

## Saksframlegg

<b>Arkivnr. L12</b>	<b>Saksnr. 2016/3859-14</b>	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø	92/17	28.08.2017
Utvalg for næring, plan og miljø	123/17	18.09.2017

Saksbehandler: Kristine Bye

### 1648\_2016019\_Rp\_Soknes1ogKalvtrøa6\_1gangsbehandling\_Høring

#### Dokumenter i saken:

- |   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| 1 | I | Anmodning om oppstartsmøte for reguleringsplan - Soknes 1 og Kalvtrøa 6 - Støren   | Multiconsult AS                               |
| 2 | I | Fwd: Anmodning om oppstartsmøte for reguleringsplan - Soknes 1 og Kalvtrøa 6, Støren   | Multiconsult                                  |
| 3 | U | Revidert oppstartsmøte   | Multiconsult                                  |
| 4 | I | Reguleringsplan Soknes 1 og Kalvtrøa 6 - varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid   | Multiconsult                                  |
| 5 | I | Innspill - Reguleringsplan - Soknes 1 og Kalvtrøa 6 - Hallgeir Morten Røttum og Mary Sofie Granøien  | Hallgeir Morten Røttum og Mary Sofie Granøien |
| 6 | I | Uttalelse om oppstart av reguleringsplanarbeid for reguleringsplan for Soknes 1 og Kalvtrøa 6 - kopi av brev til Multiconsult              | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag                  |
| 7 | I | Vedrørende varsel om igangsetting av arbeid med reguleringsplan i Midtre Gauldal kommune - Kalvtrøa 6 - 7290 Støren                        | Multiconsult AS                               |
| 8 | I | Svar - Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Soknes 1 og Kalvtrøa 6  | Opplysningsvesenets fond                      |
| 9 | I | Svar på varsel om igangsetting av arbeid - Reguleringsplan - Soknes 1 og Kalvtrøa 6 - gbnr 45/1 og 45/42 - Støren i Midtre Gauldal kommune | Statens vegvesen - Region midt                |

10	I	<b>Reguleringsplan for Soknes 1 og Kalvtrøa 6 - oversending av privat planforslag</b>	<b>Multiconsult AS</b>
11	I	Detaljreguleringsplan for Soknes 1 og Kalvtrøa 6 - oversending av privat planforslag	Multiconsult AS
12	U	Bekreftelse på mottatt reguleringsplanforslag - Soknes 1 og Kalvtrøa 6	Multiconsult v/Sissel Enodd
13	I	<b>Reguleringsplan for Soknes 1 og Kalvtrøa 6 - oversending av reviderte plandokumenter</b>	<b>Multiconsult</b>
14	S	1648_2016019_Rp_Soknes1ogKalvtrøa6_1gangsbehandling_Høring	

(Vedleggene er markert med **fet** skrift).

## Ingress

Førstegangsbehandling av reguleringsplan Soknes 1 og Kalvtrøa 6.

## Saksopplysninger

Multiconsult har oversendt justert forslag til detaljregulering for Soknes 1 og Kalvtrøa 6, den 13.07.2017. Oversendelsen inneholder følgende dokumenter:

- Plankart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS – analyse
- Støyrapport
- Illustrasjonsplan for Soknes
- Illustrasjonsplan for Kalvtrøa

## Bakgrunn for planarbeidet

### Planprosessen så langt

*Oppstartsmøte* ble avholdt mellom konsulent, tiltakshaver og representanter fra kommunen den 16.12.2016.

*Melding om oppstart* ble kunngjort i Trønderbladet den 22.12.2016. Frist for uttalelse ble satt til 24.01.2017.

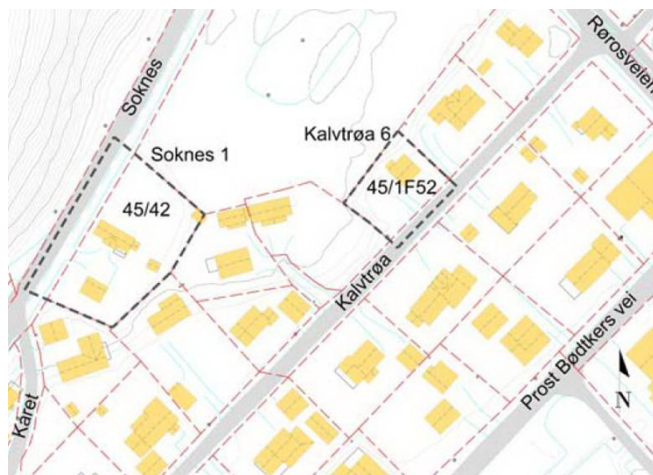
### Planlagt tiltak

Formålet med reguleringsarbeidet er å legge til rette for boligbygging på Støren. Soknes 1 skal reguleres til boligbebyggelse med tre etasjer og parkeringskjeller med 18 boenheter, mens Kalvtrøa 6 skal reguleres til boligbebyggelse med parkering i underetasjen og boliger i to etasjer med 6 boenheter.

Eiendommene har adkomst fra kommunale veger, og hele planområdet utgjør til sammen et areal på 3,3 daa.



Figur 1 Oversiktskart over det aktuelle planområdet.



Figur 2 Avgrensning av planområdet er vist med sort, stiplet linje.

### Planområde

Området ligger på Støren, i området Kalvtrøa og Basmoen. Planområdet består i dag av eksisterende bebyggelse med gårds plass og hage.

Den nye bebyggelsen vil ikke berøre markerte høydedrag og landskapsilhouetter. Ny bebyggelse skal legges langs vegene, med retning nord – øst. Begge tomtene er tilnærmet flate, men ligger med 2-3 meter høydeforskjell i tomtas og byggenes lengderetning, slik at kjeller/sokkel tas opp av naturlig terreng.

Feltet skal inneholde:

- |                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| • Boligbebyggelse – blokkbebyggelse | 2,14daa |
| • Renovasjonsanlegg                 | 0,01daa |
| • Lekeplass                         | 0,15daa |
| • Veg – offentlig                   | 0,31daa |
| • Veg – annen                       | 0,09daa |
| • Gatetun                           | 0,17daa |
| • Gang- og sykkelveg                | 0,23daa |
| • Annen veggrunn – grøntområde      | 0,16daa |

### Planforutsetninger

Planområdet omfattes av kommunedelplan Støren og reguleringsplan Basmoen og Kalvtrøa.

I kommunedelplan Støren ligger begge eiendommene innenfor område avsatt til boligbebyggelse B4 med følgende bestemmelser:

- Gjeldende plankart ID 1967004. Deler av området er erstattet av nye planer. Bestemmelsene i kommunedelplanen gjelder foran reguleringsplanen.
- Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bygningers byggelinje.
- Boligtype: Småhusbebyggelse, kjede, rekke, flermannsbolig, tunstruktur.
- Byggehøyde: 3 etasjer, inkl. sokkel/kjeller og loft.
- Utnyttingsgrad inntil: % BYA =40% men minst 4 boenheter pr. daa
- Min. MUA (minste uteoppholdsareal) pr. enhet:50m<sup>2</sup>, hvorav min.25m<sup>2</sup> i fellesløsning ved 4 eller flere enheter.
- Parkeringskrav bil: 1,5 + 0,5 gjest, fortrinnsvis i fellesløsning i kjeller.
- Avfallsløsning: Felles samlepunkt. Nedgravd skal vurderes. Frittstående private dunker tillates ikke.

Gjeldende plankart er reguleringsplan Basmoen og Kalvtrøa. Her ligger Soknes 1 som offentlig bebyggelse/sentrumsformål, mens Kalvtrøa 6 som boligområde.

### **Medvirkning og merknader til planoppstart**

Oppsummering og vurdering av innspill er presentert i planbeskrivelsen.

Regulanten har ved oppstartsvareselet innhentet følgende kommentarer/merknader:

*Naboene Bente og Knut Fagerbekk (gbnr 45/322) og Nabo Hallgeir Morten Røttum og Mary Sofie Granøien (gbnr 45/319) skriver at Kalvtrøa er per i dag et rolig strøk, som i det alt vesentlige er bebygd med eneboliger fra etterkrigstiden. Midtre Gauldal kommune har tradisjonelt vært opptatt av å bevare områdets karakter og egenart. I kommunedelplan Støren av 2.juni 2014 med planbestemmelser og retningslinjer er det også fremhevet at det ved utbygging og fortetting skal legges vekt på god tilpasning til eksisterende bygningsmiljø, områdets karakter mv. Av lokale og norske bygghistoriske grunner bør det også fortsatt legges til rette for at Kalvtrøa- området bevares slik det framstår i dag.*

Det opplyses om at Kalvtrøa 6 ønskes regulert til boligbebyggelse med parkering i under-/første etasje og boliger i to etasjer over med seks til åtte boenheter. Ut fra denne beskrivelsen, mulighetene for å etablere en egnet innkjøringsrampe til den planlagte parkeringsløsningen og antatte grunnforhold i det aktuelle området, framstår det som klart at det i realiteten tenkes oppført en boligblokk som vil gå over tre etasjer på vår naboeiendom. Tiltaket vil dermed bryte med områdets øvrige arkitektoniske utforming, og innebære en vesentlig forringelse av områdets karakter og egenart. Tiltaket vil være i strid med kravene til god tilpasning til eksisterende bygningsmiljø som fremhevet i planbestemmelsene 1.1.6 d, og punkt 1.1.10 b. Alene av den grunn bes kommunen om å avslå søknader knyttet til reguleringsarbeidet og gjennomføring av det planlagte tiltaket.

Kalvtrøa 6 er en liten tomt på kun 762,8 kvm. Tomten framstår ut fra sin størrelse som uegnet for bebyggelse av en slik art som det nå søkes lagt opp til. Oppføring av en slik blokk med 6-8 boenheter vil føre til at vesentlig del av tomten blir bebygd areal. Tillatt utnyttingsgrad inkludert parkering er 40 %.

Planbestemmelsene fastsetter at ny bebyggelse skal følge eksisterende bygningers byggelinje. Både av den grunn og for å kunne få gjennomført et prosjekt i denne størrelsesorden på en så liten tomt, er det fare for at det forsøkes ført opp en bygning som vil gå svært nær nabogrensene. Byggverk skal ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under fire meter (jf. pbl § 29-4).

Ved byggeprosjekt skal det sikres tilstrekkelig med uteareal på den ubebygde tomten til lek, rekreasjon og gjesteparkering.

Det bemerkes også at begrepet «vesentlig fortetting» i kommunedelplansammenheng betyr fortetting med mer enn fire boenheter per dekar. En vurdering av fortetting skal sees i sammenheng med omkringliggende bebyggelse, områdets karakter, tilgang til grønt- og lekeområder, adkomstforhold og trafikksikkerhet.

Med tanke på at Kalvtrøa- området ikke har etablert lekeområde, gjesteparkering mv er det viktig at det påses at prosjekter som igangsettes i dette området tilfredsstiller kravene til lekeplasser, uteoppholdsareal, parkering mv.

I foreliggende tilfelle framstår det som klart at utbygger ikke vil være i stand til å tilfredsstille krav som oppstilles for ubebygde deler av tomten. For eksempel: minst 150 kvm leke- og uteoppholdsareal per boenhet og parkeringskravet på 1,5 + 0,5 for gjesteparkering.

Vi finner også grunn til å advare mot at det tillates en utnyttelse av eiendommen som i realiteten vil innebære at det vil bli (gjeste-) parkering langs veien i Kalvtrøa. Parkering langs veien vil være til hinder for fremkommeligheten for bl.a. utrykningskjøretøy, snømåking mv. Det stilles også spørsmål om veien tåler ytterligere trafikale belastninger, især i den størrelsesorden som en gjennomføring av det planlagte prosjektet vil innebære.

Oppføring av bygg vil innebære andre ulemper for eiere av Kalvtrøa 6 (gbnr 45/319). Dersom det tillates oppført et bygg over tre etasjer, vil dette ha store negative virkinger for solforholdene. Mulighetene for soling, rekreasjon, uteliv mv. vil med dette bli sterkt forringet. Manglende solforhold vil også påvirke eiendommens markedsverdi i negativ retning.

*Mattilsynet* har ikke registrerte private vannforsyningssystemer i området.

Mattilsynet har følgende faglige råd til mottatte melding om planoppstart: Løsning for vannforsyning og avløp løses med tilkobling til eksisterende anlegg i området. Det er en forutsetning at ledningsnett som berører planområdet er tilstrekkelig dimensjonert med tanke på økt vannleveranse i området. Dette avklares med vannverkseier – Midtre Gauldal kommune.

Nye bygg i planområdet må sikres tilfredsstillende løsning for sikring mot tilbakeslag.

Eventuell konflikt med tekniske installasjoner for drikkevannsforsyning og behov for omlegging av ledningsnett avklares med vannverkseier i byggeplan.

*Opplysningsvesenets fond* skriver at de er grunneiere av gbnr 45/1/52 (Kalvtrøa 6).

Kontakt mellom Ovf og fester er i dag næring. Ovf vil ikke godta salg av seksjoner eller annet til selveiere.

Vi gjør oppmerksom på at etablering av ett boligsameie/seksjonering må ha samtykke fra oss.

*Fylkesmannen i Sør – Trøndelag* skriver følgende:

Det oppgis at området er på ca. 2,7 daa totalt. Dette gir en samlet boligtetthet på 9-10 b/daa, noe som langt på vei imøtekommer kravene i kommunedelplan Støren.

Fylkesmannen er opptatt av effektiv arealbruk i sentrale utbyggingsområder. Dette vil bidra til å sikre omkringliggende jordbruksområder og naturområder i et langsiktig perspektiv. For å sikre en arealutnyttelse iht. intensjonene, er det viktig at det innarbeides minimumskrav til antall enheter i bestemmelsene. Fylkesmannen forutsetter at en slik bestemmelse imøtekommer tetthetskravene i overordnet plan.

Planområdet ligger i et etablert boligområde. Det er viktig å sikre gode boforhold og Fylkesmannen viser til at både T-1442/2012: Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, og T-1520: Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen, har egne kapitler som omhandler bygge- og anleggsdrift. Fylkesmannen ber om at grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 4 i T-1442/2012 legges til grunn ved utarbeidingen av reguleringsplanen.

Det bør innarbeides tiltak/virkemidler for mest mulig å forebygge utslipp av klimagasser. Det bør også vurderes tiltak for mer effektiv energibruk og miljøvennlige energiomlegging, jf.

Statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommune og jf. kommunens klima- og energiplan.

I planforslaget bør det følge med beskrivelse og tiltak for overvannshåndtering.

Alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§8-12 (nml §7).

Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS – analyse) i tråd med PBL § 4-3 og viser til DSB sin veileder “samfunnssikkerhet i arealplanlegging”. ROS – analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk bindende på andre måter.

I den videre planprosessen må de relevante folkehelse tema vurderes og ivaretas. Tema som bør vurderes er trafikksikkerhet, elektromagnetiske felt fra høyspentlinjer og tilgang til idrettsanlegg og sosiale møteplasser.

Fylkesmannen minner om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessige areal for lekeområder for barn og unge, og at dette tas inn i rekkefølgebestemmelsene. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktiviteter vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema.

Fylkesmannen og Sør – Trøndelag fylkeskommune har begge ansvar for å ivareta universell utforming i planleggingen.

*Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)* viser til referat fra oppstartsmøtet at kommunen krever at forhold til geoteknikk og grunnforhold vurderes/avklares i forbindelse med planarbeidet.

Det er positivt at kommunen krever dette avklart i forbindelse med selve planarbeidet og at dette ikke utsettes til byggesak. Dette er i tråd med kravene til PBLs § 4-3 og vil også bidra til å oppfylle de senere kravene som sikker byggegrunn mot naturfare i TEK 10s kap7/PBLs §28-1.

*Envina IKS* skriver følgende:

Krav til adkomst og krav til kjørbare vei: Det skal være fri kjørebanebredde på minimum 3,5 meter, fri høyde på 4,0 meter. Det må være god sikt, og det må være tilgjengelig og stor nok snuplass i tilknytting til plassen for renovasjon. Veien må tåle lastebil i henhold til kjøretøyforskriftens kategori N3.

Avfallsløsninger for Soknes 1:

Her vil det bli 2 stk. felles bakkeplasserte containere hvis antallet blir under 20 stk. Hvis antall boenheter blir over 20 vil det bli nedgravde containere. Begge løsningene bør plasseres sentralt ved f.eks. innkjøringen til feltet. Ved tømning av containerne brukes det bil med kran. Denne krever en stopp plass på siden av containerne som ikke hindrer trafikken eller fotgjengere. Det må være 9 meter fri høyde over plassen. Det bør settes opp hindringer så biler ikke kan kjøre på containerne.

Avfallsløsning for Kalvtrøa 6:

6-8 boenheter vil gi en felles avfallsløsning med store plastbeholdere hvis alle boenhetene er tilnærmet lik i størrelse. Beholderne må plasseres ved innkjøringen til boligene. Det må være fast dekke under beholderne.

Plassering av oppsamlingsenhetene:

Alle oppsamlingsenhetene må plasseres på et plant underlag, slik at de ikke gir hygieniske ulemper eller er til annen sjenanse for andre, hverken ved oppbevaring eller i forbindelse med tømning.

Oppsamlingsenheten skal være klargjort for henting og plassert åpent/uhindret slik at avstanden til kjørbar veg på tømmedagen ikke overstiger 5 meter, målt fra vegkanten.

Vinterstid skal adkomsten være ryddet og om nødvendig strødd.

*Sør – Trøndelag fylkeskommune* viser til at arealbruken vil være i tråd med kommunedelplan Støren og ikke komme i konflikt med allmenne friluftsjnteresser.

Sør – Trøndelag fylkeskommune er positiv til fortetting, 20 boenheter er imidlertid mye på bare 1,8 daa. Vi frykter at dette vil gå ut over bokvalitet/bomiljø.

I kommuneplanens bestemmelse pkt. 1.2.1 står det bl.a: «I eksisterende boligområder som er uregulert tillates maks % BYA =30 og maks mønehøyde 9m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Parkering skal inngå i beregning av bebygd areal». Vi minner om at god tilgjengelighet (universell utforming) skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

Så vidt vi kan se fra kulturminneregisteret, er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Selv om dette registeret er noe mangelfullt, vurderer vi det til å være relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike.

*Statens vegvesen* skriver at de på nåværende tidspunkt ikke har merknader til varsel om igangsetting av reguleringsplanarbeidet.

## **Planens innhold**

Det planlagte feltet skal inneholde:

- *Boligbebyggelse – blokkbebyggelse*

Eiendommene gbnr 45/42 og 45/1/F52, reguleres for oppføring av blokkbebyggelse, områdene BBB1 og BBB2. Planområdet ligger sentrumsnært og arealene utnyttes derfor effektivt. Soknes 1 skal bebygges med 16 boenheter (fra str 68m<sup>2</sup> – 102m<sup>2</sup>), med boliger i 3 etasjer og parkeringskjeller. Kalvtrøa 6 bebygges med 6 boenheter (på 55m<sup>2</sup>), med boliger i 2 etasjer og parkeringskjeller/sokkel.

Område avsatt til boligbebyggelse er totalt på 2,14 daa.

- *Parkering*

Det er krav om at det skal etableres minst 1,5 parkeringsplass for bil og 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet. Det meste av parkeringskravet er forutsatt dekket i parkeringskjeller. Minst 5% av parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt funksjonsevne og minst 20% av parkeringsplassene skal være forberedt for lading av ladbare kjøretøy.

Soknes 1 skal ha 30 parkeringsplasser, 18 boder og fellesbod i parkeringskjeller. Kalvtrøa 6 skal ha 7 parkeringsplasser og 6 boder i parkeringskjeller.

- *Renovasjon*

Det skal etableres nedgravde containere på Soknes 1. Disse skal plasseres i areal som reguleres til renovasjonsanlegg, ved nedkjøring til parkeringskjeller.

For Kalvtrøa 6 skal det etableres felles avfallsløsning med store plastbeholdere. Det skal tilrettelegges fast dekke sentralt ved innkjøringen til området.

Område avsatt til renovasjonsanlegg utgjør til sammen et areal på 0,01 daa.

- *Uteoppholdsareal og lekeplass*

I kommunedelplan Støren stilles det krav til at det etableres minst 50m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet, der minst halvparten av arealet skal være fellesarealer. Uteoppholdsarealer forutsettes løst innenfor BBB1 og BLK på Soknes 1. BLK skal reguleres til lekeplass.

Innenfor BBB2 og BLK skal det minimum opparbeides en felles lekeplass for barn under 6 år på 50m<sup>2</sup>.

Området avsatt til lekeplass utgjør til sammen et areal på 0,15 daa.

- *Veger*

Kjøreadkomst til BBB1, Soknes 1, er forutsatt med avkjørsel og nedkjøring til parkeringskjeller fra den kommunale vegen Soknes, i nordvestre hjørne av tomta. Dette arealet reguleres til veg.

Kjøreadkomst til BBB2, Kalvtrøa 6, forutsett fra den kommunale vegen Kalvtrøa, Avkjørsler er regulert med piler og kjøreareal er forutsatt løst innenfor byggeområdet.

- *Gatetun*

Det er avsatt et område på 0,17 daa som reguleres til gatetun, for blant annet renovasjonsbiler på Soknes 1.

- *Gang – og sykkelveg*

Eksisterende gang- og sykkelveg langs Soknes reguleres til offentlig gang- og sykkelveg. Dette utgjør et areal på 0,23 daa. Det skal etableres et skille mellom gang- og sykkelvegen og kjørebanelen i vegen Soknes.

- *Annen veggrunn – grøntareal*

Areal utenfor vegkant, som inngår i veggrunnen, reguleres til offentlig veggrunn – grøntareal. Området avsatt til annen veggrunn – grøntareal utgjør til sammen et areal på 0,16 daa.

### Hensynssoner

- *Sikringssone friskt*

Nødvendig sikt for avkjørsler er vist med frisktsoner. Innenfor frisktsonen i vegkryss må en minst oppfylle kravet om at det skal være friskt i en høyde av 0,5 meter over toppdekke på tilstøtende veg. Arealet innenfor frisktsonen må ikke nyttes slik at slikt blir hindret på noen tidspunkt.

### Rekkefølgekrav

- *Utomhusplan*

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent utomhusplan.

- *Samtidig ferdigstilling av uteareal og lekeplass*

Utomhusareal og lekeplass skal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan for de ulike byggetrinnene før det gis midlertidig brukstillatelse og ferdigsattes for nye bygg.



- *Krav til anleggsfasen*

Miljødirektoratets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T – 1442/2012, legges til grunn for miljøforhold i anleggsfasen.

Viser til planforslaget for ytterligere informasjon.

## **Vurdering**

### Plankart og planforslag

Kommunen oversendte et mangelbrev til regulanten der det blant annet ble etterspurt et mer detaljert plankart. Dette er imøtekommet, og plankartet viser nå områder avsatt til boligbebyggelse, renovasjonsanlegg, lekeplass, veg, gatetun, gang- og sykkelveg, samt annen veggrunn – grøntareal. Plankartet er oversiktlig og gir et tydelig bilde av hva områdene tenkes brukt til.

Regulanten har i planforslaget gitt en god beskrivelse av hva som ønskes gjennomført, dagens forhold og konsekvenser av planforslaget. Rådmannen ser at regulanten har skrevet feil PlanID på planforslaget. Dette må endres til 16482016019.

### Risiko og sårbarhetsanalyse

Det er vedlagt en egen rapport som viser risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) for planområdet. Analysen bygges opp ved at forhold om ikke er relevant for planen ikke videre blir analysert slik som relevante forhold.

Rådmannen ser at alle risikoforholdene i planen (snøskred, støv og støy: trafikk, ulykke i av-/påkjørslar, ulykker gående/syklende, trafikkulykke ved anleggsgjennomføring) kommer inn under grønn sone (akseptabel risiko/tiltak ikke nødvendig).

Analysen avdekket ingen risikoer som krever tiltak, men flere forhold som krever nærmere vurdering. Disse blir videre beskrevet i ROS – analysen.

Rådmannen ser at under punkt 4.4 er avsnitt 3 og 5 det samme. Et av disse fjernes.

Rådmannen mener ROS – analysen gir en god oversikt over risiko og sårbarhetsforholdene på området, og har ingen ytterligere kommentarer til dette.

### Støyutredning

Det foreligger videre en egen støyrapport for planområdet, utarbeidet av Multiconsult. Rapporten beskriver krav og retningslinjer, beregningsresultat og støytiltak.

Soknes 1 ligger i gul støysone, mens Kalvtrøa 6 ligger utenfor gul støysone.

Rådmannen mener rapporten gir en god oversikt over støysituasjonen for området.

### Planbeskrivelse

#### *Boligbebyggelse*

Rådmannen synes det er bra at det legges opp til fortetting i sentrumsnære områder. Det er kommet inn flere merknader av avgjørende betydning knyttet til boligbebyggelsen på Kalvtrøa 6.

Naboene på eiendommen gbnr 45/322 og gbnr 45/319 er ikke positive til den planlagte bebyggelsen. De er bekymret for bla. blokkbebyggelsens tilpassing i boligområdet, at det er en uegnet tomt og at bebyggelsen plasseres nært nabogrensen.

Rådmannen forstår naboenes bekymring, men viser til kommunedelplan Støren der det legges opp til fortetting. Rådmannen er likevel enig med naboene at dette er en relativ liten tomt som legger opp til høy utnyttelse av arealene.

Videre kommer det fram en avgjørende merknad fra grunneier av Kalvtrøa 6 (Opplysningsvesenets fond) at de ikke vil godta salg av seksjoner eller annet til selveiere på denne eiendommen. Det gjøres videre oppmerksom på at boligsameie/ seksjonering må ha samtykke fra Opplysningsvesenets fond.

Rådmannen mener dette er uheldig da planen legger opp til seksjonering av eiendommen. Multiconsult kommenterer at dette er privatrettslige avtaler, men Rådmannen er av den oppfatning at dette er forhold som må avklares på nåværende tidspunkt slik at det ikke utarbeides en reguleringsplan som til slutt ikke kan realiseres. Rådmannen anbefaler derfor at tomten på Kalvtrøa 6 tas ut at planforslaget fram til det foreligger en privatrettslig avtale med Opplysningsvesenets fond.

#### *Uteareal og lekeplass*

I kommuneplanens arealdel er det krav om at det skal etableres minst 50m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet og at minst halvparten av arealet skal være i fellesarealer. Det er avsatt et areal til lekeplass på Soknes 1, samt sikret i rekkefølgebestemmelsene at utomhusareal og lekeplass skal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan for de ulike byggetrinnene før det gis midlertidig brukstillatelse og ferdigattest for nye bygg. Rådmannen vurderer det som svært positivt at dette er sikret i rettefølgebestemmelsene.

#### *Tilgang til sosiale møteplasser*

Rådmannen ser at planområdet ligger sentralt på Støren og at dette gir gode muligheter for gå og sykle til skole, jobb og fritidsaktiviteter. Det er videre ca. 350 – 500 meter til Gaula skole og kultursenter, og helsesenter. Det er kort avstand til barnehage og barneskole (1km), og idrettspart (1,5 km). Rådmannen mener at tilgangen til sosiale møteplasser er god og har ingen kommentarer til dette.

#### *Solforhold*

I planbeskrivelsen er det utarbeidet en sol-/ og skyggeanalyse for vårjevndøgn (20.mars) og sommervolv (21.juni) for situasjoner kl 12, 15 og 17. I alle situasjonene påvirkes nabobebyggelsen i liten grad av at den nye bebyggelsen skaper skygge hos naboeiendommene. Rådmannen synes det er positivt at det er lagt ved illustrasjonsmateriale i planbeskrivelsen som bekrefter dette.

#### *Parkering*

Det legges opp til at mesteparten av parkeringen skjer i parkeringskjeller under planlagt bebyggelse, noe som er gunstig i forbindelse med BYA. Det skal etableres minst 1,5 parkeringsplass for bil og 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet. Minst 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt funksjonsevne og minst 20% av parkeringsplassene skal være forberedt for lading av ladbare kjøretøy. Dette er også sikret i planbestemmelsene.

I planbestemmelsene for kommunedelplan Støren står det også et krav om 0,5 parkeringsplass for gjest per boenhet. Det er ikke beskrevet hvorfor dette ikke innfris, og Rådmannen mener dette må komme fram i planbeskrivelsen.

### *Trafikksikkerhet*

Det er innregulert en gang- og sykkelveg som skal ivareta trafikksikkerheten for de myke trafikantene. Videre framkommer det i planbestemmelsen og planbeskrivelsen at det skal etableres et skille mellom kjørevegen og gang- og sykkelvegen. Å tilrettelegge for gang- og sykkelveg er noe Rådmannen vurderer som positivt. Rådmannen mener likevel at utarbeidelse av gang- og sykkelveg skal sikres i rekkefølgebestemmelsene før det gis brukstillatelse og ferdigattest for nye bygg.

### *Støv og støy*

Fylkesmannen har kommet med innspill at både T-1442/2012: Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, og T-1520: Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen, har egne kapitler som omhandler bygge- og anleggsdrift. Fylkesmannen ber om at grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 4 i T-1442/2012 legges til grunn ved utarbeidningen av reguleringsplanen. Dette er sikret i rekkefølgebestemmelsene til planen. Det er videre vurdert støv- og luftforholdene i ROS – analysen, beskrevet i planbeskrivelsen og lagt ved egen støyvurderingsrapport. Rådmannen mener kravet fra Fylkesmannen er imøtekommet.

### *Vannforsyning*

Løsning for vannforsyning og avløp i planområdet løses med tilkobling til eksisterende anlegg i området. Mattilsynet kommenterer at det er en forutsetning at ledningsnett som berører planområdet er tilstrekkelig dimensjonert med tanke på økt vannleveranse i området, og at dette må avklares med vannverkseier – Midtre Gauldal kommune. Det er sikret i planbestemmelsene at ny bebyggelse skal kobles til offentlig ledningsnett for vann-, avløp og overvann i vegen Kalvtrøa. Rådmannen savner derimot en tyngre beskrivelse av den tekniske infrastrukturen og overvann i punkt 6.6 i planbeskrivelsen.

Det bør også sikres i rekkefølgebestemmelsene at vann- og avløpsanlegg, inklusive renseanlegg og utslipp, skal være opparbeidet før ferdigattest gis for første bolig.

### *Geotekniske forhold*

Det ble i oppstartsmøtet krevd vurdering av geotekniske forhold for planområdet. Dette er vurdert i planbeskrivelsen med en konklusjon om at det ikke er fare for hverken snøskred, steinsprang eller jord og flomskred i området.

### *Klima*

Planområdet ligger sentralt og i gåavstand til mange aktiviteter i nærområdet. Det er videre lagt til rette for gang- og sykkelveg, noe som reduserer behovet for bil. Videre er det avsatt at minst 20% av de tiltenkte parkeringsplassene skal være forberedt for lading av ladbare kjøretøy. Dette vurderer Rådmannen som positivt og som imøtekommer kravet om tiltak som skal forebygge utslipp av klimagasser.

### *Universell utforming*

Det er satt krav til universell utforming i planbestemmelsene, punkt 2.7. Rådmannen har ingen kommentarer til dette.

### *Adkomst og avfallsløsning*

Envina har kommet med krav knyttet til adkomst og kjørbare gangveg, samt avfallsløsninger. Dette er beskrevet i planbeskrivelsen, samt at renovasjonsløsningene er sikret i planbestemmelsene.

### *SOSI – kontroll*

Det er foretatt en SOSI – kontroll av plankartet. Det ble ikke funnet noen feil under kontrollen.

Rådmannen har på nåværende tidspunkt ingen ytterligere kommentarer til planforslaget.

### Endringer

Disse endringene må skje før planen legges ut på høring:

- Det er skrevet feil PlanID på planforslaget. Dette må endres til 16482016019
- Planområdet på Kalvtrøa 6 tas ut at planforslaget fram til det foreligger en privatrettslig avtale med Opplysningsvesenets fond.
- Foreligger det ingen privatrettslige avtaler med Opplysningsevnes fond må planmaterialet oppdateres slik at forhold som angår Kalvtrøa 6 tas ut av planforslaget.
- I ROS – analysen punkt 4.4 er et avsnitt skrevet to ganger (avsnitt 3 og 5). Det ene avsnittet må slettes.
- I planbestemmelsene for kommunedelplan Støren står det krav om 0,5 parkeringsplass for gjest per boenhet. Det må nevnes i planbeskrivelsen hvorfor dette ikke imøtekommes.
- Utarbeidelse av gang- og sykkelveg må sikres i rekkefølgebestemmelsene før det gis brukstillatelse og ferdigattest for nye bygg.
- Det må foreligge en tyngre beskrivelse av den tekniske infrastrukturen og overvann i punkt 6.6 i planbeskrivelsen.
- Det må sikres i rekkefølgebestemmelsene at vann- og avløpsanlegg, inklusive renseanlegg og utslipp, skal være opparbeidet før ferdigattest gis for første bolig.

### **Konklusjon**

Planforslaget anbefales lagt ut på høring og offentlig ettersyn med de endringene som nevnt ovenfor.

### **Rådmannens innstilling**

Midtre Gauldal kommune vedtar reguleringsplan 16482016019 Soknes 1 og Kalvtrøa 6 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer i planforslaget:

- Det er skrevet feil PlanID på planforslaget. Dette må endres til 16482016019
- Planområdet på Kalvtrøa 6 tas ut at planforslaget fram til det foreligger en privatrettslig avtale med Opplysningsvesenets fond.
- Foreligger det ingen privatrettslige avtaler med Opplysningsevnes fond må planmaterialet oppdateres slik at forhold som angår Kalvtrøa 6 tas ut av planforslaget.
- I ROS – analysen punkt 4.4 er et avsnitt skrevet to ganger (avsnitt 3 og 5). Det ene avsnittet må slettes.
- I planbestemmelsene for kommunedelplan Støren står det krav om 0,5 parkeringsplass for gjest per boenhet. Det må nevnes i planbeskrivelsen hvorfor dette ikke imøtekommes.
- Utarbeidelse av gang- og sykkelveg må sikres i rekkefølgebestemmelsene før det gis brukstillatelse og ferdigattest for nye bygg.
- Det må foreligge en tyngre beskrivelse av den tekniske infrastrukturen og overvann i punkt 6.6 i planbeskrivelsen.
- Det må sikres i rekkefølgebestemmelsene at vann- og avløpsanlegg, inklusive renseanlegg og utslipp, skal være opparbeidet før ferdigattest gis for første bolig.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10.

## **Saksprotokoll i Utvalg for næring, plan og miljø - 28.08.2017**

Fløttum (SP) fremmet følgende forslag:

*«Saken utsettes inntil NPM utvalget har fått en forklaring på hvordan gjesteparkering skal løses».*

Alternativt forslag enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

Saken utsettes inntil NPM utvalget har fått en forklaring på hvordan gjesteparkering skal løses.

## **Saksprotokoll i Utvalg for næring, plan og miljø - 18.09.2017**

NPM – utvalget fremmet følgende alternative forslag:

*«Midtre Gauldal kommune vedtar reguleringsplan 16482016019 Soknes 1 og Kalvtrøa 6 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer i planforslaget:*

- *Det er skrevet feil PlanID på planforslaget. Dette må endres til 16482016019*
- *I ROS – analysen punkt 4.4 er et avsnitt skrevet to ganger (avsnitt 3 og 5). Det ene avsnittet må slettes.*
- *Det kreves 2 parkeringsplasser pr.boenhet.*
- *Utarbeidelse av gang- og sykkelveg må sikres i rekkefølgebestemmelsene før det gis brukstillatelse og ferdigattest for nye bygg.*
- *Det må foreligge en tyngre beskrivelse av den tekniske infrastrukturen og overvann i punkt 6.6 i planbeskrivelsen.*
- *Det må sikres i rekkefølgebestemmelsene at vann- og avløpsanlegg, inklusive rensesanlegg og utslipp, skal være opparbeidet før ferdigattest gis for første bolig.*

*Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10».*

Alternativt forslag enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

Midtre Gauldal kommune vedtar reguleringsplan 16482016019 Soknes 1 og Kalvtrøa 6 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer i planforslaget:

- *Det er skrevet feil PlanID på planforslaget. Dette må endres til 16482016019*
- *I ROS – analysen punkt 4.4 er et avsnitt skrevet to ganger (avsnitt 3 og 5). Det ene avsnittet må slettes.*

- Det kreves 2 parkeringsplasser pr.boenhet.
- Utarbeidelse av gang- og sykkelveg må sikres i rekkefølgebestemmelsene før det gis brukstillatelse og ferdigattest for nye bygg.
- Det må foreligge en tyngre beskrivelse av den tekniske infrastrukturen og overvann i punkt 6.6 i planbeskrivelsen.
- Det må sikres i rekkefølgebestemmelsene at vann- og avløpsanlegg, inklusive renseanlegg og utslipp, skal være opparbeidet før ferdigattest gis for første bolig.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10.