedlegg:

1. Reguleringsplan for Ratvikdalen boligfelt m.m., id. 505417182001001, vedtatt i Leksvik kommunestyre den 12.09.2001 (sak 39/01)
2. Kommunedelplan Vanvikan, id. 505417182017004, vedtatt i Indre Fosen kommunestyre den 06.06.19 (sak 33/19).