

Saksframlegg

Arkivnr. L12	Saksnr. 2016/364-8	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Kristine Bye

1648_2016002_Rp_NedreNyhusliaBoligfelt_1gangsbehandling_Høring

Dokumenter i saken:

- | | | | |
|---|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1 | I | Anmodning om oppstartsmøte -
Reguleringsplan Nyhuslia - Soknedal | IKON AS |
| 2 | U | Oppstartsmøte | IKON AS |
| 3 | I | Melding oppstart reguleringsplanarbeid -
Nedre Nyhuslia Boligfelt | IKON Arkitekt og Ingeniør AS |
| 4 | I | Annonse Trønderbladet | Kristine Bye |
| 5 | I | Uttalelse - Vedr oppstart
reguleringsplanarbeid - Nedre Nyhuslia
boligfelt i Soknedal, Midte Gauldal
kommune | Sør-Trøndelag fylkeskommune |
| 6 | I | Reguleringsplan - Nedre Nyhuslia
Boligfelt | IKON AS |
| 7 | U | Bekreftelsesbrev | IKON Arkitekt og Ingeniør v/Marius
Iversen |
| 8 | S | 1648_2016002_Rp_NedreNyhusliaBoligfelt
_1gangsbehandling_Høring | |

(Vedleggene er markert med **fet** skrift i denne saken).

Ingress

Midtre Gauldal kommune har fått oversendt forslag til detaljregulering for Nedre Nyhuslia Boligfelt, datert 29.05.2016. Planforslaget er laget av IKON Arkitekt og Ingeniør v/Marius Iversen, på vegne av Midtre Gauldal kommune avd. Eiendom og kommunalteknikk v/Stein Roar Strand (gbnr 81/39, 81/56, 81/60, 81/61 og 81/69). Formålet med reguleringsarbeidet er å tilrettelegge for en ny eneboligtomt på området som i gjeldende reguleringsplan for Soknedal sentrum er regulert til offentlig friområde.

Saksopplysninger

Plankontoret IKON Arkitekt og Ingeniør har oversendt reguleringsplan for Nedre Nyhuslia Boligfelt PlanID 2016002, den 29.05.2016.

Oversendelsen inneholder følgende dokumenter:

- Reguleringsplankart
- Planbeskrivelse
- Planbestemmelse
- Risiko og sårbarhetsanalyse

Bakgrunn for planarbeidet

Planprosessen så langt

Formannsmøte ble avholdt 23.11.2015. Der ble det tatt opp en søknad, sak 56/15 om kjøp av eneboligtomt. Søknaden ble innvilget under forutsetning av at gjeldende reguleringsplan for Soknedal sentrum ble revidert.

Oppstartsmøte ble avholdt mellom representanter fra kommunens planavdeling og konsulent den 03.02.2016.

Melding om oppstart ble kunngjort i Gauldalsposten og Trønderbladet i februar 2016. Frist for uttalelse ble satt til 18.03.2016.

Planlagt tiltak

Planforslaget tar utgangspunkt i å tilrettelegge for en ny eneboligtomt på området som i gjeldende reguleringsplan for Soknedal sentrum er regulert til offentlig friområde.

For å redusere de landskaps- og rekreasjonsmessige konsekvensene av at et offentlig friområde omdisponeres til boligformål, har deler av boligområde B20 i gjeldende plan blitt omdisponert til offentlig friområde og nærlekeplass.

Det vises til sin helhet til vedlagt materiale i denne saken.

Planområde

Området ligger i dalsiden, på østsiden av Soknedal sentrum, 20-30 meter høyere i terrenget enn E6 og bebyggelsen i dalbunnen. Planområdet utgjør et areal på ca 29,3 da, og deler av området ligger på et større platå på ca. kote 253 og landskapet preges i hovedsak av jordbruksteiger, skogkledde skråninger, frittliggende småhusbebyggelse og kjøreveger. Det lavest liggende bygeområdet ligger 25 meter høyere enn nivået på elva Sokna.

Feltet skal inneholde:

- Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse på ca. 4,2 da.
- Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse på ca. 11,9 da.
- Lekeplass på ca. 0,6 da.
- Kjøreveg på ca. 5,2 da.
- Annen veggrunn- grøntareal på ca. 2,6 da.
- Friområde på ca. 4,8 da.

Planforutsetninger

Reguleringsplanen er i hovedsak i samsvar med gjeldende reguleringsplan for Soknedal sentrum og kommuneplanens arealdel, men noe av arealet omreguleres. Eneboligtomten er i dag regulert til et offentlig friområde, og noe av friområdet og lekeplassen er i dag regulert til boligområdet B20.

Medvirkning og merknader til planoppstart

Oppsummering og vurdering av innspill er presentert i planbeskrivelsen.

Regulanten har ved oppstartsvarselet innhentet følgende kommentarer/merknader:

Statens Vegvesen påpeker at støynivået fra vegtrafikk er over 55dB i planområdet. Det må sikres at boligene får tilfredsstillende støynivå. Det må utarbeides en støyrapport i forbindelse med planarbeidet som viser framtidig støynivå ved fasade og ved uteplass, samt eventuelle forslag på støydempende tiltak iht. retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T – 1442/2012).

Fylkesmannen i Sør – Trøndelag påpeker at det ikke er mulig å se ut fra det oversendte materialet hvor mye areal som blir omdisponert i følge endringen. Når planen kommer på høring bør det komme tydelig fram av planbeskrivelsen hvor mye areal som omdisponeres fra friområde til bolig, og fra bolig til friområde, lekeplass m.m Fordeler og ulemper ved omdisponeringen bør diskuteres, og valg av løsning begrunnes.

Fylkesmannen anbefaler at det settes krav til minimum utnyttelse, for å verne natur- og landbruksområder i et langsiktig perspektiv.

Det er positivt at det legges opp til en høy tetthet med variert leilighetssammensetning innenfor planområdet. Det er i midlertidig viktig at fortettingen skjer med en kvalitet, og at det blir avsatt tilstrekkelig areal med grønnstruktur og friområder med godkjent kvalitet.

Når det planlegges for boligformål, bør de folkehelserelevante tema vurderes nøye, og viktige tema er tilgangen på grøntområder, friarealer, trafikkikkerhet, og sikker adkomst til skole og idrettsanlegg.

Fylkesmannen minner om at det må avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge, og at tilrettelegging må tas med i rekkefølgebestemmelsene. Ved detaljregulering er det viktig å velge utelekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensning.

Fylkeskommunen i Sør – Trøndelag har befart området tidligere og mener planforslaget ikke kommer i konflikt med allmenne friluftsinnteresser, automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner.

De minner om at prinsippene for universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår.

Mattilsynet påpeker at løsning for vannstyring og avløp må løses med tilkobling til eksisterende anlegg i området. Det er en forutsetning at ledningsnett som berører planområdet er tilstrekkelig dimensjonert med tanke på økt aktivitet i området. Det er også en forutsetning av vannverket har forsyningskapasitet til nye abonnenter. Dette må avklares med vannverkseier – Midtre Gauldal kommune.

Underdimensjonert ledningsnett kan medføre innlekking av forurenset grøftevann og tilbakeslag fra stikkledninger/tilkoblinger uten tilfredsstillende tilbakeslagssikring. Nye bygg i planområdet må sikres tilfredsstillende løsning for sikring mot tilbakeslag. Eventuelle konflikt med tekniske installasjoner for drikkevannsforsyning og behov for omlegging av ledningsnett avklares med vannverkseier i byggeplan.

Planens innhold

Det planlagte feltet skal inneholde:

- *Bebyggelse*

Områdene avsatt til boligformål er delt i to underformål ut fra hvilke bebyggelse typer tomtene egner seg for. Området BFS (frittliggende småhusbebyggelse) kan bebygges med eneboliger, mens området BKS (konsentrert småhusbebyggelse) kan bebygges med mer konsentrert bebyggelse som f.eks. rekkehus, kjedehus, flermannsboliger el. tilsvarende.

Utnyttingsgrad for de enkelte boligområdene videreføres som i gjeldende plan med % BYA= 30 % for alle boligområder unntatt området BKS1 som har en utnyttingsgrad på %BYA=50%.

- *Lekeplass*

Det er avsatt et areal på 600m² i skråningen vest for kjøreveg f_SKV3 som skal brukes til nærlekeplass for de minste barna i feltet. Lekeplassen ligger i en skråning med helning 1:6 i øvre del og 1:12 i nedre del, og vil få gode solforhold gjennom dagen. Lekeplassen vil også kunne tilrettelegges som sosial møteplass for alle aldersgrupper.

- *Veger*

Planforslaget viderefører vegtraseer fra reguleringsplan for Soknedal sentrum, men felles adkomstveg SKV3 har blitt forlenget med 37m for å gi tilkomst til ny eneboligtomt BFS2. I enden av kjøreveg f_SKV3 er det regulert inn vendehammer for lastebil for å sikre tilstrekkelig areal for vending av renovasjonskjøretøyer og lignede.

Veg o_SKV1 OG o_SKV2 skal sikres med tilstrekkelig frisikt for uregulert T-kryss, og i krysset mellom o_SKV2 og f_SKV3 sikres tilstrekkelig frisikt for avkjørselen.

- *Grøntområder*

Det avsettes til sammen et grøntareal på 4,8da. Innenfor planområdet regulert som friområde. Områdene skal tilrettelegges for bruk av feltets beboere, og innenfor friområdet kan det opparbeides stier og f.eks. grillplass med benker og bord.

Hensynssoner

- Sikringsone – Frisikt
- Faresone – Ras og skredfare

Rekkefølgekrav

- Felles lekeplass skal være opparbeidet og ferdigstilt med at første boenhet i område BKS1 og BKS2 tas i bruk.

Viser til planforslaget for ytterligere informasjon.

Vurdering

Plankart og planforslag

Plankartet viser i hovedsakelig område avsatt til boligbebyggelse med friområder, lekeplass og kjøreveger. Rådmannen ser at byggegrensene mot veg mangler. Dette bør tegnes inn.

I planbestemmelsene for dagens reguleringsplan Soknedal sentrum/ny E6 står det skrevet at *“for utbygging av området B21 kan igangsettes skal det utarbeides en bebyggelsesplan i samsvar med plan- og bygningslovens § 28-2.”* Dette betyr at det må vises detaljert hvordan regulanten ønsker at boligområde B21 skal være. Både adkomst, interne vegger, tomteinndeling og byggegrenser skal vises i plankartet. Dagens plankart viser kun en flateregulering.

Rådmannen kan forstå at det kan være gunstig å vise en flateregulering for B21 da det skal bygges konsentrert småhusbebyggelse som f.eks. rekkehus, kjedehus, flermannsboliger el. tilsvarende på arealet. For å gi utbygger handlingsrom ser rådmannen at det er gunstig å fremme planen slik den foreligger.

BKS 3 og BKS 4 er eksisterende og utbygde eneboligtomter. Rådmannen mener derfor at plankartet må vise disse i sosikode 1111, altså frittliggende småhusbebyggelse.

Regulanten har videre 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 friområde til boligområde, og deler av boligområde B20 til friområde og lekeplass. Rådmannen kan i likhet med regulanten se at en omdisponering ikke vil medføre miljømessige ulemper for området.

I planforslaget er det gitt en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) for naturgitte forhold og trafikkikkerhet. Begge er vurdert til en liten risiko, med unntak av trafikkikkerheten for myke trafikanter utenfor boligfeltet som er vurdert til en middels risiko. Rådmannen mener konsekvensvurderingen er oversiktlig, og har ingen merknad til dette.

Planbestemmelse/planbeskrivelse

Bebyggelse

Rådmannen ser det er positivt at utviklingspotensialet for Soknedal blir imøtekommet og at det tas grep om å utvikle både små og store boliger. Dette bidrar med å dekke behovet for både eldre og nyetablerte som ønsker eneboliger eller mindre leiligheter. Dette kan bidra med å hindre fraflytting fra Soknedal.

Det kommer tydelig fram fra punkt 3.2.3 i planbestemmelsene at kravet for minimum utnyttelse skal ligge på 4 boliger per. dekar for området BKS1. Det rådmannen derimot savner er minimum utnyttelse for boligområdet BKS2.

Den nye boligtomten BFS2 er relativ stor boligtomt. Denne boligtomten ligger nær Soknedal sentrum, og rådmannen er usikker på om det er hensiktsmessig å etablere store boligtomter så nære sentrum. Et alternativt forslag er å regulere inn flere boligeiendommer på området BFS2. Rådmannen mener ut fra planbestemmelsene at det er stor frihet for denne eiendommen, i motsetning til områdene som ligger i BKS. Tillatt bebygd areal for eiendom BFS2 ligger på 30 %. For å regulere dette har rådmannen forslag om å sette en maks størrelse på garasjen på inntil 70m².

Vei

Vegtraseer skal videreføres fra reguleringsplan Soknedal sentrum, men felles adkomstveg SKV3 blir forlenget med 37m for å gi tilkomst til den nye eneboligen på boligtomten BFS2. Det er også regulert inn en vendehammer for lastebil. Rådmannen har ingen kommentarer til dette.

Grøntareal

Det skal etableres en ny boligtomt i planområde, noe som medfører at grøntområdet i eksisterende reguleringsplan blir redusert. Rådmannen ser at regulanten har tegnet inn et nytt grøntareal med lekeplass for å få minst mulig endring i forholdet mellom bolig og grøntareal i reguleringsplanen for Nedre Nyhuslia Boligfelt. Grøntarealet i eksisterende plan blir dermed redusert med 1,7da.

Det blir dermed avsatt til sammen 4,8 da til grøntareal i planområdet. Rådmannen mener at dette er en god løsning som gir en positiv utnyttelse av arealene.

Rekreasjon og barnas interesse

f_SKV3 er et område på 600m² som er avsatt til lekeplass. Lekeplassen ligger sentralt i plankartet, og rådmannen ser det som en god løsning som dekker det sosiale behovet for både unge og eldre. Opparbeidelse av felles lekeplass er også tatt med inn i rekkefølgebestemmelsene som sier at felles lekeplass skal være opparbeidet og ferdigstilt samtidig med at første boenhet i området BKS1 eller BKS2 tas i bruk.

Støy

Det har kommet inn merknad fra Statens vegvesen at støynivået fra vegtrafikken er over 55dB i planområdet. Det er lagt inn vilkår i planbestemmelsene der det blant annet blir poengtert at oppfyllelse av støykrav skal dokumenteres faglig før en ny boenhet tillates plassert innenfor gul støysone. Rapporten inkludert nødvendige beregninger skal følge med byggesak for det enkelte tiltak, og rådmannen mener dermed at kravet fra Statens vegvesen er imøtekommet.

SOSI – kontroll

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

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

Endringer

Disse endringene må skje før planen kan legges ut på høring:

- Det tegnes inn byggegrenser mot vei.
- Støysoner må vises på plankartet som hensynssone.
- Det tas inn min. utnyttelse (4 boenheter pr. da) for området BKS2.
- BKS 3 og BKS 4 endres til BFS 3.
- Det må tas inn i bestemmelsene at det kun tillates oppført en garasje på inntil 70km² på BFS2.

Konklusjon

Planforslaget anbefales å sendes tilbake til regulanten med de endringene vist ovenfor.

Rådmannens innstilling

Midtre Gauldal kommune vedtar at reguleringsplan for 16482016002 Nedre Nyhuslia Boligfelt sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer i plankart og bestemmelser:

- Det tegnes inn byggegrenser mot vei.
- Støysoner må vises på plankartet som hensynssone.
- Det tas inn min. utnyttelse (4 boenheter pr. da) for området BKS2.
- BKS 3 og BKS 4 endres til BFS 3.
- Det må tas inn i bestemmelsene at det kun tillates oppført en garasje på inntil 70km² på BFS2.

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