

Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
36/19	Arealutvalget	24.05.2019
41/19	Kommunestyret	06.06.2019

Saksbehandler: Siri Vannebo

Arkivsak: 2019/2071

Dato: 16.05.2019

PlanID 16242014009 Reguleringsplan for Rissa kolonihage - sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Reguleringsplan for Rissa kolonihage med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.
2. Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningslovens § 12-12, og Delegasjonsreglement for Indre Fosen kommune.

Saksprotokoll i Arealutvalget - 24.05.2019

Behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

1. Reguleringsplan for Rissa kolonihage med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.
2. Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningslovens § 12-12, og Delegasjonsreglement for Indre Fosen kommune.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 06.06.2019

Behandling:

Vedlegget reguleringsbestemmelser manglet i sakspapirene til kommunestyret.

Dette vedlegget ble lagt fram i møtet (se tekst i ramme):

AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankartet datert 21.02.2018.

FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål, med feltangivelser som vist på plankartet:

Pbl § 12.5 pkt 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Pbl § 12.5 pkt 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Pbl § 12.5 pkt 3 GRØNNSTRUKTUR

Pbl § 12.5 pkt 5 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

Pbl § 12.5 pkt 6 HENSYNSSONER

§1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1.0 Boligbebyggelse (1110)

1.1.1 Felles for all boligbebyggelse

- Kan bygge enebolig og garasje.
- Garasje skal være integrert i eneboligen.
- Garasje kan være maks 50 m2.
- Parkering på egen tomt.
- Utnyttelsesgrad er maks 50% BYA.
- Det er ikke tillatt med blanke takflater.
- Fargeskalaen som skal brukes på yttervegg og tak skal ligge innenfor skalaen for jord- og bergfarger.
- Eksisterende bolig (B1) kan bruke tradisjonsfarger – hvitt eller oker våningshus og røde eller oker uthus.
- Det skal søkes faglig assistanse om man finner risikoområder på byggetomten knyttet til marine avsetninger (kvikkleire).
- Tilplanting av sår etter bygging er kun tillatt med stedegen vegetasjon.

1.1.2 –Høyder

Tomte nr.	Planert tomt	Maks etasjer
B 4		2 etg. m/sokkel
B 5	Kote 13,5	1 etg. m/ sokkel
B 6	Kote 13,5	1 etg. m/ sokkel
B 7	Kote 13,5	1 etg. m/ sokkel
B 8	Kote 14,5	3 etg.
B 9	Kote 14,5	3 etg.
B 10	Kote 14,5	3 etg.
B 11	Kote 14,5	3 etg.

1.1.3 Før tillatelse til tiltak blir gitt, skal det utarbeides en situasjonsplan som skal vise:

- Eneboligens plassering
- Andre hus på eiendommens plassering
- Eiendomsgrense
- Byggegrense
- Tilkobling til vann/avløp
- Universell utforming
- Vise parkeringsareal
- Vise avkjørsel
-

1.2.0 Lekeplass (1610)

- L 1 Etableres når rekkefølgekrav er tilstede
- Det tillates oppført mindre reversible konstruksjoner

§ 2 § 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1.0. Kjøreveg (2011)

- Kjøreveg inn i boligområdet, der er bredden satt til 3,5 meter.
- Alle sår i terrenget etter vegbygging skal tildekkes og beplantes med stedefgen vegetasjon.

2.2.0 Fortau (2012)

- Det etableres fortau i forbindelse etablering av nye busslommer.

2.3.0 Annen veggrunn (2019)

- Sår i terrenget skal tildekkes og reetableres med stedefgen vegetasjon.
- Annen veggrunn skal etableres i 3 meters bredde.

§ 3 GRØNNSTRUKTUR

3.1.0 Friområde (3040)

- Det tillates oppført mindre, reversible konstruksjoner.

§ 4 LANDBRUKS,- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

5.1.0. - LNFR (5100)

- Bruken av områdene er underlagt jord- og skoglovens bestemmelser.

§ 5. HENSYNSSONER

5.1.0 Angitt hensynssone

6.1.1 - 510 – Hensyn landbruk

- Innenfor denne sonen er det ikke lov å gjennomføre flatehogst.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1.1. Lekeplass L 1 skal etableres når 4 av boligtomtene er bebygget.

6.1.2. Fortau etableres i forbindelse med etablering av busslommer.

Endelig vedtak:

1. Reguleringsplan for Rissa kolonihage med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.
2. Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningslovens § 12-12, og Delegasjonsreglement for Indre Fosen kommune.

Oppsummering:

Planforslaget er utarbeidet av Kystplan AS på vegne av forslagsstiller Rissa kolonihage AS.

Denne saken har vært til behandling i tidligere Rissa kommune i perioden 2014-2017, og var på høring i perioden 12.05. – 23.06.2016. Opprinnelig planforslag omfattet et større planområde på begge sider av fylkesvegen. Alle høringsuttalelser fra 2016 som gjelder områder som nå er tatt ut av planen, er gitt kommentar «ikke relevant» i tabellen i saksframlegget under.

Basert på konklusjoner fra tiltakshavers geotekniske konsulent, er planforslaget endret og planens avgrensning er betydelig redusert.

- Alle områder nord og vest for fylkesveien (Kristian P. Bergs vei) er tatt ut av planområdet.
- Plangrensen er i foreliggende forslag begrenset til de områdene som ikke vil kunne bli berørt av eventuell skredaktivitet fra Botn eller områder nord mot Flytelva.

Saksutredning

Følgende uttalelser kom inn da planforslaget var på høring.

Uttalelsen er sendt inn av <navn> samt sammendrag av innhold i uttalelsen	Vurdering av uttalelsen/forslag til løsning
Fosen Renovasjon: Avsender ønsker at det blir lagt til rette for henting av avfall og tømning av slamavskiller(e) fra fritidsbebyggelse og boliger i området. Hvis renovasjonsdunkene skal plasseres ved hver enkelt bolig, må det opparbeides snuplass for lastebil i enden av veien. Alternativt må avfallet bringes fram til avkjørsel. Fosen Renovasjon ønsker at etablert plass for hytter renovasjon (container) kan bli stående evt. regulert inn i planen.	Det er lagt til rette for felles plass for avfallsdunker for boligene. Alle fritidstomter inkl. område for hytter renovasjon er tatt ut av planen, så dette er ikke lenger relevant.
Fosen naturvernforening: a) Krav om av planen må konsekvensutredes. b) Foreslåtte utbyggingsområder berører områder med viktige naturinteresser. c) Hele 100-metersbeltet mot sjø må holdes fritt for inngrep. d) Ingen områder som er satt av til LNFR-formål i gjeldende kommunedelplan	a) Plangrensen er redusert slik at utbyggingsområder tilsvarer områder avsatt til bolig i kommunedelplan Rissa. Innspillet er ikke lenger relevant. b) Plangrensen er redusert slik at utbyggingsområder tilsvarer områder avsatt til bolig i kommunedelplan Rissa. Innspillet er ikke lenger relevant.

<p>Rissa må omdisponeres. Matjord må ikke tillates omdisponert</p> <p>e) Ved å tillate utbygging i området vil man utløse økt transportbehov, økt trafikk og økt utslipp av klimagasser. Kommunen bør styre arealutviklingen slik at transportbehovet reduseres.</p> <p>f) Det stilles spørsmål om trafikksikkerheten blir tilstrekkelig ivarettatt når fylkesvegen går tvers gjennom planområdet, og det bygges tett inntil vejen på begge sider.</p> <p>g) Avløp og forurensing: utslipp fra nye boliger vil føre til økt tilførsel av uorganisk og organisk stoff med gjødslingseffekt til Botn.</p>	<p>c) Plangrensen er redusert slik at utbyggingsområder tilsvarer områder avsatt til bolig i kommunedelplan Rissa. Alle utbyggingsområder ligger på oversiden av fylkesvegen. Innspillet er ikke lenger relevant.</p> <p>d) Plangrensen er redusert slik at utbyggingsområder tilsvarer områder avsatt til bolig i kommunedelplan Rissa. Innspillet er ikke lenger relevant.</p> <p>e) Planforslaget er i tråd med overordnet plan (kommunedelplan Rissa).</p> <p>f) Planavgrensningen er endret. Det legges opp til bebyggelse kun på sørøst-siden av fylkesvegen. Trafikksikkerheten ivaretas ved én felles avkjørsel fra boligområdet til fylkesvegen. Boligeiendommene kan velge å plassere gjerde i byggegrense mot vejen.</p> <p>g) Det er kommunal spillvannsledning ved Flyta, og de nye boligene må tilknyttes dette anlegget.</p>
<p>Fylkesmannen: Samordner statlige uttalelser: <u>NVE:</u></p> <p>a) Skogslia/åsen øst i området avsettes som hensynssone fare med tilhørende bestemmelser som forbyr flatehogst.</p> <p>b) Forholdet geoteknikk/grunnforhold må endelig avklares i forbindelse med reguleringsplan arbeidet og ikke utsettes til byggesak.</p> <p>c) Forholdet til flomfare/erosjon dokumenteres gjennom flomberegning. Evt. nødvendige avbøtende tiltak som skulle vise seg nødvendig for å ivareta sikkerheten mot flom, må inngå i reguleringsforslaget.</p> <p><u>Fylkesmannen:</u></p> <p>a) Med hjemmel i jordloven § 9 har Fylkesmannen innsigelse til omdisponering av arealene parsellhage 1 og 2. Områdene må videreføres som LNFR-områder. Det vil være mulig å benytte arealene som foreslått innenfor dette formålet.</p> <p>b) Med henvisning til Rissa kommunes egen kommuneplan og med bakgrunn i vannressursloven § 11 og naturmangfoldloven §§ 4 og 5</p>	<p><u>NVE:</u></p> <p>a) Lia øst for byggeområdene er avsatt til hensynssone som forbyr flatehogst.</p> <p>b) Det foreligger en geoteknisk vurdering inkl. tredjepartskontroll som avklarer områdesikkerheten.</p> <p>c) Innsigelsen er ikke relevant lenger da planområdet er redusert.</p> <p><u>Fylkesmannen:</u> Innsigelsene a), b) og c) er ikke relevant lenger da planområdet er redusert.</p> <p>d) Støyrapport er utarbeidet og ligger vedlagt saken. Alle boliger som det reduserte planforslaget omfatter, har tilfredsstillende støyforhold iht støyretningslinjen.</p>

har Fylkesmannen innsigelse til alle inngrep innenfor byggeforbudsgrensen langs Flytelva.

- c) Med bakgrunn i plan- og bygningsloven § 1-8 og naturmangfoldloven §§ 4 og 5 (bevaring av arter og økosystemer) har Fylkesmannen innsigelse til bebyggelsen på vestsiden av fylkesvegen.
- d) På bakgrunn av T-1442/2012 har Fylkesmannen innsigelse til planen inntil det foreligger en støyrapport med Støysonekart som viser at det kan oppnås tilfredsstillende støyforhold for støyfølsom bebyggelse. Det må redegjøres for hvilke støyreducerende tiltak som er nødvendige å gjennomføre for å oppnå tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442/2012.

Faglige råd:

For at jordlovens regler om driveplikt, jfr. §8, skal kunne følges opp på en best mulig måte, bør det innarbeides en bestemmelse om at utleide arealer ikke kan fradeles.

Det bør gjøres en ny gjennomgang av ROS-analysen der vurderingene utdypes og kvalitetssjekkes for å sikre at analysen viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål jfr. plan- og bygningsloven § 4-3.

Det bør legges inn hensynssoner i plankartet, samt vedtas bestemmelser om utbyggingen i sonene som er nødvendig for å avverge skade og tap, jfr. plan- og bygningsloven § 4-3.

Statens vegvesen:

- a) Det må utarbeides en støyrapport og T-1442/12 må legges til grunn i det videre arbeidet.
- b) Næringsområdet i planen må tas ut, da det strider mot overordnet plan, og vi ikke kan se at det er gjort godt nok rede for begrunnelsen til at Rissa kommune vurderer det som hensiktsmessig å legge et næringsområde her.

Faglige råd:

Sosi-koden for busslommene bør endres til sosi-kode 2073 <<kollektivholdeplass>>, for å sikre arealet juridisk.

De faglige rådene er fulgt ved at plangrensen er redusert slik at kun områder avklart til byggeformål i kommunedelplan Rissa inngår i planen. Videre er planforslaget endret slik at potensielle risiko- og sårbarhetsforhold er kraftig redusert. Plankartet er oppdatert med hensynssone som ivaretar sikkerheten knyttet til fare for ras fra lia over boligene (hogstforbud).

Statens vegvesen:

- a) Støyrapport er utarbeidet og ligger vedlagt saken. Alle boliger som det reduserte planforslaget omfatter, har tilfredsstillende støyforhold iht støyretningslinjen.
- b) Næringsområdet er tatt ut av planen.

Faglige råd:

Busslommen er vist med kode 2073 kollektivholdeplass.

<p>Planen bør ha inntegnet byggegrenser mot Fv 142, for å unngå at hver tiltakshaver for se må søke om dispensasjon fra vegloven. Hvis det ikke tegnes inn byggegrenser, gjelder generell byggegrense på 50 meter fra vegmidte.</p>	<p>Det er tatt inn byggegrenser mot fylkesvegen.</p>
<p>Statens vegvesen (på vegne av fylkeskommunen som vegeier): Innsigelser:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) På grunn av umiddelbar nærhet til fv 142 må følgende områder vest for fv 142 tas ut av planen: <ul style="list-style-type: none"> - Område for utleiehytter, inkludert parkeringsareal. - Område for tekniske anlegg. - Avkjørsel til parkeringsplass P3 må flyttes lengre vekk fra brua. b) Parkeringsplass P2 må tas ut av planen, eller flyttes lengre unna fylkesvegen. c) Alle avkjørsler skal ha inntegnet sikktrekant. 	<p>Plangrensen er endret så innsigelsene under a) og b) er ikke lenger relevante.</p> <p>Det er tegnet inn sikringszone – frisikt i tilknytning til ny avkjørsel (innsigelse c)).</p>
<p>Petter Lian: Avsender har innspill vedr. hvordan planforslaget vil påvirke utsikten fra hans eiendom gbnr 65/2.</p>	<p>Innspillet er ikke relevant lenger da planområdet er redusert.</p>
<p>Randi Lian Berg (pva av eierne av gbnr 66/19): Avsender har innspill vedr. hvordan planforslaget vil påvirke deres eiendom.</p>	<p>Innspillet er ikke relevant lenger da planområdet er redusert.</p>
<p>(Sør-)Trøndelag fylkeskommune: Innsigelse: Ut fra allmennhetens interesser, de verdier som finnes i den nære strandsonen samt nærhet til fylkesveg må utleieenhetene med adkomst og parkering tas ut av planen, eller flyttes ut av 100-metersbeltet langs sjø, samt byggegrense langs fylkesvei.</p> <p>Faglige råd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - V1 bør flyttes mellom B2 og næringstomt. - Det bør vises adkomst til næringstomten. - Naustområdet bør tas ut, da dette strandarealet ser ut til å være det best egnete badeområde innenfor planområdet. - Stranda bør være et fellesgode for de bakenforliggende boligene, samt allmennheten. - Molo/fiskebrygge bør tas ut av planen og sjø/strandarealene friluftsområder sjø/land forbeholdes allmennheten. 	<p>Innsigelsen er ikke relevant lenger da planområdet er redusert.</p> <p>De <u>faglige rådene</u> er ikke relevante lenger da planområdet er redusert.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - De bør inn i bestemmelsene at kantvegetasjonen langs Flytaelva beholdes. - Sjøarealene ved badeplassen reguleres til friluftsområde i sjø. - Plangrensen kan med fordel utvides til å omfatte de nærmeste sjøarealene, og reguleres til friluftsområde. 	
<p>Gisle H. Bedin: Avsender har innspill vedr. hvordan planforslaget vil påvirke hans eiendom gbnr 66/1, samt naturmangfold og grunnforhold/ras og flom.</p>	<p>Innspillet er ikke relevant lenger da planområdet er redusert, samt at det er gjort en geoteknisk vurdering (se vedlegg) vedr områdestabilitet.</p>
<p>Frode og Odd Arne Amundsen (gbnr 66/20): Avsender har innspill vedr. hvordan planforslaget kan påvirke deres eiendom mht fare for kvikkleireskred.</p>	<p>Innspillet er ikke relevant lenger da planområdet er redusert, samt at det er gjort en geoteknisk vurdering (se vedlegg) vedr områdestabilitet.</p>

Med bakgrunn i krav om geotekniske vurderinger, har tiltakshaver har valgt å redusere planområdet betydelig. Reduksjonen har medført at grunnlaget for innsigelsene har falt bort, og merknadene som gjaldt det opprinnelige planforslaget ikke er relevante lenger.

Konsekvenser for kommunen

Direkte konsekvenser for kommunen: når et tiltak skal tilknyttes kommunalt ledningsnett, så praktiserer kommunen å ta kostnaden med å føre fram ledninger til reguleringsgrensen (eller tomtegrensen). I dette tilfellet ligger det kommunal spillvannsledning ved gården Flyta, det er en avstand på ca 400 m til planområdet. Ledningen må krysse elva Flyta. Kommunen må foreta en kostnadsvurdering og innarbeide tiltaket i økonomi- og handlingsplanen. Ved gjennomføring av planen kan det gi indirekte konsekvenser for kommunen ved at lokalt næringsliv styrkes. Forutsatte tiltak på fylkesveien/i tilknytning til fylkesveien må i utgangspunktet opparbeides og bekostes av tiltakshaver (eller tiltakshaver avtaler annen ansvarsfordeling med fylkeskommunen). Private veier og annen infrastruktur innen planområdet må opparbeides av tiltakshaver.

Uttalelse fra andre utvalg

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

JA/NEI

Nei, men fikk saken til høring.
Nei, men fikk saken til høring.
Nei, men fikk saken til høring.
Nei, men fikk saken til høring.

Kommunikasjonstiltak

Rådmannen sørger for kunngjøring av planvedtaket etter kommunestyrets behandling.

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Planbeskrivelse