



Tingvoll kommune

Økokommunen - bedre løsninger for
mennesker og miljø

Saksprotokoll

Arkivsak-dok. 23/00518
Saksbehandler May Kristin Vassli

Behandlet av	Møtedato	Saknr
Formannskapet	13.06.2023	27/23

Melding om oppstart av detaljregulering for Kalvehagenområdet

Formannskapet har behandlet saken i møte 13.06.2023 sak 27/23

Møtebehandling

Jan Harald Rolland, Ap ba om at formannskapet behandlet hans habilitet, da han er grunneier i det område som skal detaljregulering. Et enstemmig formannskap fant representant Rolland inhabil. Jfr. Forvaltningsloven § 6. 1. ledd og Kommune-loven § 11-10. Innkalt vara: Geir Gaarder, MDG

Det ble stemt over kommunedirektørens innstilling.

Votering

Enstemmig.

Formannskapets vedtak/innstilling

Tingvoll formannskap vedtar, jf. pbl § 12-8, å sende ut melding om oppstart av detaljregulering for Kalvehagenområdet, planid 20230001.

Kunngjøring blir publisert på kommunens hjemmeside og i minst en avis som er alminnelig lest på stedet.



Arkivsak-dok.	PLAN-23/00131-3
Saksbehandler	May Kristin Vassli

Saksgang	Møtedato
Formannskapet	13.06.2023

Saksframlegg

Melding om oppstart av detaljregulering for Kalvehagenområde

Kommunedirektørens innstilling:

Tingvoll formannskap vedtar, jf. pbl § 12-8, å sende ut melding om oppstart av detaljregulering for Kalvehagenområdet, planid 20230001.

Kunngjøring blir publisert på kommunens hjemmeside og i minst en avis som er alminnelig lest på stedet.

Saksopplysninger

I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-8 annet ledd varsles det om oppstart av regulering for Kalvehagenområdet. Området skal detaljreguleres, jf. plan- og bygningsloven § 12-3.

Planens formål

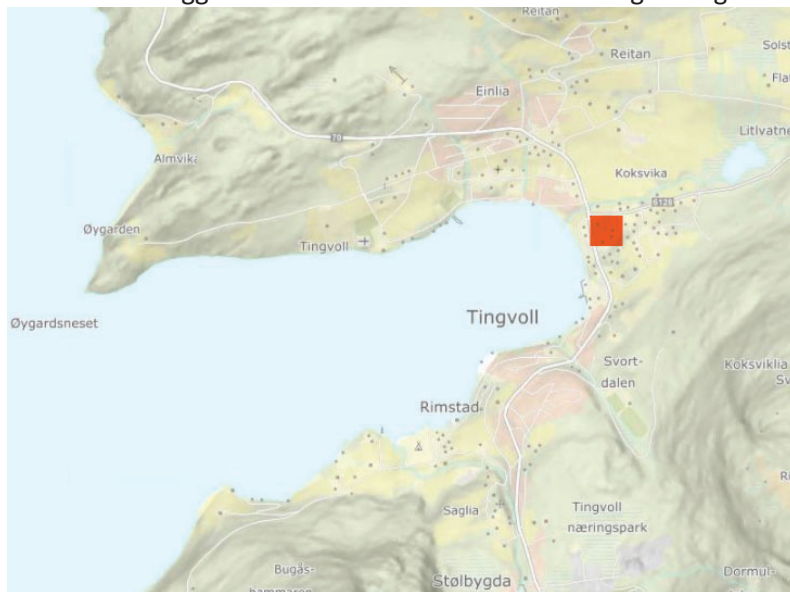
Området ønskes regulert til habiliteringsboliger, herunder areal til uteområde, tilkomst, parkering osv. Det er ønskelig å regulere området Kalvehagen til habiliteringsboliger med 9 faste boenheter, avlastningsbolig samt fellesareal og base. Alt i ett plan.

Kommunestyres vedtak:

- *Tingvoll kommunestyre vedtar å omregulere planområdet i og rundt Kalvehagen i Tingvollvågen for å bygge habiliteringsboliger.*
- *Planområdet for omreguleringsarbeidet skal omfatte nærliggende eiendommer inklusiv gang- og sykkelvegen langs Vågbøvegen, og funksjoner som gir mulighet for justering og tilpasning av habiliteringsboligene til omgivelsene.*
- *Planarbeidet skal vise hvordan tap av friområde skal kompenseres andre steder i Tingvollvågen.*
- *Boligene og andre fysiske inngrep skal planlegges og utføres slik at krigsminnene i størst mulig grad bevares.*

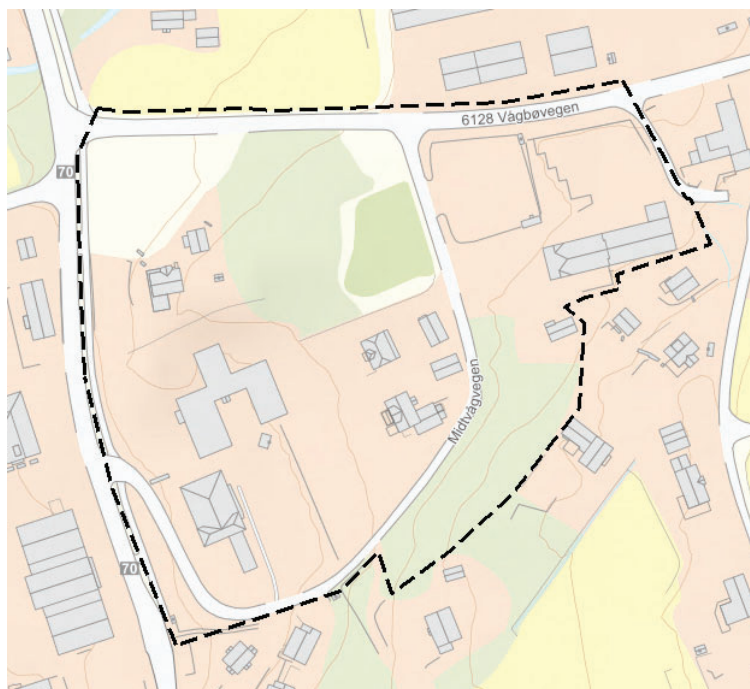
Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt i kommunesenteret i Tingvollvågen:



Avgrensning

Det ca. 38 daa store planområdet inkluderer Kalvehagen-området med bussoppstillingsplass og miljøstasjon, offentlig friområde, offentlige bygninger, noen privatboliger med mer. Reguleringsarbeidet omfatter gnr 81, bnr 135 med flere. Foreløpig planavgrensning vises på kartet under.



Figur 1. Områdekart med foreløpig planavgrensning.

Overordnet planstatus

I gjeldende kommuneplan er området avsatt til sentrumsformål, området øst for Midtvågvegen er avsatt til boligbebyggelse. Store deler av planområdet vil fortsette å ha samme planformål som i dag, men blir tatt med i reguleringsprosessen for å sikre gode gangforbindelser og for mulighet for justering og

tilpasning av habiliteringsboligene til omgivelsene. Noe av arealet er i dag regulert til offentlig friområde, og dette vil bli berørt av habiliteringsboligene. Planarbeidet skal vise hvordan tap av friområde skal kompenseres andre steder i Tingvollvågen. I Kalvehagen er det fire bunkers samt fundamenter etter utkikkstårn fra 2. verdenskrig.

Konsekvensutredning

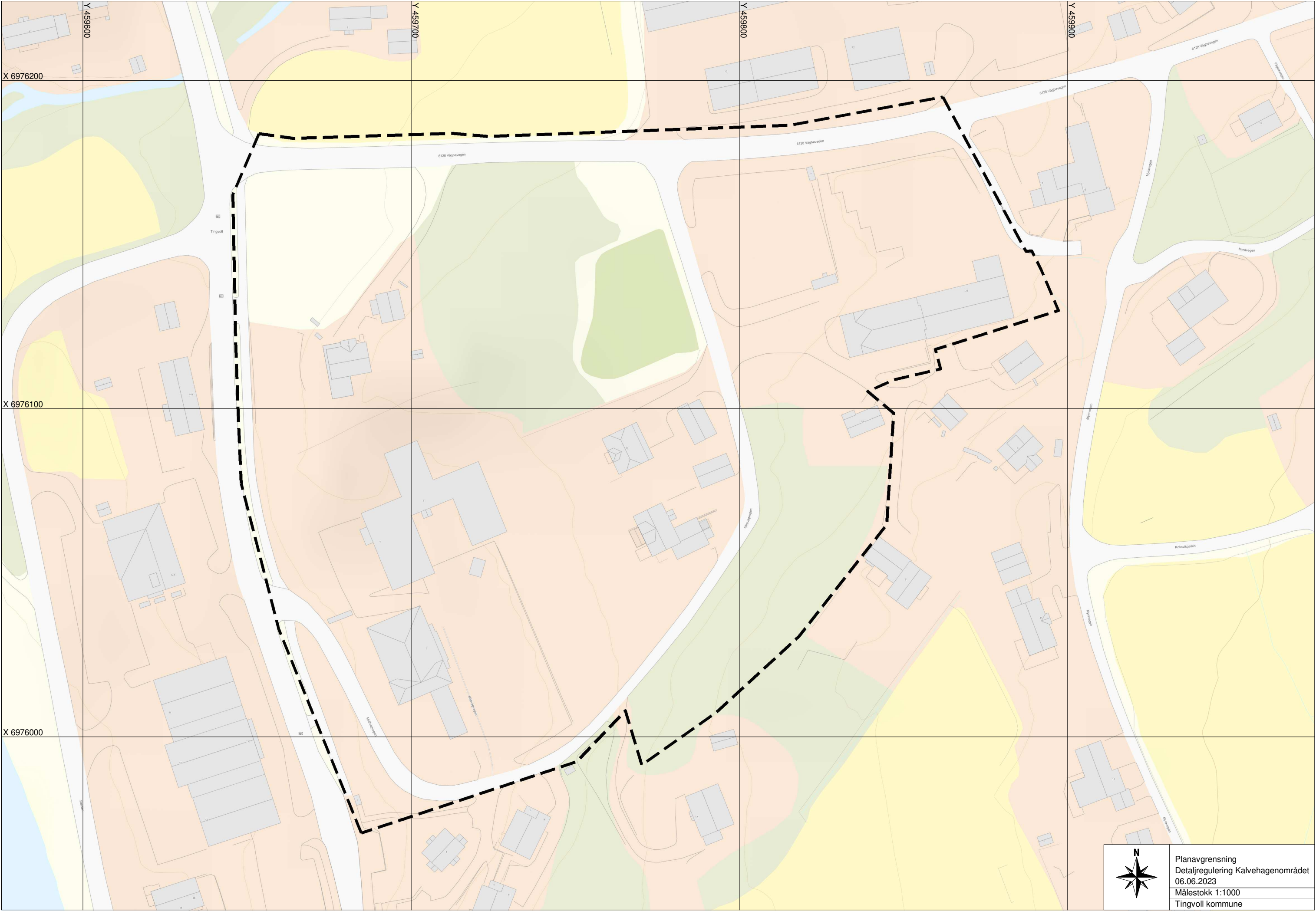
Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven § 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger. Planen utløser ikke krav om planprogram jf. § 12-9.

Innspill og merknader

Eventuelle innspill, kommentarer og opplysninger som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet må sendes skriftlig til Tingvoll kommune, Midtvågvegen 2, 6630 Tingvoll eller på e-post til postmottak@tingvoll.kommune.no innen 16.07.2023.

Vedlegg

Nye habiliteringsboliger - Beslutning om tomtevalg og videreføring av prosjektet, 2
Vedtak
Kunngjøring
Planavgrensning



	Planavgrænsning
	Detaljregulering Kalvehagenområdet
	06.06.2023
	Målestokk 1:1000
Tingvoll kommune	



Saksprotokoll

Arkivsak-dok. 22/00530
Saksbehandler Odd Arild Bugge

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Tingvoll Eldreråd	17.04.2023	3/23
2 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	17.04.2023	3/23
3 Helse- og omsorgsutvalget	19.04.2023	3/23
4 Formannskapet	25.04.2023	14/23
5 Kommunestyre	11.05.2023	10/23

Nye habiliteringsboliger - Beslutning om tomtevalg og videreføring av prosjektet, 2. behandling

Kommunestyre har behandlet saken i møte 11.05.2023 sak 10/23

Møtebehandling

24 stemmeberettigede.

Jan Harald Rolland (AP) fremmet følgende tilleggsforslag til formannskapets innstilling:

Selve bygningsmassen plasseres øst for bunkersområdet og krigsminner. Kalvhagen forskjønnes til et finere friområde. Arbeidet med å finne en lokaliseringsplan til Remidt Miljøstasjon og Vys Bussholdeplass igangsettes.

Hanne Boksasp Bryn la frem følgende endringsforslag til vedtak fra Sp, V, Krf, FRP og uavhengig:

Kulepunkt to og tre i formannskapets innstilling endres til:

Planområdet for omreguleringsarbeidet skal omfatte nærliggende eiendommer inklusiv gang- og sykkelvegen langs Vågbøvegen, og funksjoner som gir mulighet for justering og tilpasning av habiliteringsboligene til omgivelsene.

Votering

Endringsforslaget fra Hanne Boksasp Bryn ble stilt opp mot formannskapets vedtak:

Kulepunkt i formannskapets innstilling:

- Planområdet for omreguleringsarbeidet skal omfatte nærliggende eiendommer og funksjoner som gir mulighet for justering og tilpasning av habiliteringsboligene til omgivelsene.
- Gang- og sykkelvegen langs Vågbøvegen skal ferdigstilles seinest samtidig med habiliteringsboligene.

Endringsforslaget fra Hanne Boksasp Bryn

- Planområdet for omreguleringsarbeidet skal omfatte nærliggende eiendommer inklusiv gang- og sykkelvegen langs Vågbøvegen, og funksjoner som gir mulighet for justering og tilpasning av habiliteringsboligene til omgivelsene.

Endringsforslaget fra Hanne Bokstap Bryn ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslaget fra Jan Harald Rolland ble stilt opp mot siste kulepunkt i formannskapets vedtak:
Kulepunkt i formannskapets innstilling:

- Boligene og andre fysiske inngrep skal planlegges og utføres slik at krigsminnene i størst mulig grad bevares.

Endringsforslaget fra Jan Harald Rolland (AP).

- Selve bygningsmassen plasseres øst for bunkersområdet og krigsminner. Kalvhagen forskjønnes til et finere friområde. Arbeidet med å finne en lokaliseringsplan til Remidt Miljøstasjon og Vys Bussholdeplass igangsettes.

Formannskapets vedtak ble vedtatt med 16 mot 8 stemmer.

Følgende personer stemte mot – Jan Harald Rolland (AP), Helge Haltstrand (AP), Nina Vågen Roaldset (AP), Jens Petter Olsen Nordvalnes (AP), Erna Marie Groven (AP), Anders Sponås (AP), Per Magne Waagen(H) og Grete Lene Serikstad (MDG)

Det ble stemt helhetlig over nytt forslag til vedtak:

- Tingvoll kommunestyre vedtar å omregulere planområdet i og rundt Kalvehagen i Tingvollvågen for å bygge habiliteringsboliger.
- Planområdet for omreguleringsarbeidet skal omfatte nærliggende eiendommer inklusiv gang- og sykkelvegen langs Vågbøvegen, og funksjoner som gir mulighet for justering og tilpasning av habiliteringsboligene til omgivelsene.
- Planarbeidet skal vise hvordan tap av friområde skal kompenseres andre steder i Tingvollvågen.
- Boligene og andre fysiske inngrep skal planlegges og utføres slik at krigsminnene i størst mulig grad bevares.

Nytt forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyres vedtak

- Tingvoll kommunestyre vedtar å omregulere planområdet i og rundt Kalvehagen i Tingvollvågen for å bygge habiliteringsboliger.
- Planområdet for omreguleringsarbeidet skal omfatte nærliggende eiendommer inklusiv gang- og sykkelvegen langs Vågbøvegen, og funksjoner som gir mulighet for justering og tilpasning av habiliteringsboligene til omgivelsene.
- Planarbeidet skal vise hvordan tap av friområde skal kompenseres andre steder i Tingvollvågen.
- Boligene og andre fysiske inngrep skal planlegges og utføres slik at krigsminnene i størst mulig grad bevares.

Arkivsak-dok.	22/00530-17
Saksbehandler	Odd Arild Bugge

Saksgang	Møtedato
Tingvoll Eldreråd	17.04.23
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	17.04.23
Helse- og omsorgsutvalget	19.04.23
Formannskapet	25.04.23
Kommunestyre	11.05.23

Saksframlegg

Nye habiliteringsboliger - Beslutning om tomtevalg og videreføring av prosjektet, 2. behandling

Kommunedirektørens innstilling

Tingvoll kommunestyre vedtar å omregulere området Kalvehagen i Tingvollvågen for å bygge habiliteringsboliger.

Kalvehagen vil gi beboerne og de ansatte klart best bo- og arbeidsforhold av de alternativene som er vurdert.

Planarbeidet skal vise hvordan tap av friområde skal kompenseres andre steder i Tingvollvågen.

Saksopplysninger

Denne saken gjelder

Tingvoll kommune skal bygge nye habiliteringsboliger. Denne saken gjelder avklaring av tomt og oppstart av reguleringsarbeid.

Kommunestyres vedtak 9. juni 2022:

Kommunestyret står fast på forslaget om bygging av nye habiliteringsboliger. Kommunestyret får tilbake saken i høst, hvor følgende tomteforslag er videre utredet: Alternativ 2: Arne Hagen tomta, alternativ 5 Kalvehagen og alternativ 8 Gammelbrekka.

Her er saksdokumentene fra behandlingen i juni:

<https://opengov.360online.com/Meetings/tingvoll/Meetings/Details/247648?agendaItemId=203046>

Fra saksframlegget refereres:

En prosjektgruppe har jobbet fram romprogram for nye boliger, samt evaluert flere tomtealternativer, inklusive eksisterende lokalisering.

Medvirkning

Prosjektet har tilstrebet best mulig medvirkning fra beboerne med deres representanter fra første stund. Dette er oppnådd gjennom sammensetning av styringsgruppa og systematisk dialog med hver enkelt beboer/beboerrepresentant.

Ansatte har også medvirket, bl.a. gjennom å være godt representert i styringsgruppa.

Husbanken er avgjørende viktig for finansieringen av prosjektet. De har vært koblet på prosjektet fra første stund, og har bidratt med å kvalitetssikre arbeidet i den siste fasen inn mot beslutning om videreføring.

Dimensjonering

Det er estimert et behov for å utvide antall faste boenheter fra 7 til 9. I tillegg etableres en avlastningsbolig, som også kan benyttes til bo-trening/tilvenning.

Programmering

Alle 9 faste boenheter er programmert til ca. 60 m². Avlastningsboligen er programmert til 40 m². I tillegg kommer fellesareal på 57 m², og base på 88 m². Totalt programmert areal er 783 m². Estimert bruttoareal er like i overkant av 1200 m².

Tomtevalg

Både basert på prosjektgruppas egne kriterier, og arkitektfaglige vurderinger, er Kalvehagen den best egnede tomten. I tillegg anses prosjektet på Kalvehagen som et godt grep i utviklingen av tettstedet Tingvoll. Den største utfordringen for denne tomte anses å være risikoen knyttet til bunkersanleggene på tomte, enten at de anses som verneverdige eller at de vil komplisere og fordyre fundamentering av nytt bygg.

«Trøa» er valgt bort basert på at den er for trang, feil plassert, uøkonomisk og det at den menneskelige belastningen ved flere flyttinger og midlertidig bosituasjon er vanskelig å håndtere for denne gruppen beboere.

Om det skulle stoppe opp i Kalvehagen, anses Arne Hagens tomt i Skolevegen, Kaibakken samt tomten mellom Gammelbrekka og Sortdalsstien som de mest aktuelle alternativene.

Krigsminner

Det befinner seg 4 bunkerser samt fundamenter etter et utkikstårn i Kalvehagen. To av bunkersene vil komme i konflikt med ny bygning. Ingen av bunkersene er i dag vernet. Prosjektet kan likevel i noen grad ta hensyn til disse som krigsminner ved å «konservere» de under ny bygning.

Økonomisk ramme

Prosjektet har per i dag en estimert ramme på 61 200 000, med en kvadratmeterpris på ca 50 700. Dette er om lag 25 % over prisnivået en kunne planlegge med for 1-2 år siden.

Finansiering

Det er satt opp følgende plan for finansiering.

Husbanken investeringstilskudd	10 * 3 600 000	19 800 000
Momskomp.	61 000 000 * (1-1/1,25) * 0,8	9 760 000
Klimasats		350 000
Lån		31 090 000
Totalt		61 000 000

I tillegg vil det søkes om ytterligere klimasatsmidler med inntil 3 MNOK.

Vedlegg

Vedlegg 1	Notat – Oppsummering av prosjektet, så langt
Vedlegg 2	Prosjektplan
Vedlegg 3	Rapport, Spinn Arkitekter
Vedlegg 4	Notat – Oppsummering av tomtevalg

Etter kommunestyrets vedtak 9/6 2022 ble det startet opp en ny vurdering av alternativene kommunestyret vedtok. Første utsjekkspunkt var grunneiers holdning til planene. Grunneier i «Gammelbrekka» konkluderte etter dialog med å si nei til kommunens henvendelse om bruk av eiendommen, se vedlagte notat.

Grunneier av «Smedbakken», Arne Hagen, var positiv til å få utredet bruk av eiendommen. Kommunen engasjerte de samme arkitektene som tidligere har vært brukt til å gjøre en volumstudie/vurdering av egnethet for Smedbakken. Vurderingen følger som vedlegg. Hovedkonklusjonen er at øvre del av Smedbakken (ved siden av Tingvoll barnehage) kan brukes.

I lys av tidligere funn av kvikkleire i området ble det bestilt grunnundersøkelser, se vedlegg. Det ble også funnet kvikkleire i nedre del av denne tomte. Konklusjonen er imidlertid at tomte kan bebygges, gitt nødvendige hensyn og sikringstiltak.

Begge de to aktuelle tomtene er vurdert og presentert i tre notater fra Spinn Arkitekter, vedlagt.

Kommunestyret står i sitt vedtak i 2022 fast på at det skal bygges habiliteringsboliger. Det er avsatt midler i økonomiplanen til bygging. Der er det også forutsatt betydelig medfinansiering fra Husbanken. Tilskuddsmidlene for 2023 ble fordelt før januar var omme. Kommunestyret må ta stilling til finansiering før prosjektet starter opp.

Denne saken handler om tomtevalg. Tomtene har ulike kvaliteter som gir ulike mulige løsninger for bebyggelse. Når tomtevalget er gjort, og det planmessige grunnlaget avklart, kan vi gå videre med valg av utbyggingsløsning og prosjektering.

Vurdering

Arbeidsgruppa kom i 2022 med en enstemmig tilråding om å velge Kalvehagen. Arbeidsgruppa var sammensatt av fagfolk på rehabilitering og bygg, ansattrepresentanter og pårørende. Kommunedirektørens vurdering og tilråding om å velge Kalvehagen i 2022, er styrket gjennom tilleggsutredningene.

Kalvehagen som tomt oppsummeres med at plasseringen er sentrumsnær og samtidig fredelig og skjermet. Det er flatt, slik at alle funksjoner kan tilbys på ett plan, det åpnes for gode og skjermede uteområder på bakkenivå for alle leilighetene, og det kan bygges for en effektiv drift. Utfordringen med Kalvehagen er knyttet til området bruk og verdi som leke- og friluftsområde, samt to nedgravde bunkere som vil komme under bygningene. Dette er forhold som kan løses gjennom reguleringsplanarbeidet.

Smedbakken er lokalisert mellom barnehagen og idrettshallen. Dersom det må bygges i to etasjer, slik volumstudien viser, kan det kreves mer bemanning, og det er vanskelig å unngå et visst institusjonspreg. Byggekostnad for to-etasjers hus blir, slik arkitektene skisserer noe høyere (flere m²), og tomtekostnadene er svært usikre, jf. slik det framkommer i geologirapporten. En hellende tomt vil kreve mye vegareal, og også gjøre tomte betydelig tyngre og vanskeligere i bruk for bevegelseshemmede. Bygging her betyr nedbygging av dyrka jord.

Begge tomtealternativene gir gode utsikts- og lysforhold. Begge alternativene krever omregulering (ny reguleringsplan).

Økokommunevurdering

Dersom innstillingen vedtas, vil denne saken ha

Positiv ☒ Nøytral ☐ Negativ ☐

Å tilby gode boforhold til alle kommunens innbyggere er en kommunal primæroppgave. Målgruppen her er særlig sårbare, og fortjener nå en god og framtidsrettet løsning. I tillegg vil de ansatte få bedre vilkår for å kunne yte gode tjenester.

Vedlegg

Utredning av Gammelbrekka som alternativ for nye Rehabiliteringsboliger
22268-RIG02 Geoteknisk vurderingsrapport
01 Felles bakgrunnsinformasjon for Smedbakken og Kalvehagen
02 Kalvehagen
03 Smedbakken