

**Saksframlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	9/19	28.01.2019
Kommunestyret	7/19	28.02.2019

168/1 - Detaljreguleringsplan Sagvegen boligområde 1665-2016-02 - 2. gangs behandling

Vedlegg:

Plankart Sagvegen boligområde - planforslag revidert 04.11.2018

Planbeskrivelse Sagvegen boligområde - planforslag revidert 04.11.2018

Reguleringsbestemmelser Sagvegen boligområde - planforslag revidert 04.11.2018

168/1 Uttalelse fra fylkesmannen i Trøndelag til reguleringsplan for del av eiendommen Trøen på Aune - Tydal 168/1

168_1 Sametingets uttalelse til høring av reguleringsplan - Sagvegen boligområde på gbnr 168_1, Tydal kommune

168/1 Uttalelse fra Statens vegvesen - Reguleringsplan for Sagvegen boligområde - Tydal kommune - Høring og offentlig ettersyn

168/1 Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune - detaljreguleringsplan for Sagvegen boligområde - Tydal kommune

168/1 Sametingets uttalelse til høring av reguleringsplan - Sagvegen boligområde på gbnr 168/1, Tydal kommune

Særutskrift Forhåndsvurdering av areal til boligformål på Aune

Særutskrift 168/1 - Reguleringsplan for Sagvegen boligområde 1665-2016-02 - Første gangs behandling

55059001_RIAKU01_REV0 Trøen bustadfelt Tydal skytebanestøy_A

Annonse i Selbyggen - Varsel om oppstart av reguleringsplan

Rådmannens innstilling

1. Detaljregulering for Sagvegen boligområde og 1665-2016-02 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas med følgende endringer:

- Behandlingstidspunktene og vedtaksdato legges inn i reguleringskartet.
- Punkt 4.1.5 endres fra «*Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig areal for adkomst og parkering til minimum 2 biler.*

For alle boliger skal det være plass til garasje eller carport. Det skal som minimum avsettes 1 ekstra plass pr. sekundærleilighet» til «Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig areal for adkomst og parkering til minimum 2 biler. Det skal som minimum avsettes 1 ekstra plass pr. sekundærleilighet.

For alle boliger skal det være plass til garasje eller carport.».

- Pkt. 5.1 tilføres: «Vegene i feltet skal minimum utbygges etter kravene til landbruksveg klasse 4. Med mulighet til redusert vegbredde til 3 meter».

Saksopplysninger

Sagevegen boligområde er et lite boligfelt som er planlagt på Aune. Planarbeidet startet med oppstartsmøte 20.05.2015. På grunn av at planen ikke er i henhold til overordnet plan ble den sendt på forhåndsvurdering i Utvalg for areal, miljø og teknikk den 24.06.2015 saksnummer 56/15. Vedtaket i UMT tillot at det ble fremmet privat forslag til reguleringsplan for dette området, og med sikte på å omregulere for boligbebyggelse i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel som etter planen skulle starte i 2016.

Det ble derfor ikke varslet oppstart før 31.05.2016. Varsel om oppstart ble publisert i lokalavisen «Selbyggen». Saken var til første gangs behandling i Formannskapet 02.07.2018 (sak 52/18) og ble etter det lagt ut til høring og offentlig ettersyn med høringsfrist 01.09.2018. Fylkesmannen fikk utsettelse til 04.09.2018 for å komme med innspill til planen.

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Sagvegen boligområde (utarbeidet av GeoTydal AS, på vegne av grunneier Ivar Flakne). Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av forslaget med tilhørende beskrivelse.

Planforslaget består av følgende dokumenter:

- Plankart i målestokk 1:1000, datert 31.05.2018.
- Reguleringsbestemmelser datert 04.11.2018.
- Planbeskrivelse sist endret 04.11.2018.

Hensikt med regulering

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for boligbebyggelse på Aunet.

Forhold til overordnede planer

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR. Reguleringsplanforslaget er derfor ikke i henhold til overordnet plan. Saken var til forhåndsvurdering og førstegangs behandling og ble fremmet ved forrige behandling.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Formannskapet den 02.07.2018 sak 52/18. Formannskapet vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn. Det ble mottatt fire innspill til reguleringsplanen.

Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

(hentet fra mail fra planlegger)

- Pkt 5.7: Utdyping av vurderingene sist i pkt 5.7 mot Fylkesmannens anbefalinger om presisering av bestemmelsene omkring støy fra skytebanen.
- Pkt 6.2: Vegvesenets anbefaling om rekkefølgekrav for etablering av busslomme er diskutert i dette avsnittet, og vurderinger i forhold til å ikke stille rekkefølgekrav er tatt inn.
- Pkt 6.9: Tatt inn kommentarer i forhold til Fylkesmannens uttalelse.
- Pkt 7 – vurdering omkring naturmangfoldsloven §11: Teksten er endret:
«Tiltaket vil ved utbygging i henhold til planforslaget og dets bestemmelser, ikke påføre skade eller konsekvenser for naturmangfoldet av en slik karakter at tiltakshaver kan pålegges å dekke slike kostnader.»
Dette for å poengtere at innholdet i planforslaget ikke medfører negative konsekvenser av betydelig art for naturmangfoldet. Imidlertid vil utbygging på annen måte enn planforslaget tilsier være et brudd på bestemmelser/gjeldende lovverk, og da vil forholdet være et annet.

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 04.07.2018 til 01.09.2018. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere. Det kom inn totalt 4 uttalelser. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Sametinget, datert 08.08.2019:

Det er ikke registrert samiske kulturminner i området og har ikke merknader til forslaget. Viser imidlertid til den generelle aktsomhetsplikten jf. kulturminneloven §8 annet ledd og samme lov §4 annet ledd.

Rådmannens kommentar: Uttalelsen medfører ikke endringer i planen.

Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune, datert 15.08.2018:

Det er gjort en politisk forhåndsvurdering som åpner for reguleringsarbeidet. Fylkeskommunen har ikke avgjørende innspill så lenge det legges opp til et fåtall boligtomter i området. Viser til egen uttalelse fra Statens vegvesen angående FV705. Det er liten risiko for å treffe på kulturminner, men viser til kulturminnelovens §8 om generell aktsomhetsplikt.

Rådmannens kommentar: Uttalelsen medfører ikke endringer i planen.

Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 21.08.2018:

Det er uheldig at det legges til rette for boligbebyggelse så langt fra eksisterende sentrum og på den måten utfordrer de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Statens vegvesen kommer med faglig råd om å ta inn et rekkefølgekrav i bestemmelsene om etablering av kollektivholdeplass i tilknytning til planområdet. Dette for å forhindre at skolebarn må gå langs fylkesvegen for å komme seg til en holdeplass. Holdeplassen må som minimum ha et venteareal som myke trafikanter kan benytte når de venter på bussen.

SVV ber om at kommunen ved sluttbehandling av planen redegjør for hvordan faglige råd er tatt inn og/eller vurdert.

Rådmannens kommentar: Temaet er tatt inn og diskutert i planbeskrivelsen pkt. 6.2. Etablert praksis i Tydal er at skolebussen stopper i de innkjørsler der det står skolebarn og venter. Det er redusert hastighet til 60km/t på stedet og krysset er oversiktlig. Det er derfor vanskelig å se for seg at dette ikke skal løse på samme måte her. Planlegger har diskutert dette med skoleledelsen i kommunen.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag, datert 31.08.2018:

Landbruk: Støtter seg til kommunens vurderinger fra forhåndsvurderingen.

Reindrift: Fylkesmannen har ikke konkrete tilbakemeldinger for dette planforslaget, men ønsker seg mer utfyllende vurderinger av reindrift i senere planer. Fylkesmannen skriver mer utfyllende om hvordan reindrift bør vurderes.

Klima og miljø: Fylkesmannen er positiv til at det er lagt ned en betydelig innsats på støykartlegging. Det vises videre til at støyfølsom bebyggelse som boligbebyggelse er, ikke bør plasseres i gul støysone. Kommunen bør komme med rekkefølgekrav som sikrer at støydempende tiltak blir gjennomført. Fylkesmannen er også positiv til at det settes igjen en skjerm på 50 meter ned mot bekken, men viser til at planlagt bebyggelse ligger ca. 30 meter fra bekken.

Helse og omsorg: Forholdet til støy er nøye vurdert, men kravene til støy i planen bør konkretiseres tydeligere i bestemmelsene.

Fylkesmannen kommer med faglig råd om at bestemmelse 2.3 om støy bør presiseres slik at det tydelig fremgår hvilke krav som gjelder for boliger innenfor planområdet.

Rådmannens kommentar: Forholdene rundt støy er vurdert i planbeskrivelsen under pkt. 5.7 der planlegger mener det ikke er nødvendig med rekkefølgekrav. Med tanke på fylkesmannens innspill til bedre formulering av bestemmelsenes pkt. 2.3 er vurderingen i planbeskrivelsen pkt. 5.7 litt tynn. Det er etter rådmannens vurdering likevel ikke nødvendig med konkretisering av denne bestemmelsen.

Forholdene rundt støy har vært nøye vurdert gjennom hele planprosessen. Det er viktig å merke seg at skogen mellom skytebanen og boligfeltet ikke er tatt med i vurderingene rundt støy. Dette er fordi skogen kan hugges. Det er riktig, men det er fra skogbrukshensyn lite realistisk at alt blir hugd på en gang. Arealet mellom skytebanen og boligfeltet er delt opp i flere eiendommer med forskjellige eiere, forskjellige skogbestand og det er forskjellig alder på skogen. I tillegg til skog er det planlagt å bygge frembygg på standplassene som vil dempe lyden enda mer. Det er derfor flere forhold som demper lyden som ikke kommer frem i støyvurderingen gjennomført på vegne av forslagsstiller.

Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkesmannen, 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

Etter varsel om oppstart er planområdet redusert fra rundt 20 til under 15daa. Dette for å komme under grensen for krav til konsekvensutredning. Sommeren 2017 kom det en ny forskrift om konsekvensutredning. Etter denne er alle nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan konsekvensutredningspliktig. Administrasjonen vurderer likevel at denne saken kan vurderes uten konsekvensutredning siden den er utarbeidet i samsvar med den gamle KU-forskriften. Viktige forhold for denne planen skal utredes og det skal komme tydelig frem i planen. Spørsmålet rundt KU-plikten er diskutert med Fylkeskommunen.

Forholdet til støy fra skytebanen har vært et viktig tema for planen, og det er utført støyutredninger som følge av dette. Temaet er godt omtalt i saken, og støyutredningene er vedlagt.

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Konklusjon:

Planforslaget er godt gjennomarbeidet, og viktige hensyn er godt belyst i saken. Det er et lite konfliktfylt område og interessekonfliktene har vært beskjedne. For kommunen sin del er det ønskelig med boligbebyggelse i alle tettstedene. Det er pr. i dag ikke regulert boligfelt på Aunet.

Behandling i Formannskapet - 28.01.2019

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Innstilling i Formannskapet - 28.01.2019

1. Detaljregulering for Sagvegen boligområde og 1665-2016-02 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas med følgende endringer:

- Behandlingstidspunktene og vedtaksdato legges inn i reguleringskartet.
- Punkt 4.1.5 endres fra «*Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig areal for adkomst og parkering til minimum 2 biler.*»

For alle boliger skal det være plass til garasje eller carport. Det skal som minimum avsettes 1 ekstra plass pr. sekundærleilighet» til «Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig areal for adkomst og parkering til minimum 2 biler. Det skal som minimum avsettes 1 ekstra plass pr. sekundærleilighet.

For alle boliger skal det være plass til garasje eller carport.».

- Pkt. 5.1 tilføres: «Vegene i feltet skal minimum utbygges etter kravene til landbruksveg klasse 4. Med mulighet til redusert vegbredde til 3 meter».

Behandling i Kommunestyret - 28.02.2019

Formannskapetets innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret - 28.02.2019

1. Detaljregulering for Sagvegen boligområde og 1665-2016-02 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas med følgende endringer:

- Behandlingstidspunktene og vedtaksdato legges inn i reguleringskartet.

- Punkt 4.1.5 endres fra «*Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig areal for adkomst og parkering til minimum 2 biler.*»

For alle boliger skal det være plass til garasje eller carport. Det skal som minimum avsettes 1 ekstra plass pr. sekundærleilighet» til «Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig areal for adkomst og parkering til minimum 2 biler. Det skal som minimum avsettes 1 ekstra plass pr. sekundærleilighet.

For alle boliger skal det være plass til garasje eller carport.».

- Pkt. 5.1 tilføres: «Vegene i feltet skal minimum utbygges etter kravene til landbruksveg klasse 4. Med mulighet til redusert vegbredde til 3 meter».