

Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Møtedato
69/20	Arealutvalget	27.10.2020

Saksbehandler: Tone Wikstrøm

Arkivsak: 2020/333

Dato: 19.10.2020

Reguleringsplan for Krohaugen, boligområde gnr 232 bnr 11 m.fl., planID. 50542020002 - 1.gangs politisk behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Indre Fosen kommune ved arealutvalget vedtar at forslag til reguleringsplan for Krohaugen, boligområde gnr 232 bnr 11 m.fl., id. 50542020002 skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i seks uker jf. plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.
2. Det må knyttes rekkefølgekrav til etablering av fortau langs fylkesveg 755: Før brukstillatelse kan gis skal fortau langs Fv. 755 være ferdig etablert.
3. 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.

Saksprotokoll i Arealutvalget - 27.10.2020

Behandling:

Alvin Berg (H) fremmet forslag om å fjerne punkt 2 i innstillingen.

Bergs forslag ble vedtatt med 5 mot 2 stemmer.

De som stemte imot: Vegard Heide (MDG) og Harald Petter Kimo (AP).

Punkt 1 og 3 ble enstemmig vedtatt.

Arealutvalgets vedtak:

1. Indre Fosen kommune ved arealutvalget vedtar at forslag til reguleringsplan for Krohaugen, boligområde gnr 232 bnr 11 m.fl., id. 50542020002 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.

Oppsummering:

Saken vurderes som godt opplyst og utredet. Kommunedirektøren anbefaler allikevel at noen punkter utredes nærmere før andre gangs politisk behandling;

- kjøremønster innad på tomta bør utredes
- fordeler/ulempes ved kun å ha byggegrense mot Fv. 755 og ikke i formålsgrense slik som foreslått
- Kontroll av geoteknisk rapport fra et uavhengig selskap bør gjennomføres

Kommunedirektøren anbefaler at det etableres rekkefølgekrav knyttet til etablering av fortau langs Fv. 755, og at planen legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i 6 uker, jf. plan- og bygningslovens bestemmelser

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Hensikten med saken er å legge til rette for 14 leiligheter av variert størrelse. Leilighetene skal plasseres i et leilighetsbygg over to plan, og kjeller etableres under den østligste del av bygningen. Området benyttes i dag til bolig. Området ligger like øst for Krobrua i Leksvik sentrum.

Parkering (1,5 p-plass pr boenhet) skal etableres i felles garasjebygg eller på bakken. Adkomst til området skal skje via eksisterende avkjørsel fra Fv. 755.

Planen vil bidra til å oppfylle kommunens målsetting om etablering av varierte boligtyper i tettstedene, i en radius på 500 m fra sentrum. Planforslaget støtter opp under å utvikle Leksvik som tettsted med flere boliger og ved å tilby leiligheter i stedet for eneboliger. Boligene ligger i gangavstand til butikker, helsesenter, barnehager og skoler.

Langs nordsiden av Fv. 755 er det regulert et fortau med bredde 3(4) meter. Det er ikke foreslått rekkekrav knyttet til opparbeiding av fortauet før boligområdet gjennomføres. Det er heller ikke tatt stilling til valg av løsning for å krysse Innerelva. Fortauet vil bli en forlengelse av eksisterende fortau langs Fv. 755 på andre siden av Krobrua.

Kystplan utarbeider planen på vegne av grunneier/tiltakshaver Landsem Eiendom AS.

Lover og forskrifter

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

Konsekvenser

Det er ikke krav om konsekvensutredning for planforslaget, jf. Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven.

I oppstartsmøtet ble enkelte tema som måtte utredes nærmere angitt:

- ROS: Det er gjennomført ROS-analyse. Resultat er tatt inn i bestemmelser og kart. Grunnforholdene på eiendommene vurderes som gode, og geoteknisk fagkyndig ser ingen geotekniske problemer med tiltaket.
- Landskap: Nytt leilighetsbygg skal føres opp på samme sted som eksisterende bebyggelse. Nytt bygg vil ikke bli høyere enn dagens bebyggelse på tomta. Trær mot nabogrenser søkes beholdt, og vil hindre innsyn mot nord og vest.

- Naturmiljø (naturmangfoldloven): Ingen verneområder, utvalgte naturtyper eller utvalgte kulturlandskap er registrert i eller nær planområdet. Det er liten mulighet for at tiltaket kan gi omfattende og/eller uforutsette konsekvenser på naturmangfoldet. Det er ikke utredet hvilken løsning som velges for å etablere trafiksikker kryssing langs Krobrua. Derfor er det ikke mulig å redegjøre for hvilke konsekvenser som kan oppstå som følge av plangjennomføringen på Innerelva inkludert kantsone, inkludert miljøkvalitetene i vassdraget og kantvegetasjonen. Høydeforskjell/støttemur mellom utbyggingsområde og jordbruksjord vil bidra til at utbyggingsområdet har en klar avgrensning mot dyrka mark. Det er regulert inn en liten buffer mot dyrkajord i form av grønnstruktur mellom utbyggingsområdene og dyrka mark.
- Støy: Deler av boligområdet ligger innenfor gul støysone. Garasjeanlegg BG1 er lagt slik at det vil skjerme uteoppholdsområde BUT1 for vegstøy. Støyskjermende tiltak i fasade er innført i bestemmelsene punkt 2.5.
- Teknisk infrastruktur: Teknisk infrastruktur til planområdet er tilfredsstillende. Det er gode strømforsyningsmuligheter, samt tilstrekkelige avløpsledninger nær området. Vannledningen må muligens dimensjoneres opp, men utbygger har god dialog med det private selskapet Leksvik vassverk SA.
- Sosial infrastruktur: Det er god kapasitet på barneskole og på ungdomsskole (fra 2025) i Leksvik. Planområdet ligger nær barnehage (250 m).
- Folkehelse, barn og unges/funksjonshemmedes/eldres interesser: Det skal etableres lekeplass med god kvalitet innenfor området. Etablering er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser. Regulerte fortau vil være viktig for folkehelsen. Området brukes ikke til friluftsliv i dag. I nærområdet er det flere fine turmuligheter. Boligareal på plan 1 med tilhørende anlegg og uterom skal utformes etter prinsipper for universell utforming. Det skal ikke etableres utendørs ramper, trapper e.l.

Eksisterende planer

Det finnes ingen gjeldende reguleringsplaner for området. Overordnet plan er kommunedelfplan for Blankbygda, vedtatt 28.4.1999, planid. 505417181999005. Her er området i hovedsak avsatt til næring. En mindre flik av planområdet er i nordøst avsatt til landbruk (LNFR).

Økonomi

Vedtak av detaljreguleringsplanen medfører ingen økonomiske forpliktelser for Indre Fosen kommune.

Innkomne merknader ved varsel om oppstart

Oppstartsmøte med Indre Fosen kommune ble holdt den 31.01.20. Det ble varslet planoppstart i mars 2020. Til sammen 10 innspill er registrert etter varsel om oppstart (se vedlegg 1).

Uttalelse fra andre utvalg

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

JA/NEI

Nei, men vil være høringspart
Nei
Nei
Nei
Nei

Vurdering/alternative løsninger

Kommunedirektøren har følgende kommentarer til planmaterialet:

Garasje/parkering i kjeller

Planbeskrivelsen fastslår at det skal etableres kjeller under den østlige delen av bygningen, og at carporter skal etableres i bakkeplan. Krohaugen ligger sentralt plassert i Leksvik sentrum, og planforslaget bør vurdere/utrede mulighetene for etablering av parkering i kjeller. Dette vil frigjøre verdifull plass på bakkenivå, både til oppholdsareal og for bedre utnyttelse av tomtearealet.

Plankonsulent har blitt utfordret til å si noe om mulighetene for å legge garasjer/parkering i kjeller, og har svart som følgende:

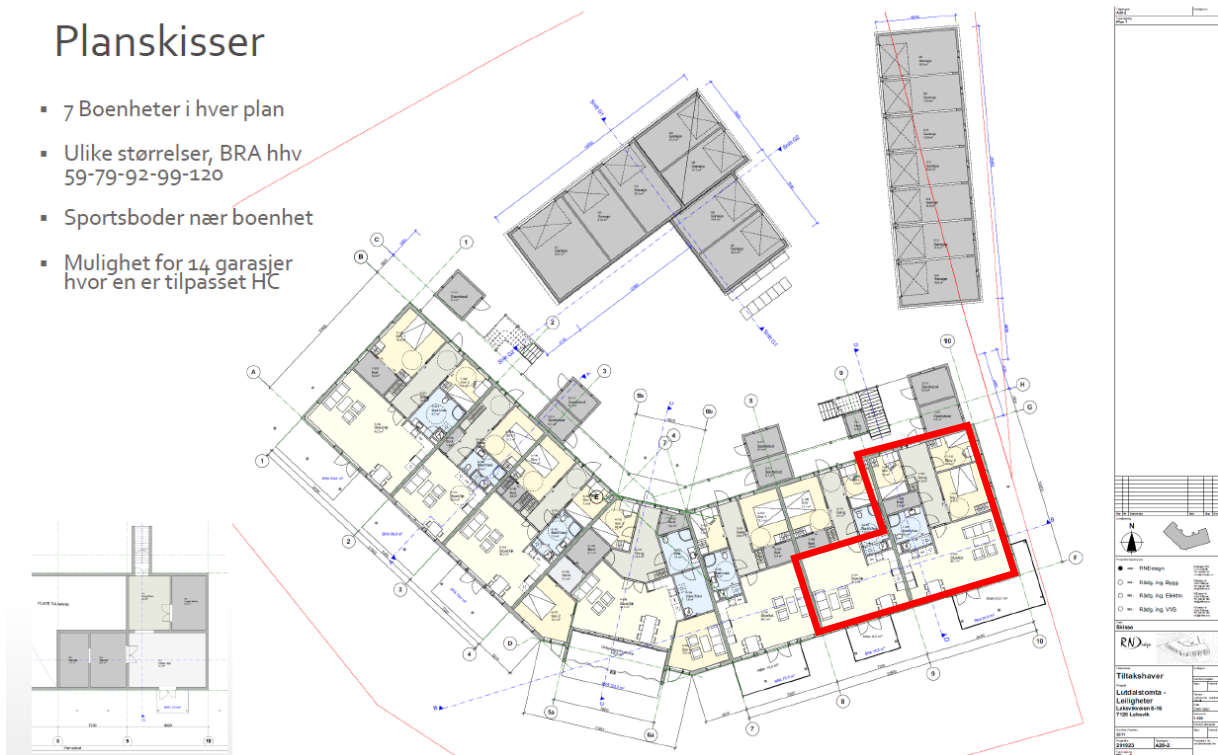
I planarbeidet ble det gjort en innledende vurdering av om det er mulig å legge parkering i sokkel eller kjeller i stedet for på bakken. Det ble tidlig konkludert med at dette ikke lot seg gjøre uten store terrenginngrep. Det ble derfor vurdert som hensiktsmessig å heller bruke garasjebyggene som skjerming mot vei og naboeiendom. Disse to bygningskroppene kan da bidra til å danne et skjermet tun foran inngangspartiet.

Det legges opp til at planen kan gjennomføres ved i størst mulig grad å bygge tilpasset terreng. Dette gjøres ved at det bygges sokkel under en liten del av leilighetsbygget, der hvor eksisterende terreng er tilpasset sokkel uten at man trenger å fjerne store mengder masse. Dette er i sørøstre del av leilighetsbygget.

Bildet under er et utsnitt av mulighetsstudien som er vedlagt planbeskrivelsen. Den sørøstre delen av leilighetsbygget som er markert med rød strek, angir sokkelens plassering. Resten av bygget etableres på plate på mark.

Planskisser

- 7 Boenheter i hver plan
- Ulike størrelser, BRA hhv 59-79-92-99-120
- Sportsboder nær boenhet
- Mulighet for 14 garasjer hvor en er tilpasset HC



Terrengsnitt fra mulighetsstudien (snitt T5 og T6) viser at sokkelen ligger i svært hellende terreng. Forholdene for etablering av parkeringskjellier er svært krevende, og fører til at alternativet har blitt valgt bort.

Gatetun og kjøremønster

Kjøring på tomta er i dag tillatt på vegareal og gatetun, som ligger innimellom bebyggelsen. Gatetun innebærer blandet trafikk av kjørende eller gående, uten av noen av gruppene har et klart definert bevegelsesareal. Parkeringsareal er spredt på 3 steder (SPA1-3) og fordelt på 2 carporter.

Renovasjonsløsningen er etablert omtrent midt i planområdet, og en fremtidig renovasjonsbil må kjøre (og snu?) i arealet mellom carportene. Før planforslaget sendes til 2.gangs behandling bør plankonsulent vurdere fremtidig kjøremønster på tomta, både for personbiler, men også for renovasjonsbiler. Det er viktig å vurdere andre løsninger enn at (renovasjons-) bilen skal snu inne i planområdet, da det ikke er ønskelig at store kjøretøyer rygger i dette boligfelt, hvor det kanskje leker barn.

Av samme grunn bør det vurderes om noe av parkeringsarealet skal samles på samme sted (f.eks. SPA1 og SPA2).

Byggegrense

Byggegrense i planforslaget er satt i formålsgrensa for boligformål (se vedlegg 8). Kommunedirektøren mener denne fremgangsmåten potensielt kan vanskeliggjøre fremtidig utnyttelse av tomta, hvis det skulle bli senere endringer. Planforslaget bør vurdere alternativet med å legge byggegrense 10 meter fra midtlinje veg. Hvis dette alternativet velges, må det inn i bestemmelser og kart, og at det presiseres at utenfor byggegrensen er tillatt med parkering (SPA) og etablering av støyskjerm/støttemur mot veg (innenfor område GV1).

Kommunedirektøren vil oppfordre Trøndelag fylkeskommune til å uttale seg til en fremtidig alternativ løsning med byggegrense 10 meter fra midtlinje veg.

Geoteknikk

Geoteknikk - De geotekniske grunnundersøkelsene er gjennomført av Geomidt AS (se vedlegg 5). Det er imidlertid ikke gjennomført en kontroll av rapporten av et uavhengig firma. Planområdet ligger på elve- og bekkeavsetning jf. NGU's løsmassekart (se avsnitt 5.9.1.1). Kommunedirektøren anbefaler at det gjennomføres en uavhengig kontroll av den geotekniske rapporten før planen blir sendt på 2. gangs høring.

Rekkefølgekrav for fortau

Av hensyn til trafikksikkerhet og folkehelsen bør det etableres rekkefølgekrav for fortau langs Fv. 755; fortau må etableres før brukstillatelse kan gis. Fv. 755 på stedet (Krobrua) karakteriseres som trafikkarlig, blant annet fordi svingene på Fv. 755 som ligger på hver side av Krobrua vanskeliggjør sikten. Krobrua er også for smal til at både myke og harde trafikanter skal ferdes der samtidig.

Av hensyn både til eksisterende innbyggere i Leksvik, men også for nye beboere i Krohaugen, bør fortau etableres så snart som mulig, og senest før nye beboere flytter inn på Krohaugen. Krobrua vil være en fremtidig skoleveg, men også hovedferdselsåren for gående og syklende som skal østover til/fra sentrum. Krohaugen ligger like øst for sentrum. Etablering av fortau på strekningen vil samtidig føre til at kommunen vil slippe fremtidige krav om skoleskyss for skolebarn (2.-10.trinn).

Også for dem som skal benytte kollektiv vil fortau på Krobrua være en viktig forbedring. Nærmeste bussholdeplass ligger 350 meter fra planområdet, over Krobrua, ved kommunehuset Leksvik.

Kommunedirektøren anbefaler at det knyttes rekkefølgekrav til det regulerte fortauet innenfor plangrensene: Før brukstillatelse kan gis skal fortau langs Fv. 755 være ferdig etablert.

Oppsummering

Planen vurderes som godt gjennomarbeidet. Både muligheter og begrensninger er grundig belyst og ivaretatt. I saksfremlegget er det trukket frem et tre tema som med fordel bør belyses før planen blir sendt på 2. gangs behandling. Etter kommunedirektørens synspunkt er punktene ikke til hindring for at planen kan sendes på høring.

Kommunedirektøren anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i 6 uker, jf. plan- og bygningslovens bestemmelser, under forutsetning av at det knyttes rekkefølgekrav til etablering av fortau.

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. Planbestemmelser, datert 30.09.2020
2. Planbeskrivelse, datert 30.09.2020
3. Plankart
4. Vedlegg 1 Sammenstilling uttalelser oppstartvarsel
5. Vedlegg 2 Sammenstilte uttalelser oppstartvarsel 1
6. Vedlegg 3 Sammenstilte uttalelser oppstartvarsel 2
7. Vedlegg 4 ROS-analyse med analyseskjema
8. Vedlegg 5 Geoteknisk notat
9. Vedlegg 6 Innledende støyvurdering
10. Vedlegg 7 Trafikk og trafikksikkerhet
11. Vedlegg 8 Temakart byggegrenser
12. Vedlegg 9 Mulighetsstudie
13. Vedlegg 10 Godkjenning søknad fravik Fv. 755 avstand g/s-veg

Utrykte vedlegg:

- Kommunedelplan for Blankbygda, planid. 505417181999005, vedtatt 28.4.1999