



Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Arealutvalget	17.11.2020

Saksbehandler: Tone Wikstrøm

Arkivsak: 2019/9461

Dato: 04.11.2020

Detaljreguleringsplan for Høgte, Vanvikan, planid. 50542018004 - sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12 vedtar Indre Fosen kommune fremlagte detaljreguleringsplan Høgte, Vanvikan, planid. 50542018004
2. Det foreligger ingen alternative utkast til planen.
3. Etter kommunestyrets vedtak kunngjøres planen i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Oppsummering:

Planområdet ligger i Vanvikan, Indre Fosen kommune og omfatter eiendommene gbnr. 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, men analyse av området viser at utbygging kan økes både 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

Gjeldende plan for området er 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 vann- og avløp til utbyggingsområdet fra hovedledning langs fylkesvegen.

Uttalelser

Planforslaget har vært på høring med frist for innspill den 25.07.20. Innenfor fristen mottok kommunen 6 uttalelser. Innspillene har ført til både vesentlige og mindre endringer. For ytterligere detaljer og kommentarer; se vedlegg 6 - Høringsinnspill med kommentarer.

Følgende innspill har ført til vesentlige endringer i planen etter høring og offentlig ettersyn:

Fylkesmannen i Trøndelag – Klima og miljø: Fylkesmannen fremmer innsigelse til planen inntil det er innført bestemmelser som bidrar til tilfredsstillende støynivå både ute- og innendørs. Samtidig må det presiseres hvilke støydempende tiltak det stilles krav om.

Som et resultat er det tatt inn nye bestemmelser i planen som setter krav til utforming av boligbebyggelse og lekeplass i gul støysone. Det er foreslått endringer og tilføyelser til bestemmelsene, punkt 3.6.1, 3.6.2, 3.9, samt rekkefølgebestemmelse 8.3. Innsigelsen er imøtekommet og planforslaget kan egengodkjennes av kommunestyret.

I tillegg hadde Trøndelag fylkeskommune et faglig råd til planen om at avkjørsel til planområdet må ses i sammenheng med reguleringsplan på naboeiendommen (Vanvikan barnehage), slik at disse får felles avkjørsel. Notatet i vedlegg 7 utforsker forskjellige muligheter for sammenkobling av avkjørsler i området. Utredningen viser at en samling av avkjørsler vil bli uforholdsmessig krevende. Foreliggende planforslag legger derfor opp til en delt løsning, men 2 avkjøringer fra fylkesvegen. Fylkeskommunens råd om å utrede mulighetene for å samle avkjørslene til de to planene anses med vedlegg 7 som oppfylt.

Uttalelse fra andre utvalg

Ungdomsrådet, Eldrerådet, Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne, Trafikkfaglig råd ble orientert om høring av planforslaget, men kommunen har ikke mottatt uttalelse fra noen av dem.

Vurdering/alternative løsninger

Planforslaget vurderes som tilstrekkelig utredet, og planen anbefales vedtatt.

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 skrinn, 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. Til sammen 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 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. Terrengebearbeidelsene 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 forslagets 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 vedtatt plan vil bli kunngjort på kommunens hjemmeside, samt i Fosna-folket. Involverte myndigheter, berørte parter, samt alle som har kommet med innspill til planen, vil bli tilskrevet.

Saksdokumenter

Trykte vedlegg:

1. Plankart 20.01.20
2. Planbeskrivelse Høgte Vanvikan
3. Planbestemmelser 02.10.20
4. ROS-analyse Høgte
5. Høgte, Vanvikan støyutredning
6. Høringsinnspill med kommentarer
7. Notat vedr. sammenslåing av veg

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).