

Saksframlegg

Arkivnr. L12	Saksnr. 2016/335-8	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Ola Hage

1648_2016001_Rp_Fredheim_1gangsbehandling

Dokumenter i saken:

1	I	Anmodnig om oppstartsmøte - Detaljregulering - Del av Fredheim - Svartøymoen - gbnr 45/119	Norconsult Solem arkitektur
2	X	Naboliste	
3	X	Møtereferat - oppstartsmøte	
4	I	Varsel oppstart planarbeid - Detaljplan for Fredheim Sør med Fredheim park	Norconsult Solem arkitektur
5	I	Uttalelse til varsel oppstart planarbeid - detalj for Fredheim Sør med Fredheim Park	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
6	I	Detaljregulering Fredheim Sør og Fredheim park	Norconsult Solem Arkitekter
7	I	Fwd: SOSI-kontroll	Norconsult AS
8	S	1648_2016001_Rp_Fredheim_1gangsbehandling	

Vedlegg

- 1 5160538-160329 Planbeskrivelse
- 2 5160538 - 160329 Bestemmelser
- 3 5160538-160329 Plankart
- 4 160220 ROS-analyse og vurdering naturmangfold
- 5 5160538-160329 Situasjonsplan

Ingress

Reguleringsplanen Fredheim sør med Fredheim park til 1. gangs behandling.

Saksopplysninger

Norconsult Solem Arkitektur har på vegne av Midtre Gauldal kommune oversendt reguleringsplanforslag Fredheim sør med Fredheim park den 01.04.2016. Oversendelsen inneholdt følgende dokumenter:

- Oversiktskart
- Planbeskrivelse
- Planbestemmelser
- Plankart
- ROS-analyse og vurdering naturmangfold
- Situasjonsplan
- Dokumenter fremsendt ved varsling om planarbeid
- Mottatt innspill

Bakgrunn for planarbeidet

Planarbeidet gjennomføres for å omregulere deler av en eldre reguleringsplan for å etablere storkjøkken ved Midtre Gauldal Helsesenter. Planarbeidet omhandler også infrastruktur tilknyttet storkjøkkenet og helsesenteret, parkområdet og adkomst- og avfallsløsning for boliger på eiendommen gbnr 45/364 benevnt Fredheimtunet.

Planprosessen

Oppstartsmøte ble avholdt mellom tiltakshaver og Midtre Gauldal kommune 27.01.2016.

Melding om oppstart ble annonsert i avisene Trønderbladet og Gauldalsposten 30.01.2016. Berørte naboer og offentlige organ ble informert gjennom brev datert 27.01.2016 og e-post datert 28.01.2016. Følgende offentlige myndigheter ble varslet; Sør-Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, NVE, Statens Vegvesen, Politiet, Posten, Mattilsynet og Gauldal energi. I tillegg ble varsel om oppstart publisert på Midtre Gauldal kommunes hjemmesider og på www.solemarkitektur.no.

Frist for uttalelser ble satt til 24.02.2016.

Planområdet

Planområdet ligger på Støren ved Fredheim og omfatter hele eller deler av følgende eiendommer; gbnr 45/119, 45/14, 45/252, 45/7, 45/364 og 1006/5.

Planområdet utgjør 9332 m².

Planforutsetninger

Planforslaget omfattes av kommunedelplan for Støren (planID: 16482012009) og reguleringsplanen Fredheim – Svartøymoen (planID: 16482006001). I tillegg omfattes planforslaget av temaplanen Grønnplan Støren som ble vedtatt 02.03.2015. I fall motstrid mellom kommunedelplan Støren og reguleringsplanen for Fredheim – Svartøymoen settes reguleringsplanen til side.

Planforslaget krever risiko og sårbarhetsanalyse.

Innkomne merknader

Følgende seks merknader har kommet i forbindelse med melding om oppstart:

Gauldal Nett (02.02.2016)

Ingen merknader, men ønsker å holdes orientert om videre planarbeid.

Sør-Trøndelag fylkeskommune (03.02.2016)

Ingen avgjørende merknader til planforslaget. Minner om prinsippene om universell utforming og om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminnelovens § 8.

Sameiet Fredheimtunet (09.02.2016)

Ser positivt på at adkomst- og avfallsproblematikk ved Fredheimtunet blir hensyntatt i reguleringsarbeidet. Belyser en tidligere ukjent problemstilling vedrørende kjøreadkomsten til tunets østre bygning.

Mattilsynet (12.02.2016)

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

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (18.02.2016)

Avdeling for landbruk og bygdeutvikling har ingen merknader.

Avdeling for miljøvern bemerker at det må utarbeides bestemmelser rundt graving på den gamle bensinstasjonstomt. Dette på bakgrunn av at grunnen kan være forurenset. Videre bemerker det at storkjøkken ikke er støyfølsom arealbruk er det ikke nødvendig med støvvurderinger. Skal ny bebyggelse benyttes til oppholdsrom eller beboerrom må støy vurderes.

Avdeling for samfunnsikkerhet understreker at ROS- analyse skal gjennomføres for planforslaget.

Avdeling for sosial og helse bemerker at parkarealer er viktige elementer for å skape god bokvalitet. Sanering av bensinstasjon og opprydding av trafikkavviklingen er positivt med tanke på trafiksikkerheten.

Statens Vegvesen (22.02.2016)

Ingen merknader.

Planens innhold

Planen består av formålene offentlig tjenesteyting, renovasjonsanlegg, kjøreveg, fortau, annen veggrunn – grøntareal, parkering, turveg og park. Planen anviser tre inn-/ avkjørsler fra den kommunale vegen benevnt Spjeldbakkan. Formålet offentlig tjenesteyting har en byggegrense fra vegmidte kommunal veg på 15 meter. Dette er en videreføring av byggegrensen i reguleringsplanen Fredheim – Svartøymoen. Av planforslaget går det også frem hvilke bygninger tilknyttet tidligere brannstasjon som skal rives.

Planen er fremsendt med SOSI-fil som er kontrollert uten merknader.

Vurdering

Rådmannen vurderer at planforslaget klarlegger en rekke forhold som har vært omdiskutert i området Fredheim. I all hovedsak vurderer Rådmannen at planforslaget viser en god arealutnyttelse og arrondering av de berørte arealene. Allikevel er det enkelte forhold ved planforslaget som må vurderes.

Oppmåling

I forbindelse med oppstartsmøte ble det stilt krav fra Rådmannen om at grenser berørt av planforslaget må måles opp etter dagens standard og krav. Eller at eiendommer sammenføres slik at unøyaktige grenser faller bort. Rådmannen har påpekt dette kravet overfor regulanten i forbindelse

oversendelsen av planforslaget. For å opprettholde fremdriften i planprosessen foreslår Rådmannen at kravet ikke er til hinder for at planen legges ut til offentlig ettersyn, men at oppmåling/sammenføring må være gjennomført før planen tas opp til andre gangs behandling.

Arealbruk

Hvilke planer som gjelder for området er omhandlet tidligere i saksframlegget. For å klarlegge hvilke arealformål som er gjeldende for det aktuelle området er det kommunedelplan Støren som kommer til anvendelse. Dette ved at reguleringsplanen Fredheim-Svartøymoen er eldre og dermed blir satt til side i fall motstrid. Det fremsendte planforslaget er i all hovedsak i tråd med overordnet plan. Dette med unntak av kjørevegen kodert o_KV med tilstøtende fortau. I tillegg foreslås det at et mindre areal av parkformålet i kommunedelplan Støren omreguleres til offentlig tjenesteyting. Rådmannen vurderer at å innskrenke parkarealet på parkens sørside er uheldig og i strid med føringer i overordnet plan. Rådmannen vurderer videre at løsningen er gunstig for trafikkavviklingen i området og utnyttelsen av formålet offentlig tjenesteyting. På parkformålet nordside er deler av parken foreslått regulert til renovasjonsanlegg og kjøreveg. Dette er for å løse problematikk vedrørende trafikkavvikling og plassering av søppelbeholdere for tilgrensende boligbebyggelse. Kjørevegen som berører parkformålet er deler av en snuhammer. Snuhammeren skal nyttes for å lette trafikkavviklingen for tilgrensende beboere. Rådmannen vurderer også dette som uheldig ved at parkarealer blir innskrenket til fordel for andre formål. Rådmannen anser allikevel grepene som nødvendig for å løse de utfordringer som beboerne ved tilgrensende boligbebyggelse har i dag.

Formålet offentlig tjenesteyting

Under bestemmelsene i planforslaget § 4 pkt 4.1.1 som omhandler bruken av arealformålet offentlig tjenesteyting, åpnes det for at bruken kan være all typer bruk som omfattes av arealformålet. Planbeskrivelsen beskriver at det ikke er utarbeidet støyvurderinger i forbindelse med planforslaget. Støyfølsom arealbruk kan ikke etableres før støyvurdering er gjennomført. Rådmannen vurderer at dette forholdet må synliggjøres i bestemmelsene.

Under pkt 4.1.4 i bestemmelsene til planforslaget foreslås det at utnyttingsgraden ikke skal overstige 35 % bebygd areal for arealformålet offentlig tjenesteyting. Denne bestemmelsen medfører en mindre arealutnytting en tilsvarende bestemmelse i kommunedelplan Støren som tilsier en utnytting på maks 50 % bebygd areal. Planforslaget ligger sentrumsnært og Rådmannen vurderer at utnyttingsgraden bør være høy. På bakgrunn av føringene i overordnet plan og planens plassering i kommunen foreslår Rådmannen at utnyttingsgraden i planforslaget heves til maks BYA 50 %.

Formålet Renovasjon

Renovasjonsanlegget er foreslått plassert i parkens nordvestre hjørne. Plasseringen av renovasjonsanlegget er ikke videre begrunnet, men antas å være plassert på bakgrunn av tilknytning til kommunal veg og lettest mulig henting av avfallsbeholdere. I bestemmelsene til planforslaget kan avfallsordningen enten være småbeholdere på hjul, avfallscontainere på bakkeplan, nedgravde containere eller tilsvarende. Boligområdet er i kommunedelplan Støren benevnt B 10 og omfattes av bestemmelsene for sone B i denne planen. Avfallsløsningen reguleres gjennom denne bestemmelsen i kommunedelplanen: *Felles samlepunkt. Nedgravd skal vurderes. Frittstående privat dunker tillates ikke.* Plasseringen av renovasjonsanlegget i planforslaget kan medføre at dette blir et blikkfang fra kommunal veg og inn mot parkområdet. Videre vurderer Rådmannen at en avfallsløsning på bakkeplan vil redusere de estetiske kvalitetene ved parkarealet. Etter konferering med Envina IKS kan nedgravde avfallsløsninger etableres når disse skal betjene minimum 25 boenheter. Renovasjonsanlegget vil i dette tilfelle betjene 33 leiligheter. På bakgrunn av dette foreslår Rådmannen at bestemmelsen under pkt 4.2 i planforslaget endres slik at avfallsløsningen skal være nedgravd.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Planforslagets bestemmelser tilknyttet § 5 forslås slått sammen til ett underpunkt 5.1. Paragrafen regulerer samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Underpunktene 5.1 og 5.2 er like og Rådmannen vurderer det som hensiktsmessig at punktene slås sammen. Av den foreslåtte bestemmelsen fremgår det at opparbeidelsen av formålene kjøreveg, fortau, annen veggrunn og parkering skal skje etter skisser godkjent av kommunen. Rådmannen er av den oppfatning at skisser er et relativt begrep og at opparbeidelsen av disse arealene bør fremgå av utomhusplanen som skal følge byggesaker som omfattes av planen. Dagens situasjon er at fortau og kommunal veg ligger på samme plan uten fysisk skille mellom disse. Rådmannen foreslår at planforslagets bestemmelser vedrørende fortau tilgrensende kommunal veg skal innbefatte krav om fysisk skille. Dette for å ivareta de myke trafikantene i området.

Grønnstruktur

I forslagens påfølgende punkt § 6 er det også foreslått et krav om at opparbeidelse av turveg skal skje etter skisser som godkjennes av kommunen. Rådmannen foreslår at også turvegen blir omfattet av utomhusplanen. Videre under punkt 6.2 som omhandler parkformålet er det lagt ned forbud mot oppføring av nye bygninger. Rådmannen vurderer at denne bestemmelsen gir bindinger for opparbeidelse og utvikling av parken. Dette ved at bestemmelsen hindrer etableringa av lysthus og andre mindre bygninger som faller innenfor parkformålet. Rådmannen forslår at forbudet mot nye bygninger i parken fjernes.

Bestemmelsene til planforslagets § 7 punkt 7.1 omhandler krav til utomhusplan før byggetiltak kan igangsettes. Rådmannen vurderer det slik at en stor andel av planforslaget består av grønnstrukturer. For at intensjonene med grønnstrukturene og parken ved Fredheim skal oppnås vurderer Rådmannen det som viktig at alle byggetiltak etter planen blir vurdert opp mot disse arealene. Rådmannen forslår at utomhusplan for hele planområdet kreves ved alle søknadspliktige tiltak av omfang som omfattes av planen. Dette for å sikre en enhetlig opparbeidelse og utvikling av utearealene.

Rekkefølgebestemmelser

Planforslaget har ingen rekkefølgebestemmelse som sikrer opparbeidelse av parken. Rådmannen vurderer dette som en svakhet. Dette ved at mangel av slik bestemmelse kan medføre at arealene ikke blir opparbeidet og blir stående som et grått areal over tid. Planforslaget er utarbeidet for å oppføre storkjøkken tilknyttet Midtre Gauldal Helsecenter. Rådmannen anser det som uhensiktsmessig å utsette at denne bygningen blir tatt i bruk ved å kreve at parken blir opparbeidet før brukstillatelse gis. Rådmannen foreslår at rekkefølgekravet for opparbeidelse av parkområdet utformes slik at brukstillatelse av tiltak innenfor formålet o_OT kun kan gis tidsbestemt og at parken skal opparbeides før utskrivelse av ferdigattest.

Planbeskrivelsen

I planbeskrivelsens under overskriften *kommunedelplan, reguleringsplan og grønnplan* står følgende; «I *kommunedelplan for Storen 2014-2026, vedtatt 23.06.2014, er arealet som inngår i foreløpig planområdet...*» Rådmannen vurderer at det ikke er snakk om foreløpighet i verken de gjeldende planer for området ei heller hva gjelder planforslaget. Rådmannen foreslår at setningen endres og ordet «foreløpig» fjernes. Videre er planiden på planbeskrivelsens forside gjengitt med feil kommunenummer.

ROS-analysen

Rådmannen vurderer at ROS-analysen kan godkjennes slik den foreligger. Dokumentet er fremsendt med vannmerke «kladd» hvilket må utbedres før planen legges ut til offentlig ettersyn.

Rådmannens innstilling

Utvalg for Næring, plan og miljø vedtar at Fredheim Sør og Fredheim park (planID: 16482016001) sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Det settes som vilkår at følgende punkt endres eller fjernes:

Bestemmelsene

- § 4 pkt 4.1.1 må endres slik at støyfølsom bruk av arealformålet krever utarbeidelse av støyvurdering
- § 4 pkt 4.1.4 må endres slik at bebygd areal for offentlig tjenesteyting blir maks 50 %
- § 4 pkt 4.2 må endres slik at bestemmelsen krever nedgravd avfallsløsning
- § 5 pkt 5.1 og 5.2 slås sammen til ett punkt
- § 5 pkt 5.1/5.2 må endres slik at kommunen ikke krever skisser for opparbeidelse av samferdselsanlegg, men at dette inngår i en utomhusplan. Videre må krav om fysisk skille mellom fortau og kommunal veg inngå i bestemmelsen.
- § 6 pkt 6.1 må endres slik at kommunen ikke krever skisser for opparbeidelse av turveg, men at dette inngår i en utomhusplan.
- § 6 pkt 6.2 siste setning vedrørende forbud mot bygninger fjernes.
- § 7 pkt 7.1 må presiseres slik at hele planområdet skal omfattes i en utomhusplan før byggetiltak kan igangsettes
- Bestemmelsene skal inneholde rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av parkformålet

Planbeskrivelsen

- Setningen «*I kommunedelplan for Støren 2014-2026, vedtatt 23.06.2014, er arealet som inngår i foreløpig planområdet...*» under overskriften *kommunedelplan, reguleringsplan og grønnplan* endres og ordet «foreløpig» fjernes.
- PlanID på forsiden må endres til riktig kommunenummer

ROS-analysen

- Analysen må fremsendes uten vannmerke «kladd».

Det settes som vilkår at oppmåling og/eller sammenføring er gjennomført, for grenser som er berørt av planforslaget, før planen tas opp til andre gangs behandling.

Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10.