

Saksframlegg

Arkivnr. L13	Saksnr. 2019/1778-9	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	7/21	04.02.2021

Saksbehandler: Ola Hage

Planbehandling - detaljregulering Nedre Frøsetløkkja (planID: 50272019004) - 1. gangs behandling

Dokumenter i saken:

- | | | | |
|---|---|--|-----------------------------|
| 1 | I | Anmodning om oppstartsmøte gbnr 3/302 - Aune Utvikling AS | Ikon Arkitekt & Ingeniør As |
| 2 | U | Foreløpig svar - Anmodning om oppstartsmøte - planinitiativ Frøsetløkkja del 4 | IKON ARKITEKT & INGENIØR AS |
| 3 | I | Tilbakemelding - igangsetting av privat reguleringsplanarbeid - gbnr 3/301 - Aune utvikling AS | Aune utvikling AS |
| 4 | I | Varsel om planoppstart - Detaljregulering for nedre Frøsetløkkja i Midtre Gauldal kommune | IKON Arkitekt & ingeniør AS |
| 5 | I | Vedr. 19-249313-2 - Tilbakemelding på varsel om oppstart - Reguleringsplan - Nedre Frøsetløkkja - gbnr 3/302 m.fl - Midtre Gauldal kommune | Statens vegvesen |
| 6 | I | Forslag til detaljregulering for Nedre Frøsetløkkja, planID: 5027 2019004 | IKON Arkitekt & Ingeniør AS |
| 7 | U | Mangelbrev vedrørende mottatt reguleringsplanforslag - detaljregulering nedre Frøsetløkkja | IKON ARKITEKT & INGENIØR AS |
| 8 | I | Justert detaljregulering for Nedre Frøsetløkkja, planID 5027 2019004 | IKON Arkitekt & ingeniør AS |
| 9 | S | Planbehandling - detaljregulering Nedre Frøsetløkkja (planID: 50272019004) - 1. gangs behandling | |

Vedlegg

- 1 B101 A3 Utomhusplan Frøsetløkkja RevB [AAJ161220]
- 2 H101 A3 Overordnet VA-plan Frøsetløkkja Gbnr 3_302 [AAJ040121]
- 3 Oppsummering av innspill til planoppstart
- 4 Planbeskrivelse
- 5 Planbestemmelse
- 6 Plankart 15.12.2020
- 7 ROS-analyse
- 8 Skredfarekartlegging Frøset

Sammendrag

Saken gjelder vurdering av om forslaget til detaljregulering for Nedre Frøsetløkkja kan godkjennes for utlegging til offentlig ettersyn og høring.

Saksopplysninger

Ikon Arkitekt & Ingeniør AS har på vegen av Aune utvikling AS oversendt forslag til detaljregulering for Nedre Frøsetløkkja den 22.10.2020, supplert etter mangelbrev den 05.01.2021. Oversendelsen inneholdt følgende dokumenter og filer:

- Utomhusplan
- Overordnet VA-plan
- Samlet innspill
- Oppsummering av innspill til planoppstart
- Planbeskrivelse
- Planbestemmelser
- Plankart
- SOSI-fil
- ROS-analyse
- Rapport «Skredfarekartlegging på Frøset, Midtre Gauldal kommune»

Bakgrunn for planarbeidet

Planarbeidet gjennomføres for å legge til rette for nye flermannsboliger i ubebygde arealer i boligfeltet på Frøset. Videre legger planforslaget til rette for videreføring av fortau fra krysset ved Frøset gård og videre nordover langs vegen Frøsetløkkja.

Planprosessen

Oppstartsmøte ble avholdt mellom tiltakshaver, plankonsulent og Midtre Gauldal kommune som planmyndighet den 04.06.2019.

Varsel om oppstart ble oversendt planmyndigheten den 03.09.2019. Midtre Gauldal kommune mottok første planforslag 22.10.2020 som ble besvart med et mangelbrev 04.12.2020. Nytt revidert og supplert planforslag ble mottatt 05.01.21 som legges til grunn for denne behandlingen.

Planområdet

Planområdet ligger på Frøset på Støren og omfatter hele eller deler av følgende eiendommer: gbnr 3/39, 3/302 og 3000/1.

Planområdet utgjør ca 3,7 daa.

Planforutsetninger

Planforslaget omfattes av kommunedelplan (KDP) for Støren (planID: 50272012009) og reguleringsplanen for Frøset Nord (planID: 50271982001). I fall motstrid mellom kommunedelplan Støren og reguleringsplanen for Basmoen og Kalvtrøa settes reguleringsplanen til side.

Planforslaget krever risiko og sårbarhetsanalyse.

Innkomne merknader

Forslagsstiller har mottatt sju merknader i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet.

Merknadene fremgår av eget vedlegg.

Planens innhold

Planforslaget består av formålene boligbebyggelse, lekeplass, veg, fortau og annen veggrunn – tekniske anlegg. Formålet boligbebyggelse er foreslått med en byggegrense fra senterlinje kommunal veg på 10 meter. Videre inneholder planforslaget hensynssone for frisikt for påkjøring til Frøsetløkkja og andre sikringssoner for å hindre fremtidig overbygging av bekk som er lagt i grunnen.

Planen er fremsendt med SOSI-fil som ikke er kontrollert. Dette i påvente av politisk godkjenning for planen legges ut til offentlig ettersyn.

Vurdering

Kommunedirektøren (KD) vurderer at planforslaget er i tråd med gjeldende arealformål i det aktuelle området, men er i strid med flere forhold i overordnet plan. Dette vil bli vurdert i detalj under. Vurderingen vil ikke ta for seg alle eventualiteter ved planen, men drøfte de momenter som på nåværende tidspunkt fremstår som vesentlige.

Overordnet plan

Som tidligere beskrevet er planområdet omfattet av to vedtatte planer hhv kommunedelplan Støren og reguleringsplanen for Frøset Nord. I og med at kommunedelplanen for Støren er vedtatt sist er det denne planen som er styrende for dette detaljplanarbeidet.

I kommunedelplanen for Støren er hele Frøset-feltet omfattet av sone C bestemmelsene for bolig. Sone C har følgende bestemmelser:

- Enebolig/2-mannsbolig
- Maks BYA 35 %
- Minimum uteoppholdsareal 300 m² + 50 m² pr utleieenhet
- 3 parkeringsplasser pr boenhet + 1 pr utleieenhet
- Privat avfallsløsning

Planforslaget er i strid med overordnet plans føringer om bygningstype, maks bebygd areal, krav til uteoppholdsareal og krav til p-plasser. Forslaget legger til rette for flermannsboliger i arealer som iht KDP Støren er avsatt til enebolig/tomannsbolig. KD vurderer at forslaget er i strid med overordnet plan på dette punktet, men at avviket kan tillates som følge av at både bebyggelsen sør og nord av planområdet består av nettopp flermannsboliger. Videre fremstår plasseringen og topografien i planområdet som bedre egnet for foreslått bygningstype enn eneboliger.

Som en direkte følge av at planforslaget legger til rette for en annen bygningstype enn overordnet plan vil også bestemmelser om utnyttingsgrad og uteoppholdsareal bli avvikende. KD vurderer at det prinsipielle spørsmålet er hvorvidt det skal tillates flermannsboliger i dette området. Om dette tillates vil det være naturlig å følge bestemmelsene for sone B-bebyggelse i KDP Støren. Sone B, i

motsetning til sone C, omfatter bygningstypen flermannsbolig. Planforslaget vurderes å være i tråd med sone B bestemmelsene for hhv utnyttingsgrad og minimums uteoppholdsareal.

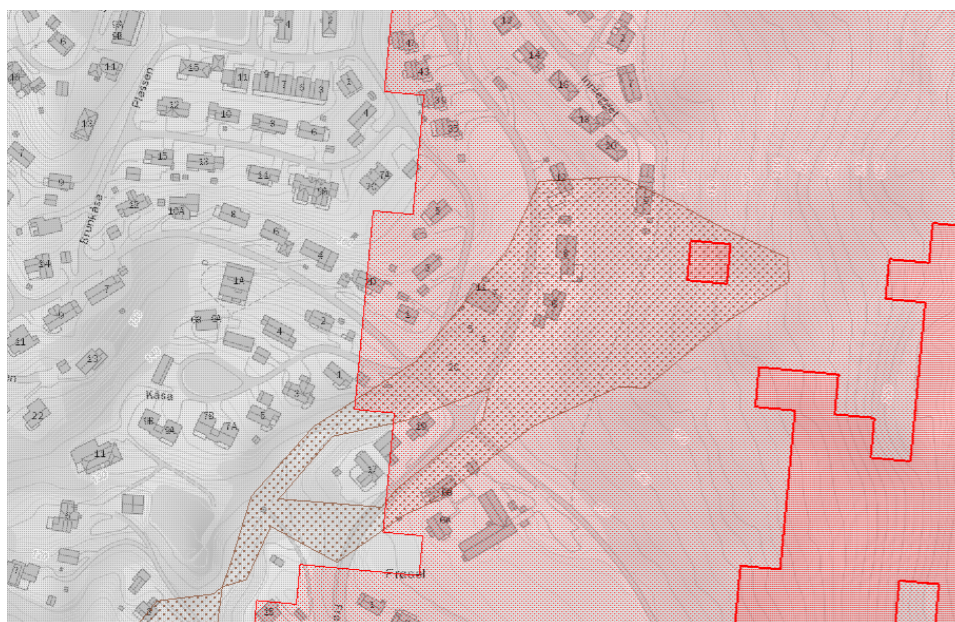
KDP Støren krever 3 parkeringsplasser pr boenhet i sone C (2 + 1 gjest). Dette kravet gjelder for eneboliger/tomannsboliger. Det første planforslaget (innsendt 22.10.20) inneholdt føring om 1,5 parkeringsplasser pr boenhet innfor planområdet. Sone B for boligbebyggelse i KDP Støren krever 2 parkeringsplasser pr boenhet til sammenligning. Føringene for parkering har vært utfordret i tidligere reguleringsplaner, herunder planen for Soknes 1. KD vurderer at føringene i overordnet plan må vurderes konkret i det enkelte byggeprosjekt og så langt rå følge overordnede føringen. I dette konkrete tilfelle har plan- og vegkompetansen i administrasjonen i fellesskap fremmet en faglig tilrådning til regulanten. Tilrådingen er et differensiert parkeringskrav basert på størrelsen på boenheten:

- For inntil 2-roms leiligheter kreves det minimum 1,5 parkeringsplasser per leilighet
- Fra 3-roms leiligheter og over kreves minimum 2 parkeringsplasser per leilighet.

Bakgrunnen for at regulanten er utfordret på parkeringskravet er observasjoner av økende parkering i vegarealet Frøstløkkja. Samt at planområdet ligger i et område som har redusert kollektivtilbud. Beboere vil derfor i stor grad være avhengig av personbil.

Skred

Planområdet omfattes av aktsomhetsområdet for jord- og flomskred, samt utløpsområdet for snøskred. Regulanten ble i forbindelse med oppstartsmøte avkrevd dokumentasjon på sikker byggegrunn i henhold til teknisk forskrift som følge av denne registreringen. Som vedlegg til planforslaget følger en masteroppgave som redegjør for skredrisikoen på Frøset i sin helhet. Masteroppgaven tar ikke konkret stilling til ny bebyggelse i planområdet. Oppgaven konkluderer med at det under de rådende forhold og på generelt grunnlag er lite sannsynlighet for at det utløses jord- og flomskred, samt snøskred som vil kunne gi alvorlig skade på bebyggelse og infrastruktur. På bakgrunn av masteroppgaven og plasseringen av aktsomhetsområdene (figur 1) i NVEs skredatlas vurderer KD at byggegrunnen er sikker i tråd med føringene i teknisk forskrift.



Figur 1: Utdrag fra NVEs skredatlas
(kilde: <https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas#>)

VA-plan

Det følger en VA-plan med forslaget som beskriver ledningstraséer, samt en punktvis beskrivelse av hvordan VA skal løses. KD vurderer at VA-planen ikke tilfredsstillers kommunens VA-norm på blant annet punktet kumdetaljer, lengdeprofiler og beregning/prosjektering av brannvann. Det foreligger heller ingen informasjon om hvilke data som legges til grunn for rørdimensjonering på bekken i området. VA-planen må gjøre rede for vannføringen i området og beregninger som sannsynliggjør at valgt rørdimensjon ivaretar maksvannstand med klimapåslag.

Ifølge kommunal VA-myndighet er det også en kryssende vannledning i planområdet som må legges om. Forslaget til VA-plan mangler omlegging av denne ledningen. KD vurderer at regulanten må gå i dialog med kommunal VA-myndighet for å avklare innholdet i VA-planen, samt muligheter og begrensninger i forbindelse med omlegging av ledninger.

For å benytte samme benevnelse vil KD legge til grunn at det i forbindelse med planarbeidet kreves et forprosjekt VA før planen legges ut til første gangs behandling. Videre at det kreves en teknisk plan for VA før igangsettingstillatelse gis i byggesak.

KD vurderer på bakgrunn av punktene over at det må stilles vilkår om at VA-planen revideres i tråd med kommunens VA-norm. Videre at begrepet «rammeplan for VAO» som benyttes i planbestemmelsene endres til «teknisk plan for VAO». Til siste må det inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer at Teknisk plan for VAO må godkjennes før det gis byggetillatelse med hjemmel i plan.

Forurenset grunn

Fylkesmannen har i sin merknad til planoppstart bemerket at det kan være forurenset grunn i planområdet. Kommunen er ikke i besittelse av dokumentasjon som gjør rede for denne potensielle forurensete grunnen. Det er derimot kjent at området har vært brukt for deponering av hageavfall. KD vurderer at forholdet er tilstrekkelig sikret ved at det kreves forskriftsmessig håndtering av forurensete masser om slikt blir avdekket under arbeider i grunnen.

Opparbeidelse av fortau

Planforslaget inneholder rekkefølgebestemmelse som sikrer at fortauet med formålkode o_SF2 og vegarealet o_SV skal være opparbeidet før første bolig tas i bruk. Resterende fortau nord av avkjørselen til det regulerte boligformålet er ikke inkludert i denne rekkefølgebestemmelsen. KD vurderer at dette er uheldig da utbyggingen innebærer grunnarbeider i dette området som følge av omlegging av VA og bekk, og at fortauet bør etableres samtidig med dette arbeidet. KD vurderer at hovedtyngden av ferdsel med kjøretøy vil skje fra planområdet og sørover, men at ferdselen av myke trafikanter i større grad vil skje i både sørlig og nordlig retning. Det vurderes derfor som formålstjenlig og ikke urimelig å inkludere fortauet, med formålkode o_SF1, i rekkefølgekravet. Dette innebærer at o_SF1 legges til rekkefølgekravet i pkt 6a i planbestemmelsene.

ROS-analysen

KD vurderer at ROS-analysen kan godkjennes slik den foreligger.

Konklusjon

KD vurderer at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og høring med de endringer som følger av vilkårene i innstillingen.

Kommunedirektørens innstilling

Formannskapet vedtar at detaljreguleringen for Nedre Frøsetløkkja (planID: 50272019004) sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Det settes følgende vilkår:

- Forprosjekt VA må utarbeides i tråd med kommunens VA-norm

- Benevnelsen «Rammeplan for VAO» i bestemmelsenes pkt 6b og c endres til «Teknisk plan for VAO»
- Det tas inn en ny bestemmelse under punkt 6: *Teknisk plan for VAO skal godkjennes av kommunen før det gis byggetillatelse med hjemmel i denne planen*
- Bestemmelsen 6a endres til: Før første bolig innenfor B1 kan tas i bruk skal tilkomst til området (o_SV) og fortau (o_SF1 og o_SF2) være opparbeidet.

Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10.

Saksprotokoll i Formannskapet - 04.02.2021

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak

Formannskapet vedtar at detaljreguleringen for Nedre Frøsetløkkja (planID: 50272019004) sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Det settes følgende vilkår:

- Forprosjekt VA må utarbeides i tråd med kommunens VA-norm
- Benevnelsen «Rammeplan for VAO» i bestemmelsenes pkt 6b og c endres til «Teknisk plan for VAO»
- Det tas inn en ny bestemmelse under punkt 6: *Teknisk plan for VAO skal godkjennes av kommunen før det gis byggetillatelse med hjemmel i denne planen*
- Bestemmelsen 6a endres til: Før første bolig innenfor B1 kan tas i bruk skal tilkomst til området (o_SV) og fortau (o_SF1 og o_SF2) være opparbeidet.

Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10.