
Detaljregulering Soknes 1 og Kalvtrøa 6

Planbeskrivelse og ROS

PlanID 16482016019, Midtre Gauldal kommune

Planforslag til sluttbehandling

OPPDRAK

Reguleringsplan Soknes 1 og Kalvtrøa 6

OPPDRAKSGIVER

Løwi eiendom AS

DOKUMENTKODE

418439-PLAN-PBL-008_rev04

DATO

04.12.17



Multiconsult



RAPPORT

OPPDRAG	Reguleringsplan Soknes 1 og Kalvtrøa 6	DOKUMENT KODE	418439-PLAN-PBL-008_rev03
EMNE	Planbeskrivelse og ROS	TILGJENGELIGHET	Åpen
		ANSVARLIG ENHET	3032 Arealplan
OPPDRAGSGIVER	Løwi eiendom AS	OPPDRAGSLEDER	Sissel Enodd
KONTAKTPERSON	Per Ivar Winsnes	SAKSBEHANDLER	Sissel Enodd

Nøkkelinformasjon om planforslaget

Forslagsstiller/tiltakshaver (vår oppdragsgiver)	Løwi eiendom AS
Kontaktperson forslagsstiller/tiltakshaver	Per Ivar Winsnes
Adresse, gnr./bnr.	Soknes 1, gnr./bnr. 45/42 og Kalvtrøa 6, gnr./bnr. 45/1F52.
Grunneiere (sentrale)	Løwi eiendom AS
Plankonsulent	Multiconsult ASA
Kontaktperson plankonsulent	Sissel Enodd
Oppstartsmøte med kommunen avholdt, dato	16.12.2016
Kunngjøring oppstart, dato	22.12.2016
Informasjonsmøte avholdt, dato	-
Planforslag utarbeidet, dato	18.04.2017
Gjeldende planstatus	Boligområde i kommunedelplan for Støren
Hovedformål i planforslag	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
Konsekvensutredningsplikt	Nei
Foreligger varsel om innsigelse?	Nei
1. gangs behandling i utvalg for næring, plan og miljø sak 123/17	18.09.2017
Høring og offentlig ettersyn i perioden	25.09 – 07.11.2017

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn	5
2	Planområdet	5
3	Planprosessen, medvirkning og samråd	6
4	Planstatus og rammebetingelser	6
	4.1 Kommunedelplan for Støren	6
	4.2 Reguleringsplan	7
5	Beskrivelse av planforslaget	8
	5.1 Hovedtrekk i planforslaget	8
	5.2 Områder for bebyggelse og anlegg	9
	5.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur	14
	5.4 Grønnstruktur med faresone skred og ras	15
6	Konsekvenser /virkninger av planforslaget	16
	6.1 Kulturminner	16
	6.2 Naturmangfold	16
	6.3 Landbruk og sikring av jordressurser	16
	6.4 Barn og unges oppvekstvilkår, folkehelse og friluftsliv	16
	6.5 Landskap	17
	6.6 Teknisk infrastruktur og overvann	21
	6.7 Klima og energi	21
	6.8 Risiko og sårbarhet, ROS-analyse	21
	6.9 Trafikkforhold	21
	6.10 Forurensning	23
	6.11 Skred/områdestabilitet	24
	6.12 Bygge- og anleggsfase	27
7	Innspill	27

1 Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbygging på Støren. Eiendommene gnr./bnr. 45/42 og 45/1/F52 ønskes regulert til boligbebyggelse med (lav-)blokkbebyggelse. Soknes 1 ønskes regulert til boligbebyggelse med tre etasjer og parkeringskjeller med 18 boenheter. Kalvtrøa 6 ønskes regulert til boligbebyggelse med parkering i underetasjen og boliger i to etasjer over med 6 boenheter. Løwi eiendom AS er forslagstiller og Multiconsult ASA er plankonsulent.

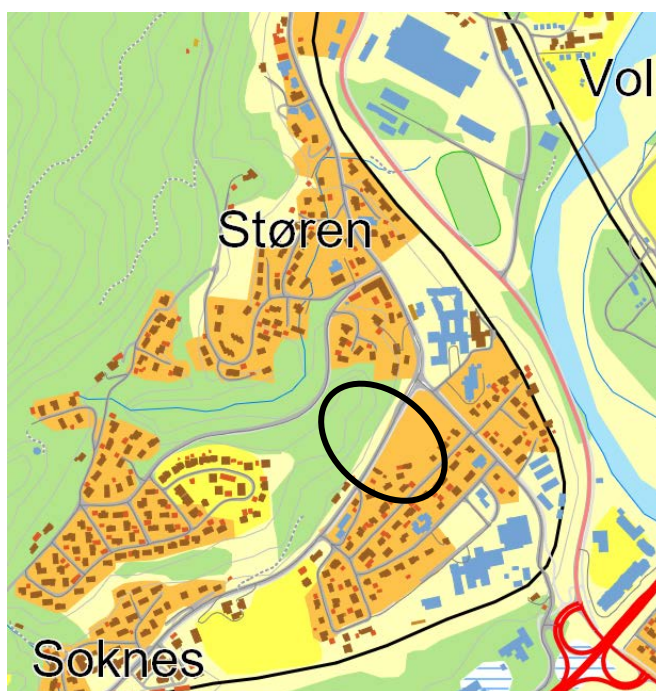
2 Planområdet

Planområdet ligger sentrumsnært på Støren, i området Kalvtrøa og Basmoen.

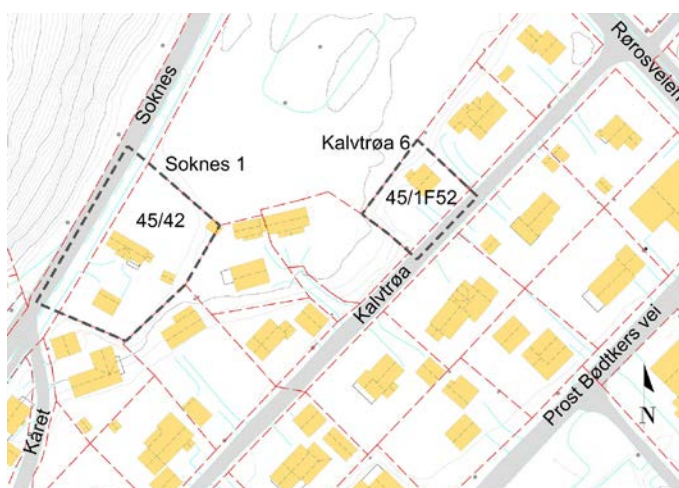
Planområdet er delt i to og går ut til midten av tilgrensende veger, Soknes og Kalvtrøa. For øvrig følger avgrensningen eiendomsgrensene til eiendommene gnr./bnr. 45/42 og 45/1F52.

For Soknes 1 gnr./bnr, 45/42, er eiendomsgrensene mot gnr./bnr. 44/97 og 45/87 usikre. Erfaring tilsier at det er relativt små avvik mellom usikre eiendomsgrenser som er vist i grunnkartet og eiendomsgrenser som fastsettes ved kartforretning i dette området. Forslagstiller har søkt om fradeling og det forutsettes at eiendomsgrensene blir fastsatt før reguleringsplanen vedtas, og at formålsgrensene skal følge sikre eiendomsgrenser.

Eiendommene har adkomst fra kommunale veger.

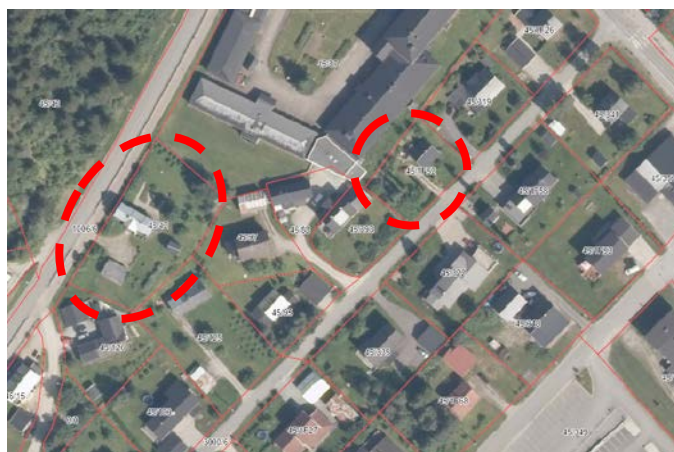


Figur 2-1: Beliggenhet på Støren.



Figur 2-2: Avgrensning av planområdet er vist med svart, stiplet linje.

Begge eiendommene er bebyggt med boligbebyggelse.



Figur 2-3: Flyfoto av planområdet. Planområdets plassering er illustrert med rød stiplet linje.

3 Planprosessen, medvirkning og samråd

Oppstartsmøte med Midtre Gauldal kommune ble avholdt 16.12.16.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningsloven § 12-3 tredje ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Midtre Gauldal kommune har vurdert at planforslaget ikke faller inn under forskriftens virkeområde og at det ikke er krav om konsekvensutredning og planprogram.

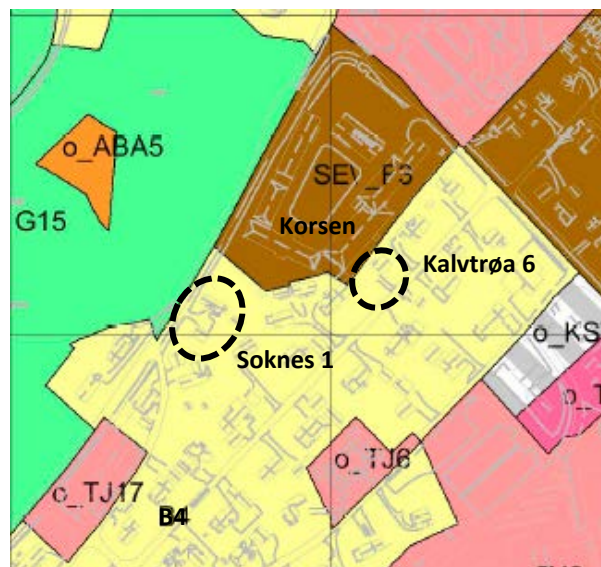
Oppstart av arbeid med reguleringsplan ble kunngjort i Trønderbladet, på kommunens og Multiconsult sine nettsider den 22.12.16. Grunneiere, berørte naboer og offentlige myndigheter er varslet per brev datert 21.12.16.

Det er ved melding om oppstart av planarbeid kommet uttalelser fra fem statlige eller regionale myndigheter, fra renovasjonsselskapet og fra eiere av to naboeiendommer. Disse er oppsummert og kommentert i kap. 7.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Kommunedelplan for Støren

Begge eiendommene ligger innenfor området som er avsatt til boligbebyggelse B4 i kommunedelplan for Støren.



Figur 4-1: Utsnitt av kommunedelplan for Støren der beliggenhet for planområdene er vist med svart, stiplet linje.

Bestemmelser knyttet til område B4 og sone B:

- 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: 50 m², hvorav min. 25 m² 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.

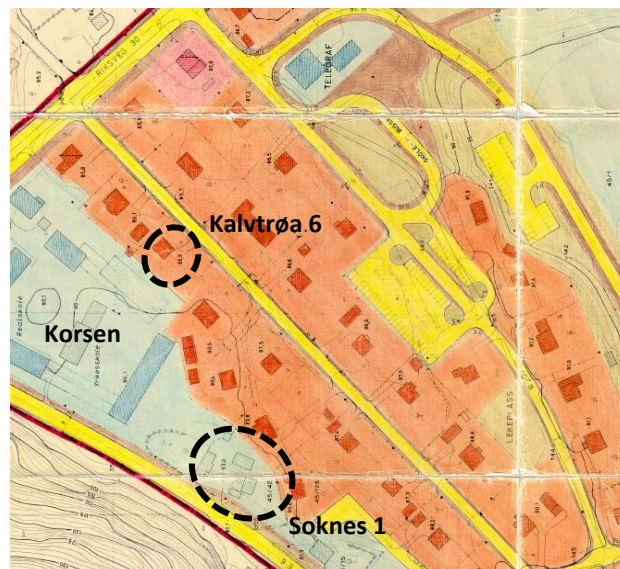
4.2 Reguleringsplan

Begge eiendommene ligger innenfor Reguleringsplan Basmoen og Kalvtrøa, med ikrafttredelsesdato 19.5.1967.

Soknes 1 er regulert til offentlig bebyggelse/sentrumsformål.

Kalvtrøa 6 er regulert til boliger.

Figur 4-4: Utsnitt av reguleringsplan Basmoen og Kalvtrøa. Beliggenhet for planområdene er vist med svart, stiplet linje.



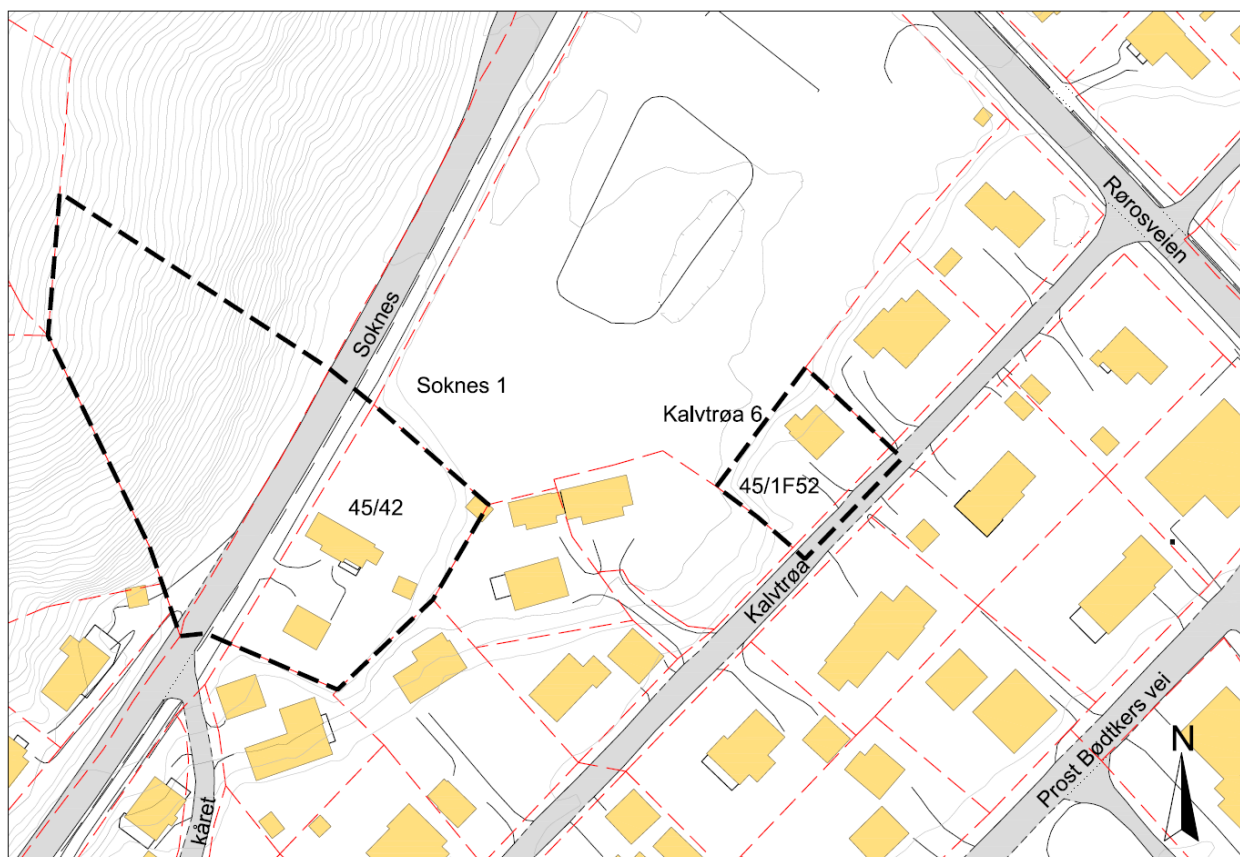
5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Hovedtrekk i planforslaget

Tabellen under viser sammendrag av arealformål i planforslaget:

Arealformål	Sosi	Feltnavn	Vertikalnivå	Eieform	daa
BEBYGGELSE OG ANLEGG					
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1113	BBB	På bakken	Annen	2,14
Renovasjonsanlegg	1550	BRE	På bakken	Annen	0,01
Lekeplass	1610	BLK	På bakken	Annen	0,15
SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR					
Veg	2010	o_SV	På bakken	Offentlig	0,48
Veg	2010	SV	På bakken	Annen	0,09
Gatetun	2014	SGT	På bakken	Annen	0,17
Gang-/sykkelveg	2015	o_SGS	På bakken	Offentlig	0,23
Annen vegg grunn - grøntområde	2019	o_SVG	På bakken	Offentlig	0,26
GRØNNSTRUKTUR					
Grønnstruktur	3100	G	På bakken	Annen	2,83
PLANOMRÅDE			På bakken		6,4

Tabell 5-1: Sammendrag av arealformål.



Figur 5-1: Utsnitt av reguleringsplankart.

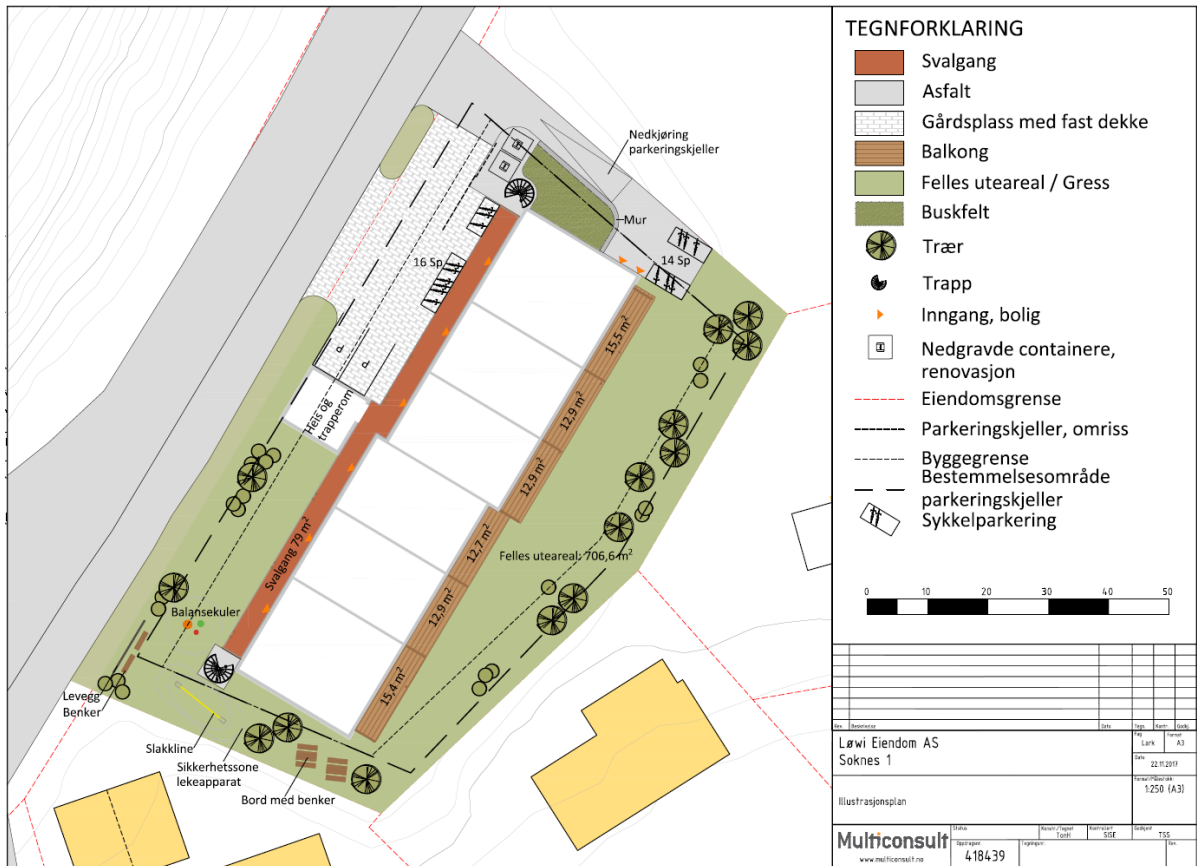
5.2 Områder for bebyggelse og anlegg

Eiendommene gnr./bnr. 45/42 og 45/1/F52, reguleres for oppføring av blokkbebyggelse, områdene BBB1 og BBB2. Planområdet ligger sentrumsnært og arealene bør derfor utnyttes effektivt. Det er utarbeidet forprosjekt for bebyggelse på begge eiendommene. Soknes 1 forutsettes bygd ut med 16 boenheter, med boliger i 3 etasjer og parkeringskjeller. Kalvtrøa 6 forutsettes bygd ut med 6 boenheter, med boliger i 2 etasjer og parkeringskjeller/sokkel.

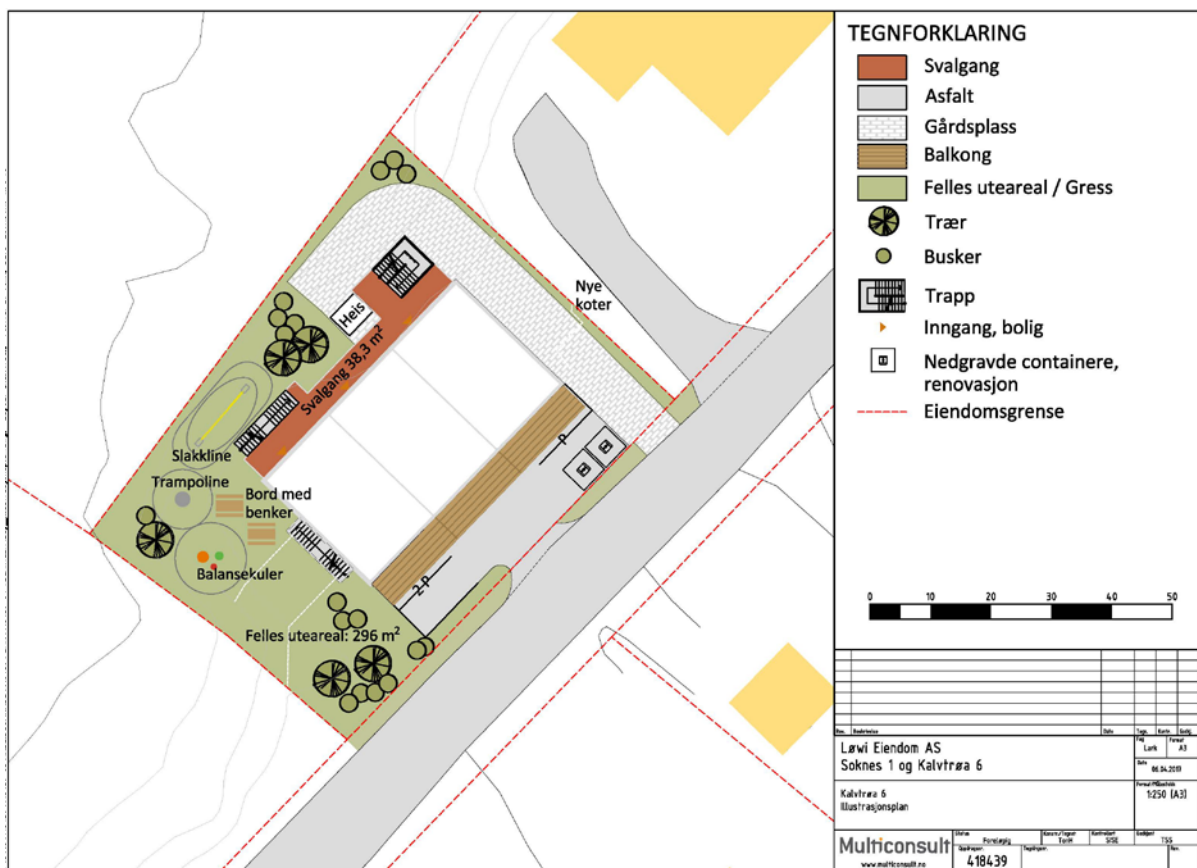
Tabellen under viser utnytting i forprosjekt og utnytting i reguleringsplanen.

Utnytting, forprosjekt og plan	BBB1, Soknes 1	BBB2, Kalvtrøa 6
Tomteareal	1803 m ²	761 m ²
Boenheter, antall, størrelse	4 stk 4-roms/102 m ² 6 stk 4-roms / 90 m ² 6 stk 3-roms / 68 m ²	6 stk 2 roms / 55 m ²
UTNYTTING		
Bygning, BYA forprosjekt	480 m ²	180 m ²
Svalgang, heis mv. str./BYA forprosjekt	15 m ² / 90 m ²	12 m ² / 36 m ²
Balkong str./BYA forprosjekt	2*15,5+4*12,5 / 80 m ²	12 m ² / 36 m ²
Parkering på bakken, antall/BYA forprosjekt		4 stk / 72 m ²
Sum BYA	670 m ²	324 m ²
% BYA forprosjekt	50 %	42,6 %
% BYA plan	60 %	45 %
PARKERING		
Krav i plan: parkeringsplasser, 2 plass pr. boenhet	32 stk	12 stk
Parkeringsplasser i kjeller, forprosjekt	30 stk	7 stk
Sum parkeringsplasser kjeller og bakken, forprosjekt	32 stk	12 stk
UTEOPPHOLDSAREAL		
Krav uteoppholdsareal, 50 m ² /boenhet	800 m ²	300 m ²
Uteoppholdsareal på bakken, forprosjekt	705 m ²	270 m ²
Uteoppholdsareal balkong, sum	240 m ²	72 m ²
Uteoppholdsareal svalgang	255 m ²	72 m ²
Sum uteoppholdsareal forprosjekt	1200 m ²	414 m ²

Tabell 5-2: Utnytting, parkering og uteoppholdsareal.



Figur 5-2: Illustrasjonsplan for Soknes 1.



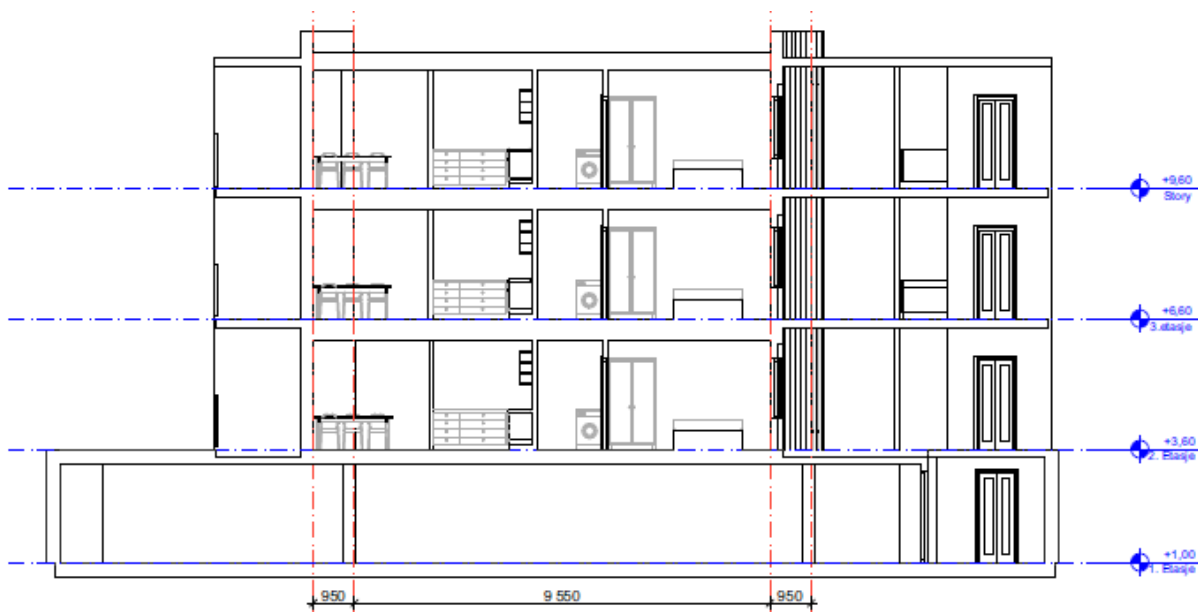
Figur 5-3: Illustrasjonsplan for Kalvtrøa 6.

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Det er planlagt å fjerne eksisterende bebyggelse på eiendommene og disse er derfor regulert med juridisk linje for bebyggelse som er forutsatt fjernet.

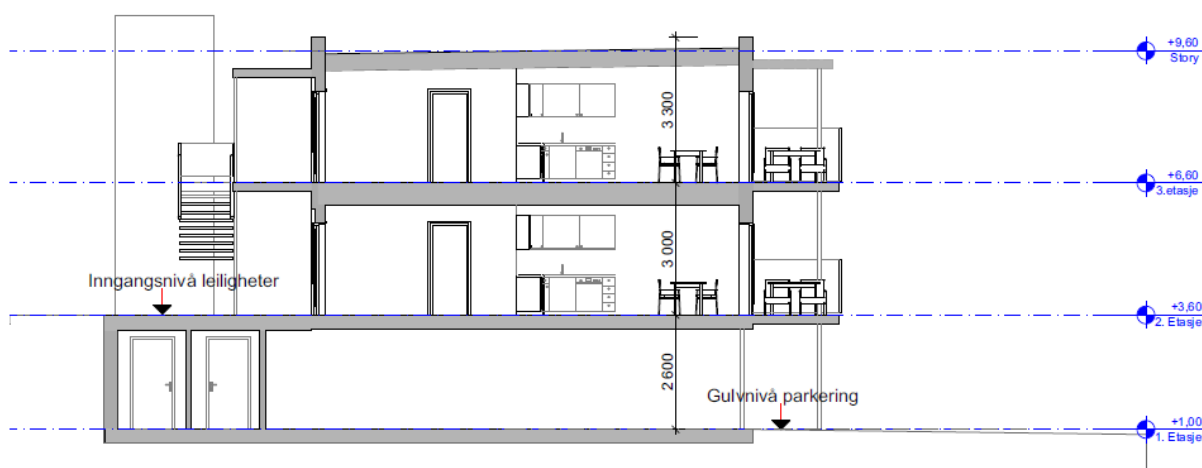
Utnytting

Soknes 1 er forutsatt bygd ut med tre etasjer og parkeringskjeller. Forprosjektet viser bygning med ca. 10 meter gesimshøyde over terrengnivå i forhold til dagens gang- og sykkelveg, som har kotehøyde ca. 92. Byggehøyde på tomte skal ikke overstige kotehøyde 104.



Figur 5-3: Snitt av planlagt bebyggelse i Soknes 1 (Arkitektene vis-a-vis 14.3.17).

BBB2, Kalvtrøa 6 er forutsatt bebygd med to etasjer og parkering i kjeller/sokkel. Forprosjektet viser bygning med gesimshøyde ca. 10 meter over terrengnivå for vegen, som har kotehøyde ca. 87. Byggehøyde på tomte skal ikke overstige kotehøyde 98.



Figur 5-4: Snitt av planlagt bebyggelse i Kalvtrøa 6 (Arkitektene vis-a-vis 28.2.17).

Maksimalt bebygd areal er jf. ny reguleringsplan for Soknes leir, regnet ut fra 45 % av tomtearealet. Bebygd areal (BYA) for en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomte. For Soknes 1 er %BYA satt til maks. 65 % av arealet som reguleres til bolig da deler av tomte reguleres til lekeplass, gatetun og veg til parkeringskjeller.

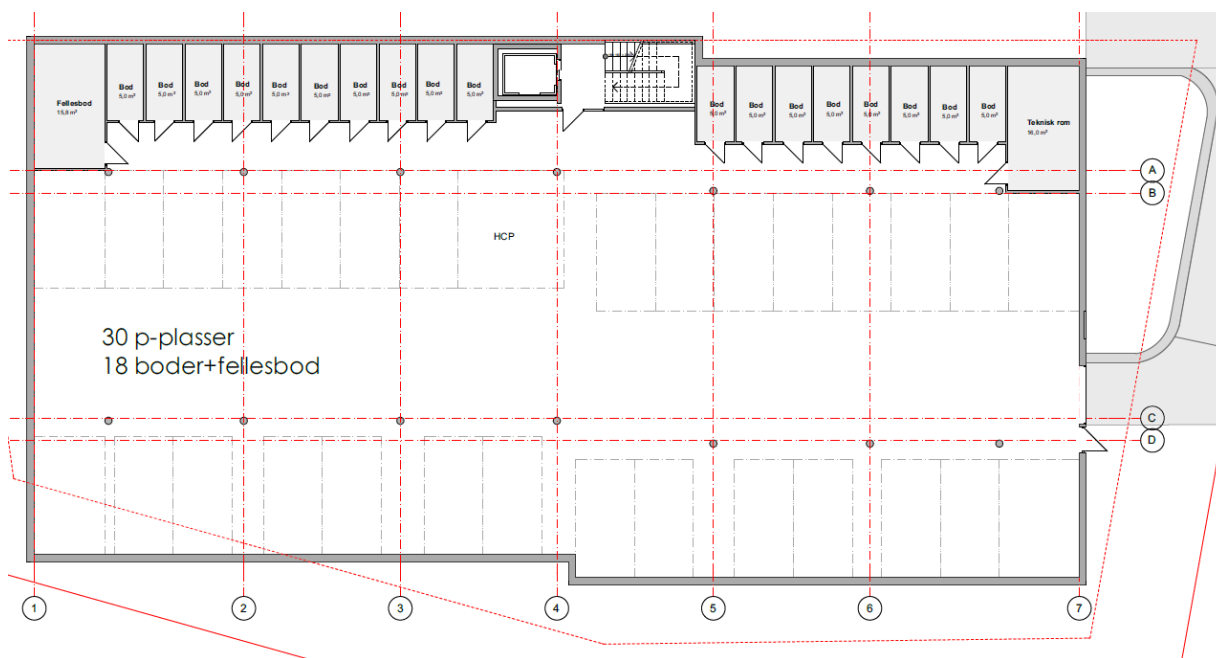
Byggegrense er for Soknes 1 lagt 4 meter fra eiendomsgrenser mot nord, øst og sør. Dagens bolighus på eiendommen ligger ca. 2 meter fra eiendomsgrensa mot vegen. Mot vest og vegen Soknes åpner planen for at det kan plasseres trappe-/ heishus inntil 1,5 meter fra eiendomsgrense/formålgrense mot annen veggrunn, eller ca. 10 meter fra midten av vegen. På sørsiden av det planlagte trappe-/heishuset ligger byggegrensa ca. 15 m fra midten av vegen/6 meter fra eiendomsgrensa og på nordsiden ligger byggegrensa ca. 17 m fra midten av vegen/8 meter fra eiendomsgrensa.

For Kalvtrøa 6 er byggegrense lagt 4 meter fra eiendomsgrensene.

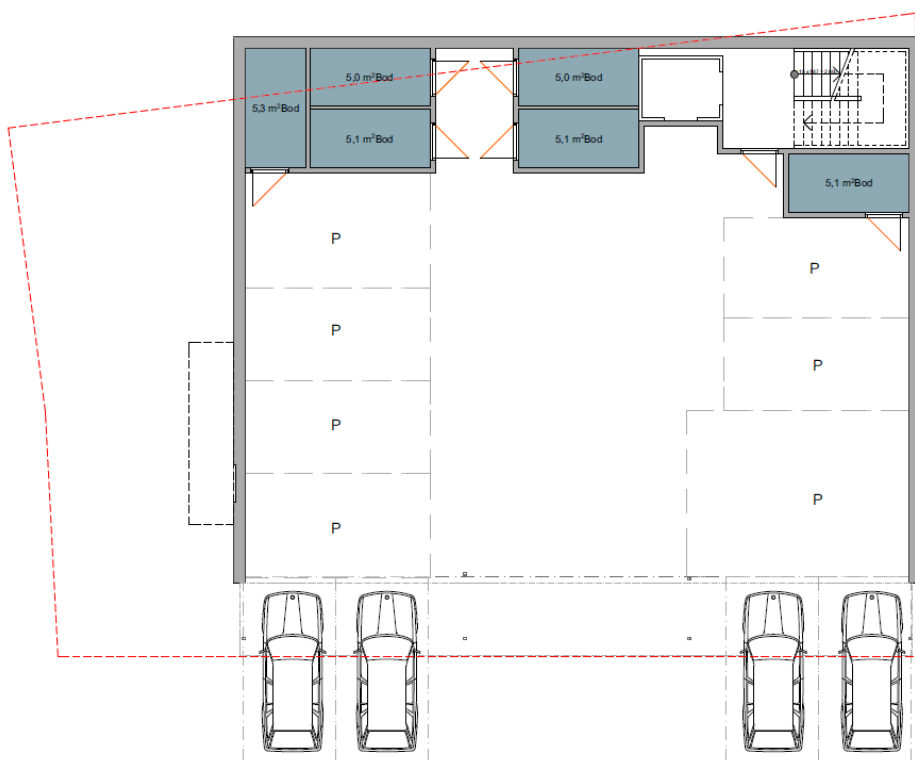
Parkeringskjeller kan bygges under bakken, inntil 1 meter fra eiendomsgrense for Soknes 1 og inntil 2 meter fra eiendomsgrense for Kalvtrøa 6. Hjemmel til dette er gitt i bestemmelsesområdene #1 og #2.

Parkering

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



Figur 5-5: Parkeringskjeller for Soknes 1, med 30 parkeringsplasser, 18 boder og fellesbod (Arkitektene vis-a-vis 14.3.17).



Figur 5-6: Parkeringskjeller i Kalvtrøa 6, med 7 parkeringsplasser og 6 boder (Arkitektene vis-a-vis 28.2.17).

Uteoppholdsareal og lekeplass

Iht. kommunedelplan for Støren er det krav om at det skal etableres minst 50 m² uteoppholdsareal per boenhet og at minst halvparten av arealet skal være i fellesarealer. Uteoppholdsarealer forutsettes løst innenfor BBB1 og BLK på Soknes 1. BLK ligger sør på tomta Soknes 1 og er regulert til lekeplass. Innenfor BBB2 og BLK skal det som minimum opparbeides en felles lekeplass tilrettelagt for barn under 6 år med størrelse minst 50 m².

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.

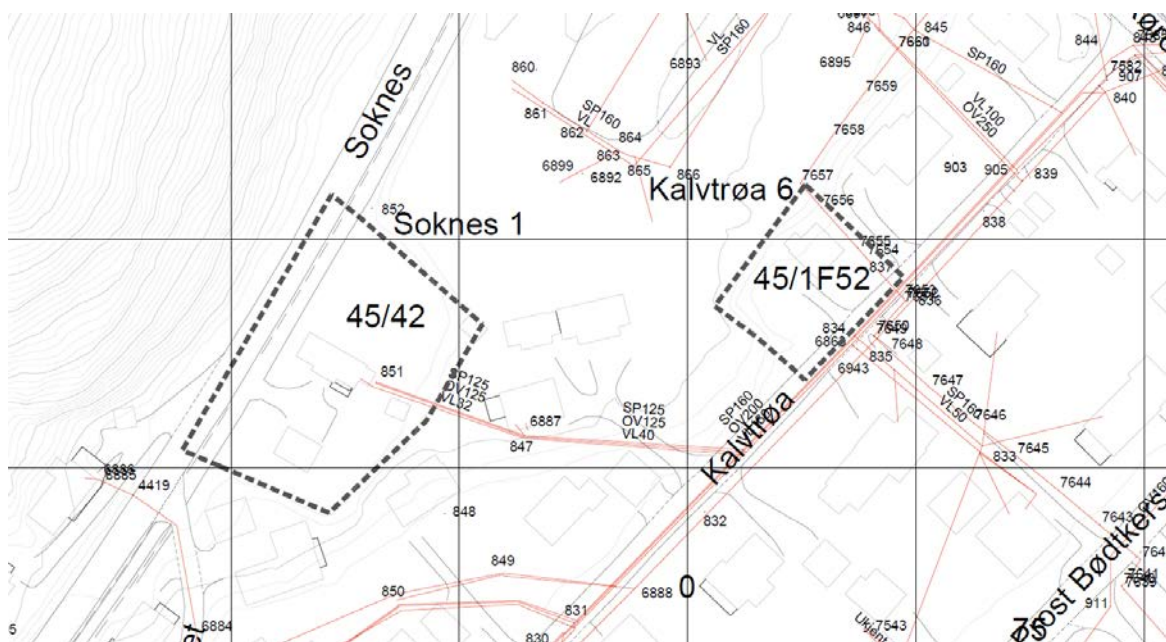
Renovasjon

Etter dialog med Envina er det planlagt nedgravde containere Soknes 1. Disse skal plasseres i areal som reguleres til renovasjonsanlegg, ved nedkjøring til parkeringskjeller. Renovasjonsbil kjører over gatetun/gårdsplassen på nordvestsida av boligbygget. Det skal være fri kjørebanebredde på minimum 3,5 meter, og fri høyde på 4,0 meter.

For Kalvtrøa 6 (BB2) er det planlagt felles avfallsløsning med store plastbeholdere. Det skal tilrettelegges fast dekke sentralt ved innkjøringen til området.

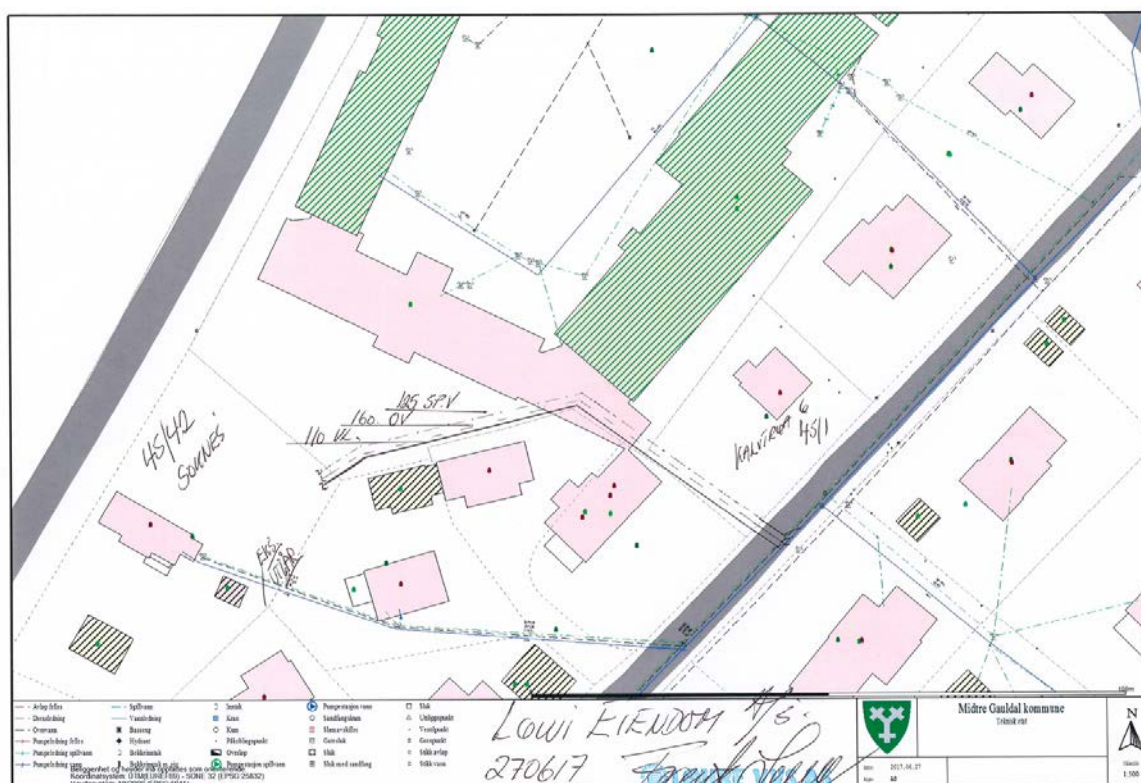
Overvann, vann og avløp, fjernvarme og fiber

Det ligger offentlig ledningsnett for overvann, vann, avløp, fjernvarme og fiber i vegen Kalvtrøa.



Figur 5-7: Eksisterende vann og avløpsledninger.

Ny bebyggelse skal tilknyttes det offentlige ledningsnett for vann- og avløp, overvann, fjernvarme og fiber i Kalvtrøa, i ledningstrase som vist i figur 5-8. Overvann ivaretas med infiltrering i grønne flater og ved at vann fra flater med fast dekke og taknedløp ledes til overvannsledning i Kalvtrøa.



Figur 5-8: Plan for nye vann og avløpsledninger som legges til Soknes 1 fra Kalvtrøa 6. Eksisterende vann- og avløpsledninger til Soknes 1 utgår.

5.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur

Plangrense følger midt veg av de kommunale vegene Kalvtrøa og Soknes. Eksisterende kjørebaneareal i disse vegene reguleres til offentlig veg. Eksisterende gang- og sykkelveg langs Soknes reguleres til

offentlig gang- og sykkelveg. Areal utenfor vegkant, som inngår i veggrunnen, reguleres til offentlig annen veggrunn – grøntareal. Det skal etableres et skille mellom gang-/sykkelvegen og kjørebanelen i vegen Soknes.

Kjøreatkomst til BBB1, Soknes 1, er forutsatt med avkjørsel og nedkjøring til parkeringskjeller fra den kommunale vegen Soknes, i nordvestre hjørne av tomte. Dette arealet reguleres til veg. I tillegg er det forutsatt en avkjørsel omtrent midt på tomte til areal regulert til gatetun, for blant annet renovasjonsbil. Avkjørsler er regulert med piler.

Areal som reguleres til gatetun på Soknes 1 er atkomstzone til boliger. Arealet kan opparbeides til uteopphold, grøntareal, til kjøring for varelevering, renovasjon o.l og med inntil 2 parkeringsplasser. Det skal være gjennomkjøring for renovasjonsbil, mellom avkjørselspilene som fremgår av reguleringsplankartet, med fri kjørebanebredde på minimum 3,5 meter og fri høyde på 4,0 meter.

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

Nødvendig sikt for avkjørsler er vist med frisiktsoner. I plankartet er tatt med siktetrekant ved utkjøring til Soknes og Kalvtrøa. Innen siktetrekantene skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå.

For vegen Soknes vil ferdsel langs gang- og sykkelvegen være førende for siktelinjene, med øyepunkt 3,0 meter fra formålslinje og 25 meter stoppsikt. Siktlinjer mellom Soknes 1 og avkjørsel er også ivaretatt med øyepunkt 6 meter fra vegkant og 60 meter stoppsikt. Siktetrekantene ligger for det meste innenfor areal regulert til samferdselsanlegg.

Kalvtrøa er atkomstveg i boligområde med fartsgrense 30 km/t. Avkjørsel er planlagt med forutsetning om ÅDT <50. Avkjørsel vil være relativt flat på de første meterene. Sikt er ivaretatt med øyepunkt 4 meter fra vegkant og 30 meter stoppsikt. Siktetrekantene ligger for det meste innenfor areal regulert til samferdselsanlegg.

5.4 Grønnstruktur med faresone skred og ras

En del av skråningen vest for Soknes reguleres til grønnstruktur med faresone skred og ras. Arealformålet er i samsvar med kommunedelplan for Støren. Hensikten er blant annet å ivareta sikkerhet mot skred og ras. Det er gitt tilhørende bestemmelse for å opprettholde skogen i området. Det er ikke tillatt med flatehogst, bygging av skogsveg eller lignende. Uttak av enkelttrær og andre tiltak for fornying, tillates dersom tiltakene skjer på en mest mulig skånsom måte. Enkel tilrettelegging som fremmer allmenn ferdsel og øker friluftslivet er tillatt.

6 Konsekvenser /virkninger av planforslaget

6.1 Kulturminner

Kulturminneregisteret viser at det ikke er registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Sør-Trøndelag fylkeskommune uttaler at det vurderes å være liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike.

Stabbur på Soknes 1 er registrert i SEFRAK. Dette er foreslått fjernet fra tomta og flyttes til et annet sted.

Iht. kulturminnelovens § 8 er det generell aktsomhets- og meldeplikt. Dersom det under arbeidet i marka skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og Sør-Trøndelag fylkeskommune skal varsles.

6.2 Naturmangfold

Temaet er utredet ut fra de fem prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12. Planen vurderes ikke å gi vesentlige negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Planområdet består av eksisterende bebyggelse med gårdsplass og hage. Det er ikke påvist naturmangfold av betydning som blir berørt av tiltaket, hverken i naturbasen eller i artsdatatabanken. Det vurderes å være liten sannsynlighet for at det finnes forekomster av sjeldne arter eller viktige naturtyper på området som ikke er registrerte. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilfredsstillende.

Tiltakets samlede ulemper i forhold til miljø vurderes til å være mindre enn de samfunnsmessige fordelene som oppnås ved å gjennomføre tiltaket.

6.3 Landbruk og sikring av jordressurser

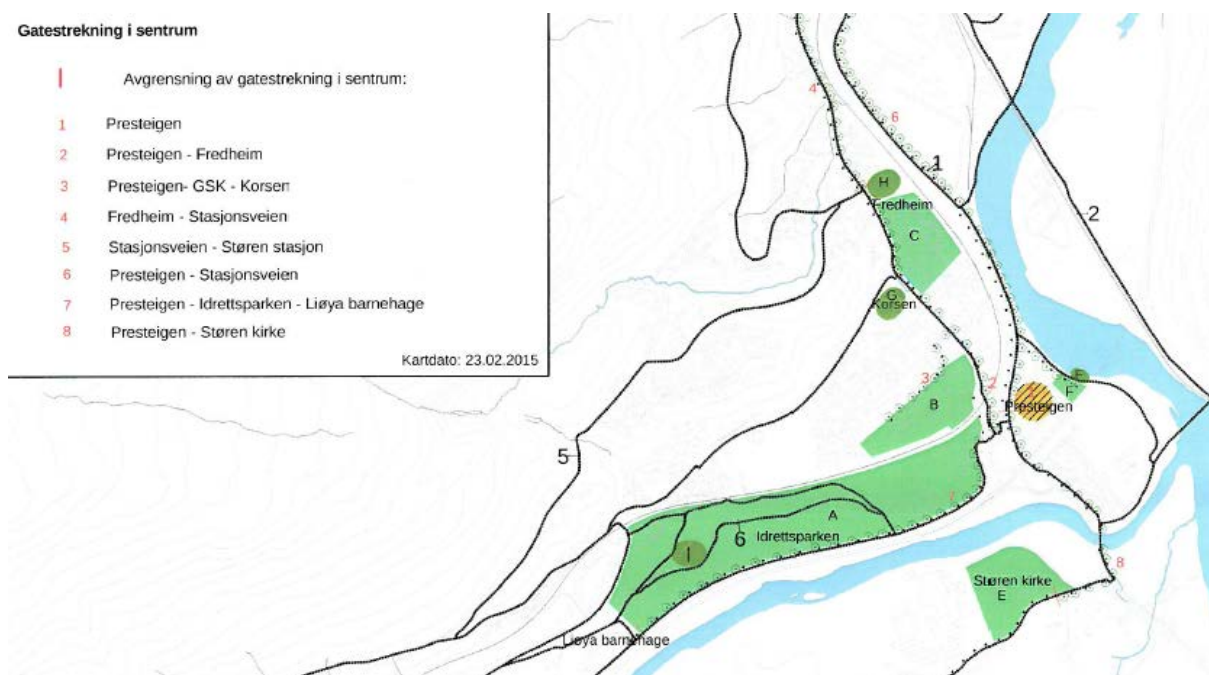
Planområdet består av eksisterende bebyggelse med gårdsplass og hage og er allerede omdisponert. Planen vurderes ikke å medføre negative konsekvenser for landbruk eller jordressurser for øvrig.

6.4 Barn og unges oppvekstvilkår, folkehelse og friluftsliv

Eiendommene ligger sentralt på Støren og det gir gode muligheter for å gå og sykle til skole, jobb og aktiviteter med gangavstand til viktige grønne og sosiale møteplasser, og -infrastruktur. Det ca. 350-500 meter til Gauldal skole og kultursenter og likeså til Helsesenteret. Det er ca. 1 km til barnehage og barneskole, ca. 1,5 km til Idrettsparken og ca. 2 km til Liøya barnehage. Grønnplan for Støren sentrum viser også fremtidige grønne møteplasser på Korsen og Fredheim.

Det eksisterer gang-/sykkelveg langs de kommunale vegene fra vegene Soknes og Rørosveien og fram til butikker og servicefunksjoner på Prestteigen og i Støren sentrum samt til barnehager og barneskole. Herfra er det også tilgang til grøntområder og friluftsområder. Planen medfører ikke omdisponering av arealer som er brukt eller regulert til friluftsliv eller lek.

Det er krav om at det avsettes minst 50 m² uteoppholdsareal for hver boenhet og at halvparten av arealet skal være i felles løsning. Felles uteoppholdsareal må opparbeides på en slik måte at det er egnet for uteopphold og minst 50 m² skal tilrettelegges for lek for små barn. Det er gitt bestemmelse til planen om at det skal utarbeides utomhusplan og at uteoppholdsarealene skal ferdigstilles før det kan gis ferdigattest til nytt bygg. Aktuelle arealer er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensing.



Figur 6-1: Utsnitt av kart fra Grønnplan Støren sentrum 2014 som viser gangstrekninger med svart strek, eksisterende grønne møteplasser med lys grønn og fremtidige grønne møteplasser med mørk grønn.

Det er ikke høyspentledninger i nærheten av planområdet og ny bebyggelse og uteområder vil ikke være berørt av elektromagnetiske felt fra slike.

Ny bebyggelse og atkomstområder vil oppfylle krav til god tilgjengelighet (universell utforming) iht. TEK 10.

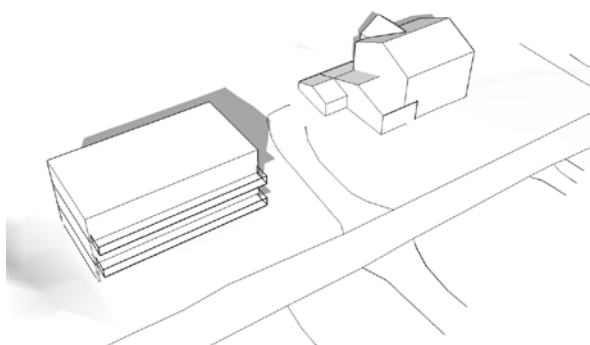
6.5 Landskap

Ny bebyggelse vil ikke berøre markerte høydedrag og landskapsilletter.

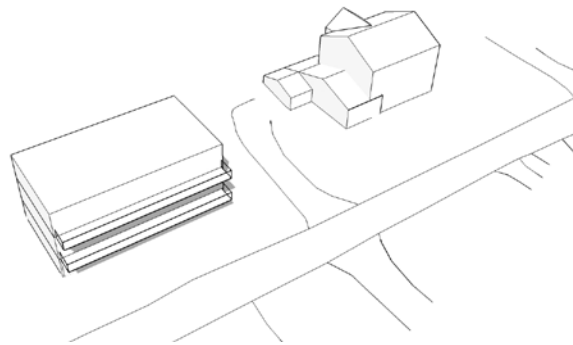
Ny bebyggelse vil bli orientert langs vegene, med retning nord-øst. Begge tomtene er tilnærmet flate, men ligger med 2-3 meter høydeforskjell i tomtas og byggenes lengderetning, slik at kjeller/sokkel tas opp av naturlig terreng.

Bebyggelsen på Soknes 1 vil være høyere enn eksisterende nabobebyggelse, men med tilsvarende høyde eller lavere enn høyder for bebyggelse som sannsynligvis vil bli tillatt for fremtidig utbygging på Korsen. Det samme gjelder for Kalvtrøa 6, men her er nabotomt bebygget med tilsvarende type bebyggelse som nå planlegges.

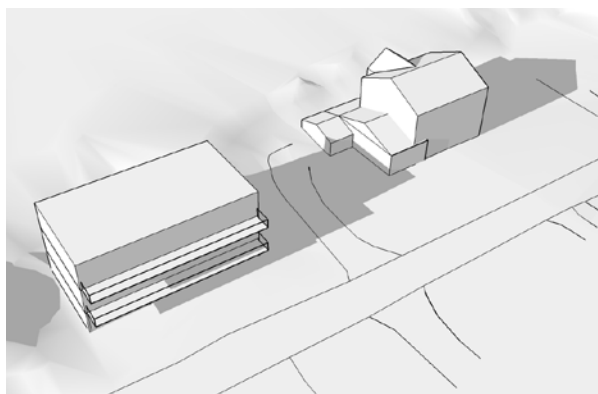
Det er utarbeidet sol-/skyggeanalyser for vårjevndøgn (20. mars) og sommersolverv (21. juni) for situasjoner kl 12, 15 og 17. Disse viser at skygge fra ny bebyggelse i liten grad vil skygge for uteplasser til eksisterende bebyggelse ved sommersolverv.



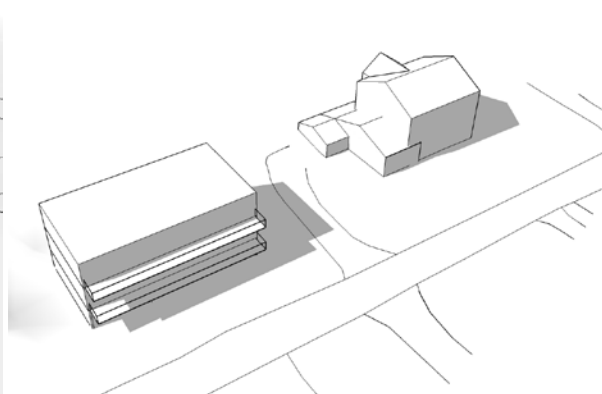
Kalvtrøa 6, 20. mars kl. 12



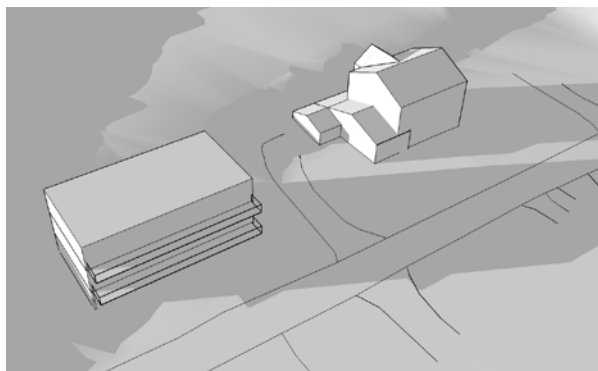
Kalvtrøa 6, 21. juni kl. 12



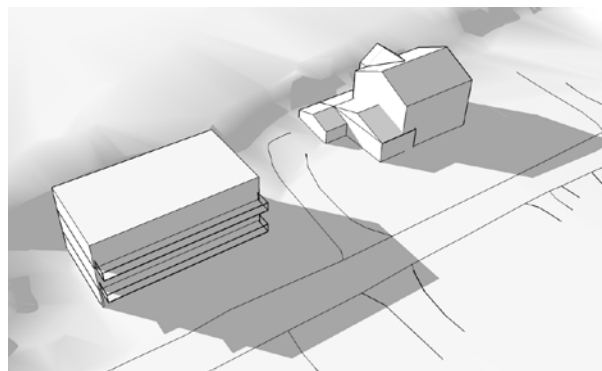
Kalvtrøa 6, 20. mars kl. 15



Kalvtrøa 6, 21. juni kl. 15

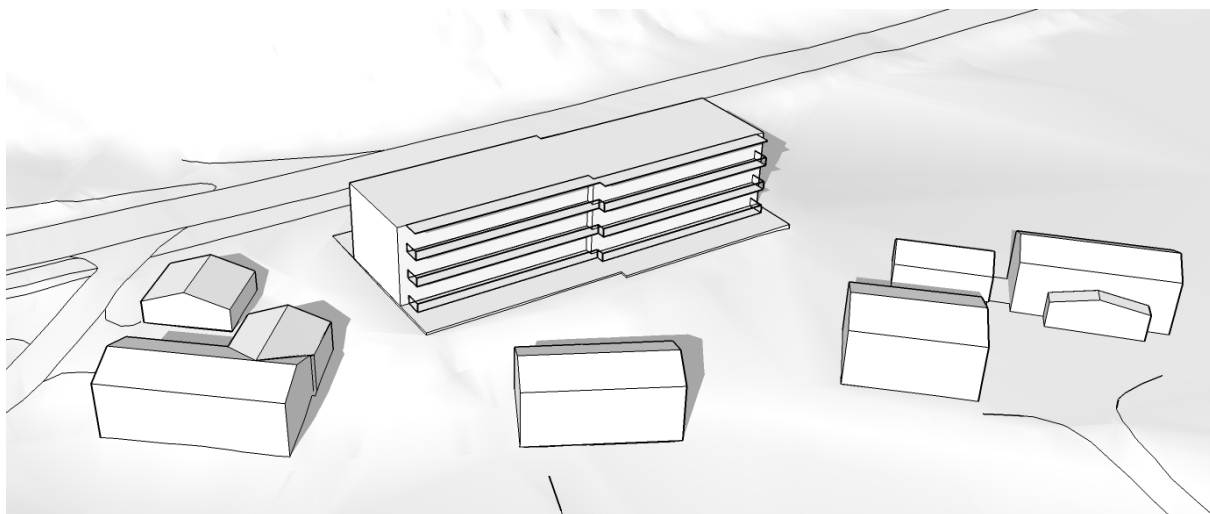


Kalvtrøa 6, 20. mars kl. 17

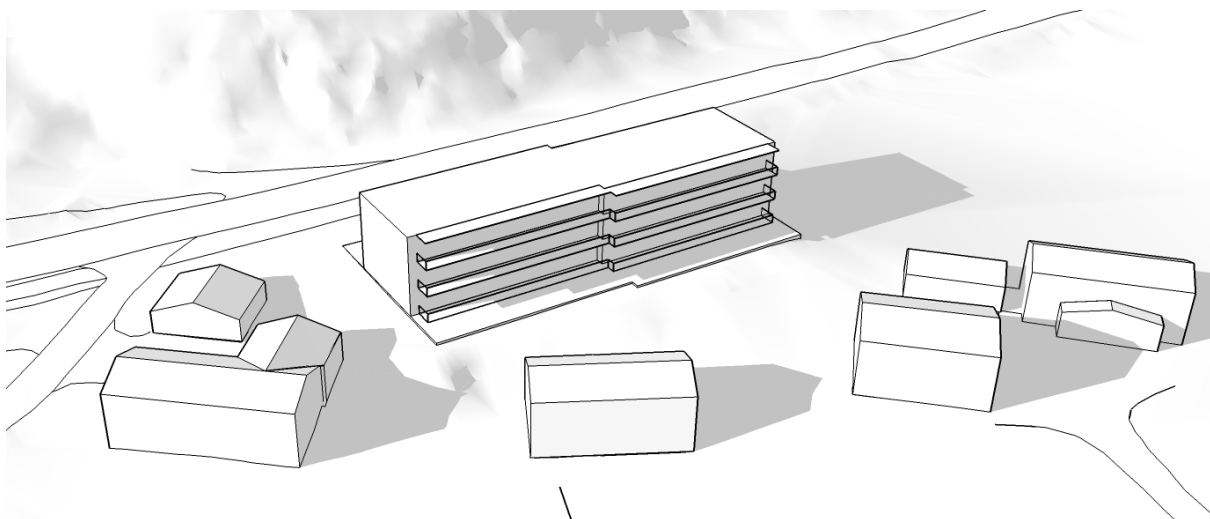


Kalvtrøa 6, 21. juni kl. 17

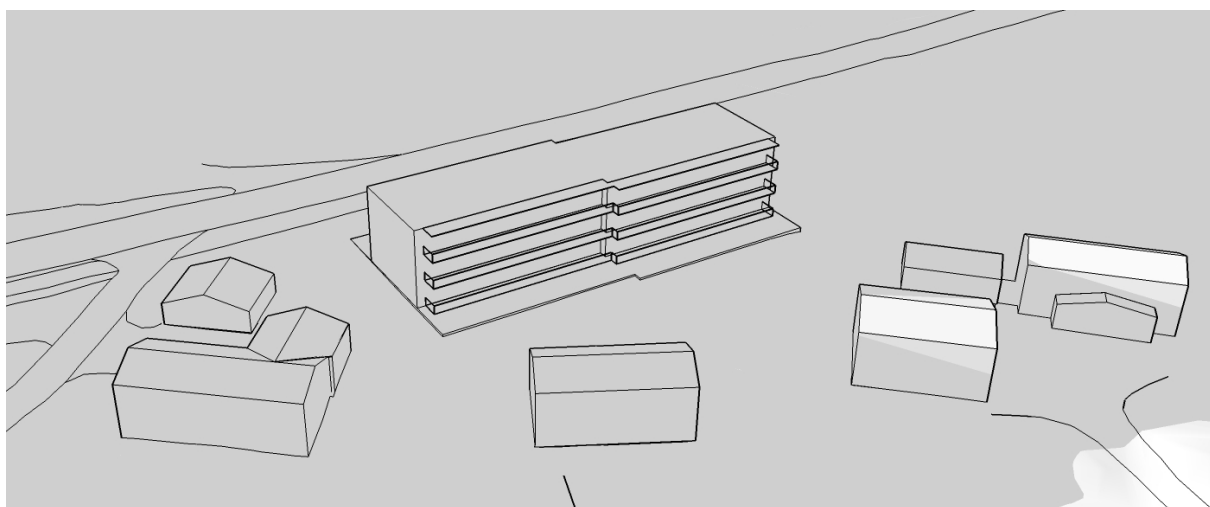
Figur 6-2: Sol-/skygge studier for Kalvtrøa 6 ved vårjevndøgn den 20. mars og sommersolverv den 21. juni, kl. 12, 15 og 17.



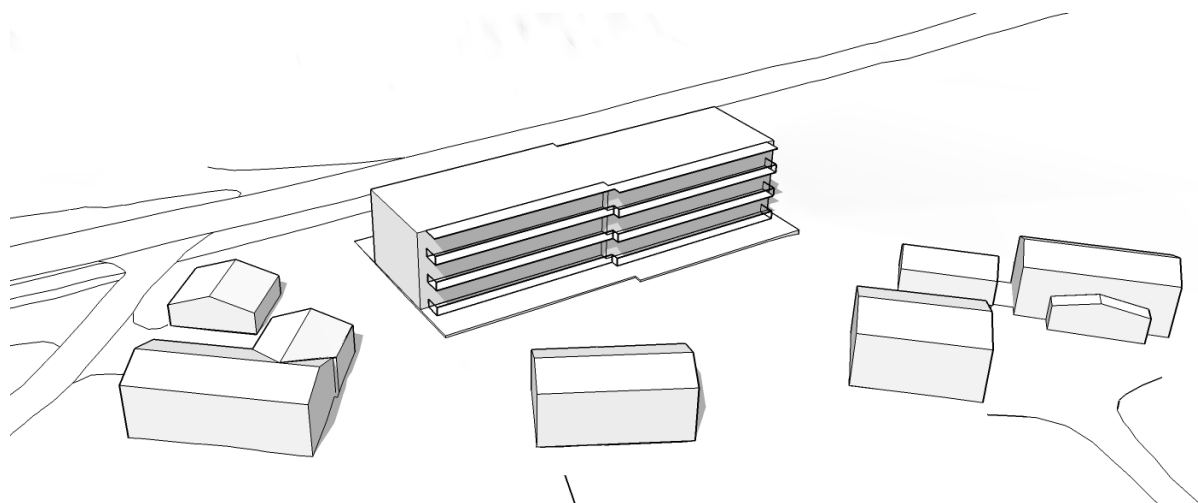
Soknes 1, 20. mars kl. 12



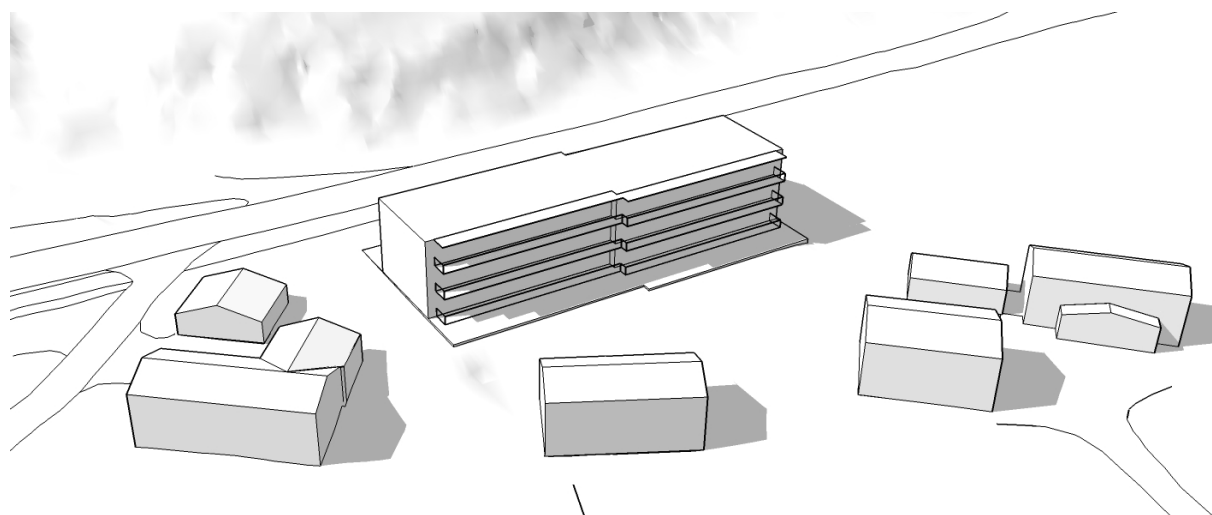
Soknes 1, 20. mars kl. 15



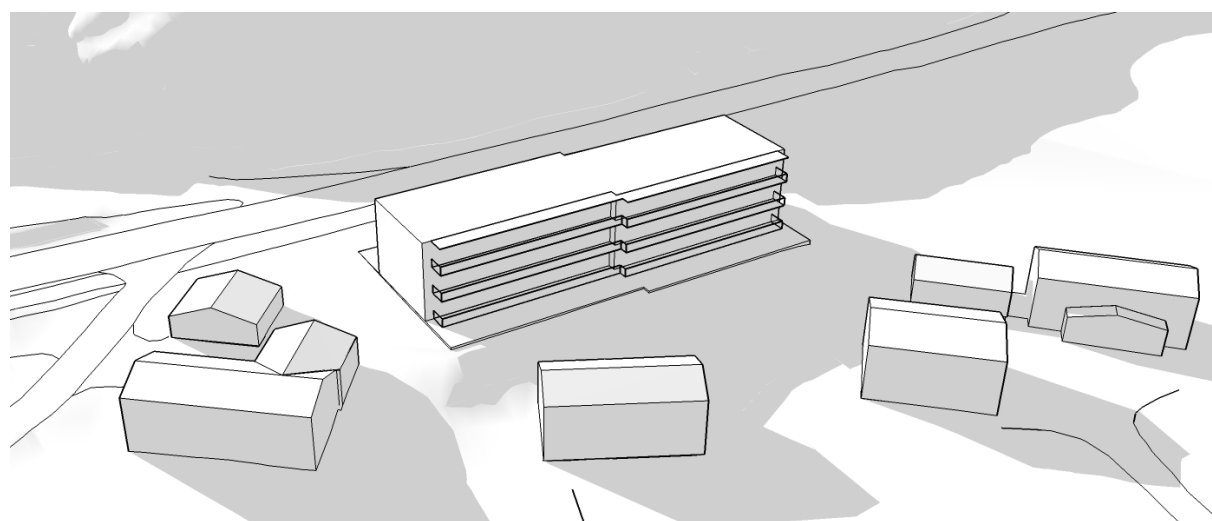
Soknes 1, 20. mars kl. 17



Soknes 1, 21. juni kl. 12



Soknes 1, 21. juni kl. 15



Soknes 1, 21. juni kl. 17

Figur 6-3: Sol-/skygge studier for Soknes 1 ved vårjevndøgn den 20. mars og sommervinter den 21. juni, kl. 12, 15 og 17.

6.6 Teknisk infrastruktur og overvann

Ny bebyggelse er planlagt med 22 boenheter, som er en økning med 20 boenheter i forhold til dagens situasjon. Dette tilsvarer en økning med 60 personekvivalenter (pe). Den kommunale spillvannsledningen i Kalvtrøa har dimensjon Ø160. Dersom den ligger med 10 % fall, har den en kapasitet på 25 l/s. Dette tilsvarer med vanlige dimensjoneringskriterier 360 boenheter. En enkel optelling på kart viser at ca. 30-50 boenheter er knyttet til ledningen i dag. Dvs. at denne har rikelig med kapasitet til 20 nye boenheter.

De to tomtene er på til sammen 2,6 daa. De ligger i et nedslagsfelt som i dag har overflateavrenning til eksisterende overflatevannsledning Ø200 i Kalvtrøa. Etter utbygging på de to tomtene endres avrenningsforholdene, bla. til overvannsledningen lite. Overflatevann fra tomtene, med unntak av harde flater som takflater og asfalterte veger, renner av som før. De harde flatene utgjør til sammen en økning på ca. 1,2 daa. Disse gir en hurtigere avrenning enn de myke flatene, og dermed blir belastningen på overflatevannsnettet litt større enn i dag. Det ekstra bidraget beregnes til 12 l/s. Eksisterende overvannsledning i Kalvtrøa forutsettes å ha et effektivt fall på 15 %. Det gir en kapasitet på 155 l/s. Dette kan sammenholdes med den ekstra belastningen på 12 l/s.

Den kommunale vannledningen som tomtene skal knyttes til har dimensjon Ø160. Denne forutsettes å ha slukkevannskapasitet som minst er 20 l/s. Dette er mer enn behovet for kapasitet til alminnelig vannforsyning til feltet.

6.7 Klima og energi

Planområdet ligger sentralt på Støren og i gangavstand til mange funksjoner. Det ligger dermed godt til rette for å redusere behov for reiser med bil og dermed utslipp av klimagasser. Det er krav om at minst 1 av 5 parkeringsplasser skal tilrettelegges for lading av ladbare kjøretøy. Forslagsstiller arbeider for å få fjernvarme til eiendommene.

6.8 Risiko og sårbarhet, ROS-analyse

Det er gjennomført risikoanalyse ut fra sjekkliste basert på rundskriv fra DSB. ROS-analysen er egen rapport 418439-PBL-RAP-011. Tabellen under viser aktuelle risikoelementer. Grønt er utenfor risikoområdet, gult krever nærmere vurdering av risiko og rødt krever tiltak iverksatt.

Risikoelementer	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko
Snøskred	1	3	
Støv og støy: trafikk	1	2	
Ulykke i av-/påkjørsler	1	3	
Ulykker gående/syklende	1	3	
Trafikkulykke ved anleggsgjennomføring	1	3	

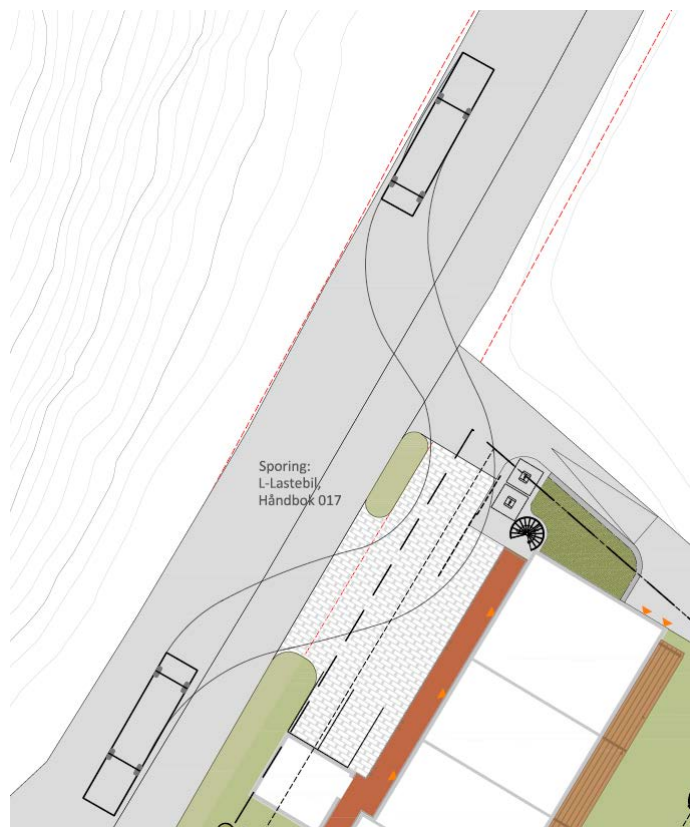
Analysen avdekket ingen risikoer som krever tiltak, men flere forhold som er vurdert nærmere i kap. 6.9 – 6.12 og i ROS-rapporten.

6.9 Trafikkforhold

Soknes 1 har i dag avkjørsel fra den kommunale vegen Soknes, som også har gang-/sykkelveg på samme side som Soknes 1 ligger. Avkjørselen er planlagt flyttet til nordvestre hjørne av tomte. Soknes har funksjon som samleveg og fartsgrense 50 km/t. Avkjørselen må krysse gang-/sykkelveg. Avkjørselen skal iht. Statens håndbok N100 utformes som kryss da det planlegges for mer enn 10 boenheter, og forventet ÅDT vil være >50. Personbil er dimensjonerende kjøretøy. Avkjørsel utformes med ca. 5 % fall de første 5 meterene fra vegkant av gang-/sykkelvegen, deretter en naturlig

overgangskurve og videre fall ca. 8 % ned til innkjøring for parkeringskjeller. Hjørneavrunding mellom vegkant for Soknes 1 og avkjørsel utføres som en enkel sirkelkurve radius R=9 m. Siktlinjer mellom Soknes 1 og avkjørsel er ivaretatt med øyepunkt 6 meter fra vegkant og 60 meter stoppsikt. Siktlinjer mellom avkjørsel og gang-/sykkelveg er ivaretatt med øyepunkt 3 meter fra vegkant og 25 meter stoppsikt. Siktretkantene ligger for det meste innenfor areal regulert til samferdselsanlegg.

Sporing for lastebil viser at renovasjonsbil kan kjøre inn og ut fra Soknes 1 for å tømme nedgravde containere.

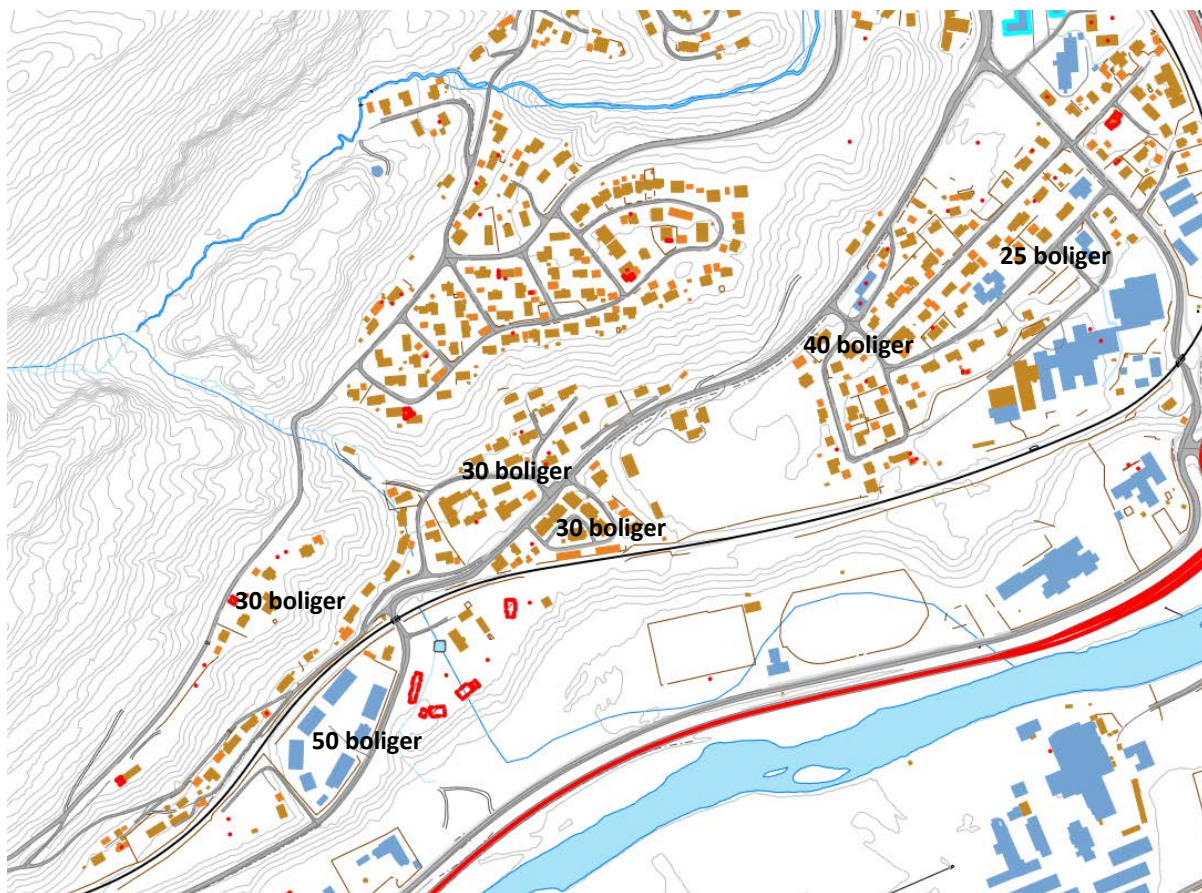


Figur 6-4: Sporing for mulig kjøring av renovasjonsbil til Soknes 1.

Kalvtrøa er atkomstveg i boligområde med fartsgrense 30 km/t. Avkjørsel er planlagt med forutsetning om ÅDT <50. Avkjørsel vil være relativt flat på de første metene. Sikt er ivaretatt med øyepunkt 3 meter fra vegkant og 30 meter stoppsikt. Siktretkantene ligger for det meste innenfor areal regulert til samferdselsanlegg.

Innen siktretkantene skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelivå.

Det er ikke oppgitt ÅDT for de kommunale vegene. For Soknes 1 er det lagt til grunn ÅDT=1200. Det er anslått at ca. atkomstveg for 200 boliger passerer tomta med 4 turer hver dag. I tillegg er det forutsatt gjennomgangstrafikk med 400 biler. For Kalvtrøa er det lagt til grunn ÅDT=100 ut fra at atkomstveg til ca. 25 boliger passerer tomta.



Figur 6-5: Kart som viser anslag av antall boliger med avkjørsel fra Sokne og Kalvtrøa.

6.10 Forurensning

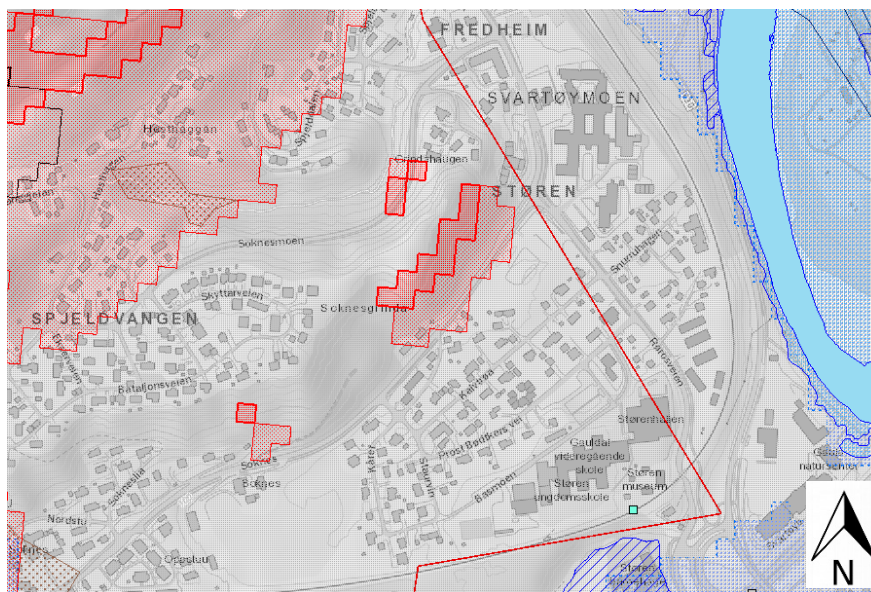
Begge eiendommene grenser til kommunale veger. Støy fra vegtrafikk på utendørs oppholdsareal, og på fasader for planlagt boligbygg er vurdert i rapport Multiconsult 418439-RIA-RAP-001. Soknes 1 ligger i gul sone, men har gjennomgående leiligheter med oppholdsrom mot stille side, samt utendørs oppholdsområde mot stille side. Det er derfor ikke nødvendig med ytterligere utvendige støytiltak. Kalvtrøa 6 ligger utenfor gul sone.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen, T-1520 anbefaler grenseverdier for luftforurensning ved etablering av luftfølsom bebyggelse, herunder boliger. Retningslinja sier at alle reguleringsplaner i områder med antatt luftforurensning over anbefalt grenseverdi skal omtale status og konsekvenser knyttet til luftforurensning. Vegtrafikk og vedfyring vurderes å være den største kilden til lokal luftforurensning i området. Det er liten biltrafikk forbi planområdet og vanligvis god luftgjennomstrømning i området. Det er ikke grunn til å anta at luftforurensning er over de anbefalte grenseverdiene.

Planområdet består av eksisterende boligbebyggelse med gårds plass og hage. Det er ikke grunn til å tro at grunnen er forurenset. Ny bebyggelse vil bli tilkoblet kommunalt avløpsnett og det vurderes ikke å medføre forurensende utslipp.

6.11 Skred/områdestabilitet

Løsmassekart viser elve- og bekkeavsetning. Innenfor planområdet. NVE Atlas viser ingen aktsomhetsområder for kvikkleire, jord-/flomskred eller steinsprang som berører planområdet. Eiendommen gnr./bnr. 45/42, Soknes 1, ligger imidlertid delvis innenfor utløpsområdet for snøskred.



Figur 6-6: Aktsomhetskart for naturfarer fra NVE. Mørke røde felter indikerer løснеområder for snøskred, lyse røde områder indikerer utløpsområder.

Fastsettelse av sikkerhetsklasse

I Plan- og bygningslovens § 4-3 Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyser heter det at «ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyser gjennomføres for planområdet eller selv foreta en slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jfr. § 11-8 og 12-6. Planmyndighet skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap».

Plan- og bygningslovens § 28 (byggegrunn/miljøforhold) sier at «grunn kan bare deles eller bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold».

Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller ulempe som følge av tiltak.

For grunn som ikke er tilstrekkelig sikker, skal kommunen om nødvendig nedlegge forbud mot opprettelse eller endring av eiendom eller oppføring av byggverk, eller stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse eller uteareal.

Begrepet «tilstrekkelig sikkerhet» er videre kvantifisert i tekniske forskrifter til Plan- og bygningsloven, TEK 10, § 7-3. Kravene til skredsikkerhet er basert på at jo større konsekvensene er for skred, jo lavere nominell sannsynlighet for skred kan aksepteres. I veiledningen til de nevnte forskriftene heter det at bolighus sorterer under sikkerhetsklasse 2, hvilket betyr at største nominelle årlige sannsynlighet for skred skal være mindre enn 1/1000. Det vil si at de lovpålagte akseptkriteriene tilsvarer mindre enn ett ødeleggende skred per tusen år per 30 m langs enhver linje på tomten som er vinkelrett på et eventuelt skredløp.

I tillegg er det diverse andre lovverk og standarder, som f. eks. NS 5615 Risikovurderinger av anleggsarbeidersom ligger til grunn for inndeling av risikonivåene.

Skredhendelser som følge av menneskelige inngrep og aktivitet kan i slike tilfeller utgjøre like stor eller større risiko enn naturgitte forhold. Det forutsettes at slike inngrep og aktiviteter ivaretas i tiltakets prosjekteringsfase, byggefase og bruksfase etter gjeldende standarder og lovverk. I tillegg må sikring i eksponerte sprengte skjæringer også vurderes og nødvendig sikring må utføres i alle fasene av tiltakets levetid.

I § 7-32 Sikkerhet mot skred heter det under pkt. 2 at «for byggverk i skredområde skal sikkerhetsklasse mot skred fastsettes. Byggverk og tilhørende uteareal skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot skred, herunder sekundærvirkningen av skred slik at største nominelle årlige sannsynlighet i tabellen under ikke overskrides»:

Sikkerhetsklasse for skred	Konsekvens	Største årlige nominelle sannsynlighet
S 1	Liten	1/100
S 2	Middels	1/1000
S 3	Stor	1/5000

Tabell 6-1: Sikkerhetsklasser i henhold til Plan- og bygningsloven.

Når det gjelder sikkerhetsklasse, henvises til *Temaveiledning Utbygging i fareområder fra Statens bygningstekniske etat* (Melding H0-1/2008).

Sikkerhets-klasse	Eksempler på byggverk
S1	Byggverk der det normalt ikke oppholder seg personer og der det er små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser. Eksempler på byggverk som kan inngå i denne sikkerhetsklassen er mindre garasjer, båtnaust, boder, lagerskur med lite personopphold og mindre brygger for sport og fritid.
S2	Byggverk der det normalt oppholder seg anslagsvis maksimum 25 personer og/eller der det er middels økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser. Eksempler på byggverk som kan inngå i denne sikkerhetsklassen er enebolig, tomannsboliger og eneboliger i kjede/rekkehus/boligblokk/fritidsbolig med maksimum 10 boenheter, små bygg for næringsdrift, mindre driftsbygninger i landbruket, samt mindre kaier og havneanlegg.
S3	Byggverk der det normalt oppholder seg anslagsvis over 25 personer, bygg med mer enn 10 boenheter og/eller der det er store økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser. Eksempler på byggverk som kan inngå i denne sikkerhetsklassen er eneboliger i kjede/rekkehus med mer enn 10 boenheter, brakkerigger, næringsbygg, større driftsbygninger, skoler, barnehager, lokale beredskapsinstitusjoner, overnattingssteder og publikumsbygg.

Tabell 6-2: Eksempler på byggverk i ulike sikkerhetsklasser.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 28 og Teknisk forskrift § 7-32 klassifiseres det aktuelle området til å være et område i sikkerhetsklasse S3 for skred ved boligbebyggelse med 20 boenheter.

Skredfarevurdering

Skredfarekartleggingen er utført uten befaring, og er kun basert på kartdata, flyfoto og værdata.

Terreng og vegetasjon

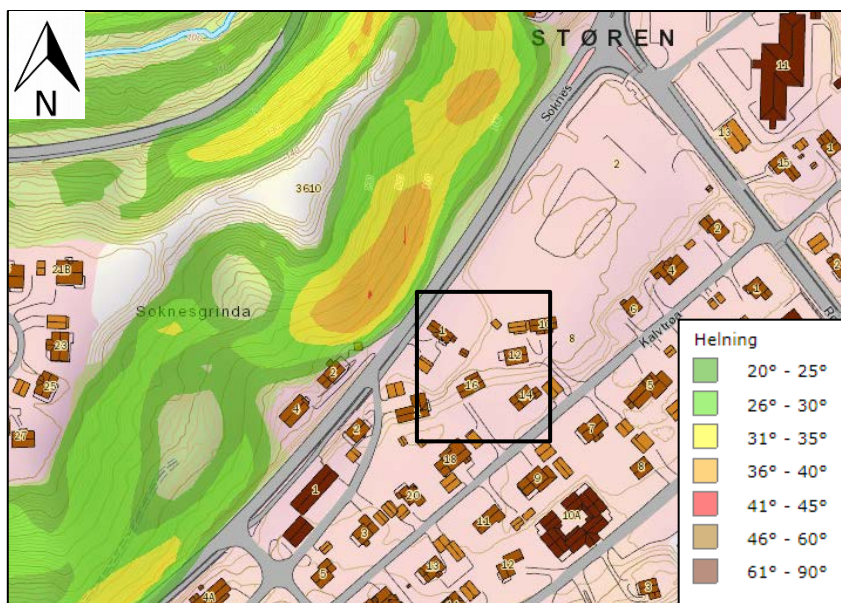
Planområdet ligger ved foten av en ca. 46 meter høy fjellside, som på det bratteste har mellom 36-40 grader helning. Ut i fra flyfoto er fjellsiden tett vegetert med blandet, godt etablert skog. Basert på flyfoto er det ikke mulig å observere blottet berg eller vannveier i området. Den tette vegetasjonen reduserer sannsynligheten for at det dannes glidesjikt i snømassene. Snø vil samles opp på greiner og deretter falle ned som klumper eller smelte. Dette reduserer sannsynligheten for at skred utløses.

Tidligere skredhendelser

Det er ikke registrert tidligere skredhendelser i området ifølge www.skrednett.no.



Figur6-7: Flyfoto indikerer tett vegetasjon i fjellsiden over planområdet (Kartverket).



Figur 6-8: Bratthetskartet viser en maksimal helning på 36-40 grader (NGI). Planområdet er markert med svart firkant.

Værdata

Værdata indikerer dominerende vind fra nord og nordvest i vintermånedene og med en snødybde på opptil 55 cm (www.xgeo.no). Vind fra nord og nordvest kan føre til akkumulering av snø i fjellsiden over planområdet siden fjellsiden ligger delvis i le.

Konklusjon

Multiconsult har vurdert sannsynligheten for snøskred i planområdet basert på kartdata, flyfoto og værdata. Multiconsult vurderer at det er mindre enn 1/5000 sannsynlighet for snøskred i planområdet under forutsetning at skogen bevares. Under disse betingelser anser Multiconsult at kravene i Plan- og bygningsloven er innfridd for bygg i sikkerhetsklasse S3 i planområdet.

Det er ikke vurdert sannsynlighet for steinsprang eller jord og flomskred da det ikke er foretatt befaring. Men generelt vil tett vegetasjon bremse opp eventuelle steinsprang. Vegetasjon vil også binde jorden godt sammen og redusere sannsynligheten for jord- og flomskred.

Området der skogen må bevares for å ivareta sikkerhet for skred reguleres til grønnstruktur med faresone skred og ras og med tilhørende bestemmelse om hogst ikke er tillatt.

6.12 Bygge- og anleggsfase

Arbeider ved riving av eksisterende bebyggelse og etablering av ny bebyggelse kan medføre støv og støyplager for naboer. Bygninger som skal rives er relativt små og består i hovedsak av trematerialer. Arealene som skal bebygges er relativt små og vil bli realisert i løpet av en relativt kort byggeperiode. Erfaringsmessig er det massetransport som bidrar til mest støvforurensning fra bygge- og anleggsvirksomhet. Omfanget av transport vurderes ikke så omfattende at det vil er behov for å utarbeide transportplan eller stille krav om avbøtende tiltak.

Grenseverdier for luftforurensning gitt i T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen kap. 6 og grenseverdier for støy gitt i T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging kap. 4, skal legges til grunn for bygge- og anleggsarbeider innenfor planområdet.

På Soknes 1 er det forutsatt gravearbeider nært gang-/sykkelvegen. Sikkerhet for ras og for å unngå fallulykker i byggegrøp må ivaretas i bygge- og anleggsarbeidene.

7 Innspill

Det er ved melding om oppstart av planarbeid kommet innspill fra 7 statlige eller regionale myndigheter og fra tre private. Disse er oppsummert og kommentert i tabellen under.

Avsender og sammendrag av innspill	Forslagsstillers kommentar
<p>Mattilsynet (MT), 09.01.17</p> <p>MT har ikke registrert private vannforsyningssystemer i området. Tilråd at løsning for vannforsyning og avløp løses med tilkobling til eksisterende anlegg i området. Det er en forutsetning av ledningsnett som berører planområdet er tilstrekkelig dimensjonert med tanke på vannleveranse i området. Dette avklares med vannverkseier - Midtre Gauldal kommune.</p>	<p>Tatt til etterretning.</p>
<p>NVE, 19.01.17</p> <p>Det er positivt at kommunen, jf. referat fra oppstartsmøte, krever at forholdet til geoteknikk og grunnforhold vurderes/avklares i forbindelse med planarbeidet og at dette ikke utsettes til byggesak. Dette er i tråd med kravene i PBL § 4-3 og vil også bidra til å oppfylle de senere kravene om sikker byggegrunn mot naturfare i TEK 10, kap7/PBLs § 28-1.</p>	<p>Skredfare og områdestabilitet er vurdert i kap. 6.10.</p>

<p>Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (FM), 17.01.17</p> <p>Utbygging med 20 boenheter på Soknes 1 og 6-8 boenheter i Kalvtrøa 6 gir en samlet boligtetthet på 9-10 boenheter pr. daa, noe som langt på vei imøtekommer kravene i kommunedelplan for Støren.</p> <p>FM er opptatt av effektiv arealbruk i sentrale utbyggingsområder da det vil bidra til å sikre omkringliggende jordbruks- og naturområder i et langsiktig perspektiv. Det er viktig at det innarbeides minimumskrav til antall enheter i bestemmelsene. FM forutsetter at en slik bestemmelse imøtekommer tetthetskravene i overordnet plan.</p> <p>Støv og støy i bygge- og anleggsfase: FM ber om at grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kap. 6 i T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen og kap. 4 i T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen.</p> <p>Klima og overvann: Det bør innarbeides tiltak eller virkemidler for mest mulig å forebygge utslipp av klimagasser. Det bør vurderes tiltak for mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging, jf. Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene og jf. kommunens klima- og energiplan.</p> <p>Problemer med overvann blir mer og mer vanlig i byer og tettsteder. Kombinasjonen av kraftig nedbør og fortetting er en utfordring, fordi stor og hurtig avrenning kan skade bygninger, infrastruktur, helse og miljø. Overvann følger ofte de gamle dreneringslinjene til bekker og vassdrag, selv når disse er lukket eller omdannet på grunn av utbygging. Med planforslaget bør det følge med beskrivelser og tiltak for overvannshåndtering.</p> <p>Naturmangfold: Alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert.</p> <p>Samfunnssikkerhet: FM 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". Avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.</p> <p>Sosial og helse: For å sikre de nye beboerne helsefremmende boforhold og livsbetingelser må relevante folkehelse tema vurderes og ivaretas. Tema som bør vurderes er trafiksikkerhet, elektromagnetiske felt fra høyspentlinjer og tilgang til</p>	<p>Planen legger samlet opp til en boligtetthet 9,5 boliger per daa, med 10 boenheter per daa. for Soknes 1 og 8 boenheter per daa. for Kalvtrøa 6.</p> <p>Det er gitt bestemmelse om minimum antall og maksimum antall boenheter innenfor hvert område.</p> <p>Imøtekommet.</p> <p>Viser til kap. 6.7.</p> <p>Viser til kap. 6.6.</p> <p>Viser til kap. 6.2.</p> <p>Viser til kap. 6.8.</p> <p>Viser til kap. 6.4 og kap. 6.8.</p>
--	---

<p>idrettsanlegg og sosiale møteplasser. Andre tema er også aktuelle og identifiseres best ut fra kunnskap om lokale forhold.</p> <p>Barn og unge: FM minner om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessige areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser rettet mot de aller minste barna, og at tilrettelegging tas inn i rekkefølgebestemmelsene. Ved detaljregulering er det viktig å velge utelekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensing. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktivitet vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema.</p>	<p>Viser til kap. 6.4.</p>
<p>Sør-Trøndelag Fylkeskommune (STFK), 23.01.17</p> <p>Arealbruken vil være i tråd med Kommunedelplan Støren og kommer ikke i konflikt med allmenne friluftssinteresser.</p> <p>STFK er positiv til fortetting. Synes at 20 boenheter er mye på 1,8 daa og frykter at det vil gå ut over bokvalitet/bomiljø.</p> <p>I kommuneplanens bestemmelsene pkt. 1.2.1 står det bla: I eksisterende boligområder som er uregulert tillates maks % BYA= 30 og maks mønehøyde 9 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Parkering skal inngå i beregning av bebygd areal.</p> <p>STFK 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 oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.</p> <p>Kulturminneregisteret viser at det ikke er registrert automatisk fredede kulturminner innen området. STFK vurderer at det vil være liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike.</p>	<p>Planområdet ligger i et sentrumsnært område og arealene bør derfor utnyttes effektivt.</p> <p>Viser til kap. 6.4 og kap. 6.5.</p>
<p>Statens vegvesen, 25.01.17</p> <p>Ingen merknader.</p>	
<p>Envina IKS, 20.01.17</p> <p>Krav til adkomst og krav kjørbare vei: Det skal være fri kjørebanebredde på minimum 3,5 meter, og fri høyde på 4,0 meter. Det må være god sikt, og det må være tilgjengelig og stor nok snuplass i tilknytning til plassen for renovasjon. Veien må tåle lastebil i henhold til kjøretøyforskriftens kategori N3.</p> <p>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 tømming av</p>	<p>Tatt til etterretning.</p>

<p>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.</p> <p>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.</p>	
<p>Opplysningsvesenets fond (Ovf), 12.01.17</p> <p>Ovf er grunneier av gnr/bnr 45/1F52, Kalvtrøa 6. Kontrakten med fester er i dag næring. Ovf vil ikke godta salg av seksjoner eller annet til selveiere. Etablering av et boligsameie/seksjonering må ha samtykke fra Ovf.</p>	<p>Innspillet gjelder privatrettslig avtale.</p>
<p>Hallgeir Røttum og Mary Sofie Granøien, 06.01.17, Bente og Knut Fagerbekk, 23.01.17</p> <p>Naboer til Kalvtrøa 6 med to tilnærmet likelydende brev.</p> <p>Mener det foreligger det flere forhold som både enkeltvis og samlet må medføre at søknader i tilknytning til det iverksatte reguleringsplanarbeidet og det planlagte tiltaket må avslås.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Av lokale og norske byggehistoriske grunner bør det fortsatt legges til rette for at Kalvtrøaområdet bevares slik det fremstår i dag, et rolig strøk bebygd med eneboliger fra etterkrigstiden. I kommunedelplanen for Støren er det også fremhevet at det ved utbygging og fortetting skal legges vekt på god tilpasning til eksisterende bygningsmiljø, områdets karakter mv. Det vises til planbestemmelsenes punkt 1.1.6 bokstav d og punkt 1.1.10 bokstav b. • En boligblokk i tre etasjer (1. til 3. etasje) vil bryte med områdets øvrige arkitektoniske utforming, og innebære en vesentlig forringelse av områdets karakter og egenart. Tiltaket vil videre være i strid med kravene til god tilpasning til eksisterende bygningsmiljø som fremhevet i planbestemmelsenes punkt 1.1.6 d og punkt 1.1.10 b. • Kalvtrøa 6 er 762,8 kvm og er en svært liten tomt. Tomten fremstår ut fra sin størrelse som uegnet for slik bebyggelse som det legges opp til. Oppføring av en blokk med seks til åtte boenheter vil måtte innebære at mesteparten av tomten blir bebygd areal. Tillatt utnyttelsesgrad inkludert parkering for det aktuelle området utgjør imidlertid 40 %, jf. planbestemmelsenes punkt 1.1.10. • Planbestemmelsene punkt 1.2 fastsetter at ny bebyggelse skal følge eksisterende bygningers byggelinje. Vil ikke tillate at bygning oppføres nærmere nabogrense enn 4 meter. Ved 	<p>Planområdet ligger i et sentrumsnært område og arealene bør derfor utnyttes effektivt.</p> <p>Kommunedelplan for Støren (KDP) legger opp til fortetting i området. KDP legger opp til maks. BYA = 40 % og med krav om 2 parkeringsplasser per boenhet. Ved utarbeiding av bestemmelser om utnytting av området er det sett på ny reguleringsplan for Soknes leir, som er behandlet nylig. Her er maks. BYA = 45 % og det er krav om 1,5 parkeringsplass per boenhet.</p> <p>Planområdet grenser også til Korsen der det er lagt opp til tettere utnytting og større byggehøyder.</p>

<p>byggeprosjekt skal det sikres tilstrekkelig med uteareal på den ubebygde del av tomten til lek, rekreasjon, gjesteparkering mv, jf. plan- og bygningsloven § 28-7. Viser også til bestemmelse i kommunedelplanen punkt 1.1.4 b med rekkefølgekrav om at det for fremtidige utbyggingsområder og vesentlig fortetting av eksisterende byggeområder (mer enn fire boenheter pr dekar) må grønnstruktur være etablert før utbygging kan skje. Punkt 1.1.5 c krever at «Leke- og uteoppholdsareal skal vises for all ny boligutbygging og vesentlig utvidelse av eksisterende. Det må beregnes minst 150 m² pr boenhet.». Punkt 1.1.6 e fremhever at «Tiltak i nye eller eksisterende byggeområder må vurdere tilgang til friluftsområder og grøntområder, som har til hensikt å fremme folkehelse. Slike tiltak kan f.eks. være anlegg av stier langs elva, utsetting av benker, lekeplass mm.» Punkt 1.1.10 a sier at «Det forutsettes at fortettingen ikke skal medføre ulemper for omkringliggende bebyggelse, spesielt i forhold til sol-/skyggeforhold og utsikt. " Punkt 1.1.10 b fremhever at det ved en vurdering av fortetting skal ses hen til omkringliggende bebyggelse, områdets karakter, tilgang til grønt- og lekeområder, atkomstforhold og trafiksikkerhet. Med tanke på at Kalvtrøa-området ikke har etablerte lekeområder/-plasser, muligheter for gjesteparkering mv. er det svært viktig at det påses at prosjekter som igangsettes tilfredsstillende kravene til lekeplasser, uteoppholdsareal, parkering mv.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Advarer mot at det tillates en utnyttelse som i realiteten vil innebære at det vil bli (gjeste-)parkering langs veien i Kalvtrøa. Veien er av lav standard og med liten veibredde. Parkering langs veien vil være til hinder for fremkommeligheten for bl.a. utrykningskjøretøy, snømåking mv. Det kan også reises spørsmål om veien tåler ytterligere trafikale belastninger. • Et bygg i tre etasjer vil ha store negative virkninger for solforholdene på vår eiendom ved at det vil medføre at vi mister ettermiddags- og kveldssolen. Våre muligheter for soling, rekreasjon, uteliv mv. vil bli sterkt forringet. Manglende solforhold vil også påvirke eiendommens markedsverdi i negativ retning. Et slikt bygg vil være i strid med planbestemmelsenes punkt 1.1.10 a om at "fortettingen ikke skal medføre ulemper for omkringliggende bebyggelse, spesielt i forhold til sol-/skyggeforhold ". Tiltaket vil også være i strid med naboloven § 2. 	<p>Byggegrenser er lagt 4 meter fra eiendomsgrenser. Under bakken er det tillatt å bygge parkeringskjeller nærmere grensene enn 4 meter.</p> <p>Det er i samsvar med kommunedelplanen krav om 50 m² uteoppholdsareal er per boenhet og at det skal opparbeides lekeplass for mindre barn.</p>
--	--