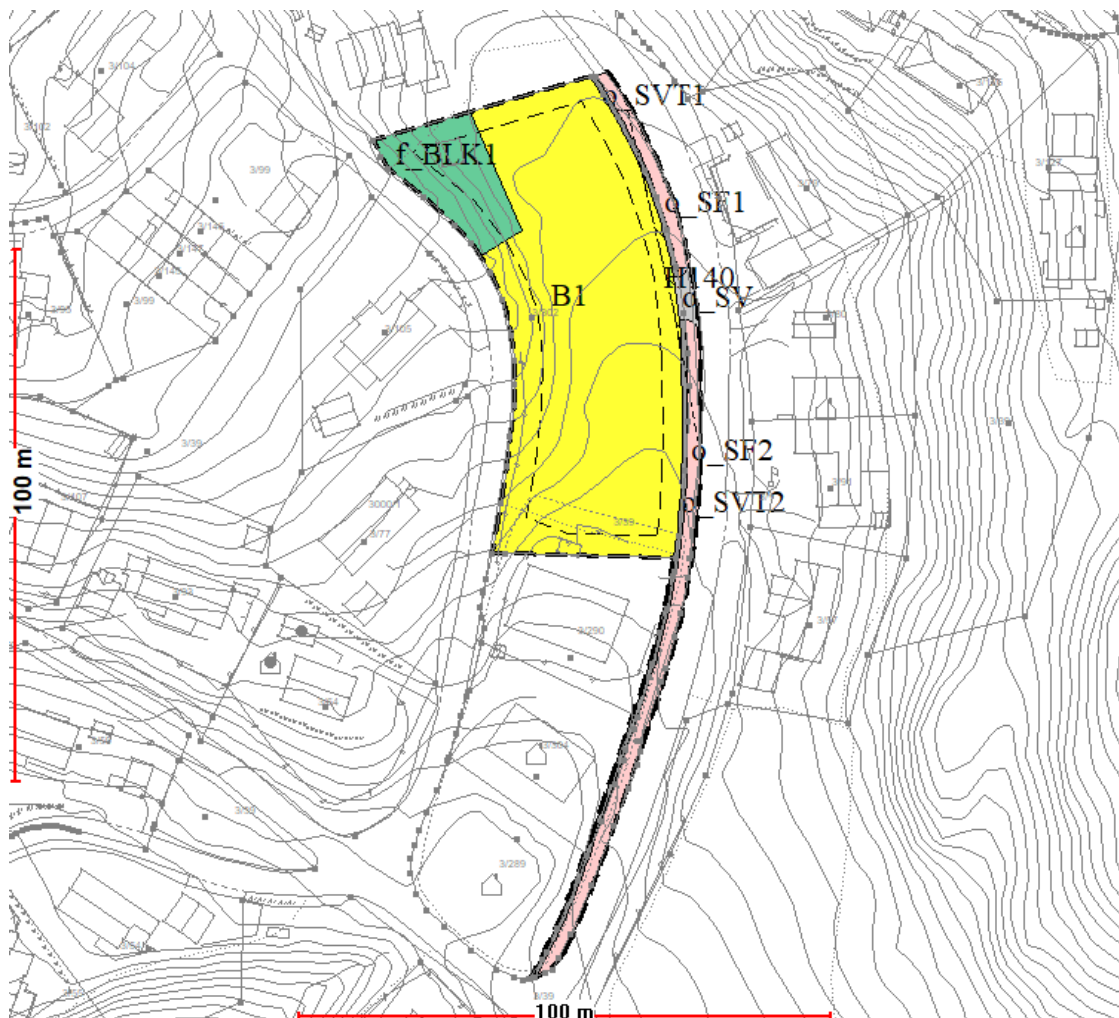


PLAN ID.: 5027 2019004  
GNR.: 3      BNR.:302

# DETALJREGULERING FOR NEDRE FRØSETLØKKJA



TILTAKSHAVER: Aune Utvikling AS

| Revisjon: | Dato:      | Bakgrunn:  | Utarbeidet av:     |
|-----------|------------|--|--------------------|
| 00        | 16.10.2020 |  | Halvard V. Straume |
| 01        | 08.12.2021 | Endringer etter høring   | Christian Bonvik   |
| 02        | 03.03.2022 | Supplering etter tilbakemelding fra kommunen, vurdering av parkering mm. | Christian Bonvik   |

| Tiltakshaver:                           | Planlegger:  |
|---|--|
| Aune Utvikling AS<br>v/ Trond Rønningen | Ikon Arkitekt & Ingeniør AS<br>v/ Halvard V. Straume<br><br>Etter 1.gangs behandling<br><br>ON Arkitekter og Ingeniører AS<br>v/Christian Bonvik |

## Innhold

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Bakgrunn.....</b>                                | <b>4</b>  |
| 1.1 Hensikt med planen .....                           | 4         |
| 1.2 Forslagsstiller og plankonsulent .....             | 4         |
| 1.3 Krav om konsekvensutredning.....                   | 4         |
| <b>2. Planprosessen .....</b>                          | <b>4</b>  |
| 2.1 Medvirkningsprosess .....                          | 4         |
| <b>3. Planstatus og rammebetingelser .....</b>         | <b>5</b>  |
| 3.1 Overordnede planer.....                            | 5         |
| 3.2 Gjeldende reguleringsplaner.....                   | 5         |
| 3.3 Tilgrensende planer .....                          | 6         |
| 3.4 Statlige retningslinjer.....                       | 6         |
| <b>4. Planområdet – eksisterende forhold .....</b>     | <b>7</b>  |
| 4.1 Beliggenhet.....                                   | 7         |
| 4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk .....    | 7         |
| 4.3 Landskap og stedets karakter.....                  | 7         |
| 4.4 Kulturminner og kulturmiljø.....                   | 8         |
| 4.5 Naturverdier.....                                  | 8         |
| 4.6 Rekreasjonsverdi og uteområder.....                | 8         |
| 4.7 Landbruk .....                                     | 8         |
| 4.8 Trafikkforhold .....                               | 8         |
| 4.9 Barns interesser .....                             | 9         |
| 4.10 Sosial infrastruktur.....                         | 9         |
| 4.12 Teknisk infrastruktur .....                       | 9         |
| 4.13 Grunnforhold.....                                 | 9         |
| 4.14 Støyforhold og luftforurensning.....              | 10        |
| <b>5 Risiko- og sårbarhetsanalyse .....</b>            | <b>10</b> |
| <b>6 Beskrivelse av planforslaget.....</b>             | <b>11</b> |
| 6.1 Planlagt arealbruk .....                           | 11        |
| 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål .....    | 12        |
| 6.2.1 Bebyggelse og anlegg .....                       | 12        |
| 6.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ..... | 12        |
| 6.3 Parkering.....                                     | 12        |
| 6.4 Universell utforming .....                         | 13        |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 6.5      | <i>Uteoppholdsareal</i> .....                                   | 13        |
| 6.6      | <i>Teknisk infrastruktur</i> .....                              | 13        |
| <b>7</b> | <b>Virkninger av planforslaget</b> .....                        | <b>14</b> |
| 7.1      | <i>Overordnet planer</i> .....                                  | 14        |
| 7.2      | <i>Landskap og stedets karakter</i> .....                       | 14        |
| 7.3      | <i>Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi</i> .....       | 14        |
| 7.4      | <i>Forhold til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven</i> ..... | 14        |
| 7.5      | <i>Rekreasjonsinteresser og uteområder</i> .....                | 14        |
| 7.6      | <i>Trafikkforhold</i> .....                                     | 14        |
| 7.7      | <i>Barns interesser</i> .....                                   | 15        |
| 7.9      | <i>Teknisk infrastruktur</i> .....                              | 15        |

## 1. Bakgrunn

### 1.1 Hensikt med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for nye flermannsboliger innenfor et eksisterende boligområde på Frøsetløkkja i Midtre Gauldal kommune.

### 1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagstiller: Aune Utvikling AS

Plankonsulent: Ikon Arkitekt & Ingeniør AS

Plankonsulent: ON Arkitekter og Ingeniører AS (etter 1.gangs behandling)

### 1.3 Krav om konsekvensutredning

Planinitiativ samsvarer med arealformål avsatt i kommunedelplan for Støren. Arealformålet vurderes å være tilstrekkelig vurdert i gjeldende kommunedelplan, og forslagsstiller vurderer derfor at planinitiativ ikke utløser krav om planprogram og konsekvensutredning iht. forskrift om konsekvensutredning.

## 2. Planprosessen

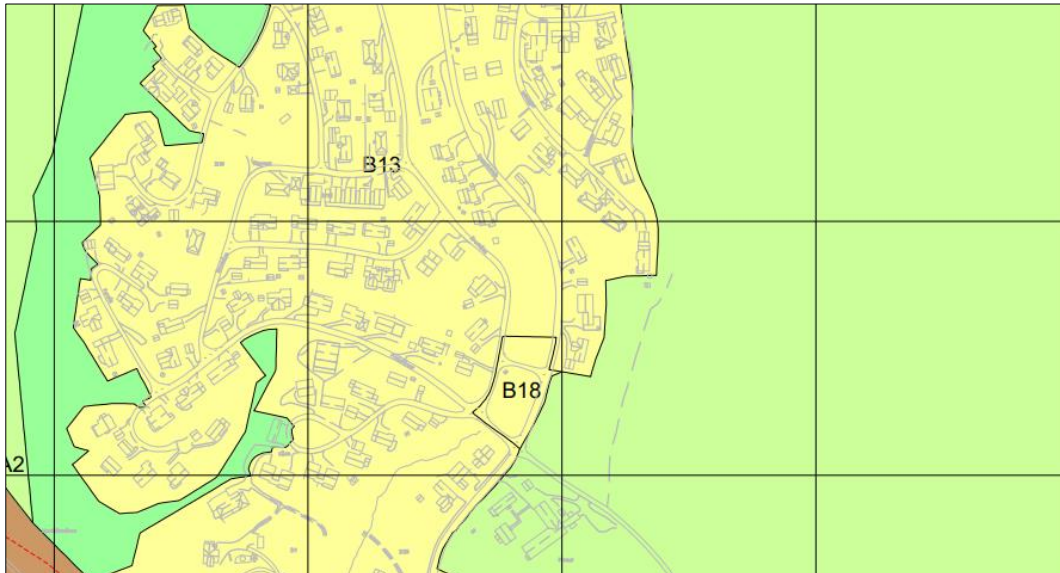
### 2.1 Medvirkningsprosess

Det ble holdt et oppstartsmøte med Midtre Gauldal kommune 29.04.2019. Varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Gauldalsposten 11.09.2019. Frist for å komme med innspill var satt til 13.10.2019. Naboer og sektormyndigheter ble varslet med eget brev. I alt kom det inn 7 innspill til planoppstart. 5 av disse var fra sektormyndigheter. De to øvrige var fra en nabo og det lokale renovasjonsselskapet.

### 3. Planstatus og rammebetingelser

#### 3.1 Overordnede planer

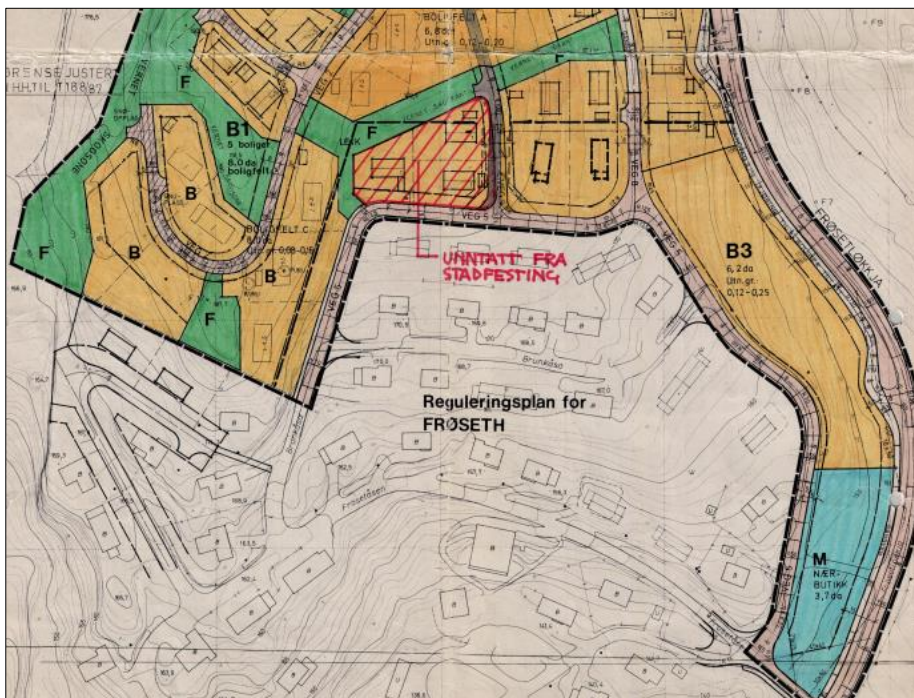
I kommunedelplan for Støren, vedtatt 24.09.2015 er området avsatt til boligbebyggelse. Kommunedelplanen for området er under rulling.



Utsnitt av kommunedelplan for Støren. Planområdet ligger like nord for B18 på kartet over. Kilde: Midtre Gauldal kommune.

#### 3.2 Gjeldende reguleringsplaner

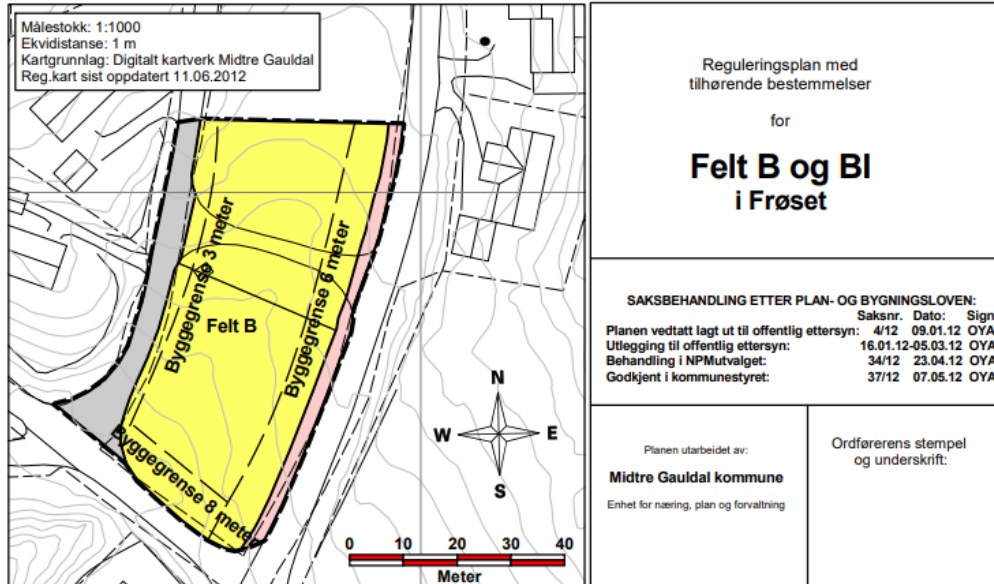
Reguleringsplan for Frøset nord, planid: 5027 1982001, vedtatt 01.04.1982. Planområdet ligger innenfor B3.



Utsnitt av reguleringsplan for Frøset nord, planID: 5027 1982001. Kilde: Midtre Gauldal kommune.

### 3.3 Tilgrensende planer

Reguleringsplan Frøset, fortetting 2 boligfelt, planID: 5027 2012003, vedtatt 07.05.2012



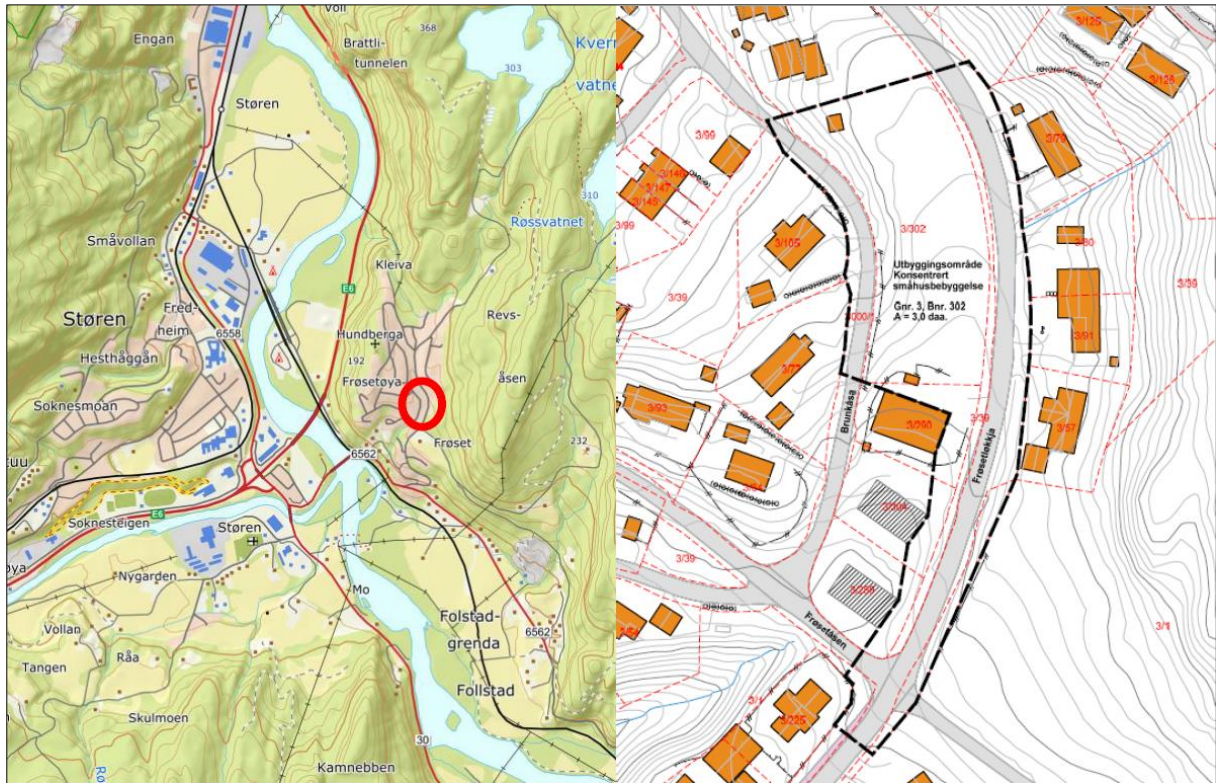
Utsnitt av tilgrensende plan, planID: 5027 2012003. Kilde: Midtre Gauldal kommune

### 3.4 Statlige retningslinjer

- Statlige planretningslinjer, rammer og føringer for utforming av reguleringsplaner.
- Statens vegvesen sin vegnormal N100
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i arealplanleggingen
- Rikspolitisk retningslinjer for universell utforming

## 4. Planområdet – eksisterende forhold

### 4.1 Beliggenhet



Kartene over viser planområdets plassering i forhold til Støren, samt plangrensen som var vist i forbindelse med oppstartsvarselet. Kilde: [www.gislink.no](http://www.gislink.no) og Ikon AS

### 4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag åpen fastmark som ikke er i bruk. De omkringliggende arealene består av boligbebyggelse, både frittliggende og konsentrert.

### 4.3 Landskap og stedets karakter

I NIJOS sin kartlegging av landskapsregioner ligger planområdet innenfor området «dal- og fjellbygdene i Trøndelag». Innenfor denne regionen varierer landskapets hovedform forholdsvis mye. Ved Støren er landskapet preget åssider, og i dalbunnen er store elveløp dominerende landskapselement. Vegetasjonen er dominert av barskog.

Planområdet ligger innenfor et eksisterende boligfelt som ligger på en terrasse over kommunesenteret. Området har gode solforhold, spesielt på ettermiddagen.



#### 4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det foreligger ikke registreringer av automatisk fredede kulturminner eller kulturminner/miljø fra nyere tid innenfor planområdet.

#### 4.5 Naturverdier

Det er ikke registrert rødlistede arter eller andre viktige naturverdier innenfor planområdet eller i tilknytning til planområdet.

#### 4.6 Rekreasjonsverdi og uteområder

Det foreligger ikke registreringer eller tegn til bruk som tyder på at området har større rekreasjonsverdi eller at området er viktig uteområde for den tilgrensende bebyggelsen.

#### 4.7 Landbruk

Planområdet er registrert som åpen fastmark og er ikke benyttet til landbruk.



I arealressurskartet (AR5) er området registrert som åpen fastmark og har ingen verdi som landbruksareal. Kilde: [www.gislink.no](http://www.gislink.no)

#### 4.8 Trafikkforhold

Kjøreadkomsten til planområdet er via Frøsetløkkja. Det foreligger ikke tall for trafikkmengden, men vegen er en samleveg for ett boligfelt. Den totale trafikkmengden er

trolig relativt lav. Det er ikke etablert fortau forbi planområdet. Det er heller ikke registrert trafikkulykker i umiddelbar nærhet til planområdet.

#### 4.9 Barns interesser

Det foreligger ikke registreringer som tilsier at barn og unge har interesser i planområdet.

#### 4.10 Sosial infrastruktur

Det er barne- og ungdomsskole på Støren. Her er det også en videregående skole. De nærmeste barnehagene til planområdet ligger også på Støren.

#### 4.12 Teknisk infrastruktur

Det ligger godt til rette for å koble seg til offentlig vann- og avløpsnett og energiforsyning. Det ligger en trafostasjon sør i planområdet.

#### 4.13 Grunnforhold

Planområdet ligger like under den marine grensen. I løsmassekart er området registrert som breelavsetning, men det er små lommer med tykk havavsetning i tilgrensende områder. ERA Geo har gjennomført grunnundersøkelser av planområdet. Prøvetaking viser at de øverste 3m av bløte masser primært består av organiske materiale og silt. Fra 3-7 m dybde viser prøvetaking lagdelte masser med siltig sand, sandig silt, og noe leire. Det er funnet organisk materiale i prøvene ned til 7 m. I posisjon E3 i skråningen nord for tomten, er det vist antatt fyll ned til 1,5 m under terreng. Deretter er tyder totalsonderinger på lagdelt masser med mektighet på ca 3 m. Under dette er det meget faste masser til berg. Vest for tomten er det løse til middels faste masser fra terreng til 2 m dybde. Under det er det boret ned til 21 m i meget faste masser uten å treffe berg.



Løsmassekart over området. oransje er breelavsetning. De blå feltene er havavsetning. Kilde: NGU

#### 4.14 Støyforhold og luftforurensning

Trafikkmengden i området er begrenset og støyforholdene vurderes som akseptable. Det er ingen kjente kilder til luftforurensning i nærområdet.

### 5 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Under følger en oppsummering av konklusjonene fra ROS-analysen. Her føres kun risiko som vil kreve avbøtende tiltak eller der behovet for tiltak må vurderes/drøftes nærmere. Det vil si risiko i gul og rød sone. ROS-analysen i sin helhet følger planen som eget vedlegg.

|                   |               |              |                        |        |              |
|-------------------|---------------|--------------|------------------------|--------|--------------|
| Svært sannsynlig  |               |              |                        |        |              |
| Meget sannsynlig  | Vann og avløp | Overvann     |                        |        |              |
| Sannsynlig        |               |              |                        |        |              |
| Mindre sannsynlig |               |              | Forurensning i grunnen |        |              |
| Lite sannsynlig   |               |              |                        |        |              |
|                   | Ufarlig       | En viss fare | Kritisk                | Farlig | Katastrofalt |

#### Konsekvenser

#### Uakseptabel risiko

##### Overvann

Planområdet ligger i en forsenkning i terrenget og er utsatt for overvann. Det må i forbindelse med planen utarbeides en rammeplan for VA som omtaler hvordan overvann skal ledes bort fra planområdet.

##### Vann og avløp

Planområder er tilknyttet vann- og avløpsnett. Det skal likevel stilles krav om at det utarbeides en rammeplan for VA i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

##### Forurensning i grunnen

Det er ikke kjent at grunnen er forurenset, men eksisterende masser er trolig gamle fyllmasser. Dersom forurensete masser blir avdekket i byggefasen må det i planen stilles krav som sikrer at disse blir håndtert iht. gjeldende forskrifter.

#### Risiko før og etter plan

Planområdet er ikke utsatt for betydelig risiko og det er ingen kjente sårbare forhold som vil bli rammet av utbyggingen. Tiltaket vil ikke tilføre nye større risiko-element. Belligheten og terrenget gjør at overvann kan bli et problem for nye boliger. Derfor må det stilles krav om at tiltak for å håndtere overvannet på en forsvarlig måte. Slike tiltak sikres gjennom en rammeplan for vann- og avløp.

**Avbøtende tiltak****Avbøtende tiltak:**

- Før det kan gis igangsettingstillatelse til utbygging skal det foreligge en rammeplan for vann og avløp. Rammeplanen skal omtale overvannshåndtering og hvordan planområdet skal tilknytte seg det kommunale vann- og avløpsnett. Krav sikres i bestemmelsene.
- Det må stilles krav i planens bestemmelser som sikrer at byggegrunnen ikke er forurenset.

## 6 Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk

| <b>Arealtabell</b>   |                    |
|--|--------------------|
| <b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>                       | <b>Areal (daa)</b> |
| 1110 - Boligbebyggelse   | 3,0                |
| <b>Sum areal denne kategori:</b>                                 | 3,0                |
|  |                    |
| <b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b> | Areal (daa)        |
| 2010 - Veg   | 0,0                |
| 2012 - Fortau (2)  | 0,5                |
| 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (2)                      | 0,1                |
| <b>Sum areal denne kategori:</b>                                 | 0,7                |
|  |                    |
| <b>Totalt alle kategorier: 3,7</b>                               |                    |

## 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

### 6.2.1 Bebyggelse og anlegg

#### **Boligbebyggelse (B1)**

Innenfor felt B1 skal etableres minimum 10 nye boenheter, fordelt på ulike flermannsboliger. Maks tillatt %BYA=40%. Maks tillatt mønehøyde er 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng, mens maks tillatt gesimshøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Boligbebyggelsen med eventuelle carporter/garasjer skal plasseres innenfor byggegrensene vist i plankartet.

Innenfor B1 tillates det å etablere trafostasjoner. Det er krav om å etablere en felles renovasjonsløsning som betjener boligene innenfor planområdet.

Snøopplag i forbindelse med brøyting skal håndteres innenfor arealformålet. Plass til dette er hensyntatt i forbindelse med utarbeidelse av situasjonsplan.

#### **Lek (BLK1)**

Det er satt av i overkant av 0,3 daa til nærlekeplass. Nærlekeplassen er sør- og vestvendt og har gode solforhold.

### 6.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### **Kjøreveg (SV)**

Område vist som o\_SV i plankartet er kjøretilkomsten til planområdet.

#### **Fortau (SF)**

Område merket som o\_SF1-2 er fortau langs Frøsetløkkja. Fortauet er regulert med 2,5 meters bredde.

#### **Annen veggrunn – teknisk infrastruktur (SVT)**

Areal vist som o\_SVT1-2 i plankartet er grøftearealet til vegen Frøsetløkkja. Arealet er regulert med 0,75 meters bredde.

## 6.3 Parkering

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

Gjesteplassene tillates etablert utenfor byggegrensen som er vist i plankartet. Kravet til parkering er noe lavere enn i kommuneplanens arealdel. Bakgrunnen for dette er at det i denne planen legges opp til leiligheter. Slike boliger har færre beboere per boenhet enn eneboliger og rekkehus, og har dermed behov for færre parkeringsplasser. Det er også

gangavstand ned til Støren som har arbeidsplasser, skoler, samt handels- og fritidstilbud. På Støren finner en også kollektivtransporttilbud.

#### 6.4 Universell utforming

Planområdet heller svakt mot sør. Arealet er ikke bratt, og en vil enkelt kunne oppnå tilfredsstillende stigningsforhold på uteområdene med tanke på universell utforming.

#### 6.5 Uteoppholdsareal

Det skal settes av minimum 50 m<sup>2</sup> til uteoppholdsareal per boenhet. Av dette arealet skal minimum 25 m<sup>2</sup> være fellesløsning. Boligene er tenkt plassert slik at private uteoppholdsareal i form av veranda og terrasse er vendt mot sørvest. Boligene vil derfor ha gode solforhold på ettermiddag og kveld.

I tillegg til uteoppholdsareal er det avsatt et areal til nærlekeplass innenfor planområdet. Plassering av nærlekeplassen er vist i plankartet.

#### 6.6 Teknisk infrastruktur

Det ligger godt til rette for å knytte seg til det offentlige vann- og avløpsnett. Dette skal gjøres i samsvar med en egen rammeplan for VA-nettet internt i planområdet som er godkjent av kommunen. Planområdet skal være tilknyttet det offentlig vann- og avløpsnett før den første boligen kan tas i bruk.

Det skal etableres et fellesanlegg for renovasjon innenfor delfelt B1. Hvis en velger å benytte nedgravde løsninger så er det et krav at tømning med kran ikke kan skje over gangfelt. Aktuell plassering av fellesanlegget skal godkjennes av ReMidt og skal fremgå av situasjonsplanen.

Det er satt av areal langs Frøsetløkkja med tanke på vintervedlikehold av veien.

## 7 Virkninger av planforslaget

### 7.1 Overordnet planer

Planen samsvarer med kommuneplanens arealdel og den tilgrensende arealbruken i området. Planområdet er vurdert som godt egnet for boligutbygging.

### 7.2 Landskap og stedets karakter

Tiltaket vil kun føre til små endringer av terrenget og vil ikke medføre endringer som påvirker overordna landskapstrekk. Landskapsendringene er knyttet til nærvirkninger ved at et åpent område bygges ned. Området som bygges ned har i utgangspunktet liten verdi som landskap og tiltakets virkning på landskapet sett under ett er vurdert som lite negativt.

Tiltaket er et fortettingsprosjekt innenfor et eksisterende boligområde og har liten virkning for stedets karakter.

### 7.3 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø med verneverdi innenfor planområdet.

### 7.4 Forhold til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Det legges til grunn at det ikke er registrert viktige verdier knyttet til naturmangfold innenfor planområdet og at det ikke er behov for ytterligere kunnskap for å kunne ta stilling til virkningen av planforslaget.

Det er lite trolig at planforslaget vil gjøre irreversibel skade på naturmangfoldet. Omfanget av utbyggingen er lite og utgjør ikke en stor belastning. En har derfor ikke sett behov for å stille krav om miljøforsvarlige teknikker eller driftsmetoder i planen. Planområdet er ut fra en totalvurdering vurdert som en god lokalisering for tiltaket. Avbøtende tiltak og dekking av kostnader for å hindre skade på naturmangfoldet er vurdert som lite relevant for dette planforslaget.

### 7.5 Rekreasjonsinteresser og uteområder

Tiltaket er ikke i konflikt med rekreasjonsinteresser. Det er i planen sikret et minstekrav til uteoppholdsareal i samsvar med kommuneplanens arealdel. Hensynet til rekreasjon og uteområdet skal derfor være ivaretatt.

### 7.6 Trafikkforhold

Tiltaket ligger mellom vegene Frøsetløkkja og Brunkåsa. Planområdet vil få tilkomst via Frøsetløkkja. Det foreligger ikke tellinger for trafikkmengden i disse vegene, men de betjener et mindre geografisk område, og den totale trafikkmengden relativt lav. Tiltaket vil ikke

medføre en stor økning i trafikken og vegnettet har god kapasitet i forhold til forventet trafikkvekst.

Det er regulert inn nytt fortau langs Frøsetløkkja som knytter seg til eksisterende fortau lengre sør. Dette vil bedre trafikksikkerheten for de myke trafikantene.

#### 7.7 Barns interesser

Det foreligger ikke registreringer som viser at barn og unge har hatt interesser i planområdet. I selve reguleringsplanen er det avsatt areal til ny nærlekeplass. Det er inntatt bestemmelser om at denne skal sikres med gjerde eller tilsvarende mot tilgrensende vei.

#### 7.9 Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger svært godt til rette for å knytte seg til eksisterende infrastruktur.