



Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
25/86	02.12.2025	Utvalg for bygg- og arealplansaker
25/94	11.12.2025	Kommunestyret

20/3 - Detaljreguleringsplan for Nordmjørønningen - sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Nordmjørønningen med følgende endringer:

I bestemmelsene:

- Bestemmelse 3.3.1.d tillegges følgende tekst:
«Hogst av trær er søknadspliktig, og må avtales med grunneier»
- Bestemmelse 3.3.2.b endres til: «Naturlig vegetasjon skal ivaretas. Skjøtsel av skogen tillates, men det skal bevares en flersjiktig skog. Øvrige tiltak i området tillates ikke.»
- Ny bestemmelse 5.1.g
«Før igangsettingstillatelse for teknisk infrastruktur kan gis, skal det gjennomføres miljøundersøkelser for å avdekke eventuell forurensset grunn»

I plankartet:

- Innta byggegrense mot dyrka mark for tomt B8

Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 86/2025 i møte 02.12.2025:

Behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Nordmjørønningen med følgende endringer:

I bestemmelsene:

- Bestemmelse 3.3.1.d tillegges følgende tekst:
«Hogst av trær er søknadspliktig, og må avtales med grunneier»
- Bestemmelse 3.3.2.b endres til: «Naturlig vegetasjon skal ivaretas. Skjøtsel av skogen tillates, men det skal bevares en flersjiktig skog. Øvrige tiltak i området tillates ikke.»

- Ny bestemmelse 5.1.g
«Før igangsettingstillatelse for teknisk infrastruktur kan gis, skal det gjennomføres miljøundersøkelser for å avdekke eventuell forurensset grunn»

I plankartet:

- Innta byggegrense mot dyrka mark for tomt B8

For forslaget stemte 7: Arnstein Granlund (AP), Eirin Heggvold (AP), Sigmund Fostad (Frp), Terese Guldberg Norheim (H), Odd Arne Hoel (SP), Haakon Nordseth (V), Åshild Megarden (V).

Dermed ble kommunedirektørens forslag vedtatt.

Vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Nordmjørønningen med følgende endringer:

I bestemmelsene:

- Bestemmelse 3.3.1.d tillegges følgende tekst:
«Hogst av trær er søknadspliktig, og må avtales med grunneier»
- Bestemmelse 3.3.2.b endres til: «Naturlig vegetasjon skal ivaretas. Skjøtsel av skogen tillates, men det skal bevares en flersjiktig skog. Øvrige tiltak i området tillates ikke.»
- Ny bestemmelse 5.1.g
«Før igangsettingstillatelse for teknisk infrastruktur kan gis, skal det gjennomføres miljøundersøkelser for å avdekke eventuell forurensset grunn»

I plankartet:

- Innta byggegrense mot dyrka mark for tomt B8

Kommunestyrets behandling av sak 94/2025 i møte 11.12.2025:

Behandling

Odd Arne Hoel (Senterpartiet) fremmet følgende tilleggsforslag:

Det legges til nytt kulepunkt under «I bestemmelsene»:

- Det inntas ny bokstav f) i bestemmelsene 2.2.1 med følgende tekst: «4 meter fra eiendomsgrensen på arealformål f_LEK2.»

Det legges til nytt kulepunkt under «I plankartet»:

- Innta byggegrense på 4 meter fra eiendomsgrensen mot gnr/bnr 33/3 på arealformål f_LEK2.

Første kulepunkt under «I plankartet» endres til:

- Tomt B8 reduseres med ca. 26 m² i nord-vestre hjørne, for å sikre 10 meters avstand til dyrka mark.

Endringene begrunnes med ivaretagelse av avstand mot dyrkamark, og buffersone mot landbrukseiendommen gnr/bnr 33/3.

For forslaget stemte 24: Eirin Heggvold (AP), Magni Øveraas (AP), Rune Myrhaug (AP), Tor Snøve (AP), Trond Mesloe (AP), Gunnar Sand (Frp), Olav Kvam (Frp), Eli Dahle (H), Solveig Rise Mjøen (H), Alf Morten Olsen (KrF), Signe Kari Gulaker Vognild (MDG), Heidi Aarsheim Bøe (SP), Odd Arne Hoel (SP), Ola Husa Risan (SP), Rolf Sverre Holum (SP), Ingvild Vikan (SV), Thorvald Storli (UA), Bård Skaslien (V),

Elisabeth Hals (V), Hans Bøe (V), Haakon Nordseth (V), Ingrid Husdal Dørum (V), Iver Vammervold (V), Odin Sande (V).

Dermed ble tilleggsforslaget fra SP vedtatt.

Utvalg for bygg- og arealplansakers forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Nordmjørønningen med følgende endringer:

I bestemmelsene:

- Bestemmelse 3.3.1.d tillegges følgende tekst:
«Hogst av trær er søknadspliktig, og må avtales med grunneier»
- Bestemmelse 3.3.2.b endres til: «Naturlig vegetasjon skal ivaretas. Skjøtsel av skogen tillates, men det skal bevares en flersjiktig skog. Øvrige tiltak i området tillates ikke.»
- Ny bestemmelse 5.1.g
«Før igangsettingstillatelse for teknisk infrastruktur kan gis, skal det gjennomføres miljøundersøkelser for å avdekke eventuell forurensset grunn»

I plankartet:

- Innta byggegrense mot dyrka mark for tomt B8

For forslaget stemte 24: Eirin Heggvold (AP), Magni Øveraas (AP), Rune Myrhaug (AP), Tor Snøve (AP), Trond Mesloe (AP), Gunnar Sand (Frp), Olav Kvam (Frp), Eli Dahle (H), Solveig Rise Mjøen (H), Alf Morten Olsen (KrF), Signe Kari Gulaker Vognild (MDG), Heidi Aarsheim Bøe (SP), Odd Arne Hoel (SP), Ola Husa Risan (SP), Rolf Sverre Holum (SP), Ingvild Vikan (SV), Thorvald Storli (UA), Bård Skaslien (V), Elisabeth Hals (V), Hans Bøe (V), Haakon Nordseth (V), Ingrid Husdal Dørum (V), Iver Vammervold (V), Odin Sande (V).

Dermed ble formannskapetets forslag, med tilleggsforslaget fra SP, vedtatt.

Vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Nordmjørønningen med følgende endringer:

I bestemmelsene:

- Bestemmelse 3.3.1.d tillegges følgende tekst:
«Hogst av trær er søknadspliktig, og må avtales med grunneier»
- Bestemmelse 3.3.2.b endres til: «Naturlig vegetasjon skal ivaretas. Skjøtsel av skogen tillates, men det skal bevares en flersjiktig skog. Øvrige tiltak i området tillates ikke.»
- Ny bestemmelse 5.1.g
«Før igangsettingstillatelse for teknisk infrastruktur kan gis, skal det gjennomføres miljøundersøkelser for å avdekke eventuell forurensset grunn
- Det inntas ny bokstav f) i bestemmelsene 2.2.1 med følgende tekst: «4 meter fra eiendomsgrensen på arealformål f_LEK2.»

I plankartet:

- Tomt B8 reduseres med ca. 26 m² i nord-vestre hjørne, for å sikre 10 meters avstand til dyrka mark.
- Innta byggegrense på 4 meter fra eiendomsgrensen mot gnr/bnr 33/3 på arealformål f_LEK2.

Vedlegg

- 1 Saksprotokoll 20/3 - Forslag til detaljreguleringsplan for Nordmjørønnen - 1. gangs behandling**
- 2 Plankart Nordmjørønnen 18.03.2025**
- 3 Planbeskrivelse Nordmjørønnen 18.03.2025**
- 4 Planbestemmelser Nordmjørønnen 18.03.2025**
- 5 ROS Nordmjørønnen 13.03.2024**
- 6 2024.10 - VA plan - Nordmjørønnen boligfelt**
- 7 Oppstartsmøte - detaljreguleringsplan for Nordmjørønnen**
- 8 Høringsuttalelser om trafikkmengde - samlet**
- 9 Høringsuttalelse - Ola Gissinger**
- 10 Høringsuttalelse NVE**
- 11 Høringsuttalelse Sametinget**
- 12 Høringsuttalelse Statsforvalteren i Trøndelag**
- 13 Høringsuttalelse Mattilsynet**
- 14 Høringsuttalelse Trøndelag fylkeskommune**
- 15 Høringsuttalelse Tensio TS**
- 16 Høringsuttalelse Statens vegvesen**

Sammendrag:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok den 17.06.2025 å sende forslag til detaljreguleringsplan for Nordmjørønnen på lovbestemt høring. Planforslaget legger opp til 32 boligtomter med tilhørende infrastruktur.

I høringsperioden er det kommet inn 15 uttalelser fra både sektormyndigheter og privatpersoner. Uttalelsene fra privatpersoner går i all hovedsak på trafikkmengde inn og ut av planområdet, samt avstand mellom boligområde og landbruk.

Kommunedirektøren vil tilrå at planforslaget vedtas med noen endringer.

Saksopplysninger:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok i møte 17.06.2025, sak 25/52, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Nordmjørønningen på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt til berørte sektormyndigheter, naboer og andre berørte ved brev av 17.06.2025. Uttalefristen ble satt til 12.08.2025.

Innen fristens utløp er følgende uttalelser fra sektormyndigheter mottatt:

Statsforvalteren i Trøndelag (05.08.2025)

Avdeling landbruk bemerker at tomt B8 kommer tett på dyrkamarka.

Klima- og miljøavdelingen gir faglig råd om at det sikres i bestemmelsene at det skal gjennomføres miljøundersøkelser for å avdekke om det er forurenset grunn i planområdet. Videre gis det faglig råd om at tiltak eller virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser sikres i bestemmelsene.

Oppvekst og velferd gir til slutt faglig råd om at det inntas rekkefølgekrav for utbygging av lekeplasser.

Trøndelag fylkeskommune (09.07.2025)

Fylkeskommunen ved vegforvaltning gir faglig råd om at det settes av tilstrekkelig areal til holdeplass – særlig for påstigning i retning skole.

Mattilsynet (30.07.2025)

Ingen merknader.

Statens vegvesen (24.06.2025)

Ingen merknader.

Sametinget (05.08.2025)

Ingen merknader.

NVE (11.08.2025)

Ingen merknader.

Tensio TS (30.06.2025) uttaler at det vil bli satt opp ny nettstasjon på areal for energianlegg.

Det er også kommet inn flere uttalelser fra naboer som går på trafikkavvikling for det nye boligområdet. Disse uttalelsene er i stor grad like og er samlet i et eget dokument som følger vedlagt. Det er også kommet uttalelse fra nabo som går på buffersone mot landbruksareal.

Trafikk

Flere naboer anser det som problematisk at adkomst til planområdet skjer via Ingvar Mjøens veg. Det anføres at dette vil føre til en markant økning i trafikkmengde for Ola Setroms veg inn mot sentrum. Det anmodes om at andre adkomstmuligheter blir vurdert, for eksempel lenger sør slik at trafikken ledes inn på E6

Landbruk

Ola Gissinger, eier av naboeiendom gnr/bnr 33/3, viser til hans tidligere innspill som går på hensynssone/buffersone mellom boligfelt og landbruk. Det anføres at landbruksfaglig vurdering i forbindelse med første gangs behandling ikke er riktig og at det ikke er noen buffersone i sør og delvis vest.

Det vises videre til at lekeplass i vest grenser mot dyrka mark, noe som kan være utfordrende for sikkerheten.

Sluttbehandling skal gjøres i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12. Delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.2020, sak 20/39 åpner i utgangspunktet opp for at sluttbehandling av reguleringsplaner kan foretas av utvalg for bygg- og arealplansaker. Delegeringen av § 12-12 forutsetter imidlertid at det er mindre enn 4 år siden kommuneplanens arealdel er vedtatt i kommunestyret.

Da kommuneplanens arealdel er over 4 år gammel skal sluttbehandling av planens gjøres av kommunestyret.

Vurdering

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 25/52 i utvalg for bygg- og arealplansaker. Det samme gjelder vurderinger knyttet til landbruk og bærekraftsmål.

Ved førstegangsbehandling ble det vedtatt at følgende skal vurderes nærmere ved sluttbehandling:

- Om bestemmelse 3.3.1.d skal tillegges følgende tekst:
«Hogst av trær er søknadspliktig, og må avtales med grunneier»
- Om bestemmelse 3.3.2.b skal endres til: «Naturlig vegetasjon skal ivaretas. Skjøtsel av skogen tillates, men det skal bevares en flersjiktig skog. Øvrige tiltak i området tillates ikke.»

Foreslåtte endringer i bestemmelsene som nevnt vil være nødvendig for å kunne tillate skjøtsel av skog på arealformålene FRI – friområde og GN – naturområde. Kommunedirektøren tilrår at endringene tas inn i bestemmelsene som foreslått.

Kommunedirektøren vil i det følgende vurdere innkomne uttalelser.

Statsforvalteren i Trøndelag

Kommunedirektøren er enig i at tomt B8 kommer ganske nærme dyrka mark. I utgangspunktet skal utbygging av tomte være begrenset av bestemmelse § 2.2.1 e) hvor byggegrense mot dyrka mark er satt til 10 meter i samsvar med kommuneplanens arealdel. Bestemmelsen gjelder imidlertid kun for byggegrenser angitt på plankart. Kommunedirektøren tilrår derfor at plankartet oppdateres slik at byggegrense mot dyrka mark tas inn på areal for utbygging, i dette tilfelle tomt B8.

Når det gjelder faglig råd om gjennomføring av miljøundersøkelser for å avdekke forurensset grunn, er kommunedirektøren enig med Statsforvalter. Det tilrås at det tas inn ny rekkefølgebestemmelse pkt. 5.1.g med følgende ordlyd

- Før igangsettingstillatelse for teknisk infrastruktur kan gis, skal det gjennomføres miljøundersøkelser for å avdekke eventuelt forurensset grunn

Det gis også faglig råd om at tiltak eller virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser sikres i bestemmelsene. Slik kommunedirektøren ser det er dette i stor grad allerede gjort.

Reguleringsplanen legger opp til høy arealutnyttelse. Tomtene i planen som er avsatt til eneboliger eller tomannsboliger, har stort sett et tomteareal på ca. 700 m² og har dermed en høy arealutnyttelse. Når det gjelder større tomter som B1 og B2, så har disse også krav om minst 3 boenheter. Videre legger byggt teknisk forskrift (TEK17) i seg selv opp til klimavennlige byggverk, slik at klimatiltak er allerede i stor grad innarbeidet i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Kommunedirektøren ser derfor ingen grunn til å innta strengere krav i bestemmelsene.

Når det gjelder faglig råd om at det inntas rekkefølgebestemmelse for lekeplass, viser kommunedirektøren til bestemmelse 5.1.f, hvor dette er sikret.

Trøndelag fylkeskommune

Ved Ola Setroms veg er det satt av areal til bussholdeplass i reguleringsplan for «Område B 4 i reguleringsplan for Brennhaug-Mjøen del II».

Uttalelse om trafikkavvikling

Planområdet som i denne saken skal detaljreguleres, er opprinnelig omfattet av reguleringsplan for Brennhaug-Mjøen del II, vedtatt 18.03.1997. Avkjørsel fra Ola Setroms veg (Ingvar Mjøens veg) er planlagt som samleveg til både Nordmjørønnen (tidligere område B5), samt område B2 og B3 i den opprinnelige reguleringsplanen. Det er med andre ord i lang tid bestemt at vei inn i nytt område skal gå slik den er vist på nytt reguleringskart.

Ola Setroms veg (gamle E6) har over lang tid vært hovedvei/samlevei inn mot sentrum. Ved slike typer veier er det ikke ønskelig med flere avkjørsler enn nødvendig. Dette har vært en stor del av vurdering når det er valgt å videreføre gjeldende planer.

For å sikre at trafikk til og fra planområdet hadde gått via ny E6 måtte en slik adkomstvei blitt lagt fra sør, over landbrukseiendom 33/3. Dette er ikke en god løsning slik kommunedirektøren ser det.

Landbruk

Som vist til over (bestemmelse 2.2.1.e) er det byggegrense på 10 meter mot dyrkamark. Dette vil også bli tatt inn i plankartet for tomt B8.

Lekeplass som det vises til (f_LEK2), er allerede plassert 10 meter fra dyrka mark, men i grense mot eiendom gnr/bnr 33/3. Arealet som er regulert på naboeiendom er avsatt til LNF-formål.

Når det gjelder arealet i sør, så er det riktig som Gissinger sier at det ikke er noen buffer mot boligtomter. Dette gjelder tomt B26 og B32. Tomt B26 skal ha minst 3 mikrohus jf. Bestemmelse 3.1.6.b, og tomt B32 kan ha enebolig eller tomannsbolig jf. Bestemmelse 3.1.5.

Arealet ved B26 og B32 er pr dags dato langt over 10 meter fra fulldyrka mark. Kommunedirektøren forholder seg til arealressursgrunnlag i AR5. Eventuelle byggegrenser på disse tomtene vil gjøre tomtene vanskelig å bygge ut i tråd med plan- bygningslovens avstandsregler. Kommunedirektøren ønsker derfor ikke å regulere noen byggegrense her.

Konklusjon og anbefaling:

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av den ovenstående vurderingen tilrå at planforslaget vedtas med de foreslåtte endringene.