

## Saksframlegg

<b>Arkivnr. L12</b>	<b>Saknr. 2018/2395-14</b>	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Ola Hage

### **Planbehandling - detaljregulering Prost Bødtkers vei 10, 12 m.fl (planID: 50272018006) - 1. gangs behandling**

Dokumenter i saken:

- |    |   |   |                                   |
|----|---|---|-----------------------------------|
| 1  | I | Anmodning om oppstartsmøte - regulering Prost Bødtkers vei 21   | Norconsult AS                     |
| 2  | U | Naboliste og høringsinstanser - regulering Prost Bødtkers vei   | Norconsult AS                     |
| 3  | I | Referat fra oppstartsmøte   | Willy Wøllo                       |
| 4  | I | Referat fra oppstartsmøte - Reguleringsplan - Prost Bødtkers vei 21   | Norconsult AS                     |
| 5  | I | Detaljregulering av Prost Bødtkers vei 10 og 12 mfl - Midtre Gauldal kommune - varsel oppstart planarbeid                 | Norconsult AS                     |
| 6  | I | Utlekking dokumenter på kommunens vebseite - Varsel oppstart planarbeid - Detaljregulering av Prost Bødtkers vei 21       | Norconsult AS                     |
| 7  | I | Fylkesmannens uttalelse til varsel om oppstart - reguleringsplan - detaljregulering Prost Bødtkers vei 10 og 12 med flere | Fylkesmannen i Trøndelag          |
| 8  | I | Oversendelse av dokumenter - Reguleringsplan Prost Bødtkers vei 10,12 m. fl.  | Norconsult AS                     |
| 9  | N | Sosifil er sendt pr. e-post   | Roger Monsen                      |
| 10 | I | Word-filer av planbestemmelser og planbeskrivelser, samt SOSI-fil over plankartet med tekstfil sosi-kontroll              | Norconsult AS, Plan og Arkitektur |
| 11 | X | Orientering om planomriss for reguleringsplan Prost Bødtkers vei 10, 12 m.fl. i kommunens planforslagsbase                | Anine Lillevik                    |
| 12 | U | Mangelbrev vedrørende mottatt reguleringsplanforslag - Prost Bødtkers vei 10, 12 m.fl.                                    | NORCONSULT AS                     |

- |    |   |  |               |
|----|---|--|---------------|
| 13 | I | Mangelbrev vedrørende mottatt reguleringsplanforslag - Prost Bødtkers vei 10, 12 m.fl                        | Norconsult AS |
| 14 | S | Planbehandling - detaljregulering Prost Bødtkers vei 10, 12 m.fl (planID: 50272018006) - 1. gangs behandling |               |

#### Vedlegg

- 1 5183751-180903 Innkomne innspill - forslagstillers behandling
- 2 5183751-190405 Planbeskrivelse
- 3 5183751-190405 Planbestemmelser
- 4 5183751-190405 Plankart
- 5 5183751-181203 ROS-analyse

#### **Ingress**

Detaljreguleringen Prost Bødtkers vei 10, 12 m.fl til 1. gangs behandling.

#### **Saksopplysninger**

Norconsult AS avdeling plan og arkitektur har på vegne av Midtre Gauldal kommune oversendt reguleringsplanforslaget Prost Bødtkers vei 10, 12 m.fl den 20.12.2018, supplert etter manglebrev den 24.04.2019. Oversendelsen inneholdt følgende dokumenter:

- Planbeskrivelse
- Plankart
- Planbestemmelser
- Skisse over uteareal
- Soldiagram
- Oversiktskart
- ROS analyse
- Vurdering av naturmangfold og framtidig klimaendring
- Dokumenter ifm varsel om oppstart av planarbeid
- Referat fra oppstartsmøte
- Innspill innkommet ifm varsel om oppstart
- Forslagsstillers kommentarer til innkomne merknader

#### Bakgrunn for planarbeidet

Planarbeidet gjennomføres for å legge til rette for etablering av omsorgsboliger ved Prost Bødtkers vei 12. Dette som en utvidelse av allerede etablert virksomhet ved Prost Bødtkers vei 10. Videre legger planforslaget til rette for etablering av fortau langs Prost Bødtkers vei, parkeringshus på eksisterende parkering for Gauldal skole- og kulturhus, samt endret kjøremønster på parkeringsplassen for å bedre situasjonen for myke trafikanter.

#### Planprosessen

Oppstartsmøte ble avholdt mellom tiltakshaver, regulant og Midtre Gauldal kommune ved Næring, plan og forvaltning 20.06.2018.

Varsel om oppstart ble oversendt Midtre Gauldal kommune som planmyndighet den 10.07.2018.

Det ble avholdt mellommøte mellom Midtre Gauldal kommune enhet for NPF, forslagsstiller og plankonsulent 28.03.2019. Møte omhandlet prinsipielle forhold ved det fremsendte planforslaget. Revidert planmaterialet fremsendt etter dette møtet legges til grunn for denne behandlingen.

#### Planområdet

Planområdet ligger i Kalvtrøa på Støren og omfatter hele eller deler av følgende eiendommer; gbnr 45/349, 3000/6, 45/1/65 og 45/1/50.

Planområdet utgjør ca 9,3 daa.

#### Planforutsetninger

Planforslaget omfattes av kommunedelplan for Støren (planID: 16482012009) og reguleringsplanen for Basmoen og Kalvtrøa (planID: 5027 1967004). I tillegg omfattes planforslaget av temaplanen Grønnplan Støren som ble vedtatt 02.03.2015. I fall motstrid mellom kommunedelplan Støren og reguleringsplanen for Basmoen og Kalvtrøa settes reguleringsplanen til side.

Planforslaget krever risiko og sårbarhetsanalyse.

#### Innkomne merknader

Forslagsstiller har mottatt sju merknader i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet. Merknadene fremgår av eget vedlegg.

#### Planens innhold

Planforslaget består av formålene boligbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting, renovasjonsanlegg, kjøreveg, fortau, gangveg/gangareal, annen veggrunn – grøntareal og parkeringsplasser. Formålene hhv boligbebyggelse og offentlig tjenesteyting er forslått med en byggegrense fra senterlinje kommunal veg på 7,5 meter og 4 meter fra øvrig nabogrenser. Det er ikke forslått byggegrenser mellom formålene. Dette for at ny bebyggelse skal kunne sammenbygges med eksisterende. Videre inneholder planforslaget hensynsone for frisikt for på/avkjørsler fra Prost Bødtkers vei.

Planen er fremsendt med SOSI-fil som ikke er kontrollert. Dette i påvente av politisk godkjenning før 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, i all hovedsak, omhandle prinsipielle forhold som har vært drøftet og vurdert i administrasjonen i forbindelse med planforslaget.

#### Arealutnyttelse

Parallelt med planprosessen til dette planforslaget er det igangsatt revisjon av kommunedelplan Støren vedtatt i 2014. Dette har belyst flere forhold som har vært gjenstand til vurdering også i denne planbehandlingen. Prognoser viser at det vil være et betydelig behov for omsorgsboliger frem mot 2040. For å kunne drifte disse omsorgsboligene på en rasjonell måte bør fremtidige nye etableringer plasseres i tilknytning til eksisterende etablissementer. Dette for å oppnå stordriftsfordel. I prosessen med kommunedelplan Støren har det også fremkommet andre behov som med fordel burde være lokalisert i tilknytning til kommunens eksisterende infrastruktur i område Basmoen – Korsen. I det aktuelle området er det liten tilgang til ubebygde arealer. Planmyndigheten vurderer på bakgrunn av dette at det må stilles krav til at ny bebyggelse i området må bygges med en hvis høyde for å utnytte etterspurte arealer. I dette konkrete tilfelle,

er det i forbindelse med investeringen av nytt bygg, avsatt midler til et nytt to-etasjes bygg ved Prost Bødtkers vei 12. Rådmannen har gjennom dialog med tiltakshaver og plankonsulent fått innarbeidet bestemmelse som muliggjør bygging i tre etasjer på både Prost Bødtkers vei 10 og 12, men det er ingen krav til minimum byggehøyde slik planforslaget nå foreligger. Rådmannen vurderer at dette er en svakhet ved planen og etterbruken av denne. Ved en fremtidig sanering av Prost Bødtkers vei 10, burde det etter Rådmannens vurdering, bygges i minimum tre etasjer for å utnytte sentrumsnære arealer. Rådmannen vurderer at følgende bestemmelse legges til planforslagets bestemmelser hhv 4.1.4 og 4.2.4:

*Bebyggelse som omsøkes fra og med 2021 skal minimum ha tre etasjer.*

Rådmannen vurderer at bestemmelsen ikke gis øyeblikkelig virkning som følge av at det er tidskritisk å få tatt planlagte omsorgsboliger i bruk. Det er heller ikke innhentet opplysninger om hvilke økonomiske konsekvenser et slikt krav vil ha for utbygger som i dette tilfelle er kommunen selv. Uavhengig av dette vurderer Rådmannen at all ny bebyggelse, i sentrumsnære områder, må tilstrebes å oppføres i minimum tre etasjer for å optimalisere arealutnyttelsen.

#### Løsning for myke trafikanter

Som en følge av at de planlagte omsorgsboligene planlegges i nærhet til parkeringen til Gauldal skole- og kultursenter ble dette arealet omfattet av planen. Årsaken til dette var at det fra kommunal vegmyndighets side var ønskelig å endre kjøremønsteret ved parkeringsplassen for å oppnå bedre trafiksikkerhet for myke trafikanter. Denne løsningen omfattet initialt kun parkeringsplassen. I forbindelse med mangelbrev sendt til forslagsstiller ble det kommunisert et behov for en løsning for myke trafikanter langs Prost Bødtkers vei. Dette var også signalisert fra bruker/beboere ved eksisterende omsorgsboliger. Det ble i forbindelse med dialogen mellom plansaksbehandler og forslagsstiller klart at trafikkmengden på Prost Bødtkers vei pr nå ikke krevde egen løsning for myke trafikanter. Det er uavhengig av dette klart at det i forbindelse med transport av skolebarn til GSK er betydelig trafikk langs vegen i gitte tidsrom. På bakgrunn av dette ble det innarbeidet fortau langs den del av Prost Bødtkers vei som omfattes av planforslaget. Som en følge av at planforslaget ikke grenser til Rørosvegen innebærer løsningen kun et fremtidig mulighetsrom. En endelig løsning for myke trafikanter langs Prost Bødtkers vei vil kreve planlegging av mellomliggende arealer for sammenkobling til fortau langs Rørosvegen. Rådmannen vurderer denne løsningen som tilfredsstillende.

#### Parkeringsdekning

Parkering til de nye omsorgsboligene skal i følge plankravet løses ved bruk av parkeringsplassene f\_SPP3 og f\_SPP2 i plankartet. Parkeringskravet pr boenhet er satt til minimum 0,6 biloppstillingsplass og 1,0 sykkeloppstillingsplass. I planbeskrivelsen er det ikke gjort rede for hvilke beboere som vil benytte seg av omsorgsboligene og om disse vil/kan ha eget kjøretøy. Det er heller ikke gjort rede for hvor mange ansatte som vil ha Prost Bødtkers vei 10 og 12 som oppmøtested. Planlagte parkeringsplasser vil ha kapasitet til å parkere ca 14 biler. Rådmanne vurderer at det er noe usikkerhet rundt det reelle behovet, men at det gjennom utvidelser av offentlig parkering ved GSK vil være mulig å løse en eventuell underdekning av parkering ved omsorgsboligene.

Som tidligere nevnt er parkeringsarealer ved GSK innlemmet i planen for å endre kjøremønsteret. Som en følge av dette er det innarbeidet bestemmelse som gjør det mulig å etablere et parkeringshus på arealene som i dag utgjør parkeringsplassen. Et eventuelt parkeringshus kan iht planforslaget etableres med inntil tre plan.

#### Rekkefølgekrav

I planforslaget foreligger det rekkefølgekrav til etablering av intern infrastruktur for nye boliger. Det foreligger ingen rekkefølgekrav for opparbeidelse/utbedring av offentlig infrastruktur utenfor disse tomtene. Infrastruktur det kunne vært gitt rekkefølgekrav til i dette tilfelle er opparbeidelse av fortau langs Prost Bødtkers vei. I følge trafikkmengden er det ikke krav til egen løsning for myke trafikanter. Rådmannen vurderer på bakgrunn av dette at det ikke er grunnlag for å kreve fortauet opparbeidet i tilknytning til byggeprosjektet ved Prost Bødtkers vei 12. Videre er det kommunen selv som er utbygger og som uansett må bære kostnadene ved en etablering av fortauet når dette er påkrevd. Planen legger derfor til rette for en fremtidig etablering når opparbeidelsen blir prioritert gjennom økonomi og handlingsplan.

#### ROS-analysen

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

#### Konklusjon

Rådmannen vurderer at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og høring med de endringer som følger av vilkårene i innstillingen.

#### **Rådmannens innstilling**

Utvalg for Næring, plan og miljø vedtar at Prost Bødtkers vei 10, 12 m.fl. (planID: 50272018006) sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Det settes som vilkår at følgende punkt endres eller fjernes:

- Følgende bestemmelse legges til hhv pkt 4.1.4 og 4.2.4: *Bebyggelse som omsøkes fra og med 2021 skal minimum ha tre etasjer.*

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