

Saksframlegg

Arkivnr. L12	Saksnr. 2014/2644-23	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Kristine Bye

1648_2014007_Rp_Nyheimboligfelt_1gangsbehandling_Høring

Dokumenter i saken:

- | | | | |
|----|---|--|------------------------------|
| 1 | U | Nyheim boligfelt - oversendelse av møtereferat, planID, kloakkrammeplan, naboliste og adressliste høringsinstanser | Ingar Iversen |
| 2 | U | Varsel om oppstart regulering - Nyheim Boligfelt | IversenPetch |
| 3 | I | VS: Melding oppstart regulering Nyheim Boligfelt - Midtre Gauldal kommune | IversenPetch |
| 4 | I | Melding oppstart regulering Nyheim Boligfelt, GID 230-24 | IversenPetch |
| 6 | I | Innspill til planarbeid for byggefeltet Nyheim - gbnr 230/24 - Siri Hagen | Hilde og Thomas Schröder |
| 7 | I | Vedr regulering gbnr 230/24 Singsås - Midtre Gauldal kommune | Sametinget |
| 8 | I | Innspill - vedrørende Nyheim boligfelt på Singsås | Morten Singsaas |
| 9 | I | Jernbaneverkets uttalelse til melding om oppstart av regulering Nyheim boligfelt | Jernbaneverket |
| 10 | I | Uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsplan for Nyheim boligfelt - Midtre Gauldal - gbnr 230/24 | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag |
| 11 | I | Høringsuttalelser - Nyheim boligfelt | Iversen Petch |
| 12 | I | Vedr oppstart av reguleringsplan for Nyheim Boligfelt, 230/24 i Midtre Gauldal kommune | Sør-Trøndelag fylkeskommune |
| 13 | X | Merknader/oppsummering - detaljregulering Nyheim boligfelt | |
| 14 | U | VS: VA-plan Nyheim Boligfelt | IKON Arkitekter |
| 15 | I | Reguleringsplan - Nyheim Boligfelt - Sak: 2014/2644 | IKON arkitekt og ingeniør AS |
| 16 | I | VS: Reguleringsplan - Nyheim Boligfelt | IKON Arkitekt og Ingeniør |
| 17 | U | Reguleringsplan - Nyheim Boligfelt | IKON Arkitekt og Ingeniør |
| 18 | I | Reguleringsplan - Nyheim boligfelt - etterlyser tilbakemelding | IKON arkitekt og ingeniør AS |
| 19 | S | 1648_2014007_Rp_Nyheimboligfelt_1gangsbehandlin
g | |

20	X	Mellommøte 05.10.2015	Kristine Bye
21	I	Oversendelse arkeologisk rapport Nyheim boligfelt - gbnr 230/24	Sør-Trøndelag fylkeskommune
22	I	Reguleringsplan - Nyheim Boligfelt - Innsending til 1. gangs behandling	IKON
23	S	1648_2014007_Rp_Nyheimboligfelt_1gangsbehandlingen	

Ingress

Midtre Gauldal kommune har fått oversendt forslag til detaljreguleringsplan for Nyheim boligfelt, datert 24.08.2015. Planforslaget er laget av IKON Arkitekt og ingeniør Marius Iversen, på vegne av grunneier Siri Hagen (gbnr 230/24). Formålet med reguleringsarbeidet er å tilrettelegge for et nytt boligfelt på Singsås.

Saksutredning

Plankontoret IKON Arkitekt og Ingeniør har oversendt Reguleringsplan for Nyheim Boligfelt den 18.02.2016.

Oversendelsen inneholder følgende dokumenter:

- Reguleringsplankart
- Planbeskrivelse
- Planbestemmelse
- Risiko og sårbarhetsanalyse
- Arkeologisk rapport
- Avtale om leveranse av drikkevann

Bakgrunn for planarbeidet

Planprosessen så langt

Forhåndsvurdering ble avholdt i NPM – utvalget den 09.12.2013. Rådmannen i Midtre Gauldal kommune frarådet oppstart av regulering, mens utvalget for næring, plan og miljø vedtok oppstart av detaljreguleringen.

Oppstartsmøte ble avholdt mellom grunneiere, konsulenter og representant fra kommunen den 09.09.2014.

Melding om oppstart ble kunngjort i Trønderbladet januar 2015. Frist for uttalelser ble satt til 20.02.2015.

Planlagt tiltak

Planforslaget tar utgangspunkt i å tilrettelegge for ny boligbebyggelse på eiendom gbnr 230/24 på Singsås, som er et lite attraktivt tettsted preget av landbruk, utmark og eneboligbebyggelse. Regulanten framholder at det er en stor mangel på leiligheter av en viss størrelse, spesielt mhp. eldre, nyetablerte par og enslige. Regulanten ønsker at en reguleringsplan og en utbygging av området kan bidra med å skape et godt alternativt boområde for disse gruppene i bygda.

Det vises til sin helhet til vedlagt materiale.

Planområde

Området ligger sør-vest for Singsås sentrum, på nordsiden av dalføret og ca.30 høydemeter over Gaula. Planområdet ligger sentralt i forhold til Trondheim og Røros, ca.1 time med bil hver vei fra Fv30. Planområdet utgjør et areal på ca. 12,3 da., og er omringet av boligbebyggelse på alle kanter. Mot vest ligger en bratt skråning som ender i en bekk. Eiendommen er bebyggt i nordøst der atkomsten til boligen skjer fra den kommunale veien, Moanveien.

Feltet skal inneholde:

- Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse på ca.1,0 da.
- Boligbebyggelse, konsentrert Småhusbebyggelse på ca.5,8 da.
- Vann- og avløpsanlegg på ca. 0,5 da.
- Lekeplass på ca. 0,6 da.
- Veger på ca. 1,2 da.
- Annen veggrunn på ca. 0,2 da.
- Gang- og sykkelveg på ca.0,5 da.
- Friluftsmål på ca. 2,3 da.

Det er i nylig blitt gjennomført en grenseoppgang, noe som har medført ekstra tidsbruk.

Planforutsetninger

Tiltaket er ikke i tråd med hverken reguleringsplan for Singsås sentrum eller kommunedelplan for Singsås. Området er regulert som et landbruksområde, nærmere definert som jordbruk.

Området inntil eiendommen mot øst og sør er avsatt til eksisterende og framtidig boligområde. Det vises derimot til ny kommunedelplan for Singsås - Forsetmo er under utarbeidelse, og at utvalg for Næring-, plan og miljø i møte den 15. desember vedtok å legge kommunedelplan Singsås – Forsetmo til offentlig ettersyn, der Nyheim boligfelt blir vist som framtidig boligområde BF-F5. For øvrig vises til Forhåndsvurderingssaken fra 09.12.2013 sak 2013/1765.

Medvirkning og merknader til planoppstart

Oppsummering og vurdering av innspill er presentert i planbeskrivelsen.

Regulanten har ved oppstartsvarelet innhentet følgende kommentarer/merknader:

Statens Vegvesen er i utgangspunktet kritisk til å ta inn nye områder som ikke er i tråd med gjeldende arealplan og mener at dette bør først vurderes med rulling av kommunedelplanene. De poengterer også at det er en forutsetning at adkomst til området løses med en kommunal veg nord for planområder (Synnermoan). Planarbeidet bør også videreføre vegføringen fra områderegulering for Singsås sentrum, slik at boliger sør for planområdet får adkomst via felles adkomstveg til kommunal veg og private adkomster direkte til fylkesveg 30 fjernes.

Fylkesmannen i Sør – Trøndelag poengterer at det er viktig å gjennomføre en helhetlig vurdering om tiltaket er ønskelig, konsekvensene for både den langsiktige planleggingen i kommunen, og for det konkrete området.(...)

Fylkesmannen støtter rådmannens innstilling i forhåndsvurderingen som fraråder oppstart av detaljregulering.(...)

Fylkeskommunen i Sør – Trøndelag har gjennomført en arkeologisk feltregistrering i området for å avklare forholdet til automatiske fredete kulturminner (fornminner). Det ble ikke observert noen automatiske fredede eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med.

Mattilsynet kjenner ikke til at det finnes drikkevannskilder i tiltaksområdet. Ut i fra dette blir ingen eksisterende vannforsyningssystemer berørt.

Før tilkobling til Singsås vannverk må forsyningskapasiteten avklares så tidlig som mulig i prosessen. Videre må det dokumenteres avtale om drikkevann til Nyheim Boligfelt før byggestart.

Tiltak for å unngå innsug eller tilbakeslag fra nye abonnenter til vannforsyningssystemet gjøres kjent for aktuelle utbyggere. Montering av tilbakeslagssikring hos abonnent kan være et tiltak.

Det må tas hensyn til eksisterende infrastruktur for drikkevannsforsyning ved gravearbeider ect.

Norges vassdrag- og energidirektorat nevner at deler av planområdet ligger i overkant av marin grense, og at resten i et område som har hatt liten til ingen marin påvirkning. I områder med løsmasser må en ta hensyn til faren for erosjon ved planlegging av nye bygeområder.

Jernbaneverket bemerker at ved en utforming av en ROS-analyse må det vektlegges at en endret arealbruk kan gi endret avrenningshastighet og høyere flomtopper i bekker og andre dreneringsveier, samt økt fare for utglidning/skred mot jernbanen.

Nabo: Thomas Schröder ser bekymringen med trafikksikkerheten da 20 nye boenheter vil medføre økt belastning på vei forbi deres eiendom (230/94). Spørsmål blir stilt om det går an å flytte innkjøring til kommunal veg bort til Røli's kro. Om ikke annen utkjøring anlegges må andre fartsreducerende tiltak vurderes på strekningen.

Nabo: Morten Singsås ønsker en gjennomgang av eiendomsgrensen mellom GID 230/24 og GID 230/8. Vil også bli holdt oppdatert om saken og den videre planleggingen.

Planens innhold

Det planlagte feltet skal inneholde:

- *Bebyggelse*

Dette formålsområdet på plankartet er innplassert for å skape en best mulig utnyttelse av området, og for å gi alle bygninger gode utsikts- og solforhold. Det er søkt om en høy utnyttelsesgrad av området for å unngå å videre utbygging som kan skade rekreasjonsområder. Det er planlagt oppført ca. 20 boenheter i området.

- *Veger*

Tilkomsten til boligfeltet vil skje fra Kv30 Moanveien, nord for planområdet. Det skal også legges interne kjøreveger med gangfelt inne i feltet.

Bebyggelse mellom planområdet og fylkesveg tenkes tilkoblet kjøreveg i boligfeltet.

- *Grøntområder*

Det er avsatt et område på 2,6da til friluftsmål vest for planområdet. I dag består dette arealet av trær i en bratt skråning mot en bekk. Det legges til rette for å ivareta dette som et uberørt område.

- *Lekeplass*

Det er avsatt et område til lekeplass på 30m² per boenhet. Her skal det tilrettelegges for lek, mestring og rekreasjon.

Hensynssoner

- *Fri sikt*

Innenfor frisisiktsone skal det etableres frisikt i nivå 0,5m over kjørevegen. Det må ikke plantes eller settes opp inntegninger som hindrer den frie sikten.

Frisiktsoner innenfor planområder:

- Kommunevei: Avkjørsel til o_SKV1 (adkomst boligfelt) skal ha frisisiktsone: L1 = 20m og L2=3m.
- Internveger: Avkjørsel mellom internveger i boligfeltet skal ha frisisiktsone 15m x 15m.

Rekkefølgekrav

- Avkjørsel
- Sikker skoleveg
- VA-anlegg, renovasjon
- Opparbeidelse av felles lekeplasser

Viser til planforslaget for ytterligere informasjon.

Vurdering

Plankart og planforslag

Plankartet viser hovedsakelig område avsatt til boligbebyggelse med vann- og avløpsanlegg, lekeplasser, kjøreveger, gang- og sykkelveg og friluftsmål. I tillegg er det eksisterende huset innregulert.

Regulanten har gjennom planforslaget gitt en god beskrivelse av hva som skal skje, og hva de ulike områdene skal brukes til.

Konsekvensutredning

Planforslaget må i følge plan- og bygningsloven, samt forskrifter om konsekvensutredning inneholde en egen konsekvensutredning for den planlagte virksomheten.

Regulanten har vurdert konsekvensene av en omdisponering av jordbruksareal til boligformål, jordbruksinteressene, kulturlandskapet og samfunnsnyttene av tiltaket. Rådmannen kan i likhet med regulanten se at en omdisponering ikke vil medføre drift eller miljømessige ulemper.

I planforslaget er det gitt en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) for naturgitte forhold, nærområde og trafiksikkerhet. Alle er vurdert til en liten risiko, med unntak av trafiksikkerheten for myke trafikanter utenfor boligfeltet. Rådmannen mener konsekvensvurderingen er oversiktlig, og har ingen merknader til dette.

VA- plan

Når det gjelder vann og avløp mener rådmannen det er positivt at regulanten har lagt ved en VA-plan. VA-planens avløpsdel skal behandles iht. forurensningsforskriften FOR 2994-06-01 nr.931, samt Midtre Gauldal Kommunes kloakkrammeplan av 17.01.1990.

Vannforsyningen til området skal kobles på hovedledningen fra Singsås Vassverk som går langs Moanveien. Singsås Vassverk har bekreftet at de kan levere nødvendig vannforsyning i henhold til drikkevannsforskriften.

Både planbeskrivelsen og VA- plan beskriver gode løsninger for avløpshåndtering.

Planbeskrivelse/planbestemmelse

Bebyggelse

Rådmannen mener det er positivt at utviklingspotensialet for Singsås blir imøtekommet og at det tas grep om å utvikle leiligheter på en viss størrelse, noe området mangler. På denne måten dannes det leiligheter som dekker behovet for eldre, nyetablerte og single, noe som kan hindre fraflytting fra Singsås.

Det legges opp til konsentrert småhusbebyggelse som innebærer at arealene innenfor plan (BKS 1,2 og 3) kan bebygges med flermannsbolig og rekkehus. Det betyr at det ikke skal legges opp til frittliggende eneboliger. Dette gir høy utnyttning av areal og er i tråd med de overordnede planene. Regulanten sier i et mellommøte at de har et eget utbyggingsprosjekt. Dette er ikke innsendt sammen med planforslaget.

Vei

Regulanten har planlagt en adkomst til boligfeltet fra kommunevei 30 "Moanveien", samt et internt veinett inne i boligfeltet.

Thomas Schrøder, nabo på eiendom gbnr 230/94 ønsker at innkjøringen flyttes fra kommunal veg til Røli's krø. Dette gir som regulanten har skrevet en større omdisponering av jordbruksareal i området, og rådmannen er enig i at innkjørselen legges som planlagt med en fartsgrense på 30 km/t.

Støy

Boligfeltet ligger i nærheten av fylkesveg 30, og deler av planområdet ligger i gul støysone. I forbindelse med planoppstarten er den konsentrerte småhusbebyggelsen blitt redusert slik at den kommer utenfor gul støysone.

Regulanten nevner også at bebyggelsen innenfor planområdet også skal skjermes for støy etter kravene i T-1442/2012.

Jordbruksinteressen

Reguleringsplanen foreslår å få omgjort 7 da. jordbruksareal til boligformål. Dette er et beskjedent jordbruksareal, og Rådmannen mener i likhet med regulanten at omdisponeringen ikke vil ha noen stor betydning for landbruksvirksomheten på eiendommen, og dermed kan tillates etter jordloven § 9. Den aktuelle eiendommen ligger midlertidig sentralt i forhold til den resterende dyrkamarka i Singsås sentrum. Det er derfor nødvendig å se jordbruksarealet som en helhet slik at man unngår gradvis nedbryting.

Nyheim boligfelt er derimot vist som framtidig boligområde BF-F5 i den nye kommunedelplanen for Singsås – Forsetmo som er under utarbeidelse.

Rekreasjon og barnas interesse

Å regulere inn et friluftsområde på 2,6 da. er noe Rådmannen vurderer som et godt tiltak. I et stort boligfelt er det viktig å opprettholde areal for rekreasjon og lek for både barn og voksne. Dette bidrar med å skape trygghet og trivsel.

SOSI - kontroll

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

Rådmannen har gjennomgått planbestemmelsene men har ingen ytterligere kommentarer på nåværende tidspunkt.

Konklusjon

Planforslaget anbefales lagt ut på høring og offentlig ettersyn.

Rådmannens innstilling

Midtre Gauldal kommune vedtar at reguleringsplan for 2014007 Nyheim boligfelt sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Dette skjer i medhold til plan- og bygningslovens § 12-10.