



ELVEPARKEN - GAMMELÅVEGEN

PlanId 202103

Endring av del av reguleringsplan

199601 Høylandet sentrum



Forslag til planprogram

Juni 2021

Innledning

Høylandet kommune har utarbeidet forslag til planprogram for omregulering av et område langs Gammelåvegen, Høylandet sentrum.

Området er i dag regulert til fareområde flom, næringsformål, forretning/kontor, idrett og parkering gjennom reguleringsplanen for Høylandet sentrum, PlanId 199601.

Det ble gjennom mulighetsstudiet (2012) fremhevet at området langsmed elva vil være attraktivt for bygging av boliger. Siden 2012 har det også skjedd ytterligere utvikling bl.a gjennom bygging av Hållinghallen, der det er gitt dispensasjon for bygging på næringsareal.

Det er videre planer på gang for ytterligere utvikling av dette området, som gjør at det er på tide å revidere reguleringsplanen fra 1996.

Det ble i 2012 gjennomført kartlegging av elva og utført flomberegninger for 200-års flom. Det er videre gjennomført flere geotekniske vurderinger i området i perioden 2011-2018

Elvekanten er tidligere steinsatt og sikret mot erosjon.

I henhold til plan og bygningsloven er en omregulering der formålet endres, å betrakte som en vesentlig reguleringsendring,

Oppheving og endring av reguleringsplan skal i hht plan og bygningslovens §12-4 behandles på samme måte som ny plan.

Det er vurdert hvorvidt denne planen krever konsekvensvurdering i henhold til forskrift om konsekvensvurderinger, vedlegg I. I KUforskriften heter det at «konsekvensutredningens innhold og omfang skal tilpasses den aktuelle planen, og være relevant for de beslutninger som skal tas».

Dette et allerede bebygd areal der vurdering av konsekvenser og risikovurderinger i stor grad allerede er gjort, men det er viktig at disse kommer tydelig fram i planforslaget.

Planprogrammet er et program eller en plan for gjennomføring av det videre planarbeidet. Planprogrammet redegjør blant annet for formålet med planarbeidet, gjennomføring av planprosessen og opplegg for medvirkning. Det er videre planprogrammet som fastsetter hvilke tema som skal vurderes i konsekvensutredningen.

Forslag til planprogram sendes på høring til offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte, samt legges ut til offentlig ettersyn. Samtidig kunngjøres varsel om oppstart av planarbeid. Etter gjennomført høring og offentlig ettersyn bearbeides planprogrammet, og Høylandet kommune behandler og fastsetter planprogrammet, som vil være styrende for den påfølgende utarbeidelsen av reguleringsplanen.

Innhold

Innledning.....	2
1. Om planarbeidet	4
1.1 Bakgrunn og formål med planarbeidet	4
2. Planområdet.....	4
2.1. Planområdet	4
2.2 Planinitiativ og oppstartsmøte	5
3. Rammer for planarbeidet.....	5
3.1 Rammer for planarbeidet.....	5
3.1.1. Lovgrunnlaget.....	5
3.1.2 Overordnede nasjonale førin	5
3.1.3 Regionale føringer	6
3.1.4 Kommunale planer som kan ha innvirkning på arbeidet	6
4. Utredningsbehov.....	7
4.0 Metode	7
4.1 Naturmangfold, naturverdier, vannmiljø	7
4.2 Friluftsliv og nærmiljø.....	7
4.3 Estetikk og arkitektonisk utforming	7
4.4 Trafikk.....	7
4.5 Støy.....	7
4.6 Geoteknikk og flom	8
4.7 ROS-analyse.....	8
5 Framdrift, informasjon og medvirkning	9

1. Om planarbeidet

1.1 Bakgrunn og formål med planarbeidet

Bakgrunnen for planarbeidet har sin bakgrunn delvis i mulighetsstudiet fra 2012, og fra senere utvikling. Gjeldende reguleringsplan er fra 1996, og gjennom 25 år skjer det utvikling i et bygdesenter. Bygda har behov for flere sentrumsnære boliger, vi har behov for en ny brannstasjon, og idrettslaget jobber med ideer for videre utvikling rundt idrettsalegg/hall som kan medføre endringer i forhold til arealene rundt idrettsbanen.

Videre er det oppført nye bygninger med dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, og det er derfor fornuftig å oppdatere planen for disse områdene i forhold til gjeldende bruk.

Ikke minst er det foretatt geotekniske vurderinger og tiltak de senere årene, samt en hydrologisk utredning som har fastsatt nye hevede nivåer for hvilket flomnivå man skal ta hensyn til. Dette må innarbeides i en revidert plan.

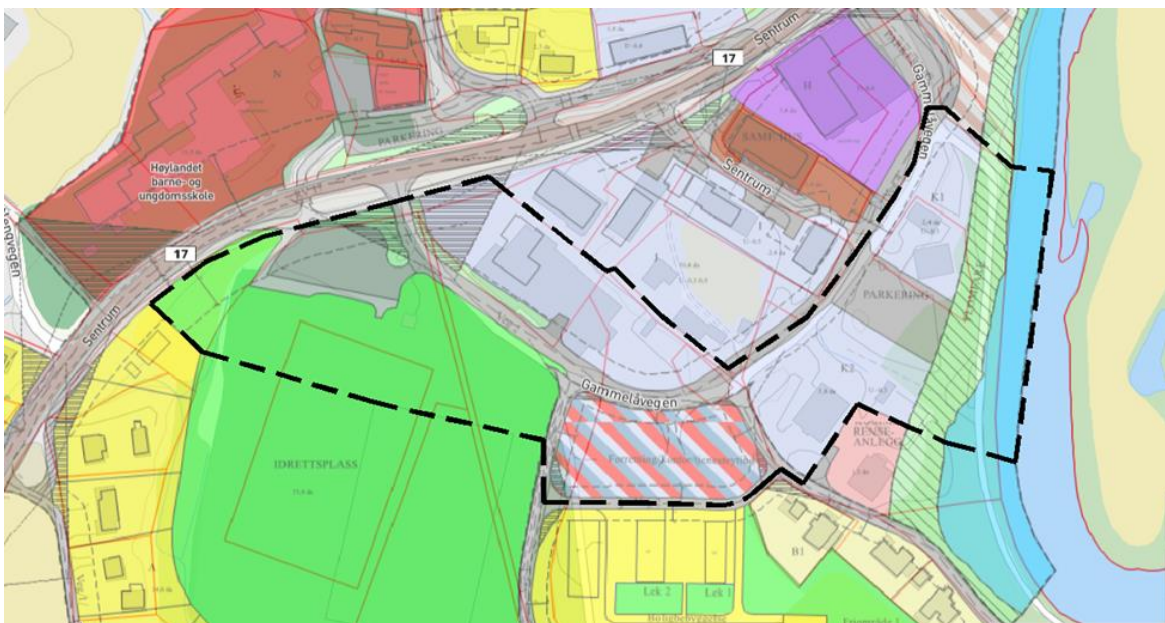
2. Planområdet

2.1. Planområdet

Planområdet ligger i Høylandet sentrum, og er gjennom gjeldende arealplan i all hovedsak regulert til formål som naturlig hører hjemme i et bygdesenter, forretning, parkering og idrettsplass.

Omreguleringen omfatter følgende eiendommer:

88/16, 88/19, 88/22, 88/25, 98/9, 98/55, 99/14, 99/74, 99/14-7, 99/64, 99/66, 99/67, 99/94 og berører også såvidt 500/1



Eiere/festere er idrettslaget Hollingen på eiendommene 88/16 og 88/19, Elveparken borettslag på 99/94, Trøndelag fylkeskommune på eiendommen 500/1, og Høylandet kommune på resterende eiendommer.

Området ligger i bygdesenteret, og er i dag delvis bebygd. Det er avdekket til dels dårlige grunnforhold, og området er utsatt for flom.

Gjennom de siste årene er geoteknikken blitt godt kartlagt, og det er foretatt stabiliserende tiltak på Elveparken og for Hållinghallen. Hydrologiske undersøkelser gjort i 2012 har gitt nye verdier for dimensjonerende flomnivå. Dette er for så vidt tatt inn i arealplanen, og tatt hensyn til for de bygningene som er oppført i ettertid, men gjenspeiles ikke i gjeldende reguleringsplan.

2.2 Planinitiativ og oppstartsmøte

Høylandet kommune er selv forslagsstiller, og planarbeidet legges opp med utgangspunkt i Plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning.

Høylandet kommunes planutvalg (formannskapet) informeres om planinitiativet før planoppstart annonseres.

3. Rammer for planarbeidet

3.1 Rammer for planarbeidet

3.1.1. Lovgrunnlaget

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27. juni 2008.
- Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) av 24. november 2000.
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) 19.juni 2009
- Lov om friluftslivet (friluftslivsloven) av 28. juni 1957.
- Lov om kulturminner (kulturminneloven) av 9. juni 1978.
- Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven) av 20. juni 2008

3.1.2 Overordnede nasjonale føringer (utdrag fra relevante statlige og rikspolitiske retningslinjer)

- Plan- og bygningsloven
- Vegloven
- Naturmangfoldloven (2009)

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) (Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre, bortfalt 1. juli 2018, nå dekket av de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.)
- Statlige planretningslinjer for klima og energiomlegging i kommunene (2009)
- T-1513 Barn og unge og planlegging etter PBL (under oppdatering våren 2018) (2012) ²
- T-2/08 Om barn og planlegging (2008) ² RPR Barn og planlegging (2016)
- NVE 2/2011 Flaum og skredfare i arealplanar
- NVE 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred
- T-1442/2016 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2016)
- T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
- N-100 Veg og gateutforming, Statens vegvesen (2014)
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming (2015-2019)
- Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser, DSB

3.1.3 Regionale føringer

- Trøndelagsplanen 2019 - 2030
- Balansekunst – kulturstrategi for Trøndelag 2019 -2032
- Regional plan for arealbruk Trøndelag (under utarbeidelse)
- Regional plan for vannforvaltning Trøndelag (under utarbeidelse)

3.1.4 Kommunale planer som kan ha innvirkning på arbeidet

- «Kommuneplanen for Høylandet, arealdelen 2016 -2028»
- «Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2032» for Høylandet kommune (under utarbeidelse)
- «Strategisk næringsplan 2016- 2025»
- «Trafikksikkerhetsplan» (under utarbeidelse)

4. Utredningsbehov

4.0 Metode

Konsekvensvurderingen skal innarbeides som en del av planbeskrivelsen. Analyse og vurderinger vil, der annet ikke spesifiseres, baseres på foreliggende grunnlagsmateriale i planbeskrivelsen.

Muligheter og konsekvenser skal vurderes og beskrives, og planlagte alternativer skal deretter vurderes opp mot dagens situasjon. Der det i konsekvensutredningen avdekkes vesentlige negative konsekvenser av tiltaket skal det for hvert fagtema beskrives et avbøtende tiltak.

4.1 Naturmangfold, naturverdier, vannmiljø

Området er bebygd, men spesielt den delen som grenser mot elva har verdier. naturmangfold, jf. Naturmangfoldloven. Spesielt det at Høylandsvassdraget er verna må tillegges vekt Eventuelle virkninger vurderes, og eventuelle avbøtende tiltak må inn i planen.

Eksisterende grunnlagsdata: Artsdatabanken, Naturbasen, Skog og landskap, verneplan for Høylandsvassdraget

4.2 Friluftsliv og nærmiljø.

Områdets bruk og verdi i forhold til friluftsliv og nærmiljøaktiviteter må belyses både i nåværende situasjon og i framtidig situasjon. Tilgjengelighet for alle til uteområder og forholdet til barn og unge skal vurderes.

4.3 Estetikk og arkitektonisk utforming

Føringer for arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet må vurderes. Den visuelle opplevelsen av området i dag og hvordan det skal bygges framover skal inngå i vurderingen.

4.4 Trafikk.

Endringer i transportbehov som følge av foreslåtte tiltak i planen og på omliggende områder må belyses. Med økt trafikk til planområdet må trafikkløsninger vurderes for å sikre alle trafikanter i området som grenser til planområdet. transportbehov, energiforbruk og energiløsninger Eventuelt avbøtende tiltak må vurderes.

4.5 Støy.

Dersom foreslåtte tiltak har konsekvenser i forhold til trafikksituasjon, skal det utredes om dette har negativ virkning i forhold til støy.

4.6 Geoteknikk og flom

Deler av området er regulert som flomsikringszone, og hydrologisk rapport fra 2012 viser at nivået for 200-års flom ligger noe høyere enn det nivået som er angitt for flomsonen i eksisterende reguleringsplan.

Samtidig er det avdekket at det er kvikkleire i området, og forholdene rundt dette må synliggjøres gjennom revidert reguleringplan.

4.7 ROS-analyse

Utredning av risiko- og sårbarhet skal gi grunnlag for å forebygge ulempe og risiko for skade på og tap av liv, helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mm. I henhold til forskrift om konsekvensutredning vedlegg III bokstav b skal temaet beredskap og ulykkesrisiko utredes i henhold til PBL § 4-3.

Det betyr at det i konsekvensanalysen utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse som tilfredsstillende følger krav gjengitt i PBL § 4.3: «vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Utredningen gjøres med utgangspunkt i temaveileder fra DSB «Samfunnssikkerhet i arealplanlegging – kartlegging av risiko og sårbarhet»

Geoteknikk og flom skal tillegges vekt i ROS-analysen

Eksisterende grunnlagsdata: DSB sin veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging», NVE-atlas, ortofoto, NGUs løsmassekart, Miljøkommune.no, utarbeidede geotekniske rapporter for området, samt Hydrologisk rapport for Søråa.

Elementer som må belyses:

- Naturfaktorer som kan utgjøre risiko for mennesker, miljø og/eller materielle verdier:
- Trafikksikkerhet
- Utrykningstid for nødetater
- Forurensningsfare må vurderes og inntas i ROS-analysen
- Emnet sikring av vannmiljø må vurderes og inntas i ROS-analysen
- Konsekvensvurdering.
- Mulige avbøtende tiltak, bl.a. klare føringer i planbestemmelsene og evt. hensyn/faresoner i plankart.

5 Framdrift, informasjon og medvirkning

Aktivitet	Milepæl
Varsling om oppstart planarbeid med planprogram til offentlig ettersyn	Juni 2021
Medvirkning, innspill og merknader	Juni - august
Fastsetting av planprogram	september
Planutvikling	Juli - august
Utarbeidelse av planforslag med konsekvensutredning	juli - august
Medvirkning	Juli – august
Vedtak om offentlig ettersyn	september
Høring/offentlig ettersyn	oktober
Saksframstilling/merknadsbehandling	oktober
Politisk behandling	november
Kunngjøring	november