

## SAMLET SAKSFRAMSTILLING

---

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Grong formannskap	21.06.2018	84/18
Grong kommunestyre	21.06.2018	52/18

---

### DETALJREGULERING FORTETTING PARADISTREKKET – 2. GANGS BEHANDLING

#### Vedlagte dokumenter:

1. Plankart detaljregulering Fortetting Paradistrekket, planID 2017001, datert 01.10.2017, sist endret 10.04.2018
2. Reguleringsbestemmelser Fortetting Paradistrekket, planID 2017001, datert 01.10.2017, sist endret 10.04.2018
3. Planbeskrivelse for detaljregulering Fortetting Paradistrekket, planID 2017001, datert 01.10.2017, sist endret 15.02.2018
4. Referat fra befaring 07.05.2018
5. Innkomne merknader ved fornyet høring
6. Saksframlegg F-sak 43/18, datert 19.04.2018
7. Vedlegg mottatt etter høringsfristen: Brev fra Kåre Ove Simonsen, datert 09.05.2018

#### Ikke vedlagte dokumenter:

Øvrige dokumenter i saken

#### Hjemmel for behandling:

Reguleringsplan for Fortetting Paradistrekket er en detaljreguleringsplan i henhold til plan- og bygningslovens § 12-3. Saken fremmes til sluttbehandling etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Oppheving av deler av Bebyggelsesplan område B, Bjørgan, planID 1991004, regplan for Bjørgan, planID 1991001 og reguleringsplan for felt H6, planID 2010002 behandles etter plan-og bygningsloven § 12-14.

Grong kommunestyre er vedtaksmyndighet i denne type saker.

#### Saksopplysninger:

Ing. Jorleif Lian AS fremmer på vegne av Poko Eiendom AS forslag til «reguleringsplan fortetting Paradistrekket» på Bjørgan i Grong kommune.

Planområdet ligger nedenfor Paradistrekket i Bjørgan hyttefelt og omfatter eiendommene gnr/bnr 23/282, gnr/bnr/fnr 23/282/10 og gnr/bnr/fnr 23/282/4. Formålet med planforslaget er å legge til rette for utbygging av fire fritidsboliger ovenfor Sirituvvegen på Bjørgan. Utbyggingsområdene er delt i to, et med tre tomter og et område med en tomt. Det ligger en eksisterende fritidsbolig innenfor planområdet. Det aller meste av byggeområdet er avsatt til arealformålet fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Bjørgan – Heia, vedtatt 06.11.2008.

Planforslaget ble tatt opp til 1. gangs behandling den 14.12.2017, sak 171/17. Basert på innspill som kom gjennom høringsrunden ble saken fremmet for fornyet 1. gangs behandling i formannskapet 08.03.2018. Hjemmelshaver på gnr/bnr 23/282, Ivar Martin Windseth, ba om utsettelse av saken i brev datert 07.03.2018. Formannskapet vedtok å utsette saken.

Grong kommune hadde en ny befaring med Grong skisenter v/daglig leder og kom frem til et forslag til plankart som ivaretar hensynet til driften av skisenteret ved at antall tomter reduseres fra 7 til 4 samt at tomt 5-7 reduseres noe.

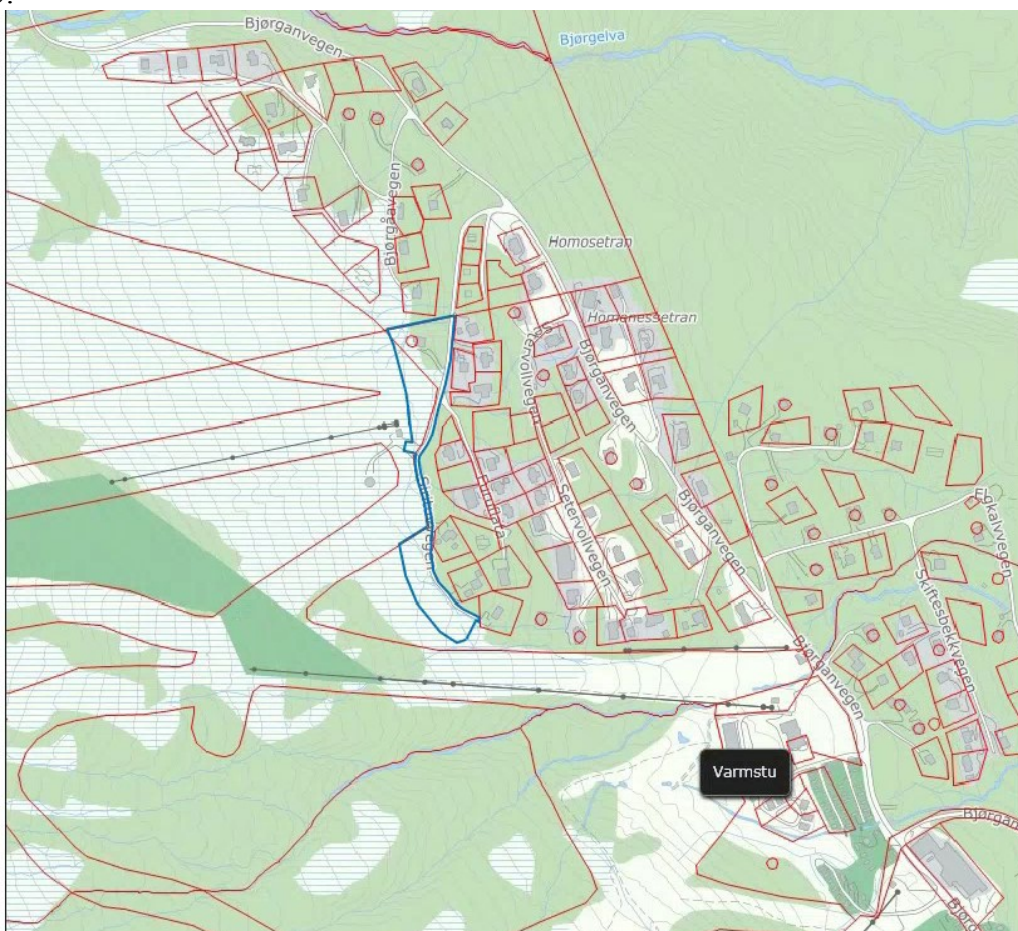
Saken ble fremmet for 2. gangs behandling i formannskapsmøte 19.04.2018. Planforslaget ble ikke 2. gangs behandlet, men ble lagt ut på fornyet høring i seks uker. Rådmannen foreslo at det fra administrasjonen ble tatt initiativ til en befaring tidlig i høringsperioden for de som var berørt av planprosessen. Høringsfristen ble satt til 01.06.2018.

Den 07.05.2018 ble det avholdt befaring i planområdet med naboer, Grong skisenter og forslagstiller. Det møtte i alt 13 personer på befaring. Referat fra befaring i vedlegg 4.

Planforslaget fremmes nå til 2. gangs behandling i formannskapet. Rådmannen anbefaler formannskapet å tilrå kommunestyret å vedta planforslaget.

### **Planbeskrivelse:**

Formålet med planforslaget er å legge til rette for utbygging av flere fritidsboliger ovenfor Sirtuvvegen i Bjørgan hyttefelt. Planområdet er vist i figur 1. For nærmere planbeskrivelse, se vedlegg 3.



**Figur 1:** Kartskisse over planområdet, illustrasjon

### **Innkommne merknader ved fornyet høring:**

I det nedenstående gjengis hovedinnholdet i de innkomne merknadene med rådmannens vurdering. Alle merknader er vedlagt i sin helhet, se vedlegg 5.

#### Steinar Jørstad, datert 30.05.2018:

1. Revidert plankart forringer Bjørgan som skidestinasjon. Tomt 5-7 er mye brukt av kundene i skianlegget. Det å bygge seg inn i skisenteret og redusere et mye brukt område, er strategisk feil. Kommunen må påse at tilbudet/skianlegget ikke berøres, og som et minimum ikke forringes.
2. Økt biltrafikk og svekket sikkerhet over skisenterets mest brukte nedfartskorridor. Sirituvvegen krysser nedfartskorridoren fra Paradistrekket til Familieheisen. Flere fritidsboliger vil føre til at trafikken langs Sirituvvegen øker og sikkerheten svekkes.
3. Vedtak i formannskapet er ugyldig. Et medlem i formannskapet gjorde en aktiv handling før fornyet 1. gangs behandling i formannskapet den 08.03.2018 som gjorde medlemmet inhabil. Medlemmet har vedtatt seg habil i behandling av den 08.03.2018 og den 19.04.2018. Brudd på habilitet ble igjen varslet den 22.05.2018. Vedtaket som er fattet er ugyldig og må behandles på nytt i en annen kommune.

#### Rådmannens kommentar:

1. Området er avsatt til fritidsbebyggelse i Kommunedelplan for Bjørgan – Heia. I samråd med Grong skisenter v/daglig leder er det kommet fram til et forslag til plankart som ivaretar hensynet til skisenteret ved at antall tomter er redusert fra 7 til 4 samt at størrelsen på tomt 5-7 reduseres noe for å sikre at tråkkemaskiner har plass nok til å passere.
2. Biltrafikk over nedfartsløyper er uheldig, og må begrenses i den grad det er mulig. Fortetting Paradistrekket innebærer at antall tomter øker med fire, og dette vurderes ikke å være en vesentlig økning av trafikkmengden. Tiltak for å ivareta sikkerheten må vurderes.
3. Et medlem av formannskapet er vedtatt inhabil på grunnlag av at vedkommende er medlem av styret i Grong skisenter. Formannskapet har ikke vedtatt at ytterligere medlemmer av formannskapet er inhabil. Det er referert til en aktiv handling fra et medlem i formannskapet som etter høringspartens mening skal gjøre dette medlemmet inhabil. Hva denne aktive handlingen som det her vises til omfatter er ikke kjent. Det påpekes at ved utarbeidelse av reguleringsplaner vil det i planprosesser være naturlig med dialog med berørte parter.

#### Trond Wågan, datert 31.05.2018:

Området ved tomt 5-7 er mye brukt, spesielt blant de yngste utøverne. De yngste er viktig for rekrutteringen til økt aktivitet i skisenterets alpinløyper. Rystet over at tomtestikkene stod helt ut ved lysstolpen i familiebakken. Dette fører til full blokkering av ferdsele mellom familiebakken og paradistrekket. Forundret over at formannskapet går imot skisenterets protester mot planene. Dette ødelegger for framtidig ekspansjon og videreutvikling av Grong skisenter.

#### Rådmannens kommentar:

I samråd med Grong skisenter v/daglig leder er det kommet fram til et forslag til plankart som ivaretar hensynet til skisenteret ved at antall tomter er redusert fra 7 til 4 samt at størrelsen på tomt 5-7 reduseres noe for å sikre at tråkkemaskiner har plass nok til å passere.



**Figur 2.** Kart som viser tomt 5-7 på ortofoto. Lysstolpe markert med blå ring.

Reidar Flasnes, datert 31.05.2018:

Grong skisenter trenger all den løypeplassen den har for å gi et godt skitilbud, det er heller behov for mer. Planområdet ved tomt 5-7 blir spesielt flittig brukt av de yngste skiløperne. Dette er også en mye brukt trasse for tråkkemaskin og scooter. Gjør også oppmerksom på at veien er privat og at skitraseen går over denne veien. Større trafikk langs veien vil føre til at deler av også denne løypen vil bli dårligere. Savner plan for videre utvikling av Bjørgan som vinterdestinasjon. Det ikke er tatt høyde for og oppgradert vann- og avløp i takt med fortettingene i Bjørgan hyttefelt.

Rådmannens kommentar:

I samråd med Grong skisenter v/daglig leder er det kommet fram til et forslag til plankart som ivaretar hensynet til skisenteret ved at antall tomter er redusert fra 7 til 4 samt at størrelsen på tomt 5-7 reduseres noe for å sikre at tråkkemaskiner har plass nok til å passere. Grong kommune har ansvar for vann- og avløp i Bjørgan hytteområde og tar høyde for at hyttefeltet utvikler seg. Forprosjekt er under arbeid. Det er en privat vei inn til planområdet og utbygger har en avtale med grunneier.

**Vurdering:**

Rådmannen har vurdert de innkomne merknadene i det ovenstående. Øvrige forhold i saken er vurdert i saksframlegg datert 19.04.2018, F-sak 43/18, vedlegg 6.

### **Rådmannens forslag til innstilling:**

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Grong kommunestyre detaljreguleringsplan for «Fortetting Paradistrekket», planID 2017001, som vist i plankart datert 01.10.2017, sist revidert 10.04.2018, med tilhørende bestemmelser, datert 01.10.2017, sist revidert 10.04.2018.
2. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 varsles oppheving av de deler av «Reguleringsplan for felt H6», planID 2010002, «Bebyggelsesplan område B» planID 1991004 og «Regplan for Bjørgan», planID 1991001, som berøres av «detaljregulering fortetting Paradistrekket».

### **Behandling/vedtak i Grong formannskap den 21.06.2018 sak 84/18**

#### **Behandling i formannskapet 21.06.18:**

Repr. Erik Seem erklærte seg inhabil i hht. Fvl. § 6 e, ut fra at han er styremedlem i Grong Skisenter, som er part i saken. Seem fratrådte under behandling av saken.

Repr. Steinar Sæternes satte fram følgende endringsforslag/tillegg i pkt. 1:  
«Tomt nr. 5, 6 og 7 tas ut av planen».

Ved alternativ votering mellom rådmannens forslag og forslaget fra Sæternes ble det avgitt 4 stemmer for rådmannens forslag og 2 for forslaget fra Sæternes. Rådmannens forslag er dermed vedtatt som formannskapets innstilling i saken.

#### **Grong formanskaps innstilling:**

##### **Vedtatt som rådmannens forslag til innstilling:**

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Grong kommunestyre detaljreguleringsplan for «Fortetting Paradistrekket», planID 2017001, som vist i plankart datert 01.10.2017, sist revidert 10.04.2018, med tilhørende bestemmelser, datert 01.10.2017, sist revidert 10.04.2018.
2. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 varsles oppheving av de deler av «Reguleringsplan for felt H6», planID 2010002, «Bebyggelsesplan område B» planID 1991004 og «Regplan for Bjørgan», planID 1991001, som berøres av «detaljregulering fortetting Paradistrekket».

### **Behandling/vedtak i Grong kommunestyre den 21.06.2018 sak 52/18**

#### **Behandling i kommunestyret 21.06.18:**

Repr. Anders Kiær stilte spørsmål om sin habilitet i saken. Kiær er en av flere grunneiere på Bjørgan, og sier han føler seg inhabil i saken. Kiær ble erklært inhabil i hht. Fvl. § 6 2. ledd. Kiær fratrådte under behandling av saken.

Repr. Erik Seem erklærte seg inhabil i hht. Fvl. § 6 e, ut fra at han er styremedlem i Grong Skisenter, som er part i saken. Seem fratrådte under behandling av saken.

Repr. Steinar Sæternes satte fram følgende endringsforslag/tillegg i pkt. 1:  
«Tomt nr. 5, 6 og 7 tas ut av planen».

Det ble først votert over pkt. 1: Det ble avgitt 9 stemmer for formannskapetets innstilling og 5 stemmer for endringsforslaget fra Sæternes. Formannskapetets innstilling til pkt. 1 er dermed vedtatt. Pkt. 2 ble enstemmig vedtatt som formannskapetets innstilling.

**Grong kommunestyres vedtak:**

**Vedtatt som formannskapetets innstilling:**

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Grong kommunestyre detaljreguleringsplan for «Fortetting Paradistrekket», planID 2017001, som vist i plankart datert 01.10.2017, sist revidert 10.04.2018, med tilhørende bestemmelser, datert 01.10.2017, sist revidert 10.04.2018.
2. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 varsles oppheving av de deler av «Reguleringsplan for felt H6», planID 2010002, «Bebyggelsesplan område B» planID 1991004 og «Regplan for Bjørgan», planID 1991001, som berøres av «detaljregulering fortetting Paradistrekket».