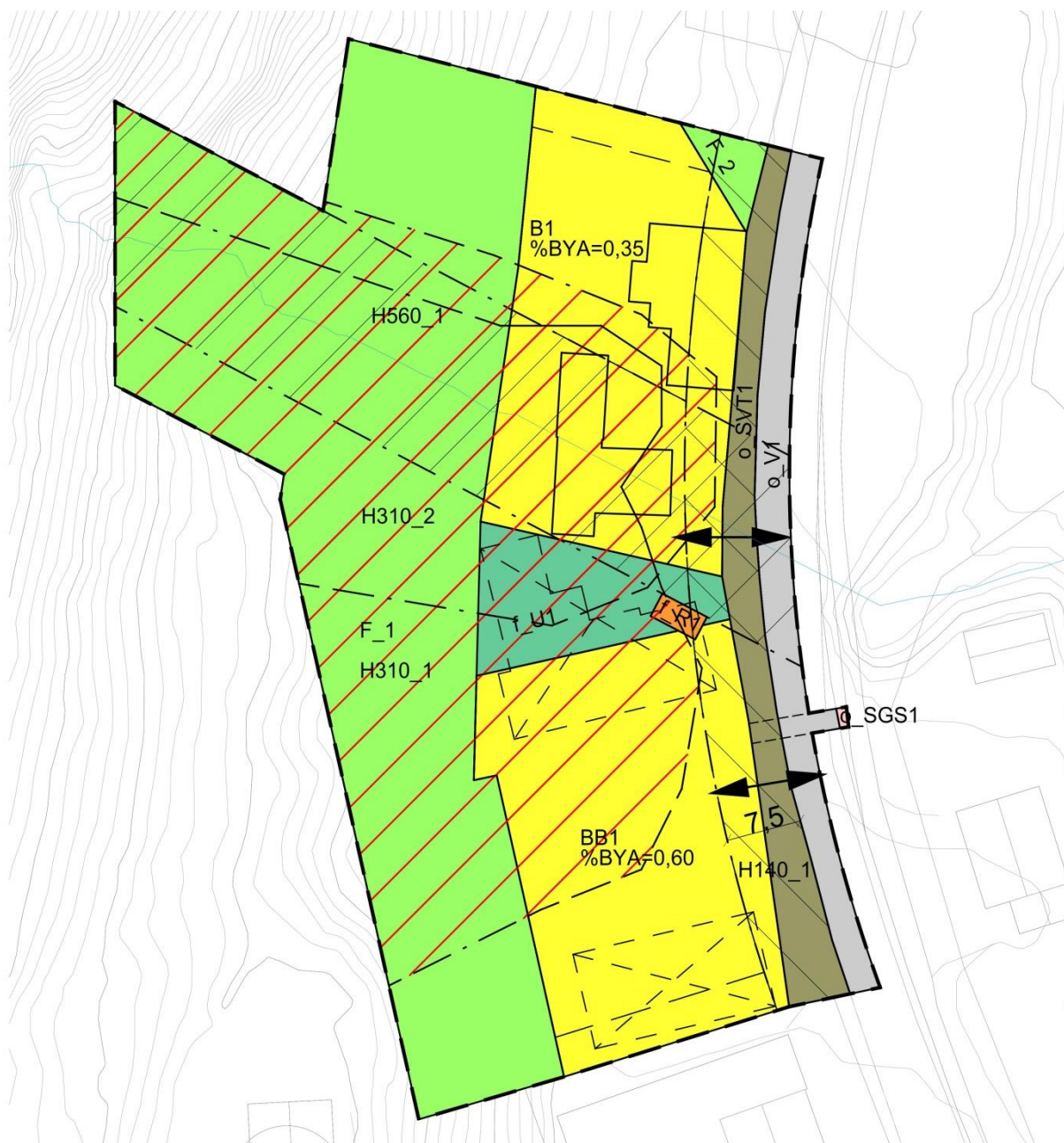


REGULERINGSPLAN FOR SMÅVOLLAN PARK



Beregnet til
Midtre Gauldal Kommune
Dokument type
Planbeskrivelse
Dato
12.04.2018

REGULERINGSPLAN FOR SMÅVOLLAN PARK -PLANBESKRIVELSE

Innholdsfortegnelse

1. BAKGRUNN	4
1.1 Hensikten med planen.....	4
1.2 Om forslagsstiller	4
1.3 Krav om konsekvensutredning	4
2. PLANOMRÅDET	4
2.1 Beliggenhet.....	4
2.2 Stedets karakter.....	5
2.3 Planstatus	6
2.4 Eiendomsforhold	6
3. PLANFORSLAGET	7
3.1 Beskrivelse av planforslaget	7
3.2 Planlagt arealbruk.....	8
3.3 Grad av utnyttning.....	8
3.4 Bebyggelsens høyde, plassering og utforming.....	8
3.5 Antall boliger	9
3.6 Trafikkløsning og parkering for bil og sykkel	9
3.7 Teknisk infrastruktur.....	9
3.8 Uteoppholdsareal	9
3.9 Plan for avfallsløsning.....	9
3.10 Ras- og skredfare	9
3.11 Støy.....	10
4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	10
4.1 Om planprosessen	10
4.2 Oppsummering av innspillene	10
5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	16
5.1 By- og tettstedsutvikling.....	16
5.2 Barns interesser	16
5.3 Byggeskikk og estetikk	16
5.4 Demografiske forhold.....	16
5.5 Friluftsliv	17
5.6 Landskap	17
5.7 Grunnforhold.....	17

5.8 Lokalklima	18
5.9 Miljøvennlig energiforsyning	19
5.10 Naturressurser	19
5.12 Risiko og sårbarhet	20
5.11 Trafikksikkerhet	20
5.12 Sosial infrastruktur	21
5.13 Trafikkforhold	21
5.14 Verneverdier	21
5.15 Gjennomføring.....	21

1. BAKGRUNN

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbygging i henhold til kommuneplanens arealdel.

1.2 Om forslagsstiller

Forslagsstiller er OPRA Kotsøy AS ved Per Olav Haugen.

Plankonsulent er Norske Hus Boligsystem AS ved oppdragsleder Rikard Jakobsen.

1.3 Krav om konsekvensutredning

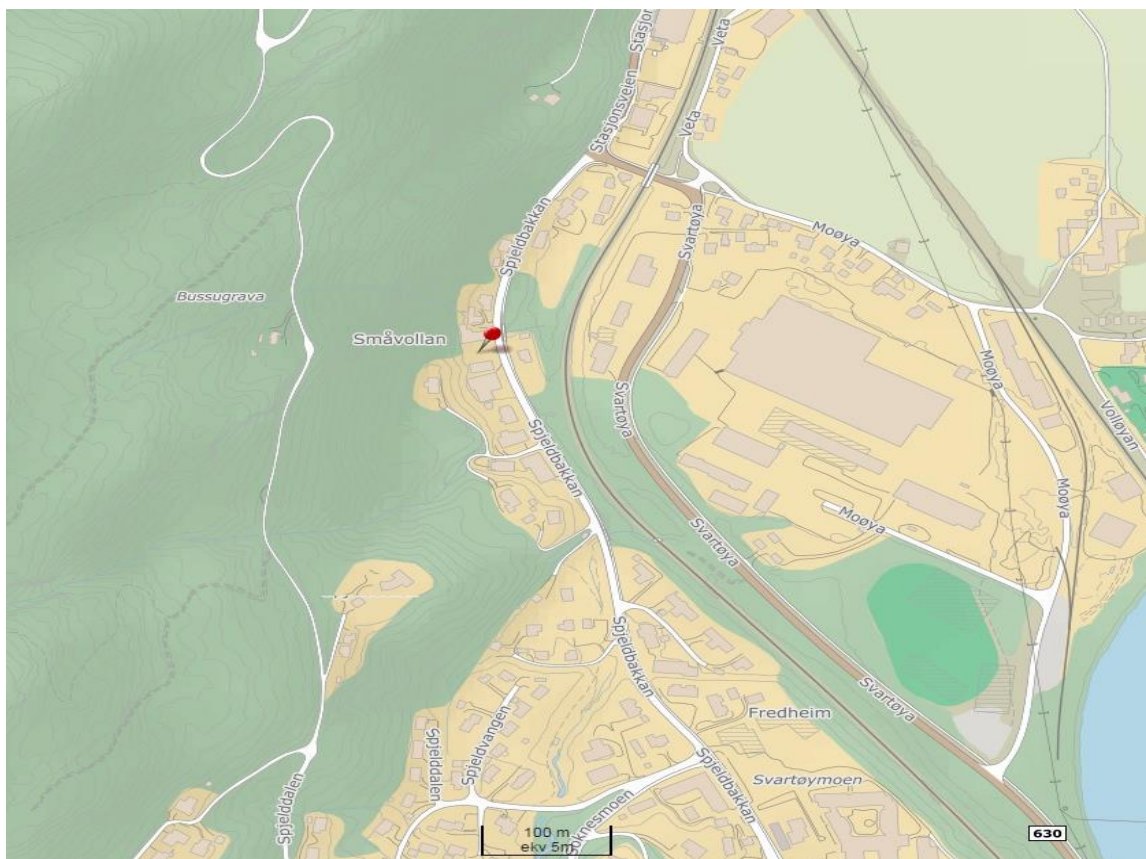
Det er vurdert konsekvensutredning, men i samråd med planetaten i Midtre Gauldal kommune, er det konkludert med at planen ikke faller under vilkårene for slik utredning.

2. PLANOMRÅDET

2.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Støren, til vest for Spjeldbakkan og nord for Elkjøp. Planområdet er begrenset til senter av Spjeldbakkan i øst, eiendomsgrense i nord og sør, samt deler av naboeiendom i vest.

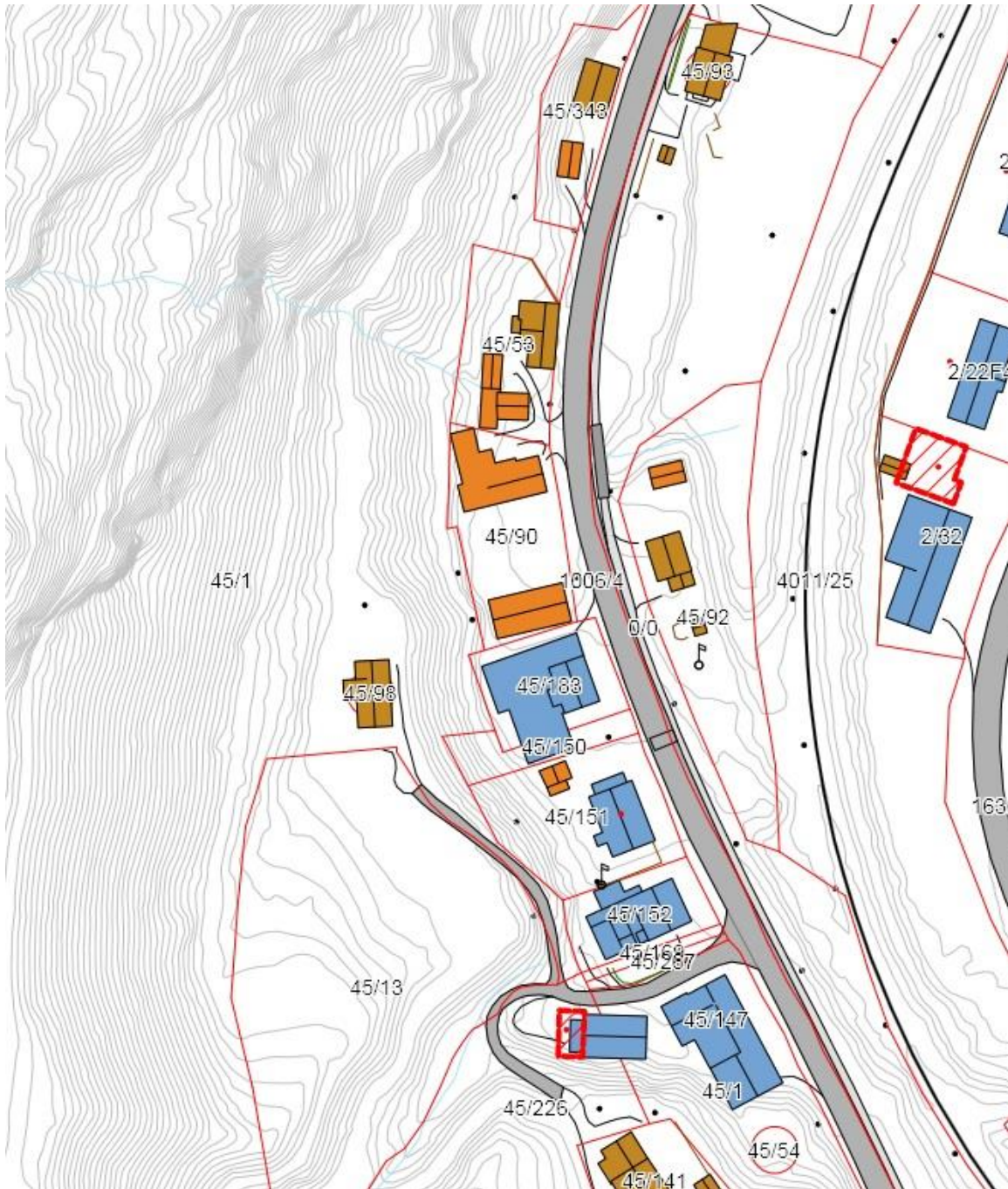
Planområdet er 5,1 dekar, hvorav ca. 1 dekar benyttes til boligformål.



Figur 1 Oversiktskart

2.2 Stedets karakter

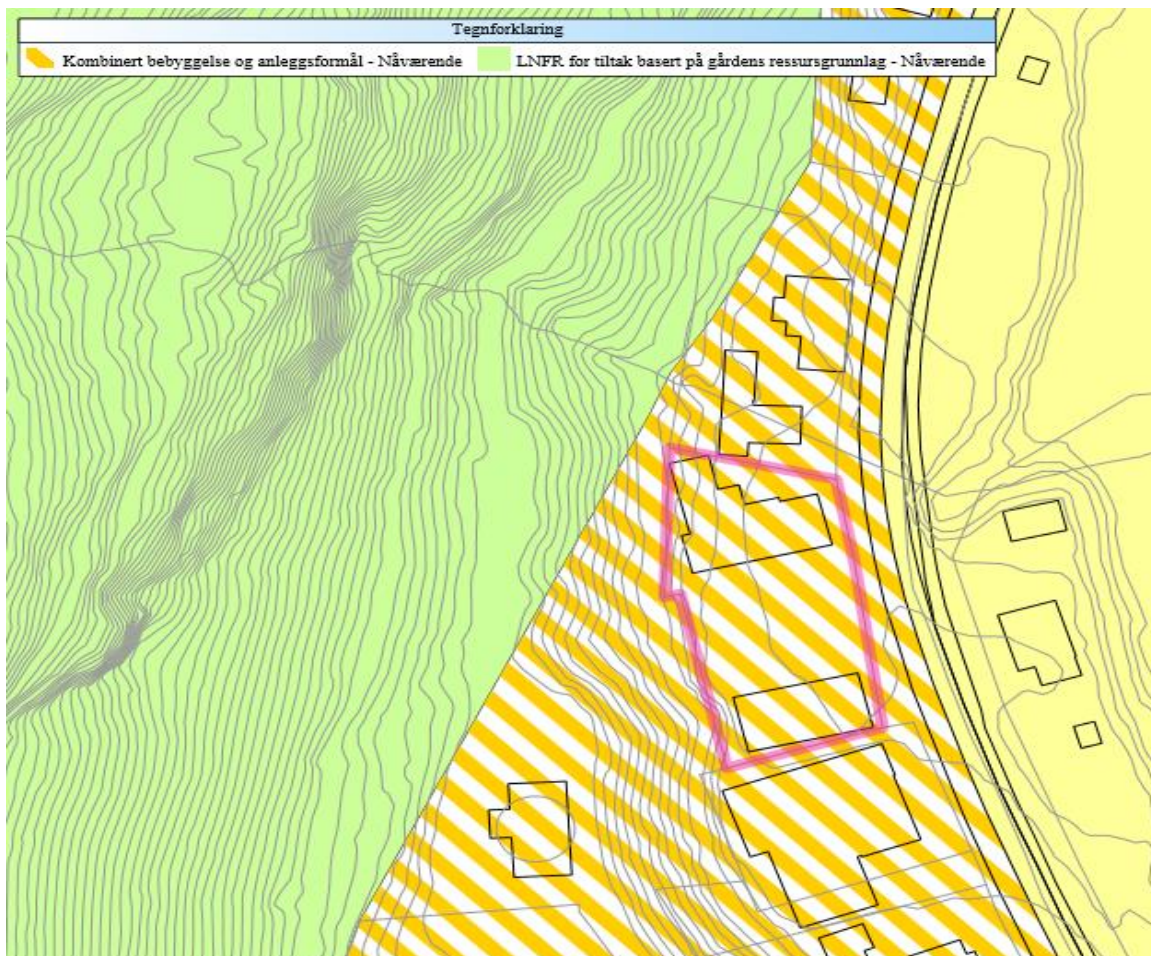
Området er for det meste flatt, men med en bratt skrent imot vest. Eiendommene langs Spjeldbakkan har en felles avkjørsel som er plassert i grensen mellom 45/90 og 45/53. Innenfor det foreslåtte området er det fem frittstående bygninger hvorav ett bygg som ikke vises på kartet. Denne bygningen er ett lite stabbur som befinner seg sør vest på 45/53. På eiendom 45/53 er det to bygninger som er markert med en gul SEFRAK trekant, det overnevnte stabburet og kårboligen. Eiendommen 45/90 hvor det foreslås ny bebyggelse er ikke vedlikeholdt og det gjenspeiles i både bygningene og vegetasjonen på tomten. Byggene som er foreslått revet er et eldre snekkerverksted og en eldre lagerbygning som ikke lenger er i bruk. Bygningene inngår ikke i SEFRAK registeret.



Figur 2 Eiendomskart

2.3 Planstatus

Planområdet er uregulert og gjeldende arealbestemmelse er bolig og forretning, samt deler av detaljreguleringen berører LNFR området.



Figur 3 Planstatus

2.4 Eiendomsforhold

Aktuell eiendom er gnr/bnr 45/53 og 45/90 i Midtre Gauldal kommune. Med hensyn til eventuelle tiltak mot snøskred, steinsprang, jordskred og vannproblematikk er planavgrensningen utvidet vestover inn på eiendom med Gnr/Bnr 45/1 som vist på kartutsnitt figur 4.

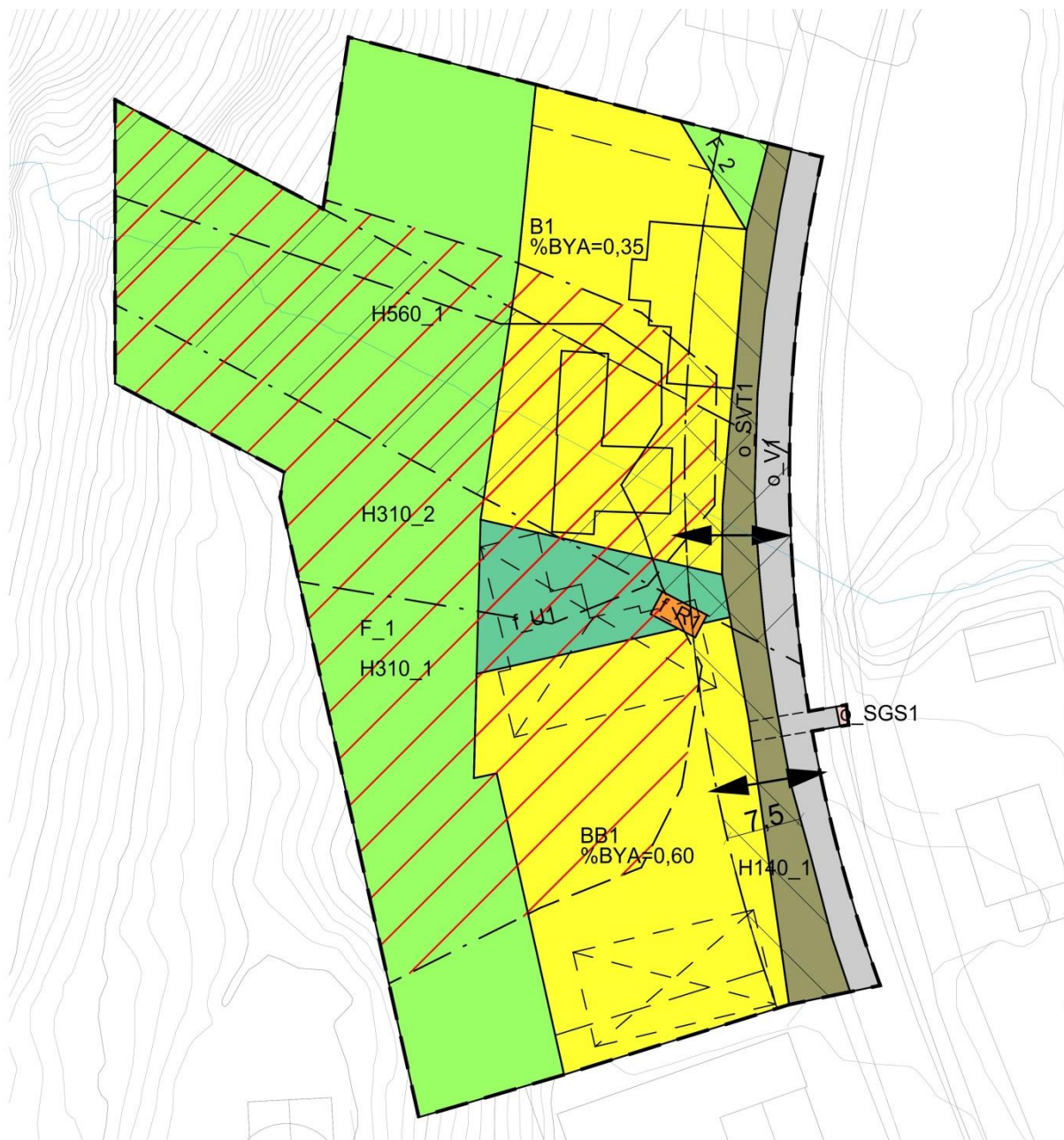
Følgende eiendommer berøres helt eller delvis:

Gnr/Bnr	Adresse	Hjemmelshaver
45/90		Opra Kotsøy AS
45/1		Opplysningsverkets fond
45/53	Spjeldbakkan 4	Bono Invest AS

3. PLANFORSLAGET

3.1 Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen er å omdanne planområdet fra kombinert bebyggelse og anleggsformål til boligformål. Det er foreslått en høy utnyttelse med 10 boliger pr dekar for felt BB1. Dette begrunnes med at området er sentrumsnært med god kollektivbetjening og et større behov for slike leiligheter i Støren. Reguleringsplanen legger til rette for utbygging av leilighetsbygg med inntil 4 etasjer inkludert parkeringskjeller og takterrasse på felt BB1. Over Spjeldbakkan reguleres det inn et fotgjengerfelt som knyttes til gang og sykkelvegen sør for broen som går langs Spjeldbakkan. I tillegg inkluderes naboeiendommer i nord, gnr/bnr 45/53. Det er ingen konkrete planer for utvikling av denne tomten. Planforslaget tilrettelegger kun for eventuelt framtidig utvikling.



Figur 4 Plankart

3.2 Planlagt arealbruk

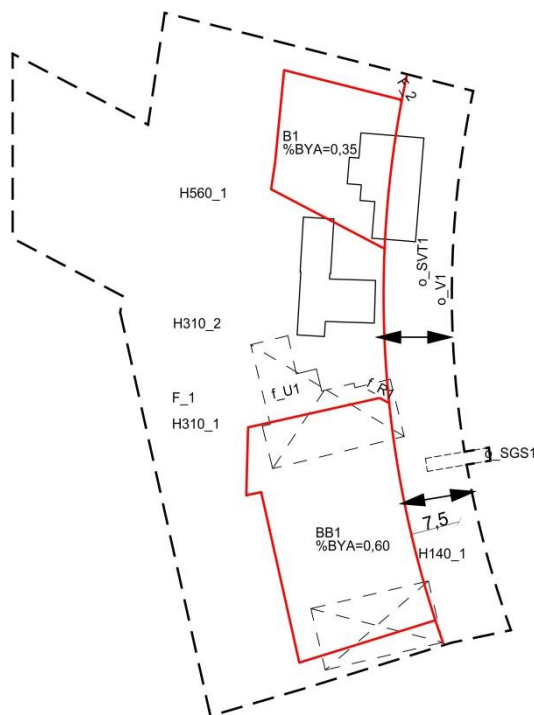
Området reguleres til	Størrelse arealformål på plankartet	Tillat utnyttning BYA
Boligbebyggelse (1110)	995m ²	35%
Boligbebyggelse blokk (1113)	997m ²	60%
Renovasjonsanlegg (1550)	13m ²	Ikke aktuelt
Uteoppholdsareal (1600)	229m ²	Ikke aktuelt
Kjøreveg (2011)	271m ²	Ikke aktuelt
Annen veggrunn grøntareal (2019)	287m ²	Ikke aktuelt
Gang-/ sykkelveg (2015)	2m ²	Ikke aktuelt
Friluftsmål (5130)	2339m ²	Ikke aktuelt

3.3 Grad av utnyttning

Tillat grad av utnyttning i felt B1 og BB1 er hhv. 35% og 60% BYA.

3.4 Bebyggelsens høyde, plassering og utforming

Kotehøyde for boligbebyggelse blokk er c+86,5. Trappehus, heis og tekniske installasjoner tillates inntil 2m over regulert høyde. Byggegrensene på 4m i øst/vest retning er tegnet inn for å sikre plasseringen av et høyt bygg med en gesimshøyde over 8m. Byggegrensen i vest og nord er trukket helt til formålsgrensen. Hensikten bak denne plasseringen i vest er for å sikre plass til trappetårn/heis, boder og parkeringsgarasje. På grunn av trappetårn i vest vil boligmassen naturligvis trekkes lengre mot øst. Se figur 5 for illustrasjon av byggegrense.



Figur 5 Illustrasjon av byggegrense. Byggegrensene er markert med rød strek.

3.5 Antall boliger

Antall leiligheter for felt BB1 blir ca. 12 stykker hvor 50% av leilighetene er to soverom og med stue/kjøkken. Alle leilighetene vil oppfylle kravet om full tilgjengelighet.

3.6 Trafikkløsning og parkering for bil og sykkel

Inntegnet på plankartet er nåværende felles avkjørsel delt opp og felt B1 og BB1 får sin egen avkjørsel. Felt B1 beholder eksisterende avkjørsel og felt BB1 får en ny avkjørsel fra felles garasjeanlegg. Parkering og gjesteparkering for felt BB1 blir løst i felles garasje. Ladepunkt til el-bil blir montert ved de faste oppstillingsplassene. I kommunedelplanens bestemmelser vedrørende parkering vil det være sone A som er den mest nærliggende sonen med tanke på parkering. Planen viderefører dette antallet, men reserverer en parkeringsplass til hver leilighet og 6 plasser til gjester. Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i vest.

3.7 Teknisk infrastruktur

Vann og avløpsledninger foreslås å tilpasses blokken som skal bygges og tilkoblet eksisterende anlegg. Det skal utarbeides en overordnet vann- og avløpsplan som kartlegger kapasiteten til eksisterende anlegg og utbedrer denne ved behov. Før utførelse skal alle VA-planer detaljeres og godkjennes av Midtre Gauldal kommune. I forbindelse med bekk og lokal overvannshåndtering må det dokumenteres at avrenning fra planområdet er den samme etter utbyggingen som den var før utbyggingen.

3.8 Uteoppholdsareal

Reguleringsplanen legger til grunn sone A i kommunedelplanens bestemmelser for utvendig oppholdsareal. Med 12 leiligheter blir størrelsen på et samlet areal 480m². Oppholdsarealet fordeles mellom lekeplass på terrengnivå, felles takterrasse og private terrasser for hver leilighet. Utearealene vil oppfylle kravet om universell utforming og vil få støyskjermer som skjermer for støy fra veg og jernbane.

3.9 Plan for avfallsløsning

Det skal etableres en felles nedgravd avfallsløsning i nordre del av felt BB1. Tømmingen skal utføres på det som i dag er eksisterende avkjørsel. Avfallsløsningen dimensjoneres slik at felt B1 kan benytte denne løsningen.

3.10 Ras- og skredfare

I henhold til faresonekartleggingen utført av Rambøll AS vil det være sannsynlig at det løsner blokker fra klippen over planområdet, men at disse er av en størrelse og form som medfører at det er lite trolig at blokkene vil nå helt ned til planområdet. Snøskred vil kunne treffe området avsatt til boligformål. I rapporten er det beskrevet at en skog med en viss tetthet vil fungere som sikring imot snøskred. Innen det søkes om ferdigattest skal man påse at sikkerheten for snøskred er ivaretatt ved tett skog eller ved opparbeidet fangevoll inntil skogen har oppnådd nødvendig tetthet. Jord- og flomskred kan forekomme i planområdet og i følge rapporten antas det at løsmassene trenger en vannkilde i form av en bekk for å utløse et skred. For å forhindre fremtidig skred skal bekken erosjonssikres og stikkrennen under eksisterende hus må være tilstrekkelig stor og holdes fri for gjenstander. Bakre vegg i parkeringskjeller vil bygges opp og over terreng. Denne veggen vil fungere

som støttemur for terreng, med nok høyde til å ta av for mindre stein, jord og snøskred.

3.11 Støy

Planområdet ligger langs Spjeldbakkan og ikke langt unna ligger Dovrebanen og Fv 630. Iht. støyrapport utarbeidet i forbindelse med planforslaget vil det være nødvendig med enkelte tiltak for å imøtekomme kravene i Miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442.

4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

4.1 Om planprosessen

- Det ble gjennomført oppstartsmøte med Midtre Gauldal kommune den 12.02.2016.
- Oppstart av planarbeidet ble varslet med annonse i Trønderbladet og Gaudalsposten den 17.03.2016.
- Naboer og offentlige etater ble varslet om oppstart av reguleringsarbeid med brev den 14.03.2016.
- Første utkast av reguleringsplanforslaget ble sendt Midtre Gauldal kommune den 26.08.2016.
- Andre utkast av reguleringsplanforslaget ble sendt Midtre Gauldal kommune den 09.09.2016.
- Tredje utkast av reguleringsplanforslaget ble sendt Midtre Gauldal kommune den 31.01.2017.
- Fjerde utkast av reguleringsplanforslaget ble sendt Midtre Gauldal kommune den 15.02.2017.
- 1. gangs behandling i utvalget for næring, plan og miljø den 27.03.2017.
- Femte utkast av reguleringsplanforslaget ble sendt Midtre Gauldal kommune den 20.06.2017.
- Sjette utkast av reguleringsplanforslaget ble sendt Midtre Gauldal kommune den 17.08.2017.
- Planen legges ut til offentlig ettersyn og høring den 23.08.2017 – 06.10.2017.
- Syvende utkast av reguleringsplanforslaget ble sendt Midtre Gauldal kommune den 06.03.2018.
- Åttende utkast av reguleringsplanforslaget ble sendt Midtre Gauldal kommune den 16.04.2018.

4.2 Oppsummering av innspillene

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Landbruk og bygdeutvikling

En effektiv arealutnyttelse kan sikre omkringliggende natur- og landbruksområder i et langsiktig perspektiv. Vi forutsetter at kravene satt i kommunedelplanen for Støren følges opp. For å sikre at arealutnyttelsen blir så effektiv som mulig må det settes minimumskrav til tetthet.

Forslagstillers kommentar:

Ingen kommentar.

Miljøvern

Vassdrag

Det renner en bekk igjennom planområdet. I kommunedelplanens bestemmelser pkt. 1.1.5 a er det satt en byggegrense til vann og vassdrag på 20 meter i byggeområder og 100 meter i LNF- området, fylkesmannen forutsetter at disse bestemmelsene videreføres i planen.

Støy

Området ligger nært jernbanelinja. Det må gjøres en vurdering om boligområdet vil bli utsatt for støy fra denne. Miljøverndepartementet har laget en retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen: T-1442/2012. Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer. Retningslinjen skal legges til grunn ved utarbeiding av arealplaner. Det er viktig å kartlegge støysituasjonen tidlig i planprosessen for å kunne utforme planområdet på en mest mulig hensiktsmessig måte slik at nye boliger og uteområder får en tilfredsstillende støysituasjon.

Utnyttelse

Formålet med planen er å tilrettelegge for leilighetsbygg. Det er viktig at det innarbeides minimumskrav til tettheten i bestemmelsene, eller et antall boenheter fremgår av plankartet. Dette for å sikre at utnyttelsen blir så god som ønsket.

Forslagstillers kommentar:

Kommunedelplanens bestemmelser videreføres i reguleringsplanen. Støy er utredet og utforming av bygg og uteareal er tilpasset for å sikre gode opphold og boarealer ute og inne.

Kravene til tetthet er ivaretatt av komundelplanen og det ønskes å bygge med høytetthet som beskrevet i punkt 3.3.

Samfunnsikkerhet

Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med PBL § 4-3, og viser til DSB sin veileder «samfunnsikkerhet i arealplanleggingen». Fylkesmannen vil påpeke at en ren sjekkliste uten videre beskrivelser og analyse ikke er å anse som en ROS-analyse. Det skal i tillegg til å vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved en endret arealbruk med dages forutsetninger, også vurderes hvordan fremtidige klimaendringer eventuelt vil påvirke tiltaket. Se mer informasjon på www.klimatilpassing.no.

Vi vil samtidig gjøre oppmerksom på at ROS-analysen blant annet bør inkludere en vurdering av skredfaren, da området berøres av flere aktsomhetssoner for skred. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) bør videre få planen til høring.

ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldene på andre måter.

Fylkesmannen vil påpeke at der er kommunen som planmyndighet som har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til PBL § 4-3.

Sosial og Helse

Når planen kommer til offentlig høring, bør det fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt. Der avbøtende tiltak er nødvendig bør disse tas med inn så presise beskrivelser som mulig i reguleringsbestemmelsene. I tillegg til støy (T-1442/2012), luftkvalitet (T-1520), elektromagnetiske felt fra høyspentlinjer og forurenset grunn vil dette bety at planforslaget også må ivareta tema som for eksempel trafiksikkerhet og tilgang til områder for lek og idrettslig aktivitet og rekreasjon, samt at der må finnes sosiale møteplasser. Videre bør det fremgå at et har vært et perspektiv på å sikre god bokvalitet, herunder tilgang til lys og estetiske kvaliteter.

Barn og Unge

Fylkesmannen minner om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal fro lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærleikeplasser rette mot de aller minste barna, og at tilretteleggingen tas inn i rekkefølgebestemmelsene. Ved detaljregulering er det viktig å velge utelekområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensning. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktiviteter vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema.

Universell utforming

Fylkesmannen og Sør-Trøndelag fylkeskommune har begge et ansvar for å ivareta universell utforming i planleggingen. Vi har nå inngått avtale med fylkeskommunen om at de ivaretar universell utforming i uttalelser til plansaker.

Forslagstillers kommentar:

Ingen kommentar.

Gauldal nett

Gauldal Nett har ingen innvending til planen.

Vi vil få orientere om at vi har en høyspent 22 kV jordkabel og en 230 V luftledning innenfor reguleringsområdet. Når det gjelder eventuell nettilknytning vil vi få opplyse om at området ligger slik at det ikke er kapasitet utover det som er i dag. Vi håper å bli holdt løpende orientert om videre utvikling i området.

Forslagstillers kommentar:

Før det søkes om lgangsettingstillatelse, vil det bli tatt kontakt med Gauldal nett, for å finne løsning på tilførsel av El og fiber.

Jernbaneverket

Rammebetingelsene for jernbanen er i endring, og det kan være vanskelig å forutse hvilke behov som kan oppstå. Jernbaneverket er derfor opptatt av å sikre mulighetene for utvidelser senere.

Varslet inneholder få opplysninger om planforslaget og Jernbaneverket har ingen konkrete merknader nå. Jernbaneverket har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen.

Informasjon om disse finnes i Jernbaneverkets veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging: <http://www.jernbaneverket.no/Sikkerhet/Veileder-for-god-planlegging/> og i vårt tekniske regelverk: trv.jbv.no.

Jernbanelinjen forventer at forslagstillere setter seg inn i dette materialet før de utarbeider forslag til reguleringsplan. Støy må bli vurdert spesielt nøye i forhold til boligbebyggelse i nærheten av jernbanen.

Forslagstillers kommentar:

Bebyggelsen er 56m unna jernbanelinjen på det nærmeste. Tiltaket vil ikke få konflikt med en eventuell utbygging av linja. Støyutredning er gjennomført og tiltak tatt inn i planen.

Mattilsynet

Mattilsynet har ikke registrert private vannforsyningssystemer i området.

Mattilsynet har følgende faglige råd til planarbeidet:

Vann- og avløpsplan må utarbeides. Mattilsynet forventer tilkobling til eksisterende anlegg i området. Det må undersøkes med vannverkseier (Midtre Gauldal kommune) om ledningsnett som berører planområdet er tilstrekkelig dimensjonert med tanke på økt aktivitet i området.

Det må sikres at nye bygg i planområdet får tilfredsstillende sikring for å unngå tilbakeslag av væsker, gasser ect. Til ledningsnett for drikkevann.

Eventuell konflikt med tekniske installasjoner for drikkevannsforsyning og behov for omlegging av ledningsnett avklares med vannverkseier.

Forslagstillers kommentar:

Ingen kommentar.

NVE

NVE har følgende kommentarer til oppstartsvarselet:

I følge vår digitale kartdatabase «NVE Atlas» kommer det planlagte tiltaket i berøring med våre aktsomhetskart for snøskred og jord- og flomskred. Aktsomhetskartene er grove oversiktskart som angir potensiale for skredfare- i stor grad basert på helning/eksposisjon og hensynstar ikke forhold som skog, infrastruktur, bygningsmasse etc.

Topografien umiddelbart vest for planområdet er bratt med betydelige høyder og for å avklare *reell* sikkerhet forutsetter vi at det i forbindelse med ROS-analysen til planforslaget gjennomføres en skredfareutredning av kompetent personell/firma.

Forslagstillers kommentar:

Rambøll har foretatt en kartlegging av reel skredfare i området.

Konklusjonen sier at bekken må legges i stikkrenne og det anbefales erosjonssikring. Videre må det etableres barskog i skråning for sikring av ras og erosjon. Midlertidig fangvoll må etableres inntil skogen er på plass med tilstrekkelig størrelse og tetthet.

Opplysningsverkets fond

Ingen merknader til planen men forbehold om å kunne komme tilbake med kommentar og innspill i det videre planarbeidet.

Forslagstillers kommentar:

Ingen kommentar.

Sør-Trøndelag fylkeskommune

I kommuneplanens arealdel (kommunedelplan Støren) inngår området i kombinert bebyggelse og anleggsformål. Planforslaget synes ikke å komme i konflikt med allmenne friluftsjnteresser.

Gjennom kommunedelplanen er det bl.a. vedtatt følgende planbestemmelser: Midtre Gauldal kommune skal utarbeides estetiske retningslinjer. Inntil dette foreligger, skal ny bebyggelse en endring av eksisterende – når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger – utformes slik at området fremstår med et godt helhetlig preg.

Midtre Gauldal kommune skal utarbeides en «grønn plan», som skal sikre rønne korridorer til tilrettelegging for møteplasser i det offentlige rommet. Dette gjelder særlig for de sentrumsnære arealene.

Ved utbygging skal det legges vekt på god tilpassing til landskap, terreng og eksisterende bygningsmiljø. Markerte høydedrag og landskapsilhuetter skal holdes fri for utbygging.

Tiltak i nye eller eksisterende byggeområder må vurdere tilgang til friluftsjnteresser og grøntområder, som har til hensikt å fremme folkehelse.

Kulturminner

I vår uttalelse til kommunedelplan Støren hadde vi bl.a. følgende formulering:

Kulturverdier er en av mange premisser som skal legges til grunn ved all planlegging. Vi anbefaler generelt at gamle gårdsanlegg og husmannsplasser søkes bevart så komplett som mulig, også der disse bygges inne.

Innenfor planområdet ligger det et eldre vinkelbygget snekkerverksted som ikke er SEFRAK-registrert. Fylkeskommunen her ikke vært på befaring, men vi har vært på stedet for en rask vurdering utvendig. Vi har også hatt kontakt med Støren museum- og historielag, som har vært og sett på verkstedet. I følge historielaget er verkstedet 100 år gammelt.

Bygningen fremstår som autentisk med gjennomgående gamle bygningsdeler, som kledning, vinduer dører og listverk. Taket er tekket med plater i nyere tid, noe som trolig har sikret bygget mot omfattende forfall.

I følge historielaget står maskinene fremdeles i bygningen, i den delen som ligger lengst fra vegen. Verkstedet skal i sin tid ha produsert dører og vinduer, i tillegg til at de drev med reparasjon av slike. I den delen som ligger nærmest vegen skal det ha bodd folk tidligere, men i senere tid har denne delen blitt brukt som lager for det som ble produsert.

Slike verksteder, som tidligere fantes i et stort antall rundt i fylket, er etter hvert svært sjeldne, og vår

vurdering er derfor at bygningen bør stå og gis en fornuftig bruk. Vi vil derfor klart fraråde at bygningen rives. Vi oppfatter verkstedet først og fremst å ha en lokal verdi, som en del av det gamle stasjonsstedet Støren. Vi vil derfor ikke motsette oss riving.

Dersom kommunen gir tillatelse til riving vil vi be om at det stilles krav til at bygningen dokumenteres skikkelig, med bilder og beskrivelser. Videre vil vi oppfordre til at det gjøres en gjennomgang av løsøre og utstyr, her kan det eventuelt tas kontakt med Trøndelag folkemuseum, Sett ut ifra et ressursperspektiv vil vi også oppfordre til at bygningsdeler gjenbrukes.

Bebyggelse som forutsettes fjernet skal vises med stiplet linje, også i bygningens diagonaler på plankartet. Bebyggelse som inngår i planen SEFRAK-registrerte bygninger på 45/53 skal vises med tykk strek.

Så vidt vi kan se fra kulturminneregisteret, er det ikke registrert automatisk fredet kulturminner innen området. Selv om dette registeret er noe mangelfullt, vurderer vi det til å være relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike.

Universell utforming og tilgjengelighet for alle skal gjennomføres i alle offentlige bygg og for leke-, ute- og oppholdsarealer, som er åpent for allmenn tilgang.

Vilkår for egengodkjenning:

Ingen, men vi vil klart frarådet at det gamle snekkerverkstedet på 45/90 rives, jfr. Kommentarene over.

Forslagstillers kommentar:

Ingen kommentar.

Nabo Lill Karin Høgsand, Gnr 45 Bnr 98

Ingen merknader til planen men ønsker en dialog videre i planen og forutsetter at utbygger gjør nødvendige undersøkelser og tiltak for å hindre skade sin eiendom.

Forslagstillers kommentar:

Ingen kommentar.

5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

5.1 By- og tettstedsutvikling

Tomta ligger i sentrum av Støren, ved gamle E6 mellom Jernbanestasjonen og kommunehuset. Avstandene både til skole og sentrum er korte og godt tilrettelagt for myke trafikanter. Tiltaket medfører ingen offentlige investeringer i sosial og teknisk infrastruktur, men vil benytte seg av eksisterende infrastruktur.

Atkomst til boligene skjer via ny avkjørsel ut mot kommunal veg, ca midt på tomt 45/90.

Spjeldbakken er kommunal veg som har ensidig gang-/sykkelveg som leder til sentrum og skolen. Gang-/sykkelvegen er knyttet sammen med øvrige gang/sykkelveger i området.

1km nord for tomta ligger togstasjon og bussholdeplass. I tillegg ligger sentrum med butikker og postkontor. Barnehager, grunnskoler og videregående skoler, idrettsanlegg, helsesenter og andre sentrumsfunksjoner under 1 kilometer sør, sørøst for planområdet.

5.2 Barns interesser

Området er i dag ikke i bruk, og har 2 bygninger som tidligere har inneholdt snekkerverksted og lager. Det er ingen oppholdsområder, stier eller gjennomfartsårer i planområdet.

Lekeplassen vil bli etablert på nordsiden av bygget og på motsatt side for kommunal veg. Den vil ligge skjermet for trafikk med god tilgjengelighet fra inngangsparti på boligkomplekset.

Det er i tillegg kort avstand til idrettsanleggene på Støren som nås ved eksisterende gang-/sykkelveg.

5.3 Byggeskikk og estetikk

Etablering av boliger innenfor planområdet vil bryte med eksisterende bebyggelse i umiddelbar nærhet til planområdet, men vil likevel tilpasses tomta og til bebyggelse lengre nord langs vegen. Bygget vil bli oppført med betong i 1. etasje + trapp/heissjakt, mens øvrige etasjer vil bli i tre. 2. til 4. vil bli bygd med panel i naturfarger.

5.4 Demografiske forhold

Det er en enebolig innenfor planområdet i dag, i tillegg to eldre uthus og ett snekkerverksted. Enebolig med ett uthus er bebodd, mens snekkerverksted og bod på 45/90 ikke er i bruk. Det ligger eneboliger og butikker i kort avstand fra planområdet.

Antall nye beboere, innenfor den delen av planområdet som er planlagt utbygd, om man regner et gjennomsnitt på 2,5 beboere per enhet vil være $12 \text{ enheter} \times 2,5 = 30$ nye beboere. Ved en eventuell tilsvarende utbygging av tomt 45/53 vil dette anslagsvis gi $10 \text{ enheter} \times 2,5 = 25$ nye beboere. Full utbygging av begge tomtene vil da gi følgende regnestykke: $22 \text{ enheter} \times 2,5 = 55$ nye beboere.

Ved å anslå at 55 boenheter generer 2,5 barn per alderstrinn vil boligfeltet generere $(16 \times 2,5 / 55 = 0,72)$ 0,7 barn per alderstrinn eller $(19 \times 2,5 / 55 = 0,86)$ omtrent 1 barn per alderstrinn ved full utbygging av begge tomtene.

Tallene er basert på gjennomsnitt og antakelser og erfaringsmessig så er leiligheter i denne størrelsen på Støren mest etterspurt av yngre par uten barn, og eldre uten hjemmeboende barn, slik at tallene kan bli noe lavere en antatt.

5.5 Friluftsliv

Boligområdet ligger nært idrettsanlegget på Støren og svært nært utmarka.

Støren har et veletablert idrettslag, Støren, som har mange aktiviteter både på Støren og områdene rundt. Støren Idrettsarena har svømmebasseng, Idrettshall, Friidrettsanlegg og fotballbaner. I området er det flere ski og turområder, med skianlegget på Frøset som det nærmeste.

Mannfjellet kartlagt som et viktig friluftsområde. De nye beboerne i Småvolla Park vil ha kort veg til dette friluftsområdet. I tillegg er elva Gaula med mulighet for bading og fiske om sommeren et svært viktig friluftsområde.

5.6 Landskap

Selve tomte 45/90 er i hovedsak flat/ slakt skrånende nordover, men heller bratt opp i bakkant mot Mannfjellet. Stigningen starter i nærheten av tomtegrensa vestover mellom 45/90 og 45/1 og har et stigningsforhold på ca 1:5 videre opp til plangrensen. Området i aksene Nord-sør og østover er tilsvarende flate områder med slak stigning sørover langs kommunal veg.

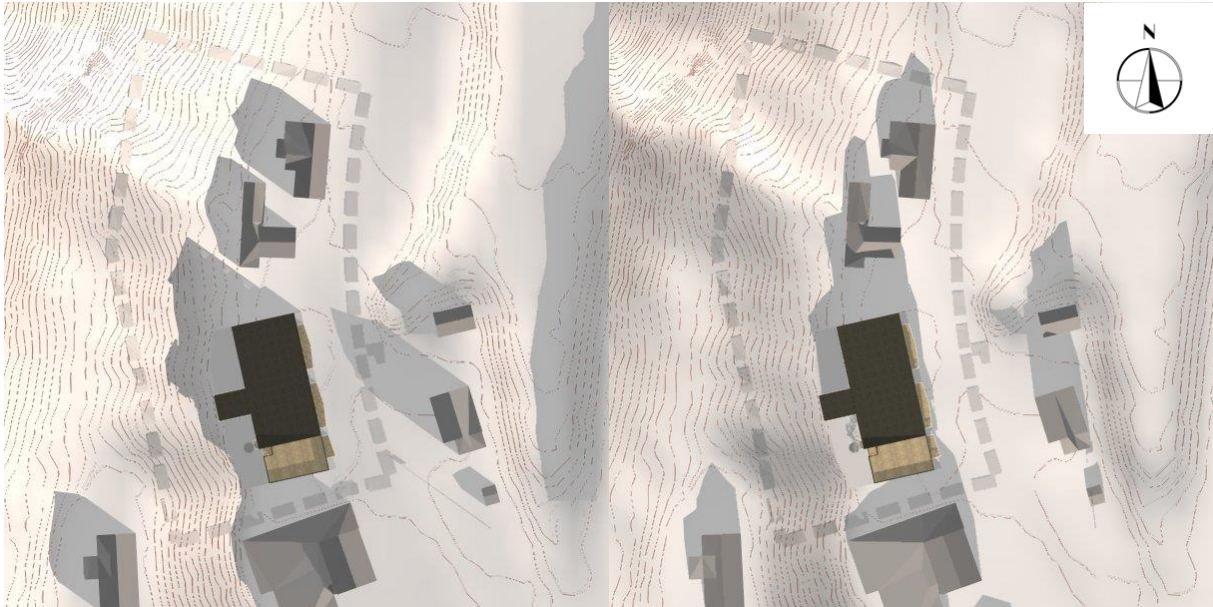
5.7 Grunnforhold

NVE har påpekt at det planlagte tiltak er berørt av aktsomhetskart for snøskred og jord- og flomskred. Skredfarevurderingen er utført av Rambøll og i rapporten vurderer de at den nominelle årlige sannsynligheten for snøskred og jord- og flomskred er større enn 1/5000. Tiltak for å redusere konsekvensene og sannsynligheten for skred må etableres.

5.8 Lokalklima

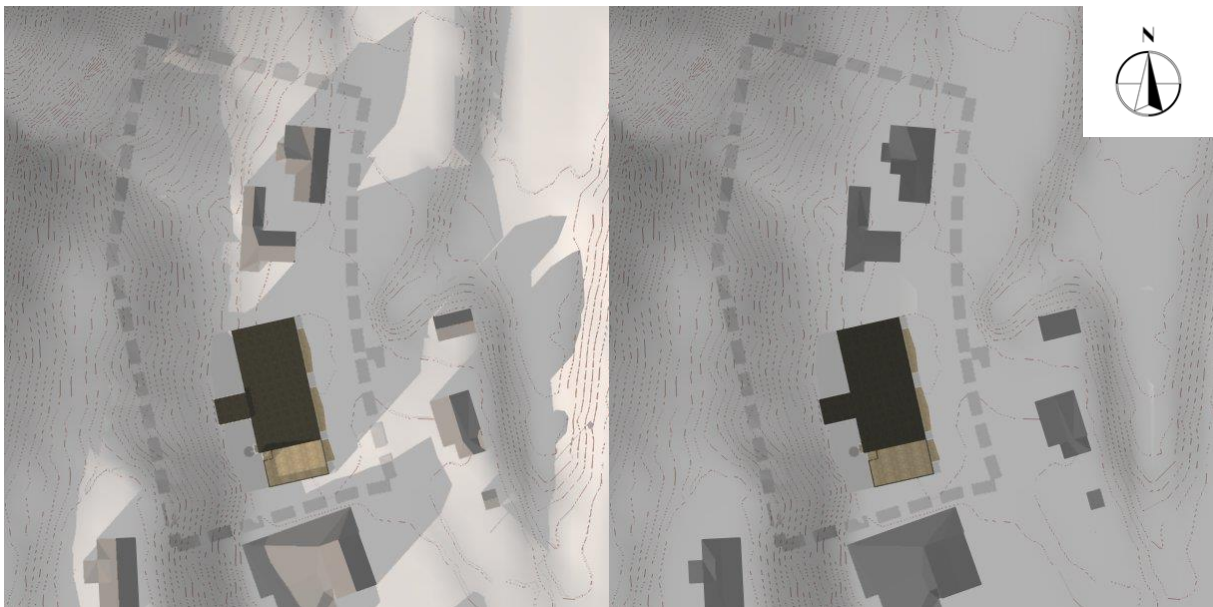
Planområdet er ikke spesielt vind- eller værutsatt. Sol- og skyggeanalysen viser at bebyggelsen skyggelegger felles leke- og uteoppholdsområder.

Analysen er gjennomført med foreløpige tegninger som har maksimalt tillatt gesimshøyde ved flatt tak. Bygningen er plassert på tomte med hensyn til at uteområdene på tomtene i hovedsak ligger på nordsiden.



Figur 6 – 21. mars kl. 09:00

Figur 7 – 21. mars kl. 12:00

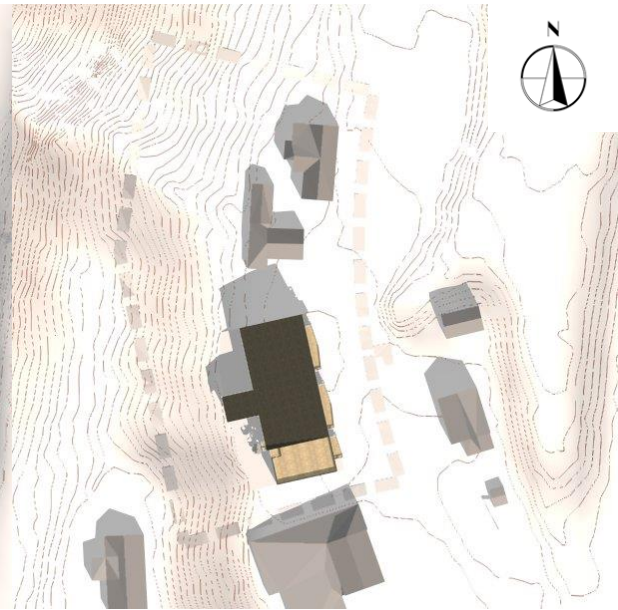


Figur 8 – 21. mars kl. 15:00

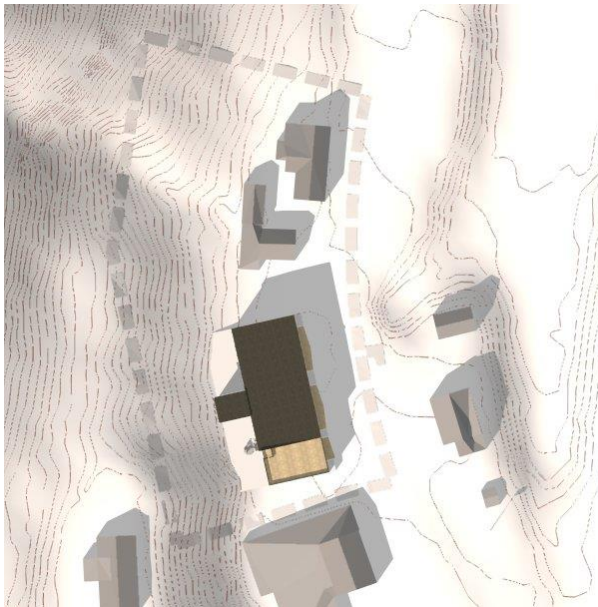
Figur 9 – 21. mars kl. 18:00



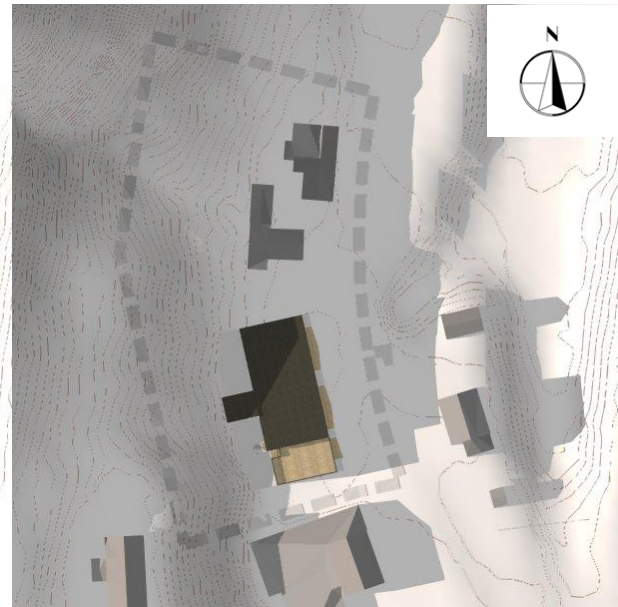
Figur 10 – 21. juni kl. 09:00



Figur 11 – 21. mars kl. 18:00



Figur 12 – 21. juni kl. 15:00



Figur 13 – 21. juni kl. 18:00

5.9 Miljøvennlig energiforsyning

På grunn av områdets størrelse er det ikke aktuelt med etablering av alternativ energiforsyning. Aktuelle oppvarmingsmetoder er elektrisk oppvarming og/eller varmepumpe.

5.10 Naturressurser

Det er ikke registrert rødlistearter innenfor planområdet.

Det er ikke registrert pukk- eller grusressurser innenfor planområdet på NGUs kart.

Planområdet inngår ikke i overordna planer for verneverdige naturområder og det er ikke registrerte vernede områder eller objekter innenfor planområdet.

Under følger en vurdering av naturmangfoldlovens §§8-12:

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget:

Informasjon om naturmangfold innenfor planområdet er basert på eksisterende informasjon.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Føre-var prinsippet kommer ikke til anvendelse i denne plansaken da kunnskapen er tilstrekkelig til å si at irreversibel skade på naturmangfoldet ikke vil skje som følge av tiltaket.

§ 10 Samlet belastning på naturmangfoldet i området

Boligene anlegges i et område med tidligere inngrep og vil bidra til fortetting av området rundt sentrum av Støren. Dette vil redusere spredning og belastning av naturområdene rundt Støren.

Den samlede belastningen vurderes ikke å være i strid med forvaltningsmålene for naturtyper og arter og heller ikke gi vesentlig skade på naturmangfoldet som tilsier at boligene ikke kan bygges som foreslått.

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse og § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Tiltaket fører ikke til skade på naturmangfold av en slik karakter at kompensierende tiltak er aktuelt.

5.12 Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en risiko og sårbarhetsanalyse for reguleringsplan for Småvolla Park.

(vedlegg 15). Aktuelle tema vurderes å være ras- og skredfare, trafiksikkerhet (ulykke i av-/påkjørsel, ulykke med gående/syklende, trafikkulykke ved anleggsgjennomføring og skolebarn ferdes gjennom planområdet).

5.11 Trafiksikkerhet

Det er ikke registrert ulykker i forbindelse med avkjørselen i dag. Som en del av opparbeidingen av feltet skal avkjørselen opprustes både i bredde og stigning. Det er planlagt et flatt område foran bygningen slik at minimum en bil har plass til å vente og få oversikt over trafikken før den kjører inn på hovedvegen. Det er i tillegg lagt inn siktlinjer med tilhørende siktsoner som ivaretar gode siktforhold i avkjørselen. Opprustingen av avkjørselen bør gjøres i starten av anleggsarbeidet, det samme gjelder ivaretagelsen av siktforholdene. På den måten vil ulykkesrisikoen ved anleggsarbeidet også reduseres. Det er ikke planlagt egne løsninger for myke trafikanter langs de interne kjørevegene. Trafikkmengde og fartsgrense er beskjedne og egne løsninger for myke trafikanter i slike områder kan føre til økt hastighet da man ikke forventer folk på kjørevegen. Blandet trafikk bilde medfører lavere fart og større oppmerksomhet fra sjåførene. Sannsynligheten for at en ulykke inntreffer i forbindelse med av- og påkjøring eller med gående/syklende er ansett som lite sannsynlig, men om hendelsen inntreffer vil konsekvensen være alvorlig.

På strekningen mellom Soknesmoen og Engan er det gangfelt som går parallelt med vegen på motsatt side. Det er ikke registrert noen ulykker ved at fotgjengere krysser kjørebane ved tomta, men det er flere registreringer lengre Nord ved Domussenteret. De fleste har skjedd ved gangfeltene der det har vært feilparkerte biler som har hindret sikten. Dette vil ikke bli problem ved tomta, da det ikke vil etableres parkering langs hovedvegen. Etablering av gangfelt kan gi en falsk trygghet for myke trafikanter og mindre oppmerksomhet ved kryssing. Standard for denne typen veg i forhold til fart, trafikkmengde og antallet skolebarn er tilrettelagt kryssing. Det betyr at siktforhold og belysning samt utforming av kryssingsstedet tilrettelegges slik at kjørende blir oppmerksom på de myke trafikantene. I dette tilfellet er det gatebelysning, og det bør vurderes bruk av fotgjengerovergangs-skilt med varsellys.

Ved anleggsarbeid skal byggeområdet sikres for å unngå ulykker.

5.12 Sosial infrastruktur

Beboere i Småvolla sogn er til Støren barneskole, med ca. 215 elever og Støren Ungdomsskole med ca 250 elever. Det er kun ca. 800 meter til skolene fra Småvolla og det er gang-/sykkelveg på hele strekningen. For barn under skolealder er Støren barnehage og Liøya barnehage lokalisert på Soknesøra.

5.13 Trafikkforhold

Planområdet har atkomst fra Spjeldbakkan . Det er ikke registrert ÅDT i KV2237 Spjeldbakkan, men det ble i 2015 registrert en ÅDT på 2200 på FV 630 ved Domussenteret. Vi regner det som sannsynlig at ÅDT på KV2237 vil utgjøre ca 50% av FV630, dvs en ÅDT på ca 1100. Fartsgrense på både KV 2237 Spjeldbakkan og FV 630 er 50km/t. Det er ensidig gang-/sykkelveg langs fylkesvegen mellom Soknesmoen/sentrum til jernbanestasjonen. Gang-/sykkelvegen er delvis adskilt fra vegene med kantstein, rekkverk eller grøntrabatt på hele strekningen. Utbyggingen av boligfeltet vil gi en beskjeden økning i trafikken og vil ikke medføre behov for utbedring av offentlig vegnett.

Kryssing av Kv. 2237 for myke trafikanter må sikres:

Krysningspunktet opphøyes med utforming for kjørehastighet 50 km/t.

Nødvendig oppmerking og skilting gjennomføres.

Det etableres et ekstra belsyningspunkt ved kryssingen, evt fotgjengerskilt med varsling.

5.14 Verneverdier

Det er ikke registrert natur- eller kulturverdier innenfor planområdet. Fylkeskommunen anser risikoen som liten for å finne automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.

Aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8 er tatt inn i bestemmelsene for å håndtere eventuelle funn i byggeperioden.

5.15 Gjennomføring

Det er i bestemmelsene fastsatt følgende rekkefølgekrav:

Dersom det avdekkes historiske spor i grunnen, skal arbeidet stanses og meldes respektive myndighet i henhold til § 8 i kulturminneloven.

Ved søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan, planen skal følge Midtre Gauldal kommune norm for leke- og uteoppholdsareal. Utomhusplanen skal vise løsning for interne atkomstveger, stier, parkering og lekeareal med møblering, samt annen teknisk infrastruktur som er nødvendig for bygging av boligene.

Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet skal felles lekeplass og felles uteopphold være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet skal all infrastruktur som framgår av reguleringsplanen, samt godkjent detaljert VA-plan være ferdig opparbeidet.

Ved anleggsarbeid skal bygeområder sikres, det skal til enhver tid være tilgang for allmennheten til friområdene.

Før det gis brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet skal krysningspunkt over Kv 2237 være sikret med opphøyd fotgjengerovergang og nødvendig belysningspunkt.