

## Saksframlegg

<b>Arkivnr. L12</b>	<b>Saknr. 2018/2396-17</b>	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	26/20	14.05.2020

Saksbehandler: Ola Hage

### Planbehandling - detaljregulering Hov (planID: 50272018005) - 1. gangs behandling

Dokumenter i saken:

- |    |   |   |                                   |
|----|---|---|-----------------------------------|
| 1  | I | Anmodning om oppstartsmøte. Regulering Nye Hovsmoen m.fl.   | Norconsult AS                     |
| 2  | U | Referat fra oppstartsmøte - reguleringsplanen Hov   | Norconsult AS                     |
| 3  | I | Referat oppstartsmøte   | Willy Wøllo                       |
| 4  | I | Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering - Hov - deler av gbnr 134/1 - 134/2 - 134/3 - 134/18 - 134/20 - 134/28 - 134/30 -134/31 - 134/32 - 134/33 - 3000/11            | Norconsult AS                     |
| 5  | I | Detaljregulering av Hov - Soknedal - Midtre Gauldal kommune - varsel oppstart planarbeid - høring forslag til planprogram   | Norconsult AS                     |
| 6  | I | Utlegging kommunens vebseite - Detaljregulering av Hov - Soknedal - Varsel oppstart planarbeid/Høring forslag til planprogram   | Norconsult AS                     |
| 7  | I | Fylkesmannens uttalelse til varsel om oppstart og planprogram - reguleringsplan - detaljregulering av Hov - Soknedal  | Fylkesmannen i Trøndelag          |
| 8  | I | Fylkeskommunens uttalelse til oppstart og planprogram - detaljregulering av Hov - Soknedal i Midtre Gauldal kommune - Varsel om arkeologisk registrering m/kostnadsoverslag | Trøndelag fylkeskommune           |
| 9  | I | Detaljregulering Hov - oversendelse til behandling - forslag til planprogram med vedlegg  | Norconsult AS, Plan og arkitektur |
| 10 | S | 5027_2018005_fastsetting_planprogram_Rp_Hov   |                                   |
| 11 | X | Særutskrift<br>5027_2018005_fastsetting_planprogram_Rp_Hov  |                                   |

	v		
12	U	Melding om vedtak - fastsetting av planprogram - reguleringsplanen for Hov (planId: 50272018005)	NORCONSULT AS
13	I	Hov - planprogram	Norconsult AS
14	U	Detaljregulering Hov i Midtre Gauldal kommune - tilbakemelding på mail datert 26.02.2019	NORCONSULT AS
15	I	Detaljregulering Hov - oversendelse av dokumenter - 1	Norconsult AS
16	I	Detaljregulering Hov - oversendelse av dokumenter - 2	Norconsult AS
17	S	Planbehandling - detaljregulering Hov (planID: 50272018005) - 1. gangs behandling	
18	I	Detaljregulering Hov - plankart med rutenett	Norconsult AS
19	I	Oversendelse av endra plandokumenter - Detaljregulering Hov	Norconsult AS

#### Vedlegg

- 1 190626 Plankart, sist endra 200330
- 2 5183754 - 200330 Bestemmelser
- 3 5183754-200330 Planbeskrivelse
- 4 5183754-1801102 Samla innspill
- 5 5183754-181102 Innkomne innspill - forslagstillers behandling
- 6 5183754-190621 Konsekvensutredning med rapporter-
- 7 5183754-190621 Vurdering biologisk mangfold og klimatilpassing

#### Ingress

Detaljreguleringen for Hov til 1. gangs behandling.

#### Saksopplysninger

Norconsult AS har på vegne av Midtre Gauldal kommune oversendt reguleringsplanforslag for Hov den 27.08.2019, supplert den 03.04.2020. Oversendelsen inneholdt følgende dokumenter :

- Planbeskrivelse
- Plankart (pdf og SOSI)
- Planbestemmelser
- Situasjonsskisse
- Oversiktskart
- Dokumenter knyttet til varsel om oppstart
- Innkomne innspill med kommentarer
- Vurdering av biologisk mangfold og klimatilpassing
- Konsekvensutredning

#### Bakgrunn for planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvidelse av Soknedal kirkegård, Soknedal skole og Soknedal barnehage, samt etablering av nytt idrettsanlegg og felles parkeringsareal.

### Planprosessen

Oppstartsmøte ble avholdt mellom forslagsstiller og Midtre Gauldal kommune 20.06.2018.

Melding om oppstart ble annonsert i Trønderbladet og sendt pr brev og epost til berørte naboer og offentlige organ 02.07.2018. Følgende offentlige myndigheter ble varslet; Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Trøndelag, NVE, Mattilsynet, Norgesnett AS, Envina IKS, Gauldal brann og redning IKS. I tillegg ble varsel om oppstart publisert på Midtre Gauldal kommunes og Norconsults hjemmesider.

Frist for merknader ble satt til 23.08.2018.

Planprogrammet ble fastsatt i utvalg for Næring, plan og miljø på møte 25.02.2019.

### Planområdet

Planområdet ligger på Hov i Soknedal og omfatter hele eller deler av følgende eiendommer: gbnr 134/2, 134/3, 134/7, 134/23, 134/27, 134/18, 134/33, 134/20, 134/21, 134/28, 134/30, 134/29, 134/31, 134/32 og 3000/11.

Planområdet utgjør 153,5 daa.

### Planforutsetninger

Planforslaget omfattes av kommuneplanens arealdel (planID: 50272010007), kommunedelplan for Soknedal (planID: 50272002011), reguleringsplan for Soknedal skole og barnehage (planID: 50272013005) og en mindre del av detaljreguleringen for E6 Soknedal – Korporals bru (planID: 50272015009). I fall motstrid mellom planene er det siste planvedtak som har forrang. I tidligere og overordnede planer omfattes planforslaget av LNF, offentlig tjenesteyting og samferdselsformål.

Planforslaget krever planprogram, konsekvensutredning, samt risiko og sårbarhetsanalyse.

### Innkommne merknader

Det er mottatt ni merknader i forbindelse med varsel om oppstart. Følgende har fremmet merknader:

- Norgesnett AS
- Gauldal brann og redning IKS
- Mattilsynet
- Fylkesmannen i Trøndelag
- Eier av gbnr 134/3 – Hanne Marie Storrø og Knut Krokann
- Eier av gbnr 134/20-21 – Sturla Snøfugl
- Eier av gbnr 134/1 – Eldbjørg Hov
- Trøndelag fylkeskommune
- Sokna IL

Merknadene er vedlagt i sin helhet. I tillegg er det vedlagt oppsummering fra forslagsstiller med kommentarer.

### Planens innhold

Planforslaget består av formålene offentlig eller privat tjenesteyting, kirke/annen religionsutøvelse, idrettsanlegg, energianlegg, renovasjonsanlegg, grav- og urnelund, nødvendig bygg og anlegg for grav- og urnelund, kjøreveg, fortau, annen veggrunn – teknisk anlegg, annen veggrunn grøntareal, parkeringsplasser, naturområde-grønnstruktur, landbruksformål. Videre

fremgår det to hensynsoner for hhv andre sikringssoner (tunnel) og båndlegging etter lov om kulturminner. Planforslaget tar høyde for at gårdsbebyggelsen på eiendommen gbnr 134/3 skal rives.

Planen er fremsendt med SOSI-fil som er kontrollert uten merkander.

## **Vurdering**

Kommunedirektøren (KD) vurderer at planforslaget legger til rette for utvikling i henhold til forslagens intensjon, videre at planen med utredninger bereder grunnen for å utbedre tekniske løsninger som ikke har vært tilstrekkelig belyst/prosjektert tidligere. I all hovedsak vurderer KD at planforslaget viser en god arealutnyttelse og arrondering av de berørte arealene. Allikevel er det enkelte forhold ved planforslaget som må vurderes nærmere.

## Oppmåling

I forbindelse med oppstartsmøte ble det stilt krav fra KD om at grenser berørt av planforslaget må måles opp etter dagens standard og krav. Eller at eiendommer sammenføres slik at unøyaktige grenser faller bort. For å opprettholde fremdriften i planprosessen foreslår KD at kravet ikke er til hinder for at planen legges ut til offentlig ettersyn, men at oppmåling/sammenføring må være gjennomført før planen tas opp til andre gangs behandling.

## Arealbruk

Som tidligere beskrevet i saksframlegget berører planforslaget flere overordnede planer og sideordnede reguleringsplaner. Planforslaget er til dels i tråd med overordnet plan, mens andre deler som i overordnet plan er avsatt til landbruk i forslaget forsøkes omregulert i grovt til idrettsanlegg, parkering og arealer for fremtidig utvidelse av skole og barnehage. KD har i tidligere vurderinger overveid denne problemstillingen og akseptert at forslaget fremmes selv om deler er i strid med overordnet plan. Dette skyldes de gevinster forslaget har med sambruk av idrettsanlegg og parkeringsarealer. Samt at en mer sentrumsnær lokalisering av idrettsanlegget trolig vil medføre økt bruk som er positivt i et folkehelseperspektiv. Sentrumsnærhet og tilrettelegging for gående og syklende kan også medføre at flere av brukerne av idrettsanlegget kan komme seg dit uten bruk av kjøretøy. Siste overordnede plan som vurderte Soknedal som tettsted ble utarbeidet i 2002. Det er med andre ord 18 år siden planmyndigheten gjennomførte en overordnet vurdering av arealbruk i og omkring Soknedal sentrum. Parallelt med denne planprosessen kommuneplanens arealdel under revisjon. Denne planprosessen legger opp til at kommunedelplanen for Soknedal oppheves og at fremtidig arealbruk i Soknedal blir vurdert nærmere. Planforslaget representerer dermed en forskuttering av overordnede arealdisponeringer i Soknedal. KD vurderer på tross av dette at planforslaget er vel overveid og at faste innretninger som skole, barnehage og kirke ikke skal flyttes og at denne vurderingen ikke vil skape utfordringer eller ulemper i arbeidet med kommuneplanens arealdel.

En viktig faktor når det ble gitt tillatelse til å iverksette dette planforslaget var at tap av dyrkamark skulle kompenseres. Dette ved at eksisterende fotballbane på Hovsmoen tilbakeføres til dyrkamark når nytt areal i planforslaget omdisponeres.

## Tilstøtende reguleringsplaner

Som det fremgår av planbeskrivelsen er det foretatt mindre endringer i tilstøtende reguleringsplan i vest. Dette må avklares før endelig planvedtak fattes slik at planene tangerer hverandre og ikke overlapper. Dette for å unngå at dette planvedtaket opphever avklaringer som er avgjørende for gjennomføringen av utbedringen av kommunal veg fra Soknedal sentrum og opp til Soknedal skole.

### Brannvann

I følge overordnet vann- og avløpsplan som følger planforslaget er det ikke tilstrekkelig brannvannskapasitet for å betjene den planlagte utbyggingen. Konsekvensvurderingen og ROS-analysen konkluderer med at dette må avklares i forbindelse med byggesøknaden. KD vurderer at forholdet må inkluderes i den tekniske plan for vann- og avløp som kreves før det gis byggetillatelse. Dette for å sikre at brannvannsproblematikken blir løst helhetlig og ikke fragmentert byggetrinn for byggetrinn. KD vurderer at følgende bestemmelse legges til som pkt 3.13 (Teknisk plan for vann- og avløp):

*Teknisk plan for vann og avløp skal inneholde detaljplan for blant annet lokal overvannshåndtering, fordrøyningsløsning, overløp, flomveier, kulverter, kritisk flompunkt osv, samt beskrivelse av anlegg, dimensjonering og kapasitetsberegninger. Forhold i konsekvensutredningen som ikke tilfredsstillers dagens krav skal utbedres og omfattes av planen. Den tekniske planen skal vise løsning som medfører tilfredsstillende brannvannskapasitet.*

I bestemmelsenes pkt 9.4 er det etablert rekkefølgebestemmelse som sikrer at teknisk plan for vann- og avløp skal godkjennes før det kan gis rammetillatelse. KD vurderer at bestemmelse også bør omfatte igangsettingstillatelse for å unngå misforståelser. KD vurderer at bestemmelsen må endres slik:

*Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.*

### Vegetasjon

Konsekvensvurderingen for landskap viser til at vegetasjon og plassering av trær og beplantning vil være vesentlig for å motvirke idrettshallens fjern- og nærvirkning. Dette momentet er ikke gjort bindende i planforslagets bestemmelser ut over at det kreves utarbeidet utomhusplan etter bestemmelsenes pkt 3.2. KD vurderer at følgende setning bør legges til bestemmelse 3.2:

*Plassering av trær og beplantning skal plasseres slik at nær- og fjernvirkning av idrettshallen reduseres.*

### Feltregistrering av kulturminner

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet har Fylkeskommunen varslet at det må foretas arkeologisk feltregistrering. Denne registreringen er i skrivende stund ikke gjennomført. KD har kommet til at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn selv om registreringen ikke er gjennomført, under forutsetning om at dette gjennomføres før planen tas til endelig behandling. Bakgrunnen for denne vurderingen er at planprosessen allerede har tatt tid, og at det er ønskelig å avdekke eventuelle andre innsigelser/merknader som kan påvirke planen.

### Merknad fra Sturla Snøfugl

KD vil bemerke at merknaden fra Sturla Snøfugl ikke lenger har relevans. Dette da Midtre Gauldal kommune har kjøpt eiendommene gbnr 134/20 og 21.

### Kulturminner

Planforslaget forutsetter at gårdstunet på eiendommen gbnr 134/3 skal rives. Flere av disse bygningene er såkalte SEFRAK-bygninger av eldre opprinnelse. KD vurderer at det ikke er optimalt at disse bygningene må rives, men at nærheten til flere samfunnsinstitusjoner og behov for arealer til offentlig formål gjør det nødvendig. Planmyndigheten har i andre områder erfart at

blanding av arealbruk innenfor begrensede områder er kilde til konflikter. En rendyrking av området Hov til offentlig og allmenn bruk vurderes derfor som positivt sett i lys av dette.

### ROS-analyse

Kommunedirektøren vurderer at ROS-analysen kan godkjennes slik den foreligger.

### Økonomiske konsekvenser

I denne vurderingen tas det ikke stilling til kostnader knyttet til opparbeiding av tiltakene som planen gir hjemmel for. Disse økonomiske konsekvensene må belyses og behandles når behovet for realisering er til stedet eller vedtas. Det er ikke tatt høyde for forslag i budsjett/økonomiplan. De forhold som her er grunnlag for vurdering er derfor de direkte økonomiske konsekvensene som følger av planvedtaket. Med andre ord om grunneiere som er berørt av planforslaget kan kreve innløsning eller erstatning. KD vurderer at planforslaget verken gir grunnlag for rett til innløsning etter pbl § 15-2 eller rett til erstatning for tap etter pbl § 15-3.

### **Kommunedirektørens innstilling**

Formannskapet vedtar at detaljreguleringen for Hov (planID: 5027 2018005) sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Det settes følgende vilkår:

- Det må verifiseres at tilstøtende reguleringsplan i vest har sammenfallende plangrense med dette planforslaget
- Ny bestemmelse pkt 3.13 tas inn: *Teknisk plan for vann og avløp skal inneholde detaljplan for blant annet lokal overvannshåndtering, fordrøyningsløsning, overløp, flomveier, kulverter, kritisk flompunkt osv, samt beskrivelse av anlegg, dimensjonering og kapasitetsberegninger. Forhold i konsekvensutredningen som ikke tilfredsstillende dagens krav skal utbedres og omfattes av planen. Den tekniske planen skal vise løsning som medfører tilfredsstillende brannvannskapasitet.*
- Bestemmelse pkt 9.4 endres til: *Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.*
- Følgende setning tilføyes bestemmelsenes pkt 3.2: *Plassering av trær og beplantning skal plasseres slik at nær- og fjernvirkning av idrettshallen reduseres.*
- Unøyaktige grenser som omfattes av planforslaget oppmåles eller oppheves i forbindelse med sammenføring av eiendommer. Vilkåret må være innfridd før planen tas til 2. gangs behandling.

### **Saksprotokoll i Formannskapet - 14.05.2020**

Innstillingen enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

Formannskapet vedtar at detaljreguleringen for Hov (planID: 5027 2018005) sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Det settes følgende vilkår:

- Det må verifiseres at tilstøtende reguleringsplan i vest har sammenfallende plangrense med dette planforslaget
- Ny bestemmelse pkt 3.13 tas inn: *Teknisk plan for vann og avløp skal inneholde detaljplan for blant annet lokal overvannshåndtering, fordrøyningsløsning, overløp, flomveier, kulverter, kritisk flompunkt osv, samt beskrivelse av anlegg, dimensjonering og kapasitetsberegninger. Forhold i konsekvensutredningen som ikke tilfredsstillende dagens*

*krav skal utbedres og omfattes av planen. Den tekniske planen skal vise løsning som medfører tilfredsstillende brannvannskapasitet.*

- *Bestemmelse pkt 9.4 endres til: Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.*
- *Følgende setning tilføyes bestemmelsenes pkt 3.2: Plassering av trær og beplantning skal plasseres slik at nær- og fjernvirkning av idrettshallen reduseres.*
- *Unøyaktige grenser som omfattes av planforslaget oppmåles eller oppheves i forbindelse med sammenføring av eiendommer. Vilkåret må være innfridd før planen tas til 2. gangs behandling.*