



Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Arealutvalget	25.08.2020
	Kommunestyret	10.09.2020

Saksbehandler: Tone Wikstrøm

Arkivsak: 2019/8304

Dato: 18.08.2020

Reguleringsplan for Høgåsmyra, Rissa, gbnr 122/387 m.fl., planid. 50542019008 - sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12 vedtar Indre Fosen kommune fremlagte detaljreguleringsplan for Høgåsmyra, Rissa, gbnr 122/387 m.fl., planid. 50542019008.
2. Det foreligger ingen alternative utkast til planen.
3. Etter kommunestyrets vedtak kunngjøres planen i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Oppsummering:

Planforslaget legger opp til ny boligbebyggelse i et område i nær tilknytning til Rissa sentrum. Området er avsatt til bolig i overordnet plan. Forslaget legger til rette for en variert sammensetning av boliger med relativt høy tetthet, trafikk sikre løsninger og god kontakt med tilgrensende friområder.

Forslaget vurderes som tilstrekkelig utredet, og kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

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 kommunen skal kunne forbedre parkerings- og adkomstforhold til barnehagen i nord og friområdet i vest.

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

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.

Det er tilrettelagt for middels til store tomter, og alle boenheter vil kunne etableres på solrik tomt med god plass til uteoppholdsareal. Dette gjelder både for frittliggende bebyggelse og konsentrert bebyggelse. 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. Det nye boligområdet oppleves som attraktivt.

I beskrivelse av planområdet har følgende tema 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

Ettersom at planforslaget er i tråd med overordna plan faller planforslaget ikke 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 overordnet plan for området er Kommuneplanens arealdel 2010-2021, delplan Rissa sentrum, planid. 505416242010007, vedtatt 23.9.2010. For den nordligste delen av planområdet gjelder i tillegg reguleringsplan for Barnehage på Høgåsmyra, planid. 505416242009460, vedtatt den 11.02.2009.

Området til Høgåsmyra barnehage er etter avtale med tiltakshaver inkludert i planen for at kommunen skal kunne vurdere utbedringer for parkering til barnehagen. Eventuelle endringer i barnehagens parkeringsareal vil bli utarbeidet av kommunen, og er ikke del av denne planen.

Økonomi

Vedtak av planen medfører ingen økonomiske forpliktelser for kommunen.

I etterkant av vedtatt plan vil kommunen gå inn og se på mulighetene for å etablere et samarbeid knyttet til etablering av offentlig veg og tekniske anlegg. Kommunen vil vurdere å inngå en utbyggingsavtale med grunneierne/tiltakshaver.

Uttalelser

Planforslaget har vært på høring med frist for innspill den 25.07.20. Innenfor fristen mottok kommunen 11 uttalelser. Et sammendrag av innspillene med kommunens kommentarer kan ses i vedlegg 10 – Høringsinnspill med kommentarer. Alle innspillene i sin helhet er også vedlagt.

Uttalelse fra andre råd og utvalg

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse, Barn- og unges representant i plansaker i Indre Fosen kommune, Indre Fosen ungdomsråd, Indre Fosen eldreråd, Trafikkfaglig råd i Indre Fosen, Landbruksrådet, Næringsrådet og Viltfaglig råd ble orientert om høring av planforslaget. Kommunen har ikke mottatt uttalelse fra noen av utvalgene.

Vurdering/alternative løsninger

Planforslaget fremstår som helhetlig og godt gjennomarbeidet. Innspillene fra høringsperioden har ført til noen mindre endringer i planen, både i bestemmelsene og i plankartet. Endringene har vært på uteareal i nord (f_BLK4/o_GF), veg inn til boligfelt B1/BBB (f_SKV2) samt en utvidet og bredere grønnstruktur i sør (f_GT1).

I tillegg har det blitt utarbeidet et nytt VA-notat. Det har blitt uttrykt mye bekymring for at planen vil medføre økt press på eksisterende overvannsnett, og at fjerning av myr vil føre til flom nedstrøms mot/i Rissa sentrum.

I revidert VA-plan beskrives overvannsnett og fremtidige flomvegene bedre. Ca. 1/3 av planområdet skal dreneres mot nord, og avklaringer mot grunneier her må gjøres. Utbygger må kontakte grunneierne for å drøfte og iverksette eventuell erosjonssikring av bekkeløp mot elva Skauga før tiltaket igangsettes.

VA-planen foreslår videre valg av løsning. Som hovedprinsipp skal den minste nedbøren transporteres gjennom overvannsnett. Videre på de resterende 2/3 av planområdet vil grøntområdene danne fordrøyningsmagasin med god evne til å forsinke større nedbørsmengder. VA-planen fastslår at eksisterende ledningsnett med dimensjon på 300 mm har betydelig kapasitet før utløp i bekken nedstrøms Olderveien.

Kommunen har forsøkt å innhente informasjon om dimensjonen på ledningsnett nedstrøms. Vi har ikke kunnet klarlegge med sikkerhet om rørene har dimensjonen 300 mm eller 200 mm. Kommunedirektøren vil derfor foreslå at det etableres en rekkefølgebestemmelse, som sikrer at før byggetrinn 2 skal dimensjonen på avløpsnett nedstrøms dokumenteres. Hvis det er for små rør, må planforslaget legge til rette for etablering av et fordrøyningsbasseng før igangsettingstillatelse kan gis.

Planforslaget vurderes som tilstrekkelig utredet, og kommunedirektøren anbefaler at planen blir vedtatt.

Kommunikasjonstiltak

Varsel om vedtatt plan vil bli kunngjort på kommunens hjemmeside, samt i Fosna-folket. Involverte myndighetene, berørte parter, samt alle som har kommet med innspill til planen, vil bli tilskrevet. Planforslaget med vedlegg vil bli lagt ut på kommunens hjemmeside.

Saksdokumenter

Trykte vedlegg:

- Planbeskrivelse, datert 15.08.2020
- Planbestemmelser, datert 15.08.20
- Plankart, datert 15.08.20
- 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, datert 12.08.20
- Vedlegg 8: VA-rammeplan tegning, datert 12.08.2020
- Vedlegg 9: Sjekkliste ROS
- Vedlegg 10: Høringsinnspill med kommentarer etter høring og offentlig ettersyn

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.