

Saksframlegg

Arkivnr. L12	Saksnr. 2016/3859-35	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Hubertina Doeven

1648_2016019_Rp_Soknes1ogKalvtrøa6_2gangsbehandling_Sluttvedtak

Dokumenter i saken:

- | | | | |
|----|---|--|---|
| 1 | I | Anmodning om oppstartsmøte for reguleringsplan - Soknes 1 og Kalvtrøa 6 - Støren | Multiconsult AS |
| 2 | I | Fwd: Anmodning om oppstartsmøte for reguleringsplan - Soknes 1 og Kalvtrøa 6, Støren | Multiconsult |
| 3 | U | Revidert oppstartsmøte | Multiconsult |
| 4 | I | Reguleringsplan Soknes 1 og Kalvtrøa 6 - varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid | Multiconsult |
| 5 | I | Innspill - Reguleringsplan - Soknes 1 og Kalvtrøa 6 - Hallgeir Morten Røttum og Mary Sofie Granøien | Hallgeir Morten Røttum og Mary Sofie Granøien |
| 6 | I | Uttalelse om oppstart av reguleringsplanarbeid for reguleringsplan for Soknes 1 og Kalvtrøa 6 - kopi av brev til Multiconsult | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag |
| 7 | I | Vedrørende varsel om igangsetting av arbeid med reguleringsplan i Midtre Gauldal kommune - Kalvtrøa 6 - 7290 Støren | Multiconsult AS |
| 8 | I | Svar - Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Soknes 1 og Kalvtrøa 6 | Opplysningsvesenets fond |
| 9 | I | Svar på varsel om igangsetting av arbeid - Reguleringsplan - Soknes 1 og Kalvtrøa 6 - gbnr 45/1 og 45/42 - Støren i Midtre Gauldal kommune | Statens vegvesen - Region midt |
| 10 | I | Reguleringsplan for Soknes 1 og Kalvtrøa | Multiconsult AS |

11	I	6 - oversending av privat planforslag Detaljreguleringsplan for Soknes 1 og Kalvtrøa 6 - oversendelse av privat planforslag	Multiconsult AS
12	U	Bekreftelse på mottatt reguleringsplanforslag - Soknes 1 og Kalvtrøa 6	Multiconsult v/Sissel Enodd
13	I	Reguleringsplan for Soknes 1 og Kalvtrøa 6 - oversending av reviderte plandokumenter	Multiconsult
14	S	1648_2016019_Rp_Soknes1ogKalvtrøa6_1gangsbehandling_Høring	
15	I	Reguleringsplan for Soknes 1 og Kalvtrøa 6	Multiconsult AS
16	X	Særutskrift 1648_2016019_Rp_Soknes1ogKalvtrøa6_1gangsbehandling_Høring	
17	I	Angående Reguleringsplan Soknes 1 og Kalvtrøa 6	Multiconsult AS
18	X	Særutskrift 1648_2016019_Rp_Soknes1ogKalvtrøa6_1gangsbehandling_Høring	
19	I	Reguleringsplan Soknes 1 og Kalvtrøa 6 - oversending av reviderte plandokumenter	Multiconsult AS
20	X	Annonse	Kristine Bye
21	X	Oversendelse av arealplan ifm offentlig ettersyn i henhold til PBL. §5-2.	Kristine Bye
22	U	Høringsbrev - 16482016019 Detaljregulering for Soknes 1 og Kalvtrøa 6	Gunn Anita Gisnås Reitan m.fl.
23	U	Høringsbrev - 16482016019 Detaljregulering for Soknes 1 og Kalvtrøa 6	FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG m.fl.
24	N	Høringsbrev - 16482016019 Detaljregulering for Soknes 1 og Kalvtrøa 6	Anders Nordmo m.fl.
25	I	Oversendelse av arealplan ifm offentlig ettersyn i henhold til PBL. §5-2. - Soknes 1 og Kalvtrøa 6	Kartverket i Trondheim
26	I	Vedr. detaljregulering for Soknes 1 og Kalvtrøa 6 i Midtre Gauldal kommune	Sør-Trøndelag fylkeskommune
27	I	Innspill - Detaljregulering for Soknes 1 og Kalvtrøa 6	Gauldal Nett AS
28	I	Uttalelse til høringsbrev - 16482016019 Detaljregulering for Soknes 1 og Kalvtrøa 6 - Midtre Gauldal kommune	Mattilsynet
29	I	Sametingets uttalelse til høring av detaljreguleringsplan - Soknes 1 og Kalvtrøa 6, Midtre Gauldal kommune	Samediggi/Sametinget
30	I	Høringsuttalelse - Reguleringsplan - Soknes 1 og Kalvtrøa 6 - Støren	Hallgeir Morten Røttum
31	I	Høringsuttalelse - Reguleringsplan -	Jan Gisle Gjersvold m/flere

32	I	Soknes 1 og Kalvtrøa 6 - Støren Samordnet uttalelse til reguleringsplan for Soknes 1 og Kalvtrøa 6 på Støren - Midtre Gauldal kommune	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
33	I	Reguleringsplan for Soknes 1 og Kalvtrøa 6 - utkast til saksframlegg	Multiconsult
34	I	Reguleringsplan for Soknes 1 og Kalvtrøa 6, Midtre Gauldal kommune - forslag til endring i bestemmelser for å imøtekomme innsigelse fra NVE	Multiconsult
35	S	1648_2016019_Rp_Soknes1ogKalvtrøa6 _1gangsbehandling_Sluttvedtak	

Ingress

Sluttbehandling av reguleringsplan for Soknes 1 og Kalvtrøa 6

Saksopplysninger

Reguleringsplanen for Soknes 1 og Kalvtrøa 6 har vært lagt ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 25.09 – 07.11.2017.

Midtre Gauldal kommune har mottatt merknader fra 6 myndigheter, med innsigelse fra NVE, samt faglige råd fra Statens vegvesen. Fra private er det kommet merknad fra Gauldal Nett og flere naboer til Kalvtrøa 6.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 06.10.2017:

Arealbruken vil være i tråd med Kommunedelplan Støren og kommer ikke i konflikt med allmenne friluftsinnteresser. Det er gitt bestemmelse til planen om at det skal utarbeides utomhusplan og at uteoppholdsarealene skal ferdigstilles før det kan gis ferdiggattest til nytt bygg. Uteområdene som vender mot vest har de beste solforholdene. Det vil være en fordel for prosjektet om svalgangene som har de beste solforholdene kan gjøres så bred at de også kan fungere delvis som uteplass. Ny bebyggelse og adkomstområder vil ifølge planbeskrivelsen oppfylle krav til universell utforming, også tatt inn i bestemmelsene.

Mattilsynet, brev datert 10.10.2017:

Ingen kommentarer da forhold som er anmerket i forbindelse med planoppstarten i hovedsak er beskrevet i planen og bestemmelsene. Forventer at kommunen sin VA-norm/retningslinje for tilkobling av nye abonnenter blir anvendt ved tilkobling til vannforsyningen.

Sametinget, brev datert 16.10.2017:

Kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i planområdet, og har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget. Minner om aktsomhetsplikten for kulturminner.

Fylkesmannen, samordnet uttalelse fra NVE, Statens vegvesen og Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 08.11.2017:

NVE:

Vilkår for egengodkjenning: Planområdet må utvides til å også omfatte løsne- og utløpsområde for snøskred. Dette området må avsettes som hensynssone fareområde med tilhørende bestemmelser som

Statens vegvesen:

Faglige råd:

- Anbefaler at det i bestemmelsene vises til referert til siste versjon av retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016.
- Anbefaler at det sees på om siktlinjene til avkjørsler til BBB1 er riktig angitt på plankartet.
- Anbefaler at det utføres en sporingsanalyse for å se om renovasjonskjøretøy greier svingebevegelsene og har tilstrekkelig manøvreringsareal i forbindelse med tømning av nedgravde containere til BBB1.
- Det bør sikres at renovasjonskjøretøy får tilstrekkelig sikt til myke trafikanter på gang- og sykkelveg i forbindelse med inn- og utkjøring fra BBB1.
- Anbefaler at avkjørslene fra o_SV1 til BBB1 utformes slik at de ikke fremstår som en utflytende avkjørsel.
- Anbefaler at det sikres at plastbeholderne ikke plasseres i konflikt med frisiktsonen til avkjørslene til BBB2.
- Anbefaler av hensyn til trafiksikkerhet at SGT tas ut av planforslaget.
- Det bør settes av et eget areal for sykkelparkering.
- Anbefaler at planforslaget tilrettelegger slik at 0.5 parkeringsplasser per boenhet settes av og synliggjøres som gjesteparkering, slik at antall parkeringsplasser for bil per boenhet blir 1,5 og ikke i praksis 2

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

Det innarbeidet minimumskrav til antall boenheter som sikrer at kommunedelplanens krav til boligtetthet blir ivaretatt. For øvrig ingen merknader.

Gauldal Nett AS, epost datert 10.10.2017:

Ingen innvendinger til planen. Pr. i dag er det ikke tilstrekkelig fremføring av strøm til noen av eiendommene, men det kan la seg gjøre fra en bestående nettstasjon i området.

Hallgeir Morten Røttum og Mary Sofie Granøien, brev datert 27.10.2017:

De er hjemmelshavere til Kalvtrøa 4 som grenser mot Kalvtrøa 6 og har skrevet en uttalelse som omfatter 7 sider.

Jan Gisle Gjersvold, Oddny Gjersvold, Tore Reitan, Bente Fagerbekk, Knut Fagerbekk, Kari Randi Gorseth, Arild Enmo, Charlotte Gundersen, Roar R. Nilsen, Trude S. Heggdal, Johan Arvidsson, Sølvi K. Strand, Inger Staverløkk for Tor Røttum, Odd Øie, brev datert 27.10.2017

De er hjemmelshavere til og beboere i eiendommer som ligger i Kalvtrøa og støtter innvendingene som Røttum og Granøien har kommet med.

Naboene har innvendinger mot endringene for Kalvtrøa 6 og som de mener alene og samlet innebærer at planforslaget og tiltaket i Kalvtrøa 6 må nektes gjennomført. Naboene mener at den planlagte utnyttelsen vil innebære en vesentlig forringelse av områdets karakter og egenart. Blokken har en utforming, byggehøyde, omfang og beliggenhet som fremstår som ruvende og skjemmende i forhold til tomtens størrelse, nærliggende bygningers arkitektoniske utforming og plassering. De mener at planforslaget og tiltaket strider mot flere punkter i kommunedelplanen. Planbeskrivelsen viser at det er ønske om å gjennomføre et omfattende tiltak. Ut fra krav til parkering, leke- og uteområder og trafikale forhold mener de at tomten ut fra størrelse,

beliggenhet og beskaffenhet ikke ligger til rette for et tiltak av slik størrelse. De er bekymret for at det skal føre til parkeringsproblemer, økt trafikk, redusert fremkommelighet og trafikkfarlige løsninger på en veg med lav standard og liten vegbredde.

Røttum og Granøien bemerker i tillegg at planlagt bebyggelse vil ha store negative virkninger for solforholdene i Kalvtrøa 4.

Med bakgrunn i innsigelse fra NVE og faglige råd fra Statens vegvesen har Midtre Gauldal kommune fått oversendt revidert planmateriale 22.11.17.

Vurdering

Rådmannen vil innledningsvis bemerke at den forelagte private detaljregulering stort sett er i tråd med overordnet kommunedelplan for Støren fra 2014. Et av hovedkriteriene i delplanen var/er at det skal tilrettelegges for effektiv arealbruk og dette gjelder særlig for sentrumsnære områder. Slik sett er utbyggingsplanene for de to områdene Soknes 1 og Kalvtrøa 6 i henhold til planens intensjon.

I forhold til planforslaget som ble sendt til offentlig ettersyn og høring er det gjort endringer i bestemmelsene, samt rettinger og suppleringer i planbeskrivelsen. Innsigelsen fra NVE er imidlertid ikke ryddet helt og Rådmannen vil drøfte og vurdere dette nærmere nedenfor.

Sikkerhet mot skred

NVE har i epostveksling med regulanten diskutert hvordan innsigelsen kan imøtekommes. NVE har skissert to mulige løsninger. Det ene er å innregulere arealet som skal skredsikres. Alternativt mener NVE at det må tas inn krav om privatrettslig avtale som ivaretar de samme kravene. Regulanten har i sin oversendte reviderte materiale lagt inn et rekkefølgekrav om at det må foreligge en slik privatrettslig avtale/erklæring før igangsettingstillatelse kan gis. Avtalen må ha innhold som sikrer at skogen ovenfor regulert område ikke kan hogges. Teigen er på ca. 68 daa, og eies i sin helhet av samme tiltakshaver (LØWI Eiendom AS). Det foreligger pr. i dag en slik avtale som er ettersendt som følge av dialogen mellom NVE og regulanten.

Rådmannen er imidlertid ikke bekvem med den foreslåtte løsningen. Skal kommunen sikre seg gode styringsmuligheter så må det aktuelle arealet innreguleres og gis en hensynssone, hvor krav til hogstforbudet har bedre rettsvern. Det er så langt Rådmannen er kjent med ikke juridisk bindende å sette privatrettslige krav i reguleringsplan og i all fall ikke om en situasjon som ligger utenfor planområdet. Rådmannen anbefaler at skal kommunen kunne styre sikkerhet mot skred, må dette skje ved at aktuell areal innreguleres.

Utnyttelse

Planen legger opp til etablering av minimum 19 og maksimalt 26 boenheter av varierende størrelse. Naboene til Kalvtrøa 6 er ikke positive til den planlagte bebyggelsen der det skal etableres 4—6 boenheter. De er bekymret for blant annet bebyggelsens tilpassing i boligområdet, at tomten ikke er egnet, at det blir for lite parkering og uteareal og for mye trafikk i området. Rådmannen forstår naboenes bekymring, men viser til kommunedelplan Støren der det legges opp til fortetting. Byggehøyder, krav til utearealer og parkering er i samsvar med den vedtatte kommunedelplanen. Kravene skal videre følges opp og ivaretas når byggesaken behandles. Utnyttelsesgraden er imidlertid ikke i samsvar med k-delplanen for Støren. Det er for sone B

krav om inntil 3 etasjers byggehøyde, og en BYA på 40 %. Regulanten legger opp til en utnyttelse på 60 og 45 % for henholdsvis Soknes 1 og Kalvtrøa 6. Rådmannen ser at arealutnyttningen er høy. Det er i planbeskrivelsen satt opp en oversikt over hvor mye utnyttning det vil være for selve prosjektet. Beregningen på side 9 viser at selve prosjektet er på henholdsvis 50 % og 42,6 %. Med andre orde vil avvikene ikke være veldig store – 10 % og 7,4 %. Rådmannen vurderer det som en forsvarlig utnyttelse av arealene.

Rådmannen er mindre bekvem med at Kalvtrøa 6 må «dele» lekeplass med Soknes 1, men mener også at det ikke er en umulig situasjon.

I planbeskrivelsen er det utarbeidet en sol-/ og skyggeanalyse. Nabobebyggelsen påvirkes i liten grad av at den nye bebyggelsen skaper skygge hos naboeiendommene. Rådmannen vurderer løsningen som akseptabel.

Støy

Faglige råd fra Statens vegvesen om at det i bestemmelsene vises siste versjon av retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, er imøtekommet ved at det er rettet i reviderte plandokumenter slik at det vises til Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016.

Trafikk

Statens vegvesen har kommet med faglige råd. Siktlinjene for BB1 er beskrevet iht. Statens vegvesen håndbok N100, både for kjørevegen og gang-/sykkelvegen. Siktlinjene er sjekket og det er gjort en mindre justering av frisiktsonen i revidert plankart. Siktsonene ivaretar også sikt for renovasjonskjøretøy. Bestemmelse til frisiktsoner vurderes å ivareta at plastbeholdere for avfall ikke kan plasseres innenfor siktsonene. Spøringsanalyse viser at det er tilstrekkelig manøvreringsareal for renovasjonskjøretøy innenfor BB1. Bestemmelsene med krav om 2 plasser for sykkelparkering vurderes å sikre at det avsettes areal til dette i byggefasen. Revidert illustrasjonsplan viser at avkjørsler fra vegen Soknes til BBB1 er strammet inn og ikke fremstår som en utflytende avkjørsel. Rådmannen vurderer at gatetun er et formål som kan brukes for gårds plass til bolig der det tilrettelegges for begrenset parkering og at renovasjonskjøretøy kan kjøre gjennom. Arealet kunne alternativ vært regulert til boligformål. Rådmannen vurderer også at 0,5 plass gjesteparkering per boenhet ivaretas tilstrekkelig at det er krav om 2 parkeringsplasser som summen av 1,5 plass til hver boenhet og 0,5 plass til gjesteparkering.

Teknisk infrastruktur

Gauldal Nett viser i sin merknad til at tilstrekkelig strømforsyning må hentes fra eksisterende nettstasjon i området. Rådmannen vurderer at dette er løsbart og at tiltakshavere må underordne seg disse forholdene ved tiltak som iverksettes med hjemmel i planen. Det vurderes videre at det ikke er behov for egne bestemmelser som regulerer dette forholdet.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at reguleringsplanen vedtas slik den foreligger, men at det settes krav om å utvide til å gjelde området ovenfor Soknes 1. Dette innebærer at regulanten må utvide planområdet, og utarbeide tilhørende beskrivelser og bestemmelser. Planutvidelsen vil bli sent på en begrenset høring.

Rådmannens innstilling

Utvalg for næring, plan og miljø godkjenner reguleringsplan 16482016019 Soknes 1 og Kalvtrøa 6. Før saken sendes kommunestyret for egengodkjenning av planen, må deler av

grunneiendommen 45/42 som ligger rett ovenfor Soknes, innreguleres med hensyn til skredfare. Utvidelsen krever begrenset høring. Saken kan deretter sendes til kommunestyret med følgende innstilling:

Midtre Gauldal kommune vedtar PlanId: 16482016019 reguleringsplan Soknes 1 og Kalvtrøa 6 med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.