

Saksframlegg

Arkivnr. L12	Saksnr. 2016/335-25	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø	153/16	13.12.2016
Kommunestyret	2/17	19.01.2017

Saksbehandler: Ola Hage

1648_2016001_Rp_Fredheim_2gangsbehandling_merknader_SLUTTVEDT AK

Dokumenter i saken:

- | | | | |
|----|---|---|------------------------------|
| 1 | I | Anmodning om oppstartsmøte -
Detaljregulering - Del av Fredheim -
Svartøymoen - gbnr 45/119 | Norconsult Solem arkitektur |
| 2 | X | Naboliste | |
| 3 | X | Møtereferat - oppstartsmøte | |
| 4 | I | Varsel oppstart planarbeid - Detaljplan for
Fredheim Sør med Fredheim park | Norconsult Solem arkitektur |
| 5 | I | Uttalelse til varsel oppstart planarbeid - detalj
for Fredheim Sør med Fredheim Park | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag |
| 6 | I | Detaljregulering Fredheim Sør og Fredheim
park | Norconsult Solem Arkitekter |
| 7 | I | Fwd: SOSI-kontroll | Norconsult AS |
| 8 | S | 1648_2016001_Rp_Fredheim_1gangsbehand
ling | |
| 9 | X | Særutskrift -
1648_2016001_Rp_Fredheim_1gangsbehand
ling | |
| 10 | U | Melding om vedtak - 1. gangs behandling -
reguleringsplan Fredheim sør med Fredheim
park | Norconsult Solem Arkitektur |
| 11 | X | 1648_2016001_Rp_Fredheim_bestemmelser
_2016_04_25 | |
| 12 | X | Annonse | |
| 13 | U | Oversendelse av arealplan ifm offentlig
ettersyn i henhold til PBL. § 5-2 | Statens kartverk |

14	U	Høringsbrev - Reguleringsplanen 16482016001 Fredheim sør med Fredheim park	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag m.fl.
15	I	SV: Reguleringsplan Fredheim	Norconsult
16	U	Høringsbrev - Reguleringsplanen 16482016001 Fredheim sør med Fredheim park	Aase Tessem v/ Kari Hafskjær m.fl.
17	I	Oversendelse av arealplan ifm offentlig ettersyn i henhold til PBL. § 5-2 - Fredheim sør	Statens kartverk
18	I	Uttalelse - Reguleringsplan for Fredheim sør med Fredheim park	Sør-Trøndelag fylkeskommune
19	I	Høring - Reguleringsplan for Fredheim sør med Fredheim park	Norges vassdrags- og energidirektorat
20	I	Merknader til høring - reguleringsplan Fredheim	Sameiet Fredheimtunet
21	I	Anmodning om utsatt svarfrist - Høring av reguleringsplan for Fredheim sør med Fredheim park	Jernbaneverket
22	I	Uttalelse - Midtre Gauldal kommune - Reguleringsplan for Fredheim sør med Fredheim park - offentlig ettersyn	Jernbaneverket
23	I	Samordnet uttalelse til høring - reguleringsplan for Fredheim sør med Fredheim park - Midtre Gauldal kommune	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
24	I	Uttalelse - Reguleringsplan for Fredheim sør med Fredheim park - tilbakemelding på kommunens forlag til planendring	Jernbaneverket
25	S	1648_2016001_Rp_Fredheim_2gangsbehandling_merknader_SLUTTVEDTAK	
26	U	Forespørsel om endringer - reguleringsplan Fredheim sør med Fredheim park - Midtre Gauldal kommune	Jernbaneverket
27	I	SV: Regplan Fredheim sør med Fredheim park	Gauldal brann- og redning IKS
28	I	Midtre Gauldal kommune - Forespørsel om endringer - reguleringsplan Fredheim sør med Fredheim park - svar	Jernbaneverket
29	X	Særutskrift 1648_2016001_Rp_Fredheim_2gangsbehandling_merknader_SLUTTVEDTAK	
30	U	Melding om vedtak - 2.gangs behandling - Fredheim sør med Fredheim park	Willy Wøllo
31	X	1648_2016001_Rp_Fredheim_bestemmelser_2016_12_13	
32	I	SV: Fredheim sør med Fredheim park	Norconsult

Vedlegg

- 1 Merknader til høring - reguleringsplan Fredheim
- 2 Uttalelse - Reguleringsplan for Fredheim sør med Fredheim park - tilbakemelding på kommunens forlag til planendring

- 3 Forespørsel om endringer - reguleringsplan Fredheim sør med Fredheim park - Midtre Gauldal kommune
- 4 Midtre Gauldal kommune - Forespørsel om endringer - reguleringsplan Fredheim sør med Fredheim park - svar
- 5 5160538-160413 Planbeskrivelse
- 6 160220 ROS-analyse og vurdering naturmangfold
- 7 160329 Plankart, sist endra 161223
- 8 1648_2016001_Rp_Fredheim_bestemmelser_2016_12_13

Ingress

Sluttbehandling av reguleringsplanen for Fredheim sør med Fredheim park.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Reguleringsplanen for Fredheim sør med Fredheim park har vært lagt ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 25.04.2016 – 08.06.2016.

Følgende innspill er kommet i løpet av høringsperioden:

Sør-Trøndelag fylkeskommune (STFK) i brev datert 02.05.2016

STFK har ingen avgjørende merknader til planforslaget, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminnelovens § 8.

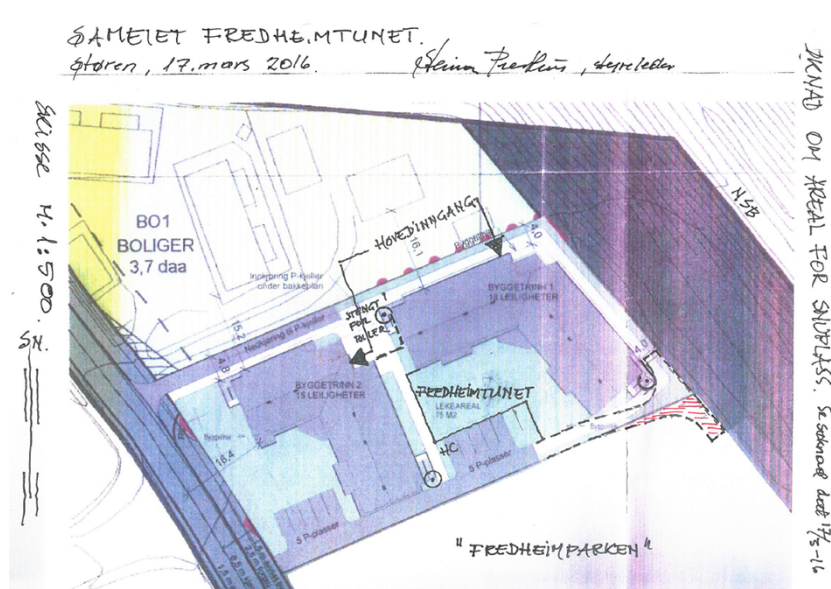
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) i brev datert 18.05.2016

Bemerket at det er gjort et grundig planarbeid og at det er positivt at det stilles krav om geoteknisk prosjektering før igangsettingstillatelse etter planen gis. Ellers ingen kommentarer eller innvendinger.

Sameiet Fredheimtunet ved Steinar Presthus i epost datert 19.05.2016

Sameiet bemerker følgende tre forhold;

- Snuhammeren som er tegnet inn plankartets nordøstre hjørne må flyttes. Dette begrunnes med at plasseringen er ugunstig ved at en rømningstrapp på sameiets østre blokk hindrer bruken av denne. Videre henvises det til skisser fremsendt 17.03.2016 i forbindelse med tilstøtende sak. Skissene viser til en plassering av snuhammeren mot planens yttergrense i nordøst. Plasseringen fremgår av figur 1.



Figur 1: Skisse fra sameiet Fredheimtunet med ønsket plassering av snuhammer

- Vegen langs parkarealet på sameiets eiendom er smal. Ved opparbeidelse av parken vil manøvrering på vegen og sameiets parkering bli vanskelig. Sameiet krever at kommunen gjør tiltak for å imøtekomme denne problemstillingen.
- Sameiet bemerker at det er positivt at det legges til rette for plass til renovasjonscontainere i planforslaget. Dog mener sameiet at disse burde vært orientert langs deres interne veg og ikke langs «Spjeldbakkan». Dette for å synliggjøre at containerene tilhører sameiet. Videre stilles det spørsmål om det i fremtiden vil bli behov for flere containere og om planforslaget tar høyde for dette.

Jernbaneverket i brev datert 26.05.2016

Gjør oppmerksom på at de ikke ble varselt i forbindelse med varsel om oppstart og anser dette som en saksbehandlingsfeil.

Jernbaneverket viser til at jernbanetemaet ikke er medtatt i ROS analysen og viser spesielt til forholdene kryssing/ferdsel i jernbanesporet og overvannsproblematikk. Planforslaget må ikke medføre avrenningsproblemer for jernbaneverkets dreneringssystem. Videre bemerkes det at planforslaget legger til rette for park og turveg parallelt med jernbanesporet. Jernbaneverket krever at det etableres et 1,8 meter høyt gjerde langs jernbanen for å hindre uønsket opphold i og ved sporet.

Kravet om gjerde fremmes som vilkår for egengodkjenning.

Rådmannen har fremmet følgende forslag for å imøtekomme jernbaneverkets vilkår:

Viser til Deres innsigelse på reguleringsplanen Fredheim sør med Fredheim park i Midtre Gauldal kommune av 26.05.2016.

Midtre Gauldal kommune vil imøtekomme Deres innsigelse på følgende måte:

- planområdet utvides mot nordøst til kote 90. Arealer tilhørende jernbaneverket reguleres med formålet annen banegrunn - grøntareal (kode 2029)

- *Følgende bestemmelse innarbeides som pkt 5.2 "Annen banegravn" under "samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur" :
"Det skal settes opp ett 1,8 m høyt gjerde på kote 90 langs plangrensen mot Dovrebanen"*
- *Gjerde medtas i rekkefølgebestemmelsen som pkt 8.4 "Gjerde"
"Før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor o_OT skal gjerde mot jernbanegravn være oppsatt"*

Begrunnelsen for at gjerde plasseres på kote 90 er for å unngå å redusere de visuelle kvalitetene for parken. Grensen til jernbanegravn går på toppen av en bratt skråning. Denne delen av parken utgjør et utsiktspunkt. Utsiktspunktets kvaliteter vil reduseres om gjerde plasseres i eiendomsgrensen.

Håper disse endringene imøtekommer Deres innsigelse og Midtre Gauldal kommune imøteser Deres tilbakemelding.

Jernbaneverket besvarte forslaget 08.11.2016 med at løsningen ikke var akseptabel. Dette ble begrunnet med sikkerhetsaspekter og arealbehov med tanke på drift- og vedlikehold av skråningen langs jernbanen. Videre vises det til at en utvidelse av jernbanegravnen utløser krav til nytt offentlig ettersyn.

Jernbaneverket krever fortsatt at gjerde skal stå i eiendomsgrensen til jernbanegravn, men kan diskutere gjerdetype.

Vilkår for egengodkjenning foreligger fortsatt.

Mattilsynet i brev datert 03.05.2016

Det er positivt at teknisk plan for vann og avløp skal utarbeides. Planen skal også synliggjøre behov for eventuell omlegging av eksisterende ledninger. Mattilsynet har ingen ytterligere kommentarer til mottatte reguleringsplan for Fredheim sør med Fredheim park.

Statens vegvesen (SVV) i brev datert 27.05.2016

SVV bemerker viktigheten av at siktkrav i avkjørsler ivaretas, samt at renovasjonskjøretøy som utfører tømning ikke kan stå i siktsoner. Siktsoner bør innarbeides i plankart.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (FMST) i brev datert 02.06.2016

Fagavdelingene landbruk og bygdeutvikling, reindrift, miljøvern og barn og unge har ingen merknader.

Fagavdelingen for sosial og helse bemerker at det er positivt at det stilles krav om at avfallsløsninger skal være nedgravd. Videre beskrives rekkefølgekrav for opparbeidelsen av parken som et godt og nødvendig grep for å sikre at dette blir gjennomført. Planbeskrivelsen antyder rekkverk mellom fortauet og vegen, mens bestemmelsen åpner for ulike former for fysisk skille. FMST anbefaler at løsningen som blir tryggest for myke trafikanter velges.

Fagavdelingen for samfunnssikkerhet bemerker at grunnforhold ikke er avklart i planen. Forholdet burde vært behandlet i ROS-analysen og FM anbefaler at det gjennomføres risikoanalyse for masseras /skred. Ellers viser FM til NVEs anbefalinger og forutsetter at disse blir hensyntatt. FM viser videre til at forholdene vedrørende slukkevann og tilgjengelighet for utrykningskjøretøy må ivaretas i det videre planarbeidet.

Vurdering

Det er ikke gjennomført endringer av plandokumenter på bakgrunn av de innkomne merknadene og innsigelsen. Saken fremmes til andre gangs behandling under forutsetning av at eventuelle endringer av plandokumenter og kart må gjennomføres før saken fremmes til kommunestyret for sluttvedtak og egengodkjenning.

Snuhammer, smal veg og renovasjonsanlegg

Rådmannen har ingen innvendinger mot at sameiets merknad om flytting av snuhammer imøtekommes. Flyttingen vil bidra til ett mer sammenhengende parkareal. Forholdet har vært drøftet med regulanten som bemerket at det ikke var mulig å etablere snuhammer, etter sameiets ønske, for store kjøretøy. Rådmannen vurderer behovet for snuhammer i all hovedsak å dreie seg om mindre kjøretøy som taxi og personbil. Flyttingen innebærer at snuhammeren etableres inntil Jernbaneverkets eiendom. Den forespeilede flyttingen av snuhammeren er forelagt Jernbaneverket i forbindelse med oppfølgende korrespondanse etter at planen har vært til offentlig ettersyn. Jernbaneverket har kommet med følgende svar på flyttingen:

For at vi kan uttale oss til den foreslåtte endringen i planforslaget, må vi få utfyllende informasjon om hva endringen innebærer. Blant annet må det avklares om endringen vil påvirke skråningen mot jernbanen (f.eks. gjennom gravearbeider, masseforflytting). Det må oversendes dokumentasjon som viser forskjellen mellom det opprinnelige planforslaget og den ønskede endringen. Vi forutsetter at tiltaket ikke vil føre til ulemper for jernbaneanlegget.

Rådmannen vurderer at anmerkningene vedrørende flytting av snuhammer ikke er å anse som en ny innsigelse. Rådmannen vurderer videre at merknaden kan imøtekommes ved at det innarbeides bestemmelse som fastslår at snuhammeren skal etableres i samråd med jernbaneverket.

Rådmannen vurderer at vegen på sameiets eiendom i plankartets nordre del ikke skal breddetvites. Dette begrunnes med at forholdet var kjent når Fredheimtunet ble prosjektert og bygd. At innehavere av andeler i Fredheimtunet i ettertid ikke er tilstrekkelig fornøyd med interne veger er av interne og/eller privatrettslig karakter. Rådmannen vurderer at en breddetvite av den aktuelle vegen vil gå på bekostning av parkarealet. Parken er av større betydning i en kommunal sammenheng. Dette ved at parken vil fungere som møteplass på Støren, rekreasjonsområdet for sykehjemmet, grønn lunge, utsiktspunkt mm. Rådmanne vurderer, på bakgrunn av ovennevnte, at en reduksjon av parken er lite ønskelig. Videre har sameiet allerede blitt imøtekommet i forholdet vedrørende snuhammer. Snuhammeren skal kun betjene beboerne ved Fredheimtunet, men anlegges på kommunal grunn. Rådmannen vurderer at ytterligere behov, som eksklusivt skal betjene sameiet, må fremmes som en egen sak der sameiet selv er tiltakshaver.

Planforslaget har også lagt til rette for at nedgravde containere for renovasjon kan anlegges på arealer som i overordnede planer er avsatt til park. Sameiet Fredheimtunet har i merknad anmodet om at arealene for renovasjonsanlegg orienteres langs deres interne kjøreveg. Dette for at containerne i større grad skal oppfattes som sameiets. Rådmannen vurderer at denne merknaden må ses i sammenheng med SVVs merknad om mangledes siktsoner i plankartet. Rådmannen vurderer videre at renovasjonsanlegget arronderes og lokaliseres i tråd med det plankartet som ble sendt til offentlig ettersyn. Dette medfører at merknaden ikke blir fulgt. En eventuell endret plassering vil kun skje om siktsonene kommer i konflikt med plassering av kjøretøy som tømmer containerne. Bakgrunnen for at Rådmannen vurderer at det ikke er ønskelig med endret plassering av anlegget er at plasseringen har vært på høring hos Envina IKS.

Gjerde langs jernbaneverkets eiendom

Jernbaneverket har fremmet vilkår for eegodkjenning ved at det må etableres ett 1,8 meter høyt gjerde i eiendomsgrensen mot jernbanegrund. Rådmannen har forsøkt å imøtekomme Jernbaneverkets innsigelse ved å foreslå at gjerde etableres på kote 90. Selve parkplataet ligger på kote 93. Forslaget til plassering på kote 90 skyldes at gjerde vil redusere de visuelle kvalitetene og utsikten fra parken utover Moøya og resten av Støren. Dette forslaget ble ikke akseptert fra Jernbaneverkets side. Videre ble det i oppfølgende korrespondanse med Jernbaneverket foreslått en plassering på hhv kote 91 og 92. Denne plasseringen av gjerde ble heller ikke godtatt. Rådmannen vurderer at Midtre Gauldal kommune har forsøkt å være løsningsorientert i denne saken, og at innsigelsen ikke uten videre skal imøtekommes. Planforslaget fremmes dermed med innsigelse. En eegodkjenning av planforslaget forutsetter at de områdene som er berørt av innsigelsen må unntas rettsvirkning. I og med at oppsetting av gjerde kreves innarbeidet i rekkefølgebestemmelsene kan det ikke gis brukstillatelse for tiltak som omfattes av planen før innsigelsen er lukket. Etter Rådmannens vurdering er forholdet grunnlag for mekling.

Siktsoner

Rådmannen vurderer at SVVs faglige råd om at siktsoner innarbeides i plankartet etterfølges. Dette for å synliggjøre de arealene som må holdes fri for tiltak over 0,5 meter. Kartendringen vil bidra til at det opprettholdes akseptabel sikt i forbindelse med av- og påkjørsler kommunal veg.

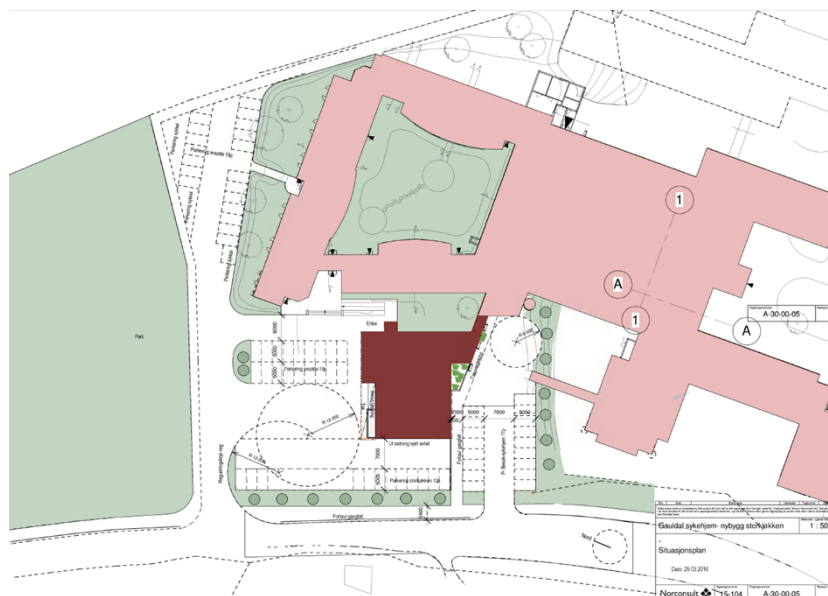
Fysisk skille mellom kjøreveg og fortau

Planbestemmelsen som ble sendt til høring inneholdt en bestemmelse om at det skulle etableres fysisk skille mellom kjøreveg og fortau. FMST har anbefalt at løsningen som velges bør være den tryggeste for myke trafikanter. Rådmannen vurderer at dette er et forhold som bør presiseres og konkretiseres. Deler av fortauet vil også gå langs parkarealer og vil dermed være ytre barriere for at barn i parken ikke skal havne i kjørevegen. Rådmannen vurderer på bakgrunn av dette at bestemmelsen presiseres slik at det blir krav om rekkverk mellom fortauet og kjørevegen, Spjeldbakkan. Rekkverket skal være av en slik art at barn ikke kan løpe under eller igjennom stengselet.

Grunnforhold, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy og tilstrekkelig slukkevann

FMST har i sin merknad til planforslaget påpekt manglende risikovurdering av forholdet masseras/skred. FMST har videre henvist til NVEs merknad på området. NVE på sin side har ingen merknader på manglende behandling av de nevnte forhold. Rådmannen vurderer forholdet å være tilstrekkelig utredet og at eventuelle avbøtende tiltak blir avdekt i forbindelse med den geotekniske prosjekteringen som må ligge til grunn for tiltak innenfor planområdet.

Regulanten har sammen med planforslaget sendt fram et situasjonsplan som viser inndekning av parkering, plan for plassering av parkeringsplasser og snusirkler. Snusirkelen øst av tiltenkt storkjøkken er dimensjonert for sykebil og snusirkelen vest av tiltenkt storkjøkken er dimensjonert for større kjøretøy. Situasjonsplan med snusirkler fremgår av figur 2. Rådmannen vurderer at tilgjengeligheten for utrykningskjøretøy er ivaretatt.



Figur 2: Situasjonsplan med snusirkler

Når det gjelder merknad vedrørende oppfølging av tilstrekkelig slukkevannskapasitet har Rådmannen vært i forbindelse med Gauldal brann og redning IKS. Gauldal brann og redning IKS hadde ingen merknader til forholdet og Rådmannen vurderer dermed kapasiteten som tilstrekkelig.

Konklusjon

De innkomne merknadene er tatt til følge eller utredet. Dette med unntak av sameiet Fredheimstunets ønske om å breddeutvide intern veg og endre plassering av renovasjonsanlegg. Det foreligger en innsigelse som medfører at planen ikke kan egengodkjennes i sin helhet. Rådmannen anbefaler at innsigelse fra Jernbaneverket, om gjerde langs jernbaneverkets eiendom, ikke tas til følge og at det anmodes om mekling.

Rådmannens innstilling

Utvalg for Næring, plan og miljø godkjenner reguleringsplanen Fredheim sør med Fredheim park (planID:16482016001) med de endringer som fremgår av saksframlegget. Saken sendes kommunestyret med følgende innstilling:

Midtre Gauldal kommune vedtar planID 16482016001 reguleringsplan Fredheim sør med Fredheim park med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12. Som følge av innsigelse kan det ikke gis brukstillatelse for tiltak som realiseres med hjemmel i planen jmf plan- og bygningslovens § 12-13 og det anmodes om mekling.

Saksprotokoll i Utvalg for næring, plan og miljø - 13.12.2016

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak

Utvalg for Næring, plan og miljø godkjenner reguleringsplanen Fredheim sør med Fredheim park (planID:16482016001) med de endringer som fremgår av saksframlegget. Saken sendes kommunestyret med følgende innstilling:

Midtre Gauldal kommune vedtar planID 16482016001 reguleringsplan Fredheim sør med Fredheim park med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12. Som følge av innsigelse kan det ikke gis brukstillatelse for tiltak som realiseres med hjemmel i planen jmf plan- og bygningslovens § 12-13 og det anmodes om mekling.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 19.01.2017

Innstillingen fra utvalg for næring- plan og miljø – enstemmig vedtatt.

Vedtak

Utvalg for Næring, plan og miljø godkjenner reguleringsplanen Fredheim sør med Fredheim park (planID:16482016001) med de endringer som fremgår av saksframlegget. Saken sendes kommunestyret med følgende innstilling:

Midtre Gauldal kommune vedtar planID 16482016001 reguleringsplan Fredheim sør med Fredheim park med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12. Som følge av innsigelse kan det ikke gis brukstillatelse for tiltak som realiseres med hjemmel i planen jmf plan- og bygningslovens § 12-13 og det anmodes om mekling.