

Indre Fosen kommune
Rådhusveien 13
7100 Rissa

Rissa, 25.11.2020

Planinitiativ

(Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L)

Planinitiativ for	Del av gbnr 124/80 Sundsmyr i Rissa sentrum
Utarbeidet av	Kystplan AS
Datert	25.11.2021

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Kystplan AS
	Kontaktperson	Siri Vannebo
	E-post	Siri.vannebo@kystplan.no
	Telefon	90648645
Forslagstiller	Firma	Dyrendahl Bygg AS
	Kontaktperson	Svein Arne Dyrendahl
	E-post	dyrendahlbyggas@gmail.com
	Telefon	91813089
Hjemmelshaver	Navn	Inger, Mette Kristine og Sølvi Sand
	E-post / Telefon	-

Eventuelt andre relevante opplysninger

Dyrendahl Bygg AS har intensjonsavtale med hjemmelshaverne om kjøp av hele/deler av eiendommen.

Informasjon om planinitiativet

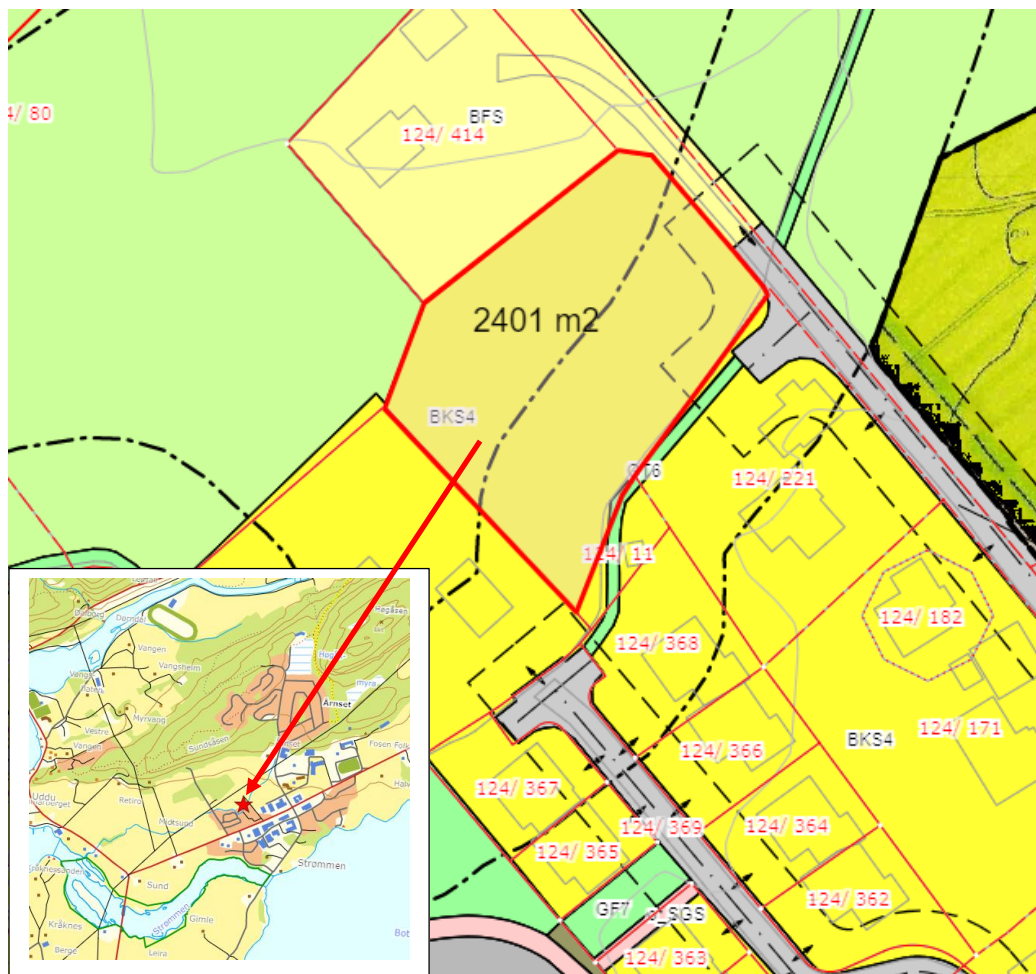
Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

- Hensikten med planen er å detaljregulere boligområde på den delen av eiendommen som er regulert til boligformål i områderegulering Rissa. Det gjelder 5 (kjeda) eneboliger med fellesgarasje, felles uteopphold/leikeområde, felles gjesteparkering, samt andre utendørs fellesfunksjoner som naturlig tilhører et boligområde.
- Fremtidig arealformål vil i hovedsak være bolig.

2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Planavgrensning og lokalisering



Figur 1. Foreslått planområde

Planområdet ligger i Rissa sentrum. Avgrensningen følger eiendomsgrensen og formålsgrensen for område BKS4 i områderegulering Rissa sentrum. Størrelsen på området er ca 2,4 daa.

Beskrivelse av planområdet

Dagens arealbruk av området er landbruk. Iht matrikkelinformasjon er området et sameie (se opplysninger på side 1).

Tilstøtende arealbruk er privat vei i nordøst, boligområder mot nord-nordvest samt fra sørøst til sørvest. Mot vest grenser området til dyrkajord over en strekning på ca. 20 m

Området ligger i et etablert boligområde i Rissa sentrum med frittliggende eneboliger og kjeda eneboliger i 1,5 – 2 etasjer. Det er forholdsvis store grøntarealer i de nærmeste boligområdene. Det er forholdsvis flatt i området med ca 1 m fall fra grensen mot bnr. 414 mot sørøst til Årnsetbekken.

3 Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Ev. forholdet til overordna planer og føringer

- Statlige planretningslinjer for klima og energiplanlegging og klimatilpasning

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Veileder om unge i plan og byggesak
- Veileder om universell utforming i planlegging
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

Alle disse statlige føringene handler om tema som er relevante for planarbeidet.

Forholdet til kommuneplan

Flere innbyggere er et overordna mål i samfunnsdelen. Denne planen kan relateres til flere strategier for å nå dette målet, bl.a. sentrumsnærhet, nærhet til infrastruktur og offentlig kommunikasjon, reduksjon i transportbehov.

Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Detaljregulering for Sundsmyr vil så langt det er hensiktsmessig følge bestemmelsene i områderegulering Rissa sentrum. Ved avvik vil dette begrunnes.

Områderegulering Rissa sentrum har følgende bestemmelser som gjelder for SKB4:

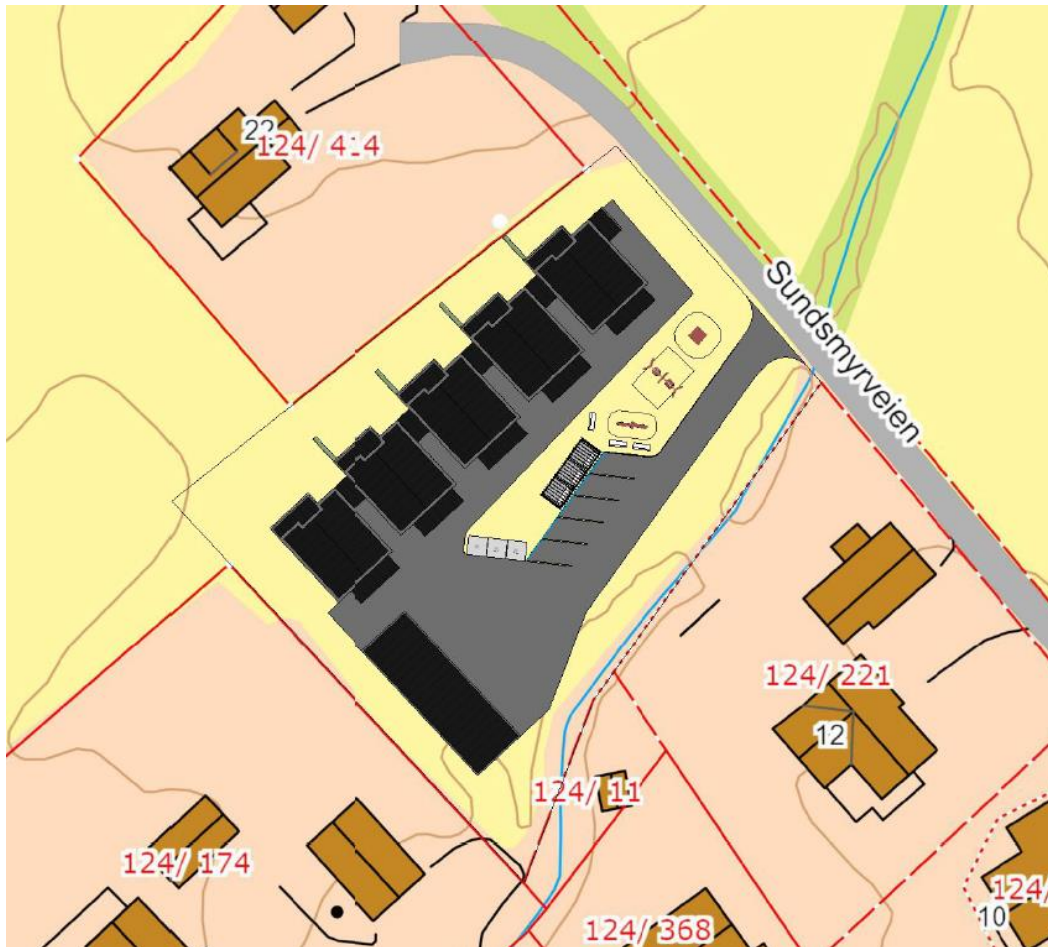
- Relevante fellesbestemmelser i pkt 3.1
- Krav om detaljregulering i pkt 3.2.2
- Relevante bestemmelser for hele planområdet i pkt 4.1
- Relevante fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg pkt 5.1.1
- Bestemmelser for konsentrert småhusbebyggelse område BKS4 (se nærmere beskrivelse i pkt 4)
- Bestemmelser for turveg GT6 dersom denne blir berørt
- Bestemmelser for faresone H320 pkt 6.1.2

Forholdet til eventuelt pågående planarbeid

Det pågår revisjon av kommuneplanens arealdel, men vi antar at dette planarbeidet ikke vil ha noen betydning for denne detaljreguleringen da kommunen nettopp har vedtatt ny områderegulering for Rissa sentrum.

4 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Det planlegges for fem (kjeda) eneboliger med felles garasje, felles uteopphold/leik, samt andre fellesfunksjoner. Boligene med uteområder vil bli planlagt iht bestemmelsene for område SKB4 med unntak av takform. Områdereguleringen har krav om saltak og maks 1,5 etasjer uten kjeller. Planlagt bebyggelse vil forholde seg til høydekravet, men for å kunne tilby større fleksibilitet i valg av løsninger, vil man planlegge for flatt tak. Da kan kundene velge om de ønsker kjøkken og stue i første eller andre etasje. Boligene planlegges med BYA på ca 90 m², og fellesgarasje ca 110 m² BYA. Se figur 2 og 3. Tiltakshaver har vært i kontakt med kommunen for en førstevurdering av om avvik fra takform kan aksepteres, og de fikk svar i epost datert 29. oktober der kommunen vurderer at området ligger i bakkant og i enden av det eksisterende småhusområdet, noe som gjør det akseptabelt med annen takform og type bebyggelse her.



Figur 2. Situasjonsplan. Kilde: Dyrendahl Bygg AS



Figur 3. Perspektiv mot nordvest. Kilde: Dyrendahl Bygg AS

5 Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Beskriv tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Vår foreløpige vurdering er at prosjektet vil være godt tilpasset både landskapet og omgivelsene. Området er flatt, og bygningene vil volummessig være tilpasset eksisterende bebyggelse. Det planlegges med felles uteopphold/leik som vil fremstå i samme skala som grøntarealer i den omkringliggende bebyggelsen. Utvendige farger på ny bebyggelse bør tilpasses området.

6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?

- Det er en faresone flom som berører planområdet. Bestemmelsen for faresonen blir hensyntatt i detaljreguleringen ved at boligene trekkes mot nord. Videre planlegges adkomsten nord for bekken for å unngå behov for kulvert el.l.
- Iht NGU's temakart har planområdet svært stor og stor mulighet for marin leire. Det er utført flere grunnundersøkelser i/i nærheten av området ifm områdereguleringen, og det er flere datarapporter og geotekniske vurderinger som er gjort juridisk bindende, men disse er ikke tilgjengelige sammen med øvrige plandokumenter i kommunes innsynsløsning for arealplaner. Dette løses ved at man får utført en vurdering av områdesikkerheten iht NVE veileder 1/2019 i arbeidet med detaljreguleringen.
- Det er ingen utfordringer knyttet til brann, eksplosjonsfare, trafikksikkerhet, foruresning, støy el.l så langt vi kjenner til. Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp

7 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

(Jf. forskrift om konsekvensutredninger [§ 6](#) og [§ 8](#)).

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning da den er i tråd med overordnet plan.

8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Er det vesentlig interesser som berøres av planinitiativet?

Så langt vi kan se er det interessen knyttet til Årnsetbekken som er en vesentlig interesse. Denne vil bli hensyntatt i tråd med bestemmelsene i områdereguleringens Rissa.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?

Statsforvalteren, Trøndelag fylkeskommune, NVE, Statens vegvesen, Nettselskapet AS, Fosen Renovasjon IKS, TBRT IKS, Rissa vannverk SA, Mattilsynet, Sametinget, Indre Fosen kommune v/relevante sektorer/enheter/råd

Omtal prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Vi legger opp til en standard medvirkningsprosess iht plan- og bygningsloven.

Vennlig hilsen

Siri Vannebo
Planlegger/prosjektleder
Kystplan AS

Vedlegg til planinitiativet:

1. Situasjonsplan
2. Tomteplan
3. To perspektiver