

Saksframlegg

Arkivnr. L12	Saksnr. 2018/2014-21	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø	45/21	19.08.2021
Kommunestyret	43/21	26.08.2021
Utvalg for næring, plan og miljø	56/21	16.09.2021
Kommunestyret	46/21	21.10.2021

Saksbehandler: Anine Lillevik

Planbehandling - Detaljregulering - Fagerlia Sør - planID: 5027 2018004 - 2 gangs 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 -	Fylkesmannen i Trøndelag

6	I	Soknedal - eiendommen Midtre Gauldal 82/113 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	
10	N	Høring - kunngjøring annonse og hjemmeside	Tore Wolden
11	U	Høring og offentlig ettersyn - Detaljregulering Fagerlia sør planID5027 2018004	Fylkesmannen i Trøndelag m.fl.
12	I	Vedrørende 6 uker høringsfrist - detaljregulering for Fagerlia sør	FYLKESMANNEN I TRØNDELAG
13	I	Fylkeskommunens uttalelse - Detaljregulering Fagerlia sør plan-ID 5027 2018004 - Midtre Gauldal kommune	Trøndelag fylkeskommune
14	I	Merknad/spørsmål - Detaljregulering Fagerlia sør planID5027 2018004	Joar Staverløkk
15	I	Spørsmål - Regulering av Fagerlia Sør tomt 82/113	Bård Peder Solberg
16	I	Uttalelse - detaljregulering for Fagerlia sør - Midtre Gauldal kommune	FYLKESMANNEN I TRØNDELAG
17	I	Støyrapport - Sweco 220915	Statsforvalteren i Trøndelag
18	I	Reguleringsplan Fagerlia Sør - revidert plan	ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS m.fl.
19	U	Avklaring av innsigelse planID 2018004 - Fagerlia Sør	STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG
20	I	Ny vurdering etter innsigelse - detaljregulering for	STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG

21	S	Fagerlia sør - Midtre Gauldal kommune Planbehandling - Detaljregulering - Fagerlia Sør - planID: 5027 2018004 - 2 gangs behandling	
22	N	Anmodning om SOSI- kontroll - planID: 2018004 - Fagerlia Sør	Roger Monsen
1		Plankart_3	
2		planbeskrivelse_07.06.2021	
3		Reguleringsbestemmelser_0 7.06.2021	
4		Støyrapport - Sweco 220915	
5		Ny vurdering etter innsigelse - detaljregulering for Fagerlia sør - Midtre Gauldal kommune	
6		ROS-analyse 13.09.18	

Ingress

Sluttbehandling av reguleringsplanen Fagerlia Sør.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Reguleringsplanen Fagerlia Sør har vært på høring og offentlig ettersyn i perioden 14.10.2020 til 10.11.2020.

Statsforvalteren fremmet innsigelse til planen. Det har derfor vært nødvendig å endre planbestemmelsene for å imøtekomme innsigelsen.

Følgende innspill er kommet i løpet av høringsperioden:

Trøndelag fylkeskommune i brev datert, 04.11.2020

Vurderer at det er liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med omsøkte tiltak. Minner om den generelle aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8 og bemerker at arbeidet skal stanses og fylkeskommunen varsles dersom arbeidet medfører at en kommer i kontakt med noe som kan være et fredet kulturminne.

Joar Staverløkk i e-post datert 11.11.2020

«Har en merknad/spørsmål ved detaljregulering av Fagerlia sør. Dette gjelder Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse. "Det skal minimum oppføres 2,5 boenheter pr.dekar og det kan bygges i inntil 3 etasjer inkl. sokkel/kjeller og loft." Jeg som eier og beboer av 82/107 så er jeg en av de nærmeste naboene til denne tomten. Lurer på i denne sammenhengen om loft inngår som en beboende etasje eller om det er snakk om et kaldtloft. Vis dette er en beboende etasje stiller jeg meg litt kritisk til så høye bygg i et etablert nabolag. Dette vil i stor grad skjerme for nærliggende boliger.».

Bård Peder Solberg i e-post datert, 11.11.2020

«Har noen spørsmål om regulering av gamle Fagerlia barnehage. Ser det står i regulerings plan at det kan oppføres 3 etasjer inkl sokkel/kjeller og loft, vil dette si at ikke vil bli satt opp bygg som blir vesentlig høyere enn dagens bebyggelse. Ønsker ikke at husene blir for høye. Og et spørsmål om adkomst vei, er den planlagt og ev hvor vil den bli lagt.».

Fylkesmannen i Trøndelag (byttet navn til Statsforvalteren i Trøndelag) i brev datert, 23.11.2020

«Landbruk

I vår uttalelse til oppstartsvarselet datert 3.7.2018 anbefalte vi å etablere en buffersone mellom boligarealet og jordbruksarealet, noe kommunen har fulgt opp. Videre forutsatte vi at det legges opp til en effektiv arealbruk med minimumskrav til boligtettheten. Det er positivt at kommunen har tatt inn et minimumskrav til boligtettheten i bestemmelsene. Det er satt krav om minimum 2,5 boenheter pr. dekar på tomta for konsentrert småhusbebyggelse. I planbeskrivelsen vurderes dette som en fornuftig utnytting med tanke på boligene rundt og det bratte terrenget i vestre del av planområdet. Vi mener tettheten burde vært beregnet med utgangspunkt i hele planområdet unntatt det 1,1 daa store arealet foreslått regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Det vil si at minimumskravet som er satt i praksis gir 1,8 boenheter pr. daa. Vi har **faglig råd** om å innta et høyere minimumskrav for boligtetthet i bestemmelsene enn det som er foreslått.

Klima og miljø

Støy

Støy er ikke tilstrekkelig ivaretatt. Støysituasjonen må vurderes for område avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, og planen må beskrive forholdet til støy i større grad med utgangspunkt i eksisterende kunnskapsgrunnlag og forventet framskrivning av støysituasjon – jf. vedlagt rapport fra Sweco datert 22.09.2015. Gul støysone må markeres i plankartet med egen hensynssone og avbøtende tiltak må vurderes og sikres i bestemmelsene, og det må gis tydelige bestemmelser som ivaretar formkrav til bebyggelsen (gjennomgående boenhet med minimum 1 soverom på stille side) samt grenseverdiene i T-1442/16 med henvisning til tabell 3 og 4. Med bakgrunn i manglende ivaretagelse av støy jfr. Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1142/16, fremmer

Fylkesmannens som støymyndighet **innsigelse** til planforslaget.

Bakgrunn

Rundskriv T-1442/16 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn ved

planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Dette forutsetter at man legger relevant kunnskap til grunn ved vurdering av støy. Det er i planbeskrivelsen henvisning til støysonekart fra Statens vegvesen. Dette støysonekartet viser støysituasjonen målt fra tiden før ny E6 ble ferdigstilt og fremskriver ikke situasjonen etter endt utbygging. Vi gjør oppmerksom på at det her er utarbeidet en støyrapport fra 2015 ved regulering av ny E6, som fremskriver støysituasjonen i området til etter endt utbygging. Dette vil være et godt utgangspunkt for å vurdere støysituasjonen. Rapporten er lagt ved vår uttalelse, jf. Sweco rapport datert 22.09.2015, og vil være et relevant og tilstrekkelig grunnlag for å kunne vurdere støysituasjonen, ettersom ny E6 nå er ferdigstilt. Støysonekart og støyberegninger for planområdet går frem av rapportens s.22 og 24.

Planområdet slik det går frem av støyberegningene viser at område for frittliggende småhusbebyggelse vil ligge innenfor gul støysone. Denne sonen er lite egnet til støyfølsomme bruksformål, men det er samtidig en vurderingssone hvor det kan tillates bygd dersom det kan dokumenteres tilfredsstillende støyforhold iht. anbefalingene i T-1442/16. Støyfølsom bebyggelse er ifølge T-1442/16: boliger, skoler, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Det

er ikke lagt inn bestemmelser i planforslaget som sikrer at denne rapporten legges til grunn ved vurdering av søknadspliktige tiltak på eiendommen. Det er samtidig åpnet opp i bestemmelsene for

flere bygg boenheter, under forutsetning at man oppnår den avsatte utnyttelsesgraden på 35% BYA. Det er heller ikke avsatt hensynssone i plankartet for å ivareta støy. Støy vil dermed ikke bli tilstrekkelig ivaretatt dersom man skulle velge å rive ned eksisterende bebyggelse og erstatte denne med flere boenheter. Det vil også kunne bli endringer i forutsetningene mot felles uteoppholdsareal, ettersom denne bebyggelsen vil skjerme noe av støyen.

Bestemmelser om støy er sikret for den eksisterende bebyggelsen gjennom områdeplan for Soknedal sentrum og det som er satt av til fremtidig boligbebyggelse i høringsforslaget. Når det nå reguleres gjennom en egen regulering, vil derimot kravet til støy frafalle ved motstrid ettersom ny plan vi gjelde foran gammel plan. Støykravene vil med det ikke bli gjeldende, noe som vil være i strid med T-1442/16 som er tydelig på at støyutsatte områder skal være avklart gjennom plan.

Støy er et plantema og det vil være i strid med T-1442/16 å tillate bestemmelser der dette avklares i byggesaken. Fylkesmannen ber derfor om at plankartet oppdateres med en egen hensynssone for støy iht. Swecos rapport, og at det i planbeskrivelsen gjøres rede for de avbøtende tiltakene som velges for å sikre tilfredsstillende støyforhold. Det bør fokuseres på å sikre tilfredsstillende støyforhold gjennom å sikre en hel stille side og avbøtende tiltak som ikke reduserer bokvaliteten. Minimum ett soverom på stille side inngår vanligvis som avbøtende tiltak her. Negative konsekvenser ved avbøtende tiltak bør vurderes og veies opp mot øvrige forhold i og rundt planområdet. Kommunen må i tillegg innarbeide tydelige bestemmelser som ivaretar støysituasjonen og utformingen av ny boligbebyggelse, inkludert det som blir liggende innenfor det som er avsatt til eksisterende boligformål. Grenseverdiene i T-1442/16 tabell 3 skal legges til grunn i slike bestemmelser. Fylkesmannen understreker her at en henvisning til T-1442/2016 ikke er nok for å sikre at ny bebyggelse med utearealer får tilfredsstillende støyforhold. I T-1442/2016, kapittel 3.3, går det frem at «reguleringsbestemmelsene bør være så konkrete som mulig». Dette for å sikre at nødvendige støyskjermingstiltak ligger som en premiss for den videre detaljplanleggingen av planområdet.

Støy i anleggsfasen

Støy i anleggsfasen er beskrevet som hovedproblemet innenfor planområdet. T-1442/2016 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging setter krav til støy i anleggsfasen. Det må settes krav om at støygrenser som angitt i T-1442/2016 skal følges, og nødvendige støyreducerende tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen (som angitt i tabell 4 i T-1442/2016) må tas inn i reguleringsbestemmelsene.

Luftkvalitet

Fylkesmannen minner også om T-1520: Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen. Vegtrafikk er en av de viktigste kildene til luftforurensning inkludert støy. I T-1520 står det at «alle reguleringsplaner i områder med antatt luftforurensning skal omtale status og konsekvenser knyttet til luftforurensning». Det er viktig å ta hensyn til områdets egnethet for planlagt arealbruk. I planbeskrivelsen må det gjøres rede for avbøtende tiltak som bør gjennomføres for å bedre situasjonen og for å sikre så god luftkvalitet som mulig i planområdet. Nødvendige avbøtende tiltak må sikres gjennom bestemmelsene. Vi gir **faglig råd** om at dette vurderes nærmere før planen sluttbehandles.

Fylkesmannens konklusjon

Det fremmes følgende innsigelse til reguleringsplanen:

1. Støy er ikke tilstrekkelig ivaretatt. Støysituasjonen må vurderes for område avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, og planen må beskrive forholdet til støy i større grad med utgangspunkt i eksisterende kunnskapsgrunnlag og forventet framskrivning av støysituasjon – jf. vedlagt rapport fra Sweco datert 22.09.2015. Gul støysone må markeres i plankartet med egen hensynssone og avbøtende tiltak må vurderes og sikres i bestemmelsene, og det må gis tydelige bestemmelser som ivaretar formkrav til bebyggelsen (gjennomgående boenhet med

minimum 1 soverom på stille side) samt grenseverdiene i T-1442/16 med henvisning til tabell 3 og 4. Det vil ikke være tilstrekkelig med en generell henvisning til T-1442/16. Med hjemmel i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/16, fremmes **innsigelse** til planforslaget inntil dette er sikret.

Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. Det bør tas inn et høyere minimumskrav for boligtetthet i bestemmelsene enn det som er foreslått.
2. Luftkvalitet bør vurderes nærmere og nødvendige avbøtende tiltak bør sikres gjennom bestemmelsene før planen sluttbehandles.».

Kommunen forsøkte i brev av 14.06.2021 å imøtekomme Statsforvalterens innsigelse. Dette ved å endre plankart, bestemmelser og planbeskrivelse

Statsforvalteren besvarte forsøket på å imøtekomme innsigelsen i brev datert, 23.06.2021. Det ble her gjort klart at endringene kunne aksepteres, under forutsetning av at det ble foretatt en revidering av bestemmelsene på 2 punkter:

1. Tabell 4 – støy i anleggsfasen
Tabell 4 i T-1442/16 som gjelder støy i anleggsfasen bør gjelde for hele området. Slik bestemmelsen er i dag gjelder denne tabellen kun for området omfattet av gul støysone (jf. Hensynssone støy).
2. Bygging i gul støysone
Forslag til bestemmelser er tydelige på støykravene på uteoppholdsareal, men kan tolkes som at ingen soverom eller støyfølsomme rom (stue e.l.) kan legges innenfor gul støysone. Gul støysone er som nevnt i planbeskrivelsen en vurderingssone hvor det kan tillates bygging av støyfølsom bebyggelse under gitte forutsetninger, deriblant de som nevnes i bestemmelsene. Poenget vårt er at bestemmelsen blir selvmotsigende når man forbyr bygging av støyfølsomme rom innenfor gul støysone og samtidig tillater det. For at ny bebyggelse skal kunne oppføres innenfor gul støysone, må det stå konkret i bestemmelsene og med forutsetning om at det oppføres som gjennomgående boenheter med minimum 1 soverom på stille side.

Endringene er blitt innarbeidet i bestemmelsene

Oppsummering

Forutsatt at planforslaget endres i henhold til overenskomst mellom Kommunedirektøren og Statsforvalteren er innsigelsen imøtekommet. Dette innebærer at planen kan egengodkjennes av Midtre Gauldal kommune.

Vurdering

På bakgrunn av innsigelsen fra Statsforvalteren ble det gjennomført endringer i plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse. Statsforvalteren valgte å imøtekomme innsigelsen under forutsetning av at to mindre endringer i bestemmelsene ble innarbeidet. Andre endringer som fremgår av vilkår i Kommunedirektørens innstilling må innarbeides i plandokumentene etter at det foreligger endelig sluttvedtak i plansaken.

Bygging i gul støysone

Statsforvalteren mener at tabellen som gjelder støy i anleggsfasen burde gjelde for hele området og ikke kun for området underlagt av gul støysone. Kommunedirektøren vurderer at tabellen for støy i anleggsfasen er angitt i bestemmelsene § 1.3 hvor det vises til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging. § 1.3. faller inn under fellesbestemmelser for

hele planområdet og vil etter KD sitt skjønn ikke kun gjelde for gul støysone. I muntlig dialog med Statsforvalteren ble det klart at intensjonen med merknaden var å få en konkretisering av bestemmelsen med henvisning til tabell 4. KD er enig i at en konkretisering av bestemmelsen vil være formålstjenlig og redusere tvil knyttet til hvilke grenseverdier som er gjeldende. Merknaden blir innarbeidet med henvisning til tabell 4.

Videre bemerker Statsforvalteren at bestemmelsen om bygging i gul støysone kan tolkes som at ingen soverom eller støyfølsomme rom (stue e.l.) kan legges innenfor gul støysone samtidig som at planbeskrivelsen tillater det. Statsforvalteren peker på at dette er selvmotsigende og mener at bestemmelsene må konkretiseres slik at bestemmelsene tillater bygging i gul støysone under forutsetning av at det oppføres gjennomgående boenheter med minimum 1 soverom på stille side. Kommunedirektøren er enig i Statsforvalteren sin vurdering, merknaden innarbeides i bestemmelsene.

Luftkvalitet

Statsforvalteren minner om T-1520: Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen og gir samtidig faglig råd om at områdets egnethet for planlagt arealbruk hensyntas og at det i planbeskrivelsen gjøres rede for avbøtende tiltak som bør gjennomføres for å bedre situasjonen og for å sikre så god luftkvalitet som mulig i planområdet. Dette i tillegg til at nødvendige avbøtende tiltak sikres gjennom bestemmelsene.

Det er kun en liten del i sør av planlagt lekeplass samt deler av den eksisterende boligtomta gbnr. 82/94 som kommer innenfor gul støysone langs E6. For den delen av planområdet som ligger innenfor hensynssone for støy er planforslaget i all hovedsak en videreføring av nåværende arealformål. KD mener derfor at videre utredninger ikke er nødvendig.

Boligtetthet

Statsforvalteren vurderer det som positivt at kommunen har tatt inn et minimumskrav til boligtettheten i bestemmelsene, men mener at det kreves for få boenheter pr. dekar. Bestemmelsene setter krav om minimum 2,5 boenheter pr. dekar for området avsatt til konsentrert småhusbebyggelse. Om man legger hele planområdet til grunn minus området for frittliggende småhusbebyggelse blir det i praksis 1,8 boenheter pr. dekar, noe Statsforvalteren mener er for lite.

Området ligger sentralt til, i et etablert boligfelt med gåavstand til Soknedal sentrum med kollektivknutepunkt. For å sikre effektiv arealbruk av sentrumsnære områder er KD enig med Statsforvalteren i at minimumskravet for antall boenheter burde økes. Kommunedirektøren foreslår at beregningen tar utgangspunkt i samme område som tidligere foreslått, men at kravet økes til minimum 3,0 boenheter pr. daa.

I oppstartsmøtet ble det henvist til at bestemmelsene i kommunedelplan Soknedal (senere rettet til Støren) sone: B skulle være retningsgivende for bestemmelsene. I bestemmelsene er område for frittliggende småhusbebyggelse foreslått begrenset til en utnyttelsesgrad på inntil 35% BYA. I KDP Støren Sone B er utnyttelsesgraden satt til inntil 40% BYA. KD foreslår derfor at pkt. 2.1.1. endres fra inntil 35% BYA til inntil 40% BYA.

I området for konsentrert småhusbebyggelse er det motsetningsvis ikke foreslått noen begrensninger i utnyttelsesgraden. KD mener at dette må reguleres og foreslår en grense på inntil 40% BYA.

Byggehøyde og adkomst

Det er i merknad fra nabo stilt spørsmålstegn ved om det kan føres opp 3 etasjer med boligbebyggelse, eller om det med «loft» menes kaldloft. Det er også blitt bemerket at det ikke er ønskelig med et bygg over 3 etasjer, da det kan skjerme for nærliggende eiendommer. Til sist er det stilt spørsmålstegn ved hvordan adkomst er tiltenkt.

Hverken bestemmelsene eller planbeskrivelsen har føringer om at det ikke tillates rom til varig opphold i loftsetasjen. Bestemmelsen må derfor forstås slik at det åpnes opp for å bygge i 3 fullverdige etasjer. Kommunedirektøren har forståelse for at det fra naboens ståsted ikke er ønskelig med høyere bebyggelse enn det som er i dag. Bilder fra planbeskrivelsen viser imidlertid at deler av bebyggelsen på oversiden av tomta har 4 etasjer inklusive loft og kjeller. Bestemmelsene i dagens reguleringsplan har heller ingen føringer for hvor høyt det kan bygges. Fastsetting av maks tillatt etasjeantall er dermed en begrensning i forhold til gjeldende plan som åpner opp for at det kan oppføres bygg med mønehøyde på inntil 9 meter.

Adkomst til nytt område for boligbebyggelse er innregulert i nord-vest av planområdet samt i nord-øst, hvor det er inntegnet en avkjøringspil i plankartet.

Konklusjon

De innkomne merknadene er tatt til følge eller utredet. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget justeres i tråd med overensstemmelsen med Statsforvalteren som har fremmet innsigelse til planforslaget.

Kommunedirektørens innstilling

Utvalg for Næring, plan og miljø godkjenner detaljreguleringen av Fagerlia Sør (planID: 5027 2018004) med de endringene som fremgår av saksfremlegget. Saken sendes Kommunestyret med følgende innstilling:

Midtre Gauldal kommune vedtar planID: 5027 2018004 detaljregulering Fagerlia Sør med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12. det settes følgende vilkår:

- Pkt. 1.3 konkretiseres ved at det henvises til at tabell 4 i T-1442/2021 skal følges.
- Det legges inn et ekstra underpunkt i § 2.2, tilsvarende punkt 2.1 som begrenser utnyttelsesgraden til inntil 40% BYA.
- Pkt. 2.2.6 endres slik at den konkretiserer at bygging innenfor gul støysone tillates under forutsetning av at hver boenhet har minimum 1 soverom på stille side.
- Pkt. 2.2.2 endres til at det minimum skal oppføres 3,0 boenheter pr. dekar.
- Pkt. 2.1. endres fra inntil 35% BYA til inntil 40% BYA på område avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

Saksprotokoll i Utvalg for næring, plan og miljø - 19.08.2021

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak

Utvalg for Næring, plan og miljø godkjenner detaljreguleringen av Fagerlia Sør (planID: 5027 2018004) med de endringene som fremgår av saksfremlegget. Saken sendes Kommunestyret med følgende innstilling:

Midtre Gauldal kommune vedtar planID: 5027 2018004 detaljregulering Fagerlia Sør med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12. det settes følgende vilkår:

- Pkt. 1.3 konkretiseres ved at det henvises til at tabell 4 i T-1442/2021 skal følges.
- Det legges inn et ekstra underpunkt i § 2.2, tilsvarende punkt 2.1 som begrenser utnyttelsesgraden til inntil 40% BYA.
- Pkt. 2.2.6 endres slik at den konkretiserer at bygging innenfor gul støysone tillates under forutsetning av at hver boenhet har minimum 1 soverom på stille side.
- Pkt. 2.2.2 endres til at det minimum skal oppføres 3,0 boenheter pr. dekar.
- Pkt. 2.1. endres fra inntil 35% BYA til inntil 40% BYA på område avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 26.08.2021

Harald Rognes fremmet på vegne av Bygdelista følgende endringsforslag, 3. kulepunkt:

Pkt. 2.2.2 endres til at det maksimum skal oppføres 3,0 boenheter pr. dekar.

Leif Kristian Bordal foreslo at saken utsettes og sendes tilbake til utvalg for næring- plan og miljø for ny behandling.

Utsettelsesforslaget vedtatt mot 1 stemme.

Vedtak

Saken utsettes og sendes tilbake til utvalg for næring- plan og miljø for ny behandling.

Saksprotokoll i Utvalg for næring, plan og miljø - 16.09.2021

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak

Utvalg for Næring, plan og miljø godkjenner detaljreguleringen av Fagerlia Sør (planID: 5027 2018004) med de endringene som fremgår av saksfremlegget. Saken sendes Kommunestyret med følgende innstilling:

Midtre Gauldal kommune vedtar planID: 5027 2018004 detaljregulering Fagerlia Sør med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12. det settes følgende vilkår:

- Pkt. 1.3 konkretiseres ved at det henvises til at tabell 4 i T-1442/2021 skal følges.
- Det legges inn et ekstra underpunkt i § 2.2, tilsvarende punkt 2.1 som begrenser utnyttelsesgraden til inntil 40% BYA.
- Pkt. 2.2.6 endres slik at den konkretiserer at bygging innenfor gul støysone tillates under forutsetning av at hver boenhet har minimum 1 soverom på stille side.
- Pkt. 2.2.2 endres til at det minimum skal oppføres 3,0 boenheter pr. dekar.
- Pkt. 2.1. endres fra inntil 35% BYA til inntil 40% BYA på område avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 21.10.2021

Kåre Merket fremmet følgende oversendelsesforslag til kommunedirektøren:

I forbindelse med reguleringen avgir Bård Peder Solberg grunn til adkomst for 82/ 113. Det er kanskje rett og rimelig at dette kompenseres på en eller annen måte. Som nærmeste nabo til gamle Fagerlia barnehage er det Solberg som vil bli mest berørt av reguleringen. Solberg har en søknad inne om å bygge en garasje plassert inntil grensa til Fagerlia barnehage. Som kjent ønsker Midtre Gauldal kommune gjennom Eiendom og Kommunalteknikk (EKT) å selge Fagerlia barnehage. EKT ønsker så langt at det er ny eier som skal ta stilling til saken dette med plassering av garasjen til Solberg. Ser vi på den øvrige bebyggelsen i samme gate så har de fleste en garasje eller uthus plassert inntil eller på grensen til nabo. Vi mener at likhetsprinsippet bør gjelde for Solberg sin eiendom . Solberg avgir etter det vi forstår grunn vederlagsfritt til adkomst for 82/113 og slik sett kan en tillatelse være en form for kompensasjon.

Vi ser ingen grunn til å utsette en tillatelse og mener at en denne bør kunne gis umiddelbart. Etter vår mening vil en slik tillatelse samsvare med det som er praktisert ellers i strøket. Vi ber derfor om at det gis tillatelse fra EKT om plassering allerede nå, og om nødvendig at det alternativt blir fremmet en egen sak til planutvalget hvor plasseringen godkjennes.

Innstillingen fra næring- plan og miljø – enstemmig vedtatt.

Oversendelsesforslaget fra Kåre Merket enstemmig vedtatt.

Vedtak

Kommunestyret godkjenner detaljreguleringen av Fagerlia Sør (planID: 5027 2018004) med de endringene som fremgår av saksfremlegget.

Midtre Gauldal kommune vedtar planID: 5027 2018004 detaljregulering Fagerlia Sør med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12. det settes følgende vilkår:

- Pkt. 1.3 konkretiseres ved at det henvises til at tabell 4 i T-1442/2021 skal følges.
- Det legges inn et ekstra underpunkt i § 2.2, tilsvarende punkt 2.1 som begrenser utnyttelsesgraden til inntil 40% BYA.
- Pkt. 2.2.6 endres slik at den konkretiserer at bygging innenfor gul støysone tillates under forutsetning av at hver boenhet har minimum 1 soverom på stille side.
- Pkt. 2.2.2 endres til at det minimum skal oppføres 3,0 boenheter pr. dekar.
- Pkt. 2.1. endres fra inntil 35% BYA til inntil 40% BYA på område avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

Oversendelsesforslag:

I forbindelse med reguleringen avgir Bård Peder Solberg grunn til adkomst for 82/ 113. Det er kanskje rett og rimelig at dette kompenseres på en eller annen måte. Som nærmeste nabo til gamle Fagerlia barnehage er det Solberg som vil bli mest berørt av reguleringen. Solberg har en søknad inne om å bygge en garasje plassert inntil grensa til Fagerlia barnehage. Som kjent ønsker Midtre Gauldal kommune gjennom Eiendom og Kommunalteknikk (EKT) å selge Fagerlia barnehage. EKT ønsker så langt at det er ny eier som skal ta stilling til saken dette med plassering av garasjen til Solberg. Ser vi på den øvrige bebyggelsen i samme gate så har de fleste en garasje eller uthus plassert inntil eller på grensen til nabo. Vi mener at likhetsprinsippet bør gjelde for Solberg sin eiendom . Solberg avgir etter det vi forstår grunn vederlagsfritt til adkomst for 82/113 og slik sett kan en tillatelse være en form for kompensasjon.

Vi ser ingen grunn til å utsette en tillatelse og mener at en denne bør kunne gis umiddelbart. Etter vår mening vil en slik tillatelse samsvare med det som er praktisert ellers i strøket. Vi ber derfor om at det gis tillatelse fra EKT om plassering allerede nå, og om nødvendig at det alternativt blir fremmet en egen sak til planutvalget hvor plasseringen godkjennes.