

Saksframlegg

Arkivnr. L12	Saksnr. 2021/1119-17	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	6/22	17.02.2022

Saksbehandler: Audhild Bjerke

Planbehandling - detaljreguleringsplan Engan leir (planID: 5027 2021001)

Dokumenter i saken:

- | | | | |
|----|---|---|-------------------------------|
| 1 | I | Anmodning om oppstart - Engan Leir | Per Knudsen Arkitektkontor AS |
| 2 | I | Engan Leir - Foreløpig planbeskrivelse | Per Knudsen Arkitektkontor AS |
| 3 | X | Referat oppstartsmøte | |
| 4 | U | Referat fra oppstartsmøte Engan leir | PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS |
| 5 | X | Signert referat fra oppstartsmøte | |
| 6 | I | Varsel om igangsetting av arbeid med detaljregulering for Engan Leir gnr/bnr 45/133 - planID: 2021001/sak 2021/1119-4 | Per Knudsen Arkitektkontor AS |
| 7 | I | Varsel om igangsetting av arbeid med detaljregulering for Engan Leir | PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS |
| 8 | I | VS: Planomriss - Engan Leir | Per Knudsen Arkitektkontor AS |
| 9 | X | Anmodning om ajourhold av planbasen - Engan leir | Roger Monsen |
| 10 | I | Uttalelse til varsel om igangsetting av arbeid med detaljregulering for Engan Leir - Midtre Gauldal 45/113 | STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG |
| 11 | I | Uttalelse til varsel om igangsetting av arbeid med detaljregulering for Engan Leir gnr/bnr 45/133 | Ole Magne Espås |
| 12 | N | PlanID 2021001 Engan leir – Planomriss til sosikontroll og registrering | Anine Lillevik |
| 13 | I | Referat etter medvirkningsmøte 15.september | Per Knudsen Arkitektkontor AS |
| 14 | I | Oversendelse Komplette planforslag - PlanID: 2021001, Detaljert reguleringsplan for Engan 40, gbnr 45/113 | Per Knudsen Arkitektkontor AS |
| 15 | I | Svar - Oversendelse Komplette planforslag -PlanID: 2021001, Detaljert | Plankontoret |

		reguleringsplan for Engan 40, gbnr 45/113	
16	U	Klarlegging av eiendomsgrenser for gnr 45 bnr 113 Engan leir ifm. planID 2021001 detaljregulering Engan leir	Per Knudsen Arkitektkontor AS
17	S	Planbehandling - detaljreguleringsplan Engan leir (planID: 5027 2021001)	
18	U	Mangelbrev vedrørende innkommet planforslag detaljregulering Engan Leir	PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS
19	I	Plankart og utfordringer med frisiktsone	PKA Arkitekter
20	U	Foreløpig mangelbrev - dere må ettersende følgende dokumenter før vi kan behandle planforslaget - engan leir	PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS
21	I	Ettersendelse av revidert plankart med oppdatert sosi-fil og arealtabell i planbeskrivelse	PKA Arkitekter
22	N	Anmodning om SOSI-kontroll - planID: 50272021001	Roger Monsen
23	N	SOSI-kontroll av planID 2021001 Engan leir, oversendt planforslag pr. 23.12.2021	Audhild Bjerke
24	I	Ettersending dokumenter - Skredfarevurdering og naboliste	PKA arkitekter v/Hilde Nessa
25	I	Engan Leir - foreslåtte endringer, nye plandokumenter	PKA arkitekter v/Hilde Nessa
26	I	Oppdatert innspill/vurdering fra forslagsstiller	PKA Arkitektkontor AS
28	I	Engan Leir - Plankart, sosifil + sosikontroll til teknisk godkjenning	PKA Arkitektkontor AS
29	I	Ettersending dokumenter - ROS-analyse	PKA Arkitektkontor AS
30	N	Anmodning om SOSI-kontroll - planID: 50272021001	Roger Monsen
31	I	Siste bestemmelser - Engan Leir	PKA Arkitektkontor AS
32	N	SOSI-kontroll av PlanID 2021001 detaljregulering Engan leir, oversendt planforslag 03.02.2022	Audhild Bjerke
33	I	Epost vedr. Engan leir og omsorgsboliger	Steinar Reinkind, leder EKT
34	I	Planbeskrivelse 02032022	PKA Arkitektkontor AS
35	I	Svar på spørsmål angående bestemmelser for Kulvert/ Søstubekken ifbm. reguleringplan Engan Leir	Midtre Gauldal kommune

Vedlegg

- 1 20220203 Plankart-A3-L
- 2 20220203 ROS analyse
- 3 20220203 Bestemmelser
- 4 20220203_Planbeskrivelse[1]

Ingress

Detaljregulering for Engan leir til 1.gangsbehandling

Saksopplysninger

Bakgrunn for saken

Per Knudsen Arkitektkontor AS har på vegne av Midtre Gauldal kommune oversendt reguleringsplanforslag for Engan leir 03.02.2022.

Planforslaget inneholder følgende dokumenter:

- Planbeskrivelse, plankart (pdf og SOSI), planbestemmelser og ROS-analyse
- Situasjonsplan
- Teknisk forprosjekt VA (COWI)
- Trafikknotat (COWI)
- Skredfarevurdering (SWECO)
- Geoteknisk rapport – skredfarevurdering (03.07.2020)
- Referat fra medvirknings møte 15.09.2021
- Dokumenter knyttet til varsel om oppstart
- Innkomne innspill med kommentarer

Detaljreguleringsplanen skal nå opp til 1.gangsbehandling. Kommunen skal i medhold av pbl § 12-10 og etter disse reglene sende forslaget på høring og til offentlig ettersyn.

Hensikten med planen

Det skal primært legges til rette for den nye Lysgården som er et vedtatt investeringsprosjekt av kommunestyret.

Planen tilrettelegger for privat og offentlig tjenesteyting, nærings- og kontorvirksomhet, nødvendig infrastruktur og gangforbindelser samt strøkslekeplass. Planen åpner for bydelskafe, verksted, lager, kontor og produksjon med videre. Innenfor tjenesteyting åpnes det videre for mulighet til en rekke virksomheter, deriblant helse- og omsorgsinstitusjoner.

Forholdet til overordnede mål og strategier/samfunnsplan

Planforslaget er ikke i henhold til gjeldende kommuneplan (avsatt til boligformål), men delvis i overensstemmelse med pågående kommunedelplan for området (næringsformål).

Planprosessen

Oppstartsmøte ble holdt mellom forslagsstiller og Midtre Gauldal kommune 21.05.2021.

Varsel om oppstart ble annonsert i Gauldalsposten 07.06.2021 og Trønderbladet 09.07.2021, og sendt 07.07.2021 til naboer og følgende berørte offentlige organ: Trøndelag fylkeskommune, Statsforvalteren i Trøndelag, NVE, Mattilsynet, Sametinget og Bane Nor.

I tillegg ble varsel om oppstart publisert på Midtre Gauldal sine hjemmesider. Frist for innspill ble satt til 19.08.2021.

Det ble holdt et medvirkningsmøte med naboer og berørte parter for kartlegging av bruk av området 15.09.2021.

PKA Arkitektkontor AS sendte inn første versjon av plandokumentene den 2. november 2021, supplert den 3. desember 2021 med oppdaterte eiendomsgrenser etter gjennomført kartforretning. Nye plandokumenter har deretter blitt tilsendt i flere versjoner med bakgrunn i gjennomgang av mangelbrev og dialog med saksbehandler. Mangelbrevet (sendt 18.01.2021) ble drøftet i møte mellom forslagsstiller og Midtre Gauldal kommune 28.01.2022. Siste, oppdaterte planforslag er derfor datert 03.02.2022.

Planområdet

Planområdet ligger på Engan, på vestsiden av dalen nord for Støren sentrum, rundt 250 m fra Støren stasjon. Planområdet omfatter hele tomten gnr/bnr 45/113 på rundt 12 daa, som er kommunalt eid.

Planforutsetninger

Planforslaget omfattes av kommunedelplan for Støren (planID: 5027201209), der området i sin helhet er avsatt til boligformål. Foreslått revidert kommunedelplan (plan ID: 50272017007) er under arbeid, og planforslaget samsvarer med denne. Området er i dag regulert til forretning/industri i nord, bolig og lekeplass i sør etter reguleringsplan for Engan leir sør-lekeplass (planID: 50272005007) og del av reguleringsplan for Støren sentrum nord (planID: 5027200907). Dersom motstrid mellom planene er det siste planvedtak som har forrang.

Planforslaget krever ikke planprogram og konsekvensutredning.

Det stilles krav om risiko- og sårbarhetsanalyse, samt utredning av VA, støy og trafikale forhold. Skredfareutredning av området foreligger.

Innkommne merknader/innspill

Det er mottatt 11 merknader/innspill i forbindelse med varsel om oppstart, disse er vedlagt i sin helhet. 6 av disse er kommet fra offentlige høringsinstanser, og 5 fra private/berørte. Under følger et sammendrag av merknader med plankonsulenten (PKA Arkitekter) sine kommentarer.

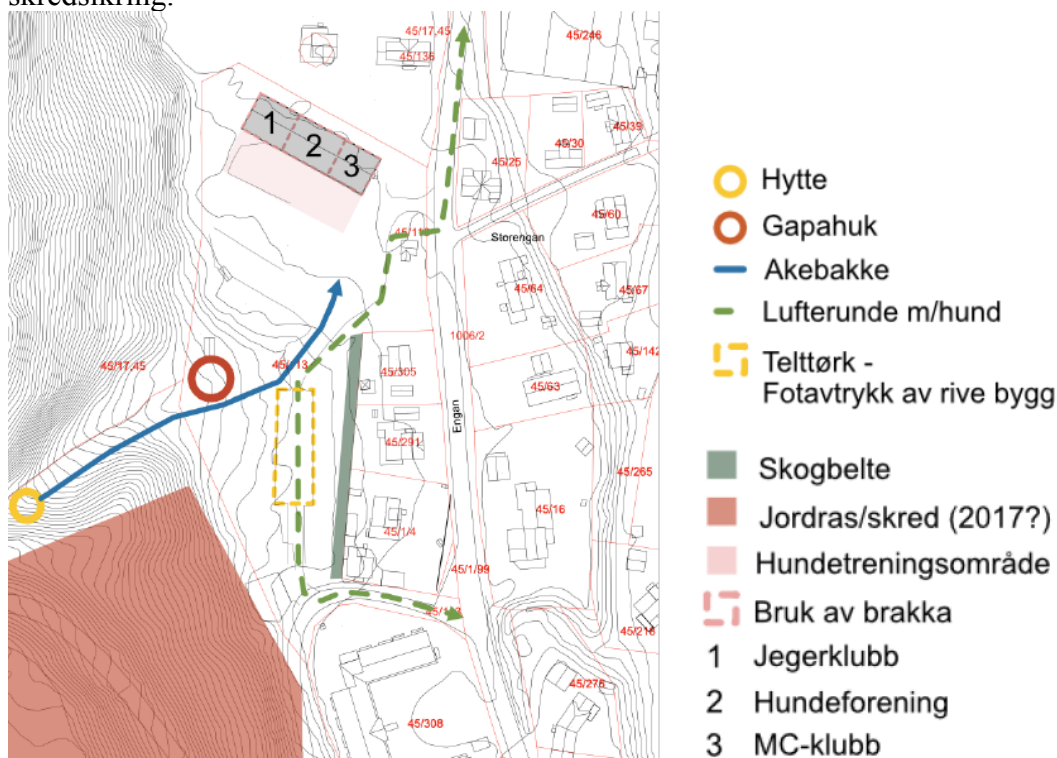
Innspill	Plankonsulent-kommentar:
Trøndelag fylkeskommune, datert 09.07.2021	
Det vurderes som liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Minner om aktsomhetsplikten etter §8 i kulturminneloven.	Tas til orientering.
Sametinget, datert 04.08.2021	
Det vurderes som lite sannsynlig for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete, samiske kulturminner. Minner om aktsomhetsplikten etter §8 i kulturminneloven.	Tas til orientering.
Bane Nor, datert 17.08.2021	
<ul style="list-style-type: none">Planområdet ligger ca. 100 meter vest for og oppstrøms jernbaneinfrastrukturen i området. Det er viktig at den videre planleggingen tar hensyn til at avrenningssituasjonen og dreneringen mot jernbanen ikke må forverres som følge av det planlagte tiltaket.I tillegg til myndighetsrollen har Bane NOR en rolle som grunneier med tilsvarende behov for å ivareta sine eierinteresser som andre grunneiere. Dersom det planlegges tiltak som berører eiendommer som brukes/eies av Bane Nor, bes det om tidlig kontakt.	<ul style="list-style-type: none">Overvann sikres håndtert i størst mulig grad lokalt. Klimapåslag på 20% sikres ved beregning.Vi berører gnr/bnr 45/1/99 ved siktretkantene som skal inkluderes i planen. Formål forblir uendret. Bane Nor er informert.
Statsforvalteren i Trøndelag, datert 16.08.2021	
<i>Landbruk</i> Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) skal legges til grunn for planleggingen. Minner om høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon rundt	<ul style="list-style-type: none">Tas til orientering. Planen legger opp til en utnyttingsgrad på bakgrunn av tomtas kompleksitet i form av skredfare/fangvoll, bekkeløp/kulvert og tilgrensende boligbebyggelse. Videre setter krav til 50%

<p>kollektivknutepunkt. Min. krav for arealutnyttelse og maks parkering på bakkeplan. Påpeker at arealutnyttelsen er noe lav. Parkering under bakken må vurderes og sikres gjennom plankart og bestemmelser.</p> <p><i>Helse og omsorg/barn og unge</i> Positivt at det planlegges arealer som kan brukes for barn og unge. Støy og trafikkikkerhet trekkes fram, samt sol/skygge til naboer. Mer enn barnetråkk må brukes.</p> <p><i>Klima og miljø</i> Tidsplan for hele bekken dersom den skal åpnes. En trinnvis åpning av vassdraget kan vurderes. Nødvendig grep for å oppnå god økologisk tilstand må sikres i plankart og bestemmelser.</p> <p><i>Støy</i> Støy i anleggs- og byggefase må vurderes. Krav til å ivareta den eksisterende situasjonen i området. Anbefaler dialog med berørte naboer og sikre involvering i planleggingsfasen.</p> <p><i>ROS</i> Statsforvalteren nevner en rekke punkt som må gjennomføres i utformingen av en ROS- analyse og minner om kommunens plikt i oppfølgingen av analysen. Det gjøres oppmerksom på at planområdet ligger under marin grense og at det må vises aktsomhet for mulig forekomster av skredfarlig kvikkleire.</p>	<p>parkering delvis eller helt under terreng for delområde, dette sikres ved siste byggetrinn. Videre sikres en maks parkeringsdekning pr. BRA. Planforslaget legger til rette for større utnyttelse, utover den nye Lysgården.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Invitasjon til medvirkningsmøte ble tilsendt skole og barnehager i området ang. lekeplass/friområde. Representanter stilte ikke til møte. Medvirkningsmøte kartla bruk av området. • Vurdering er gjort i VA-rapporten. • Det stilles krav til ivaretagelsen av støy i anleggsfase. • Følges opp av kommunen. • Stilles krav til geoteknisk rapport.
<p>NVE, datert 18.08.2021</p> <ul style="list-style-type: none"> • NVE opplyser om at foreslått iht. risikoreduserende tiltak med tanke på steinsprang og at risikoreduserende tiltak skal forankres i reguleringsplanen som rekkefølgekrav er positivt. De forutsetter at forholdet til skredfare avklares i forbindelse med det kommende planarbeidet i tråd med kravene i PBLs §§4-3, 5.1, 28-1 og TEK 17 kap. 7. • NVE trekker det fram som positivt at bekken (Søstu-bekken) skal hensyntas i planarbeidet og at det i planprosessen vil belyses muligheten for å åpne bekken. 	<ul style="list-style-type: none"> • Risiko knyttet til steinsprang og skred er sikret gjennom faresone med krav om avbøtende tiltak. Avbøtende tiltak sikres gjennom vilkår for gjennomføring. • Åpning av bekken er vurdert i VA-notat. Hensynssone sikrer vedlikehold og det skal foreligge en godkjenning av tiltak av Midtre Gauldal kommune v/kommunalteknisk.
<p>Mattilsynet, datert 09.08.2021</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det informeres om viktigheten med VA-plan tidlig i prosessen og at konflikter med planlagt arealbruk og eksisterende ledningsanlegg må avklares tidlig. Slopkevann må inkluderes i beregning av vannbehov. Videre informeres det om viktigheten om at korrekt tilbakeslagsventil blir installert ut fra det. Viser til NS-EN 1717:2001. • Eierforhold til eventuelt nytt distribusjonssystem for drikkevann (ledninger 	<ul style="list-style-type: none"> • Se VA-notat.

<p>samt eventuell(e) pumpestasjon(er) og høydebasseng) bør avklares i planprosessen. De viser også til behov for avklaring i forhold til eierskap til privat eller kommunalt anlegg og nett, jf. vass- og avløpsanleggslova.</p>	
<p>Vidar Nordvik, datert 17.08.2021</p> <ul style="list-style-type: none"> Hundeforeningen leier arealer i brakka til hundetrening og sosialisering. Det er behov for arealer til denne aktiviteten dersom brakka blir revet trengs erstatningsareal. Er det mulighet til å få noe under samme tak som Lysgården? Det er mye aktivitet på tomta i dag. Sommerstid klippes gresset, folk går turer og det er hundetrening på arealene rundt brakka. Vinterstid brøytes store deler av området for å muliggjøre aktivitet og opphold. Barn aker også oppover skogsskråningen mot vest. Friområdet /lekeplass bør være et eget området uavhengig av Lysgården siden dette er arealer som Engan Vel har opparbeidet. Det er ønskelig med ballspill, akebakke og lekeområder. Medvirkningsmøte ønskes. 	<ul style="list-style-type: none"> Arealer tilsvarende Brakka sikres i planforslaget. Muligheten for å leie arealer av nye Lysgården tas til orientering. Informasjon belyses i planbeskrivelse. Medvirkningsmøte ble gjennomført 15. september, hvor naboer og berørte ble invitert.
<p>Lisbeth Karlsen, datert 18.08.2021</p> <p>Stiller spørsmål om bygging i område med rasfare. Informerer om jordras som gikk i området for noen år tilbake.</p>	<p>Plankonsulent svarte på mailhenvendelse 09.07.2021. Det ble utført en geoteknisk rapport av COWI, datert 03.07.2020 som viser behov for avbøtende tiltak for å ivareta sikkerhetskrav mot skred. Dette vil bli sikret i planarbeidet.</p>
<p>Janne Rolstadaas, datert 18.08.2021</p> <ul style="list-style-type: none"> Informerer om hundeforeningens bruk av området. Facebookgruppen Gauldals hunder har 329 medlemmer Innspill på å ta inn arealer/lokaler som kan leies ut til hundegruppen. De kan gjerne dele lokaler med andre grupper. 	<ul style="list-style-type: none"> Tas til orientering. Planforslaget tillater å rive Brakka og åpner for å sette opp nytt bygg med samme utnyttelse. Ny plan er ikke til hinder for at nye arealer kan dekke behovet til hundeforeningen
<p>Paula Forodden, datert 17.08.2021</p> <p>Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne i Miter Gauldal stiller spørsmål om lite informasjon etter høsten -20. Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne har hatt en representant i prosjektgruppa siden ca 2017 og ønsker videre involvering.</p>	<p>Prosjektet har vært stillestående i omtal periode og Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne ble invitert til medvirkningsmøte 15. sept.-21, hvor de fikk mulighet til å komme med direkte innspill til planen.</p>
<p>Lars Nordvik, datert 19.08.2021</p> <ul style="list-style-type: none"> Stiller spørsmål ang. omregulering av friområdet i Engan Leir. Minner om lovnad om lekeplassareal dersom Engan Vel rev den gamle telttørka. I dag er det velet som slår gresset og brøyter området. Det blir også, hvert år, brøytet veg og akebakke på området. Vi ønsker oss et møte for å belyse hva vi tenker om området og utnyttelsen av det. Vi ønsker Lysgården hjertelig velkommen til Engan leir. 	<ul style="list-style-type: none"> Tas til orientering og belyses i planbeskrivelse. Medvirkningsmøte avholdt 15. sept.-21 ga mulighet til å belyse bruken av området og ønsket utnyttelse.

Medvirkningsmøte ble holdt 15.09.2021, med følgende oppsummering/innspill:

- Det var enighet om at nye Lysgården var velkommen til Engan.
- Bevare området ved bekken med hytte og gapahuk.
- Turveg/lufferunde for hunder rundt tomte og område for hundetrening foran brakka er viktig å videreføre.
- Ønske om ballbinge.
- Rivning av brakka og bruke arealet som friområde.
- Etablere lekeplass/friområde, hovedsakelig knyttet til tilliggende boliger.
- Beholde skogbeltet mellom boliger i øst og tomten.
- Det er ikke ønskelig for boligene å se inn i en vegg mot vest.
- Akebakken ble diskutert i forhold til mulig bevaring med tanke på skredfare og skredsikring.



Skisse over innspill fra eksisterende bruk /medvirkningsmøte

Planens innhold

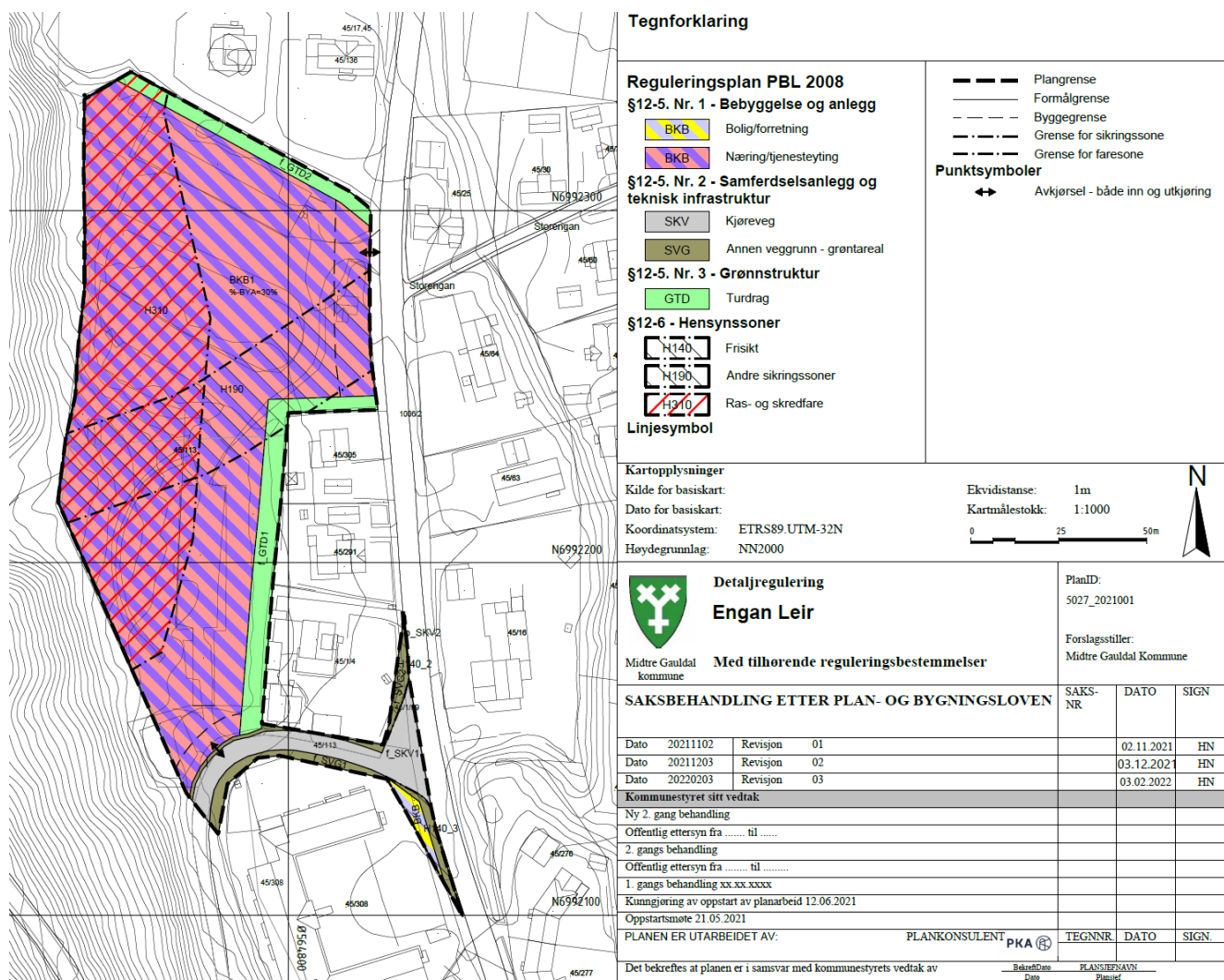
Planforslaget består i all hovedsak av kombinert formål næring/tjenesteyting, samt kjøreveg, annen vegg grunn grøntareal og grønnstruktur. Videre fremgår det tre hensynsoner for hhv

- ras og skredfare (H310) og
- frisiktsone (H140).
- andre sikringssoner (Søstubekken som ligger i kulvert, H190).

Planforslaget tar høyde for at eksisterende brakke lengst nord kan rives (sammen med andre eksisterende bygninger i planområdet). Adkomst til planområdet sikres fra vegen til Furukollen i sør og fra kommunal veg Engan i nor/øst. Dette er valgt for å ha tilstrekkelig fleksibilitet dersom hele området bebygges i henhold til planlagt utnyttelse. Planen legger opp til en utnyttingsgrad (BYA 30%) på bakgrunn av tomtas kompleksitet i form av skredfare/fangvoll, bekkeløp/kulvert og tilgrensende boligbebyggelse. Det skal ikke tillates gjennomkjøring i området, både av trafikkhensyn, men også hensyn til eventuell framtidig åpning av Søstubekken.

Parkering sikrer maksimalt tilstrekkelig p-plasser for biler, der det også er forutsatt lading for el-bil. For å sikre bedre arealutnyttning, skal minst halvparten av parkeringsplassene være delvis eller helt under terreng

Planen er fremsendt med SOSI-fil som er kontrollert uten merknader.



Utsnitt av plankart for detaljreguleringsplan Engan Leir.

Vurdering

Kommunedirektøren (KD) vurderer at planforslaget legger til rette for utvikling i henhold til forslaget intensjon. Planforslaget, med flateregulering av byggeformålet, gir tilstrekkelig fleksibilitet til videre detaljprosjektering, utforming og beliggenhet av planlagte bygg og virksomheter. Området rundt Engan er i stor endring og utvikling, med flytting av Norsk Kylling, kollektivsatsning rundt Støren stasjon mv. Arealformålet åpner også for eventuelle andre framtidige næringer og tjenestebehov. Areal til strøkslekeplass, gangsoner mv. sikres gjennom bestemmelser til planen. Der det ikke er mulig å avklare alle naturgitte og tekniske forhold, sikrer bestemmelser at nødvendige hensyn tas før byggefasen. I all hovedsak vurderer KD at planforslaget viser en god arealutnyttelse og arrondering av de berørte arealene.

Innspill i forbindelse med planoppstart er gjengitt tidligere i saken, og KD slutter seg til planleggers kommentarer og vurderinger.

Nedenfor følger en nærmere vurdering av enkelte forhold ved planforslaget.

Arealbruk

Som tidligere beskrevet i saksframlegget, er planforslaget i strid med overordnet plan, men delvis i tråd med pågående kommunedelplan. Området er i dag regulert til forretning/industri i

nord, bolig og lekeplass i sør. KD har i tidligere vurderinger overveid denne problemstillingen og akseptert at forslaget fremmes, selv om deler er i strid med gjeldende plan. Dette skyldes de gevinster forslaget har med tilrettelegging for nye Lysgården og mulighet for videreføring av deler av aktivitet som er i området i dag, samt sikring av strøkslekeplass. Parallelt med denne planprosessen er kommunedelplan for Støren under revisjon. Planforslaget samsvarer med næringsformålet i denne og vil derfor ikke skape utfordringer eller ulemper i arbeidet med kommunedelplan Støren.

Fellesbestemmelsene gir rom for disse etableringene: «*Innenfor næringsbebyggelse tillates lager, kontor, verksted, bydelskafe og produksjon. Ved tjenesteyting tillates offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates lekeplass og nødvendig infrastruktur innenfor formålet.*»

Det er utfordrende ha bestemmelser som både sikrer fleksibilitet, men som også har nødvendige begrensninger, da ikke all type virksomhet nødvendigvis vil være forenlig med drift av Lysgården. Slik bestemmelsene er foreslått, vurderer KD at de gir stor fleksibilitet. Vurdering av egnethet vil kunne skje i behandling av byggesøknad. Siden planen primært skal tilrettelegge for nye Lysgården, er det viktig å sikre at dette hensynet blir vektlagt.

Nye Lysgården

Det har lenge vært etterlyst behov for nye lokaler for Lysgården, som i dag holder til i Bygget 5 på Engan. Kommunestyret har vedtatt bygging. Lysgården verksted er et arbeidssenter som tilbyr arbeidslivoppfølging, aktiviteter, veiledning og opplæring for voksne over 18 år. Senteret tilbyr varierte oppgaver, og har derfor også behov for lagermuligheter, tilstrekkelig uteareal til vedpaller mv. Samtale med leder ved Lysgården, bekrefter dette. KD vurderes som at behovene til nye Lysgården blir godt ivaretatt i planforslaget.



Situasjonsplanen til venstre viser mulig beliggenhet av nye Lysgården med bevaring/nybygg av den gamle brakka i nord og nytt bygg i sør, sammen med mulig strøkslekeplass (grønt) og gangforbindelse.

Annen offentlig tjenesteyting

Innenfor tjenesteyting åpner planforslaget for og gir mulighet til andre virksomheter, deriblant helse- og omsorgsinstitusjoner. Dette er det ingen konkrete planer for i dag, men det er viktig å legge til rette for en fleksibilitet og sambruk/samlokalisering. Det vil komme til politisk behandling i 2022 en investeringsplan med 10 års perspektiv innenfor helse og omsorg, blant annet på bakgrunn av Cowi-rapportene. Det er store økte behov som følge av demografiutviklingen og kommunen må se samlet på hva som kreves av nye/oppdaterte bygg for å møte økt etterspørsel etter tjenester.

KD vurderer det som positivt at reguleringsplanen åpner for muligheten gjennom bruk av et mer generelt formål for tjenesteyting. Brukermedvirkning blir sentralt i forhold til diskusjonen som kommer om valg av utbyggingsbehov for helse/omsorgsbygg og lokaliseringen av dem. Det samme vil gjelde dersom det skulle tenkes plassert omsorgsboliger innenfor dette planområdet. Det vil kreve grundige vurderinger av mange problemstillinger dersom dette skulle bli aktuelt, og det er utenfor rammen av denne plansaken.

Lek/friareal

I eksisterende reguleringsplan for området er det tegnet inn en lekeplass som ikke er opparbeidet. Det har tidligere vært dialog mellom kommunen og velforeningen i området om denne lekeplassen. Det går også fram av innspill og medvirkning at behovet og engasjementet for lekeplass er stort. Selv om det ikke er avsatt et konkret område for lekeplass i plankartet, sikrer bestemmelsene etablering av minimum 1000 m² sammenhengende felles lekeplass før byggetillatelse gis. Engan vel skal også kontaktes ved planlegging av lekeplassen. Rekkefølgekrav sikrer at det lages en utomhusplan slik at utformingen kan optimaliseres ut fra terreng, bebyggelse og mulig åpning av Søstu-bekken. Flexibiliteten åpner for å tilpasse beliggenheten til nye Lysgården.

Lekeplassen vil kunne bli et trivelig samlingspunkt både for ansatte/brukere/besøkende av Lysgården og beboere på Engan. vurderer derfor at lekeplassen er godt ivaretatt i planforslaget, selv om den ikke er fysisk avmerket med eget planformål. Det samme gjelder videreføring av mulighet for andre rekreasjonsaktiviteter som lufting og trening av hund, aking og generell turgåing og lek. Planen har avsatt et grønnstrukturbelte mot boligområdet, samt krav i bestemmelsene om en universelt utformet gangveg. Grønnstrukturbeltet vurderes også positivt med tanke på å skjerme beboerne mot eventuell fjernvirkning av framtidig utbygging.

Bekk/kulvert

Søstubekken går gjennom planområdet via kulvert av ukjent tilstand og dybde. Denne må graves opp, og sannsynligvis flyttes ved opparbeiding av området. Teknisk forprosjekt har gjort en vurdering av muligheten for å åpne hele/deler av Søstubekken. Selv om det ikke anbefales åpning av bekken, er ikke planforslaget til hinder for en framtidig løsning der dette gjøres. Bestemmelsene ivaretar utforming av bygg og anlegg for å sikre framtidig mulighet for vedlikehold av kulverten. KD ser at kravet til parkering delvis eller under terreng kan være utfordrende å løse der dette kommer i berøring med Søstu-bekken og flytting av kulvert. Krav til parkering under/delvis under terreng er gitt for å imøtekomme innspill fra Statsforvalteren om høyere arealutnyttelse. De foreslåtte bestemmelsene sikrer innmåling av kulverten og krav til godkjent løsning for håndtering av kulvert før byggetillatelse gis. Forholdene er gjennomgått av kommunens avdelingsingeniør for vei, vann og avløp. Bygg over selve kulverten vil bli vanskelig å godkjenne, men sikringssonen er tilstrekkelig og åpner for flere løsninger.

KD vurderer at håndtering av bekk og kulvert er godt ivaretatt i planforslaget.

Vann og avløp:

Ifølge teknisk forprosjekt for vann og avløp, er det usikkert om det er tilstrekkelig brannvannskapasitet for å betjene den planlagte utbyggingen. Det må gjøres en kapasitetsvurdering om det er tilstrekkelig vanntilgang i kum 3815 for brannslukking, der resultatene tas med videre i diskusjon med brannvesenet for endelig løsning. KD vurderer at alle forholdene som berører vann, avløp og overvannshåndtering må inkluderes i den tekniske plan for vann- og avløp som kreves før det gis byggetillatelse. Dette for å sikre helhetlige løsninger. Dette løses med å rydde i bestemmelsene, beskrevet samlet senere i saksframlegget.

Planforslaget tar også høyde for framtidige klimaendringer og overvannshåndtering som fellesbestemmelse for hele planområdet.

Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som følger planforslaget. ROS-analysen er basert på en vurdering av sannsynlighet for at uønskede hendelser skal inntreffe, og konsekvensene dersom en hendelse skulle inntreffe. Kriteriene for vurderingene går fram av analysen. Risikoen innenfor området er knyttet til fare for snøskred og steinsprang, og forholdene er vurdert gjennom en geoteknisk rapport. Planforslaget foreslår rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av skredvoll eller fanggjerde før utbygging skjer. KD vurderer at dette er godt ivaretatt i planforslaget.

Området ligger under marin grense, og innspill fra Statsforvalteren påpeker at det må vises aktsomhet for mulig forekomster av kvikkleire. ROS-analysen vurderer det som middels risiko for masseras/skred. Planbestemmelsen ivaretar dette gjennom krav til geoteknisk prosjektering av området. KD vurderer at forholdene rundt kvikkleire kan poengteres ytterligere i bestemmelsene.

KD slutter seg til de vurderingene som er gjort i ROS, og kan ikke se at det er andre hendelser som burde vært omtalt. Øvrige hendelser som ikke medfører risiko, er også begrunnet og kildehenvist. KD vurderer at ROS-analysen kan godkjennes slik den foreligger.

Økonomiske konsekvenser

Investeringsprosjektet Lysgården er behandlet av kommunestyret og ligger inn i økonomiplanen. I denne vurderingen tas det ikke stilling til kostnader knyttet til opparbeidning av andre tiltak som planen gir hjemmel for. Disse økonomiske konsekvensene må belyses og behandles når behovet for realisering er til stedet eller vedtas. Det er ikke tatt høyde for forslag i budsjett/økonomiplan. De forhold som her er grunnlag for vurdering er derfor de direkte økonomiske konsekvensene som følger av planvedtaket. Med andre ord om grunneiere som er berørt av planforslaget kan kreve innløsning eller erstatning. KD vurderer at planforslaget verken gir grunnlag for rett til innløsning etter pbl § 15-2 eller rett til erstatning for tap etter pbl § 15-3.

Bestemmelser – mindre korrektur:

Tekst som forslås tatt ut er vist med ~~overstreking~~, og tilføyinger/nye formulering med **fet skrift**:

- Planbestemmelsene må inneholde en mer detaljert nummerering for lettere/bedre å manøvrere og henviser til deler av dokumentet.
- Under 3. Bestemmelser til arealformål, - fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, må teksten endres fra felt BKS til felt BKB.
- Under 4. Bestemmelser til hensynssoner- foreslås fjernet henvisning til §11-8, som omhandler kommuneplan, ikke reguleringsplan.

- Det foreslås å bytte ut ordlyden i bestemmelsene fra «~~Midtre Gauldal kommune, Kommunalteknisk~~» med «**VA-ansvarlig i Midtre Gauldal kommune**».
- Siste setning i 5. avsnitt under 5. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring: «*I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.*» foreslås flyttet til under 3. Anleggsperioden.

Bestemmelser, endringer:

Ved krav til utbygging og rekkefølge vises det til 1. og 2. byggetrinn. Dette kan oppfattes noe upresist, i og med at området ikke er inndelt i byggefelt for å gi større fleksibilitet i utbyggingen. KD foreslår derfor at «første og andre byggetrinn» tas ut. I tillegg foreslås det å bruke «byggetillatelse» framfor rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Det foreslås samtidig å fjerne begrepet «midlertidig» under de samme rekkefølgebestemmelsene. I tillegg foreslås det enkelte, mindre endringer. Tekst som foreslås tatt ut er vist med ~~overstreking~~, og tilføyinger/nye formulering med **fet skrift**:

Under 3. Dokumentasjonskrav, Utomhusplan:

«~~Sammen med søknad om byggetillatelse rammetillatelse for første byggetrinn skal det sendes inn utomhusplan med tidsplan for ferdigstilling.~~»...

Under 3. Dokumentasjonskrav, Geoteknikk:

«~~Rapport fra geoteknisk prosjektering for sikkerhetstiltak mot skred, kvikkleire og områdestabilitet skal være ferdig før igangsettingstillatelse byggetillatelse kan gis.~~»...

Under 3, Dokumentasjonskrav, Anleggsperioden:

«~~Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting byggesøknad.~~»...

Under 4. Hensynssoner, sikringssone H140- frisisiktsone:

«**I frisisiktsone skal det være fri sikt langs veg og kryss over 0,5 m over terreng. Busker, trær, støyskjerm og gjerder som kan hindre sikten, er ikke tillatt.**»

Under 5. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring:

«~~Før det gis byggetillatelse rammetillatelse for første byggetrinn for ny bebyggelse og/eller opparbeidelse av lekeareal, skal fangvoll med høyde 2,0 meter eller fanggjerd med høyde på 2,5 m og dokumentert energikapasitet på 1250 kJ være opparbeidet.~~»

«~~Før det gis byggetillatelse rammetillatelse for første byggetrinn for ny bebyggelse innenfor sikringssone H190, skal dybde til eksisterende kulvert innenfor sikringssone H190 innmåles. Løsning for håndtering av kulvert skal godkjennes av kommunen v/kommunalteknisk. ved VA-ansvarlig i Midtre Gauldal kommune~~»

«~~Før det gis rammetillatelse byggetillatelse for ny bebyggelse, siste byggetrinn skal min. 50% av totalt antall parkeringsplasser være dokumentert løst i delvis eller helt under terreng, så framt terreng og helningsgrad tilrettelegger for det.~~»

«**Teknisk godkjent vann og avløpsplan, skal forelegges kommunen til godkjenning før byggetillatelse kan gis. Tilstrekkelig slukkevann skal sikres. Planen skal også inneholde en detaljplan for lokal overvannshåndtering, fordrøyningsløsning, overløp, flomveier samt beskrivelse av anlegg, dimensjonering og kapasitetsberegninger**»

«~~Før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetrinn for ny bebyggelse, skal gangforbindelse være opparbeidet og terreng arronderes for strøkslekeplass.~~»

Følgende bestemmelser vurderes dermed overflødig, da de dekkes av øvrige bestemmelser, og foreslås derfor fjernet:

Under 3. Vann og avløp:

~~«Teknisk godkjent vann og avløpsplan, skal forelegges kommunen til godkjenning for rammetillatelse kan gis. Tilstrekkelig slukkvann skal sikres.»~~

Under 5. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring:

~~«Før det gis rammetillatelse for 1. byggetrinn skal det foreligge en utomhusplan med tidsplan for ferdigstilling.»~~

~~«Før igangsettingstillatelse gis, skal løsning for tilstrekkelig vanntilgang godkjennes av Midtre Gauldal kommune v/kommunalteknisk.»~~

- ~~«Før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetrinn for ny bebyggelse skal terreng arronderes for strøkslekeplass.»~~

Kommunedirektørens innstilling

Formannskapet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 at detaljreguleringen for Engan (planID: 5027 2021001) sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Det settes følgende vilkår til endring av planbestemmelsene, der tekst som foreslås tatt ut er vist med øverstreking, og tilføyinger/nye formulering med **fet skrift**:

- Planbestemmelsene må inneholde en mer detaljert nummerering for lettere/bedre å manøvrere og henviser til deler av dokumentet.
- ~~«Midtre Gauldal kommune, Kommunalteknisk»~~ erstattes med **«VA-ansvarlig i Midtre Gauldal kommune»**.

Under 3. Bestemmelser til arealformål, - fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg:

- felt BKS endres til felt BKB.

Under 4. Bestemmelser til hensynssoner:

- Henvisning til §11-8, fjernes.
- Siste setning i 5. avsnitt under 5. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring: ~~«I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.»~~ flyttes til under 3. Anleggsperioden.

Under 3. Dokumentasjonskrav, Utomhusplan:

~~«Sammen med søknad om rammetillatelse for første byggetrinn~~ **byggetillatelse** skal det sendes inn utomhusplan **med tidsplan for ferdigstilling.**»....

Under 3. Dokumentasjonskrav, Vann og avløp:

~~«Teknisk godkjent vann og avløpsplan, skal forelegges kommunen til godkjenning for rammetillatelse kan gis. Tilstrekkelig slukkvann skal sikres.»~~

Under 3. Dokumentasjonskrav, Geoteknikk:

~~«Rapport fra geoteknisk prosjektering for sikkerhetstiltak mot skred, kvikkleire og områdestabilitet skal være ferdig før igangsettingstillatelse~~ **byggetillatelse** kan gis.»...

Under 3, Dokumentasjonskrav, Anleggsperioden:

«Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad-om-igangsetting byggesøknad.»...

Under 4. Hensynssoner, sikringssone H140- frisiktsone:

«I frisiktsonene skal det være fri sikt langs veg og kryss over 0,5 m over terreng. Busker, trær, støyskjerm og gjerder som kan hindre sikten, er ikke tillatt.»

Under 5. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring:

«Før det gis byggetillatelse rammetillatelse for første byggetrinn for ny bebyggelse og/eller opparbeidelse av lekeareal, skal fangvoll med høyde 2,0 meter eller fanggjerde med høyde på 2,5 m og dokumentert energikapasitet på 1250 kJ være opparbeidet.»

«Før det gis byggetillatelse rammetillatelse for første byggetrinn for ny bebyggelse innenfor sikringssone H190, skal dybde til eksisterende kulvert innenfor sikringssone H190 innmåles. Løsning for håndtering av kulvert skal godkjennes av kommunen v/kommunalteknisk. ved VA-ansvarlig i Midtre Gauldal kommune»

«Før det gis rammetillatelse for 1. byggetrinn skal det foreligge en utomhusplan med tidsplan for ferdigstilling.»

«Før det gis rammetillatelse byggetillatelse for ny bebyggelse, siste byggetrinn skal min. 50% av totalt antall parkeringsplasser være dokumentert løst i delvis eller helt under terreng, så framt terreng og helningsgrad tilrettelegger for det.»

«Teknisk godkjent vann og avløpsplan, skal forelegges kommunen til godkjennelse før byggetillatelse kan gis. Tilstrekkelig slukkevann skal sikres. Planen skal også inneholde en detaljplan for lokal overvannshåndtering, fordøyningsløsning, overløp, flomveier samt beskrivelse av anlegg, dimensjonering og kapasitetsberegninger»

«Før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetrinn for ny bebyggelse, skal gangforbindelse være opparbeidet og terreng arronderes for strøkslekeplass.»

«Før igangsettingstillatelse gis, skal løsning for tilstrekkelig vanntilgang godkjennes av Midtre Gauldal kommune v/kommunalteknisk.»

«Før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetrinn for ny bebyggelse skal terreng arronderes for strøkslekeplass.»

Saksprotokoll i Formannskapet - 17.02.2022

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtatt

Formannskapet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 at detaljreguleringen for Engan (planID: 5027 2021001) sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Det settes følgende vilkår til endring av planbestemmelsene, der tekst som forslås tatt ut er vist med overstreking, og tilføyinger/nye formulering med **fet skrift**:

- Planbestemmelsene må inneholde en mer detaljert nummerering for lettere/bedre å manøvrere og henviser til deler av dokumentet.
- «~~Midtre Gauldal kommune, Kommunalteknisk~~» erstattes med «**VA-ansvarlig i Midtre Gauldal kommune**».

Under 3. Bestemmelser til arealformål, - fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg:

- felt BKS endres til felt **BKB**.

Under 4. Bestemmelser til hensynssoner:

- Henvisning til §11-8, fjernes.
- Siste setning i 5. avsnitt under 5. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring: «*I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.*» flyttes til under 3. Anleggsperioden.

Under 3. Dokumentasjonskrav, Utomhusplan:

«~~Sammen med søknad om rammetillatelse for første byggetrinn~~ **byggetillatelse** skal det sendes inn utomhusplan **med tidsplan for ferdigstilling.**»....

Under 3. Dokumentasjonskrav, Vann og avløp:

«~~Teknisk godkjent vann og avløpsplan, skal forelegges kommunen til godkjenning før rammetillatelse kan gis. Tilstrekkelig slukkevann skal sikres.~~»

Under 3. Dokumentasjonskrav, Geoteknikk:

«*Rapport fra geoteknisk prosjektering for sikkerhetstiltak mot skred, kvikkleire og områdestabilitet skal være ferdig før igangsettingstillatelse byggetillatelse kan gis.*»...

Under 3, Dokumentasjonskrav, Anleggsperioden:

«*Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting byggesøknad.*»...

Under 4. Hensynssoner, sikringssone H140- frisiktsone:

«**I frisiktsone skal det være fri sikt langs veg og kryss over 0,5 m over terreng. Busker, trær, støyskjerm og gjerder som kan hindre sikten, er ikke tillatt.**»

Under 5. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring:

«Før det gis **byggetillatelse** ~~rammetillatelse for første byggetrinn~~ for ny bebyggelse og/eller opparbeidelse av lekeareal, skal fangvoll med høyde 2,0 meter eller fanggjerde med høyde på 2,5 m og dokumentert energikapasitet på 1250 kJ være opparbeidet.»

«Før det gis **byggetillatelse** ~~rammetillatelse for første byggetrinn~~ for **ny bebyggelse innenfor sikringssone H190**, skal dybde til eksisterende kulvert **innenfor sikringssone H190 innmåles. Løsning for håndtering av kulvert skal godkjennes av kommunen** ~~▼kommunalteknisk. ved VA-ansvarlig i Midtre Gauldal kommune~~»

«Før det gis ~~rammetillatelse for 1. byggetrinn~~ skal det foreligge en utomhusplan med **tidsplan for ferdigstilling.**»

*«Før det gis ~~rammetillatelse~~ byggetillatelse for ny bebyggelse, siste byggetrinn skal min. 50% av totalt **antall** parkeringsplasser **være** dokumentert løst i delvis eller helt under terreng, så **framt terreng og helningsgrad tilrettelegger for det.**»*

*«**Teknisk godkjent vann og avløpsplan, skal forelegges kommunen til godkjennelse før byggetillatelse kan gis. Tilstrekkelig slukkevann skal sikres. Planen skal også inneholde en detaljplan for lokal overvannshåndtering, fordrøyningsløsning, overløp, flomveier samt beskrivelse av anlegg, dimensjonering og kapasitetsberegninger**»*

*«Før det gis ~~midlertidig brukstillatelse~~ for første byggetrinn for ny bebyggelse, skal gangforbindelse være opparbeidet **og terreng arronderes for strøkslekeplass.**»*

«Før igangsettingstillatelse gis, skal løsning for tilstrekkelig vanntilgang godkjennes av Midtre Gauldal kommune v/kommunalteknisk.»

«Før det gis ~~midlertidig brukstillatelse~~ for første byggetrinn for ny bebyggelse skal terreng arronderes for strøkslekeplass.»