

PLANBESKRIVELSE

Reguleringsplan for Fagerlia sør, Soknedal. Midtre Gauldal kommune



Innhold

1. Bakgrunn.....	3
1.1 Hensikten med planen	3
1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	3
1.3 Tidligere vedtak i saken	3
1.4 Utbyggingsavtaler	3
1.5 Krav om konsekvensutredninger.....	3
2. Planprosessen.....	4
3. Planstatus og rammebetingelser.....	6
3.1 Andre arealplaner	6
3.2 Nasjonale, regionale og kommunale føringer	7
3.3 Eiendomsforhold	7
4. Beskrivelse av planområdet (dagens situasjon) og nytt planforslag.....	8
4.1 Beliggenhet.....	8
4.2 Grunnforhold	10
4.3 Kulturminner	10
4.4 Natur, friluftsliv, folkehelse og grønnstruktur.....	10
4.5 Barns interesser, lek- og uteoppholdsareal.....	10
4.6 Landskap og lokalklima.	11
4.7 Teknisk infrastruktur	11
4.8 Byggeskikk og estetikk	11
4.9 Trafikk og støy	11
4.10 Forurensning	12
4.11 Skole og barnehage.....	12
4.12 Naturmangfoldloven §§ 8-12.....	13
4.13 Planlagt arealbruk	14

1. Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidene er å tilrettelegge for boligbygging på eiendommen gnr. 82 bnr. 113. Tidligere barnehagedrift er avviklet og tomte ønskes nå omregulert til boligformål.

Det kan være aktuelt å bygge om barnehagebygget til leiligheter, men dette er ikke avklart på nåværende tidspunkt.

Tilgrensende boligtomt mot øst skal også inngå i planen da det her er planlagt en grensejustering. Tomta ligger i et etablert boligfelt hvor nødvendig infrastruktur er på plass.



Bilder fra tomte og den gamle barnehagen

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller/tiltakshaver for planarbeidet er Midtre Gauldal kommune

Planarbeidet utføres av On arkitekter og ingeniører AS
Orkdalsveien 82
7300 Orkanger

1.3 Tidligere vedtak i saken

Ingen kjente vedtak.

1.4 Utbyggingsavtaler

Sannsynligvis ikke aktuelt med utbyggingsavtaler.

1.5 Krav om konsekvensutredninger

Det er ikke krav om konsekvensutredning i saken.

2. Planprosessen

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 03.05.2018 og etter intern drøfting i kommunen ble et konkludert med at planarbeidene kunne igangsettes.

Kunngjøring om planoppstart ble annonsert i lokalavisa Trønderbladet 08.06.18 og på kommunens hjemmeside. Naboer og sektormyndigheter ble tilskrevet med brev.

Forhåndsuttalelser:

Det er mottatt forhåndsuttalelse til planforslaget fra Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen, Mattilsynet, Bane Nor, Gauldal Nett AS, NVE, Direktoratet for mineralforvaltning og Statnett. Kopi av uttalelsene følger vedlagt.

Ingen naboer har kommet med uttalelser i saken.

- *Fylkesmannen i Trøndelag:*

Fylkesmannen skriver at det bør etableres en buffersone mellom boligarealet og jordbruksarealet for å unngå drifts- og miljømessige ulemper. Forutsetter at det legges opp til en effektiv arealbruk og at det bør innarbeides minimumskrav til antall boenheter/boligtettheten i bestemmelsene.

Minner om RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen og tilrettelegging av lekeområder bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene.

Oppfordrer til at barn og unge får medvirke i planprosessen.

Folkehelseperspektivet må ivaretas. Hvis planområdet er støyutsatt må det gjennomføres støyutredninger.

Videre må tema som trafiksikkerhet, tilrettelegging for myke trafikanter, lek, rekreasjon, idrett og sosiale møteplasser ivaretas.

Det må utarbeides bestemmelser som sikrer en trykk gjennomføring av bygge- og anleggsperioden.

Universell utforming må ivaretas i planleggingen.

ROS-analyse må utarbeides.

Kommentar:

Kommentarene fra fylkesmannen er fulgt opp så godt som mulig i planforslaget.

Det er lagt inn en buffersone (grønnstruktur) mot sør og det er inntatt minimumskrav til utnyttning i planbestemmelsene. Lekeplass er innregulert og det er inntatt krav om lek- og uteoppholdsareal.

Støv- og støykrav i bygge- og anleggsperioden, samt henvisning til gjeldende støykrav på lek- og uteoppholdsarealer er inntatt i planbestemmelsene.

ROS-analyse følger som vedlegg til planforslaget.

- *Trøndelag fylkeskommune:*

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

Vurderer det som liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredede kulturminner.

Kommentar:

Kommentarene er tatt til etterretning.

- *Statens vegvesen:*

Har ingen merknader i saken.

- *Mattilsynet:*

Matilsynet kommer med noen planfaglige råd som at VA-plan må utarbeides, tilkobling til offentlig vannforsyning må avklares med vannverkseier, tilkobling må skje etter gjeldende VA-norm og det må kartlegges om det eksisterer privat vannforsyning i området som kan bli berørt av tiltaket.

Kommentar:

De fleste kommentarene følges opp som en del av byggesaken. Regulant kjenner ikke til at planene vil komme i konflikt med noen privat vannforsyning i området.

- *Bane Nor:*

Planområdet berører ikke jernbanens interesser og de har derfor ingen merknad.

- *Gauldal Nett:*

Gauldal Nett har ingen innvendinger til reguleringsendringen.

- *NVE:*

Skriver at de ikke kan se at deres interesser blir berørt av tiltaket og har derfor ingen merknader til saken.

- *Direktoratet for mineralforvaltning (DMF):*

DMF kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. Har derfor ingen merknader til planene.

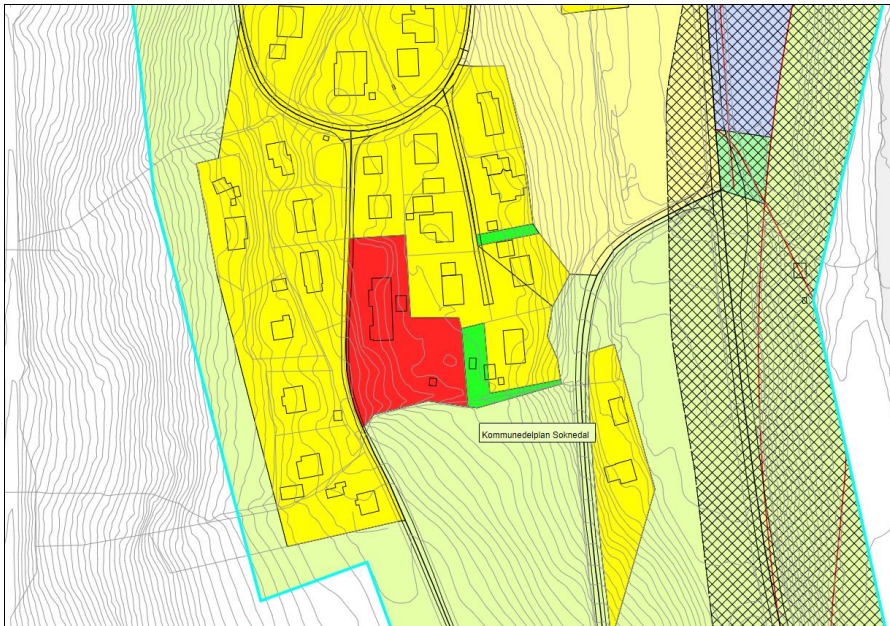
- *Statnett SF:*

Statnett SF har ingen anlegg i området og blir ikke berørt av arbeidet. De har derfor ingen kommentarer til saken.

3. Planstatus og rammebetingelser

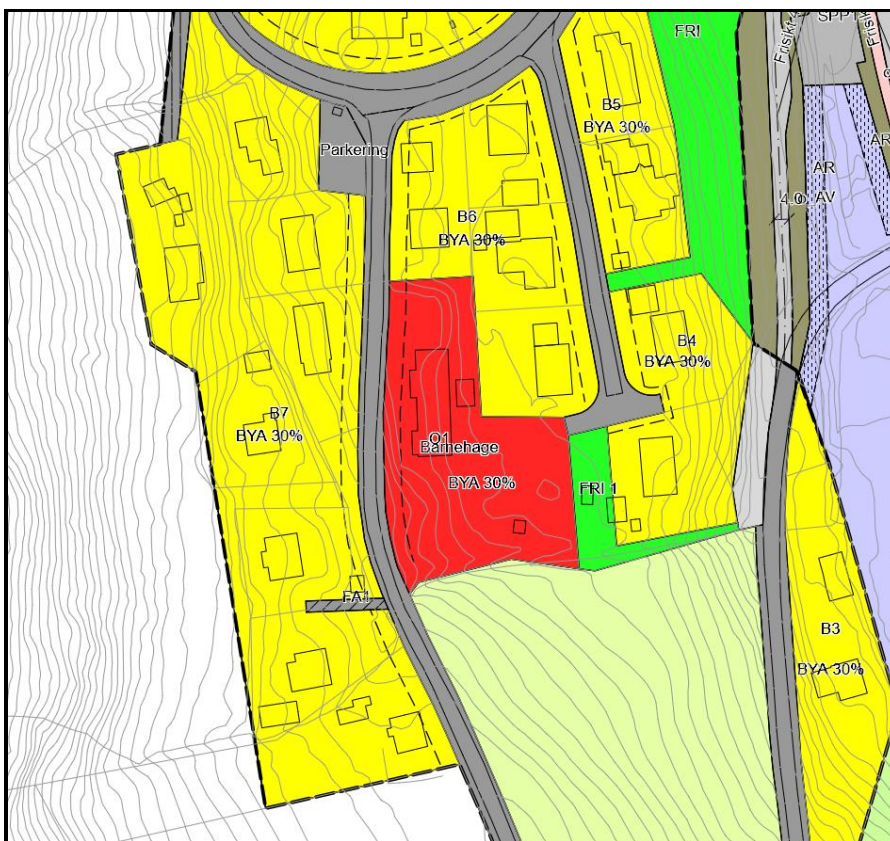
3.1 Andre arealplaner

I kommunedelplan for Soknedal 2001 – 2013 er barnehagetomta avsatt til offentlig bebyggelse.



Utsnitt kommunedelplan fra 2001

I gjeldende reguleringsplan for Soknedal sentrum fra 2010 er også barnehagetomta regulert til offentlig bebyggelse.



Utsnitt gjeldende reguleringsplan Sokndal sentrum fra 2010.

3.2 Nasjonale, regionale og kommunale føringer

Nasjonale, regionale og kommunale føringer som i større eller mindre grad vil være aktuelle i forbindelse med planene vil være:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Statlige planretningslinjer for barns rettigheter i planleggingen
- Universell utforming
- Kommuneplanens arealdel 2010 - 2022

Planforslaget vurderes å vær i tråd med gjeldende retningslinjer. Tomta har en sentral beliggenhet i eksisterende boligfelt hvor infrastrukturen er på plass. Det er kort vei til butikk, skole og barnehage. Høg utnyttning er vektlagt i planene og det skal fokuseres på gode leke- og uteoppholdsarealer for beboerne.

3.3 Eiendomsforhold

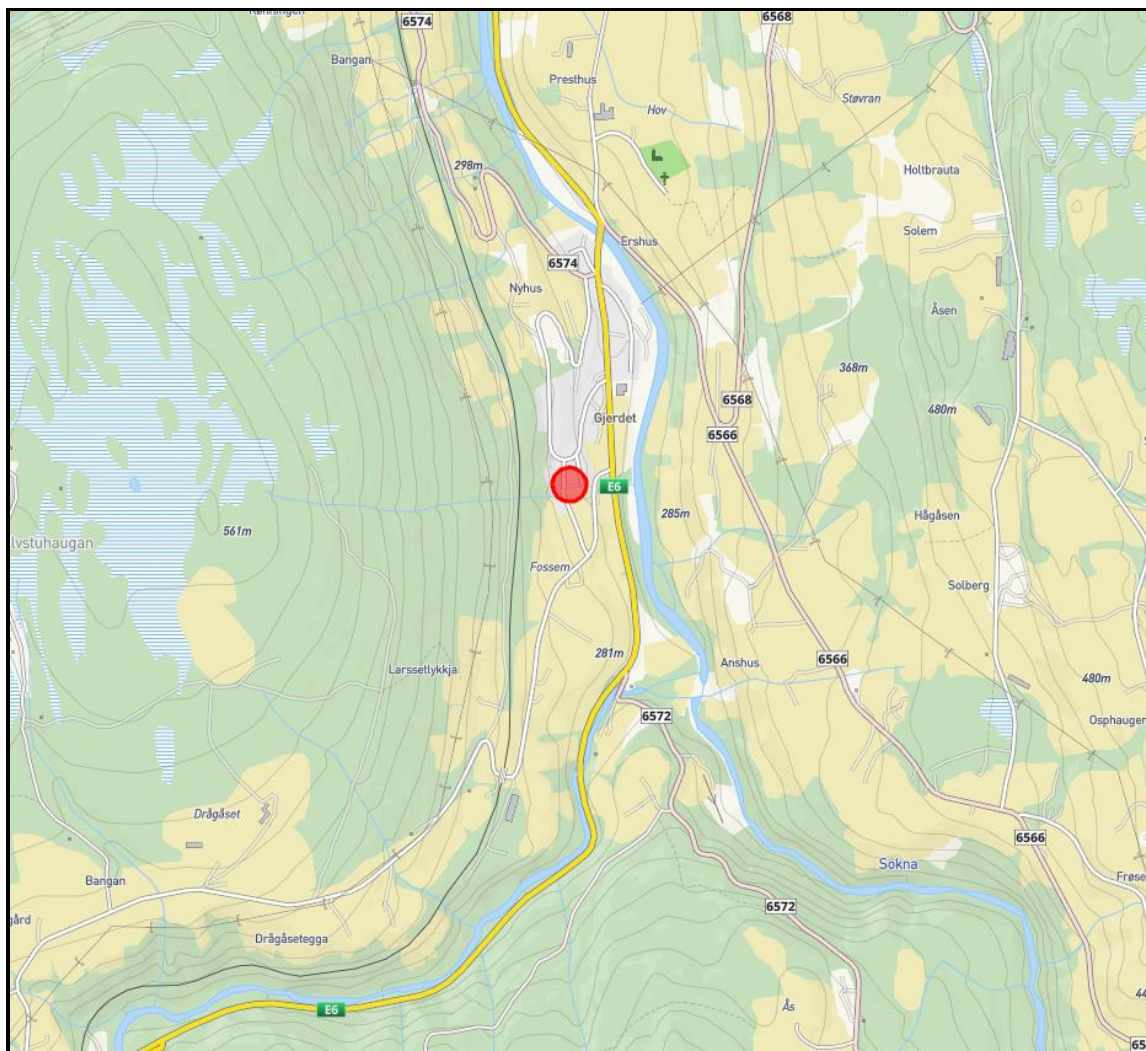
Planområdet omfatter følgende eiendommer:

<i>Eiendom</i>	<i>Hjemmelshaver</i>
82/113	Midtre Gauldal kommune
82/89	Midtre Gauldal kommune
82/94	Beate Børset og Aleksander Sæther Flå
82/103	Bård P. Solberg og Siv I. Staverløkk
82/93	Per Olav Skjevdal

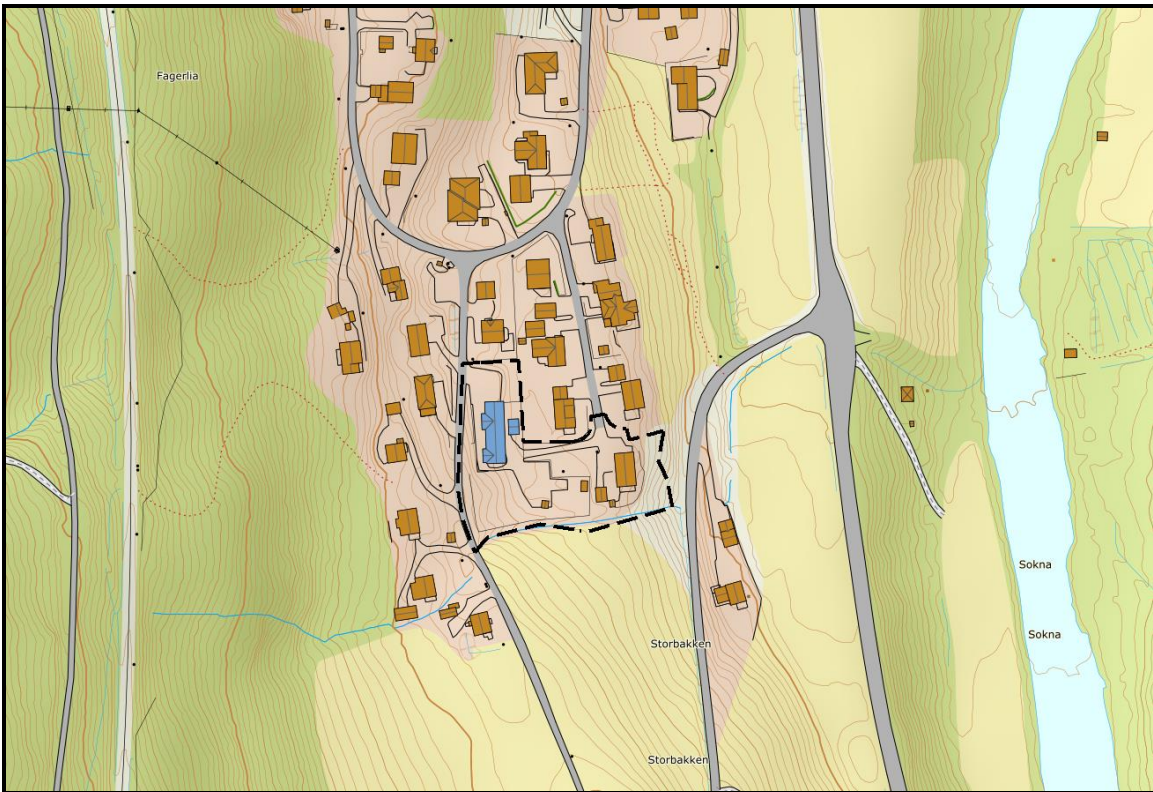
4. Beskrivelse av planområdet (dagens situasjon) og nytt planforslag

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Fagerlia i Soknedal. Som tidligere nevnt ligger planområdet inne i eksisterende boligfelt og har tidligere blitt brukt til barnehagetomt.



Oversiktskart



Planområdet



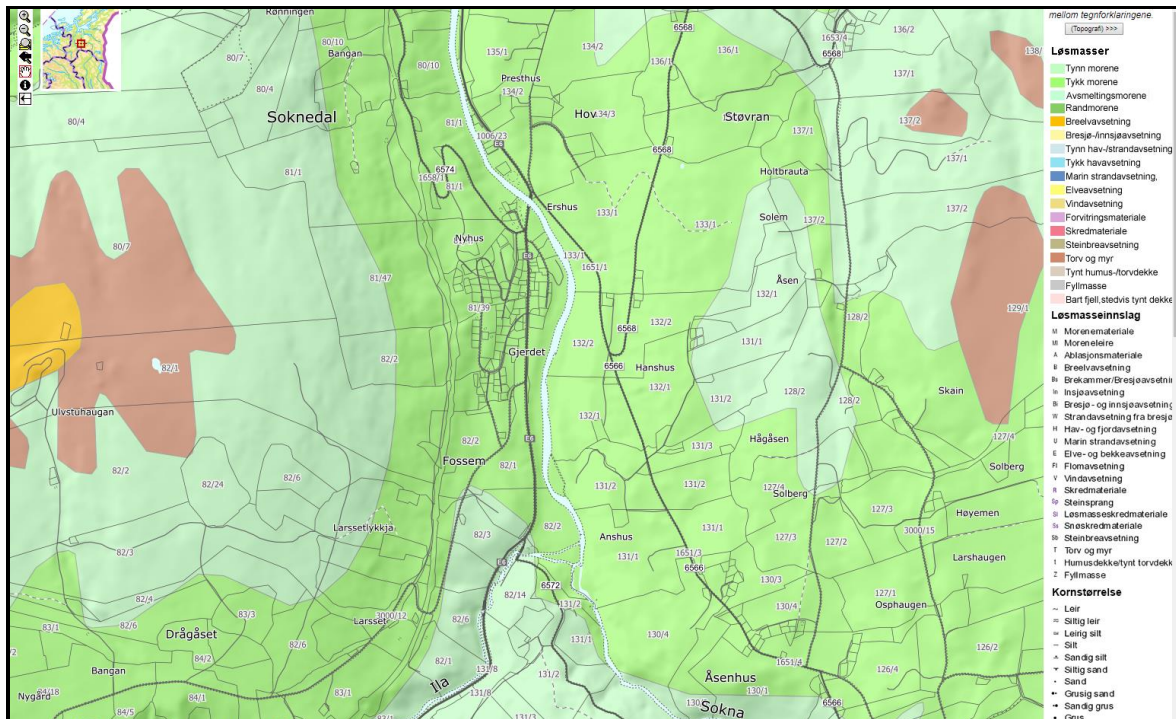
Tomta sett fra vest

4.2 Grunnforhold

Gjennom tidligere barnehagedrift på tomte og gravearbeider i nærliggende områder, er det ingenting som tyder på at det er ustabile masser og evt. rasfare i planområdet.

I byggesaken må imidlertid rådgiver geoteknikk vurdere behov for grundigere undersøkelser i forbindelse med detaljprosjekteringen.

NGU's løsmassekart viser at det er randmorene i planområdet.



Løsmassekart (NGU)

4.3 Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Dette bekreftes også av fylkeskommunen i deres uttalelse.

4.4 Natur, friluftsliv, folkehelse og grønnstruktur

Planforslaget vil ikke komme i konflikt med allmenne friluftsinnteresser. I følge Miljødirektoratets naturbasekart er det heller ikke registrert noen viktige naturtyper eller viltregistreringer i området.

4.5 Barns interesser, lek- og uteoppholdsareal

Kommunens norm for utendørs oppholdsareal er hjemlet i planbestemmelsene og det stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av arealene før boligene tas i bruk.

Sentralt i planområdet er det regulert en lekeplass på ca 200 m² som også må opparbeides før det gis brukstillatelse for boligene. Lekeplassen er også ment å kunne fungere som en sosial møteplass for alle aldersgrupper. Ellers er det gode muligheter for turer i skog og mark i nærområdet.

4.6 Landskap og lokalklima.

Tomta ligger østlig vendt med bebyggelse og veisystem rundt. Øvre del av planområdet ligger på kote 270 moh., mens nedre del ligger på ca 254 moh. Landskapet i dalområdet består i hovedsak av jordbruksteiger, spredt småhusbebyggelse og skogkledde skråninger. Planområdet er ikke flomutsatt siden det ligger såpass mye høyere enn elva Sokna.

Vestre del av planområdet skrår ganske mye opp mot veien i vest, mens området er relativt flatt i midtre partier.

4.7 Teknisk infrastruktur

Dagens barnehagebygg er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Tomta har også etablerte adkomstveier fra øst og vest.

Kapasitet på eksisterende VA-nett må sjekkes ut nærmere i forbindelse søknad om byggetillatelse og det må i den forbindelse sendes i en teknisk plan som skal godkjennes av kommunen.

Overvannshåndteringen må også prosjekteres og beskrives i denne planen.

4.8 Byggeskikk og estetikk

Reguleringsbestemmelsene sier at bebyggelsen skal gis en estetisk utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning. Det følger også av plan- og bygningslovens § 29-2 at tiltaket skal prosjekteres og utformes slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Utbyggingen av denne tomte vil være fortetting i eksisterende boligområde.

I Fagerlia er det stort sett eneboliger fra før, men det har kommet innslag av flermannsboliger i de etablerte boligfeltene.

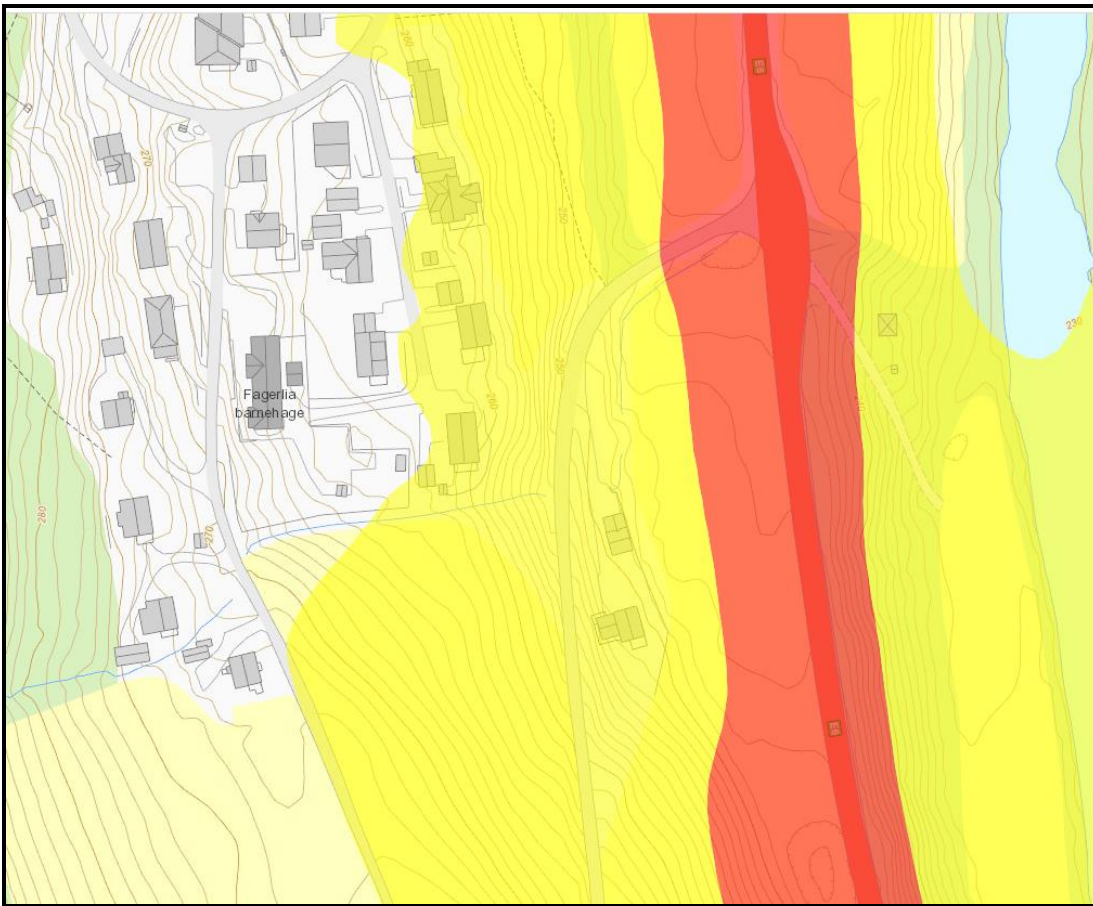
Det er satt krav om minimum 2,5 boenheter pr. dekar på tomte for konsentrert småhusbebyggelse. Med tanke på boligene rundt og det bratte terrenget i vestre del av planområdet vurderes dette som en foruftig utnytting. Bebyggelsen tillates oppført i 3 etasjer inkl. sokkel/kjeller og loft.



Bebyggelsen på oversiden av tomte

4.9 Trafikk og støy

Det er kun den eksisterende boligtomte 82/94 som kommer innenfor gul støysone langs E6. Eksisterende boligveier skal benyttes som adkomstveier til området.



Støyrappport utarbeidet av Sweco i 2015 i forbindelse med regulering av ny E6, fremskriver støysituasjonen i området til etter endt utbygging. Denne viser at støysituasjonen bedres for planområdet, men at eksisterende bolig på eiendommen 82/94 fortsatt vil berøres av gul støysone. Denne sonen er lite egnet til støyfølsomme bruksformål, men samtidig en vurderingszone hvor det kan tillates bygd dersom det kan dokumenteres tilfredsstillende støyforhold iht. anbefalingene i T-1442/16. Eiendommen er bebygd med bolig i dag og den har tilgang til stille uteareal mot vest. Hensynssone for gul støysone er innregulert, og denne vil sikre at støykravene blir tatt hensyn til hvis det evt. blir aktuelt oppføre nye boliger på tomta. I planbestemmelsene er det inntatt at byggetiltak innenfor hensynssone for støy, skal følge retningslinjene for støy i arealplanlegging T1442/2016 tabell 3 og 4. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 db på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (kl 23-07) ikke overstige L5AF 70dB. Støyutsatte boliger må planlegges gjennomgående med minimum 1 soverom på stille side. Evt. nødvendige fasadetiltak må beskrives i byggesaken.

4.10 Forurensning

Det er ikke kjent at det har vært lokalisert virksomheter/aktiviteter i området som kunne ha påført området forurensning.

4.11 Skole og barnehage

I Soknedal oppvekst er det mangel på barnehageplasser og det tilbys derfor plass ved andre barnehager i kommunen.

På skolen er det akkurat med plass inneværende skoleår, men allerede neste høst vil det bli plassproblem da det vil bli et klasserom i manko. Dette kan løses midlertidig, men på sikt må dette løses ettersom det er

en økning av barn i Soknedal.

Veien opp til skolen er sterkt trafikkert og mangler gang og sykkelbane. Derfor busser alle elevene ved skolen.

4.12 Naturmangfoldloven §§ 8-12

Loven skal ivareta mangfoldet av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype.

Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn for offentlig saksbehandling. Vurderingene nedenfor er basert på tilgjengelige databaser og kunnskaper om området.

Naturmangfoldloven § 8 (Kunnskapsgrunnlaget)

Vurdering av konsekvenser for naturmangfoldet innenfor og i umiddelbar nærhet av planområdet er basert på foreliggende grunnlagsdokumentasjon fra ulike relevante databaser. Det er ikke gjennomført nye feltregistreringer som ledd i planarbeidet.

Tomta er bebygd fra før. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Naturmangfoldloven § 9 («Føre-var-prinsippet»)

Første ledd omhandler at tilstrekkelig kunnskap skal ligge til grunn for beslutninger om inngrep i naturmiljøet. Viser her til punkt foran.

I andre ledd slås det fast at forvaltningen har en handlingsplikt i forhold til å reagere på tiltak der det er risiko for alvorlig og/eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

Det er ikke påvist at det i oppdragsområdet foreligger risiko for alvorlig og /eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

Naturmangfoldloven § 10 (Økosystemer og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er, eller vil bli utsatt for. Den samlede belastningen ved utbygging av tomta vurderes til å være minimal.

Naturmangfoldloven § 11 (Tiltakshavers plikt til å dekke skader ved miljøforringelse)

Tiltakshaver skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom det ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

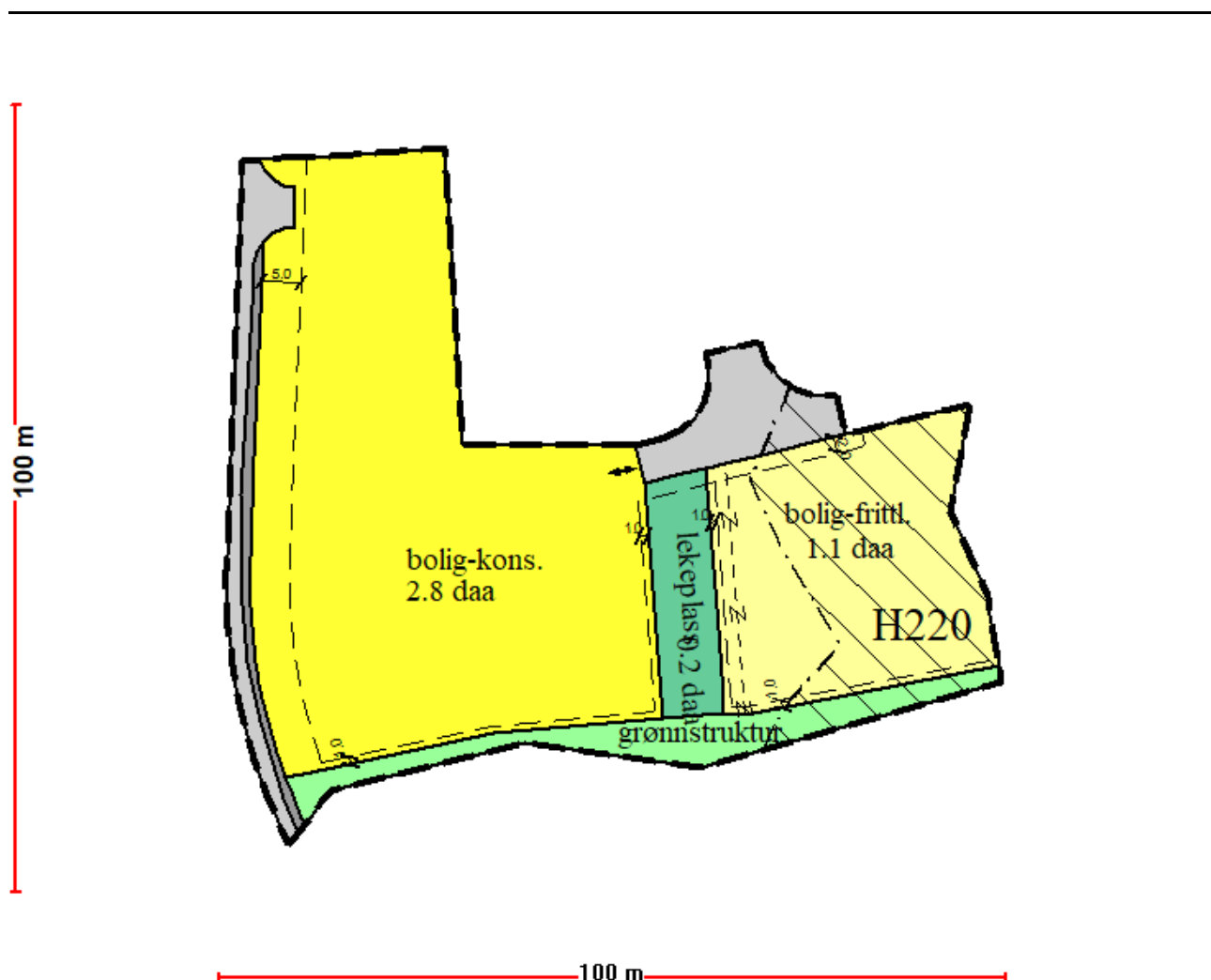
Skadeomfanget innen oppdragsområdet vurderes å være svært beskjedent.

Naturmangfoldloven § 12 (Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Tiltakshaveren er forpliktet til å benytte teknikker og driftsmetoder som er mest mulig optimale i forhold til naturmiljø, økonomiske forhold og samfunnsmessige forhold.

Det foreligger ikke informasjon som tilsier at det må settes krav til spesielle teknikker eller driftsmetoder.

4.13 Planlagt arealbruk



Arealformål	Arealregnskap
Bebyggelse og anlegg:	
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	1080 m ²
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	2786 m ²
Lekeplass	241 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	
Kjøreveg	421 m ²
Annen veggrunn – tekniske anlegg	86 m ²
Grønnstruktur:	
Grønnstruktur	321 m ²
TOTALT	4935 m²

Bruken av arealformålene er nærmere beskrevet i planbestemmelsene og tidligere i planbeskrivelsen.

Orkanger 13.09.2018, sist revidert 07.06.2021.
On arkitekter og ingeniører AS