

## Saksframlegg

Arkivnr. L12	Saksnr. 2013/1452-9	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Håvard Kvernmo

### Førstegangs behandling: Reguleringsplan - utvidelse Bakkhåggån boligfelt - gbnr 130/3, Aasenus, 7288 Soknedal - tiltakshaver Ola Østhus (fortsettelse av sak 08/2903)

#### Dokumenter i saken:

- |   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| 1 | X | Diverse mailer - Ola Østhus   |              |
| 2 | I | Kunngjøring om varsel oppstart reguleringsplan  | Ola Østhus   |
| 3 | I | Reguleringsplan for utvidelse av Bakkhåggånfeltet v/Ola Østhus  | Ola Østhus   |
| 4 | I | Kunngjøring om varsel oppstart reguleringsplan  | Ola Østhus   |
| 5 | I | Orientering i forhold til Biovac renseanlegg  | Ola Østhus   |
| 6 | I | Orientering i forhold til Biovac renseanlegg - ettersendelse av kontaktinformasjon  | Ola Østhus   |
| 7 | I | Tilbake melding etter samtale - Reguleringsplanen Utvidelsen av Bakkhåggånfeltet  | Ole Østhus   |
| 8 | I | Forslag: Detaljreguleringsplan for utvidelse av Bakkhåggånfeltet  | Plankontoret |
| 9 | S | Førstegangs behandling: Reguleringsplan - utvidelse Bakkhåggån boligfelt - gbnr 130/3, Aasenus, 7288 Soknedal - tiltakshaver Ola Østhus (fortsettelse av sak 08/2903) |              |

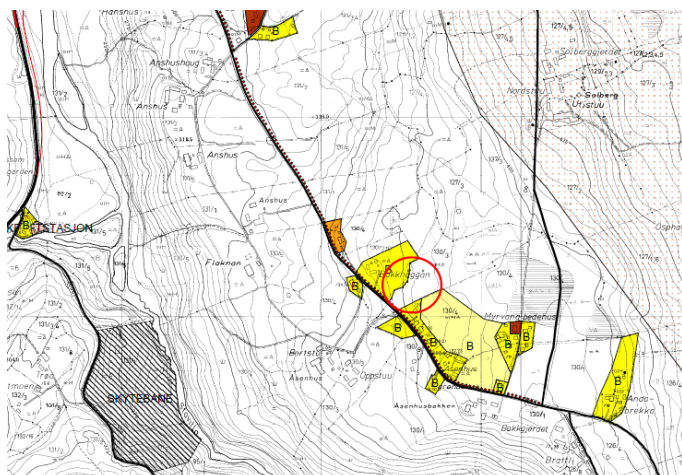
#### Saksopplysninger

##### Bakgrunn:

Plankontoret har på vegne av Ola Østhus fremmet et privat planforslag for deler av grunneiendommen gnr 130 bnr 3, Bakkhåggån boligfelt i Soknedal. Planforslaget er i all hovedsak en videreføring av NPM-utvalgets sak 14/09, «*Forbåndsuttalelse om reguleringsplan Aasenus gbnr 130/3*», i møte den 26.01.2009.

Planforslag omfatter følgende dokumenter.  
- Plankart datert 02.05.2013

- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse, med sjekklister



**Figur 1:** Viser utdrag fra Kommunedelplan for Soknedal. Planområdet er markert med rød sammenhengende sirkel. Mørk gul farge viser eksisterende boligbebyggelse. Lys gul farge viser fremtidig boligbebyggelse. Hvit farge viser LNF-formål.

#### Planprosessen:

Melding om oppstart ble annonsert i Trønderbladet 12.03.2011.

Midtre Gauldal kommune mottok komplett planforslag 02.05.2013.

Oppstartsmøte ble avholdt 25.03.2014.

Midtre Gauldal kommune mottok alternativt planforslag 27.03.2014

#### Planforslaget:

Planforslaget viser til sammen 4 nye tomter for enebolig/-småhusbebyggelse på henholdsvis 1,5 – 2,0 daa, i tillegg til påfølgende vei og teknisk infrastruktur.

Planområdet ligger like ved Fylkesvei 651, ca. 2 km sørøst for Soknedal sentrum.

Området er per i dag regulert til LNF-formål gjennom overordnet plan, Kommunedelplan for Soknedal. NPM-utvalget har i sin forhåndsvurdering anbefalt videre reguleringsarbeid.

Det vises for øvrig til planforslaget i sin helhet.

#### Innkommne merknader:

*Fylkesmannen i Sør-Trøndelag i brev datert 30.03.2011*

Det forutsettes at planforslaget ikke går ut over det som er avsatt til boligformål i kommunedelplanen. Det må søkes løsninger som minimerer inngrepet i kulturlandskapet. Ellers ingen merknader.

Det vises til en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

*Eiendom- og kommunalteknikk i brev datert 22.03.2011*

Reguleringsplanen vil antas å medføre en økning i antall boenheter i området ved Bakkhåggån. Ut i fra et trafiksikkerhetsmessig synspunkt vil en økning av gående/syklende ned til Soknedal sentrum være en utfordring, da det ikke er etablert gang- og sykkelsti på den 2-2,5 km lange strekningen langs Fv 651. Det er allerede etablert sikkerhetsskyss for skolebarn i dette området pga strekningen. Gjennom trafiksikkerhetsmessige hensyn er Kommunen derfor betenkt over en utvidelse av boliger i forannevnte område før det etableres en gang- og sykkelbane.

*Sør-Trøndelag Fylkeskommune i brev datert 28.03.2011*

Ingen merknader.

*Statens vegveseni brev datert 10.08.2010*

Ny avkjørsel slik som foreslått kan aksepteres med den forutsetning at avkjørsel reguleres inn i planen og det opparbeides en intern gangforbindelse mellom eksisterende og nytt boligfelt.

## **Vurdering**

### *Fortetting*

Planforslaget tar utgangspunkt i 4 forholdsvis store tomter på 1,5 – 2,0 daa. Dette er i tråd med NPM-utvalgets forhåndsvurdering fra 2009, samt etablert praksis i forhold til krav om tomtestørrelse på den tiden. Krav til fortetting har imidlertid endret seg fram til i dag. Rådmannen mener derfor at det vil være hensiktsmessig å ta stilling til en større grad av fortetting. I den forbindelse har regulanten utarbeidet et alternativt forslag som tar stilling til et større antall, men mindre tomter på henholdsvis 1 daa. Det blir dermed lagt opp til en bedre arealutnyttelse enn det opprinnelige planforslaget. Ut i fra et planfaglig perspektiv er denne tomteinndelingen mer helhetlig. Rådmannen vil derfor anbefale denne som grunnlag i det videre arbeidet.

### *Teknisk infrastruktur og veiformål*

Planforslaget er for lite konkret i forhold til plassering av teknisk infrastruktur og veiformål. Dette må presiseres i kartet og planbeskrivelsen. I kartet er formålene framstilt som en enhetlig flate i kombinasjon med hverandre. Det må konkretiseres hvor de ulike formålene tenkes plassert. I det alternative forslaget blir dette illustrert på en god måte.

Det er lite som skiller den tekniske infrastrukturen i forhold til om det skal tas utgangspunkt i 4 eller 6 tomter. I det alternative forslaget er det trukket en ny veitrase mellom eksisterende felt og tomt B3. Derifra vil veien gå parallelt med tomtene B4 og B6 for å sikre videre adkomst til skogområdet bak feltet. Kommunens krav om sikring av adkomst anses som imøtekommet. Dette forutsettes at veien ikke overstiger de kravene som er vanlig for utarbeiding av vei.

### *Vann*

Vanntilgang sikres gjennom en eksisterende vannledning gjennom området, tilhørende Bakkliå vannverk. Rådmannen forutsetter at de privatrettslige forholdene rundt denne er avklart med vannverket i forhold til påkobling, eventuell flytting og bruk av ledningen. Eventuell flytting av ledningen må avklares med vannverket og naboer for en mest mulig helhetlig løsning. Dette må tydeliggjøres i planbeskrivelsen og tas inn i bestemmelsene.

Vanntilførsel løses ved påkobling til eksisterende vannledning fra Bakkliå vannverk.

### *Avløp*

Avløpshåndtering vil foregå i form av et minirensesanlegg. Planforslaget har tidligere blitt sendt i retur pga manglende/dårlig avløpshåndtering. Dette anses nå som imøtekommet. Rådmannen viser til samtale med EKT som har planer om å etablere et kommunalt kloakkanlegg i området. Det vil i framtiden være mulig å koble seg på dette anlegget. Dette må tas inn i bestemmelsene for planen sendes på høring.

Hver bolig skal påkobles etablert minirensesanlegg. Dersom det i senere tid etableres et kommunalt anlegg vil det være mulighet for å koble seg på dette.

### *Gang- og sykkelbane*

-Internt i boligfeltet

Statens vegvesen har tidligere godkjent avkjørsel fra Fv 651 med forutsetning om at gang- og sykkelbane løses internt i området. I planforslaget er dette ikke illustrert godt. Alternativt forslag viser imidlertid til en gang- og sykkelsti parallelt med Fv 651, mellom eksisterende og foreslått boligfelt. Rådmannen anser forutsetningen for godkjent avkjørsel som imøtekommet.

-Soknedal sentrum – Bakkhåggån boligfelt

Planbestemmelsene tar utgangspunkt i at boligfeltet skal utarbeides samtidig med en ny gang- og sykkelbane fra Soknedal sentrum. Dette må sees på som et rekkefølgekrav, noe som i realiteten medfører at boligfeltet ikke kan bygges ut før det er etablert ny gang- og sykkelbane. Bestemmelsen er tatt ut i nytt planforslag. Det argumenteres med at et slikt krav vil være en urimelig stor kostnad å dekke for en enkel utbygger. Det vil samtidig oppfattes som urimelig at denne skal kreves bygd helt ned til Soknedal sentrum, når mye av trafikksikkerheten kobles til barn og unge. Regulanten nevner at den strekningen som utløser krav om sikkerhetsskyss, ligger mellom E6, Hovs bru og Hanshuskrysset. Eventuelle skolebarn som bruker dette som skolevei vil antakeligvis gå av ved Hanshuskrysset, og deretter benytte en alternativ rute forbi Ertshus og videre innover til skolen, da de ikke har krav på skoleskyss. Regulanten mener derfor et eventuelt rekkefølgekrav vil oppfattes som urimelig for en enkel utbygger.

Rådmannen er imidlertid av den oppfatning at EKTs merknad om trafikksikkerhet bør vektlegges. Dette er en strekning hvor det i snitt kjører 500 kjøretøy i døgnet, for det meste tungtransport. Å legge opp til en økning i myke trafikkantler langs denne ruten oppfattes derfor som lite tilfredsstillende mtp trafikksikkerhet. I tillegg vil det å ikke sette inn en rekkefølgebestemmelse være ugunstig for den videre utviklingen av dette området. Det er i Kommunedelplanen satt av et større område for boligbebyggelse like ved planområdet. Det vil da være en fare for at fritaket fra denne bestemmelsen kan skape presedens med at dette også bygges ut, uten krav om gang- og sykkelsti. Rådmannen anbefaler derfor følgende tilleggsbestemmelse:

Det skal etableres en egen gang- og sykkelbane langs Fv 651, fra Soknedal sentrum og videre til planområdet, før det tillates videre utbygging av området.

### **Vurdering etter naturmangfoldloven**

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget anses som godt nok i denne saken.

§ 9 – Fore-var-prinsippet vil ikke være relevant i denne saken.

§ 10 – Den samlede belastningen på økosystemet vil ikke bli større.

§ 11 – Det forutsettes at tiltakshaver dekker kostnadene ved miljøforringelse.

§ 12 – Det forutsettes at driftsteknikken som anvendes er miljøforsvarlig.

Planforslaget ser for øvrig greit nok ut til å legges ut på høring. Det settes forbehold om at tilleggbestemmelsene legges inn i planen før den legges ut til offentlig ettersyn.

### **Rådmannens innstilling**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-10 vedtar Midtre Gauldal kommune å sende Reguleringsplan for Bakkhåggån boligfelt på høring og legge den ut til offentlig ettersyn med utgangspunkt i alternativt planforslag, samt påfølgende endringer i planbestemmelsene.

#### Endringer i planbestemmelsene:

Vanntilførsel løses med påkobling til Bakkliå vannverk.

Hver bolig skal påkobles etablert minirensanlegg. Dersom det i senere tid etableres et kommunalt anlegg vil det være mulighet for å koble seg på dette.

Det skal etableres en egen gang- og sykkelbane fra Soknedal sentrum til planområdet før videre utbygging kan tillates.