



## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
064/24	Utvalg for Samfunnsutvikling og forvaltning	18.06.2024

### **Plansak for offentlig ettersyn - detaljregulering av Boliger Osaelva, gbnr. 161/76 og 161/93 - PlanID 2023001**

#### **Oppsummering**

Detaljregulering av *Boliger Osaelvbrua, gbnr. 161/76 og 161/93*, skal tilrettelegge for etablering av 16 boenheter, fordelt på to 2-etasjers bygg. Det legges opp til lavblokkbebyggelse, med tilhørende kjøreveg og lekeplass. Planområdet ligger langs fylkesveg 6362 vest for Oselvbrua, innerst i Sørfjorden, og har en størrelse på omtrent ca. 4,7 daa. Planområdet grenser mot Sørfjorden i sør, og på motsatt side av fylkesveg i nord er det landbruksområder med fylldyrket jord.

På eiendommen er det i dag næring i form av byggevareforhandling med tilhørende lagerlokale, samt parkering- og noe grøntareal.

Gjeldende plan for området er *Kommuneplanens arealdel 2010-2021* fra gamle Rissa kommune, planID 16242010006, der området avsatt til arealformål LNF.

Forslagsstiller er Råkvågveien 40 AS, og planen utarbeides av Norgeshus AS.

Planforslaget vurderes som tilstrekkelig utredet og kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak**

1. Indre Fosen kommune ved Utvalg for Samfunnsutvikling og forvaltning, vedtar at forslag til detaljregulering av *Boliger Osaelvbrua, gbnr. 161/76 og 161/93*, planID 2023001, skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i seks uker jf. plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve deler av reguleringsplanene *Strandlia boligfelt*, planID 162419955070 og *Mælan sentrum*, planID 162419875030, ved godkjenning av *Boliger Osaelvbrua, gbnr. 161/76 og 161/93*, planID 2023001.

## Utvalg for Samfunnsutvikling og forvaltning 18.06.2024

### Behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt

### USOF - 064/24 vedtak

1. Indre Fosen kommune ved Utvalg for Samfunnsutvikling og forvaltning, vedtar at forslag til detaljregulering av *Boliger Osaelvbrua, gbnr. 161/76 og 161/93*, planID 2023001, skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i seks uker jf. plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve deler av reguleringsplanene *Strandlia boligfelt*, planID 162419955070 og *Mælan sentrum*, planID 162419875030, ved godkjenning av *Boliger Osaelvbrua, gbnr. 161/76 og 161/93*, planID 2023001.

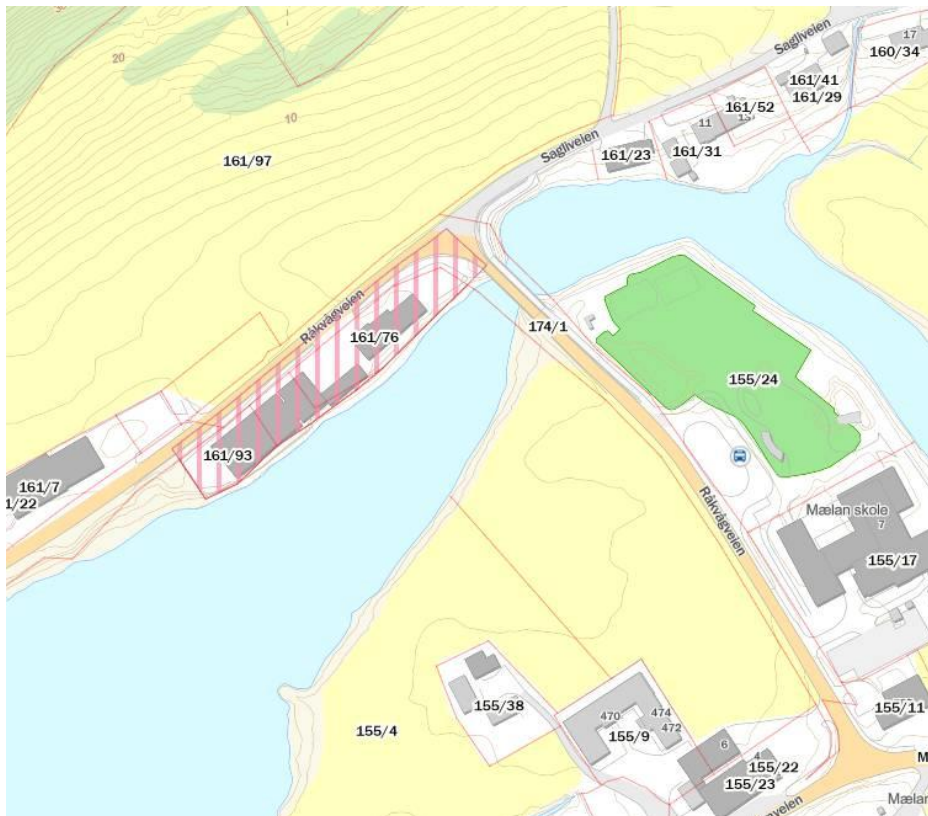
### Saksutredning

#### ***Bakgrunn for saken***

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbygging og tilhørende infrastruktur i planområdet. Planen omfatter etablering av 16 nye boenheter fordelt på to to-etasjes bygninger. Forslagstiller er Råkvågsveien 40 AS, med Norgeshus AS som plankonsulent.

#### ***Planområdet***

Planområdet ligger langs fylkesveg 6362 Råkvågsveien, vest for Oselvbrua innerst i Sørfjorden. Planområdet, skravert i kart under, dekker ca. 4,7 dekar og inkluderer eiendommene gbnr. 161/76 og 161/93, samt en del av fylkesvegen for å sikre siktsone ved avkjørsel og for å sikre opparbeidelse av fotgjengerfelt over fylkesvegen fra planområdet til eksisterende gang- og sykkelveg. I dag består området av nærings- og lagerbebyggelse, parkeringsplasser og noe grøntareal. Planområdet grenser mot vann i sør, og på motsatt side av fylkesvei i nord er det landbruksområder med fylldyrket jord. De resterende arealene som omkranser området, består hovedsakelig av spredt bebyggelse, beite, åpen fastmark, fulldyrket jord og barskog. På motsatt side av Osaelva ligger blant annet Mælan skole og matbutikk.

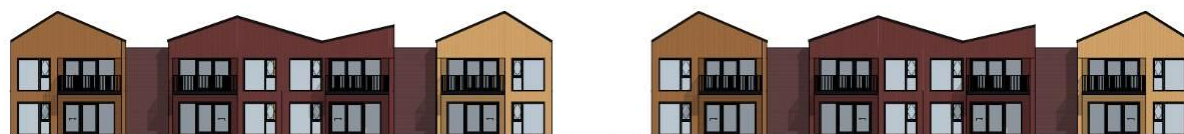


Oversiktskart, med planområde skravert i rødt.

## Planforslaget

### Bebyggelse og uteoppholdsareal

De planlagte bygningene har to etasjer og er plassert og utformet slik at de skal harmonisere med landskapet. Med bakgrunn i at arealet er relativt flatt der bygningene planlegges, er det ikke behov for store terrenginngrep. Den eksisterende støttemuren mot fjorden videreføres.



Fasade sett fra sør på foreslåtte bygninger i mulighetsstudien (vedlegg 1).

Utnyttelsesgraden er satt til maks. 40 % BYA, og det er tatt inn bestemmelse om at det skal være minimum 14 boenheter på boligområdet.

De private uteoppholdsarealene er plassert vendt mot fjorden, slik at de får gode solforhold og blir skjermet mot støy fra fylkesvegen. Mellom bygningene reguleres en felles lekeplass med lett adkomst for alle beboerne. Lekeplassen vil ha gode solforhold på morgenen og midt på dagen (solstudie i vedlegg 15).

### Adkomst og parkering

Adkomst skjer via fylkesveg 6362, og interne adkomstveger legges til rette for utrykningskjøretøy. Det reguleres for maksimalt 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet.

## Konsekvensutredning

Reguleringsplanen er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger § 6, *Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding*, jf. Vedlegg I pkt. 25 *Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan*.

I veilederen *Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven*, har departementet uttalt at det i bestemmelsen er ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse, og at 15 daa kan være et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område på en viss størrelse.

I denne planen er området for langt under 15 daa. Planforslaget vurderes dermed ikke å utløse krav om konsekvensutredning etter § 6.

Planen omfatter ikke tiltak beskrevet i forskriftens §§ 7 og 8.

### ***Planoppstart og innkomne merknader***

Planinitiativ ble mottatt av kommunen 15.03.2023, og oppstartsmøte ble avholdt 31.03.2023.

Planoppstart ble annonsert i Fosna-Folket, på kommunens hjemmesider og direkte per brev til sektormyndigheter, naboer og andre berørte parter 28.04.2023. Komplette planforslag ble mottatt av kommunen 27.05.2024, med korrigeringer 03.06.2024.

Innspill til oppstartsvarselet er oppsummert og kommentert av plankonsulent i vedlegg 13, og alle innspill er vedlagt i sin helhet i vedlegg 14. Kommunen anser at planforslaget har fulgt opp innkomne merknader tilfredsstillende.

### ***Forholdet til eksisterende planer***

Området er avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel 2010-2021 for Rissa kommune. Det er ingen gjeldende reguleringsplan for eiendommen, men området overlapper delvis med to eksisterende reguleringsplaner.; *Strandlia boligfelt*, planID 162419955070 og *Mælan sentrum*, planID 162419875030. Planene møtes i vegkryss mellom Råkvågveien og Sagliveien.

### ***Vurdering av planen***

#### Samfunnssikkerhet

Gjennom ROS-analysen ble det avdekket mulige uønskede hendelser som krevde tiltak og oppfølging i planforslaget. De viktigste uønskete hendelsene for planen var knyttet til skred, store mengder nedbør/overvannsflom, elveflom og stormflo, støv og støy fra fylkesveg, og trafikksikkerhet for gående og syklende.

#### *Skred*

Planområdet ligger under marin grense, og i et område som har mulighet for sammenhengende forekomster marin leire jf. temakart fra NVE (2023). Det er utført en geoteknisk undersøkelse med prøvegraving for området. Undersøkelsen ble utført av Dr. Techn. Olav Olsen AS, og rapporten viser at store deler av planområdet framstår som oppfylte masser over berg. Det er flere bergblotninger på og ved planområdet. Rapporten konkluderer med at planområdet har tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred i tråd med NVEs veileder 1/2019. Se geoteknisk notat for mer info (vedlegg 6).

#### *Overvannsflom*

Det er utarbeidet en overordnet VA-plan av Structor Trondheim AS (se vedlegg 3), basert på krav i Indre Fosen kommune sin VA-norm. Planen redegjør for kapasiteter på omliggende spillvannsnett og

overvannsett, samt andre hensyn som må tas knyttet til VA-infrastruktur. Planen tar også for seg overvannshåndtering innad på tomten, samt overordnet tilgrensende flomveier. I byggesaken vil det bli innsendt en detaljert VAO-plan som skal godkjennes av kommunen. Dette kravet er inntatt i planbestemmelsene.

#### *Elveflom og stormflo*

Det er utført vannlinjeberegninger for Osaelva som viser utbredelse av vann ved 200-årsflom, med et klimapåslag på 20 % på dagens flomvannføring. Resultater fra vannlinjeberegningen viser at prosjektområdet ikke er utsatt for flom ved 200-årsflom.

Det er hentet kart over forventet havnivå fra Kartverkets løsning «Se havnivå» som viser at prosjektområdet heller ikke er utsatt ved havnivå ved 200-årsstormflo.

Flomvurderingen er utført av Dr. Techn Olav Olsen AS (vedlegg 7), og konkluderer med at planområdet har tilstrekkelig sikkerhet mot flom.

#### *Støv og støy*

Det er utført en støyvurdering av Brekke & Strand Akustikk AS i forbindelse med planforslaget (vedlegg 5). Beregninger fra vegtrafikk viser at planområdet nærmest Råkvågsveien i nord er utsatt for støynivåer tilsvarende gul støysone. Planlagt uteoppholdsareal og markterrasser/balkonger mot sør beregnes med tilfredsstillende støynivå. Med gjeldende planinndeling vil alle enheter ha tilgang på stille side og private uteoppholdsareal med støynivå under grenseverdi i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy, T-1442.

Tiltak fra støyutredningen er fastsatt i bestemmelsene.

I planbestemmelsene er det også tatt inn krav i forbindelse med støy i anleggsperioden (§ 5.2.2).

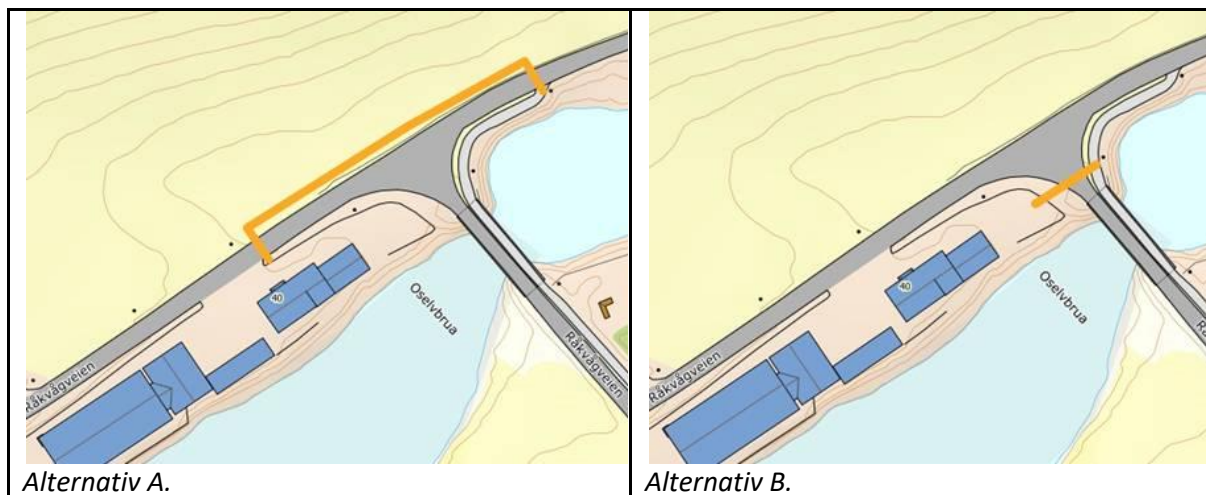
#### *Trafikksikkerhet*

I dag er det ingen fotgjengerovergang, fortau eller gang- og sykkelveg, som kobler planområdet til eksisterende gang- og sykkelveg på motsatt side av fylkesvegen i øst. Siden planforslaget legger opp til boligbebyggelse må det sikres trygg ferdsel for gående fra planområdet til blant annet Mælan skole og bussholdeplass, da det kan tenkes at skolebarn vil ferdes denne strekningen.

I oppstartsmøte mellom kommune og tiltakshaver, stilte derfor kommunen krav om at det opparbeides universelt utformet fotgjengerfelt over fylkesveien fra planområdet til eksisterende gang- og sykkelvei (alternativ B under, illustrasjon kopiert fra planbeskrivelsen).

Ved varsling av planoppstart, ga Trøndelag fylkeskommune tilbakemelding om at denne løsningen er utfordrende pga. sikt og krav til rekkverk inn mot bruer. Fylkeskommunen mente at løsningen for å gi skolebarna en trygg skoleveg vil være å bygge et fortau på ca. 230 meter på motsatt side av fylkesvegen i nord, bort til krysningspunktet på Saglivegen (alternativ A).

Gjennom planprosessen er det derfor vurdert to ulike løsninger for best mulig kryssing av gående over fylkesveg.



*Kartutsnitt som viser de to alternative krysningene av fylkesveien.*

I planbeskrivelsens punkt 6.7 er det vurdert følgende:

*Alternativ A viser en løsning med to krysningsspunkt over fylkesveg. Alternativet innebærer en noe lenger rute for gående, men kan gi bedre oversikt for kjørende da fotgjengeroverganger ligger i større avstand fra vegkryss. Dette alternativet innebærer noe inngrep på fulldyrket jord.*

*Alternativ B viser en løsning med et krysningsspunkt over fylkesveg. Dette gir en kortere gangvei. Fotgjengerovergang ligger nærmere vegkryss, men løsningen er innenfor krav om plassering av gangfelt i henhold til N100. Dette alternativet berører ikke fulldyrker jord, og krever lite inngrep i terreng.*

*Det er alternativ B som er valgt. Vurderingen er som følgende:*

*Gående vil ofte velge kortest mulig rute. Alternativ A innebærer to krysninger over fylkesveg og en lenger gå-rute. Det kan tenkes at gående ville valgt «snarveien» der alternativ B ligger uavhengig av om det er opparbeidet fotgjengerovergang og gangvei der. Dette vil kunne gi trafikkfarlige situasjoner. I tillegg er kortere avstand for gående positivt med tanke på nullvekstmålet for å øke andel gående. Alternativ B er også vurdert til det mest bærekraftige alternativet, da den krever mindre asfalt for å oppnå samme mål, i tillegg til at den ikke berører dyrket mark.*

I planbestemmelsene er det tatt inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av gang- og sykkelveg som skal koble planområdet mot eksisterende gangnettverk. Det settes også rekkefølgebestemmelse om at *Opparbeidelse av trafikkikkerhetstiltak på Råkvågveien skal være gjennomført før det gis brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet, og at En trafikkikker skoleveg skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til første bolig innenfor planområdet.* Trafikkikkerhetstiltak kan eksempelvis sikres ved å etablere fotgjengerovergang, senke fartsgrense og/eller etablere fartshumper.

Ved varsling om oppstart av planarbeidet, kom det tilbakemelding fra Statens vegvesen, Statsforvalteren i Trøndelag og Atb angående temaet myke trafikanter og kryssing av fylkesveien.

Statens vegvesens skrev at "Avkjørsel fra fylkesveg 6362 (Råkvågveien) og forholdet til den smale Osaelvbrua må avklares med Trøndelag fylkeskommune. Spesielt med tanke på at Mælan skole ligger på motsatt side av brua i forhold til planområdet".

Statsforvalteren uttrykte følgende: "Det bør være gode gang- og sykkelforbindelser i området og ut av området. Kommunen har i tilbakemeldingsbrev etter oppstartsmøte satt krav om opparbeidelse av fotgjengerfelt over fylkesveien fra planområdet til eksisterende gang- og sykkelvei med tanke på trygg ferdsel fra planområdet til Mælan skole. Vi støtter kommunen i dette kravet".

AtB skrev i sitt brev at "I referat fra oppstartsmøtet med kommunen står det at kommunen ønsker at myke trafikanter skal kunne ferdes trygt fra planområdet til Mælan skole. Kommunen setter dermed krav om at det opparbeides fotgjengerfelt over fylkesveien fra planområdet til eksisterende gang- og sykkelvei, som er universelt utformet. Vi støtter dette. Det vil sikre en trygg forbindelse til skolen og til nærmeste holdeplass".

Siden det er ulike syn rundt dette, er det innhentet uttalelse fra landbruksavdelingen og ungdomsrådet. Dette på grunn av at landbruksjord vil bli berørt ved alternativ A, og medlemmer i ungdomsrådet representerer brukergruppen skolebarn.

Uttalelse fra landbruksavdelingen:

Jordvernet er de senere åra kraftig innskjerpet, og påvirker vektlegging av de ulike hensynene kommunen skal ivareta i plan- og byggesaker. Løsningen med bygging av fortau på motsatt side av fv. 6362/ Sagliveien vil kreve omdisponering av anslagsvis 500 m<sup>2</sup> fulldyrka jord på eiendommen 161/97. Det aktuelle arealet er i aktiv drift. Landbruk mener det må søkes løsninger som ikke vil beslaglegge dyrka mark, eller være til ulempe for landbruket i området.

Ungdomsrådet ble spurt om hva medlemmene anså som mest trafikkikkert alternativ, og hvilken



løsning de selv ville valgt. Dette flyfotoet med markerte alternativ ble vist for å illustrere de to løsningene:



I referat fra møte 14.05.2024 står det:

*Ifølge en i ungdomsrådet (går på Mælan skole) bruker elevene allerede den grønne veien uansett. Det vil da også være mest logisk å legge veien på grønn strek. Det er lav fartsgrense i området, så vi mener det blir oversiktlig. Grønn vei kommer likevel til å bli brukt av elever og forbipasserende. Den røde veien ser upraktisk ut.*

Kommunen støtter vurderingene i planforslagets punkt 6.7. Alternativ A kan gi bedre oversikt og trafiksikkerhet, men spørsmålet er om denne ruten vil bli benyttet da den er lengre. Folk flest, ikke bare barn og unge, velger ofte kortest mulig vei, spesielt på en vei med lav trafikk og hastighet. Kommunen mener derfor at det er bedre å tilrettelegge fotgjengerovergang som i alternativ B, og samtidig påse at trafiksikkerhetstiltak som for eksempel opparbeidelse av fartshumper blir gjennomført. Fartsgrensen er i dag 50 km/t, og kan evt. søkes redusert. Om alternativ B velges, er det en forutsetning at det er tilfredsstillende siktforhold ved overgangen.

Om man ser på flyfoto tilbake i tid, ser man at det er tilrettelagt for kryssing, ved at det er asfaltert overgang mellom fylkesveien og gangfeltet (flyfoto under). Man kan derfor anse alternativ B som en videreføring av etablert overgang utarbeidet av veieier.



### Naturmangfold og vannmiljø

Forslaget til reguleringsplan er vurdert mot de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12. Konsekvensene av planen er vurdert til å ikke være i vesentlig konflikt med naturhensyn i området. Vurderingene kan leses i planbeskrivelsens punkt 7.6.

Planområdet ligger i nærheten til Sørfjorden og Osaelva, i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag. Sørfjorden (0320040300-C) har ifølge Vann-Nett økologisk tilstand god. Vannforekomsten Osaelva (133-82-R) har sitt utløp like øst for planområdet, og har ifølge Nann-Nett økologisk tilstand moderat grunnet blant annet avrenning fra fulldyrket mark og påvirkning av lakselus. Elva er definert som en anadrom strekning som fører sjøørret og laks.

Det er ikke funnet registreringer av biologisk mangfold-verdier av nasjonal eller regional verdi innenfor planområdet i naturbase eller artsdatakart.

### Landbruk

Det er ingen landbruksjord innen planområdet.

### Økonomi

Indre Fosen kommune forventes ikke å få utgifter som følge av planen, men vil få økte inntekter fra byggesaker og kommunale avgifter.

### ***Lover og forskrifter***

Planprosessen reguleres av plan -og bygningslovens kapittel 12, og forskrift av 2018, *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering*.

Reguleringsplan for Boliger Osaelvbrua blir fremmet som en detaljreguleringsplan etter pbl. § 12-3, og forskriften gir en praktisk tilnærming til hvordan planprosessen skal utføres ved private forslag.

### Politisk handlingsrom

Utvalg for samfunnsutvikling og forvaltning skal vedta om forslag til detaljregulering av *Boliger Osaelvbrua, gbnr. 161/76 og 161/93*, planID 2023001, skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i seks uker jf. plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.

Det politiske handlingsrommet gir 4 alternativer:

1. Utvalget vedtar kommunedirektørens forslag uendret, og planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn.
2. Utvalget vedtar kommunedirektørens forslag med mindre endringer foreslått av utvalget (f.eks. endre ordlyden i bestemmelser). Dette innebærer at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn med utvalgets endringer.
3. Utvalget anser at planforslaget er mangelfullt og/eller at det er behov for større endringer eller utredninger. Utvalget vedtar at planforslaget sendes tilbake til tiltakshaver for ytterligere endringer/utredninger.
4. Utvalget ønsker ikke å fremme planforslaget, og avslår å sende det til høring og offentlig ettersyn (stanser det). En slik beslutning baseres på utvalgets frie skjønn (forvaltningsskjønn). Utvalget kan ikke legge vekt på utenforliggende hensyn eller fatte en ren tilfældighetsavgjørelse.  
Siden forslaget for regulering av Osaelva ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel, kan et slikt avslag ikke kreves forelagt kommunestyret, jf. pbl. § 12-11.

Utvalgets vedtak etter pkt. 2-4 krever begrunnelse.



## **Konklusjon**

Planforslaget vil være med på å utvikle Sørfjorden og bidra til kommunens mål om å utvikle attraktive og levende tettsteder. Planen vil samtidig bidra til å oppfylle kommunens målsetting om etablering av varierte boligtyper.

Kommunedirektøren anbefaler at planen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i seks uker.

## **Kommunikasjonstiltak**

Varsel om planforslag på høring vil bli kunngjort på kommunens hjemmeside og i Fosna-Folket. Involverte myndigheter og berørte parter vil bli tilskrevet.

### Vedlegg

2023001 - Plankart 27.05.2024

2023001 Planbestemmelser - Rev A

2023001 Planbeskrivelse - Rev A

V1 Mulighetsstudie

V2 Sporingskurver buss

V3 Overordnet VA-plan og notat

V4 Oversiktskart

V5 Støyutredning

V6 Geoteknisk vurdering

V7 Flomvurdering

V9 Referat fra oppstartsmøtet

V10 2023001 ROS-analyse - Rev A

V11 Varslingsbrev

V13 2023001 Merknader med svar - Rev A

V14 Alle merknader - komplett

V15 2023001 Osaelvbrua Solstudie