

Detaljregulering for Langmo - gnr 38/5 m.fl.

Kommunestyret
Saksbehandler: Geir Magne Sund

Møtedato: 02.03.2017

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
19/17	Kommunestyret	02.03.2017
22/17	Formannskapet	16.02.2017

Kommunestyrets vedtak

1. Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 forslag til detaljregulering for Langmo, som vist på kart og i bestemmelser sist datert 12.01.2017 og 02.02.2017.
2. Kommunestyret understreker at opparbeidelse og utbygging av boligområdet ikke skal igangsettes før aktiviteten i grustaket er trukket betydelig lenger sør, permanent buffer er etablert og istandsatt, og støvmengden i området tilfredsstillende forurensningsforskriftens krav, jf. bestemmelsenes pkt. 8.2. Kommunestyret forutsetter at disse rekkefølgekravene håndteres konsekvent.
3. Boområdet Langmo - gnr 38/5 m. fl. Kommunestyret anmoder tiltakshaver å også bygge boliger for lavinntektsfamilier og førstegangsetablerere.

Kommunestyret behandling 02.03.2017:

Medlem Astrid Grendstad (MDG) fremmet følgende tilleggsforslag:

Pkt. 3.

«Boområdet Langmo - gnr 38/5 m. fl. Kommunestyret anmoder tiltakshaver å også bygge boliger for lavinntektsfamilier og førstegangsetablerere».

Ved votering ble innstillingen enstemmig vedtatt.

Ved votering ble Grendstads tilleggsforslag vedtatt med 12 mot 11 (AP/H/FrP) stemmer.

Formannskapets innstilling

1. Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 forslag til detaljregulering for Langmo, som vist på kart og i bestemmelser sist datert 12.01.2017 og 02.02.2017.
2. Kommunestyret understreker at opparbeidelse og utbygging av boligområdet ikke skal igangsettes før aktiviteten i grustaket er trukket betydelig lenger sør, permanent buffer er etablert og istandsatt, og støvmengden i området tilfredsstillende forurensningsforskriftens krav, jf. bestemmelsenes pkt. 8.2. Kommunestyret forutsetter at disse rekkefølgekravene håndteres konsekvent.

Formannskapet behandling 16.02.2017:

Ved votering ble innstillingen enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling

1. Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 forslag til detaljregulering for Langmo, som vist på kart og i bestemmelser sist datert 12.01.2017 og 02.02.2017.
2. Kommunestyret understreker at opparbeidelse og utbygging av boligområdet ikke skal igangsettes før aktiviteten i grustaket er trukket betydelig lenger sør, permanent buffer er etablert og istandsatt, og støvmengden i området tilfredsstillende forurensningsforskriftens krav, jf. bestemmelsenes pkt. 8.2. Kommunestyret forutsetter at disse rekkefølgekravene håndteres konsekvent.

SAKSUTREDNING

Vedlegg

1. Reguleringskart, sist dat. 12.01.2017
2. Reguleringsbestemmelser, sist dat. 02.02.2017
3. Illustrasjonsplan, dat. 26.09.2014
4. Planbeskrivelse, dat. 26.09.2014
5. Formannskapet sak 74/14, møte 21.08.2014
6. Uttalelser etter offentlig ettersyn og høring, 2014
7. Nye uttalelser fra Fylkesmannen og Statens vegvesen, 2017

Det vises også til følgende dokumenter på kommunens hjemmeside, som fulgte planen ved offentlig ettersyn og høring:

<http://www.klabu.kommune.no/Global-Meny/planer/Reguleringsplaner/Offentlig-ettersyn/Arkiv-2014/Langmo--detaljregulering--offentlig-ettersyn/>

- ROS-analyse, dat. 10.04.2014
- Snitt og oppriss, dat. 11.04.2014
- Sol- og skyggestudier, dat. 11.04.2014
- Prinsipiell vann- og avløpsplan, dat. 22.04.2014
- Støyvurdering fra Rambøll, dat. 11.04.2005
- Støy- og støvrapport fra Rambøll, dat. 29.04.2009

Saksopplysninger

Planforslaget ble innsendt av Selberg Arkitekter AS i 2014, på vegne av Langmo utbygging. Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boliger og tilhørende infrastruktur og grøntområder.

Forslaget ble tatt opp til behandling i formannskapet 21.08.2014. Det ble her vedtatt en del endringer av plankart og bestemmelser, og fattet vedtak om offentlig ettersyn og høring. Formannskapet forutsatte at planforslaget tidligst ville bli tatt opp til sluttbehandling samtidig med kommunedelplan for Vassfjellet, Tanem-Tulluan. Denne planen ble vedtatt 16.06.2016, og har avklart at Langmo kan utvikles som boligområde.

Det ble gjennomført høring og offentlig ettersyn høsten 2014. Innkomne uttalelser er gjennomgått senere i saksframlegget. Planforslaget slik det går fram av kart og bestemmelser i vedlegg 1 og 2 er bearbeidet med bakgrunn i uttalelsene og forutsetningene i

kommunedelplanen. Formannskapet må ut fra dette ta stilling til om det er behov for endringer, og om forslaget kan legges fram for kommunestyret til vedtak.

Planbeskrivelsen som framgår av vedlegg 4 er tilpasset forslaget som ble sendt på høring i 2014, og inneholder bl.a. opplysninger om prosessen fram til dette tidspunktet, om planområdet og eksisterende forhold, og beskrivelse av innholdet i planforslaget, samt virkninger av dette. I tilknytning til planen foreligger også risiko- og sårbarhetsanalyse, og notat om støv og støy. Videre foreligger bl.a. en prinsipiell illustrasjonsplan og prinsipiell vann- og avløpsplan.

Generell vurdering – om forholdet til kommunedelplanen

I arbeidet med kommunedelplanen for Vassfjellet ble konfliktene mellom næringsmessige hensyn og hensyn til bomiljø synliggjort. Særlig støv, støy og trafikkforhold var sentrale tema, men også friluftsliv, natur og landskap. Et meget viktig grep i planen var snarest mulig å trekke virksomheten i grustaket betydelig lenger sør, og etablere en god buffer og istandsetting av arealene mellom boligområdene og grustak/steinbrudd.

Kommunedelplanen avklarte at Langmo kan utvikles som boligområde. Planen inneholder imidlertid noen nye forutsetninger for reguleringsplanen:

- Utvidelse av grønnstruktur langs fv. 704 mot nordøst, med krav til buffer/vegetasjon som begrenser støvflukt fra planlagt massedeponi på Øvre Forset
- Rekkefølgekrav som gjør igangsetting av opparbeidelse og utbygging avhengig av buffer og istandsetting av grustaket sør for planområdet, og av støvmengde

De nye forutsetningene er innarbeidet i forslaget som legges fram til behandling, jf. vedlegg 1 og 2:

- Plankartet viser nå en utvidelse av grønnstrukturen mellom boligfeltet og fv. 704, benevnt som område VS.
- I bestemmelsenes pkt. 6.4 og 6.5 er det stilt krav om buffer/vegetasjonsskjerm innenfor grønnstrukturen. Se også rekkefølgekrav i pkt. 8.7.
- I bestemmelsenes pkt. 8.2 er det stilt krav om at opparbeidelse og utbygging av området ikke skal igangsettes før det bl.a. er etablert permanent buffer og foretatt istandsetting i henhold til kommunedelplanen, og at målt støvmengde tilfredsstillter forurensningsforskriftens krav.

Det er ganske lang tid siden formannskapets 1. gangs behandling av reguleringsaken. Som det vil framgå av gjennomgangen av uttalelsene nedenfor, berører uttalelsene delvis forhold som er vurdert og avklart i behandlingen av kommunedelplanen. Det gjøres også oppmerksom på at en del utredninger som fulgte reguleringsplanen i 2014, ikke er oppdatert med hensyn til støv og støy. Det foreligger nyere konsekvensvurderinger i tilknytning til kommunedelplanen som har bidratt til avklaringer av disse hensynene.

Gjennomgang av uttalelser

Ved høringen i 2014 kom det inn i alt 7 uttalelser (vedlegg 6):

1. Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev dat. 20.10.2014
2. Håvard Grenstad, e-post dat. 23.10.2014
3. Envina IKS, brev dat. 19.11.2014

4. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, samlet uttalelse dat. 17.11.2014, med uttalelser fra:
Statens vegvesen, brev dat. 10.11.2014
Direktoratet for mineralforvaltning, brev dat. 11.11.2014
5. Pro Invenia AS, brev dat. 21.11.2014
6. Tanem velforening, brev dat. 23.11.2014
7. Naturvernforbundet Melhus og Klæbu, e-post dat. 26.11.2014

Med bakgrunn i vilkår for egengodkjenning (innsigelser) fra Statens vegvesen og Fylkesmannen ble det utarbeidet forslag til endringer av planen i 2016. Disse er nå avklart og godkjent i følgende uttalelser (vedlegg 7):

8. Statens vegvesen, e-post dat. 17.01.2017
9. Fylkesmannen, brev dat. 30.01.2017

Nedenfor følger en kort oppsummering av de enkelte uttalelser, og rådmannens kommentar. Når det foreligger vilkår for egengodkjenning fra f.eks. statlig etat eller fylkeskommunen, fins det to muligheter:

- Kommunen kan imøtekomme vilkåret og bearbeide planen i samsvar med dette, slik at løsningen kan aksepteres av den aktuelle instansen.
- Hvis det ikke oppnås enighet, gjennomføres vanligvis mekling – dersom heller ikke dette fører fram, oversendes saken til Kommunal- og moderniseringsdepartementet til avgjørelse.

1. Sør-Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunen har ingen merknader til forslaget, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven § 8.

Kommentar – Uttalelsen gir ikke behov for endringer av planen.

2. Håvard Grenstad

Grenstad ber om at det tas inn i reguleringsbestemmelsenes pkt. 5.1 at «Langmo sørger for at ny adkomstvei bygges frem til eksisterende vei for jord/skogbruk før den gamle veien legges ned.» Videre peker han på at adkomsten til hans eiendom (Nygårdsbakken) også er beregnet som adkomst til område for matjordproduksjon. Han mener det må tas inn i bestemmelsene at adkomst for eksisterende og framtidig næringsareal for gnr 39/1 må sikres/etableres før denne driftsvegen for massetransport legges ned.

Kommentar – Adkomst til landbruksarealene på Grenstads eiendom, gnr 39/1, er sikret via planlagt vegnett på Langmo. Rådmannen kan være enig i at det er behov for å tydeliggjøre at det skal være adkomst over Langmo også før vegnettet i boligområdet er bygd. Dette er nå innarbeidet i pkt. 5.1 i bestemmelsene. Derimot er oppfylling/matjordproduksjon på Grenstads eiendom i praksis fullført. Det kan derfor ikke være behov for å ta med et rekkefølgekrav om adkomst til grusuttak og framtidig næringsareal i planen for Langmo. Utnytting av Grenstads eiendom til disse formålene skal ifølge kommunedelplanen skje i sammenheng med arealer på naboeiendommen, gnr 38/2. Dette videreføres nå i forslaget til reguleringsplan for grustaket. Det er også lite ønskelig å trekke ut perioden med massetransport nord for bufferen, utover det som opparbeidelsen av Langmo medfører.

3. Envina IKS

Envina stiller krav om at det gjøres klart for nedgravde containere for restavfall, og for papir. Det beregnes 25-30 abonnenter pr. enhet. Det forutsettes at det etableres 3 punkter a 2

kummer. I tilknytning til ett av punktene skal det være nedgravd container for glass og metall. Videre forutsettes at det inngås avtale med Envina IKS om antall containere, plassering, finansiering og drift.

Kommentar – Reguleringsbestemmelsenes pkt. 3.2 forutsetter at det sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal sendes inn detaljert utomhusplan for de enkelte delfelt. Planen skal bl.a. vise renovasjonsanlegg. Rådmannen forutsetter at utbygger vurderer og avklarer plassering og andre forutsetninger med aktuelt renovasjonsselskap før det fremmes søknad for første delfelt. Klæbu kommune har sagt opp avtalen med Envina IKS. Fra 01.01.2018 overtas ansvaret av Trondheim Renholdsverk.

4. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Med bakgrunn i Meld. St. nr. 9 (2011-2012), har Fylkesmannen som landbruksmyndighet følgende innsigelse:

1. Det må innarbeides krav til minimum antall boenheter/boligtetthet i bestemmelsene i tråd med intensjonen i planbeskrivelsen.

Statens vegvesen har på vegne av fylkeskommunen som vegeier, og Statens vegvesen som sektormyndighet med ansvar for trafikksikkerhet, følgende innsigelser:

2. Statens vegvesen ber om at det fremgår at før offentlig gang- og sykkelveg langs Fv 704 bygges må det inngås privatrettslig avtale om utbygging med Statens vegvesen.
3. Statens vegvesen krever at det blir satt rekkefølgekrav til at offentlig gang- og sykkelveg (o_GS1) skal være etablert før ny boligbebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk. Vårt krav er hjemlet i Nullvisjonen.
4. Statens vegvesen krever at det blir satt rekkefølgekrav til at ikke opparbeidet areal til gang- og sykkelveg regulert gjennom reguleringsplan «Riksveg 704 med gang- og sykkelveg på Tanemsflata» skal være etablert før ny boligbebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk. Vårt krav er hjemlet i Nullvisjonen.

Direktoratet for mineralforvaltning uttaler bl.a. at rekkefølgebestemmelsene for utbygging legger til rette for uttak av gjenstående grusmasser i nord og sikrer etablering av buffersone. De mener kommunen da ivaretar hensynet til pågående drift i masseuttaket og sikrer videre utnyttelse av den nasjonalt viktige grusressursen.

Kommentar – Rådmannen ser ingen god grunn til å gå imot innsigelsene fra Fylkesmannen og Statens vegvesen. De aktuelle punkter er fulgt opp i det foreliggende forslag til plankart og bestemmelser, jf. vedlegg 1 og 2:

- I bestemmelsenes pkt. 4.1.2 er det stilt krav om minimum 85 boliger i området, jf. innsigelse nr. 1.
- I bestemmelsenes pkt. 8.6 er Statens vegvesens innsigelser fulgt opp. I tillegg er det på plankartet foretatt en justering av gang- og sykkelveg o_GS1 for å koble den sammen med eksisterende gang- og sykkelveg langs fv. 704.

Forslagene er akseptert – se uttalelsene fra Fylkesmannen og Statens vegvesen i vedlegg 7.

Direktoratets uttalelse om rekkefølge var knyttet til at utbyggingen av sørlig del av Langmo måtte vente til bruk av driftsveg til massetransport har opphørt, og permanent buffer er etablert. Dette er endret i aktuell bestemmelse, nå pkt. 8.2, der det er krevd at utbyggingen som helhet ikke kan starte før disse forutsetningene er innfridd.

5. Pro Invenia AS, på vegne av Forset Grus AS

Pro Invenia understreker verdien av de nasjonalt viktige grusressursene sør for Langmo, og Regjeringens føringer for at disse skal utnyttes maksimalt. De tar også opp at det har vært en del klager begrunnet i støy og støv, og at det er foretatt grep for å imøtekomme disse. Forset Grus synes det er merkelig at det åpnes for bygging av flere boliger før grusressursen er tatt ut, og peker på at jo flere naboer, jo vanskeligere blir sameksistensen mellom næring og naboer. Ifølge uttalelsen må grusen tas ut først, deretter kan boligbygging realiseres. De trekker også fram at det er planlagt massedeponi på østsida av fv. 704.

Kommentar – Etter rådmannens oppfatning er forholdet mellom grusuttak og boligbygging avklart i kommunedelplanen. Her ble det tatt inn rekkefølgekrav som gjør igangsetting av opparbeidelse og utbygging på Langmo avhengig av buffer og istandsetting av grustaket sør for planområdet, og av støvmengde. Disse kravene er nå fulgt opp i reguleringsbestemmelsenes pkt. 8.2. Krav om vegetasjonsskjerm mot massedeponi på østsida av fv. 704 er tatt inn i pkt. 6.5 og 8.7. Slik skjerm er vist som grønstruktur på det reviderte plankartet i vedlegg 1.

6. Tanem velforening

Velforeningen tar opp følgende:

- Trafikkmengden gjennom Tanem vil øke, med mer støy og støv i et allerede belastet område.
- Byggestart bør ikke være før uttaket av grus i grustaket er ferdig, da byggeområdet er nærmeste nabo, og derfor vil få støv- og støyplager.
- Støv og støy i forbindelse med byggingen vil bli en merbelastning for de som bor i Skillingsvegen.
- Er det nok plass på skolen til de nye barna som vil komme?
- Fylkesvegens trase bør være klar før byggestart.

Kommentar – Som nevnt tidligere er Langmo avklart som boligområde i kommunedelplanen. Denne planen avklarer også forholdet mellom grusuttak og boligbygging. Rådmannen har stor forståelse for velforeningens betenkeligheter omkring byggestart før uttaket av grus er ferdig, og ser at utbyggingen av Langmo kan øke konfliktene. For å kunne håndtere dette på en tilfredsstillende måte, kreves en meget konsekvent holdning med hensyn til å håndheve rekkefølgekravene i bestemmelsenes pkt. 8.2, som forutsetter at opparbeidelse og utbygging av boligområdet ikke skal igangsettes før:

- permanent buffer er etablert sør for boligområdet, og uttak og istandsetting er gjennomført i område K1 B i kommunedelplan for Vassfjellet, vedtatt 16.06.2016
- målt støvmengde i området tilfredsstillende forurensningsforskriftens krav

Rådmannen mener ellers at man har kommet langt med hensyn til avklaringer og prioritering av fylkesvegen. At byggingen på Langmo vil medføre belastninger for naboene i perioder er nok riktig. Samtidig er det slik at nye hus og opparbeidelse av området vil bidra til å dempe støvproblemet.

Til spørsmålet om det er nok plass på skolen, er det ikke mulig å gi et konkret svar om konsekvensene på noe sikt. Prognosene som er utarbeidet i regi av Trondheimsregionen antyder ingen endring i nivået på antall barn i alderen 6-12 år framover. Dette er basert på 8-10 boliger pr. år i denne delen av kommunen. Dersom det blir vesentlig mer, vil man få en markert vekst. For å ha muligheter til å følge opp dette er det i bestemmelsenes pkt. 8.5 tatt med at tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før igangsettingstillatelse for

boligtiltak kan gis. En lignende bestemmelse ble også tatt med i reguleringsplanen for Granmo. Her reiste utbygger i etterkant et konkret spørsmål om bl.a. skolekapasitet, som etter en nærmere vurdering ble besvart av kommunen. Samme praksis er aktuell for Langmo og andre saker der slike bestemmelser vedtas.

7. Naturvernforbundet Melhus og Klæbu

Naturvernforbundet tar opp bl.a. følgende:

- Det er viktig å tenke grøntområde til frileik, og som miljøskapende faktor. Med henvisning til barnerepresentantens uttalelse mener de det er avsatt for lite areal.
- Problemene med støy og støv fra massetak og trafikk – de viser til mulighetene for helsefare på sikt, og etterspør kommunelegens syn på dette.
- Området er ikke befart med tanke på plante- og dyreliv, og ligger midt i en viktig viltkorridor mellom Nidelva og Vassfjellet. En full utbygging av Langmo vil redusere denne betraktelig, og de ønsker en konsekvensutredning av viltkorridoren.
- De viser til tidligere funn av kulturminner i området, og peker på at det ikke er gjort systematiske undersøkelser av dette. Området bør undersøkes av arkeolog.

Kommentar – Rådmannen vil igjen vise til at Langmo ble avklart som boligområde i kommunedelplanen. Det ble i denne forbindelse bl.a. gjort en avveining opp mot støy- og støvproblemer, og områdets naturverdier. Det er ikke registrert viktige naturtyper eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse i området. Det er heller ikke inntegnet elg- eller rådyrtrekk i området ved Langmo i foreliggende viltrapport, datert 14.01.2015. Det betyr ikke at det ikke krysser elg her innimellom. Det er for øvrig avsatt en buffer/grøntkorridor på 150-200 m bredde i kommunedelplanen. Denne videreføres nå i forslag til reguleringsplan for grustaket.

Når det gjelder kulturminner, har fylkeskommunen ikke meldt behov for nærmere undersøkelser. Det er her også et moment at det i mesteparten av Langmo-området har foregått uttak av grus og deponering av masser. Kulturminneloven setter uansett krav om å stanse arbeidet dersom man under opparbeidingen støter på noe som kan være et mulig fredet kulturminne.

Når det gjelder lekeareal, etterlyste barnerepresentanten et mindre areal i sør, i nærheten av grensen mellom felt B10 og B12. Dette ble fulgt opp i vedtaket om offentlig ettersyn, og førte til at det ble tatt inn et område benevnt som f_LEK3.

Samlet vurdering, konklusjon

Langmo er avklart som boligområde i kommunedelplanen for Vassfjellet, Tanem-Tulluan. Rådmannen er imidlertid bekymret for konfliktene mellom virksomheten i grustaket og bomiljøet, og ser det som avgjørende at disse blir håndtert på en tilfredsstillende måte. Først og fremst er det meget viktig at aktiviteten i grustaket trekkes betydelig sørover, og at området mellom er istandsatt, før opparbeidelse og utbygging av Langmo starter. Disse forutsetningene er innarbeidet i bestemmelsenes pkt. 8.2, i tråd med tilsvarende bestemmelser i kommunedelplanen. Her framgår at opparbeidelse og utbygging av boligområdet ikke skal igangsettes før:

- permanent buffer er etablert sør for boligområdet, og uttak og istandsetting er gjennomført i område K1 B i kommunedelplan for Vassfjellet, vedtatt 16.06.2016
- målt støvmengde i området tilfredsstillende forurensningsforskriftens krav

Disse rekkefølgekravene må håndteres konsekvent, og ikke være gjenstand for dispensasjoner.

De innsigelser som har kommet fra Fylkesmannen og Statens vegvesen, er fulgt opp og avklart, og resultert i noen endringer av planforslaget:

- I bestemmelsenes pkt. 4.1.2 er det stilt krav om minimum 85 boliger i området
- I bestemmelsenes pkt. 8.6 er det tatt inn rekkefølgekrav som omhandler gang- og sykkelvegbygging. På plankartet er gang- og sykkelveg o_GS1 justert for å koble den sammen med eksisterende gang- og sykkelveg langs fv. 704.

Rådmannen kan ikke se at det er behov for endringer utover det som er gjort i framlagte forslag til plankart og bestemmelser i vedlegg 1 og 2. Forslaget anbefales vedtatt.