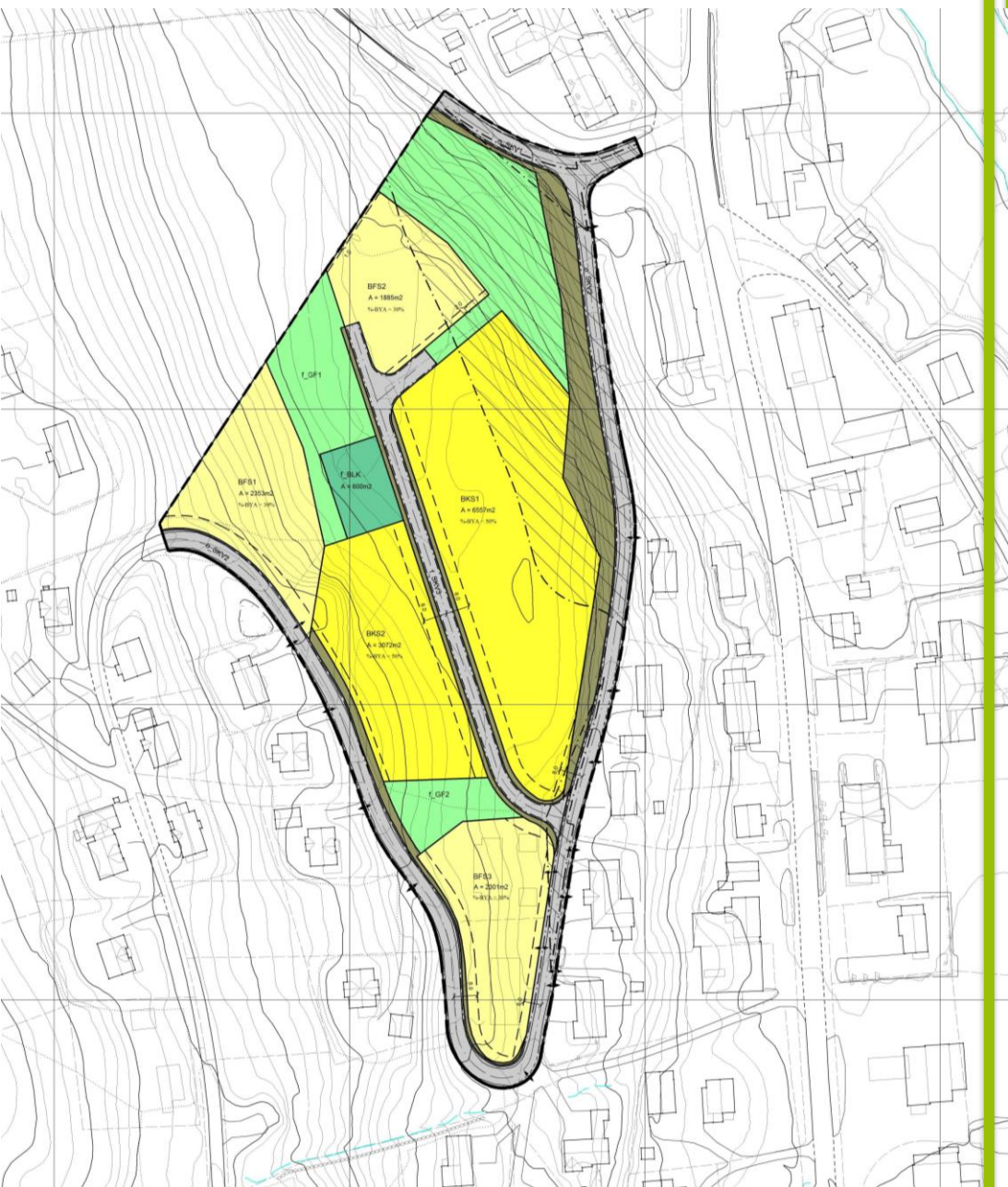


Reguleringsplan: Nedre Nyhuslia Boligfelt

GNR. 81, Bnr. 39, 56, 60, 61 og 69

Planid: 1648 2016002



PLANBESKRIVELSE: 29.05.16

Revisjon: 26.09.2016

Revisjon: 11.05.2017

BESTEMMELSER: 29.05.16

Revisjon: 22.09.2016

Revisjon: 11.05.2017

Tiltakshaver:

Midtre Gauldal Kommune
Avd. Eiendom og kommunalteknikk
v/Stein Roar Strand
Rørosveien 11
7290 Støren

Ansvarlig Planlegger:

IKON Arkitekt og Ingeniør
v/Anne Marie E. Valderaune
Tlf: 95 07 88 17

Innholdsfortegnelse

1.0	Formålet med reguleringen	3
2.0	Planoppstart	3
2.1	Melding om igangsatt regulering	3
3.0	Gjeldende plansituasjon	3
4.0	Dagens arealbruk	4
5.0	Reguleringsplanen	4
5.1	Generelt	4
5.2	Bebyggelsen	4
5.3	Veger	4
5.4	Grøntområder	5
5.5	Reguleringsformål	5
6.0	Virkninger av planforslaget	6
6.1	Overordnede planer	6
6.2	Landskap	6
6.3	Stedets karakter	6
6.4	Kulturminner og kulturmiljø	6
6.5	Forholdet til kravene i kap II Naturmangfoldloven	6
6.6	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	6
6.7	Trafikkforhold	7
6.8	Barns interesser	7
6.9	Sosial infrastruktur	7
6.10	Universell tilgjengelighet	8
6.11	Energibehov – energibruk	8
6.12	Jordressurser/landbruk	8
6.13	Teknisk infrastruktur	8
6.14	Grunnforhold	9
7.15	Støyforhold	10
7.16	Økonomiske konsekvenser for kommunen	10
7.17	Konsekvenser for næringsinteresser	10
7.18	Interessemotsetninger	10
7.19	Avveining av virkninger	10
7.20	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	11
8.0	Innkommne merknader/innsspill	13
8.1	Merknader under melding om planoppstart	13

VEDLEGG

- Rp_Nedre_Nyhuslia_Boligfelt, dat. 22.09.2016
- Rp_VA_Nedre_Nyhuslia_Boligfelt, dat. 16.03.2016
- Planbestemmelser dat. 22.09.2016
- Skredfarevurdering G-not-001, dat. 09.05.2017

1.0 Formålet med reguleringen

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en ny eneboligtomt på område som i gjeldende reguleringsplan for Soknedal sentrum er regulert til offentlig friområde. Midtre Gauldal kommune behandlet i formannskapet 23.11.15, sak. 56/15 søknad om kjøp at eneboligtomt, og innvilget denne søknaden under forutsetning av at gjeldende reguleringsplan for Soknedal sentrum ble revidert.

For å redusere de landskaps- og rekreasjonsmessige konsekvensene av at et offentlig friområde omdisponeres til boligformål, har deler av boligområde B20 i gjeldende plan blitt omdisponert til offentlig friområde og nærlekeplass. Dette innebærer at forholdet mellom areal avsatt til bolig- og grøntområder forblir tilnærmet uendret etter planrevisjonen.

I reguleringsplanen for Nedre Nyhuslia boligfelt inngår boligområdene B19, B20 og B21 fra gjeldende reguleringsplan for Soknedal sentrum. Formålsgrenser og navngiving av de enkelte formålsområder kan avvike fra gjeldende plan, mens bestemmelser holdes uendret.

2.0 Planoppstart

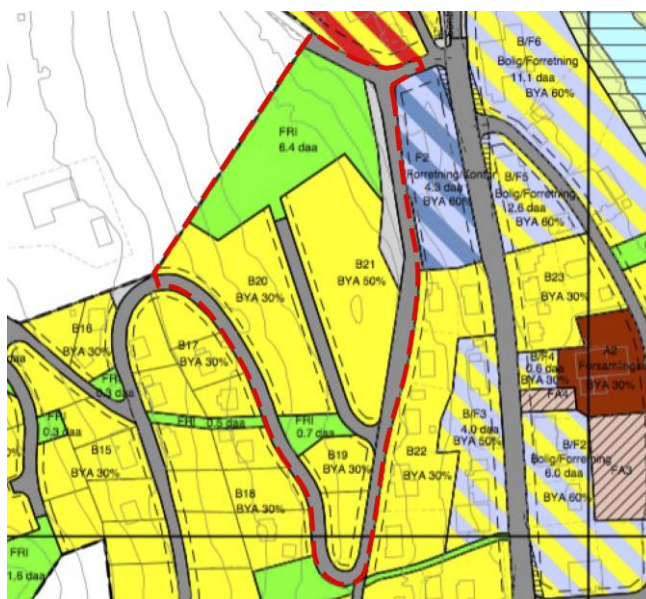
Iht. saksprotokoll i formannskapet 23.11.15, sak. 56/15 vedtar rådmannen å igangsette arbeid med utarbeidelse av detaljreguleringsplan for Nedre Nyhuslia boligfelt. Det ble videre avholdt oppstartsmøte mellom kommunens planavdeling og planlegger 03.02.2016, hvor planforutsetninger, viktige utredningsbehov, krav til planforslaget, medvirkning og fremdrift ble gjennomgått.

2.1 Melding om igangsatt regulering

Melding om oppstart regulering av Nedre Nyhuslia boligfelt ble kunngjort i Gauldalsposten og Trønderbladet i februar 2016. Naboer, offentlige instanser og berørte interesser ble gitt melding i brev dat. 10.02.16. Frist for merknader/innspill ble satt til 18.03.16.

3.0 Gjeldende plansituasjon

Området som medtas i reguleringsplan for Nedre Nyhuslia boligfelt er i gjeldende reguleringsplan for Soknedal Sentrum (ID: 20100003) regulert til boligformål, kjøreveg og friområde. Planavgrensningen for ny reguleringsplan er vist med rød stiplet linje i bilde 1 til høyre.



Bilde 1: Planavgrensning for Nedre Nyhuslia boligfelt vist i rødt.

4.0 Dagens arealbruk

Arealet som inngår i planforslaget består av et jordstykke på ca. 10 daa, samt noe skogsterreng i skråningene på øst- og vestsiden av planområdet. Midtre Gauldal kommune har opparbeidet kjøreveg frem til området iht. gjeldende plan, og det er igangsatt bygging av to flermannsboliger innenfor område BFS3 (B19).

5.0 Reguleringsplanen

5.1 Generelt

Planområdet utgjør et areal på ca. 29,3 daa og feltet vil inneholde:

- Boligbebyggelse, frittl. småhusbebyggelse,	areal ca.	4,2 daa.
- Boligbebyggelse, kons. småhusbebyggelse,	areal ca.	11,9 daa.
- Lekeplass	areal ca.	0,6 daa.
- Kjøreveg	areal ca.	5,2 daa.
- Annen veggrunn – grøntareal	areal ca.	2,6 daa.
- Friområde	areal ca.	4,8 daa.

Innenfor en radius på 0,3km finnes det meste av service og handelsfasiliteter, og Soknedal barneskole ligger kun 1,0km fra boligfeltet.

5.2 Bebyggelsen

Planområdet ligger i dalsiden - på vestsiden av Soknedal sentrum - 20 – 30 meter høyere i terrenget enn E6 og bebyggelsen i dalbunnen. Deler av området ligger på et større platå på ca. kote 253, og platået egner seg godt for flermannsboliger med høy utnyttelsesgrad.

Områdene avsatt til boligformål er delt i to underformål ut fra hvilke bebyggelsestyper tomtene egner seg for. Områder angitt BFS (frittliggende småhusbebyggelse) kan bebygges med eneboliger, mens områder angitt BKS (konsentrert småhusbebyggelse) kan bebygges med mer konsentrert bebyggelse, som rekkehus, kjedehus, flermannsboliger el. tilsvarende.

Utnyttelsesgrad for de enkelte boligområdene videreføres som i gjeldende plan med %-BYA = 30% for alle boligområder med unntak av områdene avsatt til BKS, som gis en tillatt utnyttelsesgrad %-BYA = 50%.

I skråningen vest for kjøreveg f_SKV3 er det avsatt et areal på 600m² til opparbeidelse av nærlekeplass for de minste barna i feltet. Lekeplassen ligger i en skråning med helning 1:6 i øvre del og 1:12 i nedre del, og vil få gode solforhold gjennom dagen. Da boligfeltet vil passe både unge og eldre vil også lekeplassen kunne tilrettelegges som sosial møteplass for alle aldersgrupper.

5.3 Veger

Planforslaget viderefører vegtraseer fra reguleringsplan for Soknedal sentrum, men felles adkomstveg SKV3 har blitt forlenget med 37m for å gi tilkomst til ny eneboligtomt BFS2. I enden av kjøreveg f_SKV3 er det regulert inn vendehammer for lastebil (N100, fig. E.49) for å sikre tilstrekkelig areal for vending av renovasjonskjøretøyer og lignende.

Kjøreveger er gitt følgende dimensjoneringsklasser iht. vegnormal N100:

Veg:	Dim. klasse:	Bredde kjørebane:	Bredde skulder:
o_SKV1	Sa1	5,0m	0,5m
o_SKV2	Sa1	5,0m	0,5m
f_SKV3	A1	4,0m	0,5m

Det skal i kryss mellom o_SKV1 og o_SKV2 sikres tilstrekkelig frisikt for uregulert T-kryss (N100, fig. E.7) og i kryss mellom o_SKV2 og f_SKV3 sikres tilstrekkelig frisikt for avkjørsel (N100, fig. E.26). Stoppsikt langs o_SKV1 og o_SKV2 settes til 50m som angitt for dimensjoneringsklasse Sa1 med fartsgrense 50 km/t.

5.4 Grøntområder

Det avsettes grønntområder på til sammen 4,8 daa. innenfor planområdet regulert som friområde (SOSI 3040). Områdene tilrettelegges for bruk av feltets beboere, og innenfor friområdene kan det opparbeides stier og for eksempel grillplass med benker og bord.

5.5 Reguleringsformål

Området foreslås regulert til:

Planloven § 12-5:

1. Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
 - Lekeplass
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn - grøntareal
3. Grønnstruktur
 - Friområde

Planloven § 12-6:

- Sikringssone (frisikt)
- Faresone (Ras- og skredfare)

6.0 Virkninger av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Reguleringsplanen er i hovedsak i samsvar med gjeldende reguleringsplan og kommuneplan, men noe areal regulert til boligformål og friområde omdisponeres. Forholdet mellom areal avsatt til bolig- og grøntområder forblir tilnærmet uendret etter planrevisjonen.

6.2 Landskap

Planområdet ligger i dalsiden - på østsiden av Soknedal sentrum - 20 – 30 meter høyere i terrenget enn E6 og bebyggelsen i dalbunnen. Deler av området ligger på et større platå på ca. kote 253, og landskapet preges i hovedsak av jordbruksteiger, skogkledde skråninger, frittliggende småhusbebyggelse og kjøreveger. De lavest liggende byggeområdene ligger 25 meter høyere enn nivået på elva Sokna, og det konkluderes derfor med at området ikke er flomutsatt.

6.3 Stedets karakter

Soknedal er et lite og attraktivt tettsted preget av landbruksnæring, service- og handelsbedrifter og boligbebyggelse av varierende størrelse og type. I boligfeltene Fagerlia og Nyhus finner vi stort sett eneboliger, men det har i senere tid tilkommet innslag av flermannsboliger i de etablerte boligfeltene.

6.4 Kulturminner og kulturmiljø

Fylkeskommunen har befart planområdet tidligere, og det ble ikke observert automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med.

6.5 Forholdet til kravene i kap II Naturmangfoldloven

Kapittel II, § 4, uttrykker mål om å ivareta mangfoldet av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype. Målet er også at økosystemers funksjoner, struktur og produktivitet ivaretas så langt det anses rimelig.

Det er ikke funnet at planforslaget kommer i konflikt med naturtyper eller artsobservasjoner.

6.6 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Planforslaget avsetter et areal på 600 m² til nærlekeplass for de minste barna i feltet, men dette området kan også tilrettelegges som sosial møteplass for alle aldersgrupper. I tillegg kan det opparbeides gangstier, benker o.l. innenfor friområdene, noe som tilrettelegger for økt bruk av områdene for rekreasjon.

I Soknedal ligger det også større sammenhengende områder med innbydende natur som egner seg godt for friluftsliv og rekreasjon. Feltet er med det godt tilrettelagt med tanke på rekreasjonsinteresser både i nærområdet og området rundt.

6.7 Trafikkforhold

Adkomst til boligfeltet vil bli fra E6, via Fv658 og Kv47. Vegene er opparbeidet med fast dekke, og kryss er utformet iht. gjeldende krav og normer.

Internt i boligfeltet er det regulert inn en adkomstveg med 4,0m kjørebanebredde og 0,5m vegskulder. Vegen vil som blindveg få begrenset trafikk samtidig som siktforholdene er gode, og det vurderes derfor til at vegen trygt kan benyttes som ferdselsåre for myke trafikanter.

Sikker skoleveg:

Barna i boligfeltet vil gå ved Soknedal skole, som er en barneskole med klasser fra 1. til 7. årstrinn. Det er under 1 km fra boligfeltet til skolen, noe som betyr at barna ikke vil ha rett på skoleskys.

Det er i dag opparbeidet fotgjengerfelt som krysser E6 sør for avkjøring til Fv658, og det er anlagt gangveg på østsiden av E6 i retning mot Soknedal barneskole.

Mellom boligfeltet og E6 vil Kv47 bli benyttet som ferdselsåre for myke trafikanter. Vegen er regulert med kjørebanebredde 5,0m og vegskulder 0,5m, samtidig som den er breddeutvidet i krappe kurver. Vegen holder med det god bredde, og det anses som trafikksikkert å benytte denne som tilbud for gående og syklende frem til fotgjengerfelt ved E6.



Bilde 2: Korteste veg til trygg passering av E6 for myke trafikanter.

6.8 Barns interesser

Barnas interesser ivaretas gjennom planprosessen og planløsningen. I Rikspolitiske retningslinjer T-2/08 for barn og unge framgår det at det skal settes av areal som er store nok og egna for lek og opphold til ulike årstider: *»I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold, gir mulighet for ulike typer lek, til ulike årstider kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne».*

Det er avsatt areal for opparbeidelse av en lekeplass innenfor planområdet på 600 m² som tilrettelegges for lek, mestring og rekreasjon for de minste barna i feltet. Ved detaljplanleggingen av lekeområdene skal barna og «barna sin representant» i kommunen tas med på råd. Minimum tilrettelegging innenfor lekeområdene bør være sandlekeplass, benk og noe fast dekke.

6.9 Sosial infrastruktur

Tilrettelegging av boligfeltet for mindre boenheter tilpasset eldre og nyetablerte er viktig for å skape en helhetlig boligstruktur med tilbud til alle aldersgrupper, og blir med det et viktig grep for å sikre en fremtidsrettet utvikling av Soknedal som bosted.

6.10 Universell tilgjengelighet

Formålsområdene avsatt til boligformål ligger delvis i en skråning med helning 2:10 og delvis på et flatere platå som er meget godt egnet for universell utforming. Universell utforming bør vektlegges innenfor planområdet da boenhetene primært er ønsket tilpasset eldre mennesker og yngre familier i etableringsfasen. Generelt legges krav i TEK10 til grunn for universell utforming av boliger og uteareal.

6.11 Energibehov – energibruk

Utbyggingen representerer ikke spesielle utfordringer med hensyn til energibehov.

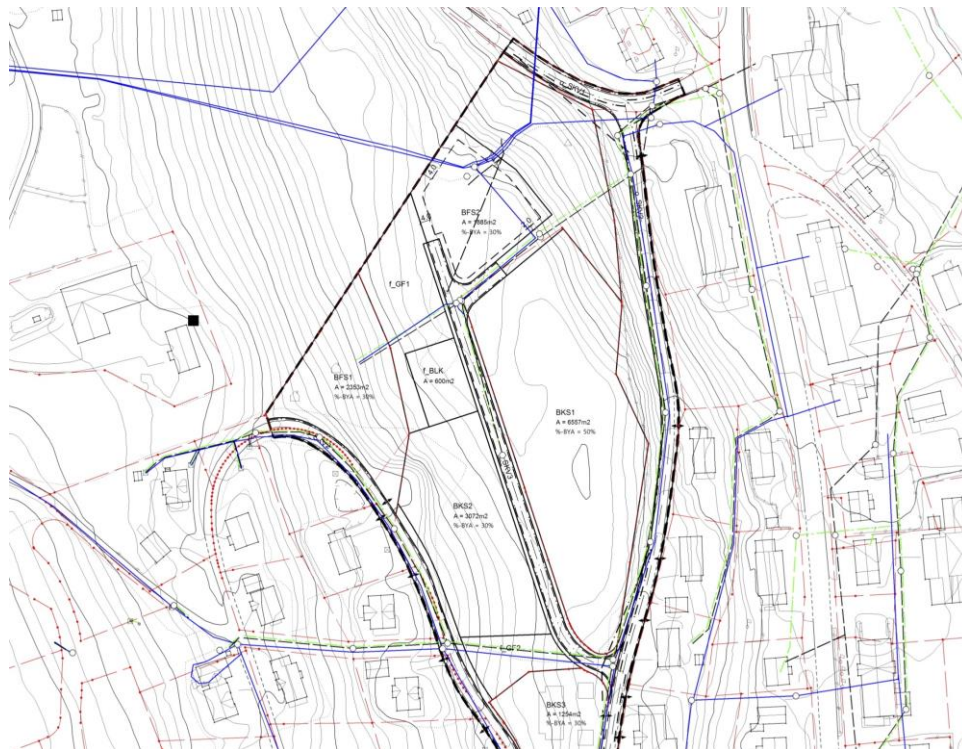
6.12 Jordressurser/landbruk

Planforslaget innebærer i forhold til dagens bruk av området en omdisponering av ca. 10 daa. jordbruksareal til boligformål. Omdisponeringen er behandlet og godkjent gjennom kommuneplan for Midtre Gauldal og gjeldende reguleringsplan for Soknedal sentrum, og utredes derfor ikke nærmere i denne planbeskrivelsen.

6.13 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsledninger vil tilknyttes kommunens eksisterende ledningsnett innenfor området. Det er opparbeidet ledningsanlegg i kjøreveg f_SKV3 som er tiltenkt området BKS1 og BKS2, samtidig som det er anlagt vann- og spillvannskum i kryss mellom o_SKV2 og f_SKV3.

Kommunens VA-ansvarlig har opplyst at det innenfor boligområde BFS2 ligger nedgravd en ståltank tilhørende et eldre meieri. Denne må fjernes før området kan benyttes til boligformål. Eksisterende overvannsledninger som går gjennom tomten må også omlegges.



Bilde 3: Kommunalt vann- og avløpsanlegg.

6.14 Grunnforhold

Grunnforholdene innenfor planområdet består iht. NGU løsmassekart av morenematerialer som kan inneholde alt fra leire til stein og blokk. Moreneavsetningene kan ha tykkelse fra 0,5m til flere ti-talls meter, og det er få eller ingen fjellblotninger i området. Planområdet ligger høyere enn marin grense på kote 171, og området anses derfor ikke som utsatt for kvikkleireskred.

Nordøst for formålsområdene BKS1 og BFS2 skråner terrenget ned mot dalen, og skråningen har en helning på ca. 35°. Jordskred kan normalt utløses i terreng som er brattere enn 30°, og forekommer vanligvis i morenemasser.

Under offentlig ettersyn av planforslag for Nyhuslia Boligfelt ga NVE innsigelse til plantiltak. I innsigelsen ba NVE om at skredfare innenfor planområdet må vurderes nærmere. IKON Arkitekt og Ingeniør AS har derfor, på vegne av Midtre Gauldal kommune, engasjert Rambøll AS til å utføre skredfarevurdering av planområdet.



Bilde 4: Fareområde i skråning vist med rød skravur.

Sammen med representant fra IKON Arkitekt og Ingeniør AS gjennomførte Rambøll AS en befaring av planområde den 3.mai 2017. Befaringen danner sammen med studie av eksisterende grunnlagsdata grunnlaget for utført skredfarevurdering.

Rambøll AS konkluderer i sin skredvurdering av Nyhuslia Boligfelt at hverken planområdet eller dalsiden over planområdet er utsatt for skredfare i form av jordskred, snøskred, sørpeskred eller steinsprang fra naturlig bratt terreng. Skredfarevurderingen forutsetter at VA-anlegg innenfor planområdet legges og dimensjoneres slik at det ikke er fare for at vann tar nye veger i terrenget. Rambøll AS understreker også at den faglige vurderingen av skredfare tar utgangspunkt i dagens situasjon og at grunnforhold og stabilitet i forbindelse med fundamentering av nye byggetiltak og andre inngrep i skråningene i planområdet ikke inngår i skredfarevurderingen. Stabilitet i forbindelse med fundamentering må derfor vurderes av geoteknikker i forbindelse med prosjektering av byggetiltakene.

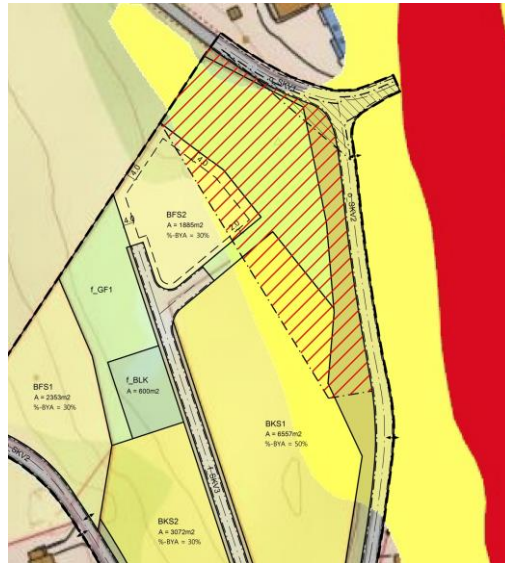
Nærmere opplysninger om utført skredfarevurdering med tilhørende analyse og datagrunnlag er gitt i vedlagt G-not-001, dat. 09.05.2017.

7.15 Støyforhold

Boligfeltet ligger på det nærmeste ca. 50m vest for E6 gjennom Soknedal sentrum, og deler av planområdet ligger i gul støysone.

Det er inntatt en fellesbestemmelse i planens bestemmelser som angir hvilke vilkår som må oppfylles før nye boenheter tillates oppført innenfor gul støysone.

Støynivå i T-1442/2012 tabell 3.3 og NS 8175:2012 klasse C gjelder for øvrig som minimumskrav til nye boenheter.



Bilde 5: Støysonekart.

7.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Boligfeltet er kommunalt eid, og det vil derfor måtte påregnes kommunale utbygginger/investeringer.

7.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Økt aktivitet i området, bedre tilgang på boligtomter og økt innbyggertall er positivt for næringsinteressene i nærområdet og i Midtre Gauldal Kommune.

7.18 Interesse motsetninger

Det er ikke avdekket tungtveiende interesse motsetninger.

7.19 Avveining av virkninger

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort foran er summen av fordelene som følger av den planlagte utbyggingen og reguleringen klart større enn ulempene.

7.20 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Det er gjennomført ROS-analyse som er dekkende for planforslaget i tråd med veileder fra direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap (dsb), *Samfunnsikkerhet i arealplanlegging*. Risikomatrise er lagt til grunn for risiko- og sårbarhetsvurderingene:

Sannsynlighet:

Svært sannsynlig	5	10	15	20	25
Meget sannsynlig	4	8	12	16	20
Sannsynlig	3	6	9	12	15
Mindre sannsynlig	2	4	6	8	10
Lite sannsynlig	1	2	3	4	5
	Ufarlig	En viss fare	Kritisk	Farlig	Katastrofalt

Grønn: liten risiko, som regel ikke nødvendig med risikoreducerende tiltak så lege lov og forskrift er oppfylt.

Gult: middels risiko, risikoreducerende tiltak må vurderes

Rød: høy risiko, vil som regel kreve strakstiltak

Konsekvenser

Definisjon av matrisens verdier:

Sannsynlighet:

Svært sannsynlig	Skjer ukentlig / forhold som er kontinuerlig tilstede i området
Meget sannsynlig	Skjer månedlig / forhold som opptrer i lengre perioder, flere måneder
Sannsynlig	Kjenner til tilfeller med kortere varighet
Mindre sannsynlig	Kjenner 1 tilfelle i løpet av en 10-års periode
Lite sannsynlig	Kjenner ingen tilfeller, men kan ha hørt om tilsvarende i andre områder.

Konsekvenser:

Ufarlig	Ingen personer eller miljøskader / enkelte tilfeller av misnøye
En viss fare	Få/små person- eller miljøskader / belastende forhold for enkeltpersoner
Kritisk	Kan føre til alvorlige personskader / belastende forhold for en gruppe personer
Farlig	Person- eller miljøskader og kritiske situasjoner (behandlingskrevende)
Katastrofalt	Personskade som medfører død eller varige men, mange skadede, langvarige miljøskader

Til grunn for temavalg i ROS-analysen ligger Fylkesmannens sjekklister og planens konsekvensvurdering kap. 6. Analysen omfatter vurdering av risiko og sårbarhet for både menneske, miljø og materiell. Følgende risiko er avdekket, og følgende avbøtende tiltak foreslås:

Tema:	Risiko:	Sannsynlighet:	Konsekvens:	Samlet risiko:	Avbøtende tiltak:	Sannsynlighet:	Konsekvens:	Sluttrisiko:
-------	---------	----------------	-------------	----------------	-------------------	----------------	-------------	--------------

Naturgitte forhold:

Fare for jordskred eller utglidning av byggeområde.	<p>Nordøst for formålsområdene BKS1 og BFS2 skråner terrenget ned mot dalen, og skråningen har en helning på ca. 35°. Jordskred kan normalt utløses i terreng som er brattere enn 30°, og forekommer vanligvis i morenemasser.</p> <p>Skredfarevurdering av planområdet konkluderer med at planområdet ikke er utsatt for skredfare fra naturlig bratt terreng.</p>	2	3	6	Ved prosjektering av byggetiltak innenfor planområdet, må det gjennomføres geoteknisk vurdering av grunnforhold og stabilitet i forbindelse med fundamentering.	1	3	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Trafikksikkerhet:

Trafikksikkerhet for myke trafikanter internt i boligfelt.	Intern kjøreveg i boligfeltet vil bli benyttet som ferdselsåre for myke trafikanter mellom bebyggelse og lekeplass/kommunal veg.	3	4	12	Kjørevegen anlegges med god bredde, og vegstrekningen har gode siktforhold. Kjørevegen er blindveg som medfører begrenset trafikkmengde.	1	3	3
Trafikksikkerhet for myke trafikanter utenfor boligfeltet.	<p>Kv47 vil bli benyttet som ferdselsåre for myke trafikanter mellom boligfeltet og gangveg på østsiden av E6.</p> <p>Kjørevegen har fartsgrense 80 km/t.</p>	3	4	12	<p>Kv47 er regulert med kjørebanebredde 5,0m, vegskulder 0,5m og breddeutvidelse i krappe kurver. Vegen blir med det oversiktlig på strekningen.</p> <p>For at kjørevegen skal kunne benyttes av myke trafikanter anbefales det at fartsgrensen reduseres til maks. 50 km/t.</p>	2	3	6

8.0 Innkomne merknader/innspill

8.1 Merknader under melding om planoppstart

Statens Vegvesen, brev 10.03.2016

Statens vegvesen påpeker at støynivået fra vegtrafikk er over 55 dB i planområdet. Det må sikres at boligene får tilfredsstillende støynivå. Det må utarbeides en støyrapport i forbindelse med planarbeidet som viser fremtidig støynivå ved fasade og ved uteplass, samt eventuelle forslag på støydempende tiltak iht. *retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442/2012)

Tiltakshavers merknader:

- *Det er inntatt en fellesbestemmelse i planens bestemmelser som angir hvilke vilkår som må oppfylles før nye boenheter tillates oppført innenfor gul støysone. Støynivå i T-1442/2012 tabell 3.3 og NS 8175:2012 klasse C gjelder for øvrig som minimumskrav til nye boenheter.*
- *Vegtrase for ny E6 gjennom Soknedal sentrum fører denne lengre mot øst, og det vil da oppstå større avstand mellom kjørevegen og boligområdet. Dette vil på sikt gi bedre støyforhold for bebyggelsen.*

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev 14.03.2016

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt melding om igangsatt reguleringsplan, og har følgende foreløpige vurderinger av planen:

Overordnede føringer

Gjeldende kommunedelplan for Soknedal sentrum er fra 2001. Reguleringsplan for Soknedal sentrum inkludert E6 ble vedtatt i 2010. Området er regulert til bolig og friområde. Foreslått arealbruk er også bolig og friområde, men med endret avgrensning av områdene. Ut fra det oversendte materialet er det ikke mulig å se hvor mye areal som blir omdisponert som følge av endringen. Når planen kommer på høring bør det komme tydelig frem av planbeskrivelsen hvor mye areal som omdisponeres fra friområde til bolig, og fra bolig til friområde, lekeplass m.m Fordeler og ulemper ved omdisponeringen bør diskuteres, og valg av løsning begrunnes.

Landbruk og bygdeutvikling

Utnyttingsgrad for de enkelte boligområdene videreføres fra gjeldende plan. Fylkesmannen anbefaler at det også settes krav til minimum utnyttelse, for slik å verne omkringliggende natur- og landbruksområder i et langsiktig perspektiv.

Miljøvern

Det er positivt at det legges opp til en høy tetthet med variert leilighetssammensetning innenfor planområdet. Det er imidlertid viktig at fortettingen skjer med en kvalitet, og at det blir avsatt tilstrekkelig areal med grønnstruktur og friområder med god kvalitet.

Samfunnssikkerhet

Vi ser at det skal foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med PBL § 4-3, og viser til DSB sin veileder *samfunnssikkerhet i arealplanlegging*.

Sosial og helse

Når det planlegges for boligformål, bør de folkehelserelevante tema vurderes nøye, og viktige tema er tilgangen til grøntområder, friarealer, trafiksikkerhet, og sikker adkomst til skole og idrettsanlegg.

Barn og unge

Fylkesmannen minner om at det må avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessige areal for lekeområder for barn og unge, og at tilrettelegging må tas med i rekkefølgebestemmelsene. Ved detaljregulering er det viktig å velge utelekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensning.

Tiltakshavers merknader:

- *I reguleringsplan for Soknedal sentrum er det regulert 7,1 daa. til friområder innenfor avgrensningen av ny plan, mens det i reguleringsplan for Nedre Nyhuslia boligfelt er regulert 4,8 daa. til friområde og 0,6 daa. til lekeplass. Dette innebærer at grøntområdet har blitt redusert med 1.7 daa, og dette arealet er i ny reguleringsplan avsatt til veg- og boligformål. 0,5 daa. av dette arealet tilligger tomt BFS1, hvor det har blitt gitt dispensasjon fra reguleringsplan for Soknedal sentrum til bruk som eneboligtomt.*
- *Omdisponeringen av formålsområdene innebærer at en større del av arealet på vestsiden av adkomstveg f_SKV3 avsettes til grøntområder, noe som er positivt da dette området er godt egnet for anleggelse av lekeplass og rekreasjonsbruk. Området ligger også med større avstand til E6 med tilhørende støysone, noe som er positivt for bruken av området.*
- *Min. utnyttelsesgrad er inntatt i planbestemmelsene, pkt. 3.2.3.*
- *Det avsettes et område på 600 m² til opparbeidelse av nærlekeplass for de minste barna i feltet. Dette arealet kan også tilrettelegges som sosial møteplass for alle aldersgrupper.*

Fylkeskommunen i Sør-Trøndelag, brev 24.02.2016

Planforslaget synes ikke å komme i konflikt med allmenne friluftsinnteresser.

Fylkeskommunen har befart planområdet tidligere. Det ble ikke observert automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med.

Minner om at prinsippene om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår.

Mattilsynet, brev 17.02.2016

Mattilsynet har følgende planfaglige råd:

Løsning for vannforsyning og avløp løses med tilkobling til eksisterende offentlig anlegg i området. Det er en forutsetning at ledningsnett som berører planområdet er tilstrekkelig dimensjonert med tanke på økt aktivitet i området. Det er også en forutsetning av vannverket har forsyningskapasitet til nye abonnenter. Dette avklares med vannverkseier – Midtre Gauldal kommune.

Underdimensjonert ledningsnett kan medføre innlekking av forurenset grøftevann og tilbakeslag fra stikkledninger/tilkoblinger uten tilfredsstillende tilbakeslagssikring. 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.

8.2 Merknader under offentlig ettersyn

Envina IKS, brev 08.10.2016

Med grunnlag i renovasjonsløsninger for planområdet ber Envina IKS om en frikjørebanebredde på minimum 3,5 meter og fri høyde på 4,0 meter. Det må være god sikt og vendehammer/snuplass i

tilknytning til siste abonnent må være tilstrekkelig for lastebil. Vegen må også kunne tåle lastebil iht. kjøreforskriftens kategori N3.

Plassering av avfallsløsninger bør skje nærmest mulig offentlig veg, slik at man slipper tungtransport inn på området. Avfallsløsning for planområdet kan være enkeltunker for hver husstand eller felles avfallsunker som plasseres sentralt f.eks. parkeringsplass. Dersom snuhammer og veg dimensjoneres iht. kravene til stor lastebil, vil det kunne settes ut avfallsunker til hver husstand. Ellers vil løsningen bli felles unker som plasseres ved innkjøringen til boligfeltet.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev 07.11.2016

Fylkesmannen er positiv til at bestemmelsene stiller minimumskrav til utnyttelse av planområdet, samtidig ønsker fylkesmannen at det tas inn bestemmelser om minimum utnyttelseskrav til bebyggelsen, som sikrer en tilstrekkelig fortetting også i BFS-områdene.

Det er uheldig at det ikke er gjennomført beregninger av støyforholdene tidlig i prosessen og at oppfyllelse av støykrav med nødvendige beregninger tillegges ved byggesak for det enkelte tiltak. Fylkesmannen vil imidlertid ikke kreve støyberegninger da E6-traseen skal legges om, som medfører at støynivå innenfor planområdet vil bli redusert.

Planområdet ligger innenfor et etablert boligområde. Det vil være viktig å sikre gode boforhold for eksisterende bebyggelse i bygge- og anleggsperioden. Fylkesmannen anbefaler at grenseverdier og avbøtende tiltak iht. kap. 6 i T-1520 og kap. 4 i T-1442/2012 legges inn i planbestemmelsene.

Utelekeplasser må i detaljregulering legges mest mulig skjermet i forhold til trafikkstøy, da deler av området ligger innenfor gul støysone.

Fylkesmannen er positiv til at planforslaget ivaretar viktige folkehelserelevante tema som tilrettelegging av grøntområder og sikring av myke trafikanter. Lett tilgjengelige områder stimulerer til fysisk aktivitet, rekreasjon og økt bruk.

Fylkesmannen fremmer ingen vilkår for egengodkjenning til reguleringsplanen.

Kommunens merknader:

Bestemmelse som ivaretar eksisterende nabobebyggelse under anleggsperioden er inntatt i reguleringsbestemmelsene for Nedre Nyhuslia Boligfelt.

Mattilsynet, brev 25.10.2016

Mattilsynet er positiv til at løsning for vann og avløp er utarbeidet. Videre råder mattilsynet at planforslaget bør sikre at behov for tilbakeslagssikring hos abonnent blir vurdert og at aktuelle krav om tilbakeslagssikring blir ivaretatt i byggeprosessen.

Fellesgrøfter med vann- overvann og avløpsledning må etableres slik at det ivaretar tilstrekkelig sikkerhet for drikkevannsledningen.

NVE, brev 01.11.2016

Forslagsstiller har tatt høyde for at det skal gjennomføres en vurdering av skredfaren dersom det skal gjøres inngrep i planområdets bratte terreng, innenfor faresone for skred. NVE anser dette som å ikke være tilstrekkelig for å ivareta sikkerheten i forhold til kravene om tilstrekkelig sikkerhet i PBL § 4-3 og senere § 28-1.

På bakgrunn av manglende sikkerhetsvurdering fremmer NVE innsigelse til planforslaget med krav om egengodkjenning, og ber om at det utføres en skredfarevurdering i forbindelse med reguleringsarbeidet. Konklusjonen i den skredfaglige rapporten/notatet må gjenspeiles i plandokumentene.

Kommunens merknader:

Det er gjennomført skredfaglig vurdering av Rambøll AS. Resultat fra den skredfaglige vurderingen er innarbeidet i planbeskrivelsens kap. 6.14 «Grunnforhold» og i planens bestemmelser § 2 Geoteknikk. Skredfaglig notat er vedlagt planforslag.

Statens vegvesen, brev 02.11.2016

Det vises til vegvesenets merknader til varsel om planoppstart og påpeker at det burde blitt utarbeidet støyrapport i forbindelse med planarbeidet, da usikkerhet i mengdedata i støyvarselkart for Midtre Gauldal kommune er usikre. Vegvesenet anser likevel støyforholdene som ivarettatt i plan da planbestemmelsene sikrer at støyforhold må dokumenteres for boenhetene innenfor hensynssonen må dokumenteres før byggetillatelse kan utstedes.

Videre mener vegvesenet at det er svært positivt at det ryddes opp i avkjørselsforholdene langs O_SKV2.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev 03.10.2016

Fylkeskommunen minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminnelovens § 8. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Fylkeskommunen har ingen avgjørende merknader til planen.


Ola L. Bergsrønning, brev 29.09.2016

Klager på vedtak om kun tillate garasje på 70 kvadrat på tomt BFS2, og ønsker å få denne klausulen opphevet. Bergsrønning reagerer på at tomt BFS2 er den eneste eiendommen i planområdet som har fått klausul på garasjestørrelse, når Bergsrønning har søkt om litt større tomt på BFS2 med bakgrunn i behov for en større garasje. Bergsrønning trekker også frem at det har blitt gitt tillatelse til næring i Nyhuslia og at mange har fått kjøpt tilleggsareal til sine boligtomter.

Planlagt garasje på tomt BFS2 vil oppføres som en vinkelgarasje på ca. 124-130 kvadrat og danne et naturlig tun, med gode avslutninger, sammen med planlagt vinkelbolig på 160 kvadrat. Tomtens lokalisering og utforming har også vært avgjørende for valg av tomt, da den vil gi mindre kostnader for grunnarbeidet, og for at bygningene ikke skal dominere området.

Bergsrønning viser til Rådmannens innstilling i formannskapet, som var positiv til hans søknad den 23.11.2015 og ber om at saken vurderes på nytt av Næring/Plan og miljø.

11.05.2017


Anne Marie E. Valderaune
Arealplanlegger