



IDEHUS REFSETH BYGG AS  
Snurruhagen 5  
7290 STØREN

## **Delegert vedtak Delegerte saker - Næring, plan og miljø - nr. 520/18**

**Deres ref:**

**Vår ref:**

**Dato:**

2017/3348-18

19.11.2018

### **50271998001\_Rp\_Mindreendring\_Bakkgjerdet\_boligfelt\_SLUTTVEDTAK**

#### **Saksopplysninger:**

Reguleringsplanen for Bakkgjerdet boligfelt (planID: 5027 1998001) ble vedtatt 21.01.1998. Planen ble utarbeidet av kommunen selv.

Planen for Bakkgjerde boligfelt er i sin helhet realisert med eneboliger. En av disse eneboligtomtene (gbnr 130/18) ble ervervet av Idehus Refseth bygg AS, heretter kalt tiltakshaver, den 03.11.2017. Eiendommen ble kjøpt i den hensikt å rive eksisterende enebolig og oppføre to firemannsboliger. Som følge av utvidelse av antall boenheter og omfanget av fortetting krevde planmyndigheten at tiltaket måtte planavklares, men at dette kunne gjennomføres som en mindre reguleringsendring. Dette under forutsetning av at vilkårene for å gjennomføre en mindre reguleringsendring var til stede.

Endringen omfatter etablering av arealformål for felles infrastruktur og justering av enkelte planbestemmelser.

Det ble gjennomført forhåndskonferanse for byggesaken 18.10.2017, oppstartsmøte for reguleringsendringen ble gjennomført 14.11.2017, varsel om oppstart er datert 14.12.2017 og forsending med planforslag er datert 20.04.2018. Etter den 20.04.2018 har det vært korrespondanse mellom kommunen, tiltakshaver og plankonsulent for å lukke feil/mangler ved planforslaget. Siste bevegelse i saken er fremsending av revidert materialet den 29.10.2018. Siste forsendelse legges til grunn for denne behandlingen. Denne søknaden om mindre endring av reguleringsplan fremmes med Kystplan AS som plankonsulent.

Det er innkommet følgende innspill til saken:

Fylkesmannen i Trøndelag i brev datert 02.02.2018

Bemerket at det må utarbeides en revidert ROS-analyse for området. Påpeker videre at uttalelsen kun er veiledende på bakgrunn av det som foreligger i oppstartsvarselet.

Mattilsynet i brev datert 18.12.2017

Ingen merknader, men minner om at tilkobling av nye abonnenter må gjøres i henhold til VA-norm eller tilsvarende.

Norges vassdrags- og energidirektorat i brev datert 15.01.2018

Ingen merknader.

Sør-Trøndelag fylkeskommune i brev datert 15.12.2017

Ingen vesentlige merknader, men minner om at prinsippene for universell utforming og hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår skal ivaretas i planleggingen. Videre at det er liten risiko for at tiltaket vil komme i konflikt med kulturminner.

Statens vegvesen (SVV) i brev datert 19.01.2018

SVV er positiv til at planendringen legger til rette for reduksjon av antall avkjørsler til offentlig veg.

Det bemerkes videre at planforslaget legger til rette for flere boenheter og at sikker skoleveg og trafikkikker løsning for renovasjon bør beskrives.

På bakgrunn av statlige mål om at fremtidig vekst i persontransport skal skje kollektivt, ved sykling eller gange fremmes det anbefaling om at planforslaget må legge til rette for sykkelparkering.

Bakkgjære/Aasenhuss vassverk i brev datert 12.01.2018

Bemerket at det ikke kan knyttes flere abonnenter til vannverket.

John Agnar Lillevik i brev datert 28.02.2018

Fremmer merknad som nabo om at utbyggingen vil redusere utsikten og redusere verdien til egen eiendom.

Merknaden ble senere trukket den 29.05.2018.

### **Vurderinger:**

Som følge av at det ikke foreligger vesentlige merknader til søknaden om reguleringsendring vurderer Rådmannen at saken kan behandles som en mindre reguleringsendring.

Innledningsvis ble det fra tiltakshaver kommunisert at fortetningen skulle legge til rette for fellesanlegg for avløp, samt at vannforsyning skulle løses med eksisterende anlegg. Som følge av at vannverket ikke hadde kapasitet til ytterligere abonnenter og at tiltakshaver gikk bort fra å etablere felles avløpsløsning ble det krevd endring og digitalisering av plankart. Dette for å arrondere og lokalisere arealer for vannforsyning, avløp og renovasjon for eiendommen gbnr 130/18. Plasseringen av borehull for vann og avløpsanlegg ble forelagt mattilsynet som ikke kunne garantere at den skisserte løsningen utgjorde risiko for at avløpsvann ville forurense

vannkilden. Mattilsynet anbefalte at forholdet ble vurdert av en hydrolog. Tiltakshaver innhentet på bakgrunn av dette en vurdering fra Norconsult. Denne vurderingen konkluderte med at det planlagte utslippsarrangementet ikke vil utgjøre forurensningsfare for skissert drikkevannsforsyning på eiendommen gbnr 130/18. Rådmannen vurderer at dokumentasjonen som foreligger er tilstrekkelig, og at det er sannsynliggjort at sikring av vannforsyning og avløpshåndtering kan gjennomføres iht planforslaget.

I forbindelse med foreløpig svar som ble sendt til plankonsulent ble det etterspurt om lokalisering av areal for renovasjonsanlegg var forlagt det kommunale renovasjonsselskapet. I planforslaget som legges til grunn for denne behandlingen er areal for renovasjonsanlegg plassert utenfor byggegrensen mot både offentlig og intern veg i feltet. Det fremgår av mailkorrespondanse som følger saken at lokaliseringen er godkjent av renovasjonsselskapet. Årsaken til at arealet er plassert utenfor byggegrensen fremgår ikke. I bestemmelsene er det innarbeidet unntak fra byggegrensen for mindre tiltak slik at disse kan etableres med en avstand på 1 meter fra nabogrense. Denne bestemmelsen setter ikke veglovens byggegrense langs kommunal veg til side. Dette medfører at det ikke kan oppføres tiltak nærmere kommunal veg enn regulert byggegrense uten at det foreligger dispensasjon etter vegloven. Forholdet er muntlig forelagt enhet for Eiendom og kommunalteknikk som vegeier. Vegmyndigheten har ingen innvendinger til at byggegrensen legges i formåls grensen til formålet for renovasjonsanlegg. På bakgrunn av dette vurderer Rådmannen at byggegrensen må endres for å unngå etterfølgende dispensasjonsbehandling i forbindelse med realisering av planen.

I bestemmelsene som er fremsendt i forslaget til planendring er det to bestemmelser som følger uendret fra den opprinnelige planen. Dette er bestemmelser som omhandler «Mindre vesentlige unntak» og «Privatrettslige avtaler». Rådmannen vurderer at «Mindre vesentlige unntak» viser til dispensasjonsadgangen som reguleres av plan- og bygningslovens kap 19 og at privatrettslige avtaler ikke kan reguleres av kommunal planmyndighet. Adgangen til unntak fra planer reguleres i sin helhet av loven og Rådmannen vurderer på bakgrunn av dette at begge bestemmelsene kan fjernes.

I forbindelse med at det skal anlegges lekeplass internt på eiendommen gbnr 130/18 er det etablert en rekkefølgebestemmelse i planforslaget som skal sikre realiseringen. Forslaget til bestemmelse lyder som følger; «*Når 4 enheter har fått brukstillatelse, skal lekeplassen etableres.*» Rådmannen vurderer at bestemmelsen må klargjøres ved å omskrives slik; «*Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest på femte bruksenhet på bnr 18 skal lekeplassen være opparbeidet.*»

Som følge av digitalisering av planforslaget er det etablert en sone med annen veggrunn – grøntareal langs kjørevegen for å sikre arealer til grøfter og snøopplag. I plankartet, som er fremsendt med planforslaget, er avkjørselen til eiendommen gbnr 130/12 regulert bort. Rådmannen vurderer at dette ikke kan gjennomføres uten at det vises en alternativ adkomst til eiendommen. Eksisterende avkjørsel til eiendommen må derfor reguleres inn i plankartet. Rådmannen vurderer videre at dette ikke er nødvendig for avkjørsler som ikke berører offentlig veg.

Rådmannen kan ikke se at det er fremsendt plankart i SOSI-format etter siste revisjon. Det må ettersendes vedlagt dokumentasjon på feilfri SOSI-kontroll.

Forøvrig vurderer Rådmannen at planendringen viser en god arealdisponering og arealbruk. Og at ROS-analysen, som er vedlagt planforslaget, kan godkjennes slik den foreligger.

**Vedtak:**

Midtre Gauldal kommune vedtar mindre endring av reguleringsplan for Bakkgerdet boligfelt med plankart sist revidert 16.10.2018 og bestemmelser sist revidert 16.10.2018 med de endringer som følger av vilkårene.

Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 12-14.

Det settes følgende vilkår:

- Plankart (pdf) må oppdateres med alle behandlinger
- Vedtatt plankart må oversendes i SOSI-format med dokumentasjon på gjennomført SOSI-kontroll
- Karttekniske endringer, som følge av denne behandlingen, må utbedres og fremsendes før det kan gis tillatelser med hjemmel i plan
- Eksisterende avkjørsel til eiendommen gbnr 130/12 må reguleres inn i plankartet. Fellesbestemmelsen som omhandler avkjørsler må endres tilsvarende.
- Rekkefølgebestemmelse knyttet til lekeplassen må endres i tråd med vurderingen
- Bestemmelsene for «Mindre vesentlige unntak» og «Privatrettslige avtaler» fjernes i sin helhet
- Byggegrensen i område for renovasjonsanlegg endres slik at denne følger formålsgrensen til formålet renovasjonsanlegg

*Karttekniske endringer må endres av tiltakshaver/plankonsulent. Endringer av planbestemmelser gjennomføres av kommunen.*

**Klageadgang**

*Vedtaket kan påklages til **NPM-utvalget**. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.*

*En part har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter jfr Forvaltningslovens § 18, for så vidt ikke annet følger av reglene i §§ 18 til 19.*

Med hilsen

Peter Dew  
Enhetsleder

Ola Hage  
Rådgiver

*Dette dokumentet er elektronisk signert, og krever ingen håndskreven signatur.*

Kopi til:  
KYSTPLAN AS   Storhaugveien 8   7240   HITRA