

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Grong formannskap	06.02.2018	9/18
Grong kommunestyre	08.02.2018	11/18

DETALJREGULERING TRØAHAUGEN VEST – 2. GANGS BEHANDLING

Vedlagte dokumenter:

1. Oversiktskart
2. Reguleringsplankart for «Trøahaugen Vest», datert 29.05.2017, sist revidert 28.08.2017, planID 2016005
3. Reguleringsbestemmelser for «Trøahaugen Vest», datert 29.05.2017, planID 2016005
4. Planbeskrivelse for Trøahaugen, planID 2016005, revidert 28.08.2017.
5. Innkomne merknader ved fornyet høring
6. Samlet saksfremstilling fra fornyet 1.gangs behandling

Ikke vedlagte dokumenter:

Øvrige dokumenter i saken.

Hjemmel for behandling:

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

I henhold til Grong kommunes delegasjonsreglement pkt. 1.38 er formannskapet vedtaksmyndighet i denne type saker.

Saksopplysninger:

Ing. Jorleif Lian Lian AS har på vegne av Norbolig AS fremmet forslag til «reguleringsplan for Trøahaugen vest» på Medjå i Grong kommune.

Planområdet ligger mellom Namdals folkehøgskole og rekkehusene på Trøahaugen. Formålet med planen er å legge til rette for to til tre nye leilighetsbygg på Trøahaugen.

Forhåndskonferanse ble avholdt 29.09.2016. Oppstart av reguleringsarbeidet ble kunngjort i Namdalsavisa og på kommunens hjemmesider i oktober 2016, og berørte naboer/grunneiere og sektormyndigheter ble skriftlig orientert gjennom varslingsbrev datert 24.10.2016. Det kom inn i alt fire merknader ved varsel om oppstart.

Planforslaget ble tatt opp til politisk 1. gangs behandling i Grong formannskap i deres møte den 21.03.2017, sak 45/17. Det ble fattet følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 vedtar Grong formannskap at forslag til «detaljreguleringsplan for Trøahaugen Vest», datert 17.02.2017, planID 2016005, med endringer i plankartet pr. 01.03.2017, med tilhørende bestemmelser datert 01.03.2017, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker.

2. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 varsles oppheving av «bebyggelsesplan Trøahaugen II», planID 1991007.

3. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 varsles oppheving av den delen av «detaljregulering Mediåmarka», planID 2012001b, som berøres av «detaljregulering Trøahaugen Vest».

Planforslaget ble sendt på høring til naboer og sektormyndigheter den 24.03.2017. Planforslaget ble lagt ut på hjemmesiden til Grong kommune den 03.04.2017, og lå ute til offentlig ettersyn til 10.05.2017. Annonse med informasjon om planforslaget ble satt inn i Namdalsavisa 20.04.2017. Frist for å komme med merknader i saken var 10.05.2017.

Det innkam merknader fra i alt 6 parter i løpet av høringsperioden. Det ble ikke varslet innsigelse i saken, men naboer/Vel har kommet med negative merknader.

Etter endt høringsperiode ble det avholdt befarings med naboer til planområdet. Det ble også avholdt befarings med tiltakshaver og forslagsstiller.

Basert på de innspill som har kom gjennom høringsrunden og påfølgende befarings så rådmannen behov for å gjøre enkelte endringer i planforslaget, og en ny høringsrunde var påkrevd. Planforslaget ble lagt frem for fornyet 1. gangs behandling i formannskapetets møte den 28.09.2017, sak 116/17, og det ble fattet følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Grong formannskap å legge forslag til detaljreguleringsplankart for Trøahaugen Vest sist revidert 28.08.2017 med tilhørende bestemmelser sist revidert 29.08.2017, ut til fornyet offentlig ettersyn.

Planforslaget ble sendt på høring og lå ute til fornyet offentlig ettersyn i perioden 24.10.2017 – 08.12.2017. Det innkam i alt 4 merknader i løpet av høringsperioden. Det er ikke varslet innsigelse.

Planforslaget er i tråd med overordnet plan, og utløser ikke krav om planprogram eller konsekvensutredning

Rådmannen anbefaler formannskapet å tilrå kommunestyret å vedta planen i sin nåværende form.

Planbeskrivelse:

Formålet med planforslaget er å legge til rette for utbygging av 2-3leilighetsbygg på Trøahaugen vest og nord for de eksisterende rekkehusene på Trøahaugen. For en nærmere beskrivelse av planforslaget se forslagsstillers planbeskrivelse, vedlegg 4 og samlet saksfremstilling fra formannskapetets forrige behandling av saken, vedlegg 6.

Planstatus:

Den største delen av planområdet er uregulert, og det er kommunedelplan for Grong sentrum, planID 2012003a, sist revidert 21.05.2015, som er gjeldende. Området er avsatt til «boligbebyggelse – framtidig» og «offentlig eller privat tjenesteyting». Den delen av planområdet som skal avsettes til adkomst og renovasjonsanlegg er regulert og gjeldende plan er «Bebyggelsesplan Trøahaugen II». I tillegg reguleres deler av Trøahaugvegen for å sikre siktlinje. Her er gjeldende plan «Detaljregulering for Mediåmarka».

I kommunedelplan for Grong sentrum heter det i retningslinjene for bebyggelse og anlegg - sentrumsformål:

For tiltak i områder for sentrumsformål skal ny reguleringsplan sikre helhetlige løsninger i samsvar med intensjonen i kommunedelplanen. Kommunen kan kreve at det utarbeides detaljplan for flere eiendommer enn den som er aktuell for utbygging. Sentrumsformålet åpner opp for et videre spekter av bygninger/virksomheter i området enn gjeldende reguleringsplaner, eks hotell, offentlig og privat tjenesteyting, boliger. Det kreves høy utnyttning i sentrumsområdene og sentrumskjernen. Det settes krav om publikumsorientert virksomhet i 1. etasje. Boliger og/eller kontorer kan være fra og med 2. etasje og oppover.

Planforslaget er i tråd med kommunedelplan for Grong sentrum, og legger opp til en høy grad av utnyttning i tråd med planens bestemmelser for leiligheter i sentrum. Det vurderes derfor ikke å være behov for hverken planprogram eller konsekvensutredning.

ROS-analyse:

Forslagsstiller har i planbeskrivelsen utarbeidet en egen risiko/sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Skala 0-10 der 10 er størst risiko har forslagsstiller vurdert at fare for overvann er på skala 2, radonstråling på skala 2, større trafikkulykker på skala 3 og forurensning i grunnen på skala 3.

Bygningene får radonsperre og dette vil gjøre at faren for radongass inn i bolighus er minimal. For å ivareta krav til trafiksikkerhet planlegges adkomst med siktlinje og det er allerede bygd fortau langs Trøahaugvegen. Fare for skred på grunn av overvann vurderes ikke å være stor.

Innkommne merknader ved fornyet høring:

I det nedenstående gjengis hovedinnholdet i de innkomne merknadene med rådmannens vurdering.

Nord-Trøndelag fylkeskommune, datert 14.11.2017 viser til at kommunen har fulgt opp den tilrådning fylkeskommunen kom med i forhold til utvidelse av planområdet. De konstaterer at øvrige anbefalinger ikke ble fulgt opp, men at dette er begrunnet i saksfremlegget. Utover dette har de ingen merknader til planforslaget.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen står fast ved den begrunnelse som ble gitt ved forrige behandling av saken, og foreslår ingen endringer på dette punkt.

Statens vegvesen, datert 14.11.2017 kan ikke se at planforslaget har betydning for deres del, og har ingen merknader.

Sametinget, datert 22.11.2017 her ingen kommentar til endringene i planforslaget.

Nord-Trøndelag fylkeskommune, datert 05.12.2017 viser til utnyttelsesgraden som er satt i planforslaget og kravet om at det skal bygges minimum 2,5 boenheter pr. dekar. Fylkesmannen mener dette er en lav utnyttelse i et så sentralt område i kommunen, og det vises til «Regional plan for arealbruk» hvor det heter at man for denne type områder bør legge til rette for minimum 6 boenheter pr. dekar.

Også kravet til parkering bør endres. I stedet for at man har krav om minimum 1,5 p-plass pr. boenhet og minimum 1 p-plass pr. sekundærbolig, så bør man endre dette til et krav om maksimum 1,5 p-plass pr. boenhet og maksimum 1 p-plass pr. sekundærbolig. Dette er også begrunnet i planområdet beliggenhet, og statlige mål om at personutveksling skal foregå gående eller syklende i sentrumsområder.

Utover dette har de ingen merknader til planforslaget.

Rådmannens kommentar:

Grad av utnytting og krav til parkering ble drøftet også i forrige behandlingsrunde i forbindelse med fylkeskommunens kommentar. I forhold til grad av utnytting, viser rådmannen til at man er i et etablert eneboligområde, og at man med en utnyttelse høyere enn det som er foreslått vil komme i konflikt med det godt etablerte boområdet. Dette har også kommet til uttrykk gjennom tidligere merknader fra naboer til planområdet. mener bebyggelse i området.

I forhold til parkering viser mener rådmannen det er viktig å ivareta en god parkeringsdekning internt i planområdet slik at man unngår unødig parkeringsproblematikk i tilstøtende boligområder.

Rådmannen står derfor fast ved sin tidligere vurdering, og foreslår ingen endringer på i forhold til disse punktene.

Vurdering:

Rådmannen har vurdert de innkomne merknadene i det ovenstående og viser til denne vurderingen i forhold til grad av utnytting og parkeringskrav. Rådmannen i gir i det nedenstående en kort vurdering knyttet til øvrige relevante forhold i saken. De vises for øvrig til den vurdering som ble gitt ved forrige behandling av saken, vedlegg 6.

Friluftsliv og folkehelse:

Planforslaget vil i svært liten grad berøre friluftslivet. Ved en gjennomføring av planen vil det bli en vesentlig økning av bygningsmassen i området, men det avsettes områder for friområde og lek. Det er avsatt areal til sykkelparkering og hver enkelt boenhet vil få en bod på bakkenivå med mulighet for parkering av sykkel. Samlet sett vurderes konsekvensene for friluftsliv og folkehelse som positive om planforslaget blir realisert.

Flom, grunnforhold og ras:

Trøahaugen er ikke flomutsatt og det er ikke registrert kvikkleire i dette området. Norges geologiske undersøkelse (NGU) løsmassekart viser at området består av en elve- og bekkeavsetning med sand og grus. Området er heller ikke utsatt for skred. Dokumentasjon i forhold til krav om sikker byggegrunn jfr. TEK10 må følges.

Naturmangfold:

Rådmannen har vurdert verdiene innenfor planområdet gjennom tilgjengelige data i GiNT, artsdatabanken og gjennom vedlagte planbeskrivelse jfr. naturmangfoldlovens (NML) § 8. Det er ikke registrert særskilte eller prioriterte arter/naturtyper/leveområder av større verdi innenfor planområdet.

Etter en samlet vurdering mener rådmannen at den planlagte utviklingen ikke vil medføre vesentlige negative ulemper i forhold til biologisk, geologisk og landskapsmessig mangfold jfr. NMLs §§1, 10 og 12. Rådmannen mener det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon i saken, så NMLs § 9 om "føre-var-prinsippet" er lite aktuelt. Rådmannen kan ikke se at det vil bli behov for avbøtende tiltak jfr. NMLs § 11.

Kulturminner:

Det er ikke registrert noen kjente fornminner innenfor planområdet. Det er i reguleringsbestemmelsene inntatt et punkt om melde- og aktsomhetsplikten i kulturminneloven. Rådmannen anser dette punkt som vel ivaretatt.

Konklusjon:

Da det ikke har innkommet noen nye vesentlige innspill i andre høringsrunde anbefaler rådmannen formannskapet i tilrå kommunestyret å vedta planforslaget i sin nåværende form.

Rådmannens forslag til innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Grong kommunestyre detaljreguleringsplan for «Trøahaugen Vest» planID 2016005, sist revidert 28.08.2017 med tilhørende bestemmelser sist revidert 29.08.2017.

Behandling/vedtak i Grong formannskap den 06.02.2018 sak 9/18

Grong formannskaps innstilling:

Enstemmig vedtatt som rådmannens forslag til innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Grong kommunestyre detaljreguleringsplan for «Trøahaugen Vest» planID 2016005, sist revidert 28.08.2017 med tilhørende bestemmelser sist revidert 29.08.2017.

Behandling/vedtak i Grong kommunestyre den 08.02.2018 sak 11/18

Grong kommunestyres vedtak:

Enstemmig vedtatt som formannskapets innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Grong kommunestyre detaljreguleringsplan for «Trøahaugen Vest» planID 2016005, sist revidert 28.08.2017 med tilhørende bestemmelser sist revidert 29.08.2017.