



Reguleringsplan For «Trøahaugen Vest»

del av eiendommen gnr 29 bnr 118 og 160 i

Grong kommune



Overhalla 17.02.2017
Sist rev: 28.08.2017

Jorleif Lian
Sign.



INNHALDSFORTEGNELSE

	Side
1 Forord	3
2 Planprosess	3
3 Områdets beliggenhet	3
4 Naturforhold	3
5 Kulturminner	6
6 Eierforhold	6
7 Forhold til andre planer	7
8 Reindrift	7
9 Planbeskrivelse	7
10 Støyberegning	9
11 Tekniske anlegg	9
12 Risiko og sårbarhetsanalyse	9
13 Innkomne uttalelser	10
14 Innkomne uttalelser etter offentlig høring	11

Vedlegg:

Oversiktskart, tegning 01	1
Reguleringskart, tegning 02 datert	2
Reguleringsbestemmelser datert	3
Referat fra oppstartmøte	4
Melding om oppstart av planarbeidet av 07.09.2016	5
Annonse i NA vedr oppstart av planarbeidet	6
Brev fra Fylkesmannen i Nord Trøndelag datert 05.12.2016	7
Brev fra Statens vegvesen datert 02.11.2016	8
Brev fra Direktoratet for mineralforvaltning datert 18.11.2016	9
Brev fra Sametinget datert 26.10.2016	10
Ros-analyse	11
Brev fra Vigis Seem datert 26.04.2017	12
Brev fra Sametinget datert 06.04.2017	13
Brev fra fylkeskommunen datert 24.04.2017	14
Brev fra Statens vegvesen datert 27.04.2017	15
Brev fra Pretor /advokat datert 09.05.2017	16



1. FORORD

Reguleringsplanen er utarbeidet etter oppdrag fra Norbolig AS. Norbolig AS er ett boligutbyggingsselskap fra Rørvik i Vikna kommune. De har i flere år bygd ut boliger i flere kommuner. Det kan nevnes bl.a. Vikna, Nærøy, Leka og Namdalseid. Hustypen de tilbyr er populær i områder de er bygd og Norbolig AS ønsker også å få bygd noen hus også i Grong sentrum.

2. PLANPROSESS

Det ble holdt oppstartmøte med Grong kommune den 29.09.2016 se referat **vedlegg X**.

Oppstart av planarbeidet er kunngjort i Namdalsavisa se **vedlegg 5**, og det er sendt ut melding til berørte parter, se **vedlegg 4**. Uttalelser er referert og kommentert i **kapitel 11**. Alle uttalelser er vedlagt.

3. OMRÅDETS BELIGGENHET

Planområdet ligger på del av gnr 29 bnr 118 og 160 i Grong kommune, se oversiktskart **vedlegg 1** samt reguleringskart **vedlegg 2**. Området ligger i sentrum av Grong og grenser inntil Folkehøgskolen i vest, Traøhaugvegen i nord, Trøahaugtunet i øst og sør.





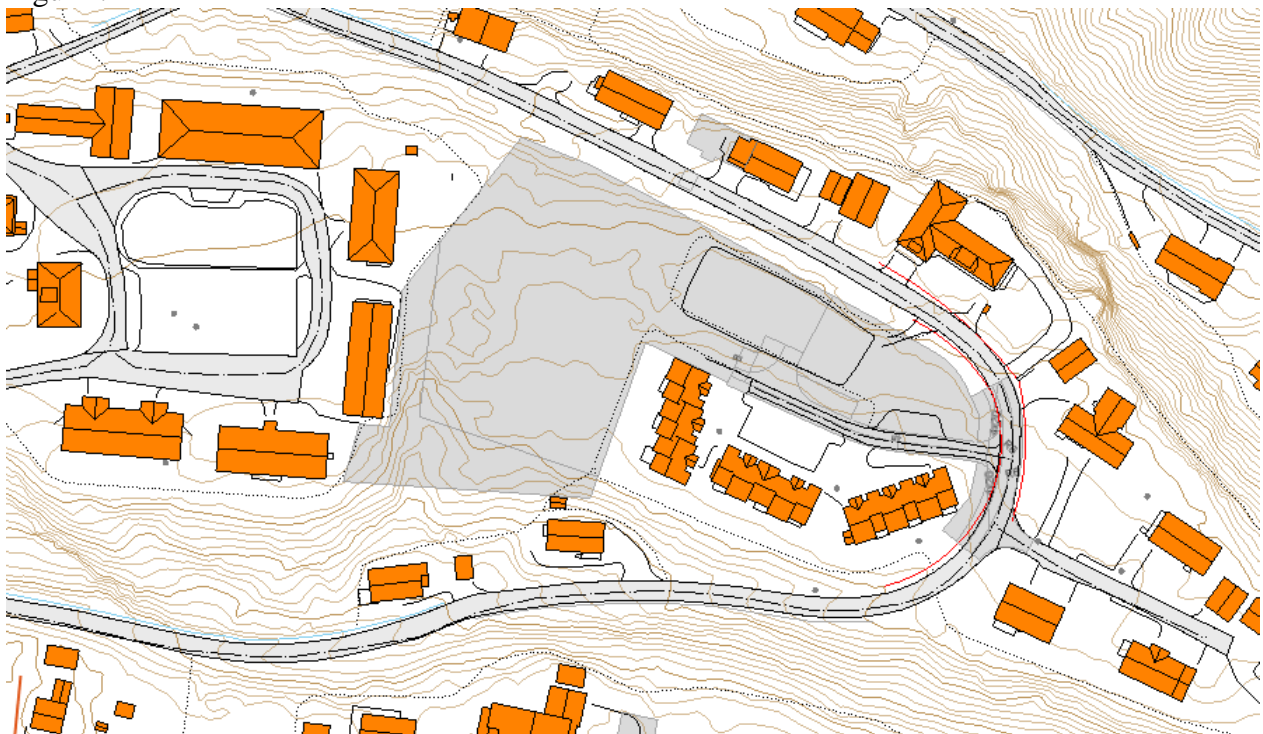
4. NATURFORHOLD

4.1 Landskap

Området ligger midt i ett byggeområdet. Planområdet er på figur 4.1 markert med grått. Terrenget er justert med gravemaskin i forbindelse med graving av VA-anlegg til ovenforliggende boliger og graving i forbindelse under bygging av Trøahaugtunet. I tillegg er det planert ett område som er brukt til parkering/ballplass mv.

Terrenget skrår bratt ned fra Trøahaugvegen til et flatere parti som anses som bebyggbart. Trøahaugtunet ligger sør/øst på denne flaten. Sør for dette platået skrår terrenget igjen bratt ned til Trøahaugvegen.

Figur 4.1



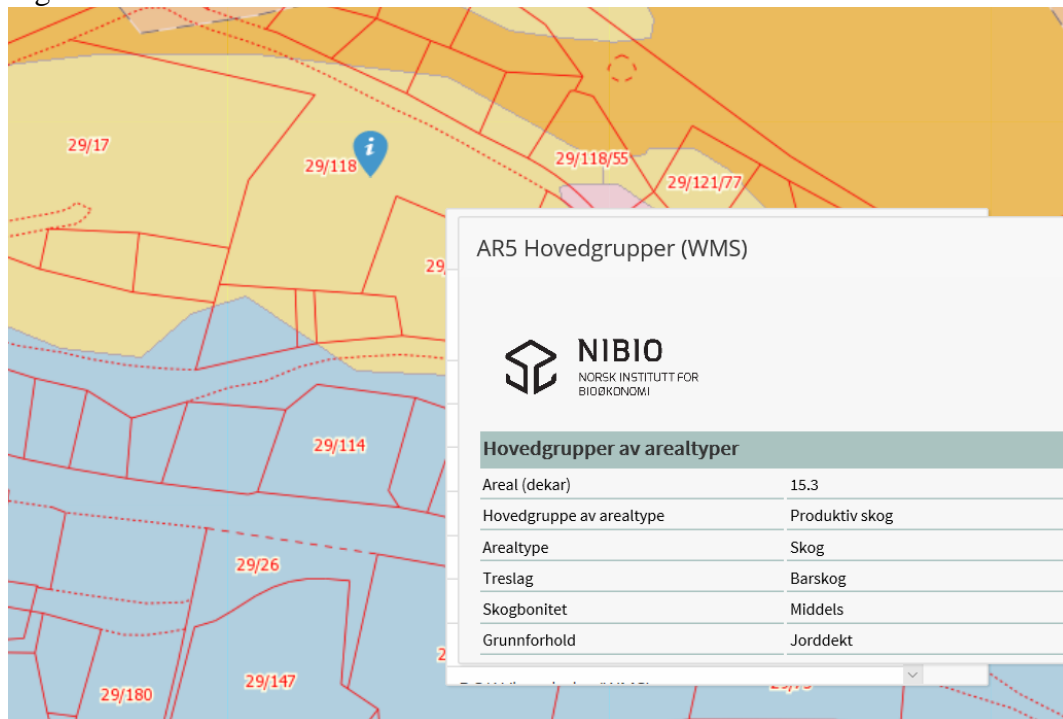
4.2 Naturens mangfold (dyre- og planteliv)

Planområdet ligger i ett området som er berørt av gravemaskiner i nyere tid.

Skogbruk

I database Nibio er skogen i området anført som «Barskog», men det er og ca 50% lauvskog.

Figur 4.2



Dyr og planter

Fremmed art:

I Nord vest er det ved søk i GiNT funnet en observasjon av «fremmed art» - Parkslirekne.

Rovdyr:

Området er en del av indre Namdal hvor det er registrert 3 ynglinger av Bjørn.

Det er i databasen Naturbase ikke registrert verneverdige områder eller truede arter i området eller i nærområdene. Det er heller ikke kjent at området har viktige viltbiotoper (DN-håndbok 11). Ut fra en samlet vurdering synes det ikke sannsynlig at planområdet inneholder rødlistearter.

Det er søkt i GiNT (innsynsløsning utarbeidet av fylkeskommune og fylkesmann i NT) uten å finne registrerte særskilte arter eller leveområder innen området.



Det vurderes på grunnlag av tidligere planarbeid og nytt søk i GiNT at tiltaket ikke vil medføre store negative ulemper i forhold til biologisk mangfold, jf. Nml § 1,10 og 12. Vi mener det for området foreligger tilstrekkelig dokumentasjon i saken. Nml § 9 om «føre var prinsippet» er lite aktuelt. En kan ikke se at det vil bli krav om avbøtende tiltak jf. Nml § 11.

Det kan ikke ses at tiltaket vil komme i strid med målsettinger i naturmangfolds-loven.

4.3 Grunnforhold

Løsmasser

I NGU løsmassekart er området registrert med elve og bekkeavsetninger av sand og grus. Mektighet fra 0,5 til 10m.

Figur 4.3

Resultater				
Løsmasse flate				
#	Løsmasstype tekst	Løsmasstype definisjon	Løsmasstype	Objekttype
1	Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)	Materiale som er transportert og avsatt av elver og bekker. De mest typiske formene er elvesletter, terrasser og vifter. Sand og grus dominerer, og materialet er sortert og rundet. Mektigheten varierer fra 0,5 til mer enn 10 m.	50	LosmasseFlate

© 2017 Geological Survey of Norway. tlf. +47 73 90 40 00, fax: +47 73 92 16 20, email: web@ngu.no

5. KULTURMINNER

Det er ingen kjente kulturminner i området registrert i Riksantikvarens database Askeladden. Det har vært anleggsarbeid i store deler av området og tilliggende området. Det anses derfor ikke som sannsynlig at det er mulig å finne kulturminner i området.

Men det minnes om krav til generell aktsomhet og meldeplikt etter kulturminnelovens § 8.2 og at dette kravet skal videreformidles til de som skal foreta arbeidet i området.

6. EIENDOMSFORHOLD

Det regulerte område ligger på eiendommen:

gnr/ bnr/fnr Grunneier
29/118 Grong kommune



7. FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Kommuneplan:

Planområdet er i kommunens arealplan regulert til boligformål.

Reguleringsplaner:

I sør/øst berører planen «Bebyggelseplan for Trøahaugen 2». Planen berører veiareal og noe areal brukt til felles plenareal.

8. REINDRIFT

Området i området «Tjåehkere Sijte». Områdekode V hos Reindriftsforvaltningen. Det er ikke registrert noen spesielle reindriftsinteresser i området.

9. PLANBESKRIVELSE

Veiformål

Det reguleres inn en felles privat vei inn til området området regulert til bebyggelse. Snuplassen er lagt e enden av felles leke/ballplass der også området for renovasjon er planlagt. Snuplass med har dimensjonert for å snu med renovasjonsbil og brøytebil. Veien er sammenfallende med adkomstvei til «Trøahaugen 2» og vil få den samme avkjørsel fra kommunal vei slik den er i dag.

Boligformål.

Det legges til rette for å bygge bolighus i flere etasjer og i rekker. Det åpnes i tillegg for å enten å bruke tomtene som de er eller å slå de sammen slik at det blir plass til rekkehus i forskjellige størrelser.

Bebyggelsen er planlagt utformet slik at området får en helhetlig og ensartet inntrykk som bli en berikelse for området. I utgangspunktet er området planlagt med 3 bygg og lekeplass, men det åpnes for at område også kan bygges ut annerledes hvis markedet ikke slår til slik som planlegger ser for seg.

Småbarnelekeplass.

Det er ikke planlagt noe småbarnelekeplass, men det settes krav i bestemmelser at plan for småbarnelekeplass skal følge byggemelding.

Lekeplass/ballplass.

Det er innregulert lekeplass/ballplass i området. Området er felles for beboerne i området samt øvrige beboere i tilstøtende områder.



Renovasjon.

Det er regulert ett området for renovasjonsanlegg innen planområdet. Dette skal være felles for bebyggelse og beboerne i eksisterende bebyggelse i eiendommene 29/118/127 og 29/160. Det settes krav om at anlegget skal være nedgravd.

Størrelse på området innenfor plangrensen fordeler seg slik:

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
Boligbebyggelse	5,053
Lekeplass	0,960
Renovasjonsanlegg	0,077
Sum areal denne kategori:	6,090
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
Annen veggrunn - grøntareal (2)	0,120
Fortau (2)	0,076
Veg (2)	0,764
Sum areal denne kategori:	0,961
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
Friområde	1,111
Sum areal denne kategori:	1,111
Totalt alle kategorier: 8.161	

10. STØY

Det er foretatt en teoretisk støyberegning. Se vedlegg 12.

Konklusjon er at det ikke er behov for tiltak utover å sikre at uteoppholdsareal ikke etableres på nordsiden av bygg M1 og M2. Ingen behov for begrensninger på bolig i sør markert M3.

11. TEKNISKE ANLEGG

Adkomst.

Adkomst via etablert vei til Trøahaugen og inn på kommunal vei i eksisterende kryss. Kommunal vei har fortau på samme side av veien som krysset ligger.



Kommunalteknisk anlegg

Det forutsettes at området tilknyttes kommunalt vann og avløpsanlegg i området.

Tilknytingspunkt er sentralt da det ligger ledninger i grenser mot folkehøyskole i vest.

El-forsyning.

Elforsyning forutsettes levert og koblet til NTE sitt nett i området.

Kabel-tv/internett.

Hvis det er etablert kabel-tv/internett vil dette blir ført frem til bebyggelsen.

Renovasjon.

Renovasjon tilknyttes kommunal ordning.

12. RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE

Pkt 1-6-2/4 Skred/Sørpeskred

Det er generelt fare for skred i skråninger av løsmasser før disse er tilgrodd med gress og andre planter. I dette tilfelle er vel skråning mot kommunal vei i nord en fare ved større nedbørmengder og at vann ledes fra asfalterte flater ned i skråning mot bygningsmassene.

Pkt 1-6-4 Sørpeskred

På vinters tid vil det bli brøytet snø fra kommunal vei som bli liggende i skråning mot planlagt bygningsmasse. I etterkant av store snøfall vil det kunne komme perioder med mildvær og mye regn. Dette kan føre til at snøen blir så tung og bløt at denne kan sige ned mot bebyggelsen.

Pkt 1-10 Radon

Det er generelt fare for Radon, men ved å bygge bygningene med Radon-sperre i bunnen vil faren for at gassen kommer inn i bolighus være minimal.

Pkt 2-7 Forurensning i grunnen

Det vil i anleggsfasen være en risiko for forurensning i grunnen fra lekkasjer fra anleggsmaskiner. Det forventes at entreprenører som jobber i området har system for å fange opp dette.

Viser for øvrig til ROS analyse se **vedlegg 11**

13. INNKOMNE UTTALELSER

Planen er kunngjort på kommunens hjemmeside og i avisa Namdalsavisa.

Det vises til kunngjøring se **vedlegg 5 og 6**.

Uttalelsene er referert i stikkordsform og kommentert nedenfor



Brev fra Fylkesmannen i Nord Trøndelag 05.12.2016 (vedlegg 7)

Landbruk- og miljøvern avdeling

Forventer høy utnyttelsesgrad med 3-6 enheter pr. da

Det forventes og at det tilrettelegging for sykkel, med avsatt plass for sykkelparkering, og gange som fremkomstmiddel.

Grenserverdi for støy må overholdes ihht retningslinjer T1442.

Må ta hensyn til miljøkvaliteter i området med hensyn til bl.a Naturmangfoldsloven.

Kommentar:

Det er planlagt oppført rekkehus noe som tilsier høy utnyttelser. Samtidig settes det krav til parkering og grøntområdet i planen. Dette samt bakenforliggende bebyggelser låser litt hvor stor utnyttelser området kan by på. Med dette som grunnlag er det laget en så tett utbygging som planlegger synes er forsvarlig for å få en god løsning i området.

Det er i planområdet avsatt areal til sykkelparkering og hver enkelt boenhet vil få en bod på bakkenivå som det er mulig med sykkelparkering. Med denne løsningen vil en helårs bruk av sykkel være mer aktuell.

Når det gjelder støy er det støy fra kommunal vei som er aktuell. Det er pga data fra kommune utarbeidet en støyrapport som viser at det ikke er nødvendig med spesielle tiltak mot støy.

Naturmangfoldsloven er kommentert i kapittel 4 i beskrivelsen.

Kommunalavdeling

Minner om krav til ROS analyse.

Minner om rikspolitisk retningslinjer for å styrke barn og unges interesser.

Kommentar:

Se kapittel 11 samt vedlagt

Reindrifts avd.

Ingen merknader.

Brev fra Statens vegvesen datert 02.11.2016 (vedlegg 8)

Uttalelse:

Ingen merknader.

Direktoratet for mineralforvaltning av 18.11.16 (vedlegg 9)

Uttalelse:

Ingen merknader

Brev fra Sametinget av 26.10.16 (vedlegg 10)

Ingen merknader, men minner om kulturminnelovens krav om stans av arbeid og varsling til Sametinget ved funn av gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet området.



14. INNKOMNE UTTALELSER ETTER OFFENTLIG HØRING.

Vidar Olsen Seem datert 26.04.2017 (vedlegg 12)

Uttalelse:

Gjør oppmerksom på problem med overvann mot hans eiendom.

Kommentar:

Området mot Trøahaugvegen 26 (29/118/89) er regulert til Friområdet og vil ikke direkte bli berørt av anleggsvirksomhet i forbindelse med utbyggingen. Indirekte vil en anta at problemet med overvann mot eiendommen 26/118/89 vil bli mindre i og med at det blir etablert drencsystem i området som fanger opp vann fra tette flater som gjør at mye av vannet føres i rørt forbi eiendommen.

Sametinget datert 06.04.2017 (vedlegg 13)

Uttalelse:

Ingen kjente forminner. Ser at aknsomhetsplikten er nevnt i reguleringsbestemmelser. Minner om Kulturminneloven om automatisk fredning av kulturminner eldre enn 100 år.

NT-fylkeskommune datert 24.04.2017 (vedlegg 14)

Anbefaler høyere utnyttelsesgrad og høyere antall boenheter. Det bør og vurderes å sette krav om parkeringskjeller.

Det vises og til verdi av eksisterende vegetasjon som anbefales bevart.

En hvis antall boenheter bør ha universell utforming.

SPA 4 ligger utenfor plan og bestemmelser må tas ut.

Kommentar:

Området ligger i ett området som i hovedsak er utbygd med eneboliger. Vi mener området er helhetlig planlagt med bebyggelse og anlegg som visuelt vil være en berikelse for området. Utbygger har og vurdert markedet i området og vurderer det som attraktivt å bygge ut med illustrasjonsplan som er vedlagt planen. Skulle det vise seg at markedet endrer seg eller at nye opplysninger tilsier tettere utbygging vil dette bli gjennomført. Å legge krav om høyere utnyttelsesgrad og høyere antall boenheter vil kunne gjøre det vanskelig å gjennomføre utbyggingen.

Å bygge med universell utforming på boligene vil være svært fordyrende, men vil bli vurdert i enkelttilfeller etter kundes behov.

At f_SPA 4 ligger utenfor plangrensen er korrigert slik at området nå ligger innenfor planområdet.



Statens vegvesen datert 27.04.2017 (vedlegg 15).

Ingen merknader

Pretor advokat datert 09.05.2017 (vedlegg 16)

1 Planens uklare grenser.

Der er krevende å uttale se til reguleringsplanen hvor en ikke vet antall boenheter som planen åpner for.

Kommentar:

Det er i planens beskrivelse pkt 9 fig. 9.1 lagt ved en illustrasjon som er utgangspunkt for reguleringsplanen. Planlegger anser dette til å være godt nok for å vurdere antall boenheter. For å illustrere planlagt utbygging enda bedre legges her ved en 3d-illustrasjon. Dette er en illustrasjon som viser hvordan utbygger har tenkt å bygge ut området. Anlegget er ikke detaljplanlagt og noen endringer på påregnes. Det er derfor innlagt åpning i bestemmelser for dette.

Fig: 14.1



1.1 Mønehøyde og takform.

I bestemmelser er det for angivelse av høyde på bygg er utgangspunktet «gjennomsnittlig terrenghøyde rundt bygget». Adv. Sletten henviser til veileder T1459 og viser til at benevnelse ikke skal brukes i sterkt skrående terreng. Sletten mener at terreng i området er sterkt skrående og at det er feil å bruke benevnelsen «gjennomsnittlig terrenghøyde rundt bygget». Videre bemerkes at det i bestemmelsene ikke står noe om takvinkel.

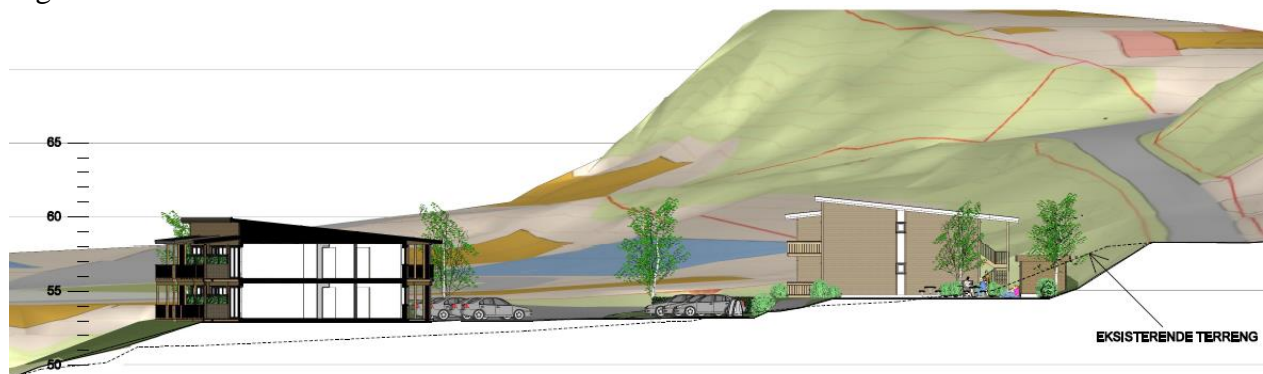
Kommentar:

Planlegger er uenig i at området er sterkt skrående og viser til figur 14. 2 hvor eksisterende terreng er vist med stiplet linje. Det vurderes derfor som riktig å bruke benevnelsen.



Når det gjelder takvinkel henvises til pkt. 2.2 i planbestemmelser datert 17.02.2017.

Fig. 14.2



1.2 Avstand til nabogrense.

Adv. Sletten bemerker at reguleringsplan åpner for å bebygge helt inntil nabogrense i og med at det ikke er tegnet noe byggegrense.

Kommentar.

Her minner vi om at det er plan og bygningslovens bestemmelser som gjelder mellom eiendommer der hvor reguleringsplanen ikke har angitt byggegrense.

2.0 Støyutredning

Støyutredning er ikke vedlagt høringsdokumentene.

Kommentar:

Støyberegning ble sendt kommune samtidig med øvrige dokumenter tilhørende reguleringsplanforslaget.

3.0 Parkeringsareal

Viser her til kommunens parkeringsnorm med krav om 1,5 parkeringsplass per boenhet hvor minst 1 i garasje samt 2 sykkelparkeringer.

Kommentar:

Viser her til planens beskrivelse pkt 9 fig. 9.1. ang parkeringsplasser. Det er på skissen tegnet 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.

4.0 Ulemper og påvirkning på nærmiljøet.



Klar ulempe at eksisterende ballplass fjernes og at det må krysses ett trafikkert sentrum og vei for å komme til kommunalt idrettsanlegg. Økt trafikk er ikke belyst. Bygge-området B2 vil være negativ for bakenforliggende bebyggelse.

Kommentar

Området er i kommuneplanen avsatt til boligformål og det foreligger ingen avtaler som tilser at øvrige bebyggelse har noen rettigheter på ballplass på dette området.

Intern i området er det etablert nærlekeplass som skal serve beboerne i området.

I Grong er det et stort idrettsanlegg som ligger i gåavstand fra planområdet. Veien som må krysses er etablert som miljøgate med lav hastighet med flere fartsdempende tiltak. Det ble i forbindelse med opparbeidelse av miljøgaten fjernet eksisterende undergang. En går ut fra at sikkerhet for myke trafikanter er godt vurdert i forbindelse med etablering av miljøgata slik at kryssing av vei ikke er ett poeng som bør vurderes utover overnevnte i denne planen.

Området er i kommuneplan avsatt til bygge-området. Det antas at økt trafikkmengde er vurdert i forbindelse med kommuneplanen.

Det vil så å si bestandig bli ulemper for bakenforliggende bebyggelse når det føres opp ett bygg forran. Området er i kommuneplan avsatt til utbygging og klarert for utbygging. At det kommer nye bygg her er derfor ingen overraskelse. I området er det tenkt oppsatt bygg i 2 etg med relativt flate tak. Det vil derfor etter vårt syn ikke skjemme utsikten mer med planlagt bygg enn hvis det hadde kommet en større enebolig som kunne vært ett alternativ. Bygget er plassert og planlagt utfra tanken på minst mulig sjenanse for bakenforliggende bebyggelse. For å vise til høyde vises til snitt figur 14.2. Som snittet viser vil taket på bygget bare komme litt over oven-forliggende kommunal vei.

5.0 Saken ikke tilstrekkelig opplyst.

Adv. Sletten mener at sentrale punkter er utelatt og at saken må bearbeides og ut på ny høring.

Kommentar:

Alle momenter til Sletten er kommentert og vi mener planen er godt belyst og begrunnet. Enkelte momenter er ikke belyst da disse er godt begrunnet og beskrevet i kommuneplan og øvrige planer for Grong. Blant annet i vurdering av miljøgata. Påstand om at det ikke er oppgitt krav til takvinkel er direkte feil og vi viser her til pkt 2.2 i reguleringsbestemmelsene.