

Saksframlegg

Arkivnr. 143	Saksnr. 2012/3281-117	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		
Kommunestyret		

Saksbehandler: Siri Solem

Kommunedelplan Støren 2014 -2026 - 2. gangs behandling - SLUTTVEDTAK

Vedlegg

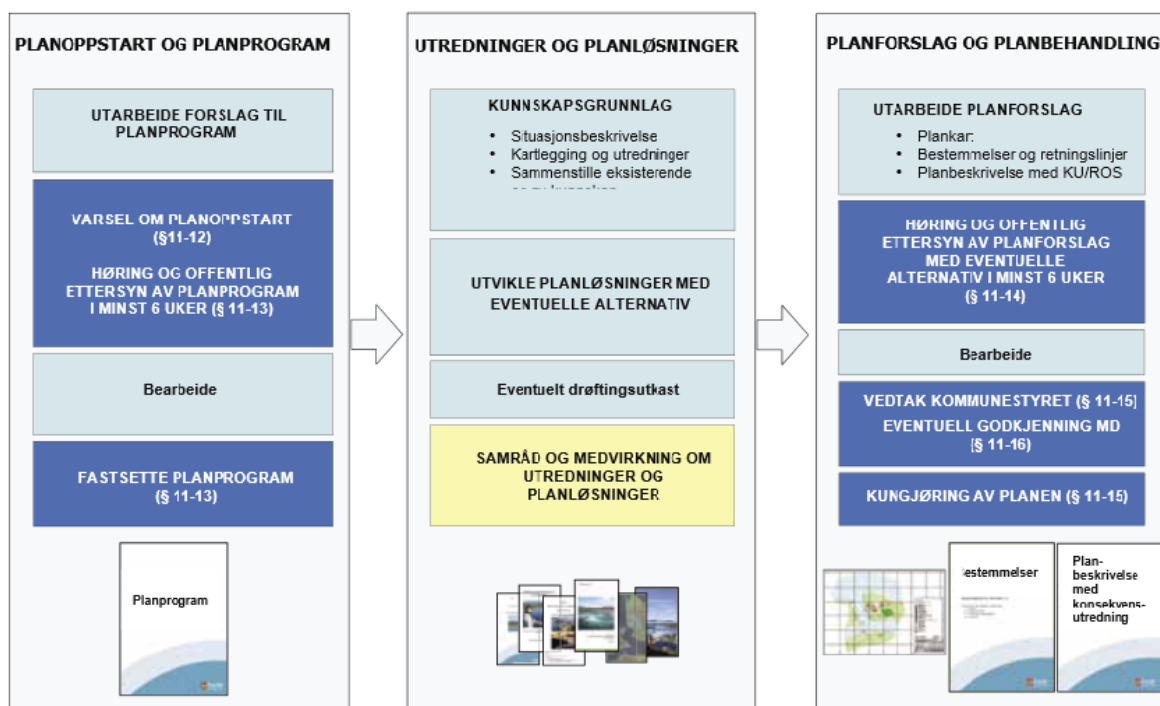
- 1 Plankart 1 av 5
- 2 Plankart 2 av 5
- 3 Plankart 3 av 5
- 4 Plankart 4 av 5
- 5 Plankart 5 av 5
- 6 Plankart 1 av 4_hensynssone
- 7 Plankart 2 av 4_hensynssone
- 8 Plankart 3 av 4_hensynssone
- 9 Plankart 4 av 4_hensynssone
- 10 Planbestemmelser og retningslinjer
- 11 Konsekvensutredning
- 12 Risiko- og sårbarhetsanalyse
- 13 Høringsmerknader
- 14 Begrenset høring
- 15 Sentrumsplan Støren
- 16 Planbeskrivelse

Høringsmerknadene i sin helhet finnes på følgende link på hjemmesiden:

<http://www.mgk.no/Modules/article.aspx?ObjectType=Article&Article.ID=1494&Category.ID=1532>

Saksopplysninger

Bakgrunn



Oversikt over den samlede planprosessen for kommunedelplan Støren i henhold til plan- og bygningsloven

Gjennom vedtak av kommunal planstrategi den 10.12.12, bestilte kommunestyret en revisjon av Kommunedelplan Støren. Planprogrammet for revisjonsarbeidet ble fastsatt av Næring-, plan og miljøutvalget (NPM) den 18.02.13 (*figur: kolonne til venstre*), og har ligget til grunn for rådmannens arbeid med arealdelen. Sentrumsplan Støren ble vedtatt den 21.10.13. Arbeidet med kommunedelplan Støren har vært tuftet på arbeidet med Sentrumsplan og medvirkningsprosessene har i stor grad vært samkjørte (*figur: kolonne midten*).

I NPM – utvalgets møte 30.01.2014, sak 36/14, ble det vedtatt å legge Kommunedelplan Støren ut på høring (*figur: kolonne til høyre*). Høringsfristen ble ordinært satt til 18.03.14. De som bad om lengre høringsfrist fikk utsettelse til 28. 03.14.

I høringsperioden ble det avholdt ”stand” på KIWI og Mega samt åpent folkemøte. I tillegg ble det orientert om utkast til kommunedelplan Støren i regionalt planforum, Enhetsledermøte, NAV, Næringsforeninga i Trondheimsregionen samt hos andre private aktører etter forespørsel.

Vedlegg høringsmerknader gir en oversikt over alle innkomne høringsmerknader samt rådmannens vurdering og anbefaling (*figur: kolonne til høyre*). Det vises til vedlegget for nærmere informasjon rundt den enkelte høringsmerknad. Alle innspill ligger på kommunens hjemmeside og gjengir høringsmerknadene i sin helhet.

NPM – utvalget har vært styringsgruppe for arbeidet. De har vært jevnlig orientert i utvalget, og det har vært eget arbeidsmøte samt befaring etter at høringsfristen gikk ut. NPM – utvalget gir nå en tilrådning til endelig vedtak i kommunestyret (*figur: kolonne til høyre*).

Det er produsert en rekke dokumenter i planarbeidsfasen som sier noe om status og behov for nye arealer til ulike formål. Alle disse dokumentene ligger ved saksframlegget. Rådmannens anbefalinger

framgår i en del av dokumentene, mens resten av dokumentene er grunnlagsdokumenter produsert for dette arbeidet. Planforslaget består av følgende dokumenter:

- Plankart (arealformål) 1- 5
- Plankart hensynssoner 1 – 4
- Planbeskrivelse
- Planbestemmelser og retningslinjer
- Konsekvensutredning
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

Høringsmerknadene

Det er kommet til sammen 40 merknader fra regionale myndigheter, grunneiere, lag- og foreninger, politiske innspill og fra enkelt personer.

Berørte regionale myndigheter er i en særstilling ved at de kan fremme innsigelse til kommuneplanen. Det vil si at de har en rett til å legge ned veto mot arealbruk/bestemmelser i planområdet som er av vesentlig regional- eller nasjonal betydning. Følgende 3 innsigelser er fremmet til kommunedelplan Støren:

- 1. "Innsigelse fra Fylkesmannen som landbruksmyndighet og miljøvernmyndighet: Fylkesmannen har med bakgrunn i nasjonal jordvernpolitikk (Meld St. 9, 2011 - 12, Landbruks – og matpolitikken) og samordnet areal - og transportplanlegging innsigelse til manglende minimumskrav til boligtettheten i utbyggingsområdene. Det må innarbeides minimumskrav som sikrer effektiv arealbruk."*
- 2. "Fylkesmannen har med bakgrunn i Meld St. 9, 2011 - 12, Landbruks - og matpolitikken innsigelse til omdisponering av Frøsetoran til næringsområde. Behovet for næringsareal vurderes ikke som viktigere enn jordvernet her da det finnes alternativer som i vesentlig mindre grad beslaglegger dyrka mark".*
- 3. "Jernbaneverket - det gis rekkefølgekrav om ny planfri kryssing av jernbanen for gående og syklende, før utbygging av nytt boligområde BF_1".*

Kommunedelplan Støren kan i utgangspunktet bare vedtas i sin helhet dersom kommunestyret imøtekommer innsigelsene. Dersom kommunestyret likevel mener at innsigelsene ikke skal imøtekommes, kan kommunestyret gå til mekling/forhandling om ny og omforent løsning på innsigelsene. Dersom mekling ikke fører frem vil saken gå videre til endelig behandling i kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD).

Dersom innsigelsen er knyttet til avgrensede deler av planen, kan kommunestyret likevel vedta de deler av planen som det ikke er knyttet innsigelse til i påvente av behandling i KMD.

Utover innsigelsene har merknadene i hovedsak gått på følgende tema:

- Fremtidig utvikling av "gamle" og "nye" sentrum.
- Arealer til bolig-, næring og offentlig tjenesteyting.
- Fremtidig skole- og barnehage tomt
- Grønne strukturer/møteplasser i sentrum
- Norsk kylling
- Moøya
- Annen bruk av Liøya
- Lysgården

Vurdering

Rådmannens planforslag

Generelt om kommunedelplan Støren

Eksisterende planforslag er en ”opprydding” fra gjeldende plan til mer enhetlige arealformål med fokus på fortetting i allerede bebygde områder og høy grad av arealutnyttelse i nye utbyggingsområder. Det er nå knyttet bestemmelser til de enkelte arealformålene, noe som har vært en stor svakhet med eksisterende plan fra 2001.

Når rådmannen nå har gått gjennom innspill/innkomne høringsmerknader, innsigelser og vilkår, og gjort sine vurderinger og anbefalinger, er det tatt utgangspunkt i Stedsanalyse for Støren, Sentrumsplan Støren samt behovsvurderinger for bolig (IKAP), næring (næringslivsanalyse), offentlig formål samt ønsker om tilgang på grønne strukturer/møteplasser sentralt i Støren. Dette har vært avgjørende for om rådmannen har valgt å ta hensyn til innkomne merknader eller ikke. Ved utlegging av nye boligområder, er foruten behov, også lokalisering vært et viktig vurderingstema.

For å styrke kollektivknutepunktet ved Støren stasjon, skape attraktivt sentrumsområde på strekningen Prestteigen – Korsen, og redusere transport er det viktig med et konsentrert utbyggingsmønster. Rådmannen er derfor kritisk til lokaliseringer som bidrar til å spre utbyggingsmønsteret. Rådmannen legger til grunn at det innenfor allerede utbygde områder i sentrum er rom for fortettinger og høyere arealutnyttelse.

I tillegg til innsigelser og vilkår har regionale myndigheter gitt faglige råd. Eksempelvis er det kommet anbefaling om å legge inn hensynssoner for ras og skred inn i plankartene. Størens landskap består i stor grad av bratte fjellsider, åser og skrenter og store arealer ville vært preget av skraverete områder som ville gitt svært dårlig lesbarhet i kartene. Rådmannen anbefaler at problematikken vurderes særskilt i hver enkelt plan- eller byggesak.

Andre faglige råd er primært knyttet til områder for bolig- og næringsformål, og til bestemmelsesdelen av planen. Hvordan rådmannen har vurdert de ulike rådene framgår av vedlegg innkomne høringsmerknader.

Planprosessen

Arbeidet med Sentrumsprosjekt Støren startet opp våren 2012 ved utarbeidelse av stedsanalyse for Støren. Det vært stort fokus på medvirkning og prosess med flere åpne folkemøter, samt at ungdom, eldre, funksjonshemmede, politikere, administrasjon og regionale myndigheter har vært jevnlig involvert. Som et resultat av prosessen ble Sentrumsplan Støren enstemmig vedtatt i Kommunestyret i oktober 2013, der det viktigste tiltaket var igangsetting av arbeidet med kommunedelplan Støren.

For en mest mulig effektiv prosess burde de to planprosessene ideelt sett ha gått parallelt. Mangel på kompetanse og ressurser gjorde at dette ikke var mulig. Fordelen med å trekke prosessen ut i tid har imidlertid vært at ting har modnet og at mange har engasjert seg eller hatt muligheten til det. Tre innsigelser til et så stort planarbeid er lite, og kan tyde på at prosessen i det store og hele har vært vellykket.

Den største utfordringen har imidlertid vært å ta hensyn til den etablerte utbyggingen, samt legge opp til muligheter for framtidig utvikling som gir et godt bo- og arbeidsmiljø samt et attraktivt samfunn for alle deler av befolkningen. Støren er i vekst og det er få nye områder i Støren som kan planlegges fra starten. Rådmannen må derfor legge til rette for høyere grad av utnyttning enn tidligere, noe som utfordrer alle til å tenke annerledes enn tidligere. Fremover må det tenkes både utbygging under bakken og oppover i høyden.

Kort om alle merknader

Innsigelser, faglige råd og merknader generelt viser et stort engasjement rundt hvordan Støren skal utvikle seg fremover. Det er gode betraktninger og mange meninger om hvordan dette bør gjøres. Det er likevel slik at en revisjon av planen medfører fordeler for noen og ulemper for andre. Rådmannens oppgave er å tilrettelegge for en best mulig utvikling av kommunesentret Støren i sin helhet og til det beste for lokalsamfunnet, samtidig med at det skal tas hensyn til nasjonale føringer og retningslinjer.

Innsigelser

Fylkesmannen i Sør – Trøndelag og Jernbaneverket har til sammen kommet med tre innsigelser til høringsforslaget. Innsigelsene er begrunnet med at de strider mot nasjonale mål (uthevet i svart før innsigelse og vurdering av innsigelse):

1. Målet om samordnet areal- og transportplanlegging

”Innsigelse fra Fylkesmannen som landbruksmyndighet og miljøvernmyndighet: Fylkesmannen har med bakgrunn i nasjonal jordvernpolitikk (Meld St. 9, 2011 - 12, Landbruks – og matpolitikken) og samordnet areal - og transportplanlegging innsigelse til manglende minimumskrav til boligtettheten i utbyggingsområdene. Det må innarbeides minimumskrav som sikrer effektiv arealbruk.”

Innsigelsen går på at kommunen må være mer konkret i planbestemmelsene i krav om utnyttning av boligområdene og sentrumsområdene, ved at det tas inn minimumskrav i bestemmelsene.

Rådmannens vurdering:

Ved fremtidig utvikling av Støren må det tas hensyn til jordvern, flomsone, verna vassdrag, bratte åser/skrenter, rasfare, avstand til skole/barnehage samt jernbane og vei gjennom sentrum. Støren har hatt en befolkningsvekst, og prognoser viser det samme. Dette medfører at kommunesentret stadig har et ”trykk” om mangel på ledig areal, både til bolig og næring. Rådmannen mener derfor at det er svært viktig at vi i eksisterende og fremtidige arealer har høy grad av utnyttelse. Det må imidlertid differensieres mellom arealer, slik at sentrumsområdene har høyere grad av utnyttning enn områder som er lengre bort fra sentrum.

Rådmannen registrerer at første utkast av bestemmelser er for lite konkret på minimumskrav og anbefaler derfor at innsigelsen imøtekommes på følgende måte:

- Det er satt inn eget avsnitt om ”fortetting” i bestemmelsene
- Soneinndelingen i boligområder angir utnyttingsgrader med inntil 45 % BYA for Sentrumsområder
- I fremtidig boligområder og fortetting i eksisterende sentrumsnære boligområder er det satt krav om 4 boenheter/daa
- I sentrumsformål er det satt krav om min BYA 40 %
- Næring og forretning har også krav om høy BRA

2. Målet om å hindre nedbygging av dyrkamark

”Fylkesmannen har med bakgrunn i Meld St. 9, 2011 - 12, Landbruks - og matpolitikken innsigelse til omdisponering av Frøsetøran til næringsområde. Behovet for næringsareal vurderes ikke som viktigere enn jordvernet her da det finnes alternativer som i vesentlig mindre grad beslaglegger dyrka mark”.

Innsigelsen betyr konkret at Fylkesmannen mener Frøsetøran må tas ut av utkast til plan med hensyn på viktigheten av området i landbruksproduksjon.

Rådmannens vurdering

Frøsetøran består av ca 50 daa fulldyrka i tillegg til ca. 30 daa, som i dag bærer preg av å ha vært et mobilt asfaltverk, men med vilkår om tilbakeføring til landbruksformål. I næringsanalysen (beskrevet i planbeskrivelsen) vises det at området ikke inngår som «faktisk» næringsareal. Analysen konkluderer derfor med at planen inneholder tilstrekkelig næringsareal uten dette området.

Bakgrunnen for at Frøsetøran ble tatt inn i første utkast til plan var at Norsk Kylling signaliserte flytting fra Engan i forbindelse med utarbeidelse av Sentrumsplan Støren. I den forbindelse ble det viktig å synliggjøre ulike alternative områder som kunne være aktuelle for nyetablering av bedriften. Det vises til konsekvensutredning som synliggjør vurderingen av Frøsetøran, Liøya og Nerøyen som alternative områder for etablering av Norsk Kylling, der Nerøyen fremgår som det beste alternativet.

Etter fornyet vurdering av Frøsetøran viser det seg at arealet har flere utfordringer i tillegg til jordvernproblematikk. Frøsetøran er flomutsatt, har grunnvannskilde, byggegrense fra veg og jernbane, rødlistearter, beliggenheten i forhold til sentrum med tanke på lukt- og støyproblematikk samt at området per i dag har en dårlig adkomst.

Statens vegvesen påpeker i sin uttalelse at på grunn av kort avstand til dagens kryss mot fv. 30 kan de ikke tillate etablering av nytt kryss på E6 for å gi direkte adkomst til Frøsetøran. Adkomst må derfor skje via fv. 30 og fv. 632. Trafikk gjennom handels- og boligområder i Støren er en kjent problematikk, og noe som det er lite ønskelig å legge til rette for i fremtiden.

Rådmannen anbefaler derfor at kommunen imøtekommer innsigelsen, og at Frøsetøran (AN_F2) tas ut av kommunedelplan Støren med formål om tilbakeføring til LNF.

3. Målet om økt sikkerhet i forbindelse med nye utbyggingsområder i tilknytning til jernbanen

Vilkår for egengodkjenning/innsigelse:

"Det gis rekkefølgekrav om ny planfri kryssing av jernbanen for gående og syklende, for utbygging av nytt boligområde BF_1".

Konkret gjelder innsigelsen utbygging av Soknesjordet (BF_1). Jernbaneverket krever at det må etableres en planundergang fra Soknesjordet til "gamle lysløype samt det må foreligge en fysisk sikring mot jernbanen", før utbygging av Soknesjordet kan igangsettes. Dette må synliggjøres i kommunens planbestemmelser.

Rådmannens vurdering:

Soknesjordet (BF_1) ligger mellom jernbaneundergang på henholdsvis Soknes leir og Snurruhagen leir. Det er allerede godt tilrettelagt for myke trafikkanter frem mot eksisterende planunderganger. Avstand til skole/barnehage/idrettspark er pluss/minus 1 km etter dagens infrastruktur, men ville vært bare halve avstanden med ny planundergang fra BF_1. Kostnaden på en slik plankryssing er ikke kjent, men det er naturlig at slike kostnader vil bli lagt på utbygger og videre fordelt på tomteprisen.

Jernbaneverket uttaler at villkryssing allerede er et kjent problem på omtalte strekning. I og med at det allerede er etablert en gangsti ned til skole/barnhage/idrettsanlegg på andre side av jernbanelinja, ser rådmannen at det vil være fristende å ta "snarveien" over jernbanelinja. Rådmannen påpeker viktigheten av å ivareta barn og unges interesser i planleggingen, og mener at sikkerhet må prioriteres i dette tilfellet.

Rådmannen anbefaler derfor at innsigelsen imøtekommes, og at det settes et rekkefølgekrav om ny planfri kryssing av jernbanen for gående og syklende, før utbygging av nytt boligområde B_F1. Det settes videre rekkefølgekrav om at fysisk sikring/gjerding i mot jernbane må skje før B_F1 kan utbygges.

Spesielle tema

Det vises til vedlegg høringsmerknader for nærmere vurdering og kommentarer til innkomne innspill. Det kan likevel nevnes at mange har vært opptatt av følgende tema:

”Nye - og gamle sentrum”

Viser til vedtak i Sentrumsplan Støren ang. ”nye Støren sentrum” – Korsen – Prestteigen. Rådmannen anbefaler å legge områdene som fremtidig sentrumsformål. Dette medfører at det ved ny utbygging vil bli satt krav om høy grad av fortetting i kombinasjon bolig/forretning/kontor i et eksisterende eneboligområde.

I gamle Støren sentrum” – Stasjonsgata – Spjelddalen anbefaler rådmannen kombinasjonsformål med forretning/kontor i første og bolig i etasjene over.

Arealer til bolig-, næring og offentlig-/privat tjenesteyting

Rådmannen anbefaler høy grad av utnytting til de ulike formålene i henhold til ABC – prinsippet, det vil si en økende grad av fortetting inn mot definert sentrumsområde. Offentlig-/privat tjenesteyting anbefales mest mulig konsentrert i området i/rundt sentrum. Viser til vedtak Sentrumsplan Støren.

Fremtidig skole og barnehage

Etter fornyet vurdering anbefaler rådmannen at eksisterende område for barneskole utvikles/fortettes i denne omgang. Dersom befolkningsveksten fortsetter i henhold til prognosene, vil nytt område for barneskole bli et sentralt tema ved neste revidering av kommunedelplan Støren.

Rådmannen anbefaler at ny barnehage (o_TJ_F2) etableres i Soknes leir, nært knyttet opp i mot etablerte barnehager, barneskole og tilrettelagt idrettspark/uteområde.

Grønne strukturerer/møteplasser i sentrum

I og med at det legges opp til høy grad av utnytting sentralt i Støren anbefaler rådmannen at det tilrettelegges for grønne strukturer/møteplasser i boligområder, idrettspark med tilhørende grøntområde, langs Gaula/Sokna samt park mellom sykehjemmet og Fredheimtunet. For å få et bedre grep om temaet anbefaler rådmannen at det utarbeides grønn plan.

Norsk kylling

Rådmannen mener at innspillet til Norsk kylling er ivaretatt på dette plannivået, og anbefaler at Nerøyen opprettholdes som næringsareal med tanke på bedriften. Dersom bedriften bestemmer seg for å flytte, vil rådmannen være behjelpelig med å vurdere relevante problemstillinger i den videre planprosessen.

Ramlo sandtak

Innspill om mulig fremtidig massetak på Kvasshyllan ligger utenfor planområde for kommunedelplan Støren. Rådmannen anbefaler ikke at planområdet utvides i denne omgang, men at Midtre Gauldal kommunen stiller seg positive til at det igangsettes reguleringsprosess utenom arbeidet med kommunedelplan Støren. En reguleringsprosess med konsekvensutredning vil utrede de ulike problemstillingene og gi et godt kunnskapsgrunnlag for den videre prosessen.

Moøya

For å unngå utfordringer vi kjenner til fra etablering av Norsk kylling i Engan anbefaler rådmannen at arealet i Moøya opprettholdes som fremtidig område for næring og forretning, og at det ikke tilrettelegges ytterligere for boligbygging i dette området.

Annen bruk av Liøya

Rådmannen anbefaler at sørlig del av Liøya opprettholdes som næringsformål på grunn av økt behov for næringsareal. Liøya er et attraktivt område for enkelte typer næringsvirksomhet med bakgrunn i muligheten for profilering til E6. Utvikling av bolig- og privat/offentlig tjenesteyting anbefales tilrettelagt nærmere sentrum og i tilknytning til eksisterende strukturer.

Lysgården

Med bakgrunn i innkomne innspill til beliggenhet/behov for ny Lysgård, anbefaler rådmannen at ny Lysgård bygges på eksisterende tomt.

Begrenset høring

Det er kommet flere forslag/ønsker til endringer/justeringer for kommunedelplan Støren i høringsperioden. Viser til vedlegg høringsmerknader ang. justeringer i planutkastet. De fleste justeringene er vurdert så små at de ikke vil ha nevneverdig betydning for berørte parter eller interesser, og derfor vurdert ikke utsendt til begrenset høring. Rådmannen anbefaler likevel at forslag om utvidelse av o_ABA1 sørover langs Gaula og fjerning av ”fremtidig skoletomt ved Gammlegården” (tidligere o_TJ_F1) sendes ut på begrenset høring. Viser til vedlegg begrenset høring.

Planbestemmelser

Fylkesmannen i Sør – Trøndelag har levert en egen uttalelse som gjelder juridiske merknader og kommentarer til planbestemmelsene i kommunens høringsforslag. Uttalelsen er først og fremst gitt som råd til kommunen. Konsekvensen av ikke å følge Fylkemannens råd vil i enkelte tilfeller kunne medføre at bestemmelsene ikke blir vedtatt i gyldig form.

Rådmannen har gått igjennom bestemmelsene på nytt med tanke på at de skal gjøres konkretiseres og gi mest mulig forutsigbarhet for sektormyndigheter, kommunen, grunneiere og andre berørte. For å øke lesbarheten i bestemmelsene er oppsettet i bestemmelsene noe endret. Rådmannen har vurdert det slik at endringene ikke medfører vesentlige endringer, og derfor ikke utløser begrenset høring.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at Midtre Gauldal kommune godkjenner planen slik den foreligger, og oversender den til kommunestyret for sluttbehandling. Konkret vil dette bety at ny egengodkjent plan, med unntak av vedlegg begrenset høring som anbefales sendt berørte aktører, vil kunne foreligge som følge av møtet i kommunestyret 23. juni 2014.

Rådmannens innstilling

I henhold til plan- og bygningslovens § 11 – 14 sendes ”vedlegg begrenset høring” ut til berørte parter for nærmere uttalelse.

I medhold av plan- og bygningslovens § 11 – 15 vedtar Midtre Gauldal kommune kommunedelplan Støren 2014 – 2026, med unntak av ”vedlegg begrenset høring”. Områdene som er beskrevet i ”vedlegg begrenset høring” er unntatt rettsvirkning inntil nytt vedtak fattes etter at høringsfristen er gått ut.

