

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2022/451-3

Saksbehandler: Ola Hage

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
89/22	08.12.2022	Formannskapet

Planbehandling - kommunedelplan Støren 2022 - 2034 - planID: 50272017007 - vedtak om offentlig ettersyn og høring på begrensede deler av planen

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-14 vedtar Midtre Gauldal kommune at forslag til endring av to arealformål sendes på høring og offentlig ettersyn.

Formannskapets behandling av sak 89/2022 i møte den 08.12.2022:

Behandling

Ordføreren fremmet endringsfølgende forslag:

Kommunedelplan Støren 2022 - 2034 - planID: 50272017007, sendes på offentlig ettersyn og høring på begrensede deler av planen, med følgende endringer i kommunedirektørens forslag:

Punkt 1: Nesset, så skal følgende bestemmelse gjelde:

KBaxx – Delvis utbygd område, kan videreutvikles iht sonebestemmelser for næring i sone B. Eventuell boligutvikling på området kan kun skje etter en detaljregulering som etablerer en sterkere styring på videre næringsutøvelse på arealet.

~~Arealformålet mangler detaljregulering og det skal utøves lav terskel for å kreve regulering av området ved fremtidige byggetiltak.~~

Punkt 2: Kroken, så skal følgende bestemmelse gjelde:

- I LNF(R)-områder tillates nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og avkastningsevne.
- Landbruksbygninger kan ikke oppføres nærmere Gaula eller Sokna enn 50 meter.
- Rundballer kan ikke lagres nærmere Gaula, Sokna med sidevassdrag enn 50 meter vist i N50. Opparbeide lagerplasser uten flomfare og med håndtering av avrenning, kan etter søknad godkjennes nærmere enn 50 meter.
- Tiltak nevnt under PBL § 1-6, blant annet fradeling, bruksendring, oppføring av bygninger eller anlegg, som ikke er knyttet til dette formålet er ikke tillatt.
- Fiskehytter langs Gaulavassdraget kan ikke tillates før godkjent reguleringsplan foreligger.
- Kårbolig kan tillates oppført ved generasjonsskifte for å sikre kontinuerlig drift. Det skal ikke være tvil om at kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen. Behovet må vurderes opp mot eiendommens næringsgrunnlag og virksomhet. Kårboligen skal knyttes til gårdstunet og grunnen tillates ikke fradelt.

Ordførerens forslag enstemmig vedtatt.

Vedtak

Kommunedelplan Støren 2022 - 2034 - planID: 50272017007, sendes på offentlig ettersyn og høring på begrensede deler av planen, med følgende endringer i kommunedirektørens forslag:

Punkt 1: Nesset, så skal følgende bestemmelse gjelde:

KBaxx – Delvis utbygd område, kan videreutvikles iht sonebestemmelser for næring i sone B. Eventuell boligutvikling på området kan kun skje etter en detaljregulering som etablerer en sterkere styring på videre næringsutøvelse på arealet.

~~Arealformålet mangler detaljregulering og det skal utøves lav terskel for å kreve regulering av området ved fremtidige byggetiltak.~~

Punkt 2: Kroken, så skal følgende bestemmelse gjelde:

- I LNF(R)-områder tillates nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og avkastningsevne.
- ~~Landbruksbygninger kan ikke oppføres nærmere Gaula eller Sokna enn 50 meter.~~
- ~~Rundballer kan ikke lagres nærmere Gaula, Sokna med sidevassdrag enn 50 meter vist i N50. Opparbeide lagerplasser uten flomfare og med håndtering av avrenning, kan etter søknad godkjennes nærmere enn 50 meter.~~
- Tiltak nevnt under PBL § 1-6, blant annet fradeling, bruksendring, oppføring av bygninger eller anlegg, som ikke er knyttet til dette formålet er ikke tillatt.
- Fiskehytter langs Gaulavassdraget kan ikke tillates før godkjent reguleringsplan foreligger.
- Kårbolig kan tillates oppført ved generasjonsskifte for å sikre kontinuerlig drift. Det skal ikke være tvil om at kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen. Behovet må vurderes opp mot eiendommens næringsgrunnlag og virksomhet. Kårboligen skal knyttes til gårdstunet og grunnen tillates ikke fradelt.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-14 vedtar Midtre Gauldal kommune at forslag til endring av to arealformål sendes på høring og offentlig ettersyn med følgende endringer:

Sammendrag

Formannskapet har foreslått å endre to konkrete arealformål i forslaget til ny kommunedelplan Støren. De foreslåtte endringene innebærer formålsendringer som krever nytt offentlig ettersyn og høring. Denne saken fremmes for å legge de foreslåtte endringene ut til offentlig ettersyn og høring.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Formannskapetets vedtak av 06.10.2022:

Formannskapet godkjenner kommunedelplan Støren 2022 – 2034 (planID: 5027 2017007) med de endringer som fremgår av saksframlegget. Saken sendes kommunestyret med følgende innstilling:

Midtre Gauldal kommune vedtar planID 5027 2017007 kommunedelplan Støren 2022 – 2034 med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-15. Det settes følgende vilkår:

- Bestemmelse 2.7.5 tilføyes følgende setning: *Det tillates ikke lukking av vassdrag*
- Eksisterende kantvegetasjon langs Hansbakkbekken må sikres med formål grønnstruktur
- Det etableres en sikringssone – grunnvannsforsyning for drikkevannskilden til Prestteigen vannverk. Det konkretiseres i bestemmelsene til sikringssonene at sonen med bestemmelser opphører når drikkevannskilden ikke lenger er i bruk som drikkevannsforsyning.
- Det etableres en sikringssone – grunnvannsforsyning for drikkevannskilden til Prestteigen vannverk
- Sikringssonen for Kvennvatnet endres fra H120 til H110
- Haukdalsvatnet blir sikret med sikringssone H110- nedslagsfelt drikkevann med tilhørende bestemmelse
- Ny rekkefølgebestemmelse: Før det gis brukstillatelse på nye boenheter innenfor B18 skal det være etablert løsning for myke trafikanter fra Frøsetgården og frem til B18
- De deler av formålet ABA_F1, som ligger innenfor gbnr 43/1, endres til LNF-formål.
- Rekkefølgebestemmelser som omhandler B_F1 og B_F2 tas ut av planbestemmelsene
- o_TJ6 og o_TJ_F3 endres til boligformål med samme bestemmelser som B4
- o_TJ2 og o_TJ_F4 endres til boligformål med samme bestemmelser som B4
- o_KST_F1 endres til formålet privat og offentlig tjenesteyting iht gjeldede KDP Støren
- sikringssonen som skal sikre vannverket i Frøsetørene differensieres i samsvar med klausuleringsbestemmelsene
- Det tas inn følgende endring på bestemmelser for utnyttingsgrad for boligområder i sone A og B: «..men minst 4 boenheter pr daa der tiltaket innebærer oppretting av nye boenheter»

Kommunestyrets vedtak av 20.10.2022:

Saken utsettes og sendes tilbake til formannskapet for ny behandling.

Formannskapets vedtak av 17.11.2022:

Formannskapet ber om at følgende utredes til neste møte 8.12.2022:

1. SE-F2 (Neset) beholder formål i gjeldene plan (kombinert formål bolig/næring), men det bes om at administrasjonen utformer bestemmelser som ikke krever endring på bolig/næring ved ny bebyggelse
2. AN6 (Krokentomta) tilbakeføres til LNF. Dette begrunnes med at dagens regulering vil legge press på mellomliggende areal til SE-F2
3. Det vurderes om pkt 1-2 over kan gjennomføres ved høring som «mindre vesentlig endring», eller om det kreves ordinær høring

Saken fremmes for å legge Formannskapets endringer, i vedtak av 17.11.2022, ut til offentlig ettersyn og høring.

Vurdering

Formannskapets vedtak av 17.11.2022 inneholder relativt konkrete endringer og kreves således liten grad av vurdering. Kommunedirektøren (KD) vil uansett vurdere punktene kronologisk for å sikre at endringene blir lagt ut til offentlig ettersyn og høring med ønsket arealformål og tilhørende bestemmelser.

1. Neset

Arealformål:

Planforslagets arealformål SE_F2 ønskes endret fra *sentrumsformål* til *kombinert bebyggelse og anleggsformål*. Endringen innebærer at arealformålet i gjeldende KDP Støren videreføres.

Bestemmelse:

I gjeldende KDP Støren har det aktuelle arealet følgende planbestemmelse:

KBA1 Delvis utbygd område, kan videreutvikles/fortettes med kombinert formål bolig/næring (underformål kontor).

Slik KD oppfatter vedtaket og ordskifte i Formannskapsmøte den 17.11.2022 var det politiske ønsket å etablere en plansituasjon som muliggjorde videreutvikling av dagens næring. Samtidig var det ønskelig at det ikke var hinder for å etablere boliger innenfor samme areal. Dagens næringsvirksomhet på Neset omfatter både kontor, forretning, verksted, lager, energistasjon, transportfirma mv.

Dagens plansituasjon åpner for en kombinasjon av bolig og kontor i videre utvikling av Nettet. Dagens KDP Støren er dermed til hinder for videre utvikling av deler av næringsvirksomheten som er der i dag. For å oppnå mulighetsrom for all eksisterende næring må planbestemmelsen gjøres mer generell og grovmasket. Dette vil redusere styringsgraden i planen og vil være mindre forutsigbar med tanke på fremtidige bruk av området. KD vurderer at det ikke er forenelig å åpne for boligutvikling uten at næringsvirksomheten konkretiseres i plan. Nettet er ikke detaljregulert pr i dag.

KD foreslår følgende bestemmelse:

KBaxx – Delvis utbygd område, kan videreutvikles iht sonebestemmelser for næring i sone B. Eventuell boligutvikling på området kan kun skje etter en detaljregulering som etablerer en sterkere styring på videre næringsutøvelse på arealet.

Arealformålet mangler detaljregulering og det skal utøves lav terskel for å kreve regulering av området ved fremtidige byggetiltak.

2. Kroken

Arealformål:

Planforslagets arealformål AN6 ønskes endret fra *næringsformål* til *LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag*.

Endringen vil innebære at en endelig vedtatt KDP Støren vil være i strid med detaljregulering for Støren næringsområdet. Detaljregulering for Støren næringsområdet regulerer det samme området til næring og detaljreguleringen videreføres uendret. Som det fremgår av dagens og foreslåtte nye bestemmelser til KDP Støren settes eldre planer til side i fall motstrid med gjeldende/ny KDP Støren. Dette innebærer at en endring av arealformål i dette forslaget vil ha forrang i forhold til eldre planer.

Bestemmelse:

KD foreslår at arealet gis samme bestemmelse som øvrige arealer som omfattes av LNFR:

I LNF(R)-områder tillates nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og avkastningsevne.

Landbruksbygninger kan ikke oppføres nærmere Gaula eller Sokna enn 50 meter.

Rundballer kan ikke lagres nærmere Gaula, Sokna med sidevassdrag enn 50 meter vist i N50. Opparbeide lagerplasser uten flomfare og med håndtering av avrenning, kan etter søknad godkjennes nærmere enn 50 meter.

Tiltak nevnt under PBL § 1-6, blant annet fradeling, bruksendring, oppføring av bygninger eller anlegg, som ikke er knyttet til dette formålet er ikke tillatt.

Fiskehytter langs Gaulavassdraget kan ikke tillates før godkjent reguleringsplan foreligger.

Kårbolig kan tillates oppført ved generasjonsskifte for å sikre kontinuerlig drift. Det skal ikke være tvil om at kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen. Behovet må vurderes opp mot eiendommens næringsgrunnlag og virksomhet. Kårboligen skal knyttes til gårdstunet og grunnen tillates ikke fradelt.

Annet:

Som følge av endringen fra LNFR til næring ved Kroken i 2014 ble enebolig på eiendommen gbnr 43/5 foreslått innlemmet i næringsformålet. Når Kroken nå tilbakeføres til LNFR, er det ikke lenger hensiktsmessig at boligeiendommen reguleres til næring. KD foreslår at eiendommen gbnr 43/5 endres til boligformål med bestemmelser iht bolig - sone C.

3. Høring av kommuneplanforslag reguleres av plan- og bygningslovens § 11-14. § 11-14 har følgende ordlyd:

Forslag til kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, kunngjøres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Fristen for å gi uttalelse og eventuelt å fremme innsigelse til kommuneplanens arealdel skal være minst seks uker.

Av saksframlegget skal det framgå hvordan virkningene av planen og innkomne uttalelser til planforslaget har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt ved vedtaket. Det skal også framgå hvordan planen ivaretar nasjonale og regionale hensyn.

KD vurderer at det ikke gjøres forskjell på mindre vesentlig endring og øvrige endringer i pbl § 11-14 og at høringsperioden er minimum 6 uker.

Oppsummering

Oppsummert vurderer KD at Formannskapetets endringer er konkretisert i dette saksframlegget. Videre vurderer KD at endringene, i all hovedsak, gjelder formålsendringer som er i samsvar med dagens situasjon (0-alternativet). KD legger derfor til grunn at endringene ikke krever nye konsekvensutredninger.