

Reguleringsplan for Soknes barnehage og boligområde.

Midtre Gauldal kommune

Plandient 16482016014



3	2017-12-18	Revidert planbeskrivelse, etter vedtak	Willy Wøllo		Willy Wøllo
2	2016-12-13	Revidert planbeskrivelse	Willy Wøllo	J. Fossum	Willy Wøllo
1	2016-10-24	Planbeskrivelse	Willy Wøllo	J. Fossum	Willy Wøllo
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

BAKGRUNN

Norconsult Solem Arkitektur er engasjert Midtre Gauldal kommune, eiendom og kommunalteknikk, til å fremme reguleringsplan (detaljregulering) for et ca. 19,0 daa stort område i Støren. Eksisterende bebyggelse på eiendommen gnr. 47, bnr. 13 på Støren i Midtre Gauldal skal rives for å gi plass til en 5-avdelings barnehage og boliger på det som tidligere var Soknes leir.

Tilretteleggingen er i samsvar med arealdisponering vist i kommunedelplan. Bestemmelsene til kommuneplanen krever detaljregulering av nye boligområder og barnehage.

Det er utarbeidet et mulighetsstudie som viser mulig arealutnyttelse.

Det ble gjennomført oppstartsmøte 27.06.2016 med Midtre Gauldal kommune. Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert 29.06.2016 i Gauldalsposten og 30.06.2016 i Trønderbladet. Berørte naboer og offentlige organ ble informert gjennom brev og e-post datert 28.06.2016. Informasjon om planarbeidet har ligget ute på www.mgk.no fra 01.07.2016 og www.solemarkitektur.no fra 27.06.2016.

Planprogram.

Siden aktuell utnyttelse i hovedsak er i samsvar med overordnet planer og føringer / høringer, er det ikke krav om eget planprogram, jfr plan- og bygningslovens § 4-1. Planlagt tiltak har ikke et omfang eller virkning som gjør at det kommer inn under de krav som forutsetter konsekvensutredning, jmfør forskrift av 19.12.2014.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet ROS-analyse i samsvar med plan- og bygningslovens § 4-3. Temaene støv og støy fra trafikk, forurensing i grunnen, geotekniske forhold, brannfare og trafikksikkerhet er nærmere vurdert. Avbøtende tiltak er innarbeidet i plankartet eller planbestemmelsene.

Vurdering i henhold til naturmangfoldloven

Det er gjennomført vurdering av planområdet i henhold til §§ 8-12 i naturmangfoldloven. Det er ikke kommet fram opplysninger i saken som skulle tyde på at det finnes viktige arter eller naturtyper direkte knytt til planområdet. Vurderingen viser at det er funnet løsninger som gir de best samfunnsmessige resultater.

Planområdet og berørte eiendommer.

Planforslaget omfatter hele eller deler av følgende eiendommer:

- Gnr. 47, bnr. 13, reguleres til barnehage, boligformål og samferdselsareal.
- Gnr. 47, bnr. 8, reguleres til kombinert bebyggelse / anlegg og samferdselsformål
- Del av gnr. 1006, bnr. 6 og 7, reguleres til samferdselsareal og friområde.
- Ca. 0,1 daa av gnr. 49, bnr. 1, reguleres til samferdselsareal.

I nordøst legger planområdet seg inn til reguleringsplan for Soknesteigen boligområde. Videre sørover tas med eksisterende veg. Ut over dette sammenfaller plangrensene med gjeldende eiendomsgrense for del av gnr. 1006, bnr. 6 og 7, gnr. 43, bnr. 13, gnr. 43, bnr. 8. Sistnevnte eiendom tas inn i planområdet i forbindelse med fortau langs kjørevegen.

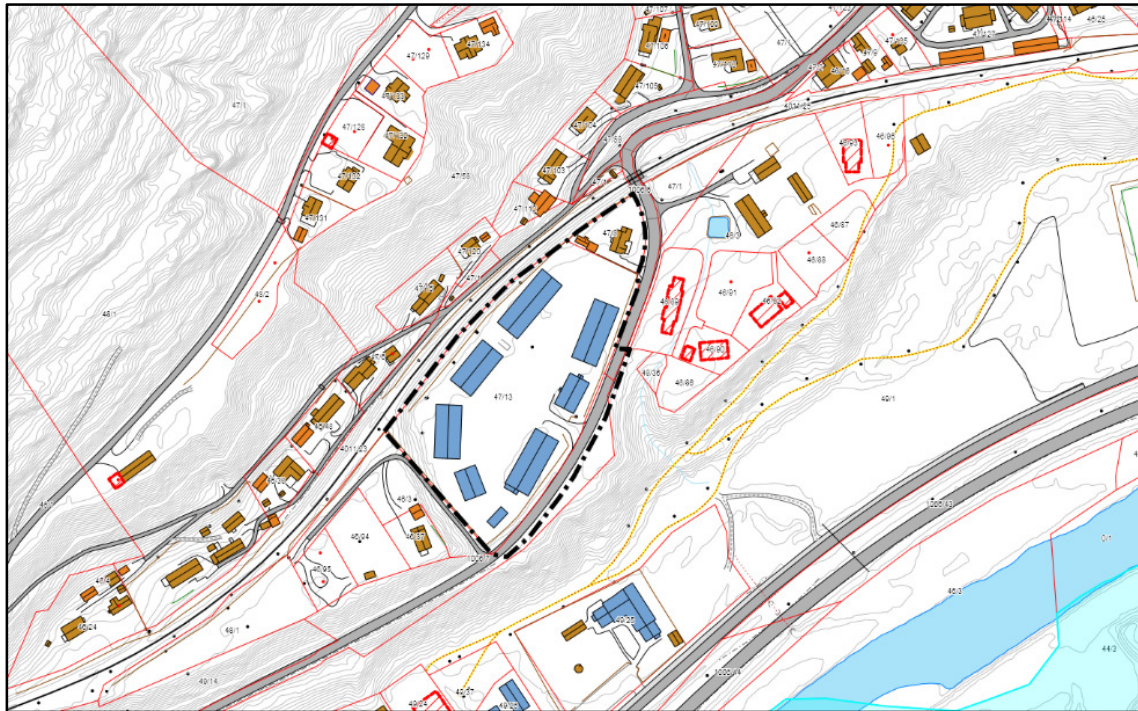


Fig 1. Planområde er vist på kartutsnittet med svart stiplet linje. I tillegg er tatt inn et areal i sørøst som offentlig friområde.

Statlige og regionale retningslinjer, generelle føringer

Fortetting og effektiv arealbruk i byer og tettsteder er et grep i forhold til jordvern, men også i forhold til samferdsel, biologisk mangfold og klima.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planlegging skal sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging legger opp til at planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet bør samordnes slik at det blir lagt til rette for mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at en kan avgrense transportbehovet.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) og Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (T-1520) gir føringer for en langsiktig arealdisponering som forebygger støy- og støvproblemer.

Kommunedelplan, reguleringsplan og grønnplan

I kommunedelplan for Støren 2014-2026, vedtatt 23.06.2014, er arealet som inngår i planområde vist som offentlig tjenesteyting (o_TJ-F2), framtidig boligområde (B-F2) og kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA6).

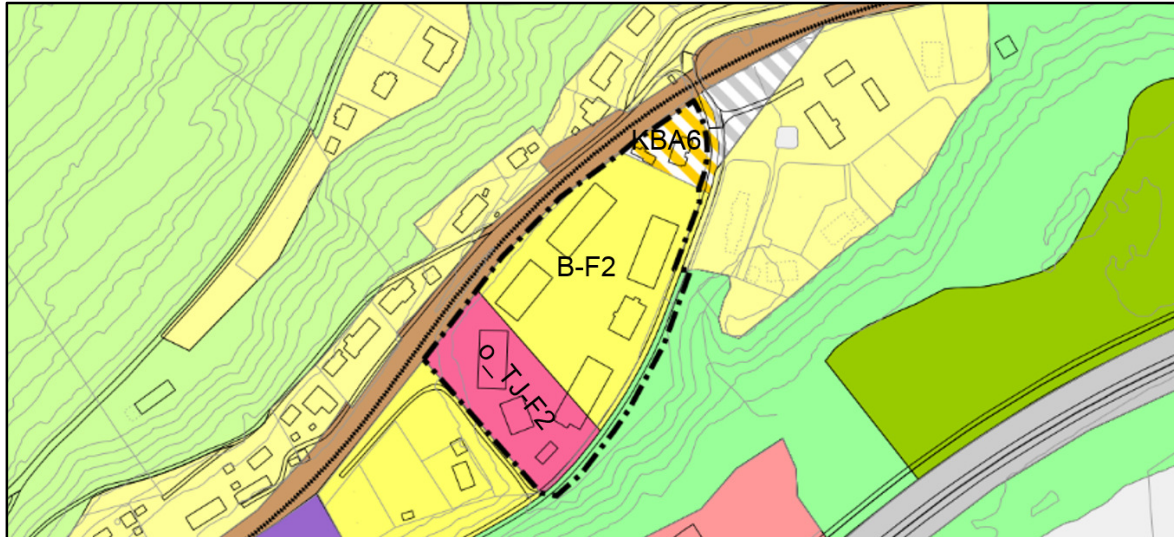


Fig 2. Utsnitt av vedtatt kommunedelplan, med angivelse av området ved Soknes.

I bestemmelsene til kommuneplanen heter det at felt KBA6 skal benyttes til boligformål. Utvidelse av infrastruktur / offentlig tjenesteyting forutsetter at eiendommen gnr. 47, bnr. 8 innløses. Planområdet omfattes ikke av de hensynssoner som er vist i kommunedelplan.

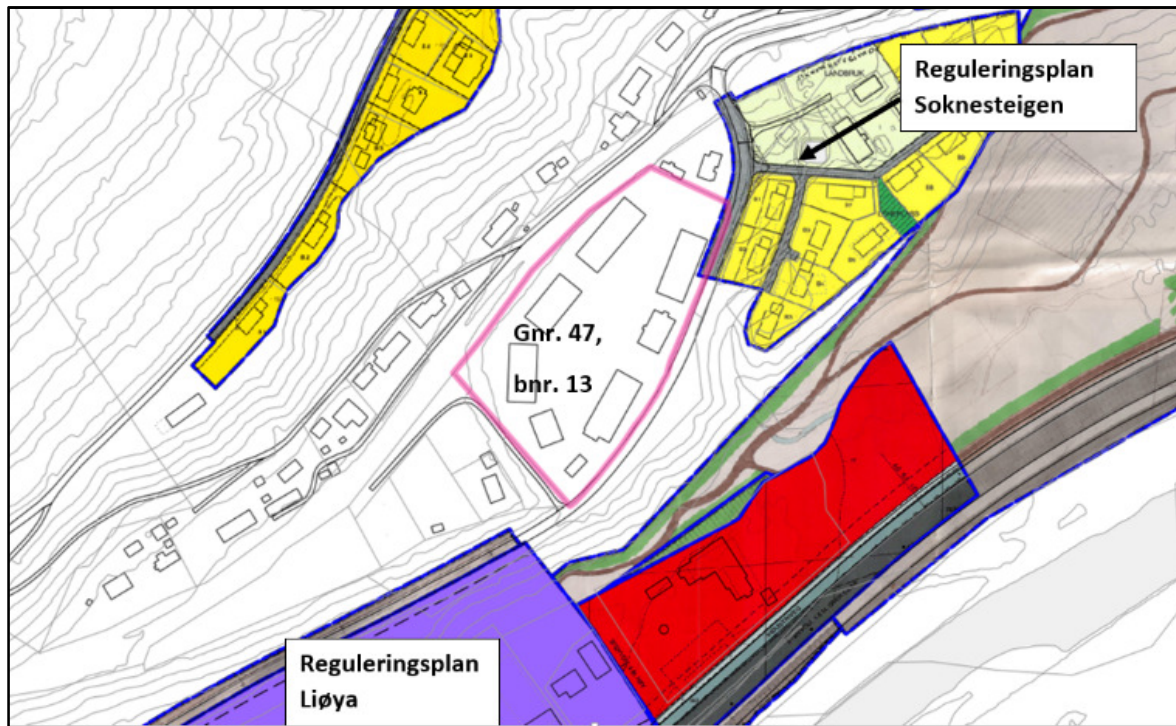
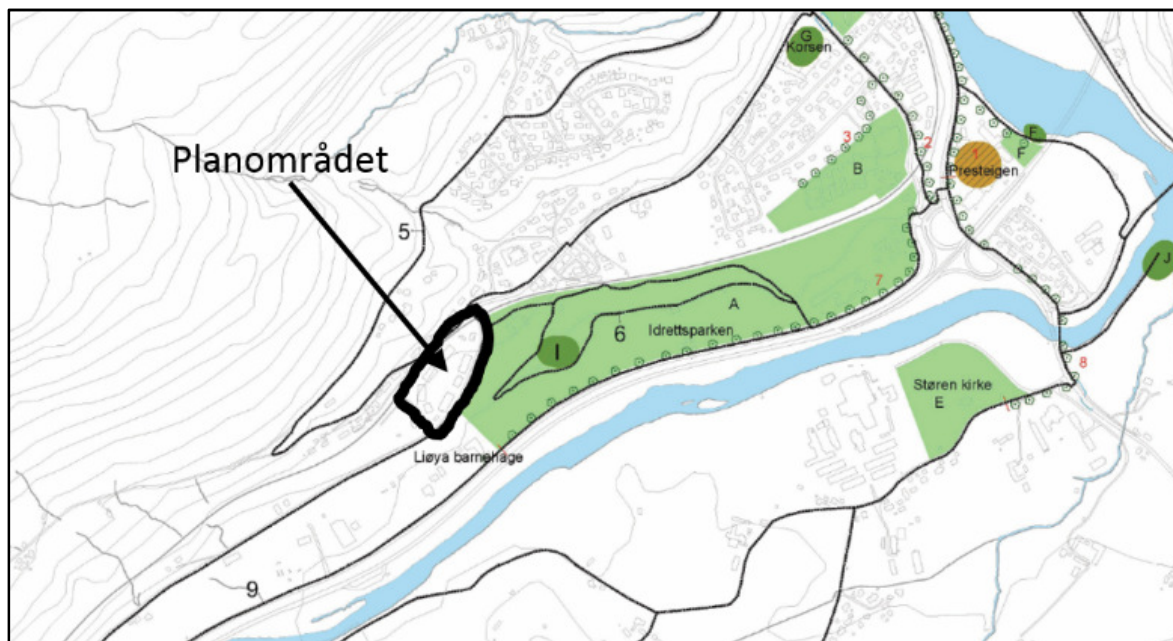


Fig 3. Oversikt over andre reguleringsplaner i området ved Soknes leir.

Ca. 50 m² av gnr 47, bnr. 13 inngår i reguleringsplan for Soknesteigen boligfelt, regulert i 2006, planident 2006003. Området som omfatter gnr. 47, bnr. 13 er regulert til kjøreveg.

Grønnplan Støren ble vedtatt 02.03.2015 og viser blant annet møteplasser i sentrum. Planområdet ligger rett vest for området knyttet til idrettsparken (område I i figuren nedenfor).



Figur 4. Utsnitt av Grønnplan for Støren, med planområdet avmerket.

Kommunestyret i Midtre Gauldal vedtok 30.05.2016 kommunal planstrategi for perioden 2016-2019. I dokumentet meddeles det behov for ny barnehage på Støren, samt 6-8 nye boenheter for grupper med særskilte behov. Det forventes at Støren og Sokndal vil stå for størst befolkningsvekst framover.

Avvik fra overordnede planer

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i gjeldende reguleringsplan og kommunedelplan.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområdet ligger ca. 1 km sørvest for kommunesenteret Støren og ca. 0,2 km nord for E6. Gnr. 47, bnr. 13 er tidligere nyttet som militærleir (Soknes leir, solgt i 2003) og er bebygd med lager- og kontorbygg. Bygningsmassen skal rives og ville ved videre drift ha behov for betydelig oppgradering. Området benyttes i dag i hovedsak til offentlig virksomhet (lager for kommunalteknisk drift, brannstasjon m.m.).

Gnr. 47, bnr. 8 er en bebygd boligeiendom på ca 1,3 daa.

Trafikkforhold.

Adkomst er via kommunal veg Liøya fra E6 og sentrum. Det er opparbeidet gang- og sykkelveg langs østre del av den kommunale vegen, ca. 200 meter øst for planområdet. Det er også gangveg mellom idrettsanlegget / Støren barneskole og boligområdet ved

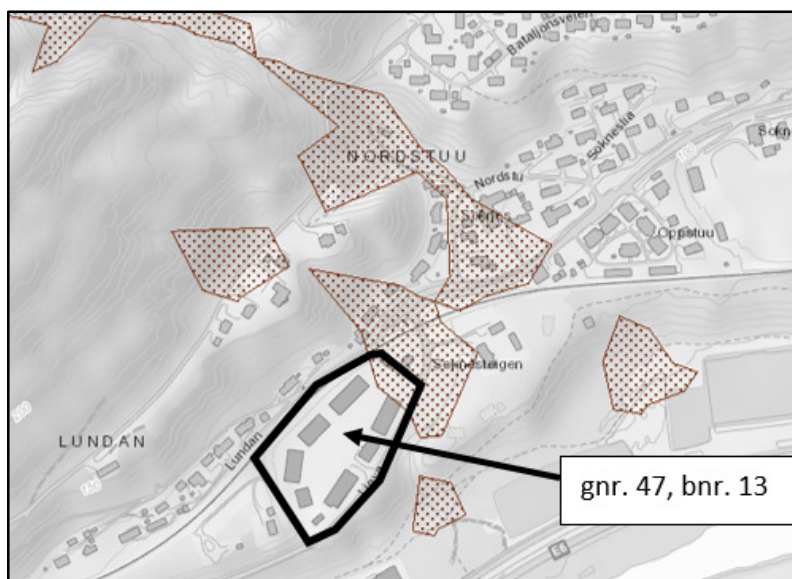
Soknesteigen. Ca. 70 meter nord for planområdet går vegen i en jernbaneundergang (bredde 4,1 meter /høgd 3,7 meter).

Det er ikke registrert trafikkmengde i den kommunale vegen. Vegen har skiltet fartsgrense 60 km/t, men reell fart gjennom jernbaneundergangen er vesentlig mindre.

Det er bussholdeplass ca. 200 meter øst for planområdet.

Landskap og grunnforhold.

Planområdet er tilnærmet flatt og ligger på høydekote 103, ca. 20 meter høyere enn normalvannstand for Gaula.



Tilgjengelige data (www.ngu.no) beskriver løsmassene på eiendommene som sammenhengende elve- og bekkeavsetning, med sand og grus som dominerende element.

NVE's aktsomhetskart for jord- og flomskred viser at nordøstlige del av planområdet ligger i utløpsområdet for masseskred.

Fig 5. Utsnitt av NVE's aktsomhetskart.

Størsteparten av planområdet er tidligere brukt som militærleir. Med bakgrunn i dette kan det ikke utelukkes at deler av grunnen er forurenset. Med bakgrunn i at det ønskes etablert barnehage må det gjennomføres miljøteknisk grunnundersøkelse og eventuell påfølgende tiltaksplan.

Støy og støv.

Det er ikke tidligere kjente rapporter over støy- og støvforholdene innen planområdet. Med bakgrunn i nærhet til Dovrebanen er det innhentet støyvurdering som viser at deler av planområdet blir påvirket av jernbanestøy over $L_{den}58$ Db og biltrafikkstøy over $L_{den}55$ Db fra Liøya.

Barn og unges interesser.

Arealene innen planområdet er ikke tilrettelagt for aktiviteter spesielt knyttet til barn og unge.

Kulturminner.

Det er ikke kjente automatisk fredede kulturminner i planområdet. I forbindelse med regulering av Soknesteigen boligområde, rett øst for planområdet, ble det i 2006 gjennomført maskinell søkesjakt og visuell registrering av gnr. 46, bnr. 3. Det ble ikke påvist funn av automatisk fredede kulturminner i det området.

Fylkeskommunen har påpekt at eksisterende bebyggelse knyttet til Soknes militærleir har kulturminneverdier som ansees å ha lokal verdi.

Andre forholdRadon

Radonforekomstene er ikke undersøkt. 5-20% av målinger i Støren er over tiltaksnivået. I henhold til § 13-5 i forskrift om tekniske krav til byggverk skal bygninger prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak når det ikke er dokumentert at forholdene er tilfredsstillende.

Samråds- og medvirkningsprosess

Det ble gjennomført oppstartsmøte 27.06.2016 med Midtre Gauldal kommune. Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert 29.06.2016 i Gauldalsposten og 30.06.2016 i Trønderbladet. Berørte naboer og offentlige organ ble informert gjennom brev og e-post datert 28.06.2016. Informasjon om planarbeidet har ligget ute på www.mgk.no fra 01.07.2016 og www.solemarkitektur.no fra 27.06.2016.

Innspill til reguleringsforslaget

I forbindelse med melding om oppstart regulering ble det gitt frist fram til 16.08.2016 for tilbakemelding. Det er mottatt 6 uttalelser. Nedenfor følger sammendrag av de enkelte innspillene med forslagsstillers kommentarer.

Mattilsynet (04.07.2016).

Mattilsynet har ikke registrert private vannforsyningsssystem i området og har ingen merknader til nyetableringen. Vannforsyning og avløp løses med tilkobling til eksisterende anlegg i området. Det er en forutsetning at ledningsnett er tilstrekkelig dimensjonert og at det er forsyningskapasitet. Nye bygg må sikres tilfredsstillende løsning for sikring mot tilbakeslag.

Kommentar:

Mottatt innspill tas til etterretning. VA-plan utarbeides i forbindelse med byggesøknad.

Gauldal Nett (27.07.16)

Har ingen innvendinger til planen. Pr. i dag har er det en luftlinje på vestsiden av området, men denne har ikke tilstrekkelig dimensjon for å dekke behov for barnehage og boliger. Eventuell ny forsyning må hentes fra bestående nettstasjon som ligger ved Teigen boligfelt.

Kommentar:

Mottatt innspill tas til etterretning. Tilkobling til nettstasjon avklares i forbindelse med byggesøknad.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (11.08.16).

Foreslått areabruk er i tråd med overordnede planer.

Ber om at det legges opp til en effektiv arealbruk i sentrale utbyggingsområder og at det innarbeides minimumskrav til utnytting. For å sikre gode støyforhold for ny bebyggelse er det viktig at støy legges som premiss for utbyggingen og at bygninger og romløsninger og uteområder plasseres slik at støyutfordringene minimaliseres. Påpeker at det må gjennomføres støyberegninger for planområdet. Nødvendige støyreducerende tiltak må sikres gjennom bestemmelsene. Bestemmelsene må utformes slik at det klart framgår hvilke støygrenser som gjelder for innendørs arealer og uterom. Det må også vurderes om det er behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet. Nødvendige avbøtende tiltak må sikres gjennom bestemmelsene.

Det må vurderes om det kan være forurensing innenfor planområdet. Det må vurderes en bestemmelse som sikrer at det gjennomføres miljøteknisk undersøkelse av grunnen før anleggsarbeidet starter. Eksempel på bestemmelse kan være: «Graving og disponering av masse må skje på grunnlag av miljøteknisk undersøkelse. På bakgrunn av dokumentasjon fra undersøkelsen må det vurderes om det skal utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen».

Bygninger som skal rives skal kartlegges for innhold av miljøgifter.

Det forutsettes at det foretas en ROS-analyse og vurdering av hvordan framtidig klimaendring vil påvirke tiltaket. Det bør foretas en nærmere vurdering av risiko knyttet til planområdets beliggenhet ved jernbanen, av risiko knyttet til næringsvirksomheter beliggende sør for planområdet og tilgjengelighet for nødretter.

Beliggenheten mellom veg og jernbane er en utfordring, og bebyggelsen må plasseres slik at bokvaliteten blir best mulig totalt sett. Når planen kommer til høring, bør det være tatt hensyn til sentrale forkehelse tema som trafiksikkerhet, tilgang til sosiale møteplasser og muligheter for fysisk aktivitet.

Det må avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessige areal for lekeområder for barn og unge, herunder nærlekeplasser rettet mot de aller minste barna og at tilrettelegging tas inn i rekkefølgebestemmelsene. Valg av gang- og sykkeltrase vil være et viktig tema.

Ved regulering av tomt til 5-avdelings barnehage må en blant annet avklare forhold knyttet til forurensing i grunnen, støy og sikkerhet i forhold til jernbanen, kartlegging av trafikk langs kommunal veg, eventuelle kraftlinjer / strømkabler i barnehagens nærhet og vurdering av utearealer.

Kommentar:

De ulike forhold som er omtalt av fylkesmannen søkes ivarettatt i utarbeidet plandokumenter.

Kant, Rognes og Holthe (11.08.16).

Oppsitterne sør for planområdet har adkomst fra gamle E6. Av- og påkjøringen er uoversiktlig og bratt. Det er ønskelig at dette forholdet tas inn i det videre planarbeidet.

Kommentar:

Planforslaget viser gang- og sykkelveg inn mot den avkjørselen eiendommene har til gamle E6. Gang- og sykkelvegen legges slik i terrenget at det blir bedre siktforhold i forhold til dagens situasjon.

Sør-Trøndelag fylkeskommune (15.08.16).

Soknes militærleir har kulturminneverdier som bør vurderes for videre bruk. Leiren ansees å ha lokal verdi. Ut fra et ressurs- og kulturminneperspektiv anbefaler fylkeskommunen at bygninger blir vurdert gjenbrukt, for å ivareta viktige spor etter militærhistorien. Det gjelder spesielt den okermalte panelte brakka inn mot Liøya.

Ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Minner om prinsippene om universell utforming og om ivaretagelse av hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

Kommentar:

Eksisterende bygningsmasse innen planområdet er i hovedsak i brukbar stand, men vil ha behov for større reovering ved endret bruk. Den okermalte brakka ligger i felt B3 som

avsettes til boligbebyggelse, og vil ligge ca. 2 meter nærmere Liøya enn anbefalt byggegrense. Med bakgrunn i vedtatt kommunedelplan, fastsettes ikke krav om bevaring av eksisterende bebyggelse. I forbindelse med en framtidig byggesak vil utbygger likevel på et fritt grunnlag kunne vurdere muligheten for gjenbruk av deler av eksisterende bygningssmasse, ut fra en samlet vurdering av funksjonalitet og tilgjengelighet.

Bane NOR (02.09.16)

Planen må fastsette 30 meter byggegrense fra nærmeste spormidte. Minsteavstand mellom jernbanesporet midtlinje og vegkant må ikke være nærmere enn 9 meter for veger med motorisert ferdsel og 5 meter for veger som ikke skal ha motorisert ferdsel.

I ROS-analysen må tas med risiko og sårbarhet for jernbanen og som følge av jernbanen. Planområdet grenser mot Dovrebanen og det må i planbestemmelsene sikres gjerde med høyde minst 1,8 meter mot jernbanetraseen.

Planlagt arealbruk må ikke medføre økt fare for økt erusjons- og skredskader på Bane NORs anlegg. Det finnes en planovergang vest for planområdet. Sikkerheten rundt denne må bli vurdert i planprosessen.

Viser ellers til Bane NORs veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging.

Kommentar:

De ulike forhold som er omtalt av Bane NOR søkes ivaretatt i utarbeidet plandokumenter.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planforslaget skal gi anledning til å tilrettelegge for barnehage og boliger i samsvar med kommunedelplanen.

Plandata

Arealbruksformål i planen	Boligbebyggelse	Barnehage, renovasjonsanlegg	Samferd.-anlegg, offentlig	Fellesareal adkomst	Grøntareal
Sum grunnareal (totalt 19971 m ²)	8.063 m ²	4.282 m ²	3.401 m ²	2.295m ²	2.126 m ²
Utnytting planlagt / mulig bebyggelse (bygningssareal)	B1 og B2: BYA ca 800 m ² B3: BYA ca 1.400 m ²	BYA ca.1.000 m ² BRA ca.1.500 m ²			
Eksisterende bebyggelse som forventes revet.	BYA: ca. 230 m ² (eksisterende bolighus og garasje innen bnr. 8) BYA: 3.812 m ² (lagerbygninger m.m. innen bnr. 13)				

Planlagt arealbruk

- Byggområde:

B:	Boligbebyggelse
o_BH	Offentlig barnehage
o_RA:	Offentlig renovasjonsanlegg
KBA:	Kombinert bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg:

o_KV, o_FT, o_GS	Offentlig kjøreveg, fortau og gang- og sykkelveg
f_KV:	Felles kjøreveg

	o_AVG	Offentlig annen veggrunn
	o_PP	Offentlig parkeringsplasser
• Grøntstruktur	G	Grøntstruktur
	o_FO	Offentlig friområde

Med bakgrunn i tilbakemelding fra kommunen er det utarbeidet et plankart der ene innkjøringen til området er lagt i grensen til nabotomta i nordøst. I dette plankartet er gnr. 47, bnr. 8 regulert til kombinert bebyggelse og anlegg (KBA) i samsvar med kommunedelplanen.

Plangrep

Med utgangspunkt i behov for etablering av barnehage på et areal benyttet til lager m.m. gjennomføres det en regulering tilpasses arealbruken vist i kommunedelplan for Støren. Det legges til rette for felles adkomstveg og parkering for ansatte og brukere av barnehagen. I midtpartiet (boligfelt B) legges det opp til at deler av bilparkeringen skjer i parkeringskjeller.

Felt KBA tilsvare kommuneplandelens felt KBA6.

Det er gjennomført en mulighetsstudie som som viser flere alternative løsninger.

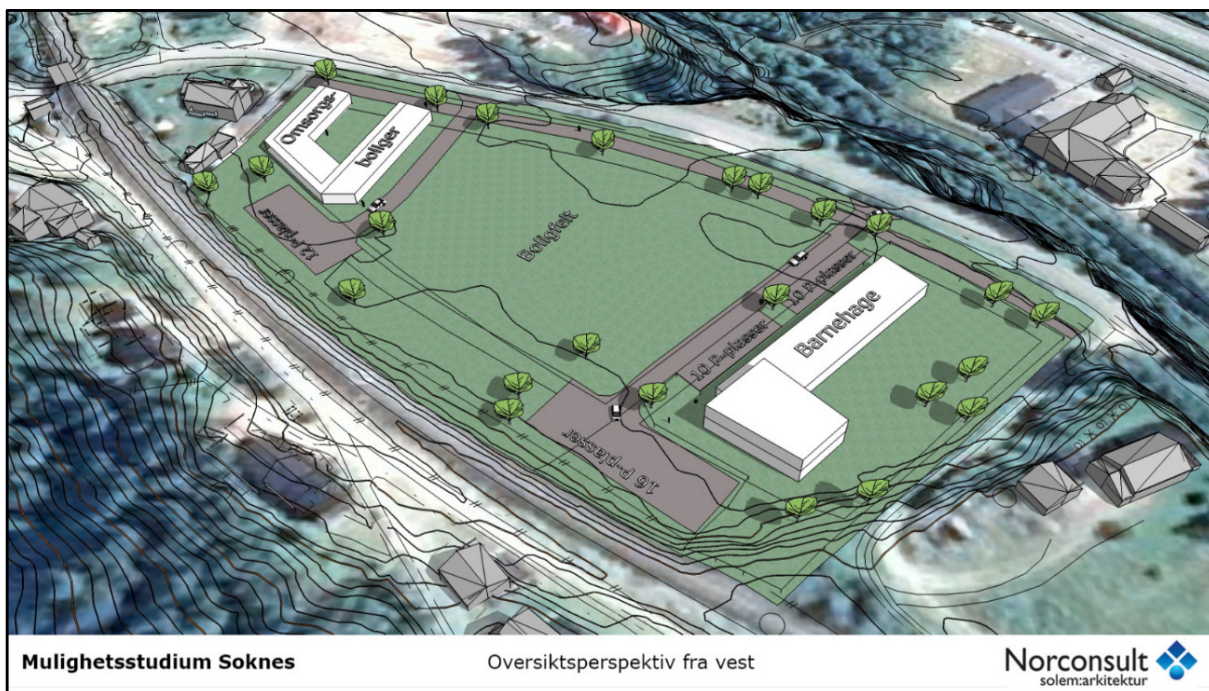


Fig 6. Skisse vist i mulighetsstudiet. Viser mulig plassering av barnehage og omsorgsbolig.

Planforslaget tar utgangspunkt i de drøftinger som er gjennomført i mulighetsstudiet. Mulighetsstudiet viser at en orientering av bygg mot sør/sørvest har flere fordeler, blant annet ved å reduserer støypåvirkningen fra jernbanen, en får gode solforhold og plasseringen ivaretar utsikt og lange siktlinjer mot sør og øst, utover dalen.

Planforslaget tar videre utgangspunkt i Sentrumsplan for Støren sentrum, vedtatt i 2013. Her er det for grad av utnyttning og fortetting brukt ABC-prinsippet for boliger der områdene A skal ha høy utnyttingsgrad med blokk/leilighetsbygg med mer enn 2 etasjer, og i områdene B skal

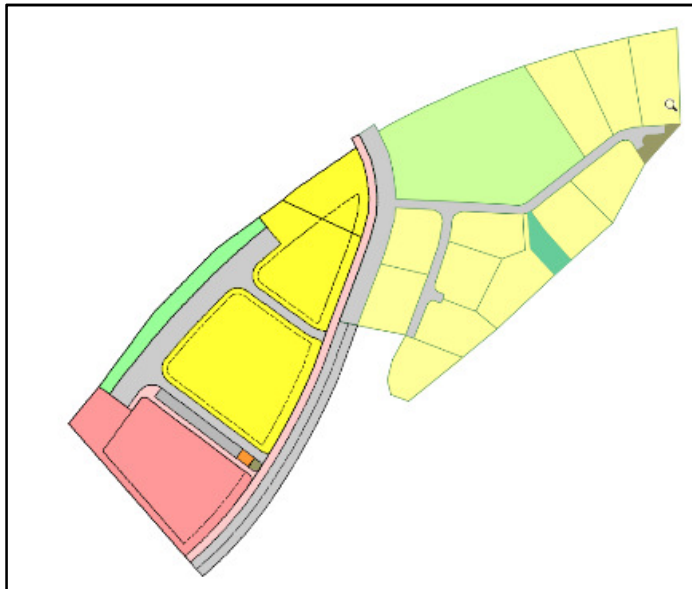
ha middels utnyttingsgrad og bygninger mindre enn 3 etasjer, men ulikt områder C som skal ha lav utnyttingsgrad basert på eneboliger.

Planområdet ligger i forlengelse av aksene Snurruhagen boligområde - Soknes leir, der det legges til grunn en grad av utnytting og fortetting i henhold til A/B-kriteriene ovenfor.

Byggegrensene i plankartet er satt 15 meter fra Linøyas (hovedvegens) midtlinje, 4 meter fra nabogrense i sørvest og 30 meter fra spormidte jernbanelinje. Mot felles interne veger i planområdet er byggegrensen satt til 3 meter. Det tillates satt opp støyskjerming utenfor de viste byggegrenser.

Det er satt grense for hensynssone / sikringssone 15 meter fra spormidte jernbanelinje. Mellom denne grensen og jernbanelinjen skal det ikke foretas inngrep eller overflatearbeid uten tillatelse fra Bane NOR. I planforslaget foreslås det satt opp gjerde innen dette området, for å hindre unødig kryssing av jernbanelinja og ferdsel langs jernbanestrekninga.

Samferdselsanlegg, adkomst og parkering



Adkomstvegen til området, Liøya, reguleres med samme dimensjon som ble fastsatt i reguleringsplan for Soknesteigen, som ligger rett øst for nytt utbyggingsområde.

Til venstre er vist tidligere (alternativ 1) forslag til arealdisponering innen Soknes barnehage og boligområde satt sammen med vedtatt reguleringsplan for Soknesteigen.

Det reguleres gang- og sykkelveg langs med Liøya. Denne samordnes med adkomst gjennom Soknesteigen og sti fram til idrettsanlegg og Soknes barneskole. Dette vil gi en mer

trafiksikker adkomst for mange trafikanter til og fra barnehagen og boligområdet.

Gang- og sykkelvegen tilpasses terrenget og eksisterende boligadkomst sørvest for barnehagen slik at det oppnås bedre siktforhold enn i dagens avkjørsel.

Tomtene er samlet såpass store, med variert bruk og kjøremønster, at det anlegges flere avkjørsler inn til tomtene fra Liøya. Nåværende avkjørsel til Soknes leir-tomta er omtrent midt mellom avkjørslene til naboene i sørvest og nordøst. Det er ca. 210 meter mellom avkjørslene til disse naboene.

Det etableres ny avkjørsel som benyttes av barnehagen og det sentrale boligfeltet, der avkjørselen til sistnevnte gis mulighet for nedkjøring til parkeringskjeller. Den nye avkjørselen ligger ca. 40 meter lenger mot sørvest enn eksisterende avkjørsel og ca. 55 meter unna avkjørselen til naboene i sørvest. Her vil det være hyppig trafikk på begynnelsen og slutten av arbeidsdagen. Korte avstander og oversiktighet internt vil redusere faren for ulykker.

Adkomstene er utformet slik at det ivaretar varelevering til barnehagen og adkomst for renovasjonsbil m.m. til området. Innkjøring til området, snuforhold og parkeringsplassen framfor barnehagen er utformet slik at bilene til barnehagen ikke risikerer å bli stående i Liøya fordi kapasiteten på innkjøring og parkeringsplassen er for liten.

Med to adskilte avkjørsler til denne tomte så blir det nødvendig med mulighet for å snu innerst på tomte. Dette kombineres med parkeringsplasser og muliggjør en etappevis utbygging uavhengig av hverandre. Når begge avkjørslene er opprettet, så anlegges forbindelsen mellom avkjørslene, for å lette brøytearbeider, søppel- og flyttestransport, adkomst for brannbil o.l. Det anlegges også legges parkeringsplasser på dette arealet.

Det er i mulighetsstudiet vurdert å ha kun en avkjørsel fra tomte, med samme plassering som eksisterende løsning. I forhold til tiltenkt bruk, så er dette en svak løsning. Det vanskeliggjør faseutbygging på tomte, samt at det periodevis vil være høy trafikk-belasting på det interne vegnettet, i nærhet til både barnehage og boligfelt. Kun en avkjørsel blir totalt sett en mindre trafiksikker løsning enn to avkjørsler.

Med to avkjørsler, som betjener både barnehage og boliger bør det i egen forvaltningssak vurderes om fartsgrensen på deler av Liøya senkes fra gjeldende 60 km/t til 30 km/t.

I plankartet er tatt med siktetrekanten ved utkjøring til Liøya. Ferdsel langs gang- og sykkelvegen vil være førende for siktelinjene med øyepunkt 3,0 meter fra formålslinje og 25 meter stoppsikt.

Dersom det legges til grunn at ca. 60 % av barna leveres og hentes i makstimen og at ca. 90 % av barna vil bli fraktet med bil, vil det medføre en trafikk på i underkant av 50 kjøretøy pr. time. Ved å anlegge 17 parkeringsplasser vil hver bil kunne stå i 20 minutter uten at det oppstår kø. Avsatt areal til parkeringsplasser gir rom for dette antallet parkeringsplasser i tillegg til at det skal legges til rette for minimum 2 sykkeloppstillingsplasser tilpasset sykkel og barnehenger.

På ettermiddag/kveld og i helgene, når barnehagen er stengt, vil parkeringsplassene kunne benyttes av allmennheten. En plass skal tilpasses personer med nedsatt funksjonsevne.

Barnehage

Det tenkes etablert en offentlig barnehage med 5 avdelinger og med et samlet areal på noe over 4,2 daa. Grad av utnyttning foreslås fastsatt til %-BYA = 35 %, som muliggjør en bygningsmasse og uteareal som er tilpasset til barnehagelovens veiledende arealnorm som kommunen forholder seg til. Det vises til rundskriv F-08/2006 hvor det er gitt veiledende arealnorm for barnehager. På bakgrunn i arealnormen er det i rundskrivet utarbeidet forslag til arealprogram for barnehageanlegg som viser at et omtrentlig arealbehovet fordeler seg slik (parkering ikke inkludert):

4 barnegrupper: uteoppholdsareal på minimum 1,6 daa og et tomteareal minimum 2,8 daa,
5 barnegrupper: uteoppholdsareal på minimum 2,0 daa og et tomteareal minimum 3,0 daa,
6 barnegrupper: uteoppholdsareal på minimum 2,5 daa og et tomteareal minimum 3,5 daa.

Barnehagen kan ha en byggehøyde på 9 meter målt vertikalt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen. Dette muliggjør at deler av bygningsmassen vil kunne ha 2 etasjer med personalrom m.m. i øverste etasje.

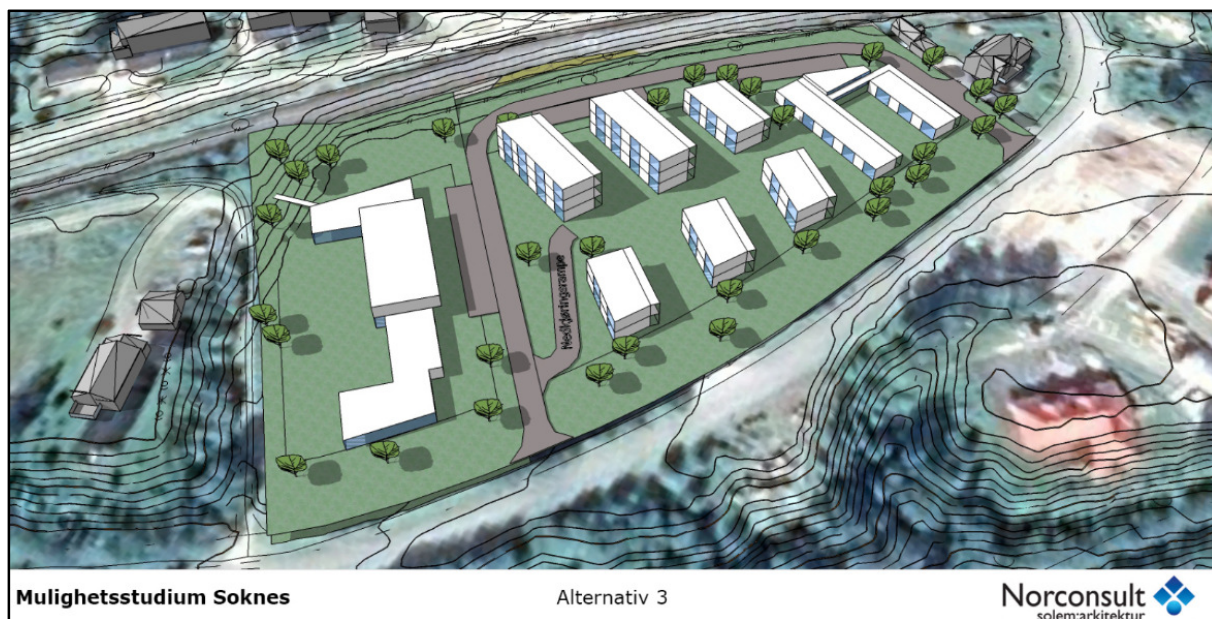
Ut fra ønske om best mulig lysforhold på dagtid i tillegg til at en kan beholde deler av vegetasjon inn mot naboeiendommen i sørvest som en leskjerm, bør bebyggelsen plasseres i nordøstre del av barnehagetomta. Kveldssolen forsvinner rundt kl. 19-20 på sommeren, og enda tidligere fra høst til vår, grunnet fjellet i vest.

Endelig plassering og prosjektering av barnehagens bebyggelse vil skje i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Sammen med den søknaden skal det også sendes inn detaljert plan av den ubebygde del. I planforslaget er byggegrensene satt 4 meter fra eiendoms-grensen til eksisterende boligtomter slik at det er fleksibilitet ved plassering av bygningsmasse og uteoppholdsareal. I tillegg til selve barnehagebygningen vil det kunne vurderes behov for noen frittliggende boder som tillates utenfor fastsatte byggegrenser.

Jernbanestøy er en støykilden i området, men støyvurdering viser at støyen fra jernbanen ikke vil påvirke barnhagearealet i en høyde på 1,5 meter over bakken, men gå høyere over bakken. Slik barnehagebygget er plassert i utarbeidet perspektiv, vil det danne barrierer mot støy fra jernbanen og reduserer antall arealenheter som blir utsatt for støybelastning.

Boligbebyggelse

I nordøstre del av tomta skal det bygges 8 omsorgsboliger i et en- eller toetasjers bygg.



Figur 7. Skisse over fra mulighetsstudiet viser en mulig bebyggelse innen planområdet.

I midtre del av tomta legges det opp til høyere utnytningsgrad med lavblokk / leilighetshus . Det settes krav om minimum 27 boenheter innenfor område. Fastsatt maksimum byggehøyde tilsvarer 3 etasjer bygningsmasse. Skissen over viser mulig plassering av bygg. Bygningstype, plassering og volum på bygninger vil kunne endre seg i forbindelse med framtidig detaljprosjektering av i forbindelse med en byggesøknad innen dette området.

Tomtas kvaliteter søkes ivaretatt med foreslåtte boligbebyggelse. Dette er

- gode solforhold på hele tomten, fra tidlig morgen, til solen forsvinner bak fjellet om kvelden (omtrentlig fra kl. 19 til kl. 20 midt på sommeren)
- utsikt mot sør og øst (eventuelt redusere vegetasjon på østsiden av hovedvegen)

- gode utearealer, også mot veg og jernbane når støyforhold er ivaretatt. Det settes krav om minimum 50 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal være fellesarealer.

Renovasjonsanlegg

Ut fra hensynet til bo- og barnehagemiljøet avsettes det areal til å kunne etablere nedgravde containere. Planforslaget ivaretar behovet for adkomst og areal til anlegget og avfallet vil kunne hentes uten at det skjer løft over fortau, samt at plasseringen vil gi rasjonelle leveransepunkt for barnehagen.

Avfallshåndtering innen felt B må avklares i forbindelse med byggesøknaden. men bør anlegges slik at det ikke blir vesentlig over 50 meters avstand mellom avfallsanlegget og inngangspartiene til boligbebyggelsen.

Vannforsyning:

Kommunen har gitt følgende informasjon vedrørende vannforsyning og eventuelt sprinkelvann for området: Generell vannforsyning til bygninger antas å være kurrant. Når det gjelder sprinkelvann så må det gjøres en nærmere vurdering. Området forsynes fra to sider, begge Pvc dim 110 mm. Kapasitet på sprinkelvann må enten bestemmes med tappeprøve eller modellkjøring. Statisk trykk i kum 4491 er 4,5 bar.

Universell utforming.

Universell utforming innebærer at en i planlegging og utforming av tiltak og omgivelser tilstreber løsninger som gir god tilgjengelighet og brukbarhet for alle, og som samtidig tilfredsstiller andre samfunnsmessige mål.

Uteoppholdsarealer innen planområdet samt adkomster til barnehagen fra offentlig veg og fra parkeringsplass plasseres slik at det gir god og kort adkomst. Det er også krav om universelt utformede tilgang til felles renovasjonsanlegg.

Gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

I forbindelse med utbyggingen er det i forslag til planbestemmelser tatt inn rekkefølgekrav om at adkomstveg, parkering, fortau, gjerde og annen nødvendig infrastruktur skal være etablert før det gis brukstillatelse for bygningstiltak.

For å minimalisere ulempene i bygge- og anleggsfasen skal det utarbeides plan for gjennomføring av utbyggingen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes.

Virkninger av planforslaget.

Stedstilpasning, byggeskikk

Soknes leir og området rundt er preget av 1-2 etasjers eneboliger og de store lagerbygningen på Soknes leir (med opp til 10 meters høyde) og driftsbygninger og annen bygningsmasse på tilliggende gårdsbruk.

Skissert utbygging vil ikke endre området karakter vesentlig all den stund Soknes leir med dens store bygningsmasse fra før gir et markert uttrykk.

Biologisk mangfold og naturmiljø

Utbygging av barnehage og boliger samt tilrettelegging av parkeringsplasser vil ikke ha vesentlig innvirkning på det biologiske mangfold og naturmiljøet som er i området.

Transport, trafikk og parkering

Planlagt utbygging vil medføre noe mer trafikk enn dagens situasjon.

Planforslaget vil føre til mer ryddig fortausløsning langs deler av Liøya.

Støy

Utarbeidet støyrapport viser at hele planområdet ligger i gul støysonen fra tog, ved beregningshøyde 4,0 meter. Det er ikke behov for ekstra skjermede tiltak for utearealet gitt at dette brukes mellom kl. 07-19.

Dersom det kun bygges en etasje i området må det etableres et skråtak / møne 2 meter over takkant. Dette gir støynivå under grenseverdi for gul støysone på østsiden av bygget og det etableres en stille side, samt gir nok tilfredsstillende uteoppholdsareal. Ved bygging av to etasjer er ikke dette tiltaket nødvendig.

I planbestemmelsen settes krav om at lydnivået på uteoppholdsarealet skal tilfredsstillende nivåene gitt i rundskriv T-1442/2012, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.

Det også utfør beregninger som viser at det vil kunne settes opp 3 etasjers bygninger som vil skjerme for støy fra jernbanen og som gir en stille side og tilfredsstillende støyforhold på uteoppholdsarealet. Utforming av bygningsmassen innen B fastsettes i forbindelse med prosjektering for framtidig byggesak.

Støv

Det forventes ikke luftforurensing over anbefalte grenser gitt i T-1520: Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen med bakgrunn i planområdets avstand til luftforurensende kildeelement som større trafikkområder, industri m.m., og det at planlagt tiltak i selv ikke bidrar vesentlig til økt luftforurensning. Det er derfor ikke fastsatt krav til avbøtende tiltak med hensyn til luftkvalitet.

Grunnforhold – ras m.m.

Basert på kjennskapen til grunnforholdene i forbindelse med bygging, er det gjennom GeoMidt AS innhentet geoteknisk vurdering av byggegrunnen. Rapporten viser at det ikke er registrert kvikkleiresone i Støren. Dreietrykkresultater og kornfordelingsanalyse av skruprøver viser meget grove elveavsatte masser, grov grusig sand. Massene har stor stabilitet og bæreevne.

Det er tatt i plankartet tatt inn sikringsone i samsvar med NVEs aktsomhetskart for jord- og flomskred. I planbestemmelsen er det foreslått at rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Forurensing i grunnen

Med bakgrunn i tidligere bruk av området i tillegg til at deler av området skal avsettes til barnehage er det gjennom GeoMidt AS innhentet miljøteknisk undersøkelse av området. Den viser at det er ingen spor av forurensing. Alle prøver viser meget god kvalitet, testet mot Klima- og forurensningsdirektoratet (tidligere SFT) sine kriterier for grunnforhold til boliger og barnehager.

Ny virksomhet medfører ikke fare for ny forurensing til grunnen.

Arealdisponering

Planforslag er i tråd med kommunedelplanens arealanvendelse. Planens avgrensning er i samsvar med plankontorets tilbakemelding om grensefastsetting.

Beredskap og ulykkesrisiko

Planlagt bebyggelse og adkomst til utbyggingsområdet får en utforming som ivaretar tilgjengeligheten til brann- og redningsbiler.

Oppsetting av gjerde mellom utbyggingsområdet og jernbanelinja vil redusere risikoen for ulykker og unødig ferdsel langs jernbanelinjen.

Bane NOR har påpekt at det finnes en planovergang for gående vest for planområdet. Basert på tilbakemeldinger fra beboere i området blir denne overgangen lite brukt. Ved planlagt bolig- og barnehageetablering vil en trase som benytter denne overgangen til friluftarealene nord for jernbanelinja være ca. 100 meter kortere enn ved å benytte undergangen øst for planområdet.

I forhold til den utbyggingen som skjer innen planområdet har forslagsstiller ingen merknader til en eventuell framtidig stenging av nevnte planovergang.

Vann og avløp

I forslag til planbestemmelser er tatt inn krav om godkjente tekniske planer for vann og avløp før det gis igangsettelsestillatelse.

Eiendom og kommunalteknikk har gitt tilbakemelding at det er tilstrekkelig kapasitet i eksisterende vannledning (DN110) og avløp for planlagt bebyggelse. Vurderinger i forhold til brannvann avklares i forbindelse med byggesaken.

Avveining av virkninger

Planforslaget ivaretar hovedlinjene vist i kommunedelplanen og virkningen av de samlede arealbruksendringene for miljø og samfunn er, etter at de avbøtende tiltak som er foreslått i planen er gjennomført, vurdert som akseptable.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget gir rettsvirkning for offentlige arealer og vil medføre økonomiske konsekvenser for kommunen for investerings- og driftsbudsjettet.