

PlanId 202103;
Detaljreguleringsplan Elveparken –
Gammelåvegen;
Planbeskrivelse



Innledning

Høylandet kommune har utarbeidet forslag til ny detaljreguleringsplan for 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 behov for 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.

Det er ønskelig å endre reguleringsformål på deler av området. 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 KU-forskriften 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

1. Om planarbeidet	4
1.1 Bakgrunn og formål med planarbeidet	4
2. Planområdet	4
2.1. Planområdet	4
2.2 Planinitiativ og oppstartsmøte	6
2.3 Innspill til planen:	6
3. Rammer for planarbeidet	6
3.1 Rammer for planarbeidet	6
3.1.1. Lovgrunnlaget	6
3.1.4 Vassdragsplan for Høylandsvassdraget	7
4. Beskrivelse av planforslaget	8
5. Konsekvenser av planforslaget	8
5.0 Metode	8
5.1 Naturmangfold, naturverdier, vannmiljø	8
5.2 Folkehelse, friluftsliv og nærmiljø. Barn og unges interesser	9
5.3 Estetikk og arkitektonisk utforming	10
5.4 Trafikk	10
5.5 Støy	11
5.6 Flom og geoteknikk	12
5.6.1 Flom	12
5.6.2 Grunnforhold	12
5.7 ROS-analyse	13
6 Informasjon og medvirkning	14

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.

Planarbeidet ble startet sommeren 2021, med kunngjøring av oppstart planarbeid 10.08.22. Forslaget til planprogram lå ute til høring ut september 2021

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 bygdasenter, 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 Eiendomsfestere 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. Deler av området er utsatt for flom.

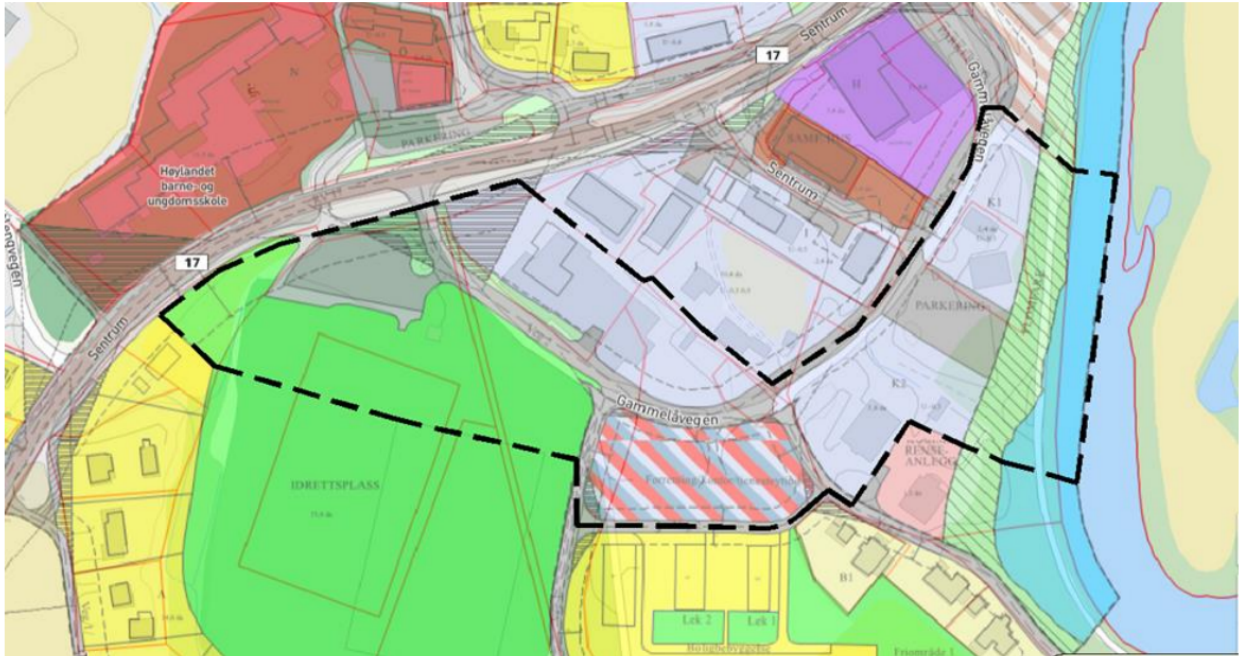
Hydrologiske undersøkelser gjort i 2012 har gitt nye verdier for dimensjonerende flomnivå. Dette er for så vidt tatt inn i arealplanen, og tatt hensyn til for de bygningene som er oppført i ettertid, men gjenspeiles ikke i gjeldende reguleringsplan.

Området er delvis bebygd, bl.a er det bygd idrettshall og en firemannsbolig innenfor det området som nå tas opp til regulering. Området er oppfylt i flere omganger, Gammelåa ble fylt opp for 50-60 år siden, og idrettsplass etablert her.

Området er flatt, og ligger på ca kote 17-20 ved dagens elveløp. Vi vet at det er det finnes kvikk leire og sprøbruddsmateriale i området, men gjennom de siste årene er geoteknikken blitt godt kartlagt innenfor området som tas opp til regulering, og det er foretatt stabiliserende tiltak på Elveparken og for Hållinghallen.

I og med at både idrettsbane og idrettshall med ungdomsklubb ligger innenfor planområdet, er dette et område der barn og unges interesser veier tungt. Fv 17 går forbi området, og har en ÅDT på i underkant av 1100. Fartsgrensen er 40 på FV 17, og 30 på Gammelåvegen som går gjennom planområdet.

Det ligger teknisk infrastruktur i området, bl.a Høyspent som kommer fra nord og inn til en ny trafo på nordsida av Hållinghallen. Videre kommer det vann og avløpsledninger også på baksida av Hållinghallen, som krysser Gammelåvegen og går via pumpestasjon og til dagens renseanlegg.



Det er siden eksisterende reguleringsplan ble vedtatt i 1996 skjedd utvikling i bygdesenteret, og det er flere grunner til at området nå tas opp til regulering:

- Det er ønskelig å legge til rette for bygging av flere sentrumsnære boliger, og legge til rette for et bygdesenter som er mindre transportkrevende.
- Det er også ønskelig å utvikle området ved hall og skole med et nærmiljøanlegg som favner flere aktiviteter.
- Det er også ønskelig å få en bedre trafikksituasjon ved skolen, og et bedre skille mellom myke og harde trafikanter rundt hall, idrettsbane og skole. Spesielt hente/bringe-situasjonen ifbm skolen har vært utfordrende over noe tid.
- det er en trang og liten skolegård med få utviklingsmuligheter på andre sida av Fv17, og det å få større skolegård er et behov. Det betyr at ansatteparkeringen må vike, og det er ønskelig å etablere en parkering som kan brukes av flere enn skolens ansatte, og som er hensiktsmessig plassert i forhold til andre arbeidsplasser og aktiviteter i sentrum
- situasjonen med flom i elva gir begrensninger på hvordan vi kan utnytte området øst for Fv17, og det er viktig å bruke arealet på en måte som er hensiktsmessig, og der man ikke pådrar seg risiko eller skade ved at vannet stiger med ujevne mellomrom. Det er ikke mange dagene i løpet av et år at elva stiger over kote 17, men det skjer innimellom.
- det er ønskelig å legge til rette for sentrumsnære næringstomter.

2.2 Planinitiativ og oppstartsmøte

Høylandet kommune er selv forslagsstiller, og planarbeidet er lagt opp med utgangspunkt i Plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning. Høylandet kommunes planutvalg (formannskapet) ble informert om planinitiativet før planoppstart ble annonsert.

2.3 Innspill til planen:

Til varselet om oppstart av planarbeid og høring av planprogram kom det innspill fra;

Innspill fra

Trøndelag fylkeskommune

NVE

Tensio

Statens vegvesen

Statsforvalteren i Trøndelag

Høylandet næringsforening v/Kathrine Mørkved

Innspillene ligger som vedlegg

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 (friluftsloven) 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)
- T-2/08 Om barn og planlegging (2008) 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

3.1.2 Regionale føringer

- Trøndelagsplanen 2019 - 2030
- Balansekunst – kulturstrategi for Trøndelag 2019 -2032
- Regional plan for arealbruk Trøndelag 2022-2030
- Regional plan for vannforvaltning Trøndelag 2022-2027

3.1.3 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)

3.1.4 Vassdragsplan for Høylandsvassdraget

Planen har som hovedmål å:

- Bevare vassdragenes hovedpreg og de store naturverdiene i vassdraget
 - Opprettholde vassdragene som et attraktivt friluftsområde
 - Ta vare på fiskeressursene slik at man opprettholder et attraktivt fiske
 - Utnytte vannressursene også i vernet vassdrag innenfor de muligheter som er gitt.

4. Beskrivelse av planforslaget

Innenfor planområdet er det foreslått lagt til rette for følgende bruk av arealene;

Området rundt Hållinghallen reguleres til Idrettsformål, i henhold til dagens og framtidig bruk

Nærmiljøanlegget ved idrettsbanen reguleres til idrettsformål, i henhold til framtidig bruk

Parkeringsplassen bak Hållinghallen reguleres til Parkeringsformål, i henhold til dagens og framtidig bruk

Området rundt kommunegarasjen og sør for vegen ned til Krampen reguleres til næringsformål, i tråd med gjeldende reguleringsplan

Den opparbeidete og delvis bebygde arealet «Elveparken» reguleres til boligformål

Det etableres et friområde mellom Boligområdet og elva, i tråd med dagens bruk

Det reguleres inn et vegetasjonsbelte mellom friområdet og elva, i tråd med innspill fra statsforvalter og fylkeskommunen.

Gammelåvegen, med buss- og stopplommer reguleres til vegformål, Det reguleres inn gangveg langs Gammelåvegen mellom Fv17 og avkjørsel Stokkneset.

Det etableres en parkeringsplass ved fotballbanen ved avkjørselen ned til stokkneset

Det etableres en veg rundt denne parkeringsplassen, for at busser og biler som henter/bringer kan snu her uten å rygge.

Tomta rundt pumpestasjonen reguleres til teknisk bygg.

5. Konsekvenser av planforslaget

5.0 Metode

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

Muligheter og konsekvenser er vurdert og beskrevet, og planlagte alternativer vurdert opp mot dagens situasjon.

Der det i konsekvensutredningen er avdekket vesentlige negative konsekvenser av tiltaket skal det for hvert fagtema beskrives et avbøtende tiltak.

5.1 Naturmangfold, naturverdier, vannmiljø

Høylandsvassdraget er verna, og dette tillegges vekt. Høylandet kommune har startet sitt arbeide med kommunedelplan naturmangfold, denne forventes å være klar iløpet av 2022.

De fem prinsippene for offentlig beslutningstaking etter naturmangfoldloven §§ 8 til 12 er vurdert.

§ 8, § 9, § 11 og § 12 er vurdert til å være oppfylt. Etter naturmangfoldloven § 10 skal man vurdere påvirkningen på et økosystem ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Det er ikke påvist noe truede arter innenfor planområdet, men det er registrert laks og ørret, samt elvemusling som er på rødlista, i Søråa,

VANNMILJØ

Varslet planområde berører elva Søråa, og planen skal ivareta hensynet til vassdraget. Inngrep i vassdrag, i form av utfylling, lukking, omlegging eller utretting i form av forbygge/plastring og kanalisering er forbudt, jfr. Vannforskriften § 4.

Denne aktuelle strekningen av Søråa er underlagt verneplan III av 1986 for Bjøra (Høylandsvassdraget). Naturlig bekkebredde, -substrat og kantvegetasjon skal ivaretas.

Høylandsvassdraget står med moderat tilstand i vann-nett.

I gjeldende reguleringsplan er det langt inn et grøntformål langs Søråa, og fylkeskommunen har rett i at det er ryddet i kantvegetasjonen langs elva. Dette er imidlertid i ferd med å gro til igjen, slik at skjul og skygge for vannlevende organismer blir gjenopprettet, og at den forebyggende effekten mot flom og erosjon ivaretas.

I utgangspunktet var plangrensen lagt i tråd med grensen for eksisterende plan, og vi ville utrede temaet vannmiljø på basis av eksisterende grunnlagsdata.

Vi er også kommet til at det som finnes av eksisterende data er noe tynt, og mye av eldre dato. Imidlertid er tiltakene som foreslås i denne planen ikke av en art som medfører direkte eller indirekte påvirkning av elva. Geotekniske tiltak er gjennomført for flere år siden, og en utvikling i tråd med det planen foreslår skal ikke ha noen direkte effekt da det ikke medfører endrede avrenningsforhold, eller inngrep i nærheten av elva.

Det vi imidlertid synes er viktig å få med i planen er å sikre et belte som verner kantvegetasjonen langs elva. Det legges derfor inn et belte for kantvegetasjon med bredde 6 meter mot elvestrengen.

I henhold til NVE's veileder nr 2/2019 legges det til rette for avstikkere til elvebredden ved den etablerte gapahuken ved elva, og ved rasteplass/ båtplass helt i nord i planområdet. Det skal ikke foretas inngrep i vassdraget, og tiltakene i planen anses heller ikke å kunne påvirke vassdraget, og med bakgrunn i dette justeres planens begrensning slik at denne blir liggende i kanten av hensynssonen.

Med dette mener vi å ha gjort tiltak som vil forbedre situasjonen i forhold til eksisterende situasjon

5.2 Folkehelse, friluftsliv og nærmiljø. Barn og unges interesser

Det første bygget som er satt opp i Elveparken borettslag er tatt i bruk uten at det er opparbeidet areal for lek. Det er imidlertid fine uteområder og enkelt å etablere nærlekeplass.

For område avsatt til boligbygging må det opparbeides nærlekeplass innenfor området avsatt til boligbygging, før de nye boligene kan tas i bruk.

Området ved idrettsbanen og ved Hållinghallen er allerede et verdsett og mye brukt område til fritidsaktiviteter. Det nye nærmiljøanlegget vil løfte det enda mer, da det blir plass til enda flere aktiviteter tilknyttet dette området. Planen øker trafiksikkerheten langs adkomster til skole og fritidsaktiviteter, både langs «snarveger» og langs adkomstveg.

Med ny gang- og sykkelveg langs Fv17 vil man få en sammenhengende gangmulighet 2 km nordover og sørover fra det nye aktivitetsområdet. Denne gir også forbindelse til snarvei mot Hammarsbrua, som er den raskeste og beste måten å komme seg til de attraktive friluftsområdene øst som fylkeskommunen beskriver i sitt innspill.

Området ved elva er også blitt et fint friluftsområde. Det er etablert sti og sittemuligheter her, og også en fin gapahuk nede ved elva. Det er enkel tilkomst i nord fra butikkområdet, og i sør via gangsti mellom kommunegarasjen og tomte til borettslaget.

Gapahuken har vært mye brukt, og naboer har tatt ansvar i forhold til rydding og pass, den slik at den nå er et trivelig sted å møtes for hyggelig samvær.

Stien langs elva, og adkomsten til denne, er gruset opp og stelt innenfor planområdet. En tilrettelegging av sti langs elva både nordover og sørover vil øke attraktiviteten og tilgjengeligheten til elveløpet, men disse arealene inngår ikke i dette planforslaget. Det vil imidlertid være noe Høylandet kommune kan jobbe med framover for å legge ytterligere til rette for friluftsliv og folkehelse.

5.3 Estetikk og arkitektonisk utforming

Høylandet sentrum er et bygdesentrum, karakterisert av en ikke altfor tett småhusbebyggelse. Området er nå bebygd med ulike typer bebyggelse, fra idrettshall til samfunnshus med sceneoppbygg, og ulike typer forretningsbygg. Imidlertid er det to etasjes trehus med saltak som er dominerende. For oppføring av nye bygninger, bør man tilstrebe at ny bebyggelse tilpasses tilliggende bebyggelse i form og fargevalg.

Det er også fordelaktig om fargeskalaen holder seg til de fargene som ble vedtatt i sentrumsplanen på nittitallet, der det ble anbefalt at fargene i sentrum holdt seg i skalaen (trønder)rødt, hvitt og oker. Dette er seinere supplert med brunt. Det ble foretatt et løft i forbindelse med byggingen av flerbrukshallen, der alle bygg ved Fv17 ble malt i brunt og hvitt, mens skolen fikk en oppfriskning i rødt og hvitt.

Slik har Høylandet sentrum blitt mer enhetlig, og det anbefales det at man holder seg til den vedtatte fargeskalaen fra tidligere, inkludert brunt, som er en tradisjonsrik, «trøndersk» fargepalett, også for nye bygg.

5.4 Trafikk.

Det er foreslått endringer i måten busstrafikken til skolen løses på. I stedet for å kjøre ned til kulverten, og stille seg opp der, vil nå bussene kjøre ut i lommer parallelt med Gammelåvegen. Det samme gjelder foreldrepareringen – foreldre som skal hente /bringe elever henvises til parkerings-/stoppfelt parallelt med Gammelåvegen. Med dette unngår man snuing i området der unger ferdes, sammenblanding av biler, busser og barn, og ikke minst så unngår man rygging mellom barn og biler/busser.

Busser vil snu i ny «rundkjøring» sørøst i planområdet. Slik unngår man økt trafikk forbi avkjørselen til boligene på Krampen og til boligene på Elveparken. Nye boliger på Elveparken vil utløse noe større trafikk, men trafikkallet vil fremdeles være svært lavt.

For å skille myke og harde trafikanter legges det opp til gangstiløsning langs hele parkeringsfeltet langs Gammelåvegen. Elever som kommer med buss ledes via gangvegssystem fram til undergangen ved skolen. Denne løsningen

Slik vurderes det at ny løsning vil være en bedre

Det er sannsynlig at elever som eventuelt blir boende i boliger på elveparken vil benytte seg av snarveg opp til FV17 for å komme seg til skole/fritidsaktiviteter på vestsida av Fv17. Vi tenker de på adkomsten mellom Gammelåvegen og Fv17, forbi samfunnshuset.

Denne vegen er stengt for gjennomgangstrafikk, og det er fortau på begge sider opp til gang og sykkelveg/fortau på begge sider av Fv17. Det er sannsynlig at man vil krysse i plan for å komme seg over til vestsida av vegen der skolen ligger, men det er opphøyd gangfelt, redusert fartsgrense og svært oversiktlig der man kommer opp til Fv17. I tillegg er trafikkallet på Fv17 relativt lavt, så dette vurderes ikke å gi noen ekstra risiko.

De fleste andre fritidsaktiviteter finner sted i, eller i tilknytning til, Hållinghallen og idrettsbanen/nærmiljøanlegget. Med nye løsninger vil det være tilrettelagt for adskilt adkomst for myke og harde trafikanter langs samleveger og adkomstveger gjennom hele sentrum, og vi vurderer det ikke slik at planen krever ytterligere avbøtende tiltak.

5.5 Støy.

Fylkesveg 17 går forbi planområdet, men avstanden mellom FV17 og framtidig støyfølsom bebyggelse er såpass stor, på det minste 130 meter, og arealet mellom planens boligområde og Fv17 er dessuten bebygd med etter forholdene store bygg som samfunnshus og idrettshall, i tillegg til forretningsbygg. Trafikken langs Fv17 er relativt lav, med en ÅDT like sør for sentrum på i underkant av 1100, og fartsgrensa gjennom sentrum er 40 km/t med fartshumper. Støy fra FV17 vil derfor være neglisjerbar så langt unna som 130 meter. I forhold til det nye nærmiljøanlegget vil Fv17 imidlertid kunne bidra med litt støy. Her ligger imidlertid vegen høyere enn anlegget, og det er myk mark mellom vegen og anlegget.

Gammelåvegen går imidlertid forbi nye boliger. Det er pr i dag ingen støyende virksomheter langs Gammelåvegen, og vegen har også svært lav trafikk. Det foreligger ingen trafikk tall, men det er foretatt en forenklet trafikk telling i hht veileder T-1442/21 ved boligområdet morgen, ettermiddag og kveld, hhv den 24/5-22, den 15/6 -22 og den 14/7-22. Trafikkallet lå i de periodene som ble registrert i området 5-9 biler i timen på dagtid.

Der man på andre tellepunkter ved siden av FV17 på Høylandet, ser man at trafikken på natt er tilnærmet neglisjerbar, og dette oppleves å være tilfelle på Gammelåvegen også.

Ved en utbygging av boliger ved Elveparken vil nødvendigvis dette trafikkallet øke noe, men om man antar en trafikk mengde på 100-150 biler i døgnet, betraktes det som konservativt.

Selv om vi er i Høylandet sentrum, kan ikke bebyggelsen karakteriseres som tett bebygd eller bylignende. Det vil derfor være riktig å betrakte dette som et område med forholdsvis spredt

bebyggelse, karakterisert med åpne flater med myk mark mellom bygningene. Støybildet anses slik å være forholdsvis ukomplisert. Fartsgrensen langs Gammelåvegen er 30 km/t.

I henhold til miljøverndirektoratets veileder M-1289-2014 sies det at «Ved lav trafikkmengde kan en ofte se bort ifra utendørs tidsmidlet støynivå, og kun vurdere maksimalt støynivå. Når fartsgrensen er lavere enn 50 km/t og trafikkmengden under 500 per døgn er det vanligvis ikke nødvendig med støyutredning».

For å svare ut kravet fra fylkeskommunen har vi likevel kalkulert støy i en framtidig situasjon;

Støy er beregnet i hht Statens vegvesens håndbok V716 Nordisk beregningsmetode for vegtrafikkstøy, forenklet metode, og kontrollert mot sjablongmetode i hht Miljøverndepartementets veileder M-128-2014; veileder til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.

Vi har, for å være på den helt sikre sida, beregnet for en trafikkmengde ÅDT på 200, fartsnivå lik fartsgrensa på 50 km/t og en tungtrafikkandel på 10%.

Vi kommer da ut med en L_{Aeq} på hhv 48dB for lette og 54dB for tunge, og ut fra dette beregnes et tillegg på 0,9 dB. Slik får vi i en avstand på 10 m fra senterlinje veg et resulterende referansenivå på 54,9 dB.

Med en byggegrense på min 10 meter , og en minimumsavstand på ti meter fra senterlinje veg til oppholdsområder utendørs, tilfredsstilles slik kravene i ny veileder T-1442.

5.6 Flom og geoteknikk

5.6.1 Flom

Det ble i 2012 foretatt en hydrologisk analyse av Søråa med sidebekker for å finne nivået på 200-års flom. Ut fra dette ble det utarbeidet flomsonekart som ligger til grunn for kommunens arealplan. NVE anbefalte i sitt innspill til planoppstart at flomberegningene ble revidert i henhold til ny veileder. Det ble derfor bestilt en ny hydrologisk analyse, som ble levert i juli 2022.(vedlagt)

Denne konkluderer med at flomnivået i Søråa var konservativt beregnet i 2012, slik at flomnivået i selve Søråa etter ny veileder er lavere enn beregnet i 2012. Imidlertid er det beregnet noe høyere vannføring i enkelte sidebekker. Dette gjelder Børsetbekkene (2 stk), Brynna, Kjolgbekken og Skarlandslitjåa, og ved utbygging lags disse, må flomsonekartet benyttes med varsomhet. Disse bekkene inngår imidlertid ikke i vår plan.

Selv med økt beregnet flomvannmengde fra sidebekkene, viser den hydrologiske beregningen at vannmengdene for 200 års flom i Søråa, beregnet etter ny veileder, er betydelig lavere enn beregnet i 2012. Slik er flomsonekartet for Søråa som ligger i gjeldende arealplan er konservativt, og fremdeles gjeldende.

5.6.2 Grunnforhold

Det har gjennom års arbeide med utvikling av Høylandet sentrum blitt avdekket at vi har en god del kvikkleire/sprøbruddmateriale i sentrum.

De fleste rapportene er registrert i Nadag, men vi ser at boringene/rapporten for boligområdet, utført av Multiconsult i 2014 ikke er det. Området ble da undersøkt med tanke på en framtidig bebyggelse, og det ble foretatt grunnboringer og utarbeidet rapport for området. (vedlagt)

[illegible]

Området planlagt for boligbebyggelse gjennomgikk i perioden 2016-2017 forbelastning/sikringsarbeider i hht geoteknisk rapport fra 2014, og under veiledning og oppfølging av samme firma som utarbeidet rapporten.

5.7 ROS-analyse

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 tilfredsstiller følgende 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.

Ros-analysen ligger som eget vedlegg

6 Informasjon og medvirkning

Vi fikk følgende innspill i forhold til varsel om oppstart, og har tatt med oss disse på følgende måte;

Statsforvalteren peker i sin uttalelse til planoppstart på følgende punkter

- Dersom det legges til rette for flere sentrumsnære boliger på bekostning av de regulerte formålene, er det viktig å få frem om det vil medføre at det må søkes nye arealer for noen av disse, slik at det kan bli en indirekte effekt på landbruksarealer
- Vi minner om viktigheten av å ivareta kantvegetasjonen mot vassdraget og forventer at man ivaretar denne med formål vegetasjonsskjerm (sosikode 3060). Vi forventer at grøntstrukturen mot vassdraget videreføres. Det vil bli vanskelig for klima- og miljøavdelingen å akseptere tiltak som kan påvirke vassdraget negativt.
- Vi minner om at Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen legger vekt på barn og unges medvirkning i planprosessen. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Ved tap av arealer brukt av barn til lek og aktivitet, skal disse arealene erstattes. Dagens bruk av planområdet må derfor beskrives. Trafikksikkerhet og trygg ferdsel for de myke trafikantene til skole og fritidsaktiviteter må ivaretas og beskrives som tema i planforslaget.
- Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. Statsforvalteren påpeker at kommunen som planmyndighet er ansvarlig for ROS-analysen. Det er viktig at kommunen er bevisst sitt ansvar for å kvalitetssikre og godkjenne analysen
- Området er i dag markert som aktsomhetssone for flom. Disse temaene må ses i lys av klimaendringer og forventet økt ekstremnedbør, samt flere og større regnflommer. Det må videre gjøres vurdering av hvilke type tiltak som evt. kan samlokaliseres (er det for eksempel risiko knyttet til næringsliv?) og hvorvidt stedet er egnet for tiltakene mtp. flomproblematikk. Det nevnes for eksempel brannstasjon i planprogrammet, men vi kan ikke se om dette er tenkt lagt i dette området.
- Statsforvalteren oppfordrer vider til bruk av regionalt planforum

Vi mener å ha svart ut Statsforvalterens innspill; det søkes ikke nye arealer som følge av tilrettelegging for nye boliger. Dermed har ikke planen noen indirekte effekt på arealer med dyrka eller dyrkbar jord.

Innspillet om kantvegetasjon er ivaretatt, og barn og unges interesser i planområdet, samt trygg ferdsel er også ivaretatt og beskrevet som tema.

ROS-analyse er gjennomført og kvalitetssikret. Vi har kvalitetssikret hydrologiske beregninger gjennom en ny vurdering, og har samlet behovet for nærings- og boligtomter der dette er hensiktsmessig, samt lagt til rette for bruk av flomutsatt areal på en måte som ikke medfører fare eller risiko.

Trøndelag fylkeskommune peker på at

- sentrumsområdet kan utvikles videre, og forutsetter at man ser utviklingen i det foreslåtte omregulerte området i sammenheng med utviklingen av områdene rundt, og har god dialog med aktører som har interesser også i de omkringliggende områdene.
- Barn og unges oppvekstsvilkår skal hensyntas i alle plan- og byggesaker, jfr. plan- og bygningsloven §1-1 Fylkeskommunen oppfordrer til at uteområder, snarveier og andre interesser som barn og unge har i planområdet kartlegges tidlig og ivaretas gjennom planprosessen. Dette for å sikre områder med god kvalitet, lavt støynivå og lite støv. Tilrettelegging for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper bør sikres i bestemmelsene. Vi vil samtidig minne om at prinsippene om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak.
- Området ligger, som kommunen selv skriver, i et område som er utsatt for flom og der det også er avdekket kvikkleire, og vi forutsetter at dette hensyntas og at det tidlig i prosessen gjøres avklaringer med NVE når det gjelder hvilke muligheter det er for utbygging/tiltak i området.
- Kulturminner eldre tid - automatisk fredete kulturminner: ingen særskilte merknader til planforslaget, men foreslår standard tekst i reguleringsplanens generelle bestemmelser
- Folkehelse: Siden området er og skal være et viktig område for ulike nærmiljøaktiviteter, er det viktig at innbyggerne deltar i involveringen av utformingen av området på en aktiv måte.
- Idrett og friluftsliv: viktig med gode og trygge adkomstforhold til turveier- og stier (grønn korridor) og ut til friluftsområder ellers. Vi anbefaler å vurdere tursti/turvei og snarvei som tiltak ut til de mest attraktive friluftsområdene. Ei gangbru over Søråa mot øst, kan evt. gi kort og universelt utformet adgang til et fint friluftsområde mot øst.
- Vannforvaltning: Varslet planområde berører elva Søråa, og planen må ivareta hensynet til vassdraget. Inngrep i vassdrag, i form av utfylling, lukking, omlegging eller utretting i form av forbygge/plastring og kanalisering er forbudt, jfr. Vannforskriften § 4. Oppfordrer kommunen til å legge inn et grøntformål/ kantvegetasjon langs elva.
- Veg: Planområdet har en adkomst mot fv. 17 – Gåmmelåvegen som fungerer akseptabelt også i forhold til å eventuelt betjene noen flere boligheter. Det er etablert gang-/sykkelveg langs fv. 17 på nordsiden av planområdet. Vi ser planområdet som et attraktivt område på Høylandet og mener det er riktig og viktig med en helhetlig tilnærming der en forsøker å tilrettelegge og å bedre framkommelighet/trafiksikkerhet for myke trafikanter.
- Støy tilknyttet fylkesveg: Fylkeskommunen har som vegeier ansvaret for at all nybygging langs fylkesvegene ikke er i strid med anbefalingene i retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T1442). Planområdet ligger ved fylkesveg 17 som genererer støy. Siden det planlegges for støyfølsom bebyggelse, må det gjennomføres en støyutredning. Planbestemmelsene om støy må være tilpasset den aktuelle planen ifht ny versjon av T-1442 (2021-versjon)
- Fylkeskommunen oppfordrer videre til bruk av regionalt planforum før planen fremmes

Vi mener at vi gjennom planframstillingen har svart ut alle områdene fylkeskommunen har hatt innspill.

Tensio påpeker i sitt innspill

- At de forutsetter at strømforsyningsanleggene blir ivaretatt i reguleringsplanarbeidet og gjør samtidig oppmerksom på at eksisterende strømforsyning sannsynligvis ikke er tilpasset et eventuelt nytt behov. Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter.
- Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det vi har til de eksisterende trasé og eller nettstasjoner. Dersom planen forutsetter at eksisterende nettanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av plass til ny trasé.

Innspillet er tatt til etterretning. Det ble ved etablering av den nye trafoen bak Hållinghallen tatt høyde for framtidige utvidelser i området..

NVE sier i sitt innspill

- NVE gir et sterkt faglig råd om at faren for flom og erosjon og sikkerheten mot kvikkleireskred blir grundig utredet og ivaretatt i planarbeidet. Det vil være behov for å oppdatere flomberegningene fra 2012. NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred må legges til grunn for de geotekniske vurderingene.
- Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.

Innspillet er tatt til følge, vi har oppdatert flomberegningene. Det skal ikke foretas nye terrenginngrep av noen størrelse som følge av planen, og vi mener at området er godt og grundig undersøkt med tanke på geoteknisk områdestabilitet, og ferdig sikret og tilrettelagt der det er tenkt boligbygging. Vi mener planen ivaretar nasjonale og regionale interesser.

Statens vegvesen

- Så lenge det i store trekk planlegges i tråd med overordnet plan, har vi ingen vesentlige innvendinger til at det igangsettes et reguleringsplanarbeid her. Vi vil bemerke at planen med tanke på trafikk og trafiksikkerhet også bør ta hensyn til universell utforming når disse temaene belyses.

Innspillet er tatt til etterretning

Høylandet næringsforening

- Ønsker å bli tatt med på råd når planen utformes

Næringsforeningas representant er tatt med på råd og befarer. Innspill fra representanten på at det engasjeres en konsulent på fargevalg, for framtidig fargesetting. Innspillet tas til etterretning.

Medvirkning:

Proessen med utvikling av sentrumsområdet startet med Mulighetsstudiet i 2012, og det har vært bred og god medvirkning gjennom hele denne prosessen som endte opp med bl.a å foreslå bygging av flerbrukshall, samt tilrettelegging for sentrumsnære boliger ved elva.

Flerbrukshallen fikk byggetillatelse med dispensasjon fra reguleringsformålet, og vi følger slik opp med å regulere området rundt hallen som område for idrett.

Området mot idrettsbanene blir nå gjort om slik at man nå får et aktivitetsområder der bussene tidligere hadde oppstillingsplass, mens bussene får en bedret situasjon der de leverer og henter passasjerer i lommer parallelt med Gammelåvegen. Dette er i tråd med ønsker fra bussjåførene og trafiksikkerhetsutvalget, og det anses som en stor fordel at det blir et tydelig skille mellom myke og harde trafikanter, og at det ikke er nødvendig å snu busser i det områder elever/busspassasjerer ferdes.

Utformingen av aktivitetsområdet har skjedd i nært samarbeid mellom, teknisk etat, skolen og idrettslaget, der skole og idrettslag har vært premissgivere.

Det er avholdt eget møte med befarer i planområdet, med representant for næringsforeninga.

Vi mener derfor at vi har fått til en god medvirkning i utformingen av denne planen, og at innkomne innspill er ivarettatt.