



Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Møtedato
32/20	Arealutvalget	26.05.2020

Saksbehandler: Tone Wikstrøm

Arkivsak: 2019/9461

Dato: 11.05.2020

2.- 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 - 26.05.2020

Behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt

Endelig 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).

Oppsummering:

Rambøll ber om at vedtaket i sak 11/20 om midlertidig stans i planbehandlingen av reguleringsplan for Høgte omgjøres. De argumenterer med at planlagt innkjørsel til Høgte ikke berører barnehagen, og at det vil være mulig å se de ulike areal og avkjørsler i sammenheng etter at planen har mottatt høringsinnspill.

Kommunedirektøren mener det vil være gode muligheter for samarbeid om avkjørselsløsninger, selv om både planforslag for Høgte og planforslag for ny barnehage i Vanvikan eventuelt skulle bli sendt på høring samtidig. Kommunedirektøren anbefaler derfor at arealutvalget fatter vedtak om at forslag til detaljreguleringsplan for Høgte skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

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

Arealutvalget i Indre Fosen kommune behandlet første gang forslag til detaljreguleringsplan for Høgte i møte den 10.03.2020. Ved behandlingen ble innkjøring til boligområdet fra fylkesvegen problematisert. Planforslaget legger til grunn en innkjøring fra Fv. 755 som ligger på naboeiendommen, gnr. 315, bnr. 1. Eier av denne eiendommen er Indre Fosen kommune, som er i gang med å lage reguleringsplan for ny barnehage og boligområde her. Av hensyn til reguleringsplanarbeidet for Vanvikan barnehage konkluderte arealutvalget med at det ikke var ønskelig på det tidspunkt å avstå areal til veg.

Gjeldende vedtak

I arealutvalget den 10.03.20, sak 11/20, ble det vedtatt at planen ikke skulle sende på høring slik som foreslått. Arealutvalget ba om at følgende momenter skulle utredes før planen kunne oversendes på nytt:

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

Alternative løsninger og et eventuelt revidert planforslag vil få ny (2.gangs) politisk behandling i forbindelse med høring og utlegging til offentlig ettersyn.

Mulig fremdrift i saken ble skissert i brev fra Indre Fosen kommune plankonsulent, datert 23.03.2020.

Tilbakemelding på 1.-gangs politisk behandling

Indre Fosen kommune mottok tilbakemelding fra Rambøll på vegne av grunneier i brev datert 06.05.2020. Rambøll har sett nærmere på alternative løsninger, slik som etterspurt.

Alternativ 1: Muligheter for alternative avkjøringsløsninger, eventuelt muligheter for å sende et planforslag med to alternative avkjørselsløsninger på høring:

Høgte er i utgangspunktet svært godt utnyttet, og det lar seg ikke gjøre å flytte avkjørselen mot øst uten å tape boliger. Det vil gå tapt 1-3 boliger, litt avhengig av hvordan husrekka i nord utnyttes. En annen følge av endringa vil være behov for større masseuttak, dvs. mer utsprenkning, fordi terrengforskjellen mellom tomteområdet og fylkesveien øker mot øst.

Ettersom at feltet inneholder bare 20 boliger i alt, vurderes de økonomiske konsekvensene av dette forslaget som store.

Alternativ B: Avvente arbeidet med reguleringsplanen på Høgte, for å se om det blir behov for arealet til en fremtidig barnehage eller det nye boligområdet øst for barnehagen:

Rambøll/grunneiere anser at det å tillate at Høgte-planen sendes på høring, kan være et positivt bidrag til avklaring og kanskje samordning av avkjørsler. Ett alternativ er å etablere en felles avkjørsel mellom Høgte og nytt byggefelt i øst mellom barnehagen og Høgte. En tidligere vedtatt reguleringsplan viser nettopp denne muligheten. Høydeforskjellen på fylkesveien mellom krysset med Kleivaveien og foreslått adkomst til Høgte er 4,5 – 5m. Dette tilsvarer en veistrekning på 50-60m.

Rambøll ber om at vedtaket om midlertidig stans i planbehandlingen omgjøres, fordi planlagt innkjørsel til Høgte ikke berører barnehagen, og fordi det vil være mulig å se de ulike areal og avkjørsler i sammenheng etter at planen har mottatt høringsinnspill. Tiltakshaverne ber om at saken gjenopptas og sendes på høring, slik den forelå ved 1.gangs behandling den 10.03.20.

Uttalelse fra andre utvalg

JA/NEI

Ungdomsrådet	Nei
Eldrerådet	Nei
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne	Nei
Andre råd eller utvalg	Nei

Vurdering

Reguleringsplan for Vanvikan barnehage vil bli 1.gangs politisk behandlet samtidig med 2.-gangs behandling av detaljreguleringsplan for Høgte. Potensielt ligger det til rette for at begge reguleringsplanene vil kunne bli sendt på høring i samme periode.

Kommunedirektøren anser det ikke for problematisk hvis begge planene skulle bli sendt på høring samtidig. Avkjørsel til barnehagen/boligområdet blir ikke avgjort gjennom reguleringsplan for barnehagen, ettersom at det er ønskelig å utnytte mulighetene på tomta optimalt. I detaljprosjektering av barnehagen vil det bli avklart om det er aktuelt å etablere en avkjørsel lengst mot øst, der hvor avkjørselen til Høgte er tenkt plassert. Denne vil potensielt sammenfalle med avkjørselen til boligområde på Høgte.

Det vil være gode muligheter for samarbeid om avkjørselsløsninger selv om begge planforslagene skulle bli sendt på høring. Beslutning på hvor avkjørsel til barnehagen skal etableres, vil være en del av i arbeidet under og etter høringsperioden for barnehagen. Tiltakshaver/grunneiere ved Høgte er kjent med mulighetene for at kommunen ikke vil avstå fra grunn, og ønsker allikevel å fortsette med sin opprinnelige plan.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at arealutvalget fatter vedtak om at forslag til detaljreguleringsplan for Høgte, Vanvikan, id. 50542018004 skal sendes på høring og legges ut til 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.

Saksdokumenter

Trykte vedlegg

1. Ønske om 1.- gangs politisk behandling av forslag til detaljregulering av Høgte, Vanvikan, planid. 50542018004. Brev fra Multiconsult til Indre Fosen kommune, datert 06.05.2020
2. Vedrørende vedtak i arealutvalget om detaljreguleringsplan for Høgte – tilbakesending av plan. Brev fra Indre Fosen kommune til Multiconsult, datert 23.03.2020
3. Særutskrift 1. gangs behandling den 10.03.20
4. Oversendelsesbrev
5. Plankart 20.01.20
6. Planbeskrivelse Høgte Vanvikan
7. Planbestemmelser 20.01.20
8. ROS-analyse Høgte
9. Høgte, Vanvikan støyutredning
10. Varsling og kunngjøring av oppstart
11. Høringsinnspill etter varsel om oppstart

Utrykte vedlegg:

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