

Reguleringsplan for Fredheim Sør og Fredheim park.

Midtre Gauldal kommune

Plandient 16482016001



Flyfoto med planområdet vist med rød stiplet strek.

2	2016-04-13	Planbeskrivelse, etter komitebehandling	Willy Wøllo	Willy Wøllo	Willy Wøllo
1	2016-03-29	Planbeskrivelse	Willy Wøllo	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.

BAKGRUNN

Norconsult Solem Arkitektur er engasjert Midtre Gauldal kommune, eiendom og kommunalteknikk til å fremme reguleringsplan (detaljregulering) for et ca. 9,8 daa stort område i Støren. Midtre Gauldal kommune planlegger etablert storkjøkken ved Midtre Gauldal Helsecenter. Tiltaket etableres på en tomt regulert til bensinstasjon. I tillegg omreguleres deler av et areal avsatt til park til adkomst, snuhammer og renovasjonsanlegg.

Det ble gjennomført oppstartsmøte 27.01.16 med Midtre Gauldal kommune. Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert 30.01.16. Berørte naboer og offentlige organ ble informert gjennom brev datert 27.01.16 og e-post datert 28.01.16. Informasjon om planarbeidet har ligget ute på www.mgk.no fra 01.02.16 og www.solemarkitektur.no fra 05.02.16.

Liste over alle dokumenter i innsendt planforslag:

- Planbeskrivelse, datert 29.03.16
- Plankart i målestokk 1:1000 i A3-format, datert 29.03.16
- Planbestemmelser, datert 29.03.16
- Situasjonsplan som viser mulig ny bebyggelse storkjøkken, datert 29.03.16
- Oversiktskart, datert 27.01.16
- ROS-analyse og vurdering naturmangfoldloven, datert 20.02.16
- Dokumenter i forbindelse med varsel oppstart planarbeid
- 6 stk. mottatt innspill etter melding om planoppstart 20.11.15

Planprogram.

Siden aktuell utnyttelse i hovedsak er i samsvar med overordnet planer og føringer / høringer, er det ikke krav om eget planprogram, jfr plan- og bygningslovens § 4-1. Planlagt tiltak har ikke et omfang eller virkning som gjør at det kommer inn under de krav som forutsetter konsekvensutredning, jmfør forskrift av 19.12.14.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet ROS-analyse i samsvar med plan- og bygningslovens § 4-3. Temaene nærhet til sykehjem, forurensing i grunnen, brannfare, trafikkikkerhet, friluftsområder, vann- og avløpsforhold og forhold i anleggsfasen er nærmere vurdert. Avbøtende tiltak er innarbeidet i plankartet eller planbestemmelsene.

Vurdering i henhold til naturmangfoldloven

Det er gjennomført vurdering av planområdet i henhold til §§ 8-12 i naturmangfoldloven. Det er ikke kommet fram opplysninger i saken som skulle tyde på at det finnes arter eller naturtyper direkte knytt til planområdet. Vurderingen viser at det er funnet løsninger som gir de best samfunnsmessige resultater.

Berørte eiendommer.

Planforslaget omfatter hele eller deler av følgende eiendommer:

- Gnr. 45, bnr. 119 (ca. 2,2 daa), regulert til forretning (bensinstasjon) og kjøreveg. Reguleres til offentlig tjenesteyting (kode 1160) og parkering (kode 2080)
- Gnr. 45, bnr. 14 (3,5 daa), regulert til park og adkomster. I forhold til nåværende reguleringsplan for området omreguleres ca 250 m² til samferdselsformål og ca. 20 m² til renovasjonsanlegg. For resten av arealet videreføres formålet park (kode 3050).
- Ca. 245 m² av gnr. 45, bnr. 252, regulert til institusjon. Reguleres til offentlig tjenesteyting.

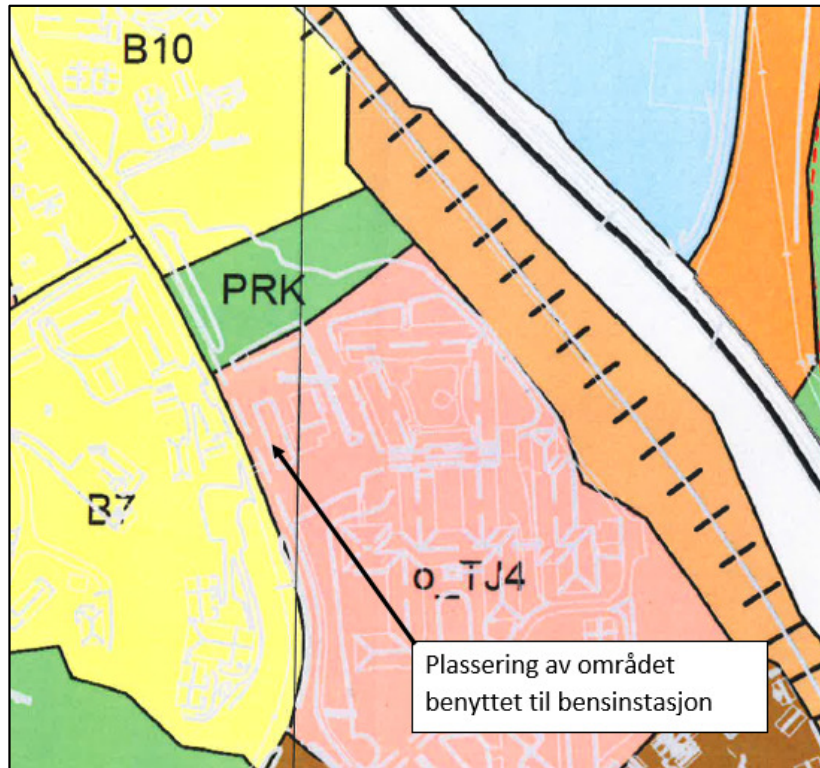


Fig 2. Utsnitt av vedtatt kommunedelplan, med angivelse av området for bensinstasjon.

Reguleringsplaner nyere enn år 2000 gjelder, men rettsvirkningen settes til side i tilfelle motstrid med kommunedelplanen.

Planområdet omfattes ikke av hensynssoner vist i kommunedelplan.

Gjeldende reguleringsplan er planident 2006001 Fredheim – Svartøymoen, der arealet innen planområdet er avsatt til

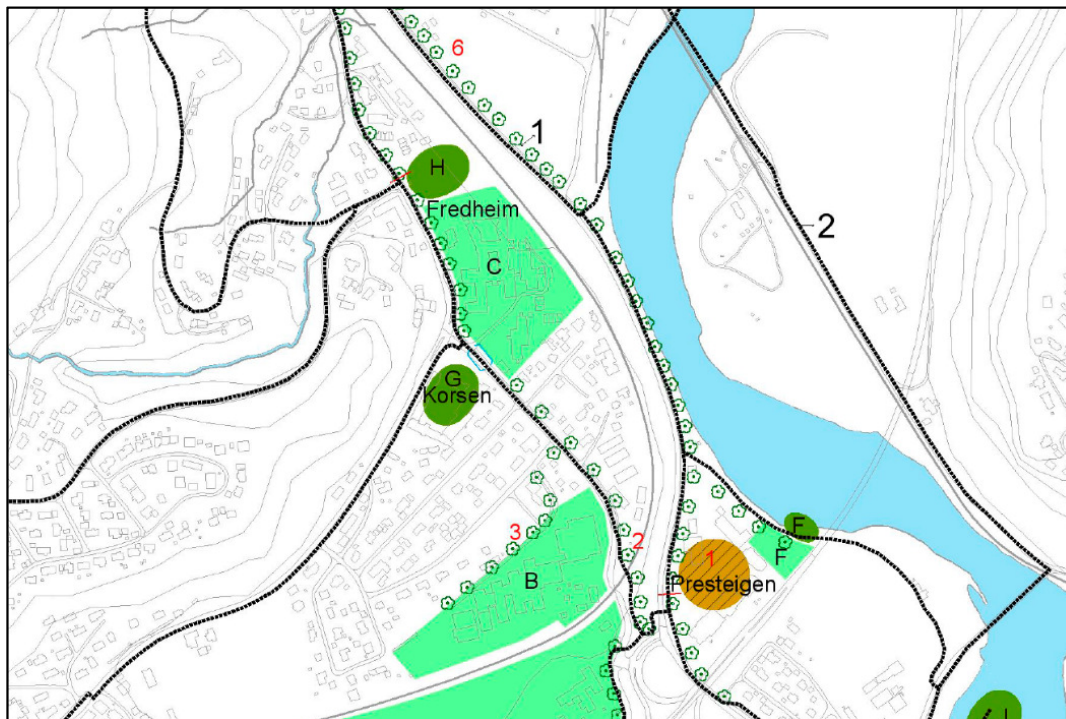
- friområder, underformål park og turveg
- offentlig formål, underformål institusjon
- forretning, underformål bensinstasjon
- blandet formål (boliger / offentlig formål)
- kjøreveg

I bestemmelsene heter det blant annet at

- ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til materialbruk, form og farge.
- innen område institusjon tillates oppført bygninger med gesimshøyde inntil 6 meter og mønehøyde inntil 9,5 meter. BYA maks 35 %.
- innen området avsatt til bensinstasjon tillates oppført bygninger med gesimshøyde inntil 6 meter og mønehøyde inntil 9,5 meter. BYA maks 30 %.
- parkområdet skal gis parkmessig behandling og det tillates opparbeidet turveger / gangstier og installasjoner som er nødvendig for bruken av områdene. Det tillates ikke oppført nye bygninger i friområdene.

Grønnplan Støren ble vedtatt 02.03.2015 og viser blant annet møteplasser i sentrum.

Deler av området ved rådhuset/Svartøymonen (område C) og Fredheim park (område H) er med i planområdet.



Figur 3.
 Utsnitt av GrønnplanStøren

Avvik fra overordnede planer

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i gjeldende reguleringsplan og kommunedelplan, men avviker på følgende punkter:

- adkomst og snuhammer til Fredheimtunet
- adkomst til park og området for offentlig tjenesteyting
- areal til renovasjonanlegg

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Planområdet ligger i kommunesenteret Støren, rett nord for Midtre Gauldal rådhus. Deler av området, gnr. 45, bnr. 119, er tidligere benyttet til bensinstasjon. Denne eiendommen er bebygd. Ubebygde arealer benyttes i dag til parkering.

Arealet nord for bensinstasjonen er regulert til park, men benyttes til bilparkering. Rett nord for parkområdet er bygget to boligblokker (Fredheimtunet).

Trafikkforhold.

Adkomst er via kommunal veg Spjeldbakkan. Det er opparbeidet fortau langs deler av området, adskilt fra kjørebanelen med rekkverk.

Det er ikke registrert trafikkmengde i Spjeldbakkan. Vegen har skiltet fartsgrense 40 km/t med fartsdempere.

Landskap og grunnforhold.

Planområdet er tilnærmet flatt og ligger på høydekote 93, ca. 30 meter høyere enn normalvannstand for Gaula. Området anses ikke utsatt for flomfare.

Tilgjengelige data (www.ngu.no) beskriver løsmassene på eiendommene som sammenhengende elve- og bekkeavsetning, med sand og grus som dominerende element. I forbindelse med utbygging av helsesenteret ble det ikke funnet sensitiv eller kvikk leire på byggetomten.

Utbyggingsområdet er ikke registrert i sentral database over forurenset grunn. Deler av planområdet er tidligere brukt som bensinstasjon. Etter avsluttet drift av bensinstasjonen ble det gjennomført utskiftning av jorda rundt gjenværende stasjonsbygning. Når denne bygningen rives må det gjennomføres miljøtekniske tiltak knyttet til bygningsområdet.

Støy og støv.

Det er ikke tilgjengelig kjente rapporter over støy- og støvforholdene inne planområdet.

Barn og unges interesser.

Arealene innen planområdet er ikke tilrettelagt for aktiviteter spesielt knyttet til barn og unge. Parkområdet er ikke opparbeidet for friluftaktiviteter og benyttes blant annet til bilparkering.

Kulturminner.

Ved søk i "Askeladden", som er Riksantikvarens offisielle database over fredete kulturminner og kulturmiljøer, er det ikke registrert freda kulturminner innenfor planområdet.

Naturverdier

Planområdet består i hovedsak av bearbeidet tomte- og adkomstareal. Arealet mellom bensinstasjonstomta og Fredheimtunet er avsatt til framtidig park. Inntil Spjeldbakkan er 4 lønnetre, sannsynligvis plantet på 1930-tallet.

I kommunedelplanen er satt av et område til framtidig park ved Korsen, ca. 150 meter sør for planområdet.

Vann- og avløp

Det går kommunale og private vann- og avløpsledninger i vegarealet inntil planområde

Andre forhold

Radon

Radonforekomstene er ikke undersøkt. 5-20% av målinger i Støren er over tiltaksnivået. I henhold til § 13-5 i forskrift om tekniske krav til byggverk skal bygninger prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak når det ikke er dokumentert at forholdene er tilfredsstillende.

Samråds- og medvirkningsprosess

Det ble gjennomført oppstartsmøte 27.01.16 med Midtre Gauldal kommune. Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert 30.01.16. Berørte naboer og offentlige organ ble informert gjennom brev datert 27.01.16 og e-post datert 28.01.16. Informasjon om planarbeidet har ligget ute på www.mgk.no fra 01.02.16 og www.solemarkitektur.no fra 05.02.16.

Innspill til reguleringsforslaget

I forbindelse med melding om oppstart regulering, er det mottatt 6 uttalelser. Nedenfor følger sammendrag av de enkelte innspillene med forslagsstillers kommentarer.

Gauldal Nett (02.02.16)

Ingen merknader til planen.

Sør-Trøndelag fylkeskommune (03.02.16)

Ingen avgjørende merknader til planforslaget. Minner om prinsippene om universell utforming og om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Kommentar:

Mottatt innspill tas til etterretning.

Sameiet Fredheimtunet (09.02.16)

Orienterer om godkjenning av situasjonsplan med løsning av trafikale forhold og tomt for renovasjonscontainere. Bra at dette er med i foreløpig forslag til reguleringsendring. Ber om at adkomst til hovedinngang i østre bygning i Fredheimtunet med snuplass også tas inn ved utarbeidelse av planforslag.

Kommentar:

Adkomst inn til Fredheimtunet fra Spjeldbakkan samt snuhammer tas inn i forslag til reguleringsendring. Adkomsten til nedgravde containere ved Fredheimtunet løses ved at renovasjonsbil står i Spjeldbakkan.

Mattilsynet (12.02.16)

Mattilsynet har ikke registrert private vannforsyningsssystem i området. Vannforsyning og avløp løses med tilkobling til eksisterende anlegg i området. Det er en forutsetning at ledningsnett er tilstrekkelig dimensjonert. Nye bygg må sikres tilfredsstillende løsning for sikring mot tilbakeslag.

Kommentar:

Mottatt innspill tas til etterretning. VA-plan utarbeides i forbindelse med byggesøknad.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (18.02.16)

Fylkesmannen som miljøvernmyndighet har ingen merknad til arealbruken. I planbestemmelsene bør tas inn følgende ordlyd: «Graving og disponering av masse må skje på grunnlag av miljøteknisk undersøkelse. På bakgrunn av dokumentasjon fra undersøkelsen må det vurderes om det skal utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen.»

Siden storkjøkken ikke er støyfølsom arealbruk, er det ikke nødvendig med videre støyvurdering. Dersom arealet skal brukes til oppholdsrom eller beboerrom, må det gjøres en støyvurdering.

Det forutsettes at det foretas en ROS-analyse og vurdering av hvordan framtidig klimaendring vil påvirke tiltaket.

Park og turveg er viktige elementer for å skape god bokvalitet.

Sanering av bensinstasjon og etablering av storkjøkken vil bidra til en god utvikling av området som helhet. Uheldig at parkarealet reduseres, men det viktigste er å sikre at parken blir etablert og at den opparbeides med gode funksjoner tilpasset aktuelle brukergrupper.

Kommentar:

De ulike forhold som er omtalt av fylkesmannen søkes ivaretatt i utarbeidet plandokumenter.

Statens vegvesen (22.02.16).

Ingen merknader til planarbeidet.

Kommentar:

Mottatt innspill tas til etterretning.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planforslaget skal gi anledning til å tilrettelegge for storkjøkken ved Midtre Gauldal Helsesenter, i tillegg omreguleres deler av et areal avsatt til park til adkomst og renovasjonsanlegg.

Plandata

Arealbruksformål i planen	Offentlig tjenesteyting	Samferdselsanlegg, offentlig	Grønnstruktur, offentlig	Fellesareal, renovasjon og adkomst
Sum grunnareal (totalt 9.332 m ²)	4.113 m ²	1.454 m ²	3.210 m ²	555 m ²
Utnytting planlagt / mulig bebyggelse (bygningsareal)	BYA: ca. 1.200 m ²			
Eksisterende bebyggelse som skal rives	BYA: ca. 310 m ²			

Planlagt arealbruk

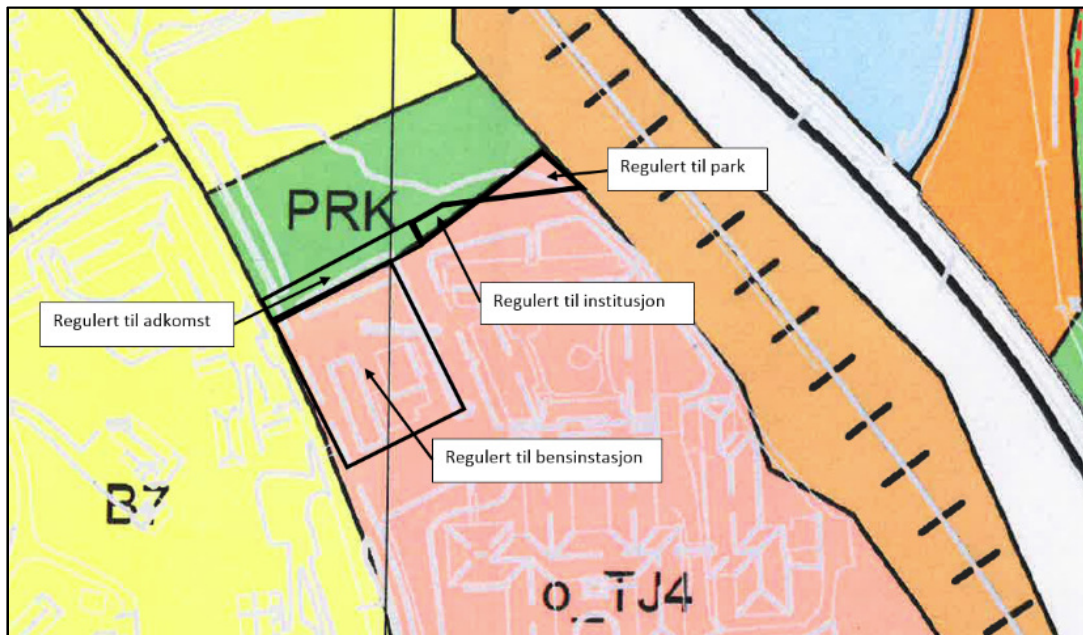
- Byggområde: o_OT: Offentlig tjenesteytelse
f_RA: Felles renovasjonsanlegg
- Samferdselsanlegg: o_KV, o_SF: Offentlig kjøreveg og fortau
o_PP: Offentlig parkeringsplasser
f_KV: Felles kjøreveg
- Grøntstruktur: o_PA: Offentlig park
o_TV: Offentlig turveg

Plangrep

Med utgangspunkt i behov for etablering av storkjøkken på et areal regulert til bensinstasjon gjennomføres det en regulering av området ved Fredheim Sør som tilpasses arealbruken vist i kommunedelplan for Støren i tillegg til en arealtilpassing som ivaretar adkomstforholdene i området.

Kommunedelplanens arealfastsettelse tilsidesetter arealdisponeringen i vedtatt reguleringsplan der det er motstrid med kommunedelplanen.

Utsnittet nedenfor viser kommunedelplankartet med inntegnet arealer fra reguleringsplanen 2006001 Fredheim – Svartøymoen og viser hvor det er motstrid.



Figur 4.

Utsnittet av kommune-delplan med inntegnet arealer fra gjeldende reguleringsplan.

Det skal bygges nytt storkjøkken på ca. 500 m² ved Midtre Gauldal Helsesenter på arealet regulert til bensinstasjon. Kjøkkenet skal tjenesteyte kommunal virksomhet og det forventes ca. 12 tilsette. Det etableres gangforbindelser mellom storkjøkkenet og helsesenteret. Dette medfører at de biloppstillingsplassene som i dag ligger mellom bensinstasjonen og helsesenteret må flyttes nord for helsesenteret.

Det er videre ønskelig å omregulere deler av det arealet som er regulert til park og blandet formål slik at plankartet blir i samsvar med arealdisponeringen vist i kommunedelplan samt tilpasset dagens adkomstforhold og snuforhold ved Fredheimtunet og parkeringsplassene ved helsesenteret.

I forbindelse med reguleringsendringen legges det til rette for renovasjonsanlegg (nedgravde containere) for Fredheimtunet.

Offentlig tjenesteyting

Planforslaget medfører at arealet som i gjeldende reguleringsplan er vist som FO1 – bensinstasjon blir omregulert til offentlig tjenesteyting. Gjeldende bestemmelsene om byggehøyde og utnyttingsgrad blir videreført og gir grunnlag for oppføring a storkjøkken knyttet til offentlig virksomheter i området.

I gjeldende reguleringsplan er deler av området som er regulert til offentlig tjenesteyting vist med illustrasjon av parkeringsplasser. I forslag til plankart tas disse illustrasjonene bort.. Utarbeidet situasjonsplan viser mulig tilpassing i arealbruken. Tilrettelegging av parkering og interne adkomster fastsettes i utomhusplan som skal følge byggesøknaden.

Byggegrensene i gjeldende reguleringsplan videreføres, med 15 meter fra vegens midtlinje.

Renovasjonsanlegg

Fredheimtunet er etablert med 33 leiligheter og med en renovasjonsordning basert på containere på terreng. Ut fra hensynet til miljøet ønskes det å kunne etablere nedgravde containere. Planforslaget ivaretar behovet for adkomst og areal til anlegget.

Samferdselsanlegg, adkomst og parkering

Adkomst til helsesenteret endres i planforslaget slik at det muliggjør parkering og snuplass for besøkende og ambulanse i nærheten av inngangen til senteret.

Tett nord for området der bensinstasjonen stod videreføres nåværende adkomst, men tilpasses slik at den ivaretar adkomst både for planlagt etablert park og parkeringsarealet nord for helsesenteret, i tillegg til varelevering og tilgang til storkjøkkenet.

Nord for parken reguleres adkomst til de to bygningene i Fredheimtunet.

Planforslaget legger det til rette for gangareal langs parken mellom Spjeldbakkan og turveg nordøst for helsesenteret.

I plankartet er ikke tatt med siktetrekanter ved utkjøring til Spjeldbakkan. Når en legger til grunn siktetrekant basert på øyepunkt 4,0 meter fra vegbanen og 45 meter stoppsikt eller øyepunkt 3,0 meter fra fortauet og 25 meter stoppsikt vil siktetrekanten i all hovedsak falle innenfor samferdselsarealer hvor det ikke forventes etablert tiltak som hindrer sikten ved avkjørsel.

Langs Spjeldbakkan er tatt inn 3,4 meter bred fortau, da det er ønskelig å videreføre rekkverksløsningen mellom kjøreveg og fortau langs deler av Spjeldbakkan.

Annen veggrunn/grøntareal har varierende bredde og følger eiendomsgrensen mot gnr. 1006, bnr. 5.

Tabellen nedenfor viser samlet parkeringsbehov for aktiviteter innen arealene avsatt til institusjon i gjeldende reguleringsplan, basert på de krav fastsatt i bestemmelsene til kommunedelplanen. For alderspensjonatet er det ikke fastsatt krav i kommunedelplanen, behovet er derfor estimert ut fra tilgjengelig materiale.

Aktivitet	Antall enheter	Faktor	Parkeringsbehov
Midtre Gauldal helsesenter	67 senger	0,2 pr seng	14 plasser
Alderspensjonatet	15 leiligheter	0,5 pr boenhet	8 plasser
Kontorer [¶] (se nedenfor)	43 personer / ca. 1000 m ² BRA	2,0 pr 100 m ² BRA	20 plasser
Storkjøkken	12 årsverk	1,0 pr årsverk	12 plasser
Sum behov			54 plasser

[¶]Kontorer: Lege, helsekontor, tannlege, omsorgskontor, fysio-/ergoterapi

Utarbeidet situasjonsplan, som omfatter kun deler av insitusjonsområdet, viser mulighet for ca. 50 bilparkeringsplasser for tilsatte etter utbygging av området. Eventuelt behov for

biloppstillingsplasser i forbindelse med bruk av parken er ikke tatt inn. Videre viser situasjonsplanen ca. 17 parkeringsplasser for besøkende i området regulert til o_PP.

Grøntstruktur

I gjeldende reguleringsplan er parkarealet oppgitt til 3,2 daa. I planforslaget er arealet redusert til 3.1 daa, når en tar med den del av turvegen som ligger inntil parken. Arealet skal være allment tilgjengelig og gis parkmessig opparbeidelse. Endelig utforming av parkarealet fastsettes i en utomhusplan som skal følge byggesaken.

Universell utforming.

Universell utforming innebærer at en i planlegging og utforming av tiltak og omgivelser tilstreber løsninger som gir god tilgjengelighet og brukbarhet for alle, og som samtidig tilfredsstiller andre samfunnsmessige mål.

Adkomster til grøntstrukturområdet fra offentlig veg og fra parkeringsplasser plasseres slik at det gir god og kort adkomst.

Det er også krav om universelt utformede tilgang til felles renovasjonsanlegg for Fredheimtunet.

Grunnforhold

Basert på kjennskapen til grunnforholdene i forbindelse med bygging av Fredheimtunet og helsesenteret, er det ikke innhentet geoteknisk vurdering av byggegrunnen. I planbestemmelsen er det foreslått at rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Støy

Det er ikke utarbeidet støysonekart for området. Storkjøkken blir ikke regnet som støyfølsom arealbruk.

I rundskriv T-1442/2012, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, er det anbefalt at lydnivået på parkarealet skal tilfredstille kravene fastsatt til utendørsarealer, maksimum 55dB for støy fra biltrafikk.

Støv

Det forventes ikke luftforurensing over anbefalte grenser gitt i T-1520: Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen med bakgrunn i planområdets avstand til luftforurensende kildeelement som større trafikkområder, industri m.m., og det at planlagt tiltak i selv ikke bidrar vesentlig til økt luftforurensning. Det er derfor ikke fastsatt krav til avbøtende tiltak med hensyn til luftkvalitet.

Vann og avløp.

I forslag til planbestemmelser er tatt inn krav om godkjente tekniske planer for vann og avløp før det gis igangsettelsestillatelse.

Gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

I forbindelse med bygging av storkjøkken forventes det etablert ca. 12 arbeidsplasser. I forslag til planbestemmelser tas inn rekkefølgekrav om at adkomstveg, parkering, fortau og nødvendige vann- og avløpstiltak skal være etablert før det gis brukstillatelse for bygningstiltak.

For å minimalisere ulempene i bygge- og anleggsfasen skal det utarbeides plan for gjennomføring av utbyggingen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes.

Virkninger av planforslaget.

Stedstilpasning, byggeskikk

Bygging av storkjøkken vil tilpasses eksisterende bebyggelse og planlegges plassert på en bebygd tomt. Når eksisterende bensinstasjon rives, vil planlagt bygningsmasse ha et omfang som er i samsvar med de krav gjeldende reguleringsplan fastsetter.

Biologisk mangfold og naturmiljø

Utbygging av storkjøkken, tilrettelegging av parkeringsplasser og parkområdet vil ikke ha vesentlig innvirkning på det biologiske mangfold og naturmiljøet som er i området. Tilrettelegging av parkområdet vil kunne gi området et mer grønt preg enn det nåværende arealbruk legger opp til.

Transport, trafikk og parkering

En utbygging av storkjøkken og tilrettelegging av parkområdet vil medføre noe mer trafikk enn dagens situasjon, men trafikken i området vil være vesentlig mindre enn den var da det var bensinstasjon der.

Varetransporten til og fra storkjøkkenet løses ved at det eksisterende adkomst viderereføres og med snumuligheter på egen tomt.

Planforslaget vil føre til mer ryddig fortausløsning langs deler av Spjeldbakkan i tillegg til bedring av adkomstforholdene for Fredheimtunet.

Forurensing i grunnen

Eksisterende forurensing i grunnen fjernes når stasjonsbygget rives. Ny virksomhet medfører ikke fare for ny forurensing til grunnen.

Arealdisponering

Planforslag er i hovedsak i tråd med kommunedelplanens arealanvendelse. Forslagsstiller vurderer avvikene som akseptable. Planens avgrensning er i samsvar med plankontorets tilbakemelding om grensefastsetting.

Beredskap og ulykkesrisiko

Planlagt bebyggelse og adkomst til utbyggingsområdet får en utforming som ivaretar tilgjengeligheten til brann- og redningsbiler.

Avveining av virkninger

Planforslaget ivaretar hovedlinjene vist i kommunedelplanen og virkningen av de samlede arealbruksendringene for miljø og samfunn er, etter at de avbøtende tiltak som er foreslått i planen er gjennomført, vurdert som akseptable.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget gir rettsvirkning for offentlige arealer og vil medføre økonomiske konsekvenser for kommunen for investerings- og driftsbudsjettet.