

**Saksframlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	15/18	12.02.2018
Kommunestyret	16/18	15.02.2018

Revisjon av reguleringsplan for Søliåsen boligfelt - 2. gangs behandling

Vedlegg:

S-reguleringsbestemmelser_rev00_20171002

S-notat endringer_rev00_20171002

S-endring reguleringsplan Søliåsen boligfelt_rev01_09.02.2018

175/79 Uttalelse fra Fylkesmannens - forslag om revisjon av reguleringsplan for Søliåsen

175/9 Uttalelse fra Statens vegvesen - forslag om revisjon av reguleringsplan for Søliåsen boligfelt

175/79 Samordna uttalelse fra Statens vegvesen og Fylkesmannen i Sør-Trøndelag - forslag om revisjon av reguleringsplan for Søliåsen boligfelt

175/79 m/fl. - Uttalelse fra Sør-Trøndelag Fylkeskommune - forslag om revisjon av reguleringsplan for Søliåsen boligfelt

Uttalelse fra Sametinget- Revisjon av reguleringsplan for Søliåsen boligfelt

175/79 m.fl. - Høring av forslag om revisjon av reguleringsplan for Søliåsen boligfelt

Særutskrift 175/79 m.fl. - Revisjon av reguleringsplan for Søliåsen boligfelt - 1. gangs behandling

S-not-02 kommentarer etter høringsinnspill_20180126

S-reguleringsplan_rev01_20180208

175/79 m.fl. - Mindre endring av reguleringsplan for Søliåsen

Notat fra befarng 29. mai 2017 - Revisjon av reguleringsplan for Søliåsen boligfelt

Annonse om planoppstart i Selbyggen 09.06.2017

175/79 m. fl. - Forhåndsuttalelse fra Svein Erik Unsgård til planarbeidet med reguleringsplan for Søliåsen

175/79 m.fl. - Uttalelse fra NVE region Midt-Norge Varsel om planendring - Søliåsen /

Selliåsen boligfelt

Sjekkliste for reguleringsplan Søliåsen boligfelt

Kopi av tidligere uttalelse datert 04.02.2014

175/79 m.fl. - Innspill fra Marit S. Berger - reguleringsplan Søliåsen boligfelt

17_84479-2Planendring - Søliåsen boligfelt - gnr. 175 bnr. 79 med flere i Tydal kommune

175/79 m.fl. - Uttalelse fra Sør-Trøndelag Fylkeskommune vedrørende revidering av

reguleringsplan Søliåsen boligfelt

175/79 m.fl. - Varsel om planendring - Søliåsen boligfelt

175/79 m.fl. - Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag - Varsel om oppstart av

reguleringsplan - Søliåsen boligfelt

175/79 m.fl. - Uttalelse fra Sametinget vedrørende varsel om planendring - Søliåsen boligfelt

175/79 m.fl. - Uttalelse fra Naturpark Tydal vedrørende planendring Søliåsen boligfelt

Rådmannens innstilling

1. Detaljreguleringen for Søliåsen boligfelt og 1665-2017-002 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.

2. Plankart og reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan for Selliåsen boligfelt 1665-2012-006 vedtatt 22.05.2014 oppheves så snart den nye planen trer i kraft. Opprinnelig planbeskrivelse og ROS-analyse skal fortsatt gjelde.

3. Planen trer i kraft så snart gårds og bruksnummer, plan ID og datoer for 1.gans behandling og dato for vedtak m.m. oppdateres i plankartet og plandokumentene.

Saksopplysninger

Det ble utarbeidet en reguleringsplan for boligbebyggelse i Søliåsen ved Ås i Tydal.

Reguleringsarbeidet ble avsluttet og planen trådte i kraft i 2014. Ved bygging på den første tomten kom det frem mangler i den eksisterende reguleringsplanen. Det var blant annet ikke regulert inn bred nok vei som medførte at veiene måtte bygges delvis inne på boligtomtene.

Dette medførte videre at eiendomsgrensene mellom tomtene endret seg. Det var heller ikke lagt inn tilstrekkelig med areal til snøopplagring og det var heller ikke ønskelig med rundkjøring på FV705. Flere faktorer medførte at kommunen besluttet å iverksette en revidering av reguleringsplanen som skal rette opp i uønskede følger.

Planforslaget

Forslag til planendring er gjennomført av Rambøll på vegne av Tydal kommune.

Det planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Notat om endring av reguleringsplan
- Reviderte reguleringsbestemmelser
- Revidert plankart

Hensikt med regulering

Hensikten med planene er å endre på gjeldende plan som legger til rette for bolig og fritidsbebyggelse i Søliåsen i Tydal.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til bygging med arealformål bolig, og kommuneplanbestemmelsene stiller krav om reguleringsplan.

Planendringsforslaget medfører ingen omdisponering av dyrket areal.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Formannskapet den 23.10.2017 sak 78/17.

Formannskapet vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Innkommne merknader til planoppstart

Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Bakgrunnskartet er oppdatert og gamle eiendomsgrenser er tatt bort.
- Avkjøringspilen inn til foretningsområde «F» (705Senteret) er flyttet litt nedover og på den måten lengre vekk fra krysset på FV705.
- Det er lagt inn en sti mellom B/F8, B/F9 og Lekeplass, skiløype. Denne stien vil være en forlengelse av o_GS3 og knytter de øverste tomtene inn på denne traséen.
- Det er lagt inn en sving på f_V1. Dette er fordi i tidligere forslag gikk vegen over en transformatorstasjon.
- Det er lagt inn en meter med annen veggrunn på hver side av o_V4,6 og 3. På vegene o_V7 og 2 er det lagt inn en meter annen veggrunn på en av sidene samt at det er lagt inn 0,5 meter annen veggrunn på begge sider av o_GS3. Dette skal være rikelig med plass til grøfter og snøopplagring samt at man slipper grunnerverv dersom noe må gjøres med vegen. Arealet vil fremstå som grøntareal så frem til at det ikke blir bruk til det i vegen. Byggegrensene er som før fire meter fra veg.
- Siden reguleringsplanen i all hovedsak omfatter gårds og bruksnummer 175/79 er overskriften til reguleringsbestemmelsene endret fra «MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR SØLIÅSEN DEL AV GNR/BNR 174/2, 174/10, 175/1, 175/2 M.FL.» til «MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR SØLIÅSEN GNR/BNR 175/79 M.FL.». Dette vil før vedtak trer i kraft også bli endret i reguleringskartet. Det samme gjelder datoer for de forskjellige behandlingene og plan ID i plankartet.

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 25.10.2017 til 08.12.2017. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 5 uttalelser. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 23.11.2017:

Ber om at det undersøkes om avkjørselen til forretningsområdet «F» kan flyttes lenger unna krysset med fv. 705.

Plankonsulentens kommentar:

Vist avkjøringspil kan flyttes lenger unna krysset enn vist i planforslaget, avkjørselen er bred og utflytende og kan med hell strammes opp for å hindre inn- og utkjøring nærmere krysset med fylkesvegen enn nødvendig. Oppstrammingen kan skje ved hjelp av rabatt med kantstein. Å stenge avkjørselen vil kreve opparbeiding av mulig avkjørsel lenger vest. For større kjøretøy kan denne bli en utfordring da arealet mellom kjøreveg/fortauet og eksisterende bebyggelse er begrenset. Sporing med lastebil viser at den ikke har nok areal til å klare svingen og må da eventuelt benytte vege i bakkant av bygningen for å komme til. En slik endring vil være omfattende og antar kostbar da standard på vege rundt bygget og den alternative avkjørselen må oppgraderes betydelig.

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av plankonsulent og løst gjennom å flytte avkjøringspilen så den ligger 20 meter fra krysset til fv. 705.

Uttalelse fra Sametinget, datert 15.11.2017:

Kjenner ikke til registrerte automatisk fredete samiske kulturminner innenfor planområdet. Ingen spesielle kulturminnefaglige merknader. Minner om det generelle aktsomhetsansvaret, og foreslår at følgende tekst tas inn i reguleringsbestemmelsene:

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Plankonsulentens kommentar: Bestemmelsen tas inn i sin helhet.

Rådmannens kommentar: Bestemmelsen er tatt inn i sin helhet.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør- Trøndelag, datert 04.12.2017:

Samfunnssikkerhet – den eksisterende ROS-analysen må oppdateres dersom endringen av reguleringsplanen vil få betydning for risiko og sårbarhet i området. ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i reguleringsplanen, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

Barn og unge – minner om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessige areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser rettet mot de aller minste barna. Viktig å velge uteområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensning. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktivitet vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema.

Plankonsulentens kommentar:

Samfunnssikkerhet - ROS-analysen ble kommentert i vårt materiale. Endringene i planforslaget antas å få betydning for tema trafikksikkerhet, dette ble kommentert slik: (utklipp fra notat – S-notat endringer_rev00_20171002):

«Endringene i planen vil ha betydning for tema trafikksikkerhet. En rundkjøring reduserer farten og gir god oversikt i krysningspunktet. T-kryssene er forskjøvet for hverandre og har tilhørende siktlinjer og hensynssone frisikt med bestemmelse som hindrer sikhindrende gjenstander i siktsonene. Avkjørselen er utarbeidet med maks 3 % fall inn mot fylkesvegen slik at biler fra boligfeltet har et tilnærmet flatt område å stanse på for å overholde vikeplikten til fylkesvegen.

Fartsgrensen forbi avkjørselen er 50 km/t, en påkjørsel i denne hastigheten kan få alvorlige konsekvenser. På grunn av ÅDTen på strekningen er lav vil sannsynligheten for uønsket hendelse fortsatt være lav. Dette er de samme vurderingene som er gjort i gjeldende ROSanalyse for reguleringsplanen.

Krysningspunkt for gående og syklende over fylkesvegen skjer på samme sted som i opprinnelig plan og som eksisterende situasjon. Det er registrert en ulykke i krysningspunktet hvor en forgjenger ble meget alvorlig skadd. Krysningspunktet har belysning, ligger på en rettstrekning og har lav ÅDT, sannsynligheten for ulykke vurderes derfor som liten.»

Barn og unge - Det er i endringsforslaget opprettholdt den ca. 2,2 daa store lekeklassen øst i planområdet opp mot skiløypa og friluftsområder. Lekeklassen er skjermet for trafikk og støy og har et stort potensiale. Det er ikke lagt inn areal til nærlekeplasser i planen da dette antas å ivaretas på den enkeltes tomt. Tomtene er alle over 1 daa store og gir gode muligheter for lek på egen tomt for de aller minste barna. Generelt for planområdet er det omgitt av natur og spennende områder for barn å oppholde seg i, i tillegg ligger skoleområdet kun 500 meter unna med fotballbaner og lekeområder.

Rådmannens kommentar: Innspillet er tilstrekkelig kommentert av plankonsulenten.

Uttalelse fra Sør- Trøndelag fylkeskommune, datert 20.11.2017:

Minner om at prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak.

Fylkeskommunen ser positivt på foreslåtte endringer. Minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Plankonsulentens kommentar: Ingen nødvendige endringer.

Rådmannens kommentar: Kommunen ser det ikke som nødvendig med noen endringer som følge av innspillet.

Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Lovhjemler

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Vurdering

Konsekvensutredning

Planforslaget er ikke KU-pliktig siden den er konsekvensutredet gjennom kommuneplanens arealdel. Det er utarbeidet en risiko og sårbarhetsanalyse gjennom den tidligere planen som trådte i kraft i 2014. Denne anses som dekkende for dagens planforslag. Eneste endring er at det er foreslått en annen vegløsning i det nye planforslaget. Rundkjøringen er tatt bort noe som påvirker analysen i forhold til trafikksikkerhet. Dette er vurdert under innspill fra Fylkesmannen.

Innkommne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over. Der fremgår også vurdering og mulige endringer som følge av innspillene.

Konklusjon:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Det er ønskelig å legge til rette for boligbebyggelse i Tydalen og foreliggende reguleringsplan gir mange nye sentrumsnære boligtomter. Det er allerede utbygd to tomter og det er flere som ønsker bolig i dette området. Det er lite konfliktfylt planområde og arealet er godt egnet for denne type bebyggelse.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget detaljregulering for Søliåsen boligfelt plannummer 1665-2017-002 vedtas.

Behandling i Formannskapet - 12.02.2018

Henning Braaten stiller spørsmål om sin habilitet. Braaten fratrer. Ingen vararepresentant innkalt. Braaten enstemmig vurdert inhabil.

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Innstilling i Formannskapet - 12.02.2018

1. Detaljreguleringen for Søliåsen boligfelt og 1665-2017-002 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.

2. Plankart og reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan for Selliåsen boligfelt 1665-2012-006 vedtatt 22.05.2014 oppheves så snart den nye planen trer i kraft. Opprinnelig planbeskrivelse og ROS-analyse skal fortsatt gjelde.

3. Planen trer i kraft så snart gårds og bruksnummer, plan ID og datoer for 1.gans behandling og dato for vedtak m.m. oppdateres i plankartet og plandokumentene.

Behandling i Kommunestyret - 15.02.2018

Svein Erik Unsgård og Svein Unsgård stiller spørsmål om sin habilitet

Svein Erik Unsgård og Svein Unsgård fratrer møte

Ingen vara er kalt inn

Forslag fra ordfører:

Svein Erik Unsgård og Svein Unsgård er inhabil i saken

Enstemmig vedtatt

Formannskapets innstilling enstemmig vedtatt

Vedtak i Kommunestyret - 15.02.2018

1. Detaljreguleringen for Søliåsen boligfelt og 1665-2017-002 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.

2. Plankart og reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan for Selliåsen boligfelt 1665-2012-006 vedtatt 22.05.2014 oppheves så snart den nye planen trer i kraft. Opprinnelig planbeskrivelse og ROS-analyse skal fortsatt gjelde.

3. Planen trer i kraft så snart gårds og bruksnummer, plan ID og datoer for 1.gans behandling og dato for vedtak m.m. oppdateres i plankartet og plandokumentene.