

Planinitiativ – anmodning om oppstartmøte

Detaljreguleringsplan for Krobakken

**Detaljreguleringsplan for Krobakken,
31.08.2023
Versjon 2.0**

Om vurderingen			
Tittel		Planinitiativ – anmodning om oppstartmøte, Detaljreguleringsplan for Krobakken	
Metode for vurdering			
Distribusjon		Denne rapporten kan kun gjengis i sin helhet. Gjengivelse av deler av rapporten kan kun skje etter skriftlig tillatelse fra Kystplan AS. I slike tilfeller skal kilde oppgis.	
<i>Versjonshistorikk:</i>			
Nr	Dato	Revisjonsbeskrivelse	<i>Utført av</i>
1	22.08.2023	<i>Første utgivelse</i>	<i>Monica Jensø</i>
2	31.08.2023-	<i>Revidert etter innspill fra tiltakshaverne</i>	<i>Monica Jensø</i>
	-	-	
<i>Oppdragsgiver</i>			
Tiltakshavere:		Rissa sentrumsbygg as v/Olbert Aasan, Arnfinn Seim Robin Rokseth	
Plannavn		Detaljreguleringsplan for Krobakken	
PlanID			
Kontaktperson		Olbert Aasan	
<i>Oppdragsansvarlig</i>			
Selskap Adresse Organisasjon nr.		Kystplan AS Torget 3, Fillan, 7240 HITRA 990 958 246	

Innhold

1 Innledning	4
2 Formålet med planen	4
3 Planområdet og omgivelsene	4
4 Planstatus og rammebetingelser	6
4.1 Overordnede planer.....	6
4.2 Statlige retningslinjer	6
4.3 Gjeldende reguleringsplan.....	6
5 Presentasjon av prosjektet / planideen	10
6 Virkninger på omgivelsene	11
7 Samfunnssikkerhet – Risiko og sårbarhet	11
8 Konsekvensutredning	12
9 Planprosessen og samarbeid/medvirkning	12
9.1 Fremdrift.....	12
9.2 Medvirkningsprosess	13
10 Nødvendige avklaringer i oppstartmøte	13

1 Innledning

Kystplan er engasjert av 3 grunneiere for utarbeiding av detaljreguleringsplan for boliger på eiendommene gnr. 122, bnr. 4, 23, 285 i Rissa, Indre Fosen kommune.

Forslag til navn på plan: **Detaljreguleringsplan for Krobakken, gnr. 122, bnr. 4 m fl.**

Ansvarlige for planinitiativet er følgende:

Fagkyndig	Firma	Kystplan as
	Kontaktperson	Jon Birger Johnsen
	E-post	Jon.birger.johnsen@kystplan.no
	Telefon	+47 995 34 661
Forslagsstiller/ Hjemmelshaver	Navn	Rissa Sentrumsbygg AS v/Olbert Aasan, grunneier av gnr. 122, bnr. 4
	E-post/telefon	Olbert.aasan@gmail.com
Forslagsstiller/ Hjemmelshaver	Navn	Arnfinn Seim, grunneier av gnr. 122, bnr. 23
	E-post/telefon	Arnfinn.seim@indrefosen.kommune.no
Forslagsstiller/ Hjemmelshaver	Navn	Robin Rokseth, grunneier av gnr. 122, bnr. 285
	E-post/telefon	Robin.rokseth@jci.com

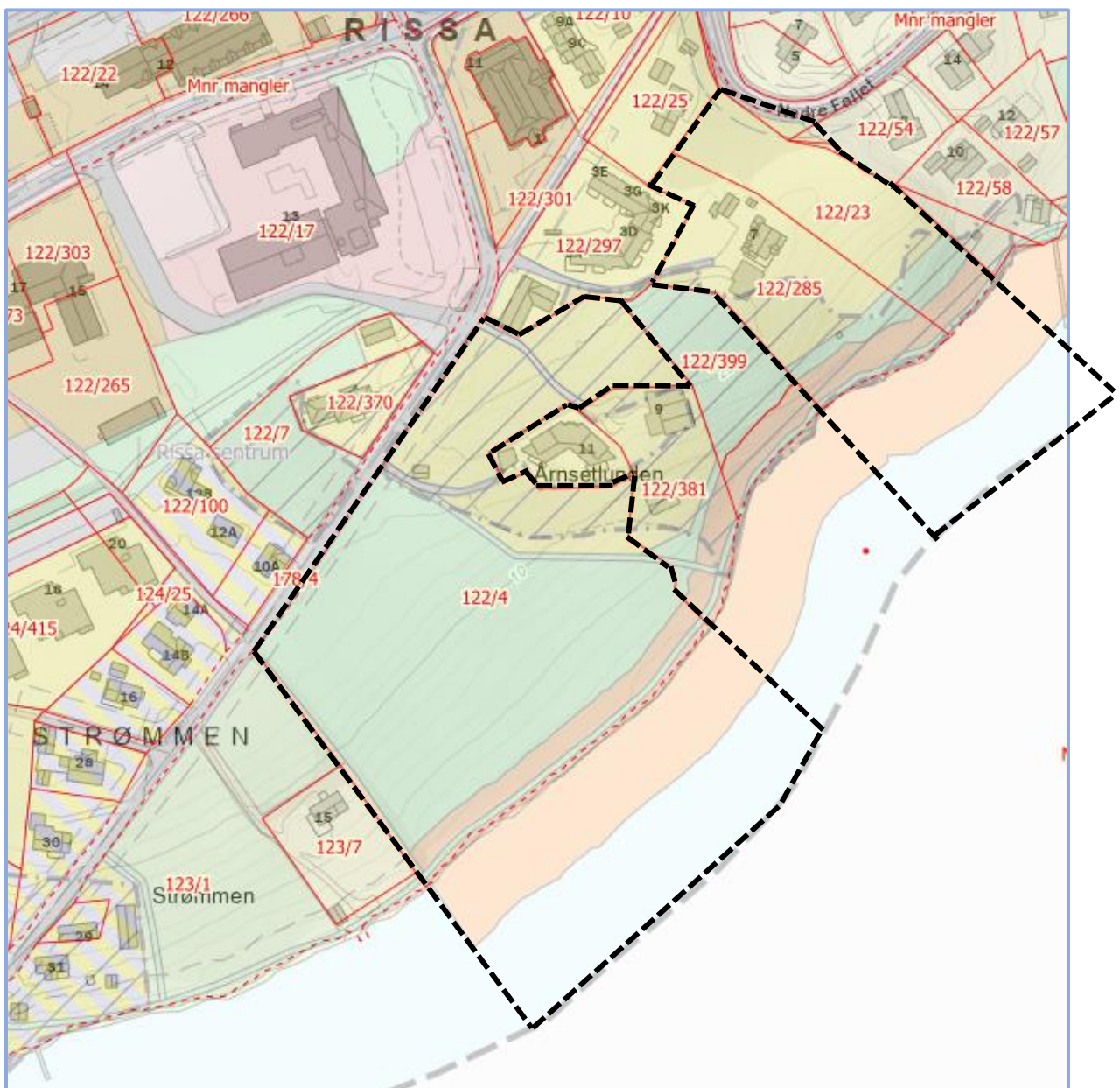
2 Formålet med planen

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide detaljreguleringsplan for boliger innenfor omsøkte planavgrensning, Det ønskes tilrettelagt for varierte boligtyper i et sentrumsnært og sjønært område.

3 Planområdet og omgivelsene



Figur: ortofoto over planområdet, samt sørlige del av Rissa sentrum



Figur: Foreslått planavgrensning

Planområdet ligger i utkanten av Rissa sentrum, på sørsida, ned mot Botn. Området omfatter eiendommene gnr. 122, bnr. 4, 23 og 285. Størrelsen på foreslåtte planområde er totalt ca. 39,4 daa (vestre del av planområdet har et areal på ca. 26,6 daa, den østre parsellen har et areal på 12,8 daa.)

Deler av området er pr. i dag landbruksareal i drift (fulldyrka jord), i tillegg er store deler av området skogkledd (Årnsettlunden). Planområdet er lett skrånende ned mot Botn, og omkranses av eksisterende småskala boligbebyggelse, i hovedsak eneboligbebyggelse, med noe tettere sentrumsbebyggelse mot nord.

Området er sørvendt og har gode solforhold, samt fin utsikt mot Botn.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel

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.

Kommuneplanens arealdel

For Indre Fosen kommune gjelder pr i dag arealplanene som er vedtatt i tidligere Rissa og Leksvik kommuner fram til ny arealplan for Indre Fosen kommune vedtas. Det pågår revisjon av kommuneplanens arealdel. Det antas at dette planarbeidet ikke vil ha noen betydning for denne detaljreguleringen da kommunen nylig har vedtatt områderegulering for Rissa sentrum.

4.2 Statlige retningslinjer

Følgende overordnede retningslinjer vil være førende for planarbeidet:

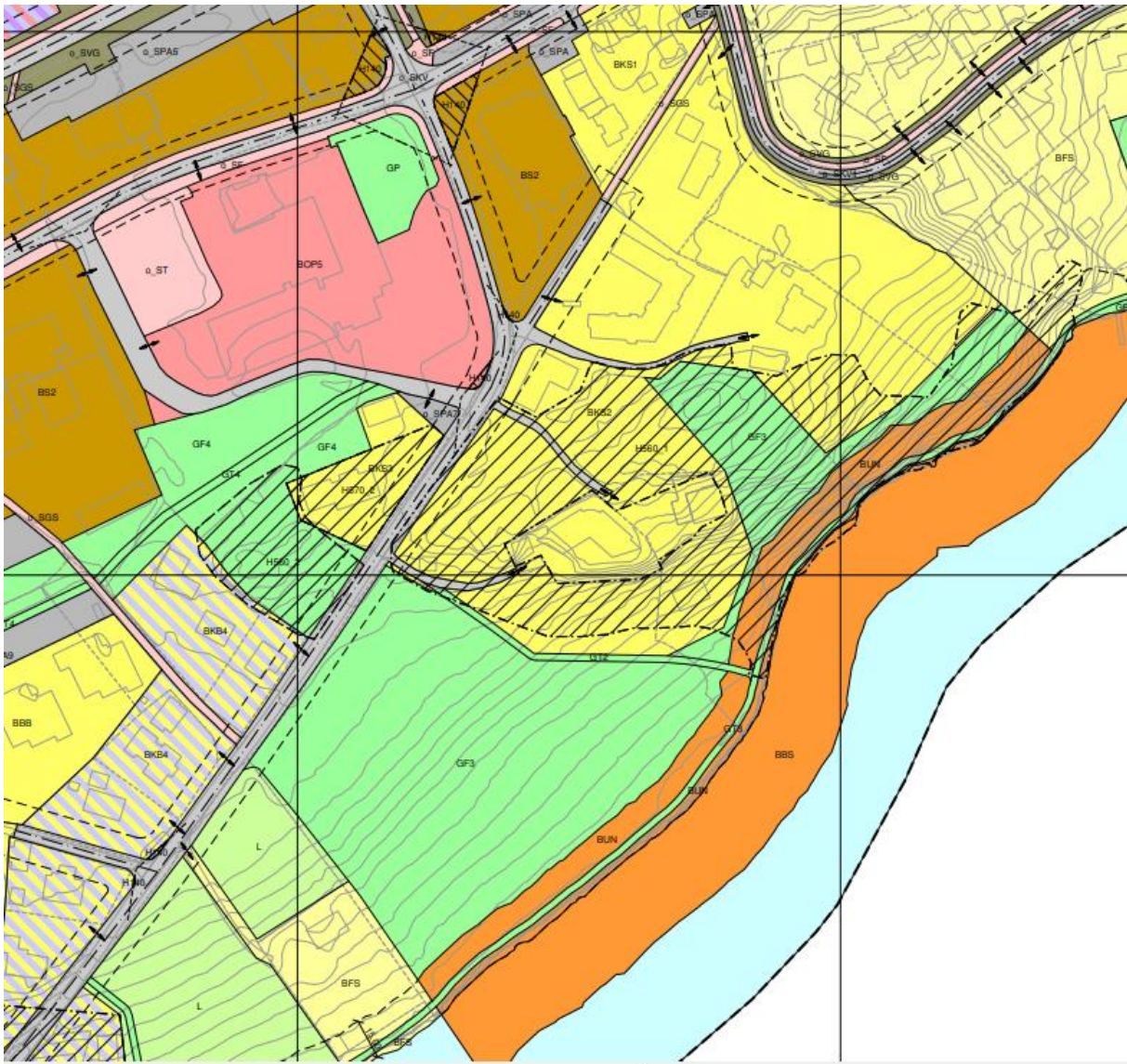
- Statlige planretningslinjer for klima og energiplanlegging og klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Regional plan for arealbruk 2022-2030
- Regional plan 2015-2020 klima og energi Sør-Trøndelag
- Trøndelagsplanen 2019-2030

Veiledere knyttet til arealplanlegging:

- 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

4.3 Gjeldende reguleringsplan

Planområdet ligger innenfor områderegulering Rissa sentrum (PlanID 50542013004). I denne planen er planområdet avsatt i hovedsak til boligformål, i tillegg til naustformål, grønnstruktur, tursti langs Botn, og omfattes delvis av hensynssone naturmiljø Årnetlunden.



Figur: utsnitt av områderegulering for Rissa sentrum.

Krav om utarbeiding av detaljreguleringsplan:

§3.2.2 Innenfor følgende områder angitt som konsentrert småhusbebyggelse: BKS2, BKS3 og BKS4, må det utarbeides detaljreguleringsplan. Deler av områdene kan detaljreguleres hver for seg.

§3.2.5: Felt BBS, BUN

Innenfor områdene angitt til BBS - flytebrygger og BUN - uthus/naust/badehus skal det utformes en detaljreguleringsplan. Plassering, antall og utforming av bygninger og brygger skal løses i detaljplanen. Geotekniske forhold samt påvirkning på Botn og naturverdier under vann må vurderes av fagkyndige. Før etablering av BBS - flytebrygger og BUN - uthus/naust/badehus kan tillates, skal sti GT3 langs Botn være ferdig prosjektert. Sti skal være ferdig bygd på eiendommen før flytebrygge og/eller naust skal etableres. Bygninger/brygger må ikke begrense allmennhetens tilgang til Botn, eller muligheten for etablering av tursti langs Botn.

Bestemmelser for boligbebyggelse generelt:

§5.1.3 Boligbebyggelse B (§12-7 nr. 1, 5)

B

Innenfor område regulert til boligbebyggelse – B skal det være en variert sammensetning av boliger, både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, samt eventuelt blokkbebyggelse. Det er krav om en tetthet for området samlet på 2,5 bolig per daa. Skog skal bevares så godt som mulig mellom bebyggelsen. Pr. boenhet skal det reguleres inn minimum 50 kvm til lekeplass og andre friområder. Uteoppholdsareal for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til leke- og friområder. Gangsti/turvei vestover ut til Sundsåsen, og til enden av Åsveien og Einerveien, skal sikres i fremtidig detaljregulering.

Deler av planområdet er avsatt til boligformål (BKS2), der følgende bestemmelser er gjeldende:

§5.1.4 BKS2

Eneboliger, rekkehus, 2-mannsboliger og 4-mannsboliger, leilighetskompleks.

Utnyttelsesgrad minimum %-BYA = 30% maksimum %-BYA = 50%. Bygninger kan oppføres i inntil 2,5 etasjer i tillegg til kjeller.

Når området er ferdig utbygd, skal nordlige del ved Årnsetlunden inneholde minimum 30 boenheter til sammen. Uteoppholdsareal for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til leke- og friområder. Leiligheter skal fortrinnsvis ha garasje i bygningenes kjellerplan. Minimum 50% av parkeringsbehov skal forsøkes dekt av parkering i bygning eller felles parkeringshus.

§5.1.9 (..) BBS

Innenfor området tillates etablert flytebrygger uten større faste forankringer i sjøbunnen. Dette skal være mindre fellesbrygger uten felles driftsselskap. Formålet inkluderer også båtopplag på land. Alle flytebrygger i området skal være åpen for allmenheten. Før søknad om byggetillatelse skal det vurderes hvilken påvirkning tiltaket vil kunne ha på naturverdier under vann.

BUN

Området BUN kan benyttes til etablering av uthus, naust og/eller badehus. Det tillates etablert maksimum 20 hus innenfor området. Etableringen må ikke begrense allmenhetens tilgang til Botn, eller muligheten for etablering av tursti langs Botn.

Grønnstruktur:

§5.3.1

Fellesbestemmelser for grønnstruktur (§12-7 nr. 1, 4, 6, 10) I områder vist som grønnstruktur kan det ikke oppføres bygg eller anlegg eller gjøres terrenginngrep som reduserer områdets grønnstrukturverdi. Ved tiltak skal eksisterende landskapsformer og vegetasjon bevares i størst mulig grad. Det skal benyttes vanlige norske treslag ved etablering av ny vegetasjon. Før gjennomføring skal det foreligge en opparbeidelsesplan godkjent av kommunen. Det skal legges vekt på bruk av bestandige materialer av høy kvalitet og robusthet. Materialbruk og detaljer skal utformes for lave drifts- og vedlikeholdskostnader. Den varierte naturen og verdifull nærheten til Trondheimsfjorden/Botn må ivaretas. Helhet og sammenheng med natur/sjø må vektlegges, spesielt i grøntområder.

Turvei

Turvegene skal være offentlige og utformes på en måte som gjør at de faller naturlig inn i landskapet og omkringliggende terreng.

GT1 – GT2 Forbindelser mellom Krobakken og sti langs Botn. Turstiene skal opparbeides 2-3 m bred.

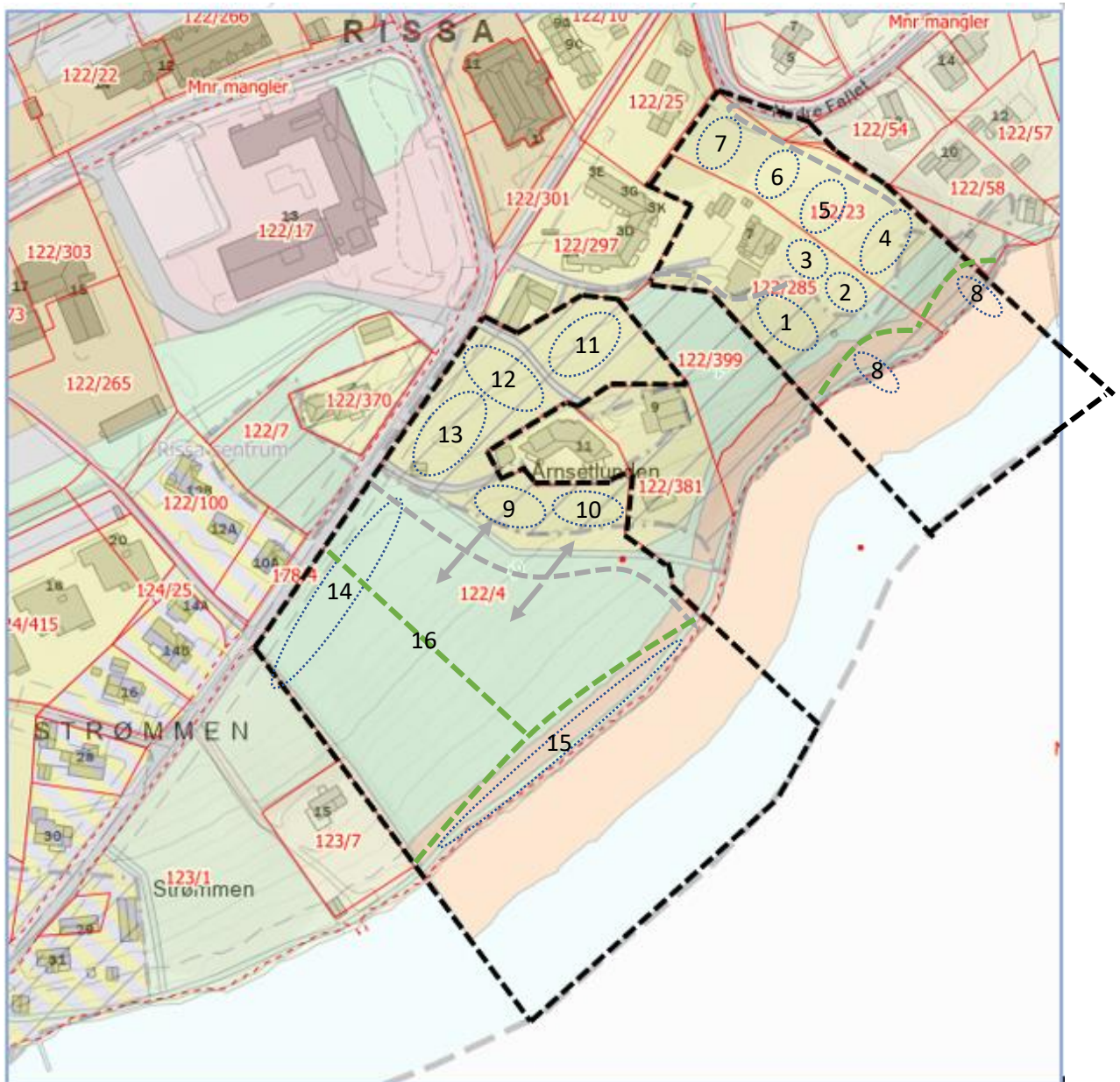
Friområde GF3: Området skal tilrettelegge for kontakt mellom bebyggelsen og Botn. Det er tillatt å etablere reversible installasjoner som bålplass, stor fast grill, gapahuk mm. innenfor området

Hensynssone naturmiljø Årnsetlunden: (H560-1)

Trær og vegetasjon skal mest mulig bevares, og bare fjernes der de kommer i direkte konflikt med veg eller bygninger.

Fjerning av trær og annen verdifull vegetasjon bør skje etter en faglig vurdering og i samråd med kommunen.

5 Presentasjon av prosjektet / planideen



Figur: Oversikt over ønsket arealbruk

Det er ønskelig å utvikle variert boligbebyggelse, både boligblokker, konsentrert småhusbebyggelse og eneboliger, med tilhørende infrastruktur, i området:

- Eneboligtomter (1-7 og 9-10)
- Naust og flytebrygge (8)
- Boligblokk med 12-14 boenheter, parkering i kjeller/1. etg. (11, 12)
- eneboligtomter eller annen boligtype (13)
- Småhusbebyggelse (14)
- Minimum 20 naust (15)
- Boliger/terrassehus, park, lekeplass, grillhytte og sti gjennom området (16)

- Justering av veitraseer og stitrase. Sti ønskes beholdt gjennom området, men justerer plasseringen noe. Det foreslås også justering av stitraseen langs Botn på flere steder.

Det skal utarbeides VAO-plan som del av planarbeidet.

Planarbeidet skal styrke Rissa sentrum som et aktivt og kraftfullt kommunesenter for bosetting, via at det tilrettelegges for variert boligbebyggelse og sammenhengende grøntområder og parker i det sjønære, sørvendte området.

6 Virkninger på omgivelsene



Figur: 3D eksisterende situasjon, hentet fra kommunekart

Dimensjonene og volumene i den ønskede bygningsmassen vil tilpasses godt til landskapet og den eksisterende bebyggelsen som omkranser området fra før. Høyere boligblokker mot nord vil forholde seg godt mot sentrumsbebyggelsen beliggende nord for planområdet. Eneboligbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse vil for øvrig stå godt til eksisterende eneboligbebyggelse i området.

Terrenget er lett skrånende ned mot Botn, i sørvendt terreng. Dette vil bidra til gode utsikts- og solforhold i området.

Tilrettelegging for område med park og lekeplass i GF3, samt en tursti som knytter sti fra område på nordsida av veien sammen med stien langs Botn, vil være positivt for friluftsmulighetene i området, samt for folkehelseperspektivet.

7 Samfunnssikkerhet – Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet innledende ROS-analyse for planarbeidet. Denne er vedlagt anmodningen om oppstartmøte. De største utfordringene vedrørende samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet er følgende:

- Grunnforhold/stabilitet i byggegrunn/kvikkleire/løsmasseskred/radon

- Naturmiljø (Registrerte arter av nasjonal forvaltningsinteresse, funksjonsområde for arter, laks/sjøaure)
- Vannforekomst med redusert økologisk tilstand
- Landbruk
- Automatisk fredete kulturminner
- Stormflo og havnivåstigning
- Store nedbørsmengder

8 Konsekvensutredning

I henhold til forskrift om konsekvensutredninger §6 skal planer for tiltak i forskriftens vedlegg I konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

Iht. vedlegg 1, pkt. 25, omfatter dette nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnet plan, og de fleste områdene og tiltakene tilsier at det ikke er nødvendig å gjennomføre konsekvensutredning. Det som er avvikende fra overordnet plan er ønske om en viss utbygging av boliger innenfor område som i overordnet plan er avsatt til grønnstruktur (GF3).

Det vises her til regjeringens veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven, kapittel 8.1.3, som omtaler punkt nr. 25 i vedlegg I til forskriften («Nye bolig- og fritidsområder»): Med bakgrunn i tidligere bestemmelser, hva som ble sagt ved lovendringene i 2017 (Prop. 110 L (2016-2017)), og sagt i høringsnotatet ved revisjonen av forskriften i 2017, legges det til grunn at i bestemmelsen er det ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse. Ved utvidelse av eksisterende bolig- og fritidsboligområder, må utvidelsen i seg selv være på 15 dekar eller mer, og omfatte et område som tidligere ikke er avsatt til utbyggingsformål for at regulering kommer inn under bestemmelsen om konsekvensutredning.

Arealet for området avsatt til grønnstruktur (GF3) som via reguleringsarbeidet søkes omdisponert til utbyggingsformål blir maksimalt 13,3 daa. Det legges derfor til grunn at det i dette tilfellet ikke er krav om KU og planprogram.

I henhold til forskriftens §8 skal planer eller tiltak i forskriftens vedlegg II konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. En kan ikke se at planen omfatter slike tiltak.

9 Planprosessen og samarbeid/medvirkning

9.1 Fremdrift

Planinitiativ og anmodning om oppstartmøte oversendes Indre Fosen kommune	uke 34
Gjennomføring av oppstartmøte	uke 38
Varsling av planoppstart	uke 40

9.2 Medvirkningsprosess

Det legges opp til en standard medvirkningsprosess, iht. plan- og bygningsloven.

Foreløpig oversikt over offentlige instanser og sektormyndigheter som skal varsles om planoppstart:

Statsforvalteren i Trøndelag	sftlpost@statsforvalteren.no
NVE Region Midt-Norge	rm@nve.no
Statens vegvesen	firmapost@vegvesen.no
Trøndelag fylkeskommune	postmottak@trondelagfylke.no
Mattilsynet – Fosen og Innherred	postmottak@mattilsynet.no
Trøndelag brann- og redningstjeneste	postmottak@tbrt.no
Nettselskapet AS	post@nettselskapet.as
Fosen Renovasjon	post@fosen.renovasjon.no
Rissa Vannverk SA	post@rissa-vannverk.no
Fosen Naturvernforening	mosteras@online.no
Indre Fosen kommune (distribueres til interne mottakere):	postmottak@indrefosen.kommune.no
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse	Marit Vaarheim
Barn og unges repr. i plansaker	Siri Kristine Størseth
Indre Fosen ungdomsråd	Kine Larsen Kimo
Indre Fosen elderåd	Marit Vaarheim
Trafikkfaglig råd	Jon N Tviberg/Linda Garnes
Næringsrådet	Torbjørn Dahle

I tillegg vil naboer og andre berørte parter bli direkte varslet via digital forsending.

10 Nødvendige avklaringer i oppstartmøte

En ser behov for avklaring av følgende forhold i oppstartmøtet:

- planavgrensningen
- maksimal høyde på bebyggelse innenfor planområdet, etasjeantall for blokker
- antall naust i naustområdet
- rekkefølgebestemmelsen i områdeplanen: «Sti skal være ferdig bygd på eiendommen før flytebrygge og/eller naust skal etableres».
- utnyttelsesgrad for området
- krav om matjordplan?