

## Saksframlegg

<b>Arkivnr. L12</b>	<b>Saksnr. 2016/211-11</b>	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø	145/16	13.12.2016

Saksbehandler: Kristine Bye

### 1648\_2015011\_Rp\_Bakketun\_1gangsbehandling\_Høring

#### Dokumenter i saken:

1	I	Varsel om oppstart av reguleringsarbeid - detaljregulering - Folstadbekken - gbnr 3/106	Norgeshus AS
2	I	Planavgrensning Folstadbakken	Norgeshus AS
3	<b>I</b>	<b>Bakketun - detaljregulering - gbnr 3/106 - Frøset, Støren - Bones Eiendomsutvikling AS</b>	<b>Norgeshus AS</b>
4	U	Bekreftelse på mottattreguleringsplanforslag - Bakketun	Vidar Julian Grovassbakk m.fl.
5	I	Detaljregulering Bakketun	Kristine Bye
7	<b>I</b>	<b>Bakketun - Vedlegg</b>	<b>Vidar Julian Grovassbakk</b>
8	I	Sosi - kontroll	Stenvik Kristine
9	I	Rettet sosi -fil	Norconsult
10	S	1648_2015011_Rp_Bakketun_1gangsbehandling_Høring	

(Vedleggene er markert med **fet** skrift).

#### **Ingress**

Midtre Gauldal kommune har fått oversendt forslag til detaljregulering for Bakketun, datert 15.07.2016. Planforslaget er laget av Norgeshus Ingeniør – og Arkitektkontor v/Ellen Reitan Krogstad på vegne av Bones Byggservice DA (gbnr 3/106). Formålet til reguleringsarbeidet er å tilrettelegge for omregulering av eiendommen gbnr 3/106 på Frøset til konsentrert småhusbebyggelse. Det skal til sammen oppføres 20 boenheter.

## Saksopplysninger

Norgeshus Ingeniør – og Arkitektkontor har oversendt reguleringsplan for Bakketun PlanID 2015011, den 15.07.2016.

Oversendelsen inneholder følgende dokumenter:

- Planbestemmelse
- Plankart
- Planbeskrivelse
- ROS – analyse
- Støyrapport
- Sol-, og skyggestudie
- Geoteknisk vurdering
- VA - plankart

### Bakgrunn for planarbeidet

#### Planprosessen så langt

*Oppstartsmøte* ble avholdt mellom forslagsstiller, plankonsulent og representanter fra kommunen den 17.11.2015.

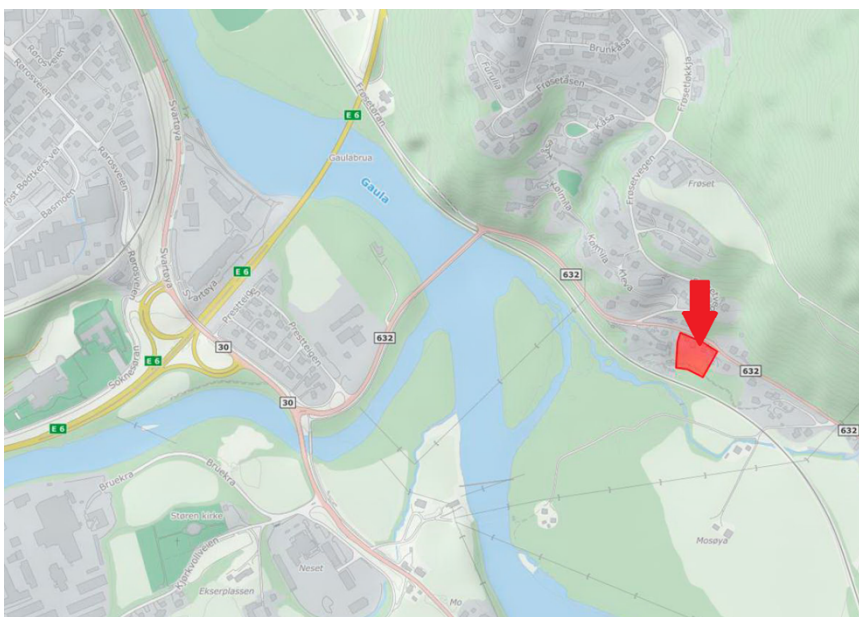
*Forhåndsvurdering* ble avholdt i NPM – utvalget 15.12.2015. Rådmannen anbefalte at det ble utarbeidet en reguleringsplan for eiendommen gbnr 3/106. Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

*Melding om oppstart* ble kunngjort i Trønderbladet 16.01.2016. Frist for uttalelse ble satt til 14.02.2016.

#### Planlagt tiltak

Planforslaget tar utgangspunkt i å tilrettelegge for en omregulering av eiendommen gbnr 3/106 på Frøset til konsentrert småhusbebyggelse. Også noe av arealet til FV632 er tatt med i reguleringsplanen. Den nye bebyggelsen skal føres opp som 4-6 mansboliger. Til sammen skal det være 20 boenheter. Eksisterende bebyggelse på tomte skal rives. Planområdet utgjør et totalt areal på 3412,8 m<sup>2</sup>.

Det vises i sin helhet til vedlagt materiale.



**Figur 1** Oversiktskart over det aktuelle planområdet.

### Planområde

Planområdet ligger langs fylkesveg 632 på Frøset, ca.1 km sørøst fra Støren sentrum. Tomta grenser til fylkesvegen i nord, jernbanen i sør og eksisterende eneboligbebyggelse i øst og vest.

I dag er det eksisterende eneboligbebyggelse på eiendommen, med tilhørende garasje/uthus. Denne bebyggelsen skal rives.

Det nye feltet skal inneholde:

- Konsentrert småhusbebyggelse på 2115,1m<sup>2</sup>
- Lekeplass på 543m<sup>2</sup>
- Renovasjonsanlegg på 32,7m<sup>2</sup>
- Parkeringsplasser 721,9m<sup>2</sup>

### Planforutsetninger

Reguleringsplanen er noe i samsvar med gjeldende kommunedelplan Støren, der området er avsatt til boligbebyggelse. Området er i dag avsatt til B15 som er et uregulert område med vesentlig frittliggende eksisterende eneboliger, der det tillates utvidelser i form av bileilighet/hybel innenfor tillatt bebygd areal.

Tiltakshaver ønsker nå å oppføre konsentrert tettbebyggelse som ikke er i tråd med frittliggende eneboliger. Det legges opp til henholdsvis BYA på 50% og 70%.

Planområdet grenser også til reguleringsplan for Grutheim i øst, og overlapper delvis denne. Ny reguleringsplan for Bakketun vil erstatte denne delen av Grutheimplanen.

### Medvirkning og merknader til planforslaget

Oppsummering og vurdering av innspill er presentert i planbeskrivelsen.

Regulanten har ved oppstartsvarselet innhentet følgende kommentarer/merknader:

*Envina* påpeker at ved 20 enheter blir det satt ut bunntømte containere som står på bakken. De har også containere som kan nedgraves og som er mer estetisk. Alle boenheter må være med på en felles avfallsløsning. Det er ikke ønskelig å kjøre inn i boligfelt og ber om at plassering må være ved utkjøringen av feltet eller ved felles parkering. Containere blir tømt med kran, så det må være fri høyde over containerne.

*Sør – Trøndelag fylkeskommune* ser ikke at planen kommer i konflikt med allmenne friluftsinnteresser eller fredede kulturminner. De viser videre til uttalelse fra Statens vegvesen angående FV 632.

*Norges vassdrags- og energidirektorat* påpeker at planområdet omfattes av flomsonekart og at den nedre delen av planområdet vil være utsatt for flom. ROS – analysen må derfor inneholde informasjon om hvordan man oppfyller kravene om sikker byggegrunn i forhold til flom. De er videre ikke kjente fare- eller aktsomhetsområder innenfor planområdet. Potensialet for slike funn er begrenset da det allerede er bebyggelse tett opp til- og delvis innenfor planområdet og at det ikke er kjente kvikkleiresoner innenfor kommunegrensene . Planområdet ligger 50 meter over havet. Det er derfor potensiale for funn av skredfarlige løsmasser. Geoteknikk må derfor inngå i ROS – analysen. ROS – analysen bør også ha en enkel skredfarevurdering og avklare reelle fareområder og skred.

*Fylkesmannen i Sør – Trøndelag* er positive til planen da det er snakk om en fortetting i et relativt sentrumsnært område. Det bør innarbeides et minimumskrav til tetthet i bestemmelsene.

Planområdet er utsatt for støy fra vegtrafikk og jernbane. Det må derfor gjennomføres en støyberegning som viser støy fra veg og jernbane samt sumstøy spesielt med tanke på fasader og uteoppholdsarealer. I støyrapporten må det framgå hvilke tiltak som kan gjennomføres for å sikre at nye boliger får tilfredsstillende støyforhold. Det må settes krav i bestemmelsene om at nødvendige skjermingstiltak mot støy må være gjennomført før det gis brukstillatelse til nye boliger. Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T- 1442/2012 må legges til grunn for utarbeiding av planen.

Området ligger innenfor flomsone og i et aktsomhetsområde for snøskred. Dette må vurderes i ROS – analysen. Det vises til DSB sin veileder "samfunnssikkerhet i arealplanlegging." Det er viktig med gode beskrivelser om folkehelserelevante tema (bl.a. støy, luftkvalitet, trafiksikkerhet, forurenset grunn, leke/uteoppholdsareal m.m.). Der avbøtende tiltak er nødvendig bør disse sikres i reguleringsbestemmelsene. Planbeskrivelsen bør omtale lysforhold og estetisk utforming av uteareal og bygg. Det må også settes av areal for lekeområder for barn og unge som er tilstrekkelig og hensiktsmessig. Tilrettelegging av lekeareal må tas inn i rekkefølgebestemmelsene. Ved detaljregulering er det viktig å velge utelekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensning. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktiviteter inn mot Støren sentrum vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema.

*Jernbaneverket* forventer at forslagsstiller setter seg inn i deres krav til planlegging i nærheten av jernbane før det utarbeides en reguleringsplan. Det gjøres spesielt oppmerksom på byggegrenser, sikkerhet, grunnforhold, drenering og overvannshåndtering langs jernbanen, samt ROS -analyse. Planen må inneholde en fagkyndig beskrivelse om den planlagte utbyggingen kan medføre økt fare og skade på jernbanen.

### **Planens innhold**

Det planlagte feltet skal inneholde:

- *Bebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 og BKS2)*

Det er planlagt å oppføre to 4-mannsboliger og to 6-mannsboliger, til sammen 20 boenheter. Byggene skal oppføres i to etasjer med saltak. Maksimal høyde skal være 9,0m. Leilighetene skal ha to ulike størrelser: tolv treroms på ca. 74m<sup>2</sup>, og åtte fireroms på ca. 85m<sup>2</sup>. Hver leilighet skal også ha en privat sørvendt balkong/terrasse. Samlet BYA for bebyggelsen er 1130m<sup>2</sup>.

Det er videre avsatt 1,5 parkeringsplasser per boenhet inkludert gjesteparkering. Dette gir til sammen 30 parkeringsplasser som skal ligge under bebyggelsen.

- *Renovasjonsanlegg (f\_BRA)*

Øst i planområdet er det avsatt et område til renovasjon. Det skal være felles bunntømte containere på bakken. Det er lagt opp til at renovasjonsbil kan snu på tilgrensende område. Sjøpeldunker og annet utstyr plasseres slik at de ikke hindrer friskt for utkjøring fra området.

- *Lekeplass (f\_BLK)*

Det er avsatt 543m<sup>2</sup> til felles lek og opphold mellom leilighetsbyggene. Området ligger godt skjermet for trafikk og støy fra Fylkesvegen, og fra vindt og vær. Prinsippene om universell utforming legges til grunn.

- *Parkeringsplasser (f\_SPP)*

Planområdet har adkomst fra privat veg med avkjørsel fra FV 632. Adkomstvegen er en del av tilgrensende reguleringsplan for Grutheim (PlanID 1648 2012006). Det skal søkes om utvidet bruk av avkjørsel.

Manøvreringsareal på tomte er regulert til parkeringsplasser og benevnt SPP. Parkeringen skal ligge under bebyggelsen. Det er planlagt 1,5 parkeringsplass per boenhet.

#### Rekkefølgebestemmelser

- VA – plan skal godkjennes av Midtre Gauldal kommune før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet.
- Det skal være utarbeidet en geoteknisk undersøkelse før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak. Rapport skal legges til grunn ved søknad om tiltak.
- Bebyggelse kan ikke tas i bruk før teknisk infrastruktur er etablert.
- Dersom det avdekkes historiske spor i grunnen, skal arbeidet stanses og meldes til respektive myndighet.
- Før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor planområdet skal utomhusanlegg være ferdig opparbeidet. Dette skal være ferdig opparbeides senest påfølgende vekstseson.
- Adkomster og parkeringsarealer skal være opparbeidet i henhold til bestemmelser gitt i reguleringsplan før det kan gis brukstillatelse innenfor planområdet.

### **Vurdering**

#### Plankart og planforslag

Plankartet viser hovedsakelig områder avsatt til boligbebyggelse med lekeplasser, parkeringsplasser og renovasjonsanlegg. Også byggegrensen mot vei er godt synlig i plankartet.

Området på denne siden av Gaula er sentrumsnært, og det er derfor viktig med god infrastruktur med gang- og sykkelveg helt fram til Støren sentrum. Dette eksisterer ikke i området. Rådmannen mener det er viktig at en gang- og sykkelvegen reguleres inn på plankartet. Planområdet er i dag avgrenset til sørsiden av Fv632. For å kunne få regulert inn en gang- og sykkelveg mener rådmannen planområdet må utvides til midtlinjen av Fv632.

Regulanten har også lagt ved et situasjonskart som viser mer detaljert planlegging av planområdet. Rådmannen savner tegnforklaring til situasjonskartet.

Regulanten har videre gjennom planforslaget gitt en god beskrivelse av hva som skal skje og hva de ulike områdene skal brukes til.

#### ROS

I planforslaget er det gitt en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) for en rekke ulike forhold, der de viktigste punktene er flom, støy, skred og trafikkikkerhet. Regulanten har vurdert om hvert punkt har potensiell risiko for planområdet, samt kommet med merknad på hvert punkt. Rådmannen mener ROS – analysen er for lite konkret, og det bør også framkomme avbøtende tiltak for de punktene som har potensiell risiko for planområdet. Også fargekodene fra veiledere fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (dsb), *samfunnssikkerhet i arealplanlegging* skal tas inn i ROS – analysen for å gi en bedre helhetlig oversikt.

Rådmannen mener det bør utarbeides en tydeligere ROS – analyse.

#### VA -plan

Regulanten har lagt ved et situasjonskart som viser vann og avløp. Det nevnes at prosjektet vil koble seg på eksisterende vann – og spillvannsledning ved jernbanen, sør for planområdet. Det

er videre satt inn som rekkefølgebestemmelser at VA – plan skal godkjennes av Midtre Gauldal kommune før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet.

VA – planens avløpsdel skal behandles iht. forurensningsforskriften FOR 2994-06-01 nr.931, samt Midtre Gauldal kommunes kloakkrammeplan av 17.01.1990.

Rådmannen mener vedlagt VA – kart ikke er tilstrekkelig.

### Planbestemmelser og planbeskrivelse

#### *Bebyggelse*

Rådmannen ser det som positivt at det legges til rette for fortetting i sentrumsnære områder. Rådmannen ser også at naboeiendommen Grutheim (PlanID 1648 2012006) har lagt til rette for bygging av flermannsboliger.

Det er kommet fram tydelig i punkt 5.1.3 minimum og maksimum utnyttelse av området.

#### *Vei*

Regulanten har planlagt adkomst fra privat veg med avkjørsel fra FV 632. Adkomstvegen er en del av tilgrensende reguleringsplan for Grutheim. Rådmannen mener dette gir en god utnyttelse av området, som medfører at ikke unødvendig areal benyttes til vegformål.

Manøvreringsareal på tomte er regulert til parkeringsplasser og benevnt SPP. Parkeringen skal ligge under bebyggelsen. Å legge parkeringsplassene under bakken er også et godt tiltak for å få en bedre utnyttelse av tomtas areal.

Rådmannen mener midlertidig at snø opplag for eiendommen bør belyses, og hvordan denne problematikken skal løses.

#### *Støy*

Det foreligger en støyrapport utarbeidet av Sweco. Rapporten viser støyberegning fra veitrafikk og jernbane for eiendommen gbnr 3/106. Det vises til kommunedelplan Støren, T- 1442<sup>2</sup> og TEK10<sup>3</sup>. Rapporten konkluderer med at eiendommen ligger utenfor gul sone fra vegtrafikk og jernbane. Regulanten poengterer at krav i kommunens bestemmelser er tilfredsstillt og det er derfor ikke behov for avbøtende tiltak.

#### *Rekreasjon og barnas interesser*

Det er regulert inn et areal på 534m<sup>2</sup> til felles lek og opphold mellom planlagt leilighetsbygg. Lekearealet er lagt til et område som skjermer for trafikk og støy fra Fylkesvegen, samt skjermet for noe vind og vær. Rådmannen vurderer som et godt tiltak. I et stort boligfelt er det viktig å opprettholde areal for rekreasjon og lek for både barn og voksne. Dette bidrar med å skape trygghet og trivsel.

Det vises til kommunedelplan Støren om at minste uteoppholdsareal per boenhet skal være 40m<sup>2</sup>. En lekeplass/uteoppholdsareal på 543m<sup>2</sup>, tilsvarer 27,15m<sup>2</sup> per boenhet. Hver boenhet skal også ha en privat balkong/terrasse på minimum 13m<sup>2</sup>. Til sammen vil hver boenhet få et uteoppholdsareal på om lag 40m<sup>2</sup>.

#### *Geoteknikk*

Rådmannen er skeptisk til det geotekniske notatet utarbeidet av GeoMidt AS. Notatet gir en beskrivelse av grunneiendommen og det konkluderes med de gitte forutsetningene i rapporten

ikke er noen geotekniske problemer med dette tiltaket. Rådmannen mener et slikt notat bør gi en tydeligere vurdering av forholdene på området og ikke kun en beskrivelse.

Rapporten ligger som et eget notat til planforslaget.

Regulanten har også lagt ved en egen sol og skygge studie som viser solforholdene på eiendommen i sommerhalvåret. Balkongene er plassert slik at de får maksimal utnyttelse av solforholdene.

#### *SOSI - kontroll*

Det er foretatt en SOSI – kontroll av plankartet. Feil i kontrollen er rettet opp.

#### Planbestemmelsene

Regulanten viser til støy – støyskjerming. Rådmannen mener det bør spesifiseres i bestemmelsene at *“det må settes som krav i bestemmelsene om at nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse til nye boliger ”*(jf. Fylkesmannens uttalelse).

Fylkesmannen anbefaler vider at tilrettelegging av lekeplass tas inn i rekkefølgebestemmelsene. Rådmannen ser at det kun henvises til utomhusanlegg. Rådmannen ønsker følgende endring: *Før det gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor planområdet skal utomhusanlegg herunder lekeplass være ferdig opparbeidet. Dette skal være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstsesong.*

Hverken planbeskrivelsen eller planbestemmelsene nevner temaet gang- og sykkelveg. For å sikre trygg ferdsel for myketrafikkanter bør det reguleres inn en gang- og sykkelveg i planområdet. Utarbeidelse av gang- og sykkelveg bør sikres i rekkefølgebestemmelsene.

Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer på nåværende tidspunkt.

#### Endringer

Disse endringene må skje før planen legges ut på høring:

- Gang- og sykkelvegen reguleres inn på plankartet og sikres i rekkefølgebestemmelsene.
- Planområdet utvides til midtlinjen av Fv632.
- Det må settes inn en tegnforklaring til situasjonskartet.
- Det må utarbeides en tydeligere og mer konkret ROS – analyse.
- Det må tas inn i bestemmelsene hvordan regulanten skal løse problematikken rund snø opplaget for området.
- Geoteknisk rapport må gi en tydeligere vurdering av geotekniske forhold for planområdet.
- Det må spesifiseres i bestemmelsene at: *“det må settes som krav i bestemmelsene om at nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse til nye boliger ”*
- Følgende endring må gjøres under punkt § 3.5: *Før det gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor planområdet skal utomhusanlegg herunder lekeplass være ferdig opparbeidet. Dette skal være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstsesong.*
- § framfor hvert tema i planbestemmelsene tas bort.

#### **Konklusjon**

Planforslaget anbefales lagt ut på høring og offentlig ettersyn med de endringene som er nevnt ovenfor.

### **Rådmannens innstilling**

Midtre Gauldal kommune vedtar reguleringsplan for 16482015011 Detaljregulering for Bakketun sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer i planbestemmelsen:

- Gang- og sykkelvegen reguleres inn på plankartet og sikres i rekkefølgebestemmelsene.
- Planområdet utvides til midtlinjen av Fv632.
- Det må settes inn en tegnforklaring til situasjonskartet.
- Det må utarbeides en tydeligere og mer konkret ROS – analyse.
- Det må tas inn i bestemmelsene hvordan regulanten skal løse problematikken rund snø opplaget for området.
- Geoteknisk rapport må gi en tydeligere vurdering av geotekniske forhold for planområdet.
- Det må spesifiseres i bestemmelsene at: *“det må settes som krav i bestemmelsene om at nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse til nye boliger ”*
- Følgende endring må gjøres under punkt § 3.5: *Før det gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor planområdet skal utomhusanlegg herunder lekeplass være ferdig opparbeidet. Dette skal være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstsesong.*
- Det må tas inn i bestemmelsene hvordan regulanten skal løse problematikken rund snø opplaget for området.
- § framfor hvert tema i planbestemmelsene tas bort.

Vedtaket er fattet i medhold til plan- og bygningslovens § 12-10.

### **Saksprotokoll i Utvalg for næring, plan og miljø - 13.12.2016**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

Midtre Gauldal kommune vedtar reguleringsplan for 16482015011 Detaljregulering for Bakketun sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer i planbestemmelsen:

- Gang- og sykkelvegen reguleres inn på plankartet og sikres i rekkefølgebestemmelsene.
- Planområdet utvides til midtlinjen av Fv632.
- Det må settes inn en tegnforklaring til situasjonskartet.
- Det må utarbeides en tydeligere og mer konkret ROS – analyse.
- Det må tas inn i bestemmelsene hvordan regulanten skal løse problematikken rund snø opplaget for området.
- Geoteknisk rapport må gi en tydeligere vurdering av geotekniske forhold for planområdet.
- Det må spesifiseres i bestemmelsene at: *“det må settes som krav i bestemmelsene om at nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse til nye boliger ”*
- Følgende endring må gjøres under punkt § 3.5: *Før det gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor planområdet skal utomhusanlegg herunder lekeplass være ferdig opparbeidet. Dette skal være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstsesong.*



- § framfor hvert tema i planbestemmelsene tas bort.

Vedtaket er fattet i medhold til plan- og bygningslovens § 12-10.