

Grong kommune

**KOMMUNEDELPLAN
GRONG SENTRUM**

FORSLAG TIL PLANPROGRAM

RG
PROSJEKT

RÅDGIVENDE INGENIØRER

RG-PROSJEKT AS

www.rg-prosjekt.no


E-post: firmapost@rg-prosjekt.no

Organisasjonsnr.: 942958722

Dato 26.09.08

Prosjekt nr. S08105

RAPPORT

<i>Tittel:</i> Grong kommune Kommundelplan Grong sentrum Forslag til planprogram	<i>Rapport nr.:</i> 01
	<i>Dato:</i> 26.09.08
<i>Forfatter(e):</i> Finn-Åge Søråsen	<i>Ant. sider:</i> 20 + vedlegg
<i>Prosjektansvarlig RG:</i> Finn-Åge Søråsen	<i>Prosjekt nr. RG:</i> S08105
<i>Oppdragsgiver:</i> Grong kommune	
<i>Sammendrag:</i> Grong kommune har startet et planarbeid for å revidere gjeldende kommunedelplan Grong sentrum. Hensikten med revisjonen er å legge til rette for videre utvikling på sentrumsområdet med nye utbyggingsområder for bl.a. boliger, næringsvirksomhet og offentlig formål inkludert tilpassning til gjeldende reguleringsplaner i forhold til nye behov. I følge Forskrift om konsekvensutredninger skal kommunedelplaner, der det angis områder for utbyggingsformål, konsekvensutredes. Planprogrammet beskriver planarbeidet, hvilke forhold som skal vurderes og hvordan informasjon og medvirkning, spesielt i forhold til grupper som blir særlig berørt, legges opp når plan- og utredningsprosessen gjennomføres.	
<i>Stikkord:</i> Kommunedelplan, Konsekvensutredning, Planprogram.	
<i>Referanse:</i> Søråsen F.-Å., 2008: Grong kommune, Kommunedelplan Grong sentrum – Forslag til planprogram. RG-prosjekt AS.	
<i>Kvalitetskontroll:</i>	
Prosjektansvarlig, Steinkjer 26.09.08  Finn-Åge Søråsen Sign	Sidemannskontroll Sign

INNHOLD

1	INNLEDNING.....	5
1.1	<i>Bakgrunn og formål</i>	<i>5</i>
1.2	<i>Utvikling siden forrige plan vedtatt (oppdateres av Kirsti).....</i>	<i>5</i>
1.3	<i>Innhold og avgrensning</i>	<i>6</i>
1.4	<i>Forslagstiller.....</i>	<i>7</i>
2	PLANOMRÅDE – EKSISTERENDE PLANER.....	7
2.1	<i>Avgrensning av planområdet</i>	<i>7</i>
2.2	<i>Eksisterende planer (kontrolleres/oppdateres av Roger)</i>	<i>8</i>
3	LOVGRUNNLAG OG SAKSBEHANDLING	9
3.1	<i>Krav om melding og konsekvensutredning</i>	<i>9</i>
3.2	<i>Krav om plan- eller utredningsprogram.....</i>	<i>9</i>
3.3	<i>Saksbehandling</i>	<i>10</i>
3.4	<i>Kontakt med sektormyndigheter og interessegrupper</i>	<i>10</i>
3.5	<i>Styringsgruppe og arbeidsgruppe.....</i>	<i>11</i>
3.6	<i>Framdrift / milepeler.....</i>	<i>11</i>
4	BESKRIVELSE AV TILTAKET.....	12
4.1	<i>Grong sentrum - alternativer</i>	<i>12</i>
4.2	<i>Infrastruktur.....</i>	<i>13</i>
5	KONSEKVENSER	14
5.1	<i>Arealbruk</i>	<i>14</i>
5.2	<i>Landskap.....</i>	<i>14</i>
5.3	<i>Kulturminner.....</i>	<i>14</i>
5.4	<i>Friluftsliv.....</i>	<i>15</i>
5.5	<i>Dyre- og planteliv inkl. fisk.....</i>	<i>15</i>
5.6	<i>Råstoffutvinning</i>	<i>15</i>
5.7	<i>Allmenne interesser og verneinteresser knyttet til vassdragene</i>	<i>15</i>
5.8	<i>Alternative energiløsninger</i>	<i>16</i>
5.9	<i>Føurensninger og avfall</i>	<i>16</i>
5.10	<i>Trafikk.....</i>	<i>16</i>
5.11	<i>Støy.....</i>	<i>16</i>
5.12	<i>Næringsliv (landbruk, turisme, reiseliv, tjenesteyting mv.)</i>	<i>17</i>
5.13	<i>Sikkerhet og beredskap</i>	<i>17</i>
5.14	<i>Infrastruktur.....</i>	<i>18</i>
5.15	<i>Andre samfunnsmessige virkninger</i>	<i>18</i>
6	FORSLAG TIL PLANPROGRAM	18

6.1	<i>Generelt</i>	18
6.2	<i>Utredningstema og problemstillinger</i>	18
VEDLEGG		21

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn og formål

Grong sentrum med kommunesenteret Mediå og områdene omkring (Grong, Leksås, Dun, Rosten, Tømmerås og Ekker) er et spesielt viktig område for boligbygging og næringsutvikling i Grong kommune. Sentrumsområdet i Grong er også regionsenter for Indre Namdal, og skal betjene hele regionen med varer og tjenester. Innen dette sentrumsområdet er det i dag et variert tilbud innen varehandel og offentlig og privat service, men enkelte bransjer mangler.

I desember 2006 vedtok kommunestyret kommuneplan for Grong 2006-2009. En av de definerte hovedutfordringene var folketallsutvikling. Kommuneplanens visjon og strategier er utformet og vedtatt med bakgrunn i dette.

Visjonen ”[Et midtpunkt i Namdalen der folket er viktigst, og der mer enn elvene møtes](#)” legges som føring for kommunal planlegging og er også førende for arealforvaltningen i kommunedelplan Grong sentrum.

Gjeldende kommunedelplan for Grong sentrum ble vedtatt 15.09.94. Etter den tid har det skjedd en vesentlig utvikling i utbygging av boliger, næringsbygg og offentlige bygg, og det er registrert at det er behov for å utrede nye arealer til utbyggingsformål. Dette kan være en utfordring fordi kravet om arealutnyttelse, fortetting og vern om dyrket mark, medvirker til at det kan være vanskelig å finne arealer for sentrumsnære boligområder.

Grong kommune har derfor startet et planarbeid for å revidere kommunedelplan Grong sentrum. Hensikten med planarbeidet er å avklare framtidig arealbruk og sikre nødvendige boligområder og næringsarealer i planområdet. I samsvar med dette er det satt opp følgende hovedmål for revidering av kommunedelplan Grong sentrum:

- Gi nåværende innbyggere og framtidige innbyggere en reell mulighet for valg av varierte tilbud for bolig/bosted nært sentrumsfunksjonene.
- Tilby eksisterende og framtidige næringsaktører muligheter for utvikling og etablering gjennom tilrettelegging av nye sentrale arealer til næringsformål.

Forskrift om konsekvensutredninger trådte i kraft 1. april 2005. Forskriftens §2, bokstav b, sier at kommunedelplaner, der det angis områder for utbyggingsformål, alltid skal behandles etter forskriften, dvs konsekvensutredes. Formålet med forskriften, slik det kommer til uttrykk § 1, er å sikre at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer, og når det tas stilling til om, og eventuelt på hvilke vilkår, planen skal gjennomføres. For planer som omfattes av bestemmelsene i forskriften, skal det under forberedelsene til planen, utarbeides et forslag til planprogram for planarbeidet.

1.2 Utvikling siden forrige plan vedtatt

Bolig

Siden gjeldende kommunedelplan ble vedtatt i 1994 er det fram til i dag registrert 5 nye områder til boligformål innenfor planområdet. Størrelsen på de regulerte områdene har variert fra 1 enkelt boligtomt opp til 12 boligtomter, samtidig er deler av ett felt utbygget med

flermannsboliger organisert som borettslag. Resten av dette boligfeltet og de øvrige feltene er regulert med boligtomter for eneboliger. Det er i dag 21 ledige tomter innefor disse reguleringsplanene, og de fleste ledige tomtene finnes på Nausthaugen, Øvre Nausthaugen og det nye feltet Mølnarmoen. Av de ledige tomtene vil ytterligere 5 tomter bebygges i 2008/2009 med små eneboliger, med målgruppe ungdom og førstegangsetablerere.

Totalt er det bygd 55 nye eneboliger i Grong kommune siden 1994, og 44 av disse boligene er innefor sentrumsområdet. Dette gir et gjennomsnitt på nesten 3 eneboliger pr. år innefor planområdet for kommunedelplan Grong sentrum.

Grong kommune har siden 2000 arbeidet aktivt med å bygge ut omsorgsleiligheter og boliger til vanskeligstilte, jf. boligplanen for kommunen. I løpet av 4-årsperioden 2000 – 2004 ble det bygd 21 omsorgsleiligheter i Grong.

Det foreligger i dag konkrete planer om bygging av leiligheter i tilknytning til forretningsbygg i Grong sentrum, bl.a. som 2. etg. over NTE-bygget og Postbygget. Private aktører står for utbyggingene, og kommunen tegner seg som kjøper på noen av leilighetene for videre utleie som omsorgsboliger eller til bostedsløse mv..

Tross en reduksjon i innbyggertall i de siste 5 årene er det fremdeles etterspørsel etter sentrumsnære boliger, både eneboliger og leiligheter. I perioden siden 1994 har det totalt blitt bygget en stor andel boenheter i kommunen. Bygging av omsorgsboliger og leiligheter frigjør ofte eneboliger, og gjør at nybygging av eneboliger er moderat. Vi ser likevel at stimulerende tiltak rettet mot eneboligbygging gir resultater og vekst i boligbyggingen.

Som et ledd i å nå målene i kommuneplanen for Grong 2006-2009 må kommunesentret kunne tilby et variert, attraktivt og allsidig boligtilbud

Næring

Kommunen har i dag flere områder som kan disponeres til næringsformål, både på Mediå, Vårryggen mot Bergsmo, på Bjørgan og langs tidligere E6 på Formo finnes næringsarealer. I sentrum foregår det en videreutvikling og nybygging på næringsarealene, mest i form av utvidelser av eksisterende bedrifter. Framover vil kombinasjonen næring og bolig stå sentralt. Denne utviklingen er så vidt startet opp.

Det er særdeles viktig å ha attraktive arealer til industriformål for en kommune med mål om utvikling og vekst. I dag er det i realiteten få regulerte områder i kommunen som er attraktive nok. På Vårryggen har det i de siste årene foregått en utbygging og utvikling av eksisterende bedrifter.

1.3 Innhold og avgrensning

Kommunedelplanen skal vise framtidig arealbruk innefor det området som omfattes av gjeldende kommunedelplan samt eventuell ny arealbruk i tilgrensende områder. Planarbeidet vil omfatte utvikling av sentrumsområdet i Grong og særlig ta for seg følgende tema:

- Klargjøre nye områder for konsentrert boligbygging og for eneboliger.
- Legge til rette for fortetting av boliger i områdene i og inntil kommunesentret Mediå inklusive nye leiligheter i kombinasjon med næringsbygg.
- Legge til rette for spredt boligbygging i LNF-områder.
- Klargjøre nye områder for næringsvirksomhet.

- Avklare lokalisering av framtidig godsterminal og eventuell tømmerterminal i tilknytning til E6 og jernbane.
- Sette av arealer til ny tomt for avløpsrensaneanlegg.
- Sette av arealer for kjelsentral og brenselager mv. for fjernvarmeanlegg.
- Vise framtidige utviklingsretninger for utbygging.
- Definere ”kjerneområdet” for Grong sentrum.
- Avklare traséer for interne veger og P-plasser, inkludert ny adkomstveg til grustak i Mediåmarka og ny vegforbindelse med bru over Sandøla mellom Mediå og Langnes.
- Sikre gode ruter og transportveger inn mot sentrum for myke trafikanter.
- Lokalisering av eventuell ny barnehage.
- Ta hensyn til dyrket mark i samsvar med nasjonale retningslinjer.
- Ta vare på viktige landskapselementer.
- Ta vare på grøntområder og sikre arealer til friområder innen plangrensene.
- Ta hensyn til vanskelige grunnforhold og flomfare ved lokalisering og utforming av nye utbyggingsområder.
- Innarbeide og vise avgrensning av reguleringsplanersom fortsatt skal gjelde.

Planen skal videre vurdere behovet for utvidelse av planområdet i forhold til grenser for gjeldende kommunedelplan og angi eventuelle utvidelsesretninger og nye områder.

Tidshorisont for kommunedelplanen er 15 år, men planen vil også vise arealbehov ut over denne tidshorisonten.

1.4 Forslagstiller

Grong kommune leder planarbeidet og vil fremme forslag til kommunedelplan Grong sentrum.

Siden sektormyndighetene, næringslivet, grunneierne og andre berørte parter vil bli trukket med i planarbeidet som referansegrupper/referansepersoner, er det et mål at planforslaget også viser en omforent løsning når det gjelder framtidig arealbruk.

Grong kommune vil være ansvarlig myndighet under den videre planbehandlingen.

2 PLANOMRÅDE – EKSISTERENDE PLANER

2.1 Avgrensning av planområdet

Grensene for gjeldende kommunedelplan for Grong sentrum legges til grunn for planarbeidet. Utvidelse av dette området vil bli vurdert i planprosessen.

Plangrensene slik de er definert følger ikke naturlige landskapselementer eller markeringer i terrenget, men omfattes av følgende sammenhengende område:

- Mediå
- Grong/Leksås
- Tømmerås
- Ekker
- Homo
- Rosten/Dun
- Langnes

Avgrensning av planområdet er vist på kartvedlegg.

2.2 Eksisterende planer

Følgende planer gjelder i planområdet:

- Kommunedelplan Grong sentrum.
- Handlingsplan for boligpolitikk i Grong kommune.
- Regionsenterert Grong mot år 2000.

En oversikt over gjeldende reguleringsplaner er vist i følgende tabell:

Reguleringsplaner	Sak	Vedtak	Merknader
Reguleringsplan Tinghaugen, veg E6 T-kryss	K-sak 97/92	08.10.92	
Reguleringsplan Tinghaugen, boligfelt	k-sak 10/93	4.02.93	Privat plan
Reg.plan for E6 HP 25 Mediå Okshammeren	K-sak 116/95	21.12.95	
Reg.plan Massetak Steinsåa	k-sak 58/95	29.06.95	
Reg.plan Nausthaugen, tilleggsareal tomt 16	60/93	01.06.93	
Reg.plan Nausthaugen II, ny avkjørsel tomt sør omr. B3	111/93	13.12.93	
Reg.plan for rasteplass Sundspeten Revidert	K-sak 81/94 Hu-sak 5/95	15.09.94 30.01.95	
Reg.endring Nausthaugen, tomt 12,13,14 (Ravlo)			
Reg. endring v/T Aspnes Nausthaguen			
Ny akomstveg rasteplass Sundspeten			
Reguleringsplan Øvre Nausthaugen	Utlagt 3/3-3/4-95		
Reg. plan Grong Vg. skole, reg. endring	HU-sak 41/97	14.04.1997	Parkeringsplasser/turveg
Reg.plan Steinsåa, utvidelse	K-sak 48/98	25.06.1998	
Reg.plan Øvre Mediå (Mediåvolla)	K-sak 74/98	12.12.1998	
Reguleringsplan for menighetshus ved Grong kirke	K-sak 93/00	14.12.2000	Menighetshus/forretning
Reg. plan for eiendommen gnr. 29 bnr. 114 på Mediå	K-sak 55/00		Bebyggelse på eiendommen med bolig/service/hybler/gara sjeanlegg
Reg.plan for eiendommen gnr. 29, bnr. 1, fnr. 14 på Mediå	K-sak 76/00 02.11.00		Forretningsdrift ambulanser
Reg.plan for del avgnr. 29, bnr. 26 på Mediå (tomt Frode Brøndstad)	K-sak 19/99 22.04.1999	HU-sak 44/99 10.05.99	Bolig
Ekker Barnehage	K-sak 31/01 28.06.01		Miljøbarnehage
Sentrumsplan Grong sentrum	K-sak 57/01 01.11.01		Miljøgate, kryssløsning, av og påstigning GBU

Reg.plan Mølnarmoen boligfelt	K-sak 51/02		
Reguleringsplan Mediå		23.05.1973 *	* Stadfestet plan
Reguleringsplan Grovin	K-sak 88/80	19.06.1980	
Reguleringsplan Nore			
Reguleringsplan Hallgotto		04.11.1982	
Reguleringsplan Tømmerås boligområde		04.07.1978	
Reguleringsplan Herø		17.06.1976	
Reguleringsplan Nausthaugen	K-sak 32/85	07.03.1985	
Reguleringsplan Rønningen	K-sak 66/91	10.09.1991	
Reguleringsplan Grong sentrum miljøgata	K-sak 52/03	06.11.2003	
Reguleringsplan Tømmeråshøla			Vedtak ikke funnet
Reguleringsplan Nausthaugen II	K-sak 56/91	22.08.1991	
Reguleringsplan Ekker barnehage	K-sak 31/01	28.06.01	
Reguleringsplan Grovamoen		19.09.1991	
Reguleringsendring videregående skole med idrettsanlegg Mediå			Plan datert 18.03.1983
Reguleringsplan Grong sentrum NTE området	K-sak 41/08	04.09.2008	
Reguleringsplan Steindalsmoen massetak	K-sak 29/04	24.06.2004	
Reguleringsplan Sundspeten boligområde	K-sak 48/05	15.09.2005	

I tillegg arbeides med nye reguleringsplaner.

3 LOVGRUNNLAG OG SAKSBEHANDLING

3.1 Krav om melding og konsekvensutredning

Forskrift om konsekvensutredninger (FOR 2005-04-01) er fastsatt med hjemmel i plan og bygningsloven. Forskriften definerer hvilke planer og tiltak som skal behandles etter forskriften. Forskriftens §2, bokstav b, sier at kommunedelplaner, der det angis områder for utbyggingsformål, alltid skal behandles etter forskriften, dvs konsekvensutredes, jf plan- og bygningsloven §20-4.

Planlagt kommunedelplan Grong sentrum angir områder for utbyggingsformål og faller inn under forskriften.

3.2 Krav om plan- eller utredningsprogram

Forskrift om konsekvensutredninger § 5 har bestemmelser om at forslagstiller av plan som faller inn under forskriften (jf. forskriftens § 2 bokstav b), tidligst mulig under forberedelsen av planen, skal utarbeide et forslag til planprogram. For tiltak etter sektorlov (jf. forskriftens § 2 bokstav e), skal det på samme måte utarbeides et forslag til utredningsprogram.

Plan- eller utredningsprogrammet skal ligge til grunn for utarbeidelse av planforslag eller søknad med konsekvensutredning. Ved utforming av forslag til program skal det tas hensyn til relevante rammer og krav til innhold og utforming av planforslag eller søknad med konsekvensutredning. Forslag til plan- eller utredningsprogram skal beskrive opplegg for

informasjon og medvirkning spesielt i forhold til aktuelle sektormyndigheter samt grupper og interesser som antas å bli særlig berørt.

For kommunedelplan Grong sentrum skal det utarbeides planprogram.

3.3 Saksbehandling

Forslag til plan- og utredningsprogram vil bli sendt på høring til berørte myndigheter og interesseorganisasjoner og lagt ut til offentlig ettersyn. Det vil bli satt en rimelig frist for uttalelser. Fristen bør ikke være kortere enn 6 uker.

For planer etter plan- og bygningsloven (forskriftens § 2 bokstav b) skal høring og offentlig ettersyn av plan- og utredningsprogrammet normalt samordnes med oppstart eller kunngjøring av planarbeidet, jf PBL § 27-1 nr 1 annet ledd, § 20-5 første ledd og § 19-4 første ledd. I samsvar med anbefalingene i § 6 i Forskrift om konsekvensutredninger vil det bli foretatt felles kunngjøring av selve planarbeidet og av planprogrammet for konsekvensutredningen. Kunngjøringen vil skje i 2 lokalaviser (Namdals-Avisa og Trønder-Avisa) og på kommunens hjemmeside.

Varsling og kunngjøring av planoppstart vil skje samtidig med kunngjøring og høring av forslag til planprogram.

Ansvarlig myndighet, som er planmyndigheten etter plan- og bygningsloven, skal på bakgrunn av forslaget og uttalelsene til dette, fastsette program for plan- og utredningsarbeidet. Det skal redegjøres for innkomne uttalelser og hvordan disse er vurdert og ivaretatt i fastsatt program. Ved fastsetting kan planmyndigheten gi retningslinjer for planarbeidet, herunder krav om vurdering av relevante og realistiske alternativer som skal inngå i planarbeidet, jf § 27-1, § 20-1 og § 19-2. Grong kommune er ansvarlig myndighet i denne saken, og vil fastsette planprogrammet.

Programmet skal fastsettes innen rimelig tid, normalt senest innen 10 uker etter fristen for uttalelse til forslag til program. Fastsatt program skal stiles til forslagstiller eller søker og skal legges til grunn for videre arbeid med utforming av planforslag og konsekvensutredning. Kopi av fastsatt program skal sendes dem som har avgitt uttalelse til forslag til programmet.

Merknader til planprogrammet for kommunedelplan Grong sentrum må avgis innen fastsatt frist til ansvarlig myndighet som er Grong kommune.

Kommunedelplan med konsekvensutredning skal utarbeides på bakgrunn av fastsatt planprogram.

3.4 Kontakt med sektormyndigheter og interessegrupper

Tidlig i planprosessen vil det bli tatt kontakt og eventuelt avholdt informasjonsmøter med sektormyndigheter som Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Nord-Trøndelag fylkeskommune,

Statens Vegvesen Region Midt, NVE Region Midt-Norge, Bergvesenet, Jernbaneverket, Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk og eventuelle andre. På disse møtene ble det gitt en orientering om oppstart av selve planarbeidet og foreløpige forslag til arealbruk. Det første orienteringsmøtet med sektormyndighetene ble holdt før forslag til planprogram ble kunngjort og sendt på høring.

I tillegg er det gjennomført møter med følgende referansegrupper/-personer:

- Barn og unges representant.
- Eldres råd.
- Funksjonshemmedes råd.
- Styret i næringsforeningen.

Hensikten med møtene er at enkeltpersoner og organisasjoner kan komme med innspill under hele planprosessen.

Forslag til kommunedelplan og tilhørende konsekvensutredning vil bli lagt ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og i forskrift om konsekvensutredninger.

3.5 Styringsgruppe og arbeidsgruppe

Grong kommune leder planarbeidet med formannskapet som styringsgruppe.

I forbindelse med planarbeidet og konsekvensutredningen er det opprettet ei administrativ arbeidsgruppe med følgende representanter fra Grong kommune:

- Kirsti Haagensli
- Heidi Landfald Hasselvold
- Roger Lona

Rådmannen har også oppnevnt en intern administrativ referansegruppe, og rådmannen kan tiltre arbeidsgruppa og delta i møtene etter behov og eget ønske.

RG-prosjekt AS v/Finn-Åge Søråsen er sekretariat for arbeidsgruppa ved utarbeidelse av planprogrammet.

Arbeidsgruppa skal ha jevnlig møter under hele plan- og utredningsprosessen og sikre at alle relevante forhold belyses.

3.6 Framdrift / milepeler

Grong kommunestyre vedtok 19.06.08 å starte arbeidet med å utarbeide et planprogram for revisjon av kommunedelplanen for Grong sentrum. Rådmannen fikk i samme vedtak fullmakt til å nedsette arbeids-/referansegruppe og skaffe nødvendig konsulentbistand for å gjennomføre arbeidet.

Følgende framdrift er skissert for arbeidet med planprogrammet og påfølgende arbeid med selve kommunedelplanen:

- | | |
|--|-----------------|
| • Oppstartmøte arbeidsgruppe planprogram | uke 34/08 |
| • Arbeid med planprogram | uke 35-41/08 |
| • Kunngjøring av planarbeid/vedtak om utlegging av planprogram | uke 42/08 |
| • Høring av planprogram | uke 42-47/08 |
| • Saksbehandling og vedtak med fastsetting av planprogram | uke 48-51/08 |
| • Formell oppstart planarbeid | uke 01/09 |
| • Arbeid med kommunedelplan og konsekvensutredning | uke 48/08-13/09 |
| • Kunngjøring av planforslag/vedtak om utlegging | uke 14/09 |
| • Høring av planforslag | uke 15-20/09 |
| • Saksbehandling og vedtak av kommunedelplanen | uke 21-25/09 |

Framdriftsplanen over er foreløpig og kan bli endret.

4 BESKRIVELSE AV TILTAKET

4.1 Grong sentrum - alternativer

I Grong sentrum er det i dag variert bebyggelse med boliger, næringsbygg/forretninger og offentlige bygg. Dette gir et variert boligtilbud med leiligheter, rekkehus og eneboliger og et forholdsvis godt tilbud innen varehandel og offentlig og privat service, selv om enkelte bransjer mangler. Innefor planområdet er det også 2 større grustak. Både E6, Nordlandsbanen og Namsosbanen går sentralt gjennom planområdet.

Selv om det har skjedd en betydelig utbygging i området de siste 20 – 30 årene, er det fortsatt flere aktive landbrukseiendommer, og store områder er derfor avsatt som LNF-område i gjeldende kommunedelplan. Innen LNF-områdene er det både dyrket mark og skogsmark som er i aktiv drift. Sau, storfe og hest beiter i deler av området om sommeren.

Stor interesse for utbygging og etablering i området medfører behov for nye områder for ulike typer bolig- og næringsbebyggelse og nye vegtraséer. Gjeldende kommunedelplan er snart 15 år gammel, og det er aktuelt å se på arealbruken innen deler av planområdet på nytt.

Følgende alternativer vil bli vurdert i konsekvensutredningen:

- Hovedalternativet:
Revidering av gjeldende kommunedelplan i samsvar med nye behov.

Beskrivelse og vurdering av alternative utbyggingsområder for boliger og næringsvirksomhet vil inngå som underalternativer i arbeidet med hovedalternativet. Aktuelle områder er bl.a. Duanesset, Tømmermoan, Grong/Leksås og Mediåmarka.

0-alternativet med utbygging etter gjeldende plan vil ikke bli utredet.

4.2 Infrastruktur

Avkjørsel, adkomst, interne vegger og parkeringsplasser

Det foreligger ingen planer for omlegging av hovedvegene eller hovedjernbanetraséene i planperioden. Det er 3 avkjørsler fra E6 i planområdet og alle er planlagt beholdt uendret. I forbindelse med lokalisering av nye utbyggingsområder må både utvidelse/oppgradering av eksisterende avkjørsler med av-/påkjøringsramper og nye avkjørsler fra E6 vurderes.

Avkjørsel fra E6 med Fv401 på Langnes dekker Langnes og Dun/Rosten og gir samtidig forbindelse til Mediå. Avkjørsel med Rv760 gir forbindelse til Grong/Leksås og videre med tilknytning til Rv 17. Avkjørsel til Mediå fra E6 via Fv391 vil bli beholdt. Fv391 fungerer som hovedveg gjennom planområdet, og tar hele den interne biltrafikken mellom Mediå og Tømmerås/Ekker samtidig som den utgjør en alternativ trase mellom Mediå og Formofoss.

Tidligere planer viser ny bru over Sandøla mellom Mediå og Langnes. Planarbeidet vil omfatte behovsvurdering av denne forbindelsen både i forhold til biltrafikken og som gang-/sykkelvegbru, og anbefalt løsning vil bli lagt inn i planen.

Det er godt utbygd gang-/sykkelvegnett i de sentrale delene av planområdet mellom Grong/Leksås via Mediå til Tømmerås. Videre utvikling og ny struktur vil bli vurdert i forbindelse med lokalisering av framtidige utbyggingsområder. Turstier og turløypenett er godt utbygd med høy grad av tilrettelegging og god sammenheng med gang-/sykkelvegnettet. Behov for utvidelse og oppgradering vil bli vurdert under planarbeidet.

Det er anlagt forholdsvis bra med parkeringsplasser i tilknytning til forretningsbygg og offentlige bygg i planområdet. Behov for nye parkeringsplasser vil bli vurdert og avklart, og nødvendige arealer for dette forutsettes integrert i de aktuelle utbyggingsområdene.

Vannforsyning og avløp

Vannforsyning i hele området skaffes fra Grong kommunes vannverk med godt utbygd ledningsnett og høydebasseng ovenfor Mediå og som har godkjenning i samsvar med Drikkevannsforskriften. Tomt for høydebasseng sikres i kommunedelplanen.

Kloakk (spillvann) er ført til kommunalt høygradig rensenanlegg med godkjent utslipp i Namsen etter regelverket i Avløpsforskriften. Tomt for rensenanlegget vil fortsatt bli sikret i kommunedelplanen, alternativt kan ny tomt bli foreslått.

Nye utbyggingsområder kan tilknyttes eksisterende VA-anlegg som har nødvendig kapasitet til å ta imot økt belastning.

Fjernvarmeanlegg

Det planlegges fjernvarmeanlegg på Mediå for kommunale bygg og Grong videregående skole. Varmesentral med brenselager må plasseres sentralt i området og dette vil bli vurdert i planarbeidet.

Elektrisitet og telekommunikasjon

NTE har flere kraftlinjer (også høyspent) i området, og det vil bli forsøkt å finne løsninger slik at nye utbyggingsområder og ny infrastruktur i minst mulig grad kommer i konflikt med eksisterende anlegg. Eventuelt kan mindre omlegginger bli nødvendig.

Lokal strømforsyning kan tas fra 22 kV-nettet via transformatorer/nettstasjoner etter behov.

Telekommunikasjon kan tilknyttes Telenors og/eller NTE bredbånd sitt kabelnett i området, eller baseres på trådløse løsninger.

5 KONSEKVENSER

5.1 Arealbruk

Gjennomføring av planforslaget vil medføre at nye områder blir omdisponert fra LNF-område til utbyggingsformål for boligbebyggelse og næringsvirksomhet i forhold til det som er avsatt til utbygging i gjeldende kommunedelplan. Vurdering av behovet for omdisponering vil være en del av planprosessen.

I konsekvensutredningen vil det bli utarbeidet en oversikt som viser omfanget av nødvendig omdisponering av ulike typer areal for de forskjellige underalternativene når det gjelder lokalisering av nye utbyggingsområder, jf. kap. 4.1. Forholdet til og behovet for omdisponering av dyrket mark vil bli behandlet spesielt for hvert underalternativ.

5.2 Landskap

Store deler av planområdet er typisk kulturlandskap, og etablering av utbyggingsområder i disse områdene og i LNF-områdene forøvrig vil forandre landskapets estetiske kvaliteter. Det vil bli satt krav om reguleringsplan eller bebyggelsesplan før utbygging tillates, og det er forutsatt at all utbygging skal skje på en måte som tar hensyn til kulturlandskapet og de øvrige landskapsverdiene. Bygninger og anlegg med skjæringer og fyllinger vil bli planlagt med best mulig landskapsmessig tilpassning.

Konsekvensutredningen vil inneholde en landskapsanalyse og landskapsbeskrivelse hvor virkningene for kulturlandskapet og naturlandskapet ved gjennomføring av planen skal beskrives og vurderes.

5.3 Kulturminner

Så vidt en kjenner til er det ikke påvist funn i området som har betydning for den planlagte arealbruken i kommunedelplanen.

Kulturminner vil være tema i konsekvensutredningen, og det vil bli foreslått enkel befaringsregistrering i området. Bruk av gamle stedsnavn vil bli vurdert i tilknytning til forslag til navnesetting på utbyggingsområder, veger og plasser mv.

5.4 Friluftsliv

Omdisponering av LNF-områder til utbyggingsformål og infrastruktur med adkomstveger og parkeringsplasser vil kunne øke tilgjengeligheten til naturområdene både innenfor plangrensene og utenfor. Utbyggingen vil imidlertid også kunne medføre nedbygging av viktige lokale tur- og rekreasjonsområder og dermed ha negativ effekt på friluftinteressene.

Generelt vil planforslaget trolig ha mindre betydning for friluftinteressene, og tema friluftsliv inngår ikke i konsekvensutredningen.

5.5 Dyre- og planteliv inkl. fisk

Planområdet vurderes som normalt interessant i forhold til dyre- og planteliv. Grong kommune har fullført revisjon av viltkartverket, og trekkveier, spillplasser, viktige biotoper mv. vil bli vurdert i planarbeidet. Temaet dyre- og planteliv i konsekvensutredningen vil baseres på tilgjengelig dokumentert kunnskap om området.

Dersom det er sannsynlig at sjeldne og sårbare dyre- og plantearter kan finnes i området, vil det bli foretatt nærmere undersøkelser som en del av konsekvensutredningen.

En del sidevassdrag/småbekker er spesielt viktige gyte- og oppvekstområder for laksefisk, og det vil bli tatt hensyn til dette ved lokalisering og utbygging av nye områder og fortetting i eksisterende bebyggelse.

5.6 Råstoffutvinning

Det er store forekomster av breavsatt grus innenfor planområdet og 2 grustak er vist i gjeldende kommunedelplan.

Utvinning og vern av grusforekomstene vil bli utredet for å sikre at framtidig arealbruk og drift av eksisterende grustak avklares i kommunedelplanen.

5.7 Allmenne interesser og verneinteresser knyttet til vassdragene

Sandøla er et varig verna vassdrag med særlige krav til varsom forvaltning (jf. Rikspolitiske retningslinjer for varig verna vassdrag). Også Namsen og andre vassdrag i planområdet er viktige for Grong sentrum og Grong kommune.

Vassdragenes verdi og betydning for biologisk mangfold (herunder gyte- og oppvekstområder for laksefisk), friluftsliv, landskap, israndavsetninger mv. vil bli utredet.

5.8 Alternative energiløsninger

Grong kommune har gått inn for å etablere et lite fjernvarmeanlegg basert på biobrensel på Mediå som skal dekke kommunale bygg og Grong Videregående skole. Fjernvarmeanlegget vil ha kapasitet eller utbyggingsmuligheter til også å dekke andre bygninger i sentrumsområdet, og nye bygg bør planlegges for vannbåren varme/fjernvarme.

Mulige alternative energiløsninger som kan medvirke til å redusere energiforbruk og energikostnader i området vil bli vurdert i konsekvensutredningen.

5.9 Forurensninger og avfall

Forurenset avløpsvann skal føres til kommunalt renseanlegg, og tiltaket vil neppe medføre forurensninger av vannforekomster eller grunnen. Grong sentrum inngår i kommunens system for innsamling og behandling av avfall, og avfall vil bli tatt hånd om på forsvarlig måte etter gjeldende bestemmelser og vil ikke forsure området. Bygg og anleggsavfall forutsettes håndtert etter gjeldende bestemmelser.

Under utbygging av boliger, næringsbygg, infrastruktur mv., vil det være vanlige utslipp forårsaket av transportaktiviteter.

Forurensninger og avfall vil ikke være tema i konsekvensutredningen.

5.10 Trafikk

Nye utbyggingsområder i planområdet vil medføre noe økt trafikk på de interne vegene i området. Omfang av denne trafikkøkningen vil avhenge av hvilke virksomheter som etableres og er vanskelig å anslå, men trafikkøkningen bli sannsynligvis bli minimal.

Det vil bli foreslått ny lokal veg mellom Mediå og Langnes med bru over Sandøla, og alternative løsninger både når det gjelder plassering og status (bilveg eller gang-/sykkelveg) vil bli vurdert i planarbeidet.

Adkomst til nye utbyggingsområder vil bli vurdert og vist i kommunedelplanen, men ikke nærmere utredet i konsekvensutredningen. Ved utvikling og valg av trafikkløsninger vil det bli lagt stor vekt på sikring av myke trafikanter.

Omfang og konsekvenser av endring i trafikkbildet for øvrig vil heller ikke bli spesielt behandlet i konsekvensutredningen.

5.11 Støy

Økt aktivitet i planområdet vil kunne medføre noe mer støy enn i dag. Støy kan bli et problem dersom det etableres en godsterminal nært boliger, barnehage, skole og institusjoner. Under

planarbeidet vil det bli lagt vekt på å unngå å legge til rette for støyende virksomheter i nærheten av eksisterende og planlagte boligområder og områder for offentlige formål.

Med håndheving av vanlig byggegrense (**50 meter fra vegens senterlinje i følge reguleringsplan**) på hver side av E6 forventes ikke at trafikkstøy fra E6 å bli noe problem.

Eventuell trafikk på Namsosbanen kan medføre støyulemper for utbyggingsområder i nærheten av banen, og dette vil bli vurdert i forbindelse med lokalisering av nye utbyggingsområder.

Under utbygging i området vil det oppstå støy forårsaket av sprengning, masseflytting og annet bygge- og anleggsarbeid.

Under flom og stor vannføring kan det være så kraftig støy fra Tømmeråsfossen at det vil være til ulempe for boligbebyggelse og arbeidsplasser som etableres nært fossen. Dette støyproblemet vil bli vurdert når nye utbyggingsområder skal foreslås.

Ut over dette vil tema støy vil ikke bli spesielt behandlet i konsekvensutredningen.

5.12 Næringsliv (landbruk, turisme, reiseliv, tjenesteyting mv.)

Forslag til nye utbyggingsområder vil i størst mulig grad bli lagt utenom dyrket mark, beite og høyproduktiv skogsmark, men enkelte områder vil bli berørt. Det vurderes likevel som om planrevisjonen vil ha mindre betydning for jordbruket og skogbruket.

Omdisponering av LNF-områder til utbyggingsområder for boligbebyggelse og næringsvirksomhet vil ha klare positive konsekvenser for næringsliv, sysselsetting og bosetting i Grong kommune og delvis også i nabokommunene. Grong sentrum har en viktig samfunnsnyttig funksjon som regionsenter for Indre Namdal, og videre utvikling av sentrumsområdet har stor betydning for hele regionen.

Næringsvirksomheten i Grong sentrum er dominert av varehandel og privat og offentlig tjenesteyting, og gir i dag direkte sysselsetting til et stort antall personer med til sammen mange årsverk. I tillegg kommer sysselsetting og omsetning ellers i kommunen og i nabokommuner. Videre utvikling av Grong sentrum vil gi grunnlag for økte leveranser av varer og tjenester både lokalt og regionalt i utbyggingsfasen og senere.

Virkinger for næringslivet inklusive landbruket vil bli beskrevet i konsekvensanalysen.

5.13 Sikkerhet og beredskap

Det er foretatt en oversiktskartlegging av potensielle risikoområder basert på antatte forekomster av kvikkleire, og det er utarbeidet faresonekart. Enkelte aktuelle utbyggingsområder er lokalisert på områder med risiko for leirskred, og dette vil bli nærmere vurdert under planarbeidet. Det kan heller ikke utelukkes at det finnes lommer med kvikkleire utenfor de avmerkede/registrerte områdene, og dette må avklares før eventuell utbygging kan

finne sted. Dersom det blir nødvendig, kan det være aktuelt å gjennomføre grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger for utvalgte deler av planområdet.

Namsen og Sandøla går sentralt gjennom planområdet og det er flere mindre tilførselsbekker. Klimaendringer med større nedbørintensitet og hurtigere snøsmelting øker risikoen for flom i bekker, elver og vassdrag. Avrenningsforholdene forverres ytterligere ved utbygging med tette flater og effektiv drenering av området. NVE arbeider med flomsonekart og regner med å levere kart for Grong kommune innen utgangen av 2008.

Under utarbeidelse av forslag til kommunedelplan vil spesielt ras- og flomutsatte områder bli vurdert, og det vil også kunne bli satt restriksjoner på hvordan områdene skal bygges ut for å unngå risiko for utglidning og hindre hurtig avrenning fra nedbør. Behov for vegetasjonsbelter og annen erosjonssikring vil bli vurdert i planarbeidet.

5.14 Infrastruktur

Fortetting i og utvidelse av eksisterende utbyggingsområder vil øke belastningen på dagens anlegg for veg, vannforsyning og avløp, og det må utredes om eksisterende anlegg har tilstrekkelig kapasitet eventuelt om det er behov for ombygging og utvidelser. Lokalisering av nye utbyggingsområder vil i tillegg vanligvis utløse behov for nye infrastrukturanlegg, og ved valg mellom alternativer vil omfang og kostnader til forsterking og utbygging av infrastruktur bli vurdert.

5.15 Andre samfunnsmessige virkninger

En del av de ansatte i virksomheter som etableres i området, vil etterspørre boliger i Grong, og gi grunnlag for økning i befolkningen.

Samfunnsmessige virkninger vil ikke bli beskrevet i konsekvensanalysen.

6 FORSLAG TIL PLANPROGRAM

6.1 Generelt

Hensikten med å utarbeide og høre et planprogram, er tidlig i plan- og utredningsprosessen å avklare hvilke problemstillinger som skal belyses i konsekvensutredningen som igjen skal ligge til grunn for vedtak i kommunedelplansaken. Forslaget til plan- og utredningsprogram vil bli justert etter gjennomført høring.

6.2 Utredningstema og problemstillinger

Arealbruk

Omfang av omdisponert og direkte berørt areal og arealbruksinteresser tilknyttet planområdet (LNF-områder og utbyggingsområder inklusive infrastrukturprosjekt) skal beskrives. Lokale myndigheter og rettighetshavere vil bli kontaktet. Konsekvenser og eventuelle avbøtende tiltak vil bli vurdert. Det vil bli utarbeidet en oversikt som viser omfanget av nødvendig omdisponering av ulike typer areal for de forskjellige underalternativene når det gjelder lokalisering av nye utbyggingsområder. Forholdet til og behovet for omdisponering av dyrket mark vil bli behandlet spesielt for hvert underalternativ.

Landskap

Det skal gjennomføres en enkel landskapsanalyse og landskapsbeskrivelse som beskriver landskapstypene og hvordan kulturlandskapet og naturlandskapet vil bli påvirket.

Kulturminner

Eventuelle kjente kulturminner i planområdet skal beskrives og vises på kart. Dersom det viser seg nødvendig skal det foretas enkle forundersøkelser i form av befarings- og registreringstiltak for å avdekke om det finnes automatisk freda kulturminner i området.

Dyre- og planteliv

Oppdaterte viltkart vil legges til grunn for vurdering av dyrelivet. Det skal utarbeides en oversikt over eventuelle sjeldne, truede eller sårbare dyre- og fuglearter innenfor planområdet, og gjøres en vurdering av hvordan planene og tiltaket kan påvirke denne faunaen. Arbeidet vil bli basert på eksisterende dokumentasjon (bl.a. oppdaterte viltkart) av lokale forhold eventuelt supplert med befaringer. Dersom det er sannsynlig at sjeldne og sårbare dyre- og plantearter kan finnes i området, vil det bli foretatt nærmere undersøkelser.

Vegetasjonstyper og eventuelle botaniske verneverdier inklusive vernskog i planområdet skal beskrives, og det skal foretas en vurdering av i hvilken grad plan og tiltak påvirker verneverdier.

Råstoffutvinning

Utvinnings- og vern av grusforekomstene vil bli utredet for å sikre at framtidig arealbruk og drift av eksisterende grustak avklares i kommunedelplanen.

Allmenne interesser og verneinteresser knyttet til vassdragene

Vassdragenes verdi og betydning for biologisk mangfold (herunder gyte- og oppvekstområder for laksefisk og kantsonenes verdi for vassdragsnaturen), allmenne interesser, friluftsliv, landskap, israndavsetninger mv. vil bli utredet. Namsen som nasjonalt laksevassdrag beskrives/vurderes spesielt.

Alternative energiløsninger

Mulige alternative energiløsninger som kan medvirke til å redusere energiforbruk og energikostnader i området vil bli vurdert.

Støy

Mulige støyulempere fra Tømmerfossen, E6 og Namsosbanen vil bli vurdert i forbindelse med lokalisering av nye utbyggingsområder.

Næringsliv

Det skal beskrives og vurderes hvordan utbygging i samsvar med planforslaget kan påvirke næringsliv, sysselsetting og verdiskapning lokalt og regionalt både i anleggs- og driftsfasen. Videre utvikling av Grong som regionsenter i Indre Namdal vil bli spesielt beskrevet og vurdert.

Sikkerhet og beredskap

Spesielt flomutsatte områder, områder med kvikkleire og evt. andre områder hvor det er identifisert potensiell fare, vil bli vist på plankartet, og restriksjoner på selve utbyggingen vil også bli vurdert. Ved valg av utbyggingsområder vil fare for flom, skred, isgang og erosjon bli tatt med i vurderingene. Avbøtende tiltak for å redusere virkningen av økt arealavrenning fra tette flater og sikring mot erosjon vil bli beskrevet og vurdert. Før utbygging starter, skal tilfredsstillende sikkerhet være dokumentert (jf. NVEs retningslinjer 1/2008 om "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag").

Infrastruktur

Omfang og kostnader til forsterking og utbygging av infrastruktur vil bli beskrevet og vurdert. Konsekvenser for myke trafikkante ved ulike vei- og kommunikasjonsløsninger vil bli spesielt vurdert.

VEDLEGG

Kart over planområdet som viser planavgrensningen