



Saksframlegg

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Kommunestyret	05.05.2015	

Gnr. 81 bnr. 3, Lein Mellem, vurdering om videre saksgang basert på innsendte illustrasjonsskisser med beskrivelse.

Rådmannens forslag til uttalelse:

Det bør ikke startes utarbeidelse av reguleringsplan for dette området nå. En slik betydningsfull og viktig plan i frostasammenheng bør komme som et innspill til rullering av den forestående arealdelen av kommuneplanen.

Vedlegg

- 1 Uttalelse? Signe Vinge, fortettingsprosjekt på gnr. 81 bnr. 3. LANDBRUK
- 2 Svar:Uttalelse? Signe Vinge, fortettingsprosjekt på gnr. 81 bnr. 3.
- 3 Uttalelse naturmangfold, avløp, drikkevann gnr/bnr 081/03 - forhåndsvurdering reguleringsplan for boliger.
- 4 081/003 Privat reguleringsforslag
- 5 Bebyggelsesplan - skisse 081/003
- 6 Revidert illustrasjonsplan.

Bakgrunn for saken:

Hjemmelshaver av gnr. 81 bnr. 3 har i samarbeid med Nordbohus AS og Fasting Arkitekter AS utarbeidet en skisse, datert 11.09.2014, med en meget stor fortetting på del av denne eiendommen. Etter flere møter vedrørende disse planene, ble det ytret et ønske om en gjennomgang av planene i forrige kommunestyre. Der ble det bestemt at det administrativt skulle lages et saksframlegg for behandling til neste kommunestyremøte, tirsdag den 05.05.2015.

Saksopplysninger:

Det aktuelle området for disse planene på del av gnr. 81 bnr 3, Lein Mellem, ligger på et eget avgrenset område på ca. 65 daa. på nordsiden av fylkesveg 63. Området har en variert topografi,

meget gode utsikts og solforhold, og ligger kun kort veg fra sentrum og skole. Et viktig fremtidig utbyggingsområde i Frosta kommune.

Som tidligere nevnt, viser innsendte skisser en meget høy fortetting, med en variasjon av eneboliger, rekkehus og mindre og større leilighetsbygg. Det antydes totalt rundt 150 boenheter totalt. Skissene er etter hjemmelshavers utsagn ment for å vise en høy fortetting, hvor en ennå ikke har tatt stilling til endelig plassering av forskjellige typer boliger, sol- og utsiktsforhold, interne veger, felles utearealer, parkeringsløsninger mm.

Pr. i dag er betegnelsen for området i arealdelen av kommuneplanen LNF – S, altså landbruk, natur og friluft – spredt boligbebyggelse. I et slikt område kan det gis tillatelse til 1 – 2 boliger uten utarbeidelse av reguleringsplan. Dette gjøres / tillates vanligvis i områder hvor det er eksisterende bebyggelse pr. i dag, ev. ved fortetting av innfyllsarealer, eller på brakkarealer og andre arealer ikke egnet for jordbruk i tilknytning til landbrukseiendommer.

Saken har vært til intern høring i TOL, hvor de jeg her nevner de viktigste uttalelsene vedrørende disse planene.

Veg, vann og Avløp:

- Gang og sykkelveg må være på plass ved fylkesveg før utbygging.
- Veianlegget i planen er tegnet med gjennomkjøring til bla. Privat åkerveg, privatveg og direkte inn til fylkesveg.
- Vegene internt er tegnet med lite system, og det virker som for eksempel snølagring, avrenning og avrenning er avglemt i planen.
- Det kommunale kloakkanlegget i området har ikke kapasitet til slike utbygginger.
- Overvannsanlegg i området er private og har ikke kapasitet til slike mengder som en slik utbygging vil utløse. Et alternativ kan være å bygge fordrøyningsanlegg, som vil kreve
- Miljø:
- Det søkes om regulering av hele utmarksarealet til boligformål med en relativt stor utnyttelsesgrad, totalt 154 boliger. Eventuelle mangfoldverdier på det aktuelle området vil således kunne gå tapt. **Tiltaket anses således å kunne medføre risiko for vesentlig skade på naturmangfoldet**, jf. Naturmangfoldloven § 9. En kartlegging av det biologiske mangfoldet er således sterkt ønsket som grunnlag for behandlingen av søknaden om regulering av utmarksområdet til boligformål mv.
- Det er **ikke tilstrekkelig kapasitet** til å kunne motta mer enn ¼ av **avløpet** fra det totale antallet boliger som det planlegges for i foreliggende planskisser på denne delen av gnr. 81 bnr. 3.
- Det er **ikke gang- og sykkelveg langs FV 63** fra området som er under planlegging og inn til frosta skole. Det er en formell innsigelsesgrunn for veieier Nord- Trøndelag fylkeskommune / Statens Vegvesen når planen blir lagt ut til offentlig ettersyn. Det vil være mest tidseffektivt i planprosessen om gang- og sykkelveg avklares så tidlig som mulig i prosessen.

Deler av området er båndlagt i forhold til utbygging pga. fornminner.

Vurdering:

Frosta har lagt vekt på å legge til rette for boliger nært sentrum. I dag er det ca 70 boligtomter i vedtatte reguleringsplaner innen 2 km fra skole/kommunehus. De senere årene har det blitt bygd

5 -10 boliger i årlig i sentrumsområdet. Dersom det legges opp til en plan for inntil 150 nye boliger, vil det kreves svært store investeringer i infrastruktur.

Kommunestyret avsto i siste møte en plan for 17 nye boliger ved Asklund under henvisning til rullering av kommuneplanen. Dersom det gis klarsignal for den omsøkte planen vil det bli forskjellsbehandling. Kommuneplanens arealdel vil etter planprogrammet være klar i løpet av 2016, og da skal det være gitt føringer på *hvor mange* boliger det skal bygges i planperioden og *hvor* de skal bygges. Det bør derfor gis anbefaling om å avvente oppstart av planlegging for området til det foreligger vedtatt arealplan.

Dersom man likevel velger å starte reguleringsarbeidet må det sannsynligvis lages et planprogram. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten som er kommunestyret.

Det vil uansett ikke kunne bli utbygging i området før de store investeringene i infrastruktur (gang- og sykkelveg, avløpsanlegg med mer) er vedtatt og ferdigstilt.

Konklusjon:

Det bør ikke startes utarbeidelse av reguleringsplan for dette området nå. En slik betydningsfull og viktig plan i frostasammenheng bør komme som et innspill til rullering av den forestående arealdelen av kommuneplanen.

Dersom det er ønske om å gå videre med et privat reguleringsforslag, må allikevel gang- og sykkelveg, samt avløpsituasjonen være tilfredsstillende og ferdig opparbeidet før utbygging. Planprogram må i tilfelle utarbeides og vedtas før reguleringsarbeidet kan påbegynnes.

Arne Ketil Auran
Rådmann