

## Saksframlegg

<b>Arkivnr. L13</b>	<b>Saksnr. 2016/2120-11</b>	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Ola Hage

### 1648\_2016014\_Rp\_Soknesleir\_1gangsbehandling

#### Dokumenter i saken:

1	I	Anmodning om oppstartsmøte - Detaljregulering Soknes barnehage og boligområde	Norconsult Solem arkitektur
2	I	Detaljregulering av Soknes barnehage og boligområde - Varsel oppstart planarbeid	Norconsult
3	I	Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid - reguleringsplan - Soknes barnehage og boligområde	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
4	I	Uttalelse - Varsel om oppstart av reguleringsplan for Soknes barnehage og boligområde	Sør-Trøndelag fylkeskommune
5	I	Uttalelse - reguleringsplan for Soknes barnehage og boligområde - oppstartsvarsel	Jernbaneverket
6	I	Detaljregulering Soknes barnehage og boligområde	Norconsult Solem arkitektur
7	I	Detaljregulering Soknes barnehage og boligområde	Norconsult Solem arkitektur
8	I	Detaljregulering Soknes barnehage og boligområde	Norconsult Solem arkitektur
9	U	Mangelbrev vedrørende mottatt reguleringsplanforslag - Soknes barnehage og boligområde	Norconsult Solem Arkitektur
10	I	Detaljregulering Soknes barnehage og boligområde - SOSI-filer	Norconsult Solem arkitektur
11	S	1648_2016014_Rp_Soknesleir_1gangsbehandling	
12	I	ROS-analyse og vurdering i henhold til naturmangfoldloven - Detaljregulering - Soknes barnehage og boligområde	Norconsult Solem arkitektur
13	I	Svar på tilbakemelding etter mellommøte	Norconsult

#### Vedlegg

- 1 5160538-161213 Planbeskrivelse
- 2 160930 Plankart, sist endra 161209
- 3 160930 Plankart, sist endra 161210 - alternativ 2

- 4 5163751-161209 Bestemmelser
- 5 5163751-161210 Bestemmelser alternativ 2
- 6 ROS-analyse og vurdering i henhold til naturmangfoldloven - Detaljregulering - Soknes barnehage og boligområde
- 7 AKU01 R 161024 Soknes barnehage og boligområde Støyfaglig utredning
- 8 Geoteknikk og analyserapport

## **Ingress**

Reguleringsplanen Soknes barnehage og boligområde til 1. gangs behandling.

## **Saksopplysninger**

Norconsult Solem Arkitektur har på vegne av Midtre Gauldal kommune oversendt reguleringsplanforslag Soknes barnehage og boligområde den 26.10.2016. Oversendelsen inneholdt følgende dokumenter:

- Oversiktskart
- Planbeskrivelse
- Plankart x 2
- Planbestemmelser x 2
- Dokumenter ifm varsel om oppstart
- Mottatte merknader til planoppstart
- Illustrasjoner
- Støyfaglig utredning
- Geoteknikk og analyserapport
- SOSI-fil
- Regulantens resultat av SOSI-kontroll
- ROS-analyse

### Bakgrunn for planarbeidet

Planarbeidet gjennomføres for å legge til rette for etablering av en 5-avdelings barnehage og boliger på det som tidligere var Soknes leir. Planarbeidet omhandler også etablering av infrastruktur tilknyttet barnehage og boliger, samt etablering av gang- og sykkelveg langs den kommunale vegen.

### Planprosessen

Oppstartsmøte ble avholdt mellom tiltakshaver, regulant og Midtre Gauldal kommune ved Næring, plan og forvaltning 27.06.2016.

Varsel om oppstart ble annonsert i avisene Trønderbladet og Gauldalsposten hhv 30.06.2016 og 29.06.2016. Berørte naboer og offentlige organer er blitt varslet ved brev og epost datert 28.06.2016. I tillegg ble varsel om oppstart publisert på Midtre Gauldal kommunes hjemmesider og på [www.solemarkitektur.no](http://www.solemarkitektur.no).

Det ble avholdt mellommøte mellom Midtre Gauldal kommune enhet for NPF, forslagsstiller og plankonsulent 07.12.2016. Møte omhandlet prinsipielle forhold ved det fremsendte planforslaget. Drøftingene på møtet medførte at det ble fremsendt ett alternativt planforslag. Planen fremmes dermed med to ulike alternativer til arealutnyttelse.

### Planområdet

Planområdet ligger ved Soknes på Støren og omfatter hele eller deler av følgende eiendommer; gbnr 47/13, 47/8, 1006/6, 1006/7 og 49/1.

Planområdet utgjør ca 19 daa.

### Planforutsetninger

Planforslaget omfattes av kommunedelplan for Støren (planID: 16482012009) og mindre deler av reguleringsplanen for Soknesteigen boligfelt (planID: 16482006003). I tillegg omfattes planforslaget av temaplanen Grønnplan Støren som ble vedtatt 02.03.2015. I fall motstrid mellom kommunedelplan Støren og reguleringsplanen for Soknesteigen boligfelt settes reguleringsplanen til side.

Planforslaget krever risiko og sårbarhetsanalyse.

### Innkommne merknader

Følgende seks merknader er mottatt i forbindelse med melding om oppstart:

#### *Mattilsynet (04.07.2016)*

Bemerket at ledningsnett for vann og avløp må være tilstrekkelig dimensjonert. Samt at nye bygg må sikres mot tilbakeslag. Mattilsynet har ikke registrert private vannforsyningssystem i området.

#### *Gauldal Nett (27.07.2016)*

Eksisterende luftspenn i området har ikke tilstrekkelig dimensjon for å dekke behovet til tiltenkte barnehage og boliger. Ny forsyning må hentes fra nettstasjon ved Teigen boligfelt.

#### *Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (11.08.2016)*

Fylkesmannen bemerker flere forhold som må utredes og innarbeides i planen. Herunder;

- Arealene er sentrumsnære og det må legges til rette for effektiv arealbruk. Minimumskrav til utnytting må innarbeides i bestemmelsene
- Det må gjennomføres støyberegninger for planområde og eventuelt støyreducerende tiltak
- Tiltak for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet må vurderes
- Det skal vurderes om det kan finnes forurensing innenfor planområdet
- Bestemmelse om miljøteknisk undersøkelse skal vurderes
- Avhengig av den miljøtekniske undersøkelsen skal det vurderes tiltaksplan etter forurensingsforskriften
- Bygninger som skal rives skal kartlegges for miljøgifter
- ROS analyse skal gjennomføres med en nærmere vurdering av jernbane, nærhet til næringsvirksomhet og tilgjengelighet for nødetaer
- Sentrale folkehelse tema som trafiksikkerhet, tilgang til sosiale møteplasser og mulighet for fysisk aktivitet må hensyntas
- Det må avsettes tilstrekkelig areal for lekeområder og nærlekeplass
- Ifm regulering av tomt til barnehage må forhold som; forurensing i grunnen, støy og sikkerhet i forhold til jernbane, kartlegging av trafikk langs kommunal veg, eventuelle kraftlinjer/strømkabler i barnehagens nærhet og utearealer vurderes

#### *Naboene Kant, Rognes og Holthe (11.08.2016)*

Oppsitterne sør for planområdet har adkomst fra gamle E6. Av- og påkjøring er uoversiktlig og bratt. Det er ønskelig at dette forholdet tas inn i det videre planarbeidet.

*Sør-Trøndelag Fylkeskommune (15.08.2016)*

Bemerket at bygningsmassen i Soknes leir har kulturminneverdi som bør vurderes for videre bruk. Kulturverdien er av lokal karakter. Videre bemerkes det at bygninger bør vurderes gjenbrukt i et ressurs- og kulturminneperspektiv. Dette gjelder spesielt den okermalte brakka mot Liøya.

*Jernbaneverket (02.09.2016)*

Planen må fastsette en byggegrense på 30 meter fra spormidte. Veger med motorisert ferdsel kan ikke anlegges nærmere enn 9 meter og tilsvarende 5 meter avstand for veger uten motorisert ferdsel. Avstanden målt fra vegkant til spormidte. Planbestemmelsene må sikre etablering av 1,8 meter høyt gjerde mot jernbanegrund. Jernbanetemaet må medtas i ROS analysen og fremtidig arealbruk må ikke medføre økt fare for erosjons- og skredskader.

#### Planens innhold

Planen består av formålene boligbebyggelse, barnehage, renovasjonsanlegg, kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg, annen veggrunn – grøntareal, parkeringsplasser – på grunnen, grøntstruktur og friområde. Planen forutsetter sanering av dagens avkjørsel til Soknes leir og etablering av to nye hhv sørvest og nordøst av dagens. Planforslaget forutsetter at all eksisterende bebyggelse innenfor planforslaget rives. Byggegrensene i planforslaget er etablert med 30 meter fra spormidte langs jernbanen, 15 meter fra midtlinje kommunal veg, 4 meter fra nabogrense i sørvest og 3 meter fra interne fellesveger. Hensynssoner er etablert for frisikt i avkjørsler, for områder utsatt for ras- og skredfare og en sone langs jernbanen angitt som sikringssone – transport.

Planen er fremsendt med SOSI-fil som ikke er kontrollert. Dette i påvente av politisk godkjenning for at planen legges ut til offentlig ettersyn.

#### **Vurdering**

Rådmannen vurderer at planforslaget er i tråd med kommunedelplan Støren. Den planlagte arealbruken samsvarer med tidligere vedtatt overordnet plan for området. Den følgende vurderingen vil dermed kun omhandle detaljering og utnyttning av det enkelte formål, og ikke arrondering av de enkelte arealformål.

#### 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. 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 må være gjennomført før planen tas opp til andre gangs behandling.

#### Arealutnyttelse

Planforslaget er fremmet med to ulike plankart med tilhørende bestemmelser. Alternativene er ulike i hvordan de midtre arealene i planområdet utnyttes. Alternativ 1 viser en inndeling med hhv B1, B2 og B3. Her reguleres B1 iht eksisterende bruk, B2 «skreddersys» for å imøtekomme ett kommunalt behov for omsorgsboliger, mens B3 legger til rette for ordinær boligbebyggelse i form av lavblokk. Byggehøyden for hhv B2 og B3 i alternativ 1 tilsvarer 2 og 3 etasjer. Rådmannen har vært i dialog med forslagsstiller og plankonsulent i forbindelse med mellommøte som tidligere beskrevet. Resultat av dette møte ble et alternativ 2 for utnyttelse av arealene ved Soknes leir. Hovedårsaken til at Rådmannen anmodet om et alternativ var å unngå at bebyggbare boligarealer gikk bort på bekostning for vegareal. I planforslagets nordøstre hjørne foreligger det en hensynssone for ras. Dette forholdet vil kunne legge begrensninger for

anleggelse av boliger. Rådmannen vurderer det som hensiktsmessig og utnytte disse arealene til kjøreveg som plankartet til alternativ 2 viser.

Rådmannen vurderer at planforslaget ligger i et sentrumsnært område som taler for arealeffektiv utnyttelse. Alternativene har ulike bestemmelser for byggehøyde som er angitt med kotehøyde. For alternativ 1 er det angitt at bebyggelsen kan være tilsvarende tre etasjer i B3 og 2 etasjer i B2. Det er ikke angitt etasjer eller kotehøyde for formålet B1. For alternativ 2 er det angitt at formålet B kan bebygges med 3 etasjer og KBA med 2 etasjer. Rådmannen vurderer at arealene må utnyttes og at det legges til rette for tre etasjes bygninger på de arealene som kan utbygges. Som det fremgår av begge alternativene er det mye areal som ikke kan bebygges på bakgrunn av byggegrenser. Dette skyldes at jernbaneverket krever en byggegrense på 30 meter fra spormidte jernbane mot nordvest. Samt at forslaget tilstøter kommunal veg mot sørøst. Rådmannen vurderer at alternativ 2 ikke er til hinder for at det etableres omsorgsboliger på bakkeplan, men at etasjene over nyttes til andre beboere fra et planfaglig perspektiv. Denne vurderingen er ikke helse-/omsorgsfaglig fundert. Rådmannen vil bemerke at det ikke er mulig å regulere boliger til enkelte brukergrupper, men at dette er et forhold som avgjøres i markedet eller innenfor den privatrettslige sfære.

Bestemmelsene til alternativ 2 inneholder krav til at det skal vises innfrielse av utnyttelse av hele arealformålet ved trinnvis utbygging. Denne bestemmelsen vurderer Rådmannen som viktig for å sikre at innledende utbygging av området ikke blir til hinder for å fullføre intensjonene i planen. Rådmannen vurderer at likelydende bestemmelse må medtas om alternativ 1 blir vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

I forbindelse med mellommøte ble det rettet spørsmål til plankonsulent om det var foretatt konkrete vurderinger om å regulere retning på bygg i planforslaget. Dette på bakgrunn av at retning på bygg er fremhevet i forbindelse med mulighetsstudien som er utarbeidet i forbindelse med planen. Retningen på bygg er avgjørende for solforhold, hindre jernbanestøy og utsikt. Mulighetsstudien viser til at en orientering av bygg mot sør-sørøstlig er fordelaktig. Rådmannen har i forbindelse med mellommøte diskutert om det er hensiktsmessig å innta bestemmelse som regulerer nettopp dette. Regulanten viser til at forholdet er tilstrekkelig regulert i planforslaget ved at det foreligger bestemmelser for støy og solforhold. Rådmannen vurderer at bestemmelse for støy finnes i forslaget, men at det ikke foreligger krav til sollys. Rådmannen vurderer at dette er en bakdel, men at en rigid bestemmelse om retning på bygg kan være til hinder for den totale utnyttelsen av boligarealet.

Videre har alternativene bestemmelse om minimum antall boenheter. For alternativ 1 er det krav om hhv minimum 8 boenheter innenfor B2 og 20 boenheter innenfor B3. Innenfor B i alternativ 2 er det krav om minimum 27 boenheter. Av overordnede føringer sier kommunedelplan for Støren at områder innenfor sone A og B skal ha en utnyttelse på 4 boenheter per dekar. I og med at Soknes leir er avsatt til fremtidige formål i kommunedelplanen er området ikke direkte plassert i en konkret sone. Inndelingen i soner er tredelt (A-B-C) hvor sone A er sentrumsnært og sone C er eneboligområder. Tatt i betraktning områdets beliggenhet legger Rådmannen sonebestemmelsen for sone A/B til grunn for krav til boenheter. Alle boligformålskoder tilfredsstiller minimumskravet med unntak av formålet B2 i alternativ 1. Minimumskravet i B2 er satt til 8 boenheter, mens overordnede føringer skulle tilsi et minimum på 10 boenheter. Rådmannen vurderer at forholdet er i strid med overordnet plan.

Etter anmodning har plankonsulent beregnet maksimal utnyttning av boligområder i alternativ 1. Følgende fremgår for B3;

*«...I ulike sammenhenger opereres det med 70 m<sup>2</sup> BRA som et normtall på størrelse på leiligheter i blokk. I mulighetsstudien er det for B3 vist skisser med BYA ca 1500 m<sup>2</sup>, som grovt sett gir ca 4500 m<sup>2</sup> BRA basert på tre etasjer. Under forutsetning av at det ikke legges parkering på terreng innen B3 og at hver leilighet har ca 10 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal*

*på balkong, vil det kunne etableres mellom 25 og 40 boenheter innen området B3. Det minste tallet baserer seg på at det er kjørbart adkomst til hver bygning, mens det høyeste tallet baserer seg på at alt arealet mellom bygningene regnes med i uteoppholdsarealet. Skissert etablering med tun i midten av bygningen vil gi minst støy på uteoppholdsarealet. Ut fra dette gir skissert etablering en leilighetsstørrelse på ca 100 m<sup>2</sup> BRA...»*

Følgende fremgår for B2;

*«...Innen område B2 vil støy i større grad påvirke antall boenheter. En plassering som vist i innsendt støyvurdering vil kunne gi ca 600 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. Under forutsetning av at parkering ikke legges på terreng innen B2, vil det dermed maksimum kunne etableres ca 12 boenheter der, og med omtrent tilsvarende størrelse på leilighetene som i område B3...»*

### Infrastruktur

Jmf begge alternative i planforslaget fremgår det av bestemmelsenes § 5.1 at det skal utarbeides detaljplaner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Rådmannen vurderer at begrepsbruken bør konkretiseres til tekniske detaljplaner for å oppnå entydighet og unngå misforståelser. Detaljplan kan assosieres med reguleringsplan.

Planforslagets alternativ 1 åpner for at renovasjon innenfor B2 kan skje med småbeholdere på hjul. Rådmannen vurderer at renovasjon skal skje ved nedgravd løsning. Dette begrunnes med estetiske forhold og at overordnet plan henstiller til slik løsning.

Planforslaget inneholder ingen føringer eller bestemmelser om lading av elbil/hybridbil og parkeringsplasser tilrettelagt for denne type kjøretøy. Rådmannen registrerer at flere og flere kjøretøy blir ladbare. Dette har følger for strømmnett og ellers elektrisk infrastruktur som må dimensjoneres for økt bruk. Transportsektoren er i endring og det er dermed vanskelig å forutse om behovet for lading vil fortsette å øke eller om det eventuelt blir andre energikilder som overtar. Tatt i betraktning dagnes situasjon og trend vurderer Rådmannen at minimum 20 % av parkeringsplassene, for den enkelte arealformålskode, tilrettelegges for lading av kjøretøy.

### Eiendommen gbnr 47/8

Eiendommen ligger i planområdets nordøstre hjørne og er i privat eie. I begge de alternative planforslagene forutsettes bebyggelsen revet. Formålene er ulike i alternativene, men begge formål tilsier at arealene kan nyttes til boligbruk. I bestemmelsene til kommunedelplan Støren er det beskrevet at hele eiendommen skal innløses om deler av denne skal nyttes til infrastruktur. Begge alternativene i planforslaget nytter deler av eiendommen til gang- og sykkelveg. Jmf kommunedelplanen skal da hele eiendommen innløses. Rådmannen vurderer at eiendommen fortsatt kan nyttes som før selv om deler av denne må nyttes til gang- og sykkelveg. Videre vurderes det som hensiktsmessig at planforslaget er fleksibelt. Dette ved at eiendommen kan nyttes som før eller evt inngå som utomhusareal for å kunne øke utnyttningen av andre arealformål. Som det fremgår av plankartet er byggegrensene særdeles begrensede for fremtidige nye bygninger på eiendommen. Dette er allikevel ikke til hinder for å bruke eksisterende bygningsmasse som før.

### Rekkefølgekrav

Rådmannen vurderer rekkefølgekravene i planforslaget som nødvendig for å sikre bokvaliteten innfor planområdet. Rådmannen vurderer videre at bestemmelsenes § 9.1 må endres. Dette slik

at gang- og sykkelveg (o\_GS) medtas som infrastruktur som ikke kan bygges trinnvis, men som må være etablert før det gis brukstillatelse etter planforslaget.

### ROS-analysen

Rådmannen vurderer at ROS-analysen kan godkjennes slik den foreligger.

Forslagsstiller har anmodet om at alternativ 1 velges fremfor alternativ 2. Dette er begrunnet med at B2 er tilpasset en utbygging av 8 omsorgsboliger i et en- eller toetasjers bygg og at område B3 vil fremstå mer entydig ved en tidsforskyvet feltutbygging.

Rådmannen vurderer at innspillende i forbindelse med planoppstart er ivaretatt eller tilstrekkelig utredet. Regulantens ivaretagelse av innspillene fremgår av planbeskrivelsen.

### Konklusjon

Etter en helhetsvurdering vurderer Rådmannen at alternativ 2 sikrer en bedre arealutnyttelse innenfor planområdet enn alternativ 1. Rådmannens innstilling baserer seg dermed på alternativ 2 med vilkår som følge av vurderingene over. Om utvalget ikke deler Rådmannens vurdering om valg av alternativ anmoder Rådmannen om at saken returneres for fornyet behandling basert på alternativ 1.

### **Rådmannens innstilling**

Utvalg for Næring, plan og miljø vedtar at Soknes barnehage og boligområde (planID: 16482016014), alternativ 1, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Det settes som vilkår at følgende punkt endres eller fjernes:

- Bestemmelsenes § 5.1 konkretiseres slik at det kreves «teknisk detaljplan» og ikke «detaljplan»
- Bestemmelse som sikrer at minimum 20 % av parkeringsplassene, for det enkelte arealformål, skal være forberedt for lading av ladbare kjøretøy må inntas i bestemmelsene
- Bestemmelsenes § 9.1 endres slik at gang- og sykkelveg ikke kan etableres trinnvis, men skal være opparbeidet før det gir brukstillatelse etter planen
- Bygninger innenfor formålet KBA endres slik at disse ikke forutsettes fjernet

Det settes som vilkår at oppmåling 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.