

Saksframlegg

| | | |
|----------------------------------|----------------------------|----------|
| Arkivnr. L12 | Saksnr. 2018/2014-9 | |
| Utvalg | Utvalgssak | Møtedato |
| Utvalg for næring, plan og miljø | | |

Saksbehandler: Anine Lillevik

Planbehandling - detaljregulering - Fagerlia Sør - PlanID: 50272018004 - 1 gang behandling

Dokumenter i saken:

- | | | | |
|---|---|---|--------------------------------|
| 1 | U | Referat fra oppstartsmøte | ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS |
| 2 | I | Kunngjøringsannonse oppstart regulering - Varsel om omregulering av tidligere barnehagetomt - eiendommen 82/114 med flere | On arkitekter og ingeniører AS |
| 3 | I | Varsel om oppstart reguleringsarbeider ifm. omregulering av barnehagetomt på eiendommen gbnr 82/113 m.fl. - Fagerlia sør | On arkitekter og ingeniører AS |
| 4 | I | Midtre Gauldal kommune - Uttalelse ved oppstart reguleringsarbeider - Soknedal - omregulering gbnr 82/113 barnehagetomt | Bane NOR SF |
| 5 | I | Uttalelse til varsel om oppstart - omregulering av barnehagetomt - Soknedal - eiendommen Midtre Gauldal 82/113 | Fylkesmannen i Trøndelag |
| 6 | I | Forslag til reguleringsplan Fagerlia Sør, saksnr. 2018/2014 | On arkitekter & ingeniører AS |
| 7 | I | Spørsmål om status i saken - Forslag til reguleringsplan Fagerlia Sør - saksnr 2018/2014 | ON arkitekter og ingeniører AS |
| 8 | U | Avklaring rundt status i saken - Forslag til reguleringsplan Fagerlia Sør - saksnr 2018/2014 | ON arkitekter og ingeniører AS |
| 9 | S | Planbehandling - detaljregulering - Fagerlia Sør - PlanID: 50272018004 - 1 gangs behandling | |

Ingress

Reguleringsplanen Fagerlia Sør legges frem for 1. gangs behandling.

Saksopplysninger

ON arkitekter og ingeniører AS har på vegne av Midtre Gauldal kommune oversendt reguleringsplanforslag Fagerlia Sør den 13.09.2018. Oversendelsen inneholdt følgende dokumenter:

- Plankart (pdf og SOSI)
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse
- Merknader fra varsel om oppstart

Bakgrunn for planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbygging på eiendommen gbnr. 82/113. Tidligere barnehagedrift er avviklet og tomta ønskes nå omregulert til boligformål.

Tilgrensende boligtomt mot øst inngår i planen fordi det er planlagt en grensejustering.

Planprosessen

Oppstartsmøte ble avholdt mellom Midtre Gauldal kommune v/enhet for eiendom og kommunalteknikk, plankonsulent og Midtre Gauldal kommune v/enhet for næring, plan og forvaltning 09.05.2018.

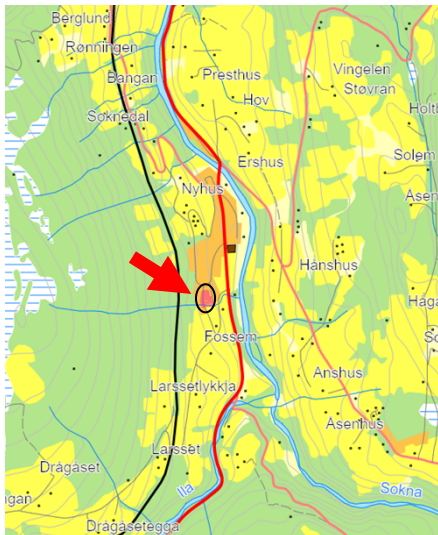
Melding om oppstart ble kunngjort i Trønderbladet 08.06.2018 og annonsert på kommunens hjemmeside. Naboer og sektormyndigheter ble tilskrevet med brev. Frist for uttalelse ble satt til 29.06.2018.

Planområdet

Planområdet ligger i et etablert boligfelt i Fagerlia i Soknedal. Planområdet omfatter følgende eiendommen: gbnr. 82/113, 82/89, 82/94, 82/103 og 82/93.

Planområdet utgjør ca. 5 daa og består av følgende formål:

- | | |
|--|--------------------|
| • Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse | 1080m ² |
| • Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse | 2786m ² |
| • Lekeplass | 241m ² |
| • Kjøreveg | 421m ² |
| • Annen veggrunn – tekniske anlegg | 86m ² |
| • Grønnstruktur | 321m ² |



Figur 1: Oversiktskart over det aktuelle planområdet.



Figur 2: Avgrensning av planområdet er vist med sort, stiplet linje.

Planforutsetninger

Planforslaget omfattes av kommunedelplan for Soknedal (2001-2013) og reguleringsplanen Soknedal sentrum/ny E6 (2010). I reguleringsplanen for Soknedal sentrum/ny E6 er eiendommen (barnehagetomta) gbnr. 82/113 regulert til barnehage O1 med følgende bestemmelse:

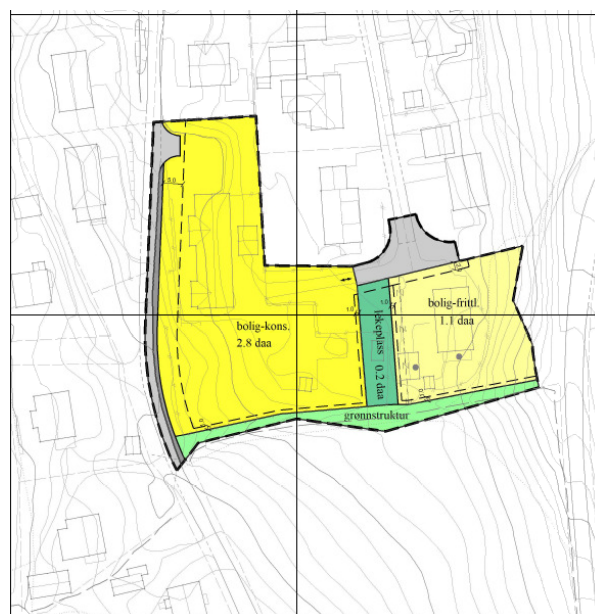
- Område O1 skal nyttes til barnehage med tillatt bebygd areal inntil 30% (%BYA).

Eiendommen gbnr. 82/94 er regulert til bolig B4 med følgende bestemmelser:

- I boligområdene tillates oppført boliger med tilhørende anlegg med tillatt bebygd areal inntil 30%.
- Boliger skal være tosidig belyst. Boliger skal ha et uterom, balkonger medregnet, på minimum 20% av boligens bruksareal.
- Det skal være minimum 1,5 biloppstillingsplass for hver boenhet. Biloppstillingsplasser inngår i beregningen av BYA med 18m² pr. plass.

Eiendommen gbnr. 82/89 er regulert til offentlig friområde med følgende bestemmelse:

- Friområdene tillates opparbeidet med stier, til lekeplass eller nærmiljøanlegg.



Medvirkning og merknader til planoppstart

Oppsummering og vurdering av innspill er presentert i planbeskrivelsen. Regulanten har ved oppstartsvarselet innhentet følgende kommentarer/merknader:

Fylkesmannen i Trøndelag skriver at det bør etableres en buffersone mellom boligarealet og jordbruksarealet for å unngå drifts- og miljømessige ulemper. Fylkesmannen forutsetter at det legges opp til en effektiv arealbruk da høy utnyttelse av eksisterende utbyggingsområder sparer natur- og landbruksareal andre steder. Påpeker derfor viktigheten av at det innarbeides minimumskrav til antall boenheter/boligtetthet i bestemmelsene som sikrer god arealutnyttelse.

Minner om T-2/08 med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke unges interesser i planleggingen og krav til utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Fylkesmannen forventer at retningslinjene legges til grunn i det videre planarbeidet og peker på at tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene.

Folkhelseperspektivet må ivaretas. Hvis planområdet er støyutsatt må det gjennomføres støyutredninger. T 1442/2016 retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn.

Videre må tema som trafikksikkerhet, tilrettelegging for myke trafikanter, lek, rekreasjon, idrett og sosiale møteplasser ivaretas. Tilgangen på sol bør prioriteres og det bør være konkrete bestemmelser som sikrer en trygg gjennomføring av bygge- og anleggsperioden slik at naboene ikke utsettes for helsemessig ulempe.

Universell utforming må ivaretas i planleggingen og det må utarbeides en ROS-analyse som legges ved i saken og synliggjøres i planforslaget. Fylkesmannen påpeker at det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til pbl. § 4-3.

Trøndelag fylkeskommune minner om at prinsippene om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

Vurderer at det er liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med omreguleringen.

Statens vegvesen har ingen merknader.

Mattilsynet kjenner til én privat vannkilde i området som forsyner området Nyhus men peker på at det kan finnes flere private vannforsyninger som Mattilsynet ikke har registrert.

Mattilsynet har planfaglige råd om at vann- og avløpsplan utarbeides, at kapasitet og tilkobling til offentlig vannforsyning (Soknedal vassverk) avklares med vannverkseier (Midtre Gauldal kommune), at tilkobling skjer etter gjeldende VA-norm og at det kartlegges om det eksisterer privat vannforsyning i området som kan bli berørt av planforslaget.

Bane Nor har ingen merknader.

Gauldal Nett har ingen merknader.

NVE har ingen merknader.

Direktoratet for mineralforvaltning har ingen merknader.

Statnett SF har ingen merknader.

Planens innhold

- *Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse*

Området omfatter eksisterende boligtomt som er bebygd fra før. På tomte tillates det oppført boliger med tilhørende anlegg med bebygd areal inntil 35% BYA. Det skal settes av minimum 300 + 50m² pr. utleieenhet til lek og uteoppholdsareal samt minimum 1,5 biloppstillingsplass for hver boenhet.

Området avsatt til boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse er totalt på 1080m².

- *Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse*

I området skal det oppføres konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg som adkomst, parkering, ute- og lekeoppholdsareal og plass for avfallsbeholdere. Det skal minimum oppføres 2,5 boenheter pr. dekar og det kan bygges i inntil 3 etasjer inkl. sokkel/kjeller og loft. I tillegg er det krav om at det opparbeides 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet + 0,5 biloppstillingsplass for gjesteparkering. Minimum 1 av parkeringsplassene skal være i garasje eller carport.

Til leke- og uteoppholdsareal skal det settes av minimum 50m² pr. bolig, hvorav minst 20m² pr. enhet skal opparbeides som lekeplass. Arealet skal utformes etter prinsippene om universell utforming, være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støyforhold og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning.

Område avsatt til boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse er totalt på 2786m².

- *Lekeplass*

Lekeplassen er felles for eiendommene i området og skal være universelt utformet. Norm for lekeplasser skal legges til grunn for planlegging, bygging og vedlikehold.

Område avsatt til lekeplass utgjør 241m².

- *Kjøreveg*

Arealet omfatter offentlig veg og utgjør 421m².

- *Annen veggrunn – tekniske anlegg*

Arealet er avsatt til vegskulder, grøft, snørydding og ledninger.

Arealet avsatt til annen veggrunn – tekniske anlegg utgjør 86m².

- *Grønnstruktur*

Arealet avsatt til grønnstruktur skal i størst mulig grad være uberørt, men vanlig skogskjøtsel og uttak av ved tillates. Enkel tilrettelegging som fremmer allmenn ferdsel og øker friluftslivet er tillatt.

Arealet avsatt til grønnstruktur utgjør 321m².

Rekkefølgekrav

- *Teknisk plan*

Før det gis igangsettingstillatelser innenfor området må teknisk plan være godkjent av kommunen. Tekniske anlegg skal bygges etter den til enhver tid gjeldende kommunale standard. Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge:

- Løsning for overvannshåndtering
- Vann- og avløpsplan
- Løsning for tilstrekkelig slukkevannforsyning for alle bygningene i området

- *Leke- og uteoppholdsareal*

Uteoppholdsarealer og lekeplass skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, eller senest påfølgende vekstsesong.

- *Parkering*

Tilstrekkelig parkering for bil og sykkel skal være etablert før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse.

Vurdering

Kommunaldirektøren vurderer at planforslaget i all hovedsak viser en god arealutnyttelse og arrondering av de berørte arealene. Det er likevel forhold ved planforslaget som må vurderes og som tas med som vilkår i den videre planprosessen.

Plankart og planforslag

Plankartet viser hovedsakelig område avsatt til boligbebyggelse med friområder, lekeplass og kjøreveger.

Planbestemmelsene for dagens reguleringsplan Soknedal sentrum/ny E6 har en begrensning for maks BYA på 30% for boligområder. Planforslaget legger opp til at «*boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse*» kan bebygges med inntil 35% BYA. Kommunaldirektøren er positiv til høyere utnyttelsesgrad og mener det er mulig å øke den noe.

Endringen fra barnehage til bolig

Kommunaldirektør er positiv til at tomt tidligere brukt til barnehage benyttes til boligformål.

Parkering

Kommunaldirektør er positiv til at planforslaget legger opp til «1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet + 0,5 biloppstillingsplass for gjesteparkering. Minimum 1 av parkeringsplassene skal være i garasje eller carport.» for boligbebyggelse konsentrert.

Konklusjon

Planforslaget anbefales lagt ut på høring og offentlig ettersyn med de vilkår som nevnt nedenfor.

Kommunaldirektørens innstilling

Formannskapet vedtar at Fagerlia Sør - PlanID: 50272018004 sendes på høring og legges ut for offentlig ettersyn. Det settes som vilkår at følgende utbedres:

1. Vurdering og innarbeiding av rekkefølgebestemmelser i tråd med gitte føringer
2. Vurdering og innarbeiding av minimumskrav knyttet til antall boenheter/boligtetthet og utnyttelsesgrad
3. Vurdering og innarbeiding av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge
4. Det må utarbeides en ROS-analyse som ivaretar krav til universell utforming i nødvendig grad
5. Vurdering og innarbeiding av vann- og avløpsplan

