

# Planinitiativ

etter Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven

Iht. ovennevnte avklares i nødvendig grad videre forskriftens § 1. *Krav til planinitiativet*, bokstaver a) til l) for anmodning om oppstart av detaljregulering:

## a) Formålet med planen

Formålet med planen er å omregulere tomtene med gnr/bnr 13/70 og 13/60 fra offentlig tjenesteyting til boligformål for lavblokker og rekkehus fra 2 til 3 etasjer gjennom en ny detaljreguleringsplan. I tillegg vil det planlegges for nødvendig infrastruktur tilhørende bebyggelse som planlegges (renovasjon, parkering, uterom m.m.).

Det kan ved behov avsettes plass til etablering av gang- og sykkelveg langsmed Kjerkveien forbi ny bebyggelse.

Plankonsulent er Voll Arkitekter på vegne av tiltakshaver Valsåsmyra 19 AS.

## b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Det kan regnes med en trafikkøkning i atkomstveien i forbindelse med nye boliger. Prosjektets størrelse vil likevel gjøre økningen beskjeden. Støy fra fylkesvei bør utredes og økning i trafikkmengde i lokalt vegnett vil vurderes i den totale støyvurderingen.

Prosjektet vil for øvrig føye seg godt inn i et etablert bomiljø med boliger på alle sider rundt.

Prosjektet kan bidra til å støtte lokalt næringsliv og eksisterende infrastruktur. forbindelse gjennom området vil ivaretas og bedres.

## c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges for boligbebyggelse med blokker og rekkehus. Det opparbeides private og felles uterom, atkomstvei og parkering i tillegg til renovasjonsløsning. evt. andre infrastrukturbehov som avdekkes i planarbeidet må også tas inn i den endelige planen.

Tidligere Rissa kommune sin "*Guide - Folkehelse, estetikk, miljø i alt vi gjør*" oppfordrer til bruk av stedegne arter eller nyttevekster ved beplantning.

Evt. ny gang/sykkelveg langsmed fylkesveien ivaretas gjennom plassering av den nye bebyggelsen tilbaketrasket fra veien.

## d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det planlegges for to blokker og kjeda eneboliger / rekkehus på 2 -3 etasjer. Foreløpige skisser viser bebyggelsen plassert etter ulike prinsipper, hvor forslag A og C er de, som for forslagsstiller, peker seg ut som mest relevante å jobbe videre med.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planområdet er bebygget i dag med tidligere eldreboliger/pleiehjem. Bebyggelsen har dermed uttjent sin funksjon slik den fremstår i dag. Bebyggelsen er ikke spesielt tilpasset dagens byggestandard og må vesentlig oppgraderes eller erstattes med nybygg for å tilpasses bl.a. dagens krav til lavt energiforbruk.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Omliggende områder er bebygget med eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg i 1-2 etasjer.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Stadsbygd er omfattet av kommunedelplan for Stadsbygd, som er del av tidligere Rissa kommune (nå Indre Fosen kommune) sin kommuneplanens arealdel 2010-2021. Stadsbygd er i kommuneplanens arealdel vist som «*Område hvor det foreligger delplan*» Det foreslåtte planområdet er angitt som offentlig formål.

Kommuneplanen sier følgende om boligbygging:

*Kommunen vil satse på sentrumsnære boliger for videreutvikling av et levende kommunesenter med kortest mulig avstander til handel, service og skoler. Utvidelser av Årnset boligfelt har vist seg fordelaktig med tanke på naturforvaltning, trafikk og økonomi samt akseptabelt i forhold til landbruk. Utbygging utenfor selve kommunesenteret skal skje i private felt ved Kvithyll, Leira og Sørbotn. Boligbyggingen utenfor selve sentrum skal være et supplement til kommunens prioriterte lokalisering av byggeområder.*

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det er ikke avdekket vesentlige interesser som berøres av planforslaget. Eksisterende bygningsmasse foreslås revet og erstattet av nye bygg, som vil fremgå av plankart, bestemmelser og intensjonsgrunlaget til reguleringsplanen.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko for sårbarhet

Aktuelle Risiko- og sårbarhetstema er foreslått i vedlagt *foreløpig ROS-analyse med forslag til ROS-tema*. Det utarbeides ROS-analyse til 1.gangs innsending av planforslag. Evt. andre aktuelle tema som blir kjent i.l.a. planprosessen avklares i det videre planarbeidet.

Aktuelle tema som foreslås grundigere undersøkt er:

- Geoteknikk: avklares med geotekniske fag til førstegangs innsending av plan
- Støy ifbm. veitrafikk avklares av støykonsulent. Eksisterende trafikkgrunnlag og beregnet ny trafikkmengde som følge av realisert reguleringsplan inngår som analysegrunnlag.
- Vann- og avløp, herunder flom, brann- og drikkevannkapasitet avklares med overordnet VA-plan. VA-konsulent tar kontakt med kommunen for kommunalt ledningsnett og kapasitet.

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

Det bes om en avklaring med administrasjonen i Indre Fosen kommune i oppstartsmøtet for detaljregulering; mtp. hvilke myndigheter som er relevante å varsle. Som minimum foreslår plankonsulenten at fylkeskommunen, statsforvalteren og NVE varsles om planoppstart.

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Planprosessen følger plan- og bygningsloven for medvirkning. Når anmodning om oppstartsmøte er innsendt avholdes det oppstartsmøte med kommunen. Avklaringer med kommunen om videre planprosess og nødvendige utredninger gjøres i oppstartsmøtet.

Det vil, når grønt lys for planoppstart er gitt av kommunen, varsles oppstart av planarbeid iht. Pbl § 12-8 hvor myndigheter og berørte naboer/partner varsles.

Et sammendrag av innspill med plankonsulentens kommentarer vedlegges planbeskrivelsen ved 1.gangs innsending av planforslag. Alle innspill til planen sendes i sin helhet inn som vedlegg til 1.gangsbehandling.

Videre planprosess er forutsatt å følge plan og bygningsloven for offentlig ettersyn og sluttbehandling med klagefrist.

l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Eiendommene ligger innenfor et område, som i gjeldende Kommuneplanens Arealdel (KPA) er regulert til "offentlige formål". En omregulering til boligformål må derfor vurderes opp imot forskrift om konsekvensutredning.

Forskrift om konsekvensutredning § 6 sier:

**§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding**

*Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:*

a) [...]

b) *reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*

Og vedlegg I til forskriften sier flg.:

**VEDLEGG I. Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning**

<b>A. Planer og tiltak</b>		<b>B. Ansvarlig myndighet og lov(er) behandlingen knyttes opp til</b>
[...]	[...]	[...]
25.	<i>Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.</i>	<i>Planmyndigheten. Plan- og bygningsloven.</i>

Jf. veileder til Forskrift om konsekvensutredning gjelder følgende tolkning av forskriften (vår utheving):

<p><b>8.1.3 Nr. 25: Nye bolig- og fritidsboligområder</b></p> <p>«Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.»</p> <p>Bestemmelsen presiserer ikke hva, eller hvor stort, et «område» er, og det er stilt spørsmål ved hvor grensen går for når KU-kravet inntreffer i ulike tilfeller.</p> <p>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. Departementet legger derfor til grunn at <b>bestemmelsen i vedlegg I nr. 25 omfatter områder på 15 dekar eller mer</b>, det vil si samme størrelseskriteriet som i 2014-forskriften (§ 2 bokstav b). Bestemmelsen gjelder både ved områderegulering og detaljregulering av slike områder. Det understrekes at bestemmelsen kun gjelder regulering som ikke er i samsvar med overordnet plan.</p> <p>Slik som bestemmelsen er formulert kommer den også til anvendelse ved endring av arealformålet fra utbyggingsformål til bolig eller fritidsbolig, dersom planen legger til rette for en mer omfattende utbygging. Det forutsettes i slike tilfeller at planen er i strid med overordnet plan på vesentlige punkter. Med omregulering fra utbyggingsformål, menes områder som i kommuneplanens arealdel er avsatt til bebyggelse og anlegg etter pbl. 11-7 nr. 1, men som ikke har blitt gitt underformål boligbebyggelse eller fritidsbebyggelse.</p> <p>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.</p>
---

De to eiendommene, som ønskes omregulert (GNR/BNR 13/60 og 13/70) omfatter et samlet areal på ca. 5,5 daa. Og selv om det skal bli behov for å ta med del av tilgrensende vegnett i planområdet, så vil ikke grensen på 15 daa nås.

Samtidig innehar tidligere bruk (off. eldrecenter) også boliger. Og planområdet ligger omkranset av boligformål i Kommuneplanens Arealdel (KPA) på tre sider. Mens området i faktisk utbygget situasjon er omgitt av boliger til alle sider.

Veilederen avklarer også at regulering av boligområder i byer og tettsteder som kan få alvorlige konsekvenser for miljø eller samfunn kan få krav til KU:

*Etablering eller regulering av mindre boligområder som ikke er omfattet av denne bestemmelsen, og som er en del av sentrumsutvikling i byer og tettsteder, vil kunne omfattes av vedlegg II nr. 10 bokstav b, dersom reguleringen vil medføre negative virkninger for miljø eller samfunn.*

Vedlagt foreløpig ROS-analyse med forslag til ROS-tema til anmodning om planoppstart avdekker ingen sårbare natur- eller samfunnsverdier som kan bli negativt påvirket av planforslaget.

Planområdet vil derfor fremstå som en naturlig videreføring av boligområdet på Stadsbygd og ikke som et "nytt boligområde". Dermed vurderes ikke en detaljreguleringsplan for boliger å være konsekvensutredningspliktig iht. forskriften.

Krav om konsekvensutredning for detaljregulering klareres endelig sammen med kommunen senest i oppstartsmøtet.