

Planbeskrivelse

På oppdrag fra Midtre Gauldal kommune er Norconsult AS, avdeling plan og arkitektur, engasjert til å utarbeide reguleringsplan for Prost Bødtkers vei 10 og 12, samt vurdere endret adkomstmønster for den del av eksisterende adkomst- og parkeringsområde for Gauldal skole og kultursenter som ligger inntil Prost Bødtkers vei.

Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller: Midtre Gauldal kommune, eiendom og kommunalteknikk.

Plankonsulent: Norconsult AS, avdeling plan og arkitektur, Trondheim

Bakgrunn:

Eksisterende bebyggelse på eiendommen gnr. 45, bnr. 1, fnr. 50 på Støren i Midtre Gauldal er revet og eiendommen ønskes bygget ut med omsorgsboliger. Det er ønskelig å se utbyggingen i sammenheng med bebyggelse og drift av naboeiendommen i øst, Prost Bødtkers vei 10.

Det er behov for å vurdere endret adkomstmønster for den del av eksisterende adkomst- og parkeringsområde for Gauldal skole- og kultrsenter som ligger inntil Prost Bødtkers vei.

Planområde har et samlet areal på ca. 9,2 daa



Figur 1. Oversiktskartet som viser plassering av planområdet på Støren.

Planprogram.

Med bakgrunn i at forventet utbygging er i samsvar med overordnet arealplaner og ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn (jmfør pbl § 12-9) og heller ikke omfattes av vedlegg I eller II i forskrift om konsekvensutredning av 21.06.2017, har kommunen avgjort at planlagt tiltak ikke har et omfang eller virkning som gjør at det kommer inn under de krav som forutsetter konsekvensutredning, eller krav om utarbeidelse av eget planprogram.

Gjeldene arealplaner og planstatus

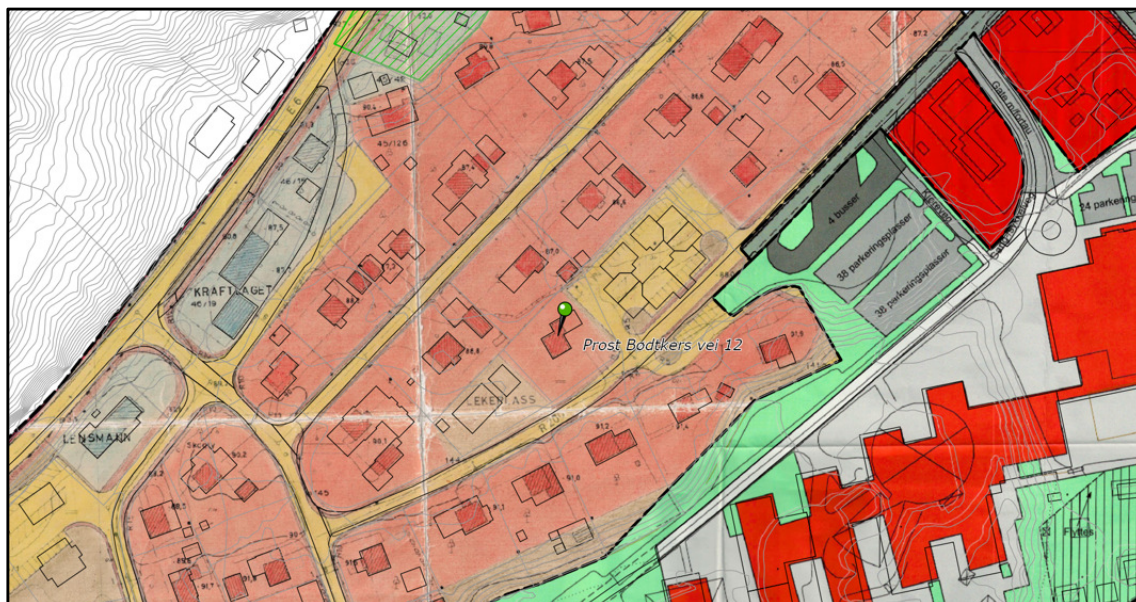
I kommunedelplan for Støren 2014-2026, vedtatt 23.06.2014, er arealet som inngår i planområde vist som boligområde (Prost Bødtkers vei 12) og offentlig eller privat tjenesteyting (Prost Bødtkers vei 10 og offentlig parkeringsplass)

Planområdet omfattes ikke av hensynssoner vist i kommunedelplan.

I følge kommunalt web-kart inngår eiendommen i reguleringsplan for Basmoen og Kalvtrøa, vedtatt 19.05.1967, planident 1967004. Eiendommen er regulert til boligformål.

Deler av Prost Bødtkers vei er med i reguleringsplan for Basmoen/GSK, planident 2009001, vedtatt 19.01.2009.

Området som omfattes av park og parkeringsplassene er regulert i bebyggelsesplan for Basmoen/GSK, planident 2009004, vedtatt 31.03.2009.



Figur 2. Utsnitt av kommunalt web-kart som viser regulerings situasjonen. Prost Bødtkers vei 12 vist med grønn pilhode.

Statlige retningslinjer/rammer/føringer

Følgende kommer til anvendelse i planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging, retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbygger for å sikre god steds- og byutvikling. Det skal bl.a. i by- og tettstedsområder og rundt kollektivpunkter legges særlig vekt på høg arealutnyttelse, foretting mv. Planleggingen skal videre bidra til å styrke sykkel og gange som transport.
- Kravene i kapittel II i Naturmangfoldloven.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planlegging skal sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.
- Statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene.

- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) og Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (T-1520) gir føringer for en langsiktig arealdisponering som forebygger støy- og støvproblemer.

Beskrivelse av planområde, eksisterende forhold

Planområdet ligger ca. 0,5 km sørvest for kommunesenteret Støren.

Eiendommen i Prost Bødtkers vei 12 ligger i et boligområde og er ubebygd. Eiendommen er benyttet til boligformål.

Prost Bødtkers vei 10 viser området i en sammenheng. Eiendommen er bebygd med et enetasjers bygg med saltak med en grunnflate på 885 m². Det er 8 boenheter på den 1,6 daa store eiendommen. Dette gir en tetthet på 5 boenheter pr daa.

Trafikkforhold.

Adkomst er via kommunal veg Prost Bødtkers vei fra Rørosveien. Det er opparbeidet gang- og sykkelveg langs Rørosveien, ca. 250 meter øst for planområdet. Ca. 200 meter sør for planområdet går Dovrebanen.

Trafikkmengden i Prost Bødtkers vei er ikke kjent. Vegen har skiltet fartsgrense 30 km/t.

Landskap og grunnforhold.

Planområdet er flatt og ligger på høydekote 88-89, ca. 13 meter over normalvannstand i Gaula.

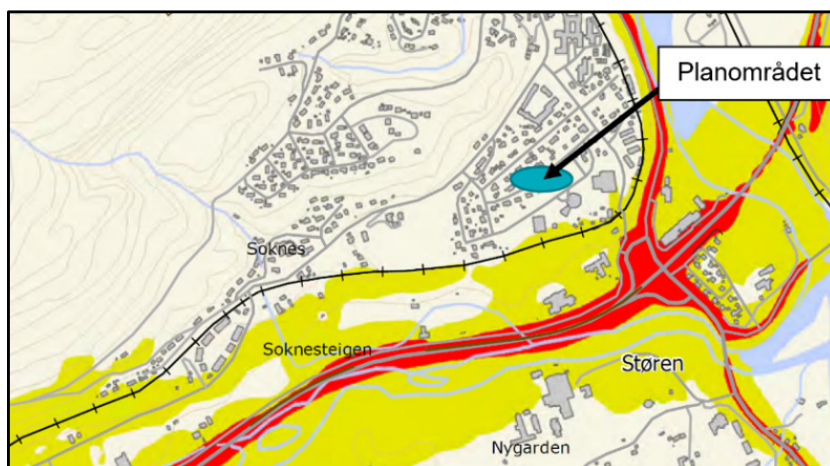
Tilgjengelige data (www.ngu.no) beskriver løsmassene på eiendommene som sammenhengende elve- og bekkeavsetning, med sand og grus som dominerende element.

NVE's aktsomhetskart for jord- og flomskred viser at området ikke er utsatt for flom- og skredfare.

Prost Bødtkers vei 12 er brukt som boligtomt, og det forventes ikke forurensning i grunnen.

Støy og støv.

Det er ikke tilgjengelig kjente rapporter over støy- og støvforholdene inne planområdet. Statens vegvesen sitt overordnet støykart knyttet til E6 tilsier at planområdet ligger utenfor området med støy over 55dB fra trafikken langs E6. Avstand til Dovrebanen tilsier at planområdet ikke blir påvirket av jernbanestøy over 58 dB.



Figur 3. Støykart E6, Støren. Kilde Statens vegvesen.

Barn og unges interesser.

Arealene innen planområdet er ikke tilrettelagt for aktiviteter spesielt knyttet til barn og unge.

Kulturminner.

Det er ikke kjente registrerte kulturminner i planområdet.

Skole og barnehage.

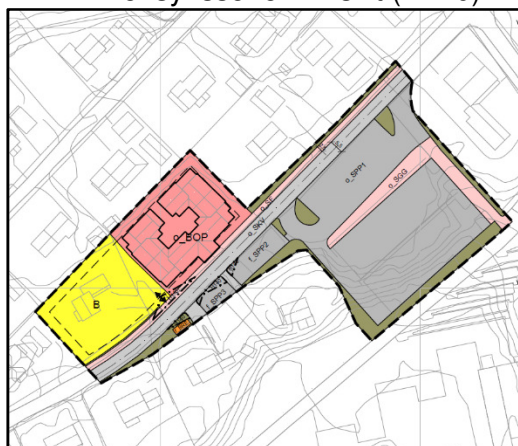
Området er tilknyttet Støren ungdomsskole som ligg ca 100 meter fra planområdet, som en del av Gauldal skole- og kultursenter. Området er videre tilknyttet Støren barneskole som ligger på Soknesøra, med ca. 700 m avstand langs offentlig veg. Støren barnehage ligger ca. 500 meter fra planområdet.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planområdet er inndelt i følgende arealformål og hensynssoner:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (B)
 - Offentlig og privat tjenesteyting (BOP)
 - Renovasjonsanlegg (BRE)
- Samferdselsanlegg
 - Kjøreveg (SKV)
 - Fortau (SF)
 - Gangveg (SGG)
 - Annen veggrunn (SVG)
 - Parkeringsplasser (SPP)
- Hensynssone - Frisikt (H140)



Figur 4. Plankart

Plandata

Arealbruksformål i planen	Boliger Tjenesteyting Renovasjon	Samferdselsareal
Sum grunnareal	2,9 daa	6,4 daa
Ny bebyggelse	BYA ca. 530 m ²	Ikke beregnet
Eksisterende bebyggelse som beholdes	BYA ca. 885 m ²	
Forventet antall boenheter innen planområdet	Til sammen ca. 15 stk	

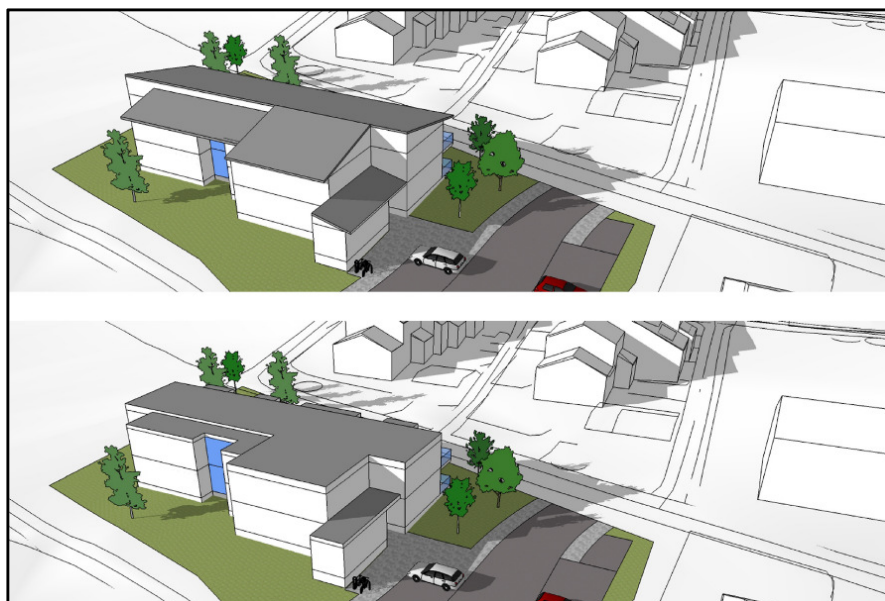
I planområdet er følgende eiendommer med:

- Gnr. 45, bnr. 1, fnr. 50.
Reguleres til boligformål (kode 1112) og fortau (kode 2012). Eid av Opplysningsvesenets fond.
- Del av gnr. 45, bnr. 1, fnr. 65.
Ca. 45 m² tas inn i samferdselsarealet. Eid av Opplysningsvesenets fond.
- Gnr. 3000, bnr. 6.
Reguleres til samferdselsareal (koder 2011, 2012 og 2019). Eid av Midtre Gauldal kommune.
- Gnr. 45, bnr. 349.
Reguleres til offentlig og privat tjenesteyting (kode 1160), boligformål (kode 1112), renovasjonsanlegg (kode 1550) og samferdselsareal (fleire koder). Eid av Midtre Gauldal kommune.

Planlagt bebyggelse

Det er utarbeidet illustrasjonsplan som viser hovedtrekkene for plassering av bebyggelse, utomhusareal, biloppstillingsplasser m.m. Illustrasjonsplanen er ikke bindende for endelig plassering av bygninger og anlegg.

Forventet ny bebyggelse vil ha 7-8 omsorgsenheter med felles oppholdsrom. I tillegg tenkes etablert integrert personalenhet og rom for andre nødvendige funksjoner. Nytt bygg ønskes oppført i to etasjer med saltak og byggehøyde på ca. 8 meter over gjennomsnittlig terreng.



Figur 5. Skisser, eksempel på ulike takutforming.

Skissene i figur 5 viser et eksempel på bygningsutforming benyttet i en annen sak med et 2-etasjers bygg med henholdsvis saltak øverst og med flatt tak nederst.

I planbestemmelsene er det gitt mulighet for å bygge tre etasjer, som tilsvarer byggehøyde kote 100, i Prost Bødtkers vei 10 og 12. Dette for å muliggjøre en økt fortetting i sentrumsnære områder.

I forbindelse med detaljprosjektering av bygget vil det bli vurdert behovet for å bygge kjeller som kan benyttes til boder og garderober. Hver enkelt boenhet vil kunne ha tilgang til egen balkong/veranda. Endelig utforming av bygg er ikke fastsatt.

Etablering av 7 boenheter vil føre til en tetthet på ca. 5 boenheter pr daa. I foreløpige skisser over boenhetene er lagt til grunn en størrelse på leilighetene på ca. 55 m².

Boligbygget bør trekkes mot nord på eiendommen for å få utnyttet utearealet best mulig. Dersom det etableres overbygget gangforbindelse mellom eksisterende bebyggelse på gnr. 45, bnr. 349 og ny bebyggelse på festnr. 50, vil dette kunne medføre reduksjon av en boenhet i eksisterende bygg, men samtidig gi areal for at det kan etableres integrert personalenhet.

Siden tomta er flat vil adkomst til området, bygninger og utearealet kunne tilfredsstillende kravet til universell utforming med hensyn til utforming av parkeringsforholdene, trinnfri adkomst og bygningsmessig tilrettelegging (heis o.l.).

I samsvar med kommunens visjon skal bygg som tilrettelegges for personer med utviklingshemming ha en god henvendelse til veg samt være lett lesbar. Endelig plassering av boligbygget vil bli fastsatt i forbindelse med detaljprosjektering i byggesøknaden.

Ny boligbebyggelse vil kunne ha et fotavtrykk på ca. 500-530 m² BYA. Dette gir en grad av utnytting på ca. 40 % BYA innenfor arealet avsatt til boligformål.

Byggegrenser

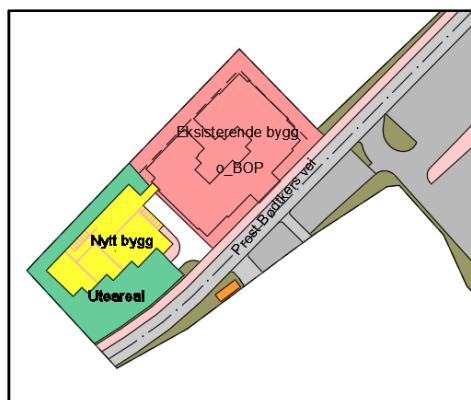
I planforslaget er byggegrensen for ny boligbebyggelse lagt 7 meter fra senterlinje i Prost Bødtkers vei. Mot nabogrensene i nordvest og vest er byggegrensen 4 meter.

I planbestemmelsene er tatt inn at eksisterende takoverdekning ved inngangspartiet i Prost Bødtkers vei 10 tillates plassert inntil 5,25 meter fra senterlinje i Prost Bødtkers vei, i samsvar med nåværende plassering av denne del av bygget.

Uterom

I bestemmelser er satt krav om minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, i fellesareal og/eller som privat uteoppholdsareal. Området skal benyttes til oppholdsareal, lekeplass, møteplass og gangstier.

Etablering av 7 nye boenheter medfører et krav på minimum 350 m² samlet uterom.



Figur 6. Skisser som viser mulig plassering av nytt bygg og uteromsarealet i Prost Bødtkers vei 12.

I situasjonsskissen i figur 6 er vist et totalt uteoppholdsareal på ca. 630 m². Av dette ligger ca. 230 m² i 4-metersområdet mellom ny bebyggelse og nabotomtene.

Utearealet er flatt med gode adkomstforhold. Sammen med byggesøknad skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av planområdet. Utomhusplanen vil vise, i tillegg til felles uteoppholdsareal, hvordan kravet til uteoppholdsareal dekkes på terrengnivå og på leilighetenes balkonger.

Soldiagrammene, basert på bygging av to etasjer, viser at fra formiddag fram til ca. kl. 16 har ca. 75 % av uteoppholdsarealet soltilgang. Etter kl. 16 reduseres soltilgangen gradvis fram til ca. kl. 21 da ca. 40 % av uteoppholdsarealet har soltilgang.

Utoppholdsarealet vil ha noe støy i forbindelse med trafikk i Prost Bødtkers vei. Denne trafikker er så liten at det ikke blir støy over 55 dB.

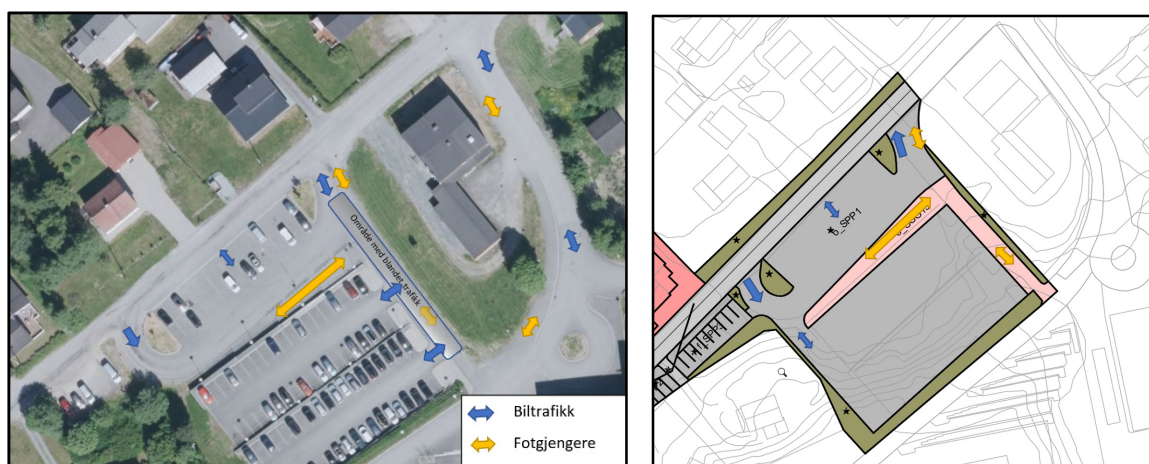
Barn og unge

Det ikke forhold som gjør planområdet uegnet for barn og unge. Det er ikke fortau i Prost Bødtkers vei, men adkomst til skole og andre sentrumsfunksjoner anses likevel tilfredsstillende.

Samferdselsareal og annen infrastruktur

Planforslaget medfører endring i etablert infrastruktur i forhold til bevegelsesmønsteret for motorisert ferdsel i forbindelse med offentlig parkeringsplass knyttet til Gauldal skole- og kultursenter inntil Prost Bødtkers vei. I områdets østre del vil det, særlig ved adkomst buss, være blandet trafikk med motorisert ferdsel og myke trafikanters ferdsel.

Figur 7 viser endret bevegelsesmønster etter gjennomført regulering som følge av at adkomst til biloppstillingsplassene flyttes fra østre side til vestre side av parkeringsplassen. Området med blandet trafikk reduseres.



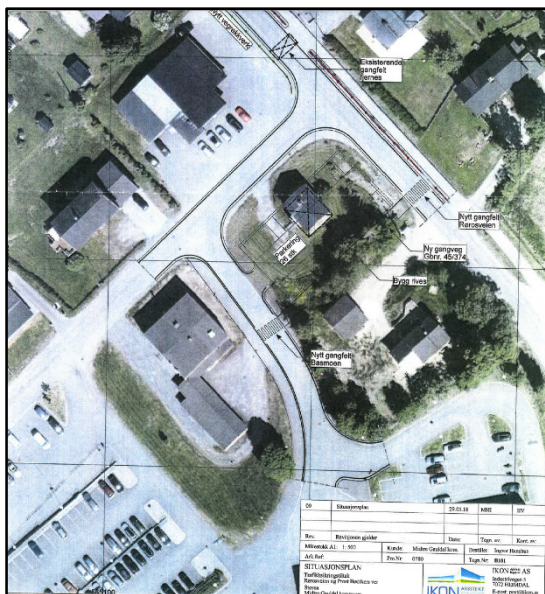
Figur 7. Nåværende bevegelsesmønster til venstre. Nytt bevegelsesmønster etter endret regulering til høyre. Fortau på nordsiden av Prost Bødtkers vei ikke tatt inn i skissen.

I planbestemmelsene er det gitt anledning til å etablere parkering på flere plan. Dette kan skje ved at dagens terreng senkes i den del av parkeringsareal som vender mot sør-øst. Adkomst til ovre plan i parkeringsanlegget detaljprosjekteres i en byggesak.

Den del av Prost Bødtkers vei som går parallelt med den offentlige parkeringsplassen er tatt med i planområdet. Eksisterende vegføring er lagt til grunn med 5,5 meters bredde.

Det er lagt inn 2,5 meter bredt fortau langs nordsiden av Prost Bødtkers vei. Denne vil kunne samordnes med situasjonsplan for trafikksikringstiltak vist i figur 8, som blant annet viser nytt gangfelt i Basmoen og i Rørsvæien.

Fortau langs Prost Bødtkers vei vil gi en mer forutsigbar trafikkavvikling og mer lesbart ferdselsmønster for mye trafikanter.



Figur 8. Situasjonsplan utarbeidet av IKON som viser trafikksikringstiltak i Rørsvæien og Prost Bødtkers vei.

I planforslaget er det satt krav om minimum 0,6 biloppstillingsplass og minimum 1,0 sykkeloppstillingsplass pr. boenhet. I plankartet er avsatt at Prost Bødtkers vei 10 og 12 skal ha felles biloppstillingsplass innen SPP2 og SPP3. Dette er en utvidelse av dagens arealbruk fra 6 til ca.14 parkeringsplasser for bil. Kravet til parkeringsdekning basere seg på tilbakemeldinger gitt i forbindelse med dagens virksomhet i Prost Bødtkers vei 10.

Bebyggelsen vil knytte seg til eksisterende drikkevanns-, overflatevanns- og spillvannsledninger i området. Snøopplagring vil skje på egen eiendom. Eiendommen som skal utbygges består i dag av graskledd mark med forholdsvis god infiltrasjon. En utbygging vil medføre noe mer tett areal som vil gi noe høyere avrenningsintensitet. Ved søknad om igangsetting skal det foreligge teknisk plan for vann- og avløp (VA-plan). I VA-planen skal det dokumenteres kapasitet for overvannsløsning, i tillegg til å redegjøre for tiltak for fordrøyning av overvann. VA-plan skal godkjennes av kommunen.

Det etableres felles renovasjonsanlegg i samsvar med retningslinjer gitt av Envina. Ved henting av avfall vil renovasjonsbil stå i Prost Bødtkers vei.

Krav ved gjennomføring

Det er i bestemmelsene stilt krav om ferdig opparbeidelse av uteoppholdsareal, felles renovasjonsanlegg og biloppstillingsplasser før brukstillatelse / ferdigattest kan gis.

Videre er det satt rekkefølgebestemmelse om at det ved søknad om igangsetting skal foreligge teknisk plan for vann- og avløp (VA-plan) og plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen.

Virkninger av planforslaget

Overordnet planer

Planforslaget er i samsvar med arealdisponeringen i kommunedelplanen, men avviker ved redusert krav til parkeringsdekning pr. boenhet. Dette begrunnes med beboergruppens parkeringsbehov og området nærhet til kollektivholdeplass samt sentrumsformål.

Planforslaget avviker fra gjeldende reguleringsplaner ved at det åpnes for flere boenheter samt endret bevegelsesmønster ved offentlig parkeringsplass.

Planforslaget medfører en økning i antall boenheter i området. Det forventes ikke at utbyggingen vil ha vesentlig negativ innvirkning på natur- og miljøforholdene i området og heller ikke gi vesentlig påvirkning i kapasiteten i teknisk eller sosial infrastruktur i området. Etablering av ca. 7 nye boenheter er såpass avgrenset at det ikke vil ha vesentlig innvirkning på eksisterende skole- og barnehagekapasitet i området.

Landskap, bebyggelse og omgivelse

Planforslaget legger opp til en fortetting som vil medføre at dagens åpne areal blir noe mer lukket. Dette vil være i samsvar med en forventet utvikling innen dette området på Støren, siden området ligger med kort avstand til viktige sentrumsfunksjoner.

Fortettingsprosjektet må gjennomføres slik at ny bebyggelse får en utforming som både ivaretar høy arkitektonisk kvalitet og god bokvalitet. Det må derfor søktes å få til en god balanse mellom tilpassing av den ytre form, moderne planløsninger og medfølgende utforming av boligens størrelse og plassering av elementer i bygget.

Med bakgrunn i et generelt ønske om økt utnyttelse på sentrumsnære eiendommer, er det i planbestemmelsene gitt anledning til å bygge tre etasjer i Prost Bødtkers vei 10 og 12.

For Prost Bødtkers vei 10 er lagt til grunn eksisterende bebyggelse ved fastsettelse av byggegrenser og grad av utnytting.

Bokvalitet

Ny bebyggelse skal ha god bokvalitet med hensyn til utforming knyttet til krav gitt i teknisk forskrift, samt tilgang til utomhusareal og renovasjon. Ny bebyggelse med uterom vil ikke være utsatt for støynivå over 55 dB.

Alle leiligheter i ny bebyggelse vil kunne ivareta et generelt krav om at de ikke skal være ensidig belyste mot nord eller øst.

Planforslaget tilfredstiller kravet om minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, og uteoppholdsarealene får gode lysforhold.

Soldiagrammene viser at det ved etablering av et toetasjers bygg kun er bebyggelsen i Prost Bødtkers vei 10 som får endrede lysforhold om ettermiddagen som følge av ny bebyggelse.



21. mars kl. 15
Figur 9. Soldiagram

21. juni kl. 12

21. juni kl. 18

I planbestemmelsene er videreført arealplanens bestemmelser i sone B med maksimalt 40 % BYA. Ved å legge bilparkering utenfor tomtearealet til Prost Bødtkers vei 12, kan grad av utnytting økes noe uten at dette vil redusere bokvaliteten / lysforholdene vesentlig på denne eiendommen.

Planen sett i et folkehelseperspektiv

I et folkehelseperspektiv vil gjennomføring av planen være et positivt tiltak. Tablering av botiltak for personer med spesielle behov vil øke deres livskvalitet. En framtidig etablering av fortau langs Prost Bødtkers vei vil økte trivselen og trafiksikkerheten for myke trafikanter langs denne vegen. Det samme vil nytt bevegelsesmønster for adkomst til parkeringsarealet.

Det er positivt at det er gode muligheter for tilrettelegging av universelle tilgjengelige arealer for de brukergrupper som skal etablere seg i Prost Bødtkers vei 12.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Dersom det i forbindelse med opparbeiding av området skulle dukke opp funn, må disse varsles (aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven).

Naturmiljø

Planforslaget vil kunne medføre at noe tre- og buskvegetasjon i Prost Bødtkers vei 3 og 12 må fjernes.

Risiko og sårbarhet

En analyse av risiko- og sårbarhetsforhold viser at risikoen for uønskede hendelser kan relateres til brann i boligområdet og ulykker med årsak i trafikk i Prost Bødtkers vei.

Økonomiske konsekvenser for Midtre Gauldal kommune

Vedtatt planforslag vil kunne få økonomiske konsekvenser for kommunen i form av erverv og opparbeidelse av byggetomt og tilrettelegging av samferdselsområder.

Interessemotsetninger

Planforslaget medfører at gnr. 45, bnr. 1, feste nr. 65, som er en boligtomt i Prost Bødtkers vei 3, blir redusert med ca 50 m² for å muliggjøre endret adkomst til de offentlige parkeringsplassene som er nærmest Gauldal skole- og kultursenter.

Klima og ytre miljø

Tiltaket vurderes å ikke ha negativ virkning på klima og ytre miljø.

Innspill til planforslaget

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid ble sendt ut 02.07.2018 til sektormyndigheter, interessenter, grunneiere og naboer. Varsel om oppstart ble annonsert i Trønderbladet 06.07.2018. Frist for å komme med innspill til planen var satt til 23.08.2018.

Sammendrag av merknader med kommentarer

Det er kommet 7 skriftlige innspill til planarbeidet. Sammendrag av innspillene og hvordan de er fulgt opp i planforslaget framgår av vedlegg.

4	2019-04-05	Planbeskrivelse	Willy Wøllo		Willy Wøllo
4	2018-12-20	Planbeskrivelse	Willy Wøllo		Willy Wøllo
3	2018-12-08	Planbeskrivelse utkast til oppdragsgiver	Willy Wøllo		Willy Wøllo
2	2018-06-26	Foreløpig planbeskrivelse	Willy Wøllo		Willy Wøllo
1	2018-06-04	Foreløpig planbeskrivelse	Willy Wøllo		Willy Wøllo
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.