

## Saksframlegg

<b>Arkivnr. L12</b>	<b>Saksnr. 2014/2644-44</b>	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Kristine Bye

### 1648\_2014007\_Rp\_Nyheimboligfelt\_2gangsbehandling

#### 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 Schrøder     |
| 7  | I | Vedr regulering gbnr 230/24 Singsås - Midtre Gauldal kommune   | Sametinget                   |
| 8  | I | Innspill - vedrørende Nyheim boligfelt på Singsås  | Morten Singsaas              |
| 9  | I | Jernbaneanverkets uttalelse til melding om oppstart av regulering Nyheim boligfelt                                 | Jernbaneanverket             |
| 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
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_1gangsbehandling	
24	I	Nyheim boligfelt	IKON AS
25	X	Særutskrift - 1648_2014007_Rp_Nyheimboligfelt_1gangsbehandling	
26	U	Høringsbrev - 16482014007 Reguleringsplan for Nyheim boligfelt	Statens vegvesen - Region midt m.fl.
27	U	Høringsbrev - 16482014007 Reguleringsplan for Nyheim boligfelt	Bjørg Turid Fløttum m.fl.
28	X	Annonse	Kristine Bye
29	I	Høringsbrev - 16482014007 - Reguleringsplan for Nyheim boligfelt	Jernbaneverket
30	I	Høringsbrev - 16482014007 Reguleringsplan for Nyheim boligfelt	Gauldal Nett AS
31	I	Uttalelse - Vedr. reguleringsplan for Nyheim boligfelt – Midtre Gauldal kommune	Sør-Trøndelag fylkeskommune
32	I	Sametingets uttalelse til høring av reguleringsplan - Nyheim boligfelt	Sametinget
33	I	Uttalelse - Reguleringsplan Nyheim boligfelt - Singsås	Mattilsynet
34	I	Samordnet uttalelse til reguleringsplan for Nyheim boligfelt - Midtre Gauldal - 230/24	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
35	X	Reviderte planbestemmelser	Kristine Bye
36	I	Reguleringsplan Nyheim boligfelt - Revidert planbeskrivelse og bestemmelser/oppdatert plankart	IKON AS
37	U	Vedrørende samordnet uttalelse og vilkår for egengodkjenning - PlanID 2014007 - Nyheim boligfelt	Statens vegvesen - Region midt
38	U	Vedrørende samordnet uttalelse og vilkår for egengodkjenning - PlanID 2014007 - Nyheim boligfelt	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
39	I	Nyheim boligfelt - detaljregulering - gbnr 230/24 - krav til bedre dokumentasjon av overvannshåndtering er avklart og innsigelse anses imøtekommet	Jernbaneverket
40	S	1648_2014007_Rp_Nyheimboligfelt_2gangsbehandling	
41	I	<b>Revidert reguleringsplan - Nyheim boligfelt</b>	<b>IKON AS m.fl.</b>
42	I	Vilkår for egengodkjenning imøtekommet - reguleringsplan for Nyheim boligfelt - gbnr 230/24	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
43	I	Svar vedrørende uttalelse og vilkår for egengodkjenning - reguleringsplan Nyheim boligfelt	Statens vegvesen - Region midt

(Vedleggene er markert med **fet** skrift.)

## Saksopplysninger

Reguleringsplanforslaget Nyheim boligfelt har blitt lagt ut på offentlig ettersyn og sendt på høring fra og med 16.03.2016 og fram til 28.04.2016

Midtre Gauldal kommune har mottatt følgende merknader:

Sør – Trøndelag fylkeskommune i brev datert 29.03.2016.

Planforslaget synes ikke å komme i konflikt med allmenne friluftsinteresser. Vi oppfatter at tilgjengelighet for alle er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene. Sør – Trøndelag fylkeskommune har ikke avgjørende merknader til planen, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter §8 kulturminneloven. **Ingen vilkår for egengodkjenning.**

Sametinget i brev datert 29.03.2016.

Vi kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på nåværende tidspunkt.

Vi minner om det generelle aktsomhetsansvaret. Dette bør fremgå av reguleringsbestemmelsene og vi foreslår følgende tekst:

### **Kulturminner og aktsomhetsansvaret.**

*Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9.juni 1978 nr.50 om kulturminner (kml.) §8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.*

Vi minner for øvrig at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda i følge lov 9.juni 1978 nr.50 om kulturminner (kml.)§4 annet ledd.

### **Ingen vilkår for egengodkjenning.**

Mattilsynet i brev datert 05.04.2016.

I mottatt reguleringsplan er det vist til punktene nevnt i oppstarten. Forsyningskapasiteten er avklart med Singsås vassverk, og krav til avtale hjemles som rekkefølgekrav.

Punktene nedenfor innarbeides i VA – plan:

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

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

### **Ingen vilkår for egengodkjenning.**

Jernbaneverket i brev datert 06.04.2016.

Jernbaneverket fremmer følgende innsigelse til planforslaget for Nyheim boligfelt:

- Utbygging av 20 boenheter vil medføre en økt avrenning til eksisterende bekk. I ROS – analysen er forholdet til utvasking i dalen nedenfor utbyggingsområdet omhandlet, men

rapporten har ikke utredet konsekvenser for jernbanens infrastruktur som følge av avrenning.

Det ekstra bidraget som 20 boenheter gir, kan medføre flom og forverre de forhold for jernbanen og jernbanens drenering og stabilitet.

Vilkårene er hjemlet i Plan- og bygningslovens §§ 4-3, 3-1, 28-1 og jernbanelovens § 10.

(...) Jernbanen ligger på nedsiden av planområdet, og vår bekymring er at overvann fra utbyggingsområdet og bekk kan påføre våre stikkrenner og jernbanens konstruksjon skader når det blir store nedbørmengder. (...)

Foreliggende ROS – analyse bekrefter og forsterker vår bekymring. I temaet om «oversvømming i lavereliggende områder» vurderes en samlet risiko som kritisk (6). Avbøtende tiltak = «åpen lokal håndtering av overvann» som er gitt sluttrisiko «en viss fare» (2).

(...) Vi er bekymret for flom ved jernbanen som følge av utbyggingen. Vi kan ikke se at slik vurdering foreligger. Det er bare opplyst at det legges opp til åpen og lokal håndtering av overvann. (...) **Jernbaneverket fremmer derfor innsigelse til planforslaget.**

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) i brev datert 14.04.2016.

Anbefaler at det også tas inn bestemmelser som ivaretar områdets naturkvaliteter for eksempel krav om at naturlig(kant)vegetasjon skal bevares.

Tiltakshaver har utarbeidet en enkel konsekvensutredning men det er, etter det vi kan se, ikke utført formell ROS – analyse tilhørende denne. Forholdet til blant annet grunnforhold og erosjon er imidlertid beskrevet.

(...) NVE anbefaler på generelt grunnlag ikke bygging av bolighus nærmere enn 20 meter fra vannstrengen ved normalvannstand. Av det vi kan tolke er det kun erosjon i bekkeløpet som er vurdert og ikke flomfare. Dette kan skyldes at tiltakshavers rådgiver anser at høyden fra bekkeløpet til toppen av skråningen er for stor til at flomfare er en aktuell problemstilling. Dette framgår i midlertidig ikke av de vedlagte sakspapirene. I ROS – analysen bør det grunngis hvorfor planområdet anses trygt mot naturfare. (...) Vi er ikke kjent med de lokale forholdene på stedet men dersom det ikke klart kan utelukkes at planområdet kan bli berørt av en 200-års flom, forutsetter vi at det gjennomføres en flom- og vannlinjeberegning for tiltaket for å ivareta sikkerheten til de framtidige beboerne.

### **Ingen vilkår for egengodkjenning.**

Faglige råd:

- Dersom det ikke klart kan utelukkes at planområdet kan bli berørt av en 200 – årsflom, må det gjennomføres en flom- og vannberegning for tiltaket for å ivareta sikkerheten til de framtidige beboerne.

Statens vegvesen i brev datert 18.04.2016.

Statens vegvesen fremmer følgende innsigelse til planforslaget for Nyheim boligfelt:

- Andre setning i § 3.6 må tas ut.
- Stopplomme, SKV3, må tas ut av reguleringsplanforslaget.
- Det må gjøres rede for trafikksikker løsning for skolebarn til og fra Singsås skole og planområdet. Dersom det er behov for tilrettelegging eller etablering av trafikksikker løsning for skolebarn, må dette sikres med rekkefølgebestemmelse.

Vilkårene er hjemlet i veglovens §1a, dette er også i tråd med tankesettet som ligger til grunn for nullvisjonen som Stortinget vedtok i 1999.

(...) Området er støybelastet og Vegvesenet mener at det må tas inn en bestemmelse som sikrer at ny bebyggelse med støyfølsom bruksformål oppnår støynivå i henhold til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T – 1442/2012.

Vegvesenet påpeker at formålet for vann- og avløpsanlegg ikke er angitt likt på plankartet og på tegnforklaringen til plankartet.

Ettersom det ikke er fastsatt byggegrense mot fylkesveg 30 i reguleringsplanforslaget, er det den generelle byggegrensen på 50 meter fra midten av fylkesvegen som gjelder. (...) Vi påpeker at en liten del av BKS2 trolig er innenfor byggegrensen.

Dersom våre vilkår til egengodkjennelse ikke imøtekommes, ønsker vi at dette fremmes som **innsigelse** til planforslaget.

Faglig råd:

- Det bør tas inn en bestemmelse som sikrer at ny bebyggelse med støyfølsom bruksformål oppnår støynivå i henhold til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T – 1442/2012.

Fylkesmannen i Sør – Trøndelag i brev datert 22.04.2016.

Fylkesmannen i Sør – Trøndelag **fremmer følgende innsigelse** til planforslaget for Nyheim boligfelt:

- Minimumskrav til antall boenheter må tas ut inn i plandokumentene, enten som en bestemmelse eller i plankartet. Arealutnyttelsen må tilsvare det kravet kommunen har gitt i kommunedelplanen.

Vilkåret er hjemlet i jordlovens § 9.

Når det gjelder støv og støy i bygge- og anleggsperioden, er dette ikke nevnt i planbeskrivelsen eller i bestemmelsene.

(...) I forslag til kommunedelplan Singsås – Forsetmo, bestemmelse 1.5a, står det at det er forbudt med tiltak 20 meter fra elvekanten i byggeområder. I bestemmelse 1.6.3 står det at kantvegetasjon langs vann og vassdrag skal opprettholdes ned minimum 20 meter for å redusere avrenning og erosjon. Denne reguleringsplanen bør revidere dette, både i form av bestemmelse og med byggegrense i plankartet.

(...)Vannressurslovens bestemmelser er imidlertid ikke til hinder for at kantskogen kan hogges/kjottes, men dette må ikke skje som "snauing" (flatehogst). Hogst/skjøtsel må gjennomføres over tid som tynning/-plukkhogst, slik at det til enhver tid står et solid belte/skjerm av eldre trær lang vassdraget. Dette bør nedfelles i bestemmelsene til planen.

Ved å bygge tette boligområder kan omkringliggende natur- og landbruksområder ivaretas og utslipp fra transport kan reduseres. Tett og sentral boligbygging er i tråd med statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging.

Det planlegges for både frittliggende og konsentrert bebyggelse. En blandet bebyggelse bidrar til et mer variert botilbud noe som også er positivt for boligsosialt perspektiv. Det framgår også av planbeskrivelsen at leiligheter er mangelvare på Singsås i dag, og planforslaget vil derfor være et godt supplement til botilbudet på Singsås og sannsynligvis bli etterspurt av både yngre og eldre.

Fylkesmannen har følgende faglige råd:

- Det bør lages en bestemmelse som sikrer omkringliggende bebyggelse fra støv og støv i bygge og anleggsperioden. I tillegg bør det innarbeides en bestemmelse som sikrer boligenhetene i området BKS2 for støv.
- Bestemmelsene i pkt.5.2 bør omgjøres og tilpasses intensjonene i kommunedelplan for Singsås - Forsetmo.

-----

Med bakgrunn i de innkomne merknadene og innsigelsene fra statlige myndigheter har regulanten blant annet utarbeidet et dokument om overvannshåndtering datert 03.05.2016. Dokumentet konkluderer med at overvannsavrenningen fra Nyheim boligfelt økes med ca.25 l/s, ca. 1,0% av transportkapasiteten til eksisterende overvannsanlegg. Ved å behandle overvann ved å benytte prinsipper for lokal overvannshåndtering lokalt på tomten, vil avrenningen til bekk i stor grad holdes på dagens nivå. Jernbaneverket har i brev datert 18.5.2016 akseptert dette og innsigelsen er dermed imøtekommet.

19.05.2016 fikk kommunen oversendt justeringer av planforslaget, planbeskrivelsen og plankartet med kommentarer fra regulanten. Innsigelsen fra Statens vegvesen er imøtegått slik:

Andre setning § 3.6 er tatt ut av planbestemmelsene.

Plankartet er justert, der stopplomme SKV3 er tatt ut av planforslaget, og område for vann og avløp er flyttet lengre bort fra Fv30.

Det er også redegjort i planbeskrivelsen for trafikksikker løsning for skolebarn til og fra Singsås skole. Barn i boligfeltet vil ha rett på skoleskyss da avstanden til barneskolen er over 4km.

Fylkesmannen hadde også en innsigelse til planforslaget. Regulanten valgte å imøtekomme deler av innsigelsen, og videre begrunne valg av løsning:

Minimumskravet til antall boenheter er tatt inn i bestemmelsene. Det er satt krav om at områdene BKS1, BKS2 og BKS3 samlet minst skal bebygges med 20 boenheter. Dette utgjør 3,5 boenheter pr. dekar. I kommunedelplan for Singsås er det krav om 4 boenheter per dekar. Tomtens utforming og markedssituasjon medfører at det sees som ideelt med 20 boenheter. For å øke dette til 4 boenheter per dekar må området BKS2 bebygges med større flermannsboliger der tillat gesims- og mønehøyde økes. Dette får negative konsekvenser både for bakenforliggende boliger og det visuelle inntrykket.

Fylkesmannens har i brev datert 28.6.2016 bekreftet at vilkår for egengodkjenning er imøtekommet.

## **Vurdering**

Midtre Gauldal kommune er i begrenset vekst, og det er i dag etterspørsel etter varierende og attraktive større og mindre boliger. Det er derfor positivt at det også på Singsås tilrettelegges for boligbygging i sentrumsnære områder. Regulanten har utarbeidet en gjennomarbeidet plan. Nyheim boligfelt vil forhåpentligvis tilby gode løsninger for en varierende befolkningsgruppe.

## Bolig

Det er lagt opp til både frittliggende og konsentrert boligbebyggelse. I kommunedelplan Singsås er det bestemmelser som sier at det må bygges minimum 4 boenheter per dekar for områdene BKS1, BKS2, BKS3. Fylkesmannen kommenterer at dette må følges. Rådmannen er enig i regulantens argumentasjon om at dette vil få konsekvenser for de andre boligene i området, og synes

regulanten forslag om 3,5 boenheter per dekar er den beste løsningen for området, noe som er bifalt av Fylkesmannen tilslutt.

#### Trafikkforhold

Regulanten har justert punkt 3.6 i planbestemmelsen om vann- og avløpsanlegg, og plankartet som ble sendt på høring hadde en inntegnet stopplomme (SKV3) som skulle benyttes i forbindelse med vann- og avløpsanlegget som var inntegnet like ved stopplommen. Med bakgrunn i Statens vegvesens kommentarer ble stopplommen fjernet og vann- og avløpsanlegget ble flyttet lenger opp fra vegen. Dette på grunn av trafikksikre forhold.

Regulanten har videre gjort en god redegjørelse for hvordan trafikkløsningen for skolebarn til og fra Singsås skole skal løses. Det framkommer at skolebarna har rett på skolebuss da avstanden er over 4 km.

Kravene som stilles fra Statens vegvesen er oppfylt, og vilkår for egengodkjennelse faller bort. Rådmannen mener at sikre trafikale forhold er ivaretatt.

#### Støy og støv

Deler av boligområde BKS2 ligger innenfor gul støysone fra Fv30. Det er kommet faglig råd fra Fylkesmannen knyttet til skjerming for støy og luftkvalitet. Dette har regulanten tatt med i planbestemmelsene. Rådmannen har ingen kommentarer til dette.

#### Vegetasjon

NVE har anbefalt at det legges inn bestemmelser som ivaretar områdets naturkvaliteter. I planbestemmelsene er det lagt inn en bestemmelse som blant annet sier at det alltid skal stå igjen et solid belte/skjerm av eldre trær langs Blæsterbekken. Regulanten har dermed tatt NVEs råd i betraktning.

#### Avrenning og flom

Rådmannen mener regulanten har utarbeidet gode matematiske modeller som viser overvannsavrenningen i området. Regulanten har kommet fram til at avrenningen fra Nyheim boligfelt utgjør kun ca.1,0 % av transportkapasiteten til det eksisterende overvannsanlegget. Det vil bli benyttet prinsipper for lokal overvannshåndtering, noe som fører til at avrenning i bekken i stor grad vil kunne holdes på dagens nivå. Regulanten forteller videre at dette ikke vil medføre fare for flom, da økningen ansees som minimal.

Rådmannen har mottatt revidert materialet den 19.05.2016, hvor det også er gjort en opprydding av bestemmelser som er av retningsgivende karakter.

Rådmannen mener for øvrig at reguleringsplanen med de overfor nevnte endringer har ivaretatt de innkomne merknader og kan egengodkjennes.

#### **Rådmannens innstilling**

Utvalg for Næring, Plan og Miljø godkjenner Reguleringsplan 16482014007 Nyheim boligfelt – med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser revidert den 19.05.2016, og sender den til kommunestyret for sluttvedtak med følgende innstilling:

Midtre Gauldal kommune vedtar Reguleringsplan 16482014007 Nyheim boligfelt – med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser revidert den 19.05.2016.

Egengodkjenning av denne reguleringsplanen fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.