

**PLANBESKRIVELSE**

Datert 03.02.2022

**Detaljert reguleringsplan for Engan 40, gnr/bnr 45/113**

**PlanID: 5027\_2021001**

## Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn .....	3
1.1	Plankonsulent, forslagsstiller .....	3
1.2	Hensikten med planen (jfr. § 1 andre ledd bokstav l) .....	3
2	Planstatus og rammebetingelser .....	3
2.1	Overordnede planer (kommuneplaner, fylkeskommunale planer) (Jfr. § 1 andre ledd bokstav g).....	3
2.2	Kommunale overordnede vedtak og temaplaner (Jfr. § 1 andre ledd bokstav g) .....	4
2.3	Gjeldende reguleringsplaner .....	5
2.4	Planprogram/Krav om konsekvensvurdering (Jfr. § 1 andre ledd bokstav h, j og k).....	5
	Tilgrensende planer .....	5
2.5	Forholdet til/avvik fra gjeldende planer .....	5
3	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold (Jfr. § 1 andre ledd bokstav b, h og i) ...	5
3.1	Berørte eiendommer .....	5
3.2	Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet .....	6
3.3	Dagens bruk og tilstøtende arealbruk .....	6
3.4	Stedets karakter .....	6
3.5	Landskap .....	7
3.6	Kulturminner og kulturmiljø .....	8
3.7	Naturverdier .....	8
3.8	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder .....	8
3.9	Trafikkforhold .....	9
3.10	Barns interesser .....	9
3.11	Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning .....	9
3.12	Universell utforming .....	9
	Teknisk infrastruktur .....	9
3.13	9	
3.14	Støyforhold .....	10
3.15	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon) .....	10
4	Beskrivelse av planforslaget (Jfr. § 1 andre ledd bokstav c, d og e) .....	11
4.1	Planlagt arealbruk, reguleringsformål .....	11
4.2	Planlagt bebyggelse .....	12
4.3	Utbyggingsvolum og byggehøyder .....	12
4.4	Grad av utnyttning .....	13
4.5	Antall arbeidsplasser .....	13
4.6	Parkering .....	13
	Tilknytning til infrastruktur .....	13
4.7	13	
4.8	Trafikkløsninger .....	13
4.9	Uteoppholdsareal .....	14
4.10	Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon) .....	14
5	Virkninger av planforslaget (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f) .....	15
5.1	Landskap (nær- og fjernvirkning).....	15
5.2	Byform, steds karakter og viktige siktlinjer .....	16
5.3	Forhold til krav i kap.II i Naturmangfoldloven .....	16
5.4	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, eksisterende terreng og omgivelser. ....	16
5.5	Bekkeløp .....	17
5.6	Trafikkøkning, vegforhold .....	17
5.7	Beredskap og ulykkesrisiko .....	17
5.8	Barns interesser .....	17
5.9	Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett .....	17
5.10	Attraktiv og trygg tilgjengelighet ( <i>Energi- og klimahandlingsplanen, mål 3.13</i> ).....	17
5.11	Forholdet til statlige og regionale mål .....	18
6	Planprosess og innkomne innspill (Jf. § 1 andre ledd bokstav j og k).....	18
6.1	Planoppstart, medvirkningsprosess, evt. planprogram .....	18
7	Vedlegg til planen: .....	19

## 1 Bakgrunn

### 1.1 Plankonsulent, forslagsstiller

Forslagsstiller: Midtre Gauldal kommune

Plankonsulent: PKA Arkitekter  
v/Hilde Nessa  
Telefon: 959 63 122  
E-mail: pka@pka.no  
Brattørgt. 5  
7010 Trondheim

### 1.2 Hensikten med planen (jfr. § 1 andre ledd bokstav l)

Hensikten med planen er å legge til rette for den nye Lysgården, og annen næring/kontorvirksomhet/tjenesteyting med nødvendig infrastruktur, uterom, strøkslekeplass med gangforbindelse gjennom planområdet og å sikre mot flom og skred.

## 2 Planstatus og rammebetingelser

### 2.1 Overordnede planer (kommuneplaner, fylkeskommunale planer) (Jfr. § 1 andre ledd bokstav g)

*Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.*

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser.

*Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.*

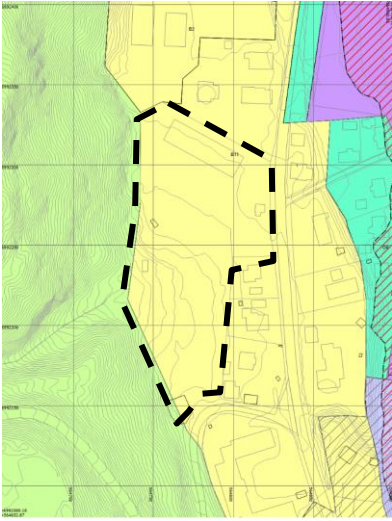
Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging.

*Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.*

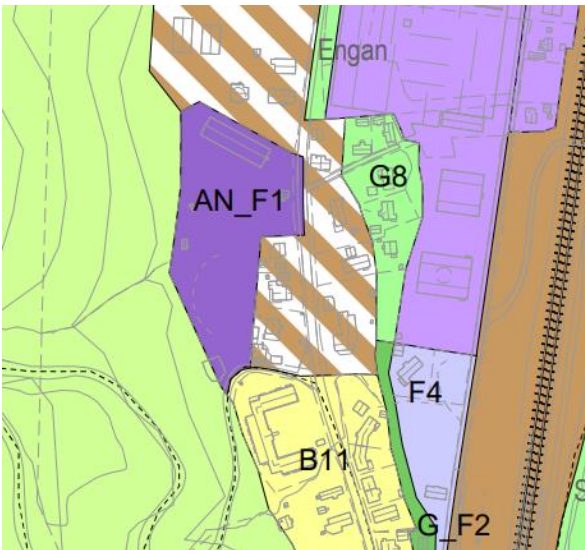
Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Gir et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

### **Kommunedelplan**

Planområdet ligger innenfor området hvor det skal utarbeides eller foreligger en delplan i kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan. Planforslaget vurderes å fravike med gjeldende kommuneplan.



Figur 1 Utklipp fra kommunedelplan Støren, PlanID 201209 datert 24.09.2015



Figur 2 Utklipp fra pågående kommunedelplan, PlanID 5027 2017007

Foreslått kommunedelplan har vært til 1.gangs behandling og er under arbeid. I denne planen ligger planområdet innenfor «næringsbebyggelse» merket AN\_F1. Kommunedelplanen tillater lager, kontor, verksteder og handel i begrenset omfang. Det må etableres en grønn sone mot Engan-tunet i sør. Tiltaket er delvis i tråd med pågående kommunedelplan.

## 2.2 Kommunale overordnede vedtak og temaplaner (Jfr. § 1 andre ledd bokstav g)

Planområdet grenser til kommunal veg. Området er del av reguleringsplan fra 1957, noe som betyr at avstandskrav fra bebyggelse til fortauskant må være minimum 7,5 m.

Området ligger innenfor temakart «Fremtidig ras- og skredfare».

### 2.3 Gjeldende reguleringsplaner



Figur 3 Utklipp av gjeldende reguleringsplan (Midtre Gauldal kommunes karttjeneste)

Området er i dag regulert til forretning/industri i nord, bolig og lekeplass i sør.

*PlanID 2005007, Reguleringsplan for Engan leir sør-lekeplass, datert 15.06.2009.* Bestemmelse tillater riving av bygninger på tomten. Det tillates ikke å føre opp nye bygninger på lekeplassområdet.

*PlanID 2009007, REGULERINGSPLAN FOR STØREN SENTRUM NORD, UTARBEIDET 04.09.2003.* I områdene M1 skal bygningene ha forretnings- / kontorvirksomhet i 1.etasje. Øvrige etasjer (inklusive loft) kan også nyttes til boliger.

Planområdet utgjør totalt ca. 11,6 daa. Området regulert til forretning-/kontorvirksomhet er ca. 7,2 daa og området regulert til lekeplass 4,4 daa.

2.4 Planprogram/Krav om konsekvensvurdering (Jfr. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)  
Planforslaget samsvarer med arealformål avsatt i pågående kommunedelplan for Støren. Arealformålet vurderes å være tilstrekkelig vurdert i konsekvensutredning tilknyttet gjeldende kommunedelplan, og forslagsstiller vurderer derfor at planen ikke utløser krav om planprogram og konsekvensutredning iht. forskrift om konsekvensutredning.

#### Tilgrensende planer

Det er ingen pågående reguleringsplaner i nærområde.

### 2.5 Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Planen vurderes i strid med gjeldende kommunedelplan, men i henhold til pågående delplan for området, som vil erstatte gjeldende kommunedelplan når den er vedtatt. Føringer fra pågående delplan for området legges derfor til grunn i samråd med kommunen. Grønn sone mot Engantunet i sør videreføres ikke som et krav i ny plan, men planforslaget er ikke til hinder for at deler av tomt mot sør får et grønt preg. Grøntdrag mot nabobebyggelse i øst sikres derimot i foreslått plan.

## 3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold (Jfr. § 1 andre ledd bokstav b, h og i)

### 3.1 Berørte eiendommer

Berørte eiendommer er Engan 40 (gnr/bnr 45/113)

### 3.2 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger på vestsiden av dalen nord for Støren sentrum. Avstand til Støren stasjon er ca. 250 meter. Tomten avgrenses av Engan (kv1072) og eneboligtomter i øst og frområde/Rasvoll i vest.

Tomten gnr/bnr 45/113 er på ca. 12,1 daa.

### 3.3 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Tomten er i dag preget av asfalterte flater, rester etter brakkeby fra 2.verdens krig med grunnmurer og en slitt brakke nord på planområdet. Området i vest er preget av bratt skogsterreng avsatt til LNRF-område. Tilgrensende tomter i øst er avsatt til eksisterende boligbebyggelse.

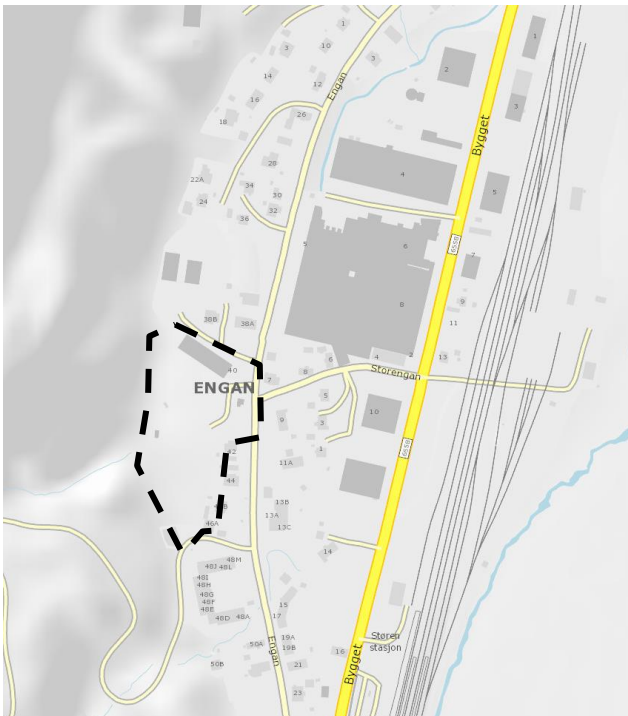
### 3.4 Stedets karakter



Figur 4 En bildesekvens fra boligvegen Engan

Planområdet ligger i et område med blandet typologi. Eneboliger, leilighetsbygg, noen eldre gårds-/driftsbygninger og større industribygg i tilknytning til fylkesveg «Bygget» (fv 6558). Boligene har saltak og kledning i tre med ulik farge. Mønehøyde fra planert terreng er ca. 9 meter. Mønehøyder til eksisterende eneboliger øst for planområdet spenner fra c +81,5 – c +83,25.

Bebyggelsen ligger i varierende avstand til veien «Engan». Hekker og gjerder omskaper, på noen parti, veien til en hagebyggate. Denne grønne kantsonen gir karakter til veien.



Figur 5 Fotavtrykk/BYA for bebyggelse i området

Fotavtrykket for bebyggelsen i nærområdet har stor variasjon. Anlegget til Norsk Kylling AS, som nå er flyttet, utgjør det største arealet og er et lavt bygg med stor utstrekning. Mot fylkesveg «Bygget» ligger flere åpne parkeringsplasser med spredt bebyggelse.

Frem til 2011 var det 4 brakker på tomten. Historiske bilder viser at disse ble revet i løpet av 2010-2011. I dag er det bare en brakke igjen på tomta som bærer preg av tidens tann, og dårlig vedlikehold. Brakka er delvis isolert, og er brukt av ulike foreninger/klubber.



1956



1963



2010



2016

### 3.5 Landskap

Planområdet heller mot øst og terrenget faller ca. 9 meter fra kote + 80 til kote + 71 fra retning vest til øst/nordøst. Det renner en liten bekk midt på planområdet som har skapt en nedsenkning i landskapet. Bekken ligger ca. 1 meter ned i landskapet ved innløp og det er ikke registrert videre hvor dypt denne ligger under tomten. Kulverten krysser tomten diagonalt mot nord. Ifølge beskrivelsen av lokalbefolkningen, er bekken tørr det meste av året med unntak av perioder med snøsmelting.



Figur 6 Bekk som har skapt nedsenkning i landskapet- vises på ortofotoet til venstre.

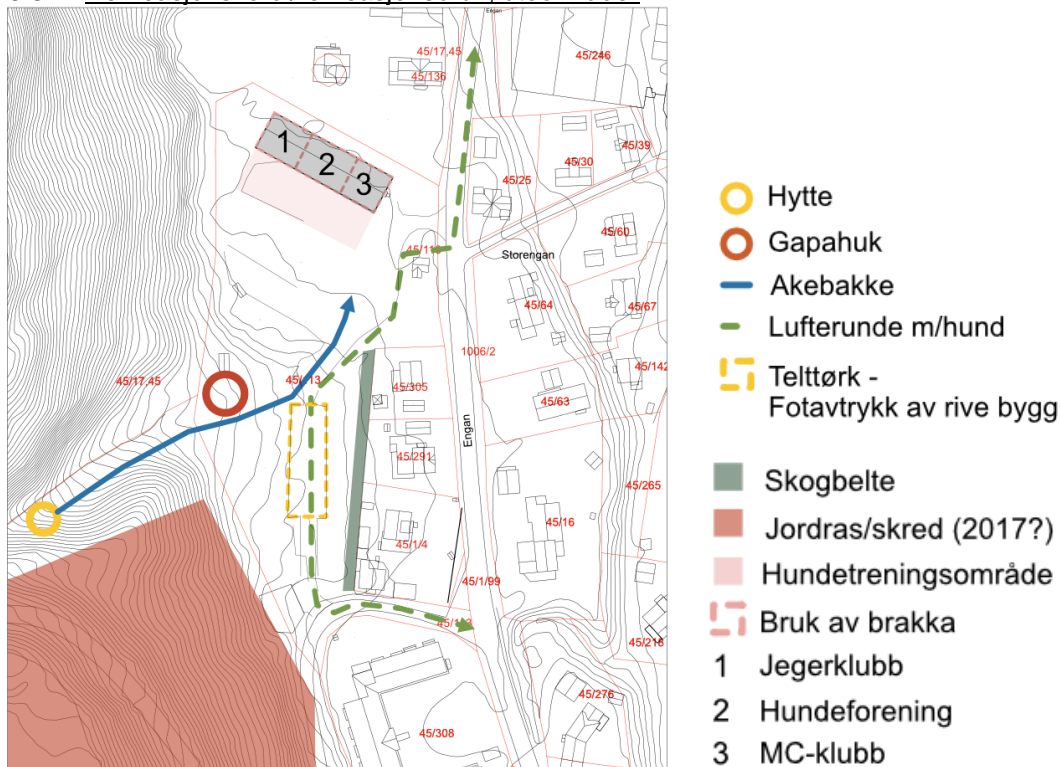
### 3.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er pdd. ikke registrert eksisterende kulturminner på eller direkte tilgrenset planområdet. «Brakka» er oppført av tyskerne under krigen, men er ikke vurdert som kulturminne.

### 3.7 Naturverdier

Det er ikke registrert naturverdier på tomten.

### 3.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder



Figur 7 Skisse over innspill fra eksisterende bruk (fra medvirkningsmøte 15. september 2021)

Mellom de asfalterte/gruslagte områdene er det grønne arealer og skog. Hundeforeningen, som leier lokaler i «brakka», bruker området sør for brakka, i tillegg til området som helhet til trening av hunder. Om sommeren blir gresset klippet på deler av tomten. Området blir brukt som turområdet og lek i skogen. Vinterstid blir deler av tomten brøytet og brukt til samme formål som sommerstid; til turer og lek som aking.



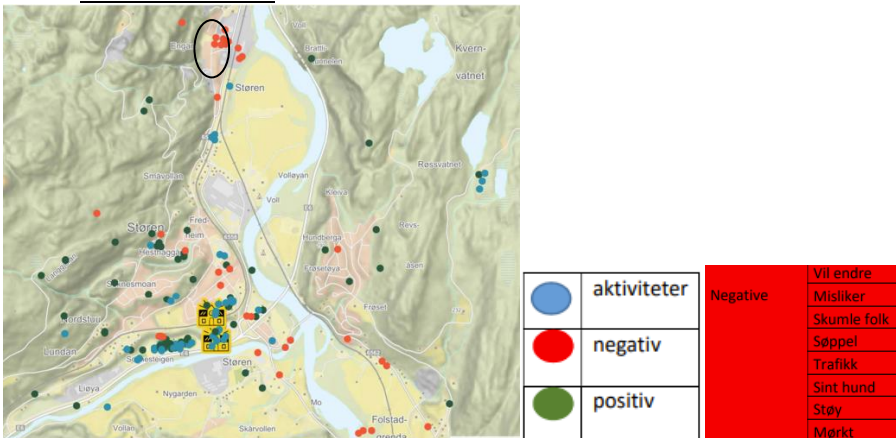
### 3.9 Trafikkforhold

Vegen Engan har en bredde på 5,5m uten fortau. Det finnes pr. i dag en avkjørsel i nordøst som leder inn til tomten. Øst for avkjørsel går en snarveg til fylkesvegen «Bygget» og «Storengan». I dag er området snarvegen fører til i øst, en stor asfaltert flate uten definerte soner for myke trafikanter.



Figur 8 Snarveg for myke trafikanter til «Storengan».

### 3.10 Barns interesser



Figur 9 Registreringer fra barnetråkk (5 klasse) nov. 2017

Kart hentet fra Barnetråkk utført av 5. og 10.klasse ved Støren barne- og ungdomsskole viser flere negative registreringer nær planområdet i øst. Området Stasjonsgata – Engan får i hovedsak negative registreringer med skumle folk, søppel, mørkt og område som er ønskelig å endre.

### 3.11 Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning

Ikke relevant grunnet regulering til næring.

### 3.12 Universell utforming

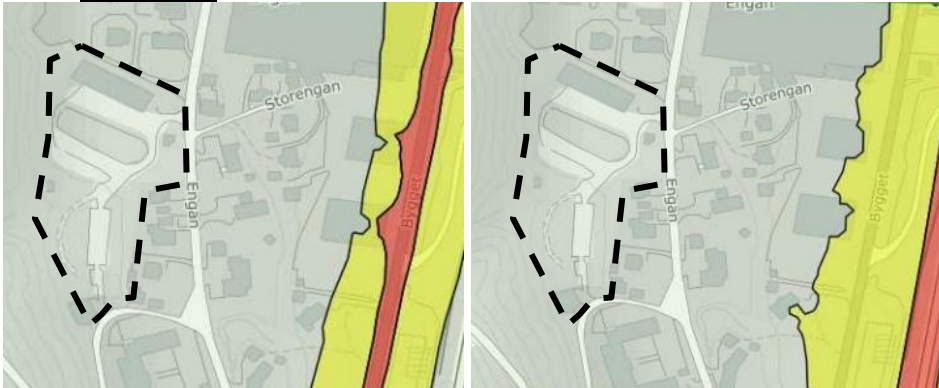
Tomten har en terrengforskjell på 9 meter fra vest til øst. Universell utforming vil være en utfordring på deler av tomten.

### 3.13 Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger ikke innenfor regionalt konsesjonsområde for fjernvarme.

Eksisterende vannledninger går inn på tomten i nordre del av planområdet. Her ligger vannforsyningsledning og overvannsledning. I sør krysser vannforsyningsledningen avkjørsel mellom Engan 46 og Engan 48.

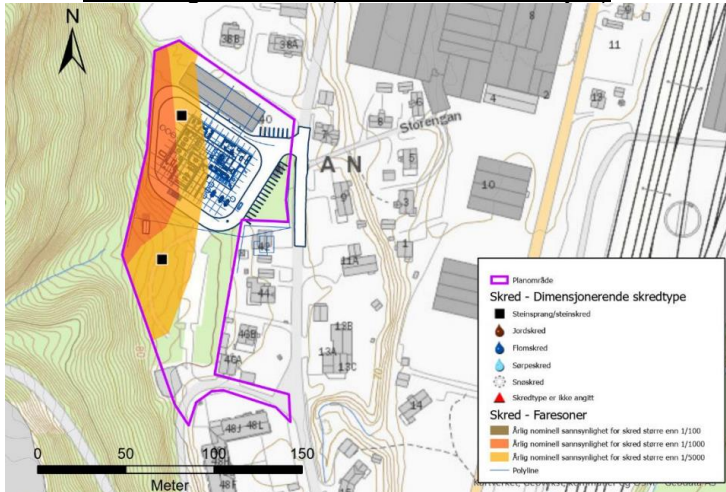
### 3.14 Støyforhold



Figur 10 Støy fra fylkesveg til vestre, støy jernbane til høyre

Støykart viser at støy ikke berører tomten fra fylkesveg eller jernbane.

### 3.15 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)



Figur 11 Hensynssoner (faresoner) for planområdet Engan Leir for alle skredtyper. (Geoteknisk rapport datert 03.07.2020)

Planområdet ligger inne i aktsomhetssone jord- og flomskred samt i utløpsområde for steinsprang. Grunnen er registrert som elve- og bekkavsetning. Planområdet ligger under marin grense, noe som medfører en risiko for marin leire. Det er utført geoteknisk rapport, datert 03.07.2020, som viser til behov for avbøtende tiltak for å ivareta sikkerhetskrav mot skred i prosjekt med tanke på steinsprang.

I forbindelse med potensielt økt nedbør anbefales det at grøfter og stikkrenner renskes ofte slik at akkumulering av materiale minimeres ved ekstremnedbør og drenering i området fungerer som planlagt. Tilstrekkelig vedlikehold av bekken i rør forutsettes, og planen sikres til å ikke være til hinder for en senere gjenåpning av bekk, skulle det bli nødvendig.

Bortsett fra skred og klimaendringer er det ikke registrert eksisterende forhold ved tomten som krever tiltak.

#### 4 Beskrivelse av planforslaget (Jfr. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

##### 4.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

<b>Arealformål</b>	
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	<b>Areal (daa)</b>
1801 - Boligforretning	0,1
1824 - Næring/tjenesteyting	10,4
<b>Sum areal denne kategori:</b>	10,4
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	<b>Areal (daa)</b>
2011 - Kjørveg (2)	0,6
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (2)	0,4
<b>Sum areal denne kategori:</b>	1,0
<b>§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</b>	<b>Areal (daa)</b>
3030 - Turdrag (2)	1,0
<b>Sum areal denne kategori:</b>	1,0
<b>Totalt alle kategorier: 12,4</b>	

Figur 12 Arealtabell

Det foreslås å regulere området til næringsbebyggelse/tjenesteyting med nødvendig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Det avsettes krav til område for lek/friareal og gangforbindelse. Planen er ikke til hinder for en senere gjenåpning av Søstu-bekken, med tilhørende hensynssone.



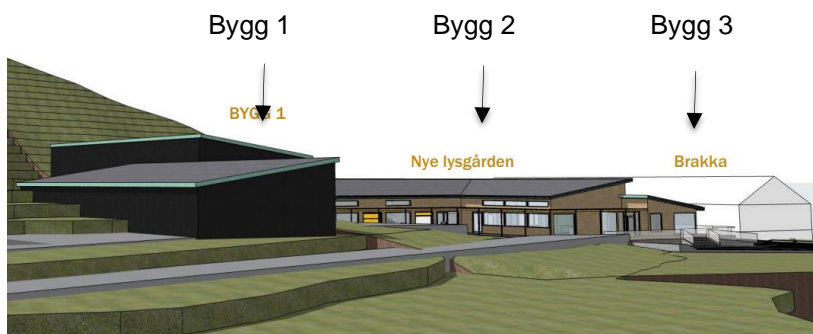
Figur 13 Skisse av situasjon med utbygging

#### 4.2 Planlagt bebyggelse

Det planlegges opptil 3 bygg innenfor planområdet. Brakka står slik den er i dag med mulighet for rivning på et senere tidspunkt, uavhengig av resten av planlagt utbygging. Det sikres nok areal til å kunne etablere et bygg i 2 etasjer med tilsvarende fotavtrykket til brakka dersom den rives.

Det foreslås nybygg med pulttak liggende parallelt med veg og brakke i nord. Det planlegges tilkomst med liten lastebil inn på tomten. I tillegg sikres et areal til lek/friområde og en gangforbindelse for mye trafikanter fra sør til nord gjennom tomten.

Bebyggelsen er planlagt med minimum 6 meters avstand fra nabobebyggelse i sør og øst for å sikre en viss avstand til boligbebyggelsen, i tillegg legges det inn arealer for å imøtekomme behov om lekeplass/friområde for boligene i nærområdet.



Figur 14 Perspektiv hvor brakka bevares

Pulttak er én skrånende takflate og en takform som kan tilpasses omgivelsene.. Det er en utforming som kan skape fine rom med varierende takhøyde, gode lysforhold og utsikt. Skråtakformen med to skråtakflater som møtes i mønet kan gi en moderne tilpasning til eksisterende typologi i område som består hovedsakelig av saltak. flatt tak tillates ikke.

#### 4.3 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Foreslått bygningsvolum vil variere fra 1-3 etasjer.

#### 4.4 Grad av utnyttning

Det planlegges en utnyttelse for hele planområdet på maksimalt 3900 m<sup>2</sup> (ikke inkl. parkering på terreng, delvis eller under terreng).

#### 4.5 Antall arbeidsplasser

Den nye Lysgården planlegges for 23 brukere i tillegg til 6 ansatte. Kontorbygg har mulig leietaker med ønske om cellekontor, noe som vil gi rundt 28-35 arbeidsplasser. Brakka forblir slik den er i dag, men planen åpner for noe høyere utnyttelse (1400 m<sup>2</sup> BRA) dersom den rives. Til sammen vil planlagt tiltak gi 28-60 nye arbeidsplasser i tillegg til 6 arbeidsplasser tilknyttet nye Lysgården dersom nytt bygg også blir kontorbygg.

#### Bomiljø/bokvalitet

Planlagt bebyggelse har hensyntatt plassering for å gi minst mulig skygge på boligene i øst. Formålsgrensen mot øst sikrer minimum 6 meter mellom tomtegrense mot ny bebyggelse.

Nytt tjenesteytingsformål åpner for tjenesteyting på tomten. Byggene har gode muligheter til å sikres øst og sørvendt solforhold. Området har ikke støyproblematikk, og både boliger og uterom vil være sikret tilfredsstillende støyforhold ihht. Veileder T-1442/2021.

#### 4.6 Parkering

Parkeringsnorm for kontor (gjeldende KPA) er 2 p-plass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA kontor som utgjør et krav på maksimalt totalt 52 p-plasser. Parkeringsnorm tilknyttet den nye Lysgården har krav om 2 p-plass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA eller 1 p-plass pr. ansatt. Dette gir totalt 62 p-plasser med fordeling 10 p-plasser for den nye Lysgården og 52 p-plasser for annen kontorvirksomhet/tjenesteyting. Planen sikrer 62p-plasser som maksimal parkeringsdekning for planområdet.

Minimum 50% av parkeringsplasser for hele området skal være delvis eller helt under terreng. Dette sikres ved siste byggetrinn. Ladestasjon for El-bil for 50% av p-plassene sikres i planen.

Det stilles krav til 2 p-plasser for sykkel pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. Det gir et samlet krav på 72 p-plasser for sykkel for skissert situasjon. Min 30% skal være under tak.

#### 4.7 Tilknytning til infrastruktur

Avfallsløsning løses innomhus på egen grunn. Den nye Lysgården vil ha eget system for henting av avfall tilknyttet virksomheten.

Eksisterende kum (3815) nordøst for planområdet kan tilkobles, men anbefales utskiftes siden alder på kummen er snart 25 år. Det må gjøres en vurdering mot prosjektering ang. tilstrekkelig vanntilgang i kum 3815 for slukking.

#### Eksisterende kulvert

Det er uvisst hvor dypt eksisterende kulvert ligger. Dagens trasè må sees på endret iht. planlagt bebyggelse. Planen sikrer innmåling av kulverten før rammetillatelse gis for å gi et bedre grunnlag for håndtering av denne.

Planen sikrer en sone med 12 meter ut til hver side av dagens trasè for kulverten, for at planen ikke skal være til hinder for en gjenåpning av denne på et senere tidspunkt. Dimensjonene for hensynssone er basert på Oslo kommunes avstandskrav fra bygninger til bekk/sideløp. I det tilfelle en senere opparbeidelse endrer traseen er det sikret tilsvarende krav til adgang og vedlikehold med lik avstand for den nye trase.

#### 4.8 Trafikkløsninger

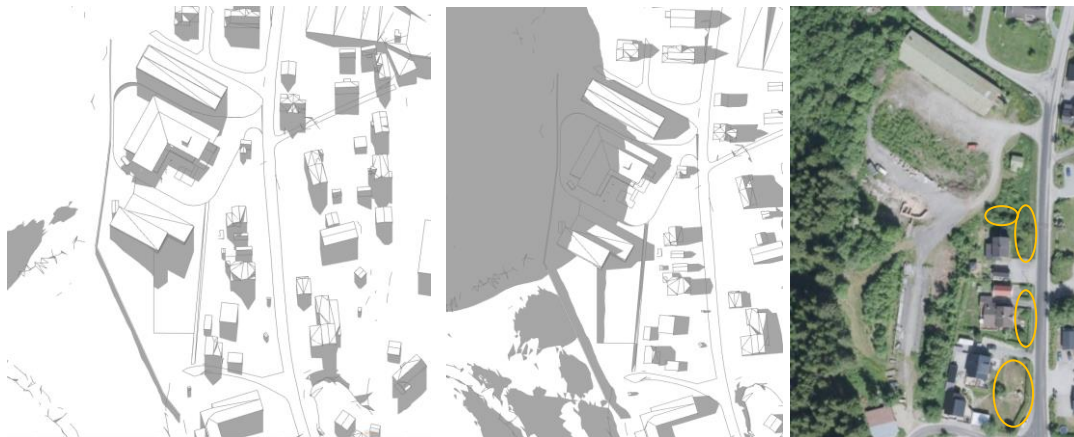
Innkjøring fra Engan sikres i planforslaget. Frisikt skal ivaretas. Avstandskrav på 15 meter fra kommunal veg ivaretas ved formålsgrenser. Innkjøringspunkt er plassert i dialog med veg-

konsulent, og pil i kart har en toleranse 5 meter fra plassering i kart for å sikre optimalisering i detaljeringsfasen. Planforslaget sikrer en tilrettelagt gangforbindelse mellom sør og nord.

Innkjøring fra sør videreføres til ny plan. Dersom ikke begge adkomstene beholdes og hele området skal bebygges i henhold til planlagt utnyttelse, kan internvei på tomten måtte krysse trasè for kulvert/bekkeløp og kunne være til hinder for åpning av bekk. Planen sikrer avkjørsel i tråd med statens vegvesens vegnormer, og sikrer ivaretagelse av friskt og adkomst for brann- og redningskjøretøy. Tilrettelegging for gjennomkjøring fra adkomst i nord til adkomst i sør tillates ikke.

#### 4.9 Uteoppholdsareal

Ny bebyggelse vest for eksisterende boliger, vil påvirke minimalt for solforhold på uterom tilknyttet boligene.



Figur 15 solforhold ved vår/høstjevndøgn vist kl. 15.00 til vestre og 23.juni kl. 18.00 til høyre. Flyfoto med markert plen/uterom til høyre

Sol og skyggestudier viser at eksisterende uterom for boligene blir minimalt berørt siden primæruoterom vurderes å være mot sør og øst grunnet terrenghøyde i bakkant av tomten som skygger for sola i vest.

Området sikrer en gangforbindelse mellom Engan Vel og nye Lysgården.

#### 4.10 Turdrag

Det foreslås et 6m bredt turdrag langs hele planområdet mot øst og 4 meter mot nord, med hensikt å sikre forbindelse for myke trafikanter og en buffersone mellom fremtidig bebyggelse og naboene.

#### 4.11 Overvann

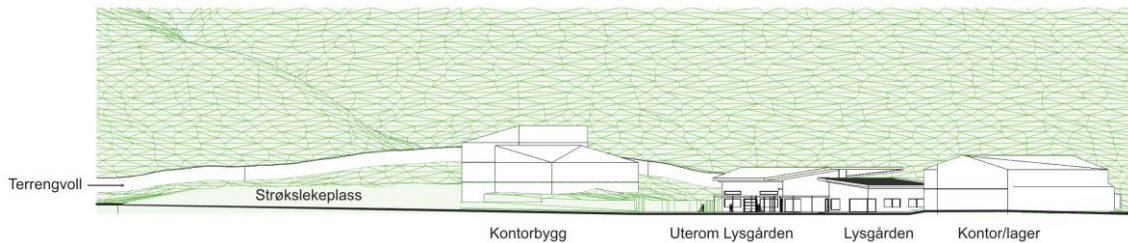
Overvannsløsning er sikret etter tre trinn strategien, med vekt på lokal håndtering, og er sikret opparbeidet før fremtidig tiltaket kan tas i bruk, med løsning prosjektert krevet godkjent av kommunalteknisk. Det er lagt inn påslag for å hensynta klimaendringene.

#### 4.12 Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)

Risiko i forbindelse med tiltaket vil i første rekke knytte seg til skredfare, og avbøtende tiltak er sikret etablert før søknad om ramme for øvrige tiltak, samtidig som at planen setter av fleksibilitet for plassering og arealbehov for sikkerhetstiltak, noe som vil redusere virkning for konsekvenser vesentlig. Det skal ikke være mulig å ta i bruk tiltak innenfor planområdet uten et prosjektert og gjennomført sikkerhetstiltak som fangvoll eller fanggjerd av tilstrekkelig kapasitet. Sikringszone sikrer adgang til vedlikehold av bekken, og løsning for håndtering av bekk i kulvert skal godkjennes av Midtre Gauldal kommune som vilkår for gjennomføring. Bestemmelser sikrer krav til dokumentasjon for trafiksikkerhet for gående under anleggsperioden og økt trafikk til området. Grunnundersøkelser og vurdering av områdestabilitet skal medfølge ved igangsettingstillatelse.

## 5 Virkninger av planforslaget (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

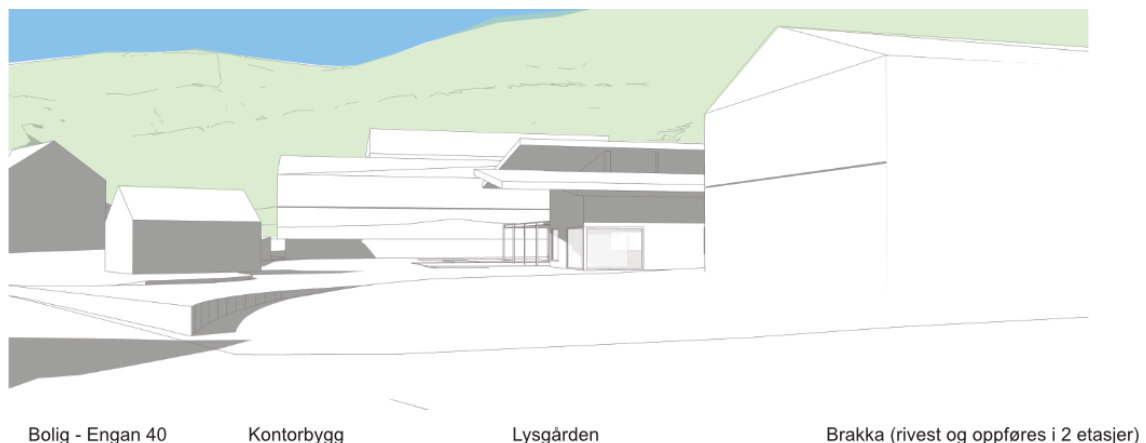
### 5.1 Landskap (nær- og fjernvirkning)



Terrenget i bakkant vil være dominerende selv med bebyggelse i forkant. Planlagt tiltak er med skrå pulttak som gir et moderne uttrykk tilpasset eksisterende typologi i område som består hovedsakelig av saltak. Pulttaksformen gir mer fleksibilitet i forhold variasjon av antall etasjer innenfor samme bygning.



Figur 16 Illustrasjon fra "Engan" sør. Engan 48 ligger i forkant av bildet til høyre.



Figur 17 Perspektiv fra øst ved adkomst.

Tiltaket vil føre til endringer av terrenget, men legger opp til at terrengforskjellen kan tas opp i bygg (i form av sokkel/p-kjeller) eller mot fangvoll. Tiltak vil gjøre mindre endringer på overordnet landskapstrekk. Landskapsendringene er knyttet til nærvirkninger ved at et åpent uteområde bebygges. Tiltaket legger opp til bevaring av grønne områder i form av

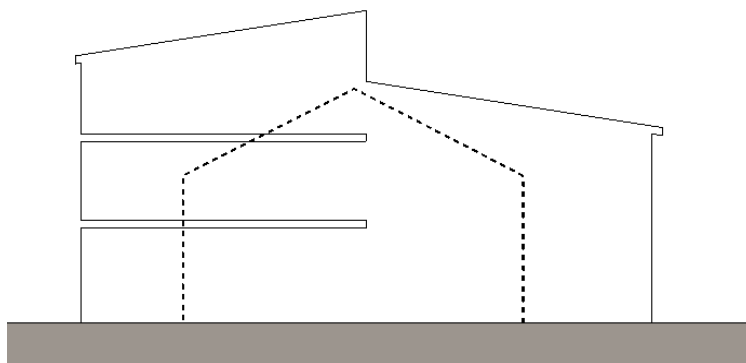
minimumskrav til strøkslekeplass, i tillegg til en gangforbindelse. Videre sikrer turdrag i planforslaget et ubebygd areal mot boliger i øst. Planforslaget er ikke til hinder for anleggelse av en grønn sone mot Engan Vel i sør. Området som bebygges har i utgangspunktet liten verdi som landskap og tiltakets 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.

#### Fangvoll

Fangvollen vil ha en landskapsvirkning i form av en inntil 2,5 meter høy terrengvoll eller gjerde.

#### 5.2 Byform, steds karakter og viktige siktlinjer

Foreslått typologi er tilpasset i takform og karakter til tilgrensende bebyggelse som er en blanding av eneboliger og eldre driftsbygninger/gårdbygninger i 1-3 etasjer.



Figur 18 Eksisterende brakke vist med stiplet linje. Foreslått bygg (Høyest bygg mot sør vist med hel strek.)

Byggene plasseres med nødvendig avstand for å sikre gode sol- og lysforhold til og mellom bygg. Byggene kan plasseres parallelt med eksisterende brakke for å slippe inn sol fra sørøst- og sør-vest (normal arbeidstid) som gir gode dagslysforhold.

#### 5.3 Forhold til krav 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. Området har vært i bruk til brakker under krigen og er allerede berørt. Nytt tiltak vil føre til noe mindre vegetasjon, men det vurderes som liten risiko 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 dekning av kostnader for å hindre skade på naturmangfoldet er vurdert som lite relevant for dette planforslaget.

#### 5.4 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, eksisterende terreng og omgivelser.

Det foreslås 3 bygg med pulttak/saltak i 1-3 etasjer for å tilpasses eksisterende bygningsmiljø. Tiltaket vil bidra til en blanding av boliger og kontorvirksomhet i området og bidra til liv rundt husene gjennom hele dagen. Det åpnes for bruk av sambruk av den nye Lysgården med tilhørende adkomsttorg, med noe mer aktivitet rundt tomten enn i dagens situasjon. Lokale støyskjermingstiltak fra vedkapp tillates ved behov. Generelle regler med ro etter 23.00 vurderes tilstrekkelig iht. støykrav for planlagt tiltak.

Planforslaget kan tillate offentlig eller privat tjenesteyting, men tomten og utnyttelse vil begrense hvilke typer tjenesteyting som kan komme. I et allerede eksisterende bo-område vil tjenesteyting kunne være et tilskudd for økt mangfold og aktivitet her, også på dagtid. Ved nedleggelse av Kyllingfabrikken vil det være behov for transformering og tenke nytt rundt lokalområdet. Krav om



strøkslekeplass vil bidra til å trekke også beboere fra området for opphold og lek. Turdrag og lekeområder vil bidra positivt med tanke på økt folkehelse for beboerne i området.

#### 5.5 Rivning av brakka

Nord på tomta står en brakke fra krigen. Denne er den siste brakka på tomten i en rekke på 5 som sto igjen fra 2. verdenskrig. Denne er ikke registrert som kulturminne i noe karttjeneste, men har en verdi i form av identitet og historie. Brakka blir brukt til lager og av foreninger, men har begrenset bruk grunnet manglende universell utforming, isolering og fukt i kjeller. En istandsetting av denne er veldig krevende, og det er usikkert hvilket bruksområde den vil kunne få dersom den restaureres. På bakgrunn av totale vurderinger åpner planen for rivning av denne. Det oppfordres til å inkludere areal til leie av lokalforeninger i området i nye bygg, selv om dette ikke er noe planen sikrer.

#### 5.6 Bekkeløp

En gjenåpning av bekken kan bli et estetisk og fint innslag i det nye planområdet om det blir gjennomført, og kan med god planlegging passe godt inn i det nye landskapet og ny bebyggelse. Det vurderes likevel at konsekvensene ved gjenåpningen er betydelig større enn fordelene og anbefales ikke av COWI. Det vil kreve omfattende endringer og tilpasninger for planlagte bygg på området, omfattende sikkerhetstiltak med tanke på lekeplass og uteområder, og både nye og eksisterende infrastruktur må legges i kulvert under nytt bekkeløp. Fangvoll vil måtte krysse bekkeløp for å sikre mot steinsprang langs hele området mot vest. Denne vil være til hindre for et sammenhengende landskapsrom med bekkeløp fra fjellsiden i vest og til tomten.

#### 5.7 Trafikkøkning, vegforhold

Planforslaget vil skape rundt 40 ÅDT, kjt/d som vurderes å ha en marginal effekt på trafikk situasjonen slik den ser ut i dag. Trafikksikkerheten langs tilgrensende veger vurderes som godt nok, og det er ikke behov for noen tiltak for myke trafikanter. Gangforbindelse gjennom tomten fanges ikke opp av noe fortau i forlengelse av forbindelsen, men vil bli en mulighet for å gå tur over tomten. Det oppfordres og bygge videre på gode gangforbindelser i området ved videre planlegging av området som helhet.

#### 5.8 Beredskap og ulykkesrisiko

Adkomst dimensjoneres for liten lastebil og tilrettelegges for utrykningskjøretøy. Tilrettelegging for gjennomkjøring tillates ikke.

#### 5.9 Barns interesser

Planen sikrer en strøkslekeplass, som et samlingspunkt i Engan, som i dag ligger et stykke unna andre samlingspunkt som barnehage, nærbutikk og skole. Gangforbindelse i tilknytning til lekeplass og uterom for nye Lystgården sikres opparbeidet i første byggetrinn. Nye Lysgården planlegger opptil 360m<sup>2</sup> uterom - et adkomsttorg i tilknytning til bygget. Dette arealet vil også være til barn og unges interesse.

Tiltaket vurderes positivt med tanke på barns interesser for området. Barn, unge og voksne i Engan får en lekeplass hvor de kan møtes, i tillegg til snarveg gjennom området.

#### 5.10 Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett

Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn ved planlegging og utbygging på tomta.

#### 5.11 Attraktiv og trygg tilgjengelighet (*Energi- og klimahandlingsplanen, mål 3.13*)

Tiltaket ligger ca. 250 m fra Støren stasjon. For reisende til området med kollektivtrafikk, vil tiltak langs vegen «Bygget» øke trafikksikkerheten for myke trafikanter i området. Tiltak vurderes ikke nødvendigvis for gjennomføring av planlagt tiltak i Engan Leir, men bør fremmes i videre utvikling av Engan som helhet.

### 5.12 Forholdet til statlige og regionale mål

Planen vurderes i henhold til ABC- prinsippet, omtalt i pågående kommunedelplan, til å falle inn under et C-område. Planen legger opp til en utnyttingsgrad på bakgrunn av tomtas kompleksitet i form av skredfare/fangvoll, bekkeløp/kulvert og tilgrensende boligbebyggelse.

Planlagt arealbruk vil bidra til en variert sammensetning av formål innenfor samme område. Bedriften tilknyttet den nye Lysgården er i liten skala og vil ikke tiltrekke tungtrafikk utover en tømmerbil i måneden og passer godt i et delt område hvor det er planlagt kontor/mindre bedrifter og boliger langs «Engan». Kontor og tjenesteyting vil tiltrekke aktivitet i et område med boliger på dagtid. Dette vil kunne bidra til et mer levende område gjennom hele døgnet. Siden området ligger nært Støren stasjon vurderes planen som positiv iht. IKAP hvor Støren stasjon er pekt ut som en av 6 stasjoner som prioriteres for satsning på videre utvikling av stasjonsområder med arbeidsplasser, handelsetablering og boliger.

## **6 Planprosess og inntømme innspill (Jf. § 1 andre ledd bokstav j og k)**

### 6.1 Planoppstart, medvirkningsprosess, evt. planprogram

Samråd- og medvirkningsprosess og varsling om planoppstart vil bli avholdt etter de krav som stilles i PBL.

Det ble holdt et oppstartsmøte med Midtre Gauldal kommune 21.05.2021. Varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Gauldalsposten onsdag 07.06.2021 og Trønderbladet 09.06.2021. Frist for å komme med innspill var satt til 19.08.2021. Naboer og sektormyndigheter ble varslet med eget brev. I alt kom det inn 11 innspill til planoppstart. 6 av disse var fra offentlige høringsinstanser. De 5 øvrige var fra naboer og berørte.

#### Medvirkningsmøte

Det ble invitert til og avholdt medvirkningsmøte i Støren Kulturhus 15.09.2021. Referat fra møte se vedlegg 03 innspill med tilbakemelding.

## **7 Vedlegg til planen:**

- Vedlegg 01: Kopi av varslingsdokument, datert 07.07.2021
- Vedlegg 02: Kopi av innkomne innspill samlet
- Vedlegg 03: Innspill med tilbakemelding
- Vedlegg 04: Situasjonsplan, datert 02.02.2022
- Vedlegg 05: ROS-analyse, datert 02.02.2022
- Vedlegg 06: Teknisk forprosjekt VA, datert 05.10.2021 (COWI)
- Vedlegg 07: Trafikknotat, datert 22.10.2021 (COWI)
- Vedlegg 08: Skredvurdering, datert 03.07.2021 (SWECO)