

Saksutredning

Arkivsak: 2023/2803-1

Saksbehandler: Jørgen Sætre

Sakens gang

Saksnr.	Møtedato	Utvalg
42/23	22.11.2023	Plan- og miljøutvalget
65/23	12.12.2023	Kommunestyret

Sluttbehandling - Reguleringsplan for nytt boligfelt på Heggli - eiendommen gnr/bnr 85/1

Kommunedirektørens innstilling

1. Kommunestyret vedtar reguleringsplan boligfelt Heggli, som vist på plankart sist revidert 02.11.2020, med reguleringsbestemmelser sist revidert 07.11.2023, i medhold av plan og bygningslovens §12-12.
2. Kommunestyrets vedtak kan påklages jf. plan- og bygningslovens § 12-12 tredje ledd jf. § 1-9. Berørte parter underrettes ved særskilt brev jf. pbl § 12-12 fjerde ledd, og vedtaket kunngjøres i henhold til samme bestemmelse femte ledd.

Plan- og miljøutvalgets behandling av sak 42/2023 i møte den 22.11.2023:

Behandling

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Kommunestyret vedtar reguleringsplan boligfelt Heggli, som vist på plankart sist revidert 02.11.2020, med reguleringsbestemmelser sist revidert 07.11.2023, i medhold av plan og bygningslovens §12-12.
2. Kommunestyrets vedtak kan påklages jf. plan- og bygningslovens § 12-12 tredje ledd jf. § 1-9. Berørte parter underrettes ved særskilt brev jf. pbl § 12-12 fjerde ledd, og vedtaket kunngjøres i henhold til samme bestemmelse femte ledd.

Kommunestyrets behandling av sak 65/2023 i møte den 12.12.2023:

Behandling

Først i saken ba Anna Krogset om å få vurdert sin habilitet i saken. Et enstemmig kommunestyret erklærte Anna Krogset som inhabil. Da saken var ferdigbehandlet tiltrådte A. Krogset møtet.

Arne Morten Lundhaug Johnsen, SV fremmet følgende tilleggsforslag:

Vilkår:

I tillegg til uttalelser som er besvart ved offentlig ettersyn og høring for planforslag med frist 02.06.2016, må eier av plan lage en oppdatert vurdering i forhold til gjeldende lov- og forskriftskrav med hensyn til universell utforming.

Tilleggsforslaget ble enstemmig vedtatt.

PMUs innstilling med tilleggsforslaget fremmet av Arne Morten L. Johnsen, ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Kommunestyret vedtar reguleringsplan boligfelt Heggli, som vist på plankart sist revidert 02.11.2020, med reguleringsbestemmelser sist revidert 07.11.2023, i medhold av plan og bygningslovens §12-12.

2. Kommunestyrets vedtak kan påklages jf. plan- og bygningslovens § 12-12 tredje ledd jf. § 1-9. Berørte parter underrettes ved særskilt brev jf. pbl § 12-12 fjerde ledd, og vedtaket kunngjøres i henhold til samme bestemmelse femte ledd.

Vilkår:

I tillegg til uttalelser som er besvart ved offentlig ettersyn og høring for planforslag med frist 02.06.2016, må eier av plan lage en oppdatert vurdering i forhold til gjeldende lov- og forskriftskrav med hensyn til universell utforming.

Bakgrunn for saken

PlanID: 201303

Tiltakshaver: Anders Krogset

Plankonsulent: Pro Invenia

Planområdet for boligene er på ca. 30 daa og ligger i Heggli på oversiden av fv 6622. Området grenser mot eiendommen gnr/bnr 87/4 i sør og den private vegen opp til Litjslemsjøen i nord. Området er nordøstlig vendt og skrår fra kote 193 moh. i sørvest ned til kote 145 moh. i øst. Området tenkes utbygd med frittliggende boligbebyggelse. Adkomsten til området blir via eksisterende privat veg fra fv 6622.

Saken ble 1. gangs behandlet 30.09.2014 og vedtaket stilte krav til revisjon av plandokumenter før offentlig ettersyn. Etter reviderte plandokumenter ble mottatt, ble planen lagt ut til offentlig ettersyn og høring 02.06.2016.

Det er i sak DS 147/13, datert 29.07.2013, gitt tillatelse til fradeling av 2 boligtomter (gnr/bnr 85/4 og 85/5). Det er i sak 10/14, datert 28.01.2014, gitt tillatelse til oppføring av bolig og garasje på eiendommen 85/4. I tillegg er det gitt utslippstillatelse og tillatelse til etablering av minirenseanlegg for 2 eneboliger i sak DS 207/13, datert 05.11.2013. De 2 fradelte eiendommene er i samsvar med forslag til detaljreguleringsplan og er merket som tomt 7 og 8.

I vedtaket av 1. gangs behandlingen for Heggli boligfelt var det presisert at tomt 7 og 8 ikke omfattes av rekkefølgebestemmelsene fordi de allerede var godkjent fradelt.

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til boligformål.

Planforslaget

Planen omfatter 12 tomter, størrelsen på tomtene varierer fra 0,8 daa til 1,3 daa. Bebyggelsen på tomtene skal tilpasses terrenget og det er ved utforming av planen lagt vekt på at alle tomtene skal ha fine utsikts- og solforhold. I utgangspunktet er feltet tenkt utbygd med eneboliger, men det kan også tillates tomannsboliger på de tomtene der det ligger til rette for det.

Offentlig ettersyn og høring

Det kom 5 uttalelser til reguleringsplanen:

Uttalelser sammendrag	Kommentar
<p>Fylkesmannen i Sør-Trøndelag</p> <p>På adkomstveien vil det i perioder også være trafikk av større kjøretøy til/fra Heggli pukkverk. Dette kan være problematisk med tanke på trafiksikkerheten for beboerne i boligfeltet. Kommunen bes derfor om å vurdere behovet for å etablere en trafiksikker forbindelse langs adkomstveien og ned til gang- og sykkelveien.</p> <p>Fylkesmannen savner en vurdering av risiko knyttet til pukkverket. Det anbefales at det gjøres en risikovurdering av transport til og fra steinbruddet, særlig med tanke på trafiksikkerhet, samt evt. transport av farlige stoffer.</p>	<p>Plankart og bestemmelser er revidert i henhold til dette. Gangveg fra boligfeltet ned til g/s-veg er tatt inn i plankartet og sikret med rekkefølgebestemmelse § 6.1.</p> <p>Dette er vurdert i vedlagte Risiko og sårbarhetsanalyse.</p>

<p>Sør-Trøndelag Fylkeskommune</p> <p>Stiller vilkår for egengodkjenning:</p> <p>Vilkår framsatt av Statens vegvesen i brev av 22.07.2016 må etterkommes. (se under). Dersom vilkårene ikke etterkommes, vil det foreligge innsigelse til saken. I så tilfelle vil saken bli politisk behandlet i Fylkesutvalget.</p>	<p>Dette er nå tatt inn i rekkefølgebestemmelse § 6-4:</p> <p>«Avkjørsel fra Fv. 6622 skal opparbeides i henhold til plankart og i samsvar med vegvesenets vegnormal (Håndbok N100) før byggetillatelse for første bolig blir utstedt.»</p>
<p>Statens vegvesen:</p> <p>Stiller vilkår for egengodkjenning:</p> <p>Avkjørsel fra fv. 6622 skal opparbeides i henhold til Håndbok N100 før byggetillatelse for første bolig blir utstedt.</p> <p>Faglige råd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rekkefølgekrav § 6.1 må endres til «Gang- og sykkelveg skal opparbeides før igangsettingstillatelsen for første bolig blir gitt». • Det bør innføres rekkefølgebestemmelser som sikrer etablering av et trafiksikkert alternativ for myke trafikanter fra boligfeltet og ned til gang-/sykkelvegen langs fv 6622 før utbyggingen starter. • Rekkefølgebestemmelsene burde ha sikret tiltak for å forminske eventuelle plager fra støy og støv som følge av tungtrafikk fra Heggli steinbrudd. 	<p>Se kommentar over.</p> <p>Rekkefølgekrav § 6.1 er endret til «Gang- og sykkelveg (SGS1 og SGS2) skal opparbeides før igangsettingstillatelsen for første bolig blir gitt».</p> <p>Dette sikres med rekkefølgebestemmelsen over. SGS2 går fra boligfeltet og ned til g/s-vegen langs fv 6622.</p> <p>Dette rådet ble trukket i brev fra Statens vegvesen av 23.08.2017.</p>

<p>Statnett:</p> <p>Statnett minner om at en 300kV kraftledning krysser fv 6622 nord for det planlagte boligfeltet. Alt arbeid nærmere enn 30m i luftlinje fra ytterste fase av ledningen må varsles til ledningsseier.</p> <p>Statnett har planer om ny 420 kv kraftledning, der et av de meldte alternativene passerer det planlagte boligfeltet nærmere enn dagens ledning, ca. 100-150m unna. Prosjektet er ikke konsesjonssøkt, og en evt. realisering av planene forventes å ligge et godt stykke fram i tid.</p>	<p>Kraftlinjen ligger ca. 250 fra planlagt bebyggelse i planen, men gang/sykkelveg vil krysse denne kraftlinjen. Statnett må varsles i forhold til arbeid med g/s-vegen.</p> <p>Tatt til orientering.</p>
<p>Anders Krogset:</p> <p>Det eksisterer ikke kommunal teknisk infrastruktur i området, og opparbeiding av tomtene vil bli kostbart.</p> <p>Mener at rekkefølgebestemmelse i planen for Heggliapukkverk i forhold til G/s veg til oppvekstsenteret er langt mer fleksibel enn tilsvarende bestemmelser for boligfeltet.</p> <p>Frykter å måtte bære kostnaden for denne g/s-vegen alene.</p>	<p>Kommunedirektøren vurderer at rekkefølgebestemmelsene i de 2 planene som omhandler dette temaet, vil utløse det samme kravet i praksis: G/s veg inntegnet i plankart datert 02.11.2020 for Heggliapukkverk skal opparbeides.</p> <p>Eierne av disse 2 planene må søke å finne en enighet i forhold til dette. Rekkefølgebestemmelse om denne g/s-vegen gjelder for begge disse reguleringsplanene.</p>

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn og høring 02.06.2016, og flere lover og forskrifter er endret siden høringen. Ny støy og støvforskrift ivaretas av reguleringsbestemmelsene. Kravene etter vannforskriften følges opp i teknisk vann og avløpsplan. Planen omfatter ikke dyrka/dyrkbar mark eller marine avsetninger som kunne ha medført behov for endringer. Ut ifra dette er planforslaget i tråd med gjeldende lovverk og forskrifter. Planforslaget har heller ikke blitt vesentlig endret etter høringen. På bakgrunn av dette har kommunedirektøren vurdert at planforslaget ikke må på ny høring før planvedtak kan fattes.

Vurdering

Veg og trafiksikkerhet

Veien forbi boligfeltet vil få en betydelig tungtrafikk til/fra pukkverket. Statens vegvesen har anslått minst 12 lastebillass per dag. Dette vil ikke minst ha betydning for myke trafikanter på strekningen.

Reguleringsplanene Heggli pukkverk og Heggli boligfelt har begge rekkefølgebestemmelser som krever at det skal opparbeides gang-og sykkelveg. G/s- vegen skal gå fra boligfeltets avkjørsel fra fv 6622 til barnehagen som vist i plankartet. Dette vurderes som avgjørende i forhold til trafiksikkerheten. Fylkeskommunen har også varslet innsigelse om dette ikke imøtekommes.

I og med at tungtrafikken vil gå på veien markert som SKV1 i plankartet, vil det også være et klart behov for et trafiksikkert alternativ her. Det innføres rekkefølgebestemmelser som sikrer etablering av fortau fra boligfeltet og ned til gang-/sykkelvegen langs fv 6622. For å sikre arealer og gjennomføring er dette fortauet også tatt inn i plankartet. Fylkeskommunen har også varslet innsigelse hvis en slik rekkefølgebestemmelse ikke innføres.

Støy og støv

Nærhet til Heggli steinbrudd vil kunne medføre noe støy og støvbelastning for Heggli boligfelt. I reguleringsplan for Heggli pukkverk er det tatt inn område for vasking av kjøretøy. Her skal kjøretøy som skal ut av bruddet spyles. Dette gjøres for å unngå støvtilsmussing av vegnettet, og bedre situasjonen for beboere langs vegen. Det er også i reguleringsplan for Heggli pukkverk tatt inn bestemmelser med støvdempende tiltak for vei.

Utvidelsen av Heggli pukkverk har ført til økt tungtrafikk langs vegen som går forbi området hvor det nå planlegges for boligfelt, og det er i planprosessen for Heggli boligfelt stilt krav om en støyvurdering. Ut ifra støyberegningene som er

gjort er det ingen av boligene som blir liggende i gul eller rød støy-sone, og det er derfor ikke krav om tiltak i planen for å begrense støy (Se vedlegg 12).

Vann og avløp

VA-plan som fremlagt i forbindelse med denne saken godkjennes med noen forbehold. Disse forbeholdene kommer som følge av dårlig vanntrykk og vannkapasitet i området (Se vedlegg 11).

Konklusjon

Hegglia pukkverk lå inne i den gjeldende kommuneplanen da reguleringsplanen for Hegglia boligfelt først ble utarbeidet. Det ble vurdert at planforslaget ikke i tilstrekkelig grad tok hensyn til dette.

Omfanget av pukkverket har økt betraktelig, og arbeidet med reguleringsplan for Hegglia pukkverk viser klart at tungtrafikken til/fra steinbruddet vil være omfattende. Revisjon av planforslaget Hegglia boligfelt imøtekommer dette med krav om fortau og g/s-veg.

Folkehelsevurdering

Hegglia pukkverk vil bruke samme adkomstveg som Hegglia boligfelt, dette vil medføre betydelig tungtrafikk.

Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av g/s- veg fra avkjørsel fra fv 6622 til barnehagen som vist i plankartet.

Det er også tatt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer etablering av fortau fra boligfeltet og ned til gang-/sykkelvegen langs fv 6622.

Hegglia boligfelt vil også ligge i et område omgitt med natur og turmuligheter.

Miljømessig vurdering

Det vurderes at prinsippene i naturmangfoldloven ikke vil bli berørt i betydelig grad som følge av planforslaget. Belastningen av tiltaket vurderes som liten.

Økonomisk vurdering

Ikke relevant.

Vedlegg

- 1 Plankart**
- 2 Planbeskrivelse**
- 3 1. gangs behandling**
- 4 Samordnet uttalelse 04.08.16**
- 5 Uttalelse – fylkesmannen 04.08.16**
- 6 Uttalelse – fylkeskommunen 25.07.16**
- 7 Uttalelse - statens vegvesen 22.07.16**
- 8 Uttalelse – statnett 20.06.16**
- 9 Uttalelse – Krogset 27.03.17**
- 10 Tilbakemelding - Statens vegvesen 23.08.17**
- 11 Svar på VA-Plan - Heggli boligfelt 04.09.23**
- 12 Notat - vurdering av støy fra trafikk forbi Heggli boligfelt**
- 13 ROS-analyse - Heggli boligfelt**
- 14 Reguleringsbestemmelser 071123**