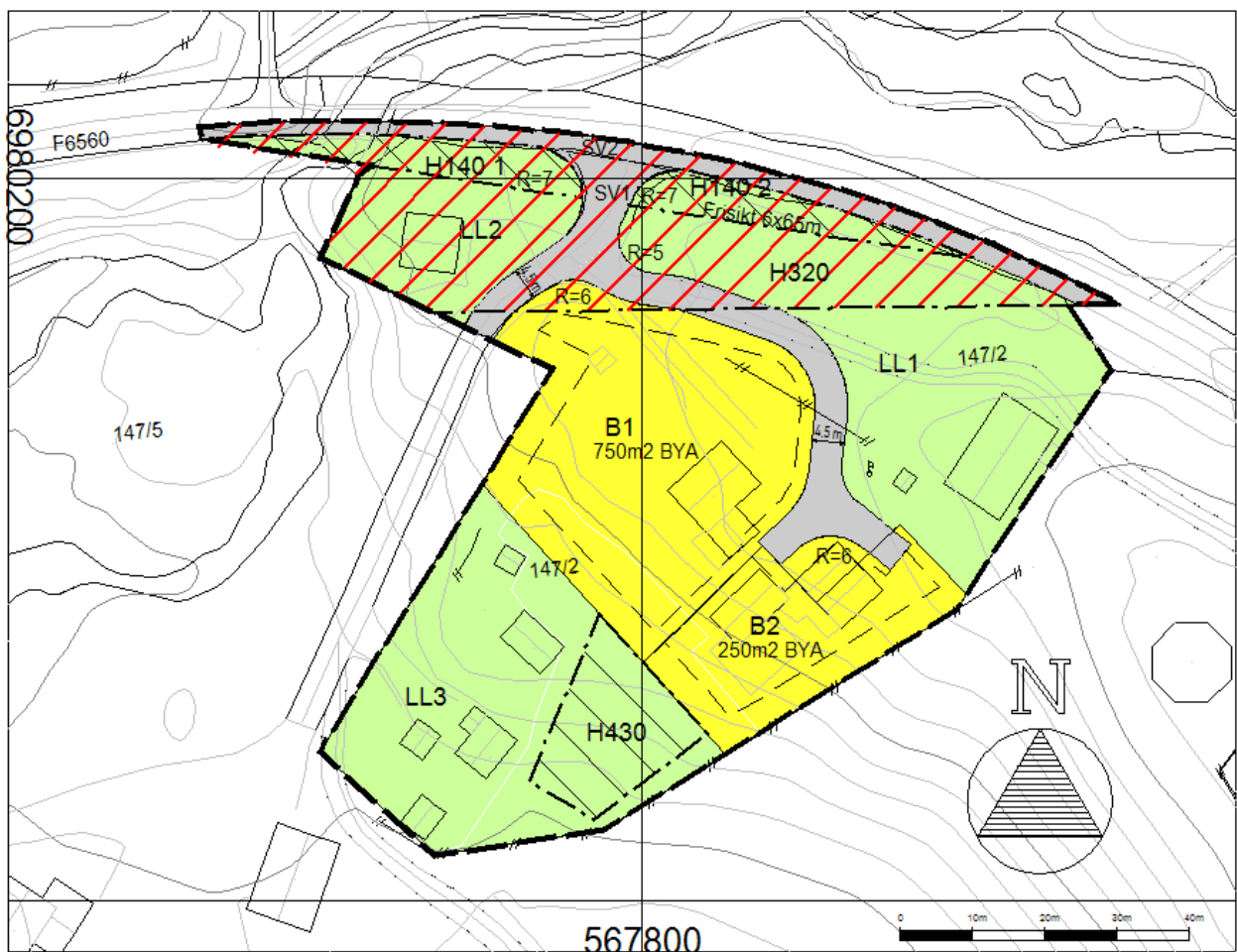


2018010, planbeskrivelse:

Detaljregulering for boligtomt på gnr/bnr 147/2, Hagebakken



Planen viser boligtomt ved eksisterende våningshus på Hagebakken i Midtre Gauldal kommune.

Utarbeidet av :	3Dsmia, Haugavegen 45, 6686 Valsøybotn	Åse Bergset; post@3dsmia.no 99 57 89 22
Oppdragsgiver/ tiltakshaver:	Jorid Flatås-Ulvund, Naustbukta 17, 6620 Ålvundeid	Jorid Flatås-Ulvund joridulvund@icloud.com 48 00 46 84

Plandokument	Dato	Revisjon
Planomtale (dette dokumentet)	08.02.2019	
Planbestemmelser	08.02.2019	
Plankart	08.02.2019	
Vedlegg 1, ROS-analyse	24.01.2019	
Vedlegg 2, Kopi av referat fra oppstartmøtet	06.11.2018	
Vedlegg 3, Kopi av oppstartvarsel, adresseliste og innspill		

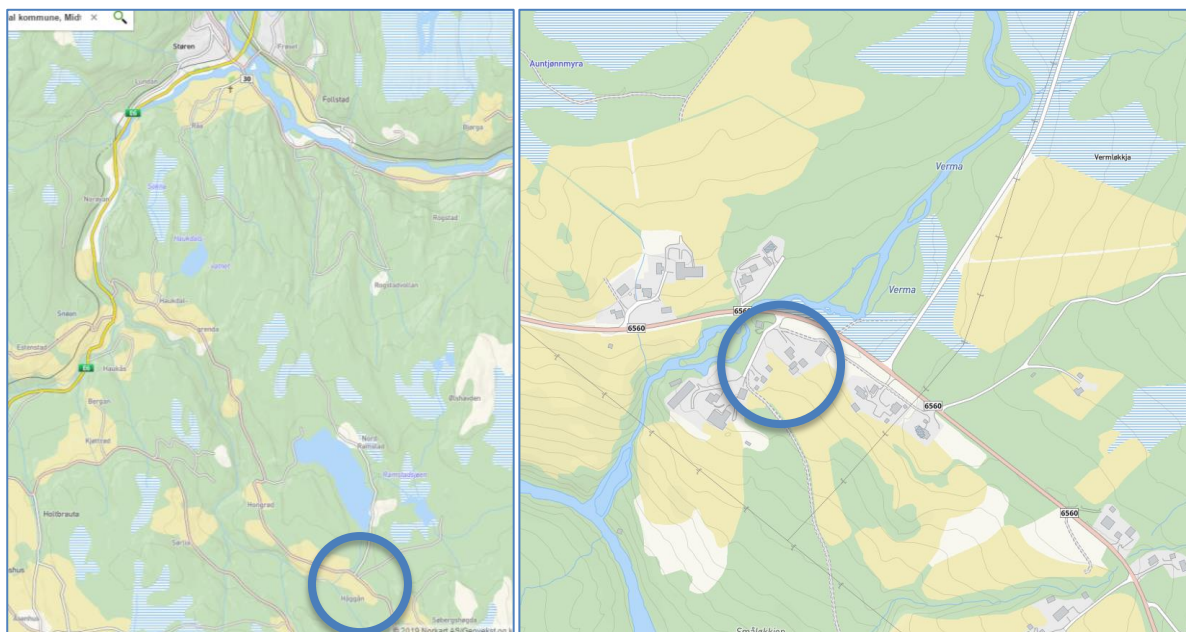
INNHOOLD

1	Om planprosessen.....	2
1.1	Formål.....	2
1.2	Prosess og medvirkning.....	2
1.3	Planstatus i området og aktuelle føringer for planarbeidet.....	3
1.3.1	Kommuneplanen sin arealdel (KPA).....	3
1.3.2	Planen sitt forhold til KU-forskrifta.....	4
1.3.2	Aktuelle retningslinjer og veiledere.....	4
1.3.3	Reguleringsplaner i nærområdet.....	4
1.3.4	Føringer fra oppstartmøtet.....	5
2	Om nærområdet.....	5
3	Løsninger i planen.....	7
3.1	Avkjørsel og parkering.....	8
3.2	Teknisk infrastruktur.....	8
3.3	Universell tilpasning.....	8
3.4	Støy, støv og forurensing.....	9
3.5	Areal avsatt til boligformål.....	9
3.6	Arealdisponeringene etter formål.....	9
3.7	Utbyggingsavtaler og rekkefølgekrav.....	10
4	Virkninger av planen.....	10
4.1	Kulturminner, landbruk, naturverdier og friluftsliv.....	10

4.2	Risiko og sårbarhet	10
4.3	Barn og unge	10
4.4	Naturmangfold	10
4.5	Klima og miljø	11
4.6	Samsvar med overordna føringer	11
5	Innspill til planarbeidet	11
6	Sammendrag	12

1 OM PLANPROSESSEN

3Dsmia har utarbeidet denne planen på vegne av tiltakshaver, Jorid Flatås-Ulvund. Planen har fått tildelt Plan-ID 2018010 av Midtre Gauldal kommune. Planområdet sin beliggenhet er vist under.



Figur1 viser planområdet i Sokndal, Midtre Gauldal kommune (kilde; www.kommunekart.com).

1.1 FORMÅL

Tiltakshaver bodde sine første leveår i våningshuset på Hagebakken, og har benyttet «stabburet» som hytte i mange år. Hun har avtale om bruksrett til stabburet, -med tilhørende del av uthus, og vegrett frem til bygget. Nå ønsker hun og mannen å flytte til Hagebakken. Denne planen har som formål å skaffe løyve til å dele i fra stabburet og etablere en til bolig i det eksisterende gårdstunet på Hagebakken.

1.2 PROSESS OG MEDVIRKNING

Det ble avholdt oppstartsmøte den 6. november 2018 på Støren, og kommunen støttet oppstart av planarbeidet. Det ble sent ut oppstartvarsel til relevante instanser, hjemmelshavere og naboer den

21. november 2018. Planarbeidet ble også annonsert i Gauldalposten og på Midtre Gauldal kommune sin hjemmeside. Kopi av møtereferat, oppstartsvarselet og adresseliste er vedlagt plandokumenta.



Fig. 2: Flyfoto av gårdstunet på Hagebakken (www.norgeskart.no)

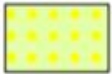
1.3 PLANSTATUS I OMRÅDET OG AKTUELLE FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Planen skal utarbeides i samsvar med plan og bygningslova og relevante forskrifter og retningslinjer. I kapitlene under er de viktigste føringene for denne planen lista.

1.3.1 KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL (KPA)

Planområdet er avsatt til LNF (sone 3I) i kommuneplanens arealdel (KPA) vedtatt 26.04.2010, med plan-ID 2010007. KPA tillater fradeling av spredte boligtomter i den aktuelle sonen, men det kreves reguleringsplan for boliggruppe med mer en 3 enheter.

SONE 3.

 **LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER MED FORBUD MOT SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE, MEN DER DET KAN TILLATES SPREDT BOLIG- OG ERVERVSBEBYGGELSE.**

Innenfor disse områdene kan det tillates spredt bolig- og ervervsbebyggelse. For utbygging som innebærer at det oppstår en gruppebebyggelsesplan på 3 eller flere boliger/ervervsbygg kreves bebyggelsesplan før tillatelse kan gis. Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere registrert kulturminne enn 100 m, nærmere verna vassdrag enn 100 m og ikke på jordbruksareal klassifisert som fulldyrka jord (jfr. revidert gårdskart per feb. 09). På følgende kriterier skal det foretas en samlet vurdering med utgangspunkt i at bebyggelse ikke bør lokaliseres i viktige eller svært viktige skogarealer (jfr. temakart klassifisering av skog juni 08), i viktige kulturlandskap (jfr. temakart mars 07), i prioriterte beiteområder (jfr. beitebruksplankart des. 02), i prioriterte naturtypeområder (jfr. naturtypekart mars 09) eller i viktige viltområder (jfr. viltkart mai 08).

Fig. 3: Utsnitt av bestemmelsene fra kommuneplanen sin arealdel for planområdet. (kilde; www.mgk.no).

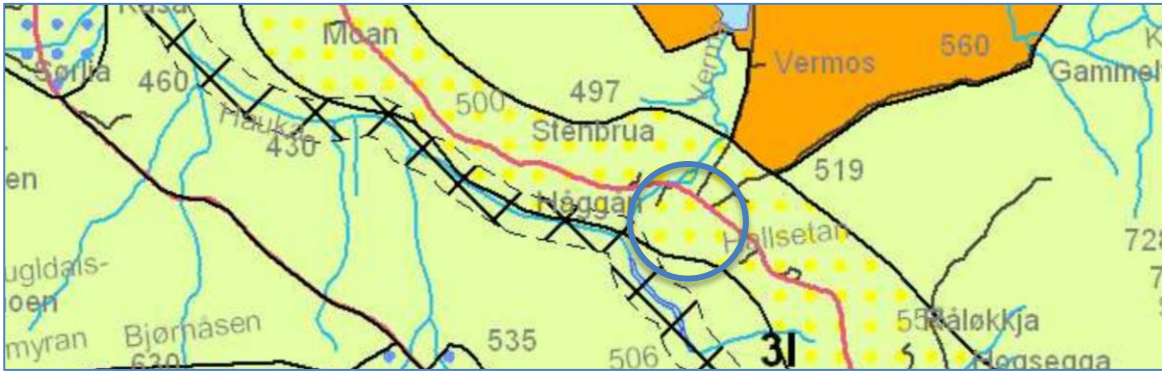


Fig. 4: Utsnitt av kommuneplanen sin arealdel (kartet) for planområdet. (kilde; www.mgk.no).

1.3.2 PLANEN SITT FORHOLD TIL KU-FORSKRIFTA

Planen skal utarbeides i samsvar med overordna kommuneplan, -hvor konsekvensene er utredet, og planen er dermed unntatt krav om konsekvensutredning, jmfør Forskrift om konsekvensutredninger, §6, c. Planlegger og tiltakshaver har drøfta forholdet til KU-forskrifta med Midtre Gauldal kommune i oppstartsmøte 06. november 2018, og kommunen deler dette synet.

1.3.2 AKTUELLE RETNINGSLINJER OG VEILEDERE

Planarbeidet skal også ta hensyn til:

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Staten sine retningslinjer for støy (T1442) og luft (T1520) i arealplanlegging
- DSB og NVE sine retningslinjer og veiledere vedrørende samfunnsikkerhet og naturfare.
- Statens vegvesen, vegnormal N100 (2018)
- Envina sine retningslinjer for renovasjon
- Veileder for reguleringsplaner, og kart- og planforskriften

1.3.3 REGULERINGSPLANER I NÆROMRÅDET

Det eksisterer to reguleringsplaner i nærområdet (se figur under). Reguleringsplan for Ramstadsjøen (2005001) og reguleringsplan for Bakkebo (2009006), men den nye planen kommer ikke i direkte kontakt med nevnte planer.



Fig. 5: Eksisterende reguleringsplaner i nærområdet (kilde www.mgk.no)

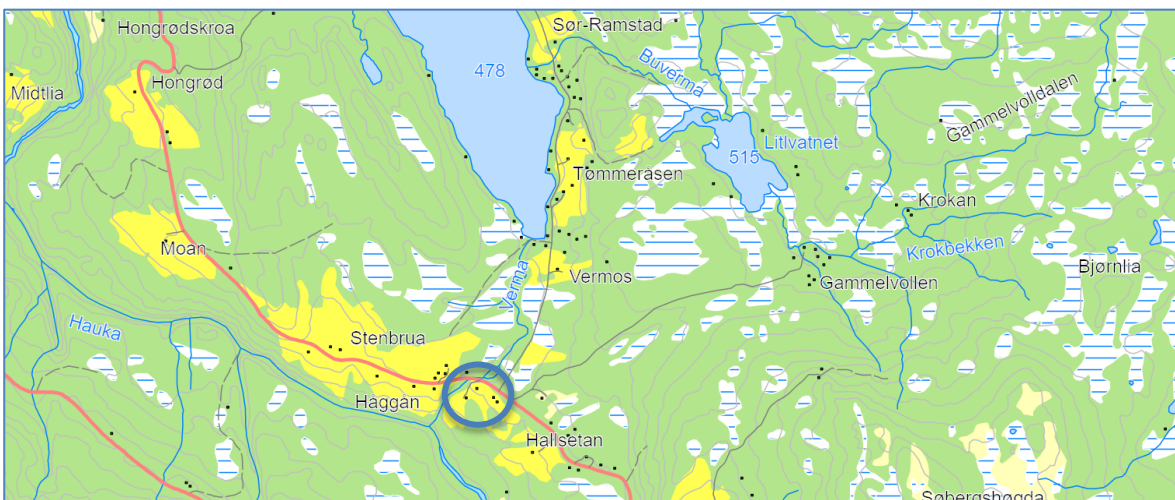
1.3.4 FØRINGER FRA OPPSTARTMØTET

Midtre Gauldal kommune krever i oppstartmøte at eiendomsgrensene langs fylkesvegen skal påvises før planen kan behandles. Videre ber kommunen om at planforslaget baseres på utredninger vedr.:

- Veg/tilkomst/parkering for tomta
- Avløpsordning og vannforsyning
- Barn og unges interesser
- Kulturminner, landbruk, naturverdier og friluftsliv

2 OM NÆROMRÅDET

Planområdet ligger, ca. 1 mil i luftlinje sør om Støren, langs fylkesveg 6560, og ved avkjørselen til Ramstadsjøen (se figur under).

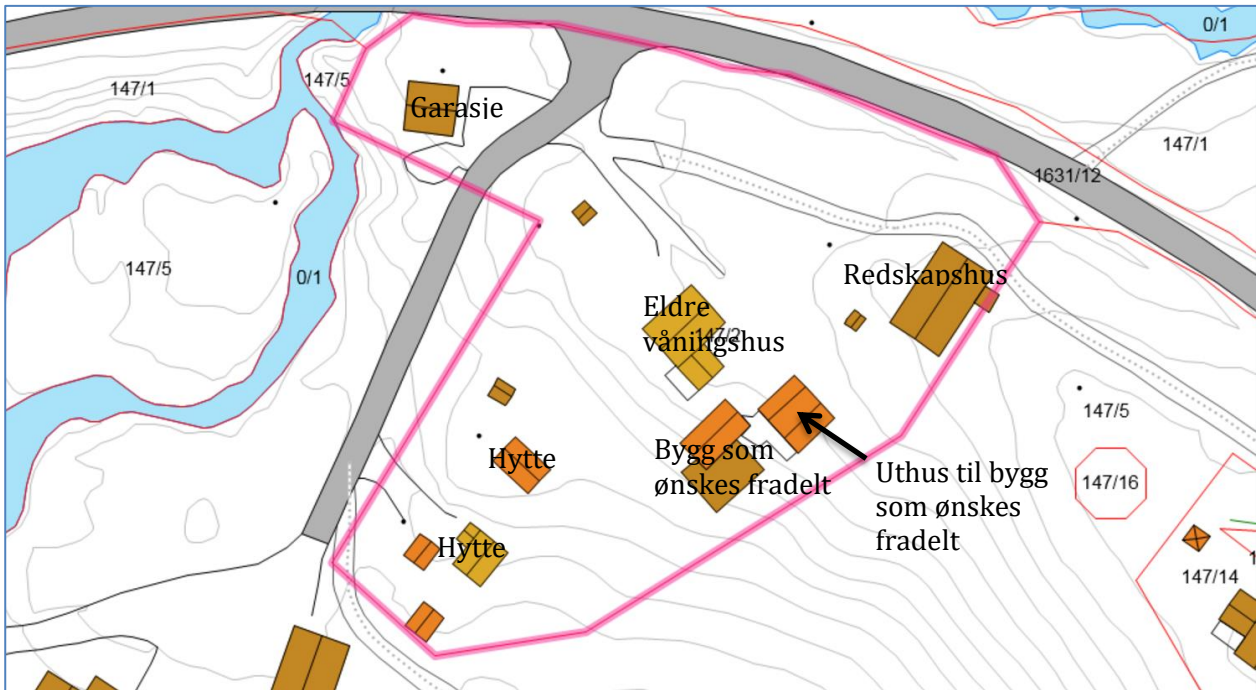


Figur 6: Hagebakken og nærliggende grender sør om Ramstadsjøen i Midtre Gauldal kommune.

Gnr/bnr 147/2 er en større eiendom med flere skogteiger, og en «innmarksteig» som rommer det gamle gardstunet på landbrukseiendommen. Reguleringsplanen omhandler bare den siste nevnte teigen, og denne har et areal på 6,6 daa.



Figur 7 viser det påbygde stabburet, like øst for det gamle våningshuset på gården.



Figur 8: Hagebakken og arealdisponeringen på teigen i dag.

Teigen grenser til fylkesveg i nord, veg til nabo/elva Verma i vest, og dyrka mark i sør og øst. En eldre veg går over tomte like sør for nåværende fylkesveg. Det er grisgrendt i området, men planområdet er omkransa av tre naboer/gardstun som ligger omtrent i 100-meters avstand.

Hytta som ønskes fradelt som boligtomt, er registrert som annekks i matrikkelen, og var i utgangspunktet et stabbur. Stabburet er påbygd (2015) og modernisert til et isolert bygg med bolig-fasiliteter og areal på 120 m². I tillegg disponerer tiltakshaver halvparten av et uthus like inntil hytta.



Fig. 9: Foto over viser 2 små hytter på eiendommen (sett fra nord), og eldre våningshus (sett fra vest)

Nordvest for stabburet, ligger det gamle våningshuset på gården, og mellom hytta og fylkesvegen ligger et redskapshus. Sør om våningshuset, og noe lavere i terrenget ligger det 2 små, eldre hytter.

Den eksisterende avkjørselen til eiendommen (og naboeiendommen i sør) har god sikt, og er tilnærmet flat i en avstand på ca. 30 meter fra fylkesvegen. Fylkesvegen har 60-sone forbi tunet.



Fig. 10: Foto om viser sikt mot vest (til venstre) og mot øst. Fv. 6560 har 60-sone på strekket.

Det er dagligvarebutikker i Sokndal og Budal, andre sørvisfunksjoner ligger på Støren, ca 13 km fra planområdet. Det er flere barnehager i kommunen, og den nærmeste er ca 6 km fra planområdet. Det er skoler i Sokndal og på Støren.

3 LØSNINGER I PLANEN

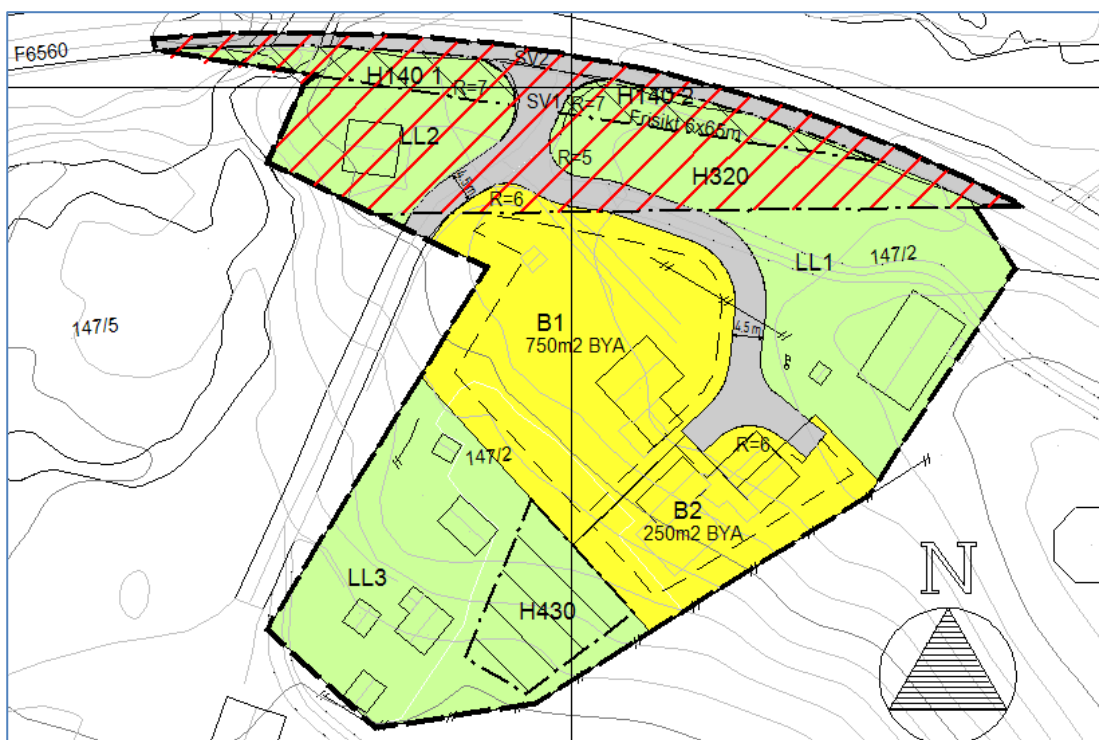


Fig. 10: Utsnitt av plankartet.

I dette kapitlet går vi gjennom argumentasjonen for løsningene i planen. Naturfare og samfunnssikkerhet er drøftet i vedlagte ROS-analyse.

Plangrensa er lagt i eiendomsgrensa til innmarksteigen på gnr/bnr 147/2. I oppstartsmøtet ble det også krevd vi skulle inkludere fylkesvegen til senterlinje i planarealet. Det totale planarealet er dermed på 7 daa.

3.1 AVKJØRSEL OG PARKERING

Det er opparbeidet avkjørsel til tunet (og naboen i sør) og til bygget som skal deles i fra., Avkjørselen fra fylkesvegen har tilnærmet flat vegbane i en avstand på ca 30 meter fra fylkesvegen, og gode siktforhold. Fartsgrensen på fylkesvegen er 60 km/t forbi planområdet.

Planen viser eksisterende avkjørsel fra Fv 6560, med R=7 og bredde 4,5 meter som i dag. Denne løsningen er klarert med Statens vegvesen. Så viser planen omlagt avkjørsel til den nye boligen, for å skape rom rundt det eksisterende våningshuset i tunet. Det er opparbeidet oppstillingsplasser for biler ved begge boligene i dag (i tilknytning til viste vegtrase).

ÅDT på fylkesvegen er på 370, og fartsgrensen er på 60 km/t. I følge ny vegnormal, N100, skal frisisikt på Hø2 veg, være 6 m x stoppsikt=65 meter som vist på plankartet.

3.2 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det er innlagt vann i huset som skal deles i fra, fra privat brønn ved Ramstadsjøvegen. Brønnen er felles for bolig/fritidsbolig innenfor planområdet, og nabohusa på gnr/bnr 147/27 og 147/2. I følge tiltakshaver leverer brønnen veldig godt vann, uten at dette er dokumentert.

Planen viser areal på 348m² til infiltrasjonsgrøft (H430, rekkefølgegrav) nedenfor husa, og på egen grunn. Grøfta ligger på tidligere dyrka mark, og sandgrunn, og den endelige lengda på grøfta vil avhenge av infiltrasjonsevnen til grunnen. Planbestemmelsene inneholder rekkefølgegrav om at infiltrasjonsgrøfta skal være etablert, -og godkjent før hytta på den nye tomte kan godkjennes som bolig.

Det er renovasjonsordning langs fylkesvegen, og beboerne setter dunkene i avkjørsel langs vege. Envina har opplyst (på telefon) at de ønsker at dunker for renovasjon skal plasseres maksimalt 5 meter fra fylkesvegen/avkjørsel. Beboerne vil sette dunkene ved avkjørselen før Envina kjører runden. Statens vegvesen har akseptert denne løsningen (i frisisiktsonen).

Det går høyspent nord for fylkesvegen. Tunet på Hagebakken og «annekset» er tilkoplest strøm.

3.3 UNIVERSELL TILPASNING

Bygget som skal fradeles er oppført uten spesiell universell utforming. Men bygget er på ett plan, og kan tilpasses for eksempel rullestolbrukere. Det er tilnærmet flat tilkomst til utgangsdøra, også fra tilkomst som vist i reguleringsplanen.

3.4 STØY, STØV OG FORURENSING

Planen viser byggegrenseavstand på 4 meter fra nabo i øst (dyrka mark), og langs eksisterende bygg/eiendomsgrense mellom våningshuset og stabburet, 4 meter fra avkjørsel til nabo (i sør) og 25 meter fra senterlinje fylkesveg. Statens vegvesen har akseptert denne grensa på telefon. I Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy og støv (T-1442/2016), er maksimal støy på uteområder ved bolig (uteopphold/fasade) satt til L_{den} 55 dB. På Statens vegvesen sin innsynsløsning for støy (<http://vegvesen.maps.arcgis.com/>), kommer det frem at boligområdene i planen ikke ligger innenfor SvV sin støysone som viser støyverdier over L_{den} 55 dB (se figur under).



Fig. 11: SvV, støysone langs fylkesvegen.

Det er ikke kjent at grunnen er forurenset. Bestemmelsene til planen inkluderer krav om massehåndtering dersom forurensa masser blir avdekket. I perioder vil beboerne bli utsatt for gjødsellukt og støy fra jordbruksarealet inntil bygget.

3.5 AREAL AVSATT TIL BOLIGFORMÅL

Boligområda (B1 og B2) er avgrensa mot eksisterende eiendomsgrenser i vest og øst, dyrka mark i sør (se figur 7), og mot tilkomstvegen i nord. Eiendomsgrensa mellom den nye tomten og våningshuset er lagt midt mellom de eksisterende bygga. Regulert eiendomsgrense går midt gjennom uthuset som tiltakshaver (og våningshuset) har delt bruksrett til. Den nye tomten er vist med areal på 658 m².

Utnyttingsgraden er satt til 250 m² innenfor B2, og 750 m² innenfor B1. Dette inkluderer bebyggd areal, terrasser og oppstillingsareal for biler. Per i dag er det en bygningsmasse på ca 220 m² innenfor B2, og ca. 140 m² innenfor B1. Dermed har fremtidig eier av ny boligtomt mulighet for å bygge ytterligere ca. 30 m² på tomten i fremtiden.

3.6 AREALDISPONERINGENE ETTER FORMÅL

Planformål	Formålsnavn	Areal (m ²)
Boligbebyggelse	B1 og B2	2248,8
Vegareal	SV1 Og SV2	857,6
Landbruksareal	LL1, LL2 og LL3	3926
Totalt		7032

Tabellen over presenterer arealdisponeringen i planen sortert etter formål.

I tillegg er det vist hensynssone (flomfare) i samsvar med NVE sine kart, frisiktsone på 6 m x 65 m, og hensynssone for rekkefølgekrav (infiltrasjonsgrøft) med areal på 370 m².

3.7 UTBYGGINGSAVTALER OG REKKEFØLGEKRAV

Det er stilt krav i planbestemmelsene om at avløpsanlegg (/infiltrasjonsgrøft) må være godkjent før bygget på tomte kan godkjennes som bolig.

4 VIRKNINGER AV PLANEN

I dette kapittelet drøfter jeg planen sine virkninger og forhold til føringer.

4.1 KULTURMINNER, LANDBRUK, NATURVERDIER OG FRILUFTSLIV

Det er ingen kjente registreringer av kulturminner eller spesielle naturverdier innenfor planområdet (www.naturbase.no).

Like øst for planarealet er det en dyrka teig, og det kan oppstå interessekonflikter i forbindelse med onnearbeid (lukt/støy). Bygget som skal reguleres til bolig står der i dag, og avstanden til nabogrensa / dyrka marka er bare 5 meter på det korteste. Det er vanskelig å innføre bøtende tiltak i planen siden bygget er etablert så nære landbruksarealet. Men, omregulering av arealet til bolig vil heller ikke medføre juridiske konsekvenser (/restriksjoner) for landbruksdriften.

Vest for planarealet renner Verma, som sammen med andre elver representerer en landskapsverdi og biologisk ressurs. Den nye boligen ligger ca. 54 meter fra Verma (korteste avstand). Eventuell forurensning fra boligen vil ikke ende opp i Verma siden terrenget har fall bort fra elva. Planen regulerer også eksisterende våningshus til bolig (etter ønske fra Midtre Gauldal kommune i oppstartsmøte), og denne tomte ligger inntil 20 meter fra Verma. Men mellom tomte og Verma går det en gårdsveg i dag, og omreguleringen vil dermed ikke medføre inngrep nærmere elva enn i dag.

4.2 RISIKO OG SÅRBARHET

Ros-analyse er vedlagt planen, og konkluderer med at tiltaket kan realiseres uten at det medfører fare for samfunnssikkerhet i planområdet. Planbestemmelsene stiller likevel krav om håndtering av masser, ved eventuelle funn av usikre masser eller forurensning.

4.3 BARN OG UNGE

Forholdene for barn og unge i området er gode, med store friluftsområder, og mye plass til fysisk utfoldelse. Avstanden til skole og barnehage er relativt lang. Det er ikke opparbeidet bussholdeplasser i nærheten, men bussene stopper i avkjørsler på den lite trafikkerte fylkesvegen, og det er bussavganger tilpasset skolebarn. Det er ikke opparbeidet gangveger langs fylkesvegen. En realisering av planen vil ikke medføre ulempe for barn og unge sine interesser.

4.4 NATURMANGFOLD

Planen og en realisering av den, er vurdert i samsvar med prinsipper for offentlig beslutningstaking jfr. Naturmangfoldlovens §§ 8-12:

§8: Det er ingen registreringer av spesielle arter innenfor planarealet på www.naturbase.no. Planarealet er lite og oversiktlig, og vi mener kunnskapsgrunnlaget er godt.

§9: Kunnskapsgrunnlaget (www.naturbase.no/) er tilstrekkelig, da arealet er lite og oversiktlig. Planområdet omfatter eksisterende bebyggelse, -og arealet har vært bebygget i mange år. Omdisponering av en del av arealet (fra LNF til boligformål) vil ikke medføre konsekvenser for biologisk mangfold, (før var prinsippet).

§10: Omdisponering til bolig vil ikke påvirke økosystem på tomte, og økosystemer på tomte har etter all sannsynlighet liten verdi for naturmangfoldet.

§11: Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver, men vi mener at miljøforringelsen er minimal/ikke til stede for dette tiltaket.

§12: Utbygging og drift av området skal ikke gjøre unødig skade på miljøet. Omdisponering av arealet (til boligformål) ikke medfører skade på miljøet.

Det kan ikke påvises effekter av tiltaket på truet, nær truet eller verdifull natur.

4.5 KLIMA OG MILJØ

Det er lang avstand til skole, barnehage og nærbutikk, og inntil transport er klimanøytralt, har dette negative konsekvenser. Men bruk av eksisterende bygninger (til bolig) og eksisterende infrastruktur (kontra nybygging) er positivt for klimaet. Bygget på tomte har torvtak, og bidrar til å binde CO². Nye boliger (/innbyggere/naboer) i Soknedal, bidrar til å holde folketallet oppe, og øker sjansen for at de eksisterende bolighusene i bygda vil være bebodde. Dette medfører mindre nybygging og dermed mindre klima- og miljøbelastning.

4.6 SAMSVAR MED OVERORDNA FØRINGER

Planen viser boligbebygging på tomte, og kommuneplanen tillater dette. Planforslaget er heller ikke i strid med andre føringer som lista i kap. 1.3.2 og 1.3.4. Midtre Gauldal kommune stilte krav om at eiendomsgrensene mot fylkesvegen ble påvist før planen kunne behandles. Grensepåvisning er bestilt og vil bli gjennomført før planen sluttbehandles.

5 INNSPILL TIL PLANARBEIDET

I dette kapittelet går vi gjennom mottatte innspill til planarbeidet, og drøfter planen sitt forhold til disse.

Avsender/innspill	Vår kommentar
NVE: Peker på nærhet til Verma, og forutsetter at potensiell flomfare blir vurdert i forbindelse med ROS-analysen	Tatt til følge i vedlagt ROS-analyse
NVE; Anbefaler at vi bruker NVE sine veiledere og verktøy (karttjeneste), Veileder 2/2017, retningslinje 2/2011, og NVEs sjekkliste for reguleringsplan.	Planen er liten og oversiktlig, men NVE's karttjeneste er brukt.
Mattilsynet: Viser til referat fra oppstartsmøte, og forventer at lokale brønner blir kartlagt.	Tiltakshaver (med lokalkunnskap) kjenner bare til brønnen hun selv disponerer sammen med naboene.
Envina: Oversender alternative løsninger for	I telefonsamtale (17.01.19) har Envina

renovasjon (for eksempel. nabosamarbeid), og stiller krav til fysisk akseptabel utforming av oppstillingsplass for Envinas renovasjonsbiler	godkjent løsning der dunkene settes ved avkjørsel til fylkesveg.
Statens vegvesen (Svv): Ber om byggegrense mot fv. blir vist i kart.	I telefonsamtale 22.01.2019 har Svv godtatt byggegrense på 25 meter og at renovasjonsdunkene kan settes ved avkjørsel. Svv opplyste også om en ÅDT på 370.
Trøndelag fylkeskommune: Minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i Kulturminnelova.	Tatt til følge i planbestemmelsene.
Fylkesmannen i Trøndelag (FM): FM viser minner om at fulldyrka jord ikke skal bygges ned, at det kan oppstå konflikt mellom landbruk og boliginteresser, og at vi skal vurdere bøtende tiltak. Minner om at T-1442/2016 og T1520 (støyforurensning) skal ligge til grunn for planen. Minner om at planen skal ta hensyn til miljøkvaliteter og naturmangfoldet, -spesielt rundt Verma. Minner om at ROS-analyse skal følge planforslaget	Mulig konflikt med landbruksdrift er vurdert (se kap 4.1). Støyforholdene på tomten vil bli akseptable (se kap. 3.4). Dette er drøfta i kap. 4.1. Denne er vedlagt.
Sametinget: Minner om det generelle aktsomhetsansvaret, og presenterer forslag til bestemmelse.	Bestemmelsen er tatt med.

6 SAMMENDRAG

Planen viser boligareal på deler av det gamle tunet på Hagebakken, med mål om å få omdisponert det ene bygget til bolig. Planarbeidet har ikke avdekket alvorlige negative konsekvenser relatert til omdisponeringa av «stabburet», og det har heller ikke kommet kritiske innspill til planarbeidet. Løsningene som planen viser, samsvarer med Midtre Gauldal sine uttalte ønsker i oppstartsmøtet, samt innspill vi har fått til planarbeidet.