

## Saksframlegg

<b>Arkivnr. L13</b>	<b>Saksnr. 2016/2120-41</b>	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø	132/17	16.10.2017
Kommunestyret	66/17	26.10.2017

Saksbehandler: Ola Hage

### 1648\_2016014\_Rp\_Soknesleir\_2gangsbehandling\_merknader\_SLUTTVEDT AK

#### Dokumenter i saken:

- |    |   |  |                              |
|----|---|--|------------------------------|
| 1  | I | Anmodning om oppstartsmøte -<br>Detaljregulering Soknes barnehage og<br>boligområde                      | Norconsult Solem arkitektur  |
| 2  | I | Detaljregulering av Soknes barnehage og<br>boligområde - Varsel oppstart planarbeid                      | Norconsult                   |
| 3  | I | Uttalelse til varsel om oppstart av<br>planarbeid - reguleringsplan - Soknes<br>barnehage og boligområde | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag |
| 4  | I | Uttalelse - Varsel om oppstart av<br>reguleringsplan for Soknes barnehage og<br>boligområde              | Sør-Trøndelag fylkeskommune  |
| 5  | I | Uttalelse - reguleringsplan for Soknes<br>barnehage og boligområde -<br>oppstartsvarsel                  | Jernbaneverket               |
| 6  | I | Detaljregulering Soknes barnehage og<br>boligområde  | Norconsult Solem arkitektur  |
| 7  | I | Detaljregulering Soknes barnehage og<br>boligområde  | Norconsult Solem arkitektur  |
| 8  | I | Detaljregulering Soknes barnehage og<br>boligområde  | Norconsult Solem arkitektur  |
| 9  | U | Mangelbrev vedrørende mottatt<br>reguleringsplanforslag - Soknes barnehage<br>og boligområde             | Norconsult Solem Arkitektur  |
| 10 | I | Detaljregulering Soknes barnehage og<br>boligområde - SOSI-filer   | Norconsult Solem arkitektur  |
| 11 | S | 1648_2016014_Rp_Soknesleir_1gangsbe<br>handling  |                              |

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
14	X	Særutskrift 1648_2016014_Rp_Soknesleir_1gangsbehandling	
15	U	Melding om vedtak - 1. gangs behandling - reguleringsplan Soknes barnehage og boligområde	Norconsult Solem Arkitektur
16	X	Annonse	
17	I	Melding om vedtak - 1. gangs behandling - reguleringsplan Soknes barnehage og boligområde	Norconsult
18	X	1648_2016014_Rp_Soknesleir_bestemmelser_2016_01_11	
19	U	Høringsbrev - Reguleringsplanen 16482016014 Soknes barnehage og boligområde	NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE) m.fl.
20	U	Høringsbrev - Reguleringsplanen 16482016014 Soknes barnehage og boligområde	Anita Kant m.fl.
21	I	Høringsbrev - reguleringsplan - 16482016014 - Soknes barnehage og boligområde	Midtre Gauldal kommune avd for Næring, Plan og Forvaltning
22	U	Oversendelse av arealplan ifm offentlig ettersyn i henhold til PBL. § 5-2	Statens kartverk
23	I	SOSI-kontroll - 1648_2016014_Rp_Soknesleir	Norconsult
24	I	Oversendelse av arealplan ifm offentlig ettersyn i henhold til PBL. § 5-2 - Soknes	Statens kartverk
25	I	Høring - reguleringsplan 1648_2016014 - Soknes barnehage og boligområde	Odd Roar Græsli
26	I	Svar - Reguleringsplan Soknes barnehage og boligområde.	Gauldal Nett
27	I	Svar - Reguleringsplan 1648201604 - Soknes barnehage	Gauldal brann og redning IKS
28	I	Svar - Høring og offentlig ettersyn av reguleringsplan for Soknes barnehage og boligområde	Bane Nor AS
29	U	Høring og offentlig ettersyn av reguleringsplan for Soknes barnehage og boligområde - deres ref. 2016/2120-19, planId 16482016014	Jernbaneverket
30	I	Anmodning om utsettelse av høringsfrist - Offentlig ettersyn av reguleringsplan for Soknes barnehage og boligområde	Bane Nor SF
31	I	Uttalelse til offentlig ettersyn av reguleringsplan for Soknes barnehage og boligområde - innsigelse sendt fra Bane NOR SF	Bane Nor SF
32	I	Vedrørende reguleringsplan for Soknes	Sør-Trøndelag fylkeskommune

		barnehage og boligområde - Midtre Gauldal kommune	
33	I	Ber om utsatt frist - høring reguleringsplan for Soknes barnehage og boligområde i Midtre Gauldal kommune	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
34	U	Svar på anmodning om utsatt høringsfrist - reguleringsplan Soknes barnehage og boligområde i Midtre Gauldal kommune	FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG
35	I	Uttalelse til høringsbrev - Reguleringsplanen 16482016014 Soknes barnehage og boligområde	Mattilsynet
36	I	Høringsuttalelse til barnehage i Soknes og boliger ved Soknesteigen	Envina IKS
37	I	Samordnet uttalelse til reguleringsplan for Soknes barnehage og boligområde - Midtre Gauldal kommune	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
38	I	Soknes barnehage og boligområde	Norconsult Solem Arkitektur
39	U	Vedrørende innsigelser til reguleringsplanen Soknes barnehage og boligområde - Midtre Gauldal kommune	BANE NOR SF
40	I	Midtre Gauldal kommune – vedrørende innsigelser til reguleringsplan for Soknes barnehage og boligområde	Bane NOR SF
41	S	1648_2016014_Rp_Soknesleir_2gangsbehandling_merknader_SLUTTVEDTAK	
42	X	1648_2016014_Rp_Soknesleir_bestemmelser_2017_09_27	

#### Vedlegg

- 1 1648\_2016014\_Rp\_Soknesleir\_bestemmelser\_2017\_09\_27
- 2 160930 Plankart, sist endra 170516
- 3 ROS-analyse og vurdering i henhold til naturmangfoldloven - Detaljregulering - Soknes barnehage og boligområde
- 4 AKU01 R 161024 Soknes barnehage og boligområde Støyfaglig utredning
- 5 Geoteknikk og analyserapport
- 6 5160538-161213 Planbeskrivelse
- 7 Vedrørende reguleringsplan for Soknes barnehage og boligområde - Midtre Gauldal kommune
- 8 Høring - reguleringsplan 1648\_2016014 - Soknes barnehage og boligområde

#### Ingress

Sluttbehandling av reguleringsplan for Soknes barnehage og boligområde.

#### Saksopplysninger

##### Bakgrunn

Reguleringsplanen for Soknes barnehage og boligområde har vært lagt ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 16.01.2017 – 28.02.2017.

Følgende innspill er kommet i løpet av høringsperioden:

Odd Roar Græsli i brev datert 19.01.2017

Græsli er eier av boligtomt gbnr 47/8 som omfattes av planen og bemerker at fremtidig utbygging av planområde ser ut til å komme i konflikt med eksisterende avløpsanlegg. Græsli ber om at tiltakshaver som berører eksisterende anlegg flytter eller erstatter dette vederlagsfritt.

Gauldal Nett i epost datert 20.01.2017

Gauldal Nett har ingen merknader til reguleringsplanen.

Det bemerkes at det går en lavspenningsluftlinje innenfor planområde som ikke har kapasitet til å forsyne den fremtidige utbyggingen. Strømforsyning må hentes fra nettstasjon i område Teigen boligfelt som må fremføres med jordkabel

Gauldal Brann og Redning IKS i epost datert 23.01.2017

Gauldal brann og redning bemerker at det må tas hensyn til krav til slokkevann, kjøreveg og oppstillingsvilkår for brannvesenets biler/redskap.

Bane NOR i brev datert 10.02.2017

Bane NOR har fremmet følgende innsigelser til planforslaget:

- Plassering av gang- og sykkelveg (o\_GS) nord i planområdet som berører vår jernbanefylling og brukonstruksjon jf. vår veileder kap. 3. Sikkerhet og planfaglige krav, arealbruk og terrenginngrep som kan påvirke jernbaneanlegg. Innsigelsen begrunnes i sikkerhetsaspekter som følge av Bane NORs tekniske regelverk og gjeldende kommunedelpaln for Støren som fastsetter jernbaneformål i dette området.
- Mindre byggegrense i området «KBA» kombinert bebyggelse og anlegg jf vår veileder kap. 3 Sikkerhet og planfaglige krav, byggegrense mot jernbane. Innsigelsen begrunnes i jernbaneloven § 10.
- Planbestemmelsene pkt 4.2.2 som tillater etablering av frittliggende boder mindre enn 30 m<sup>2</sup> innenfor barnehage formål, nærmere enn 30 m fra spormidte jf vår veileder kap 3 Sikkerhet og planfaglige krav, byggegrense mot jernbane. Vi aksepterer ikke at frittliggende boder etableres nærmere enn 15 m fra nærmeste spormidte. Innsigelsen begrunnes i hensynene som står bak jernbaneloven § 10

Ut over dette fremmer Bane Nor ett planfaglig råd om å endre benevnelsen Jernbaneverket med Bane NOR.

Rådmannen har i samråd med regulanten korrigert planen i tråd med de innsigelser som er fremmet fra Bane NOR. Følgende ble oversendt Bane NOR i brev datert 06.06.2017:

*«...Midtre Gauldal kommune har korrigert planen iht til vilkårene som er fremmet.*

*Punkt 1 er korrigert ved at gang- og sykkelveg som tidligere var trukket inn på jernbanegrund, nordøst i planen, er tatt vekk. Dette medfører at gang- og sykkelvegen ikke legges på jernbanegrund eller jernbaneformål, men stopper i eiendomsgrensen mellom gbnr 47/8 og jernbanegrund. Endringen fremgår av vedlagt plankart.*

*Punkt 2 kulepunkt 1 er korrigert iht vilkåret med en byggegrense på 30 meter. Endringen fremgår av vedlagt plankart.*

*Punkt 2 underpunkt 2 er korrigert i bestemmelsene. Opprinnelig bestemmelse pkt 4.2.2, fjerde ledd;*

*Frittliggende boder med BYA mindre enn 30 m<sup>2</sup> til sammen og med maksimal mønehøgde på 3,0 m kan settes opp utenfor viste byggegrense. Avstand til formålsgrense skal være minimum 2,0 meter.*

*Nytt pkt 4.2.2, fjerde ledd:*

*Frittliggende boder med BYA mindre enn 30 m<sup>2</sup> til sammen og med maksimal mønehøgde på 3,0 m kan settes opp utenfor viste byggegrense. Avstand til nærmeste spormidte skal være minimum 15 meter.*

*Midtre Gauldal kommune vurderer at alle vilkår er imøtekommet og imøteser Deres bekræftelse på dette...»*

Følgende svar ble mottatt fra Bane NOR i brev datert 08.06.2017:

*«...Dersom kommunens forslag til planendringer i brev datert 06.06.2017 vedtas er Bane NOR sine krav imøtekommet, og planen kan for Bane NOR sin del egengodkjennes.»*

Sør-Trøndelag fylkeskommune (STFK) i brev datert 10.02.2017

STFK anbefaler gjenbruk av deler av bygningsmassen som utgjør Soknes leir. Dette på grunn av bygningsmassens forhistorie som spor etter militær virksomhet i område Støren. STFK anbefaler spesielt at den panelte brakka ivaretas.

Videre viser Fylkeskommunen til aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8.

Mattilsynet i brev datert 10.02.2017

Mattilsynet har ingen merknader til reguleringsplanen.

Envina IKS i brev datert 28.02.2017

Envina viser til sine bestemmelser om hvilket avfallsanlegg som kreves for ulike abonnenter. Videre vises det til krav til kjøreveg, snuhammer og plassering av anlegget. Kjørevegen skal ha en kjørebanebredde på minimum 3,5 meter, fri høyde på 4,0 meter og veien må tåle kjøretøy iht kjøretøysforskriftens kategori N3. Snuhammeren må være dimensjonert for renovatørens lastebiler. Avfallsanleggets naturlige plassering er ved parkeringsanlegg og det må være 9 meter fri høyde over anlegget. Dette gjelder containere som tømmes med kran.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (FMST) i brev datert 02.03.2017

Avdeling for Landbruk og bygdeutvikling har ingen vesentlige merknader til planen.

Avdeling for Miljøvern påpeker at støyberegningene som er gjennomført i forbindelse med planarbeidet tar utgangspunkt i et tidligere planforslag og ikke planen som ble sendt til offentlig ettersyn. FMST vurderer dette som uheldig, men anser bestemmelsen i planene som krever støyrapport før utbygging som tilfredsstillende. Dette gjelder i hovedsak utvikling av boligformålet sentralt i planen. Videre anbefales det at planbeskrivelsen justeres i tråd med planforslaget som ble sendt til offentlig ettersyn og høring.

Avdeling for Barn og unge har ingen vesentlige merknader til planen.

Avdeling for Sosial og helse bemerker at utearealer må leges til rette for ulike aldersgrupper og behov. Planområde bør kobles til eksisterende gangveier i område som sikrer gangadkomst til

friområder, idrettspark og barneskole. Det bemerkes at planen ikke viser hvordan det skal sikres trafikksikker kryssing av vegen Liøya.

Avdeling for Samfunnssikkerhet viser til Bane NORs innsigelse og eventuelt høringsuttalelse fra NVE.

Statens Vegvesen (SVV) i brev datert 01.03.2017

SVV anbefaler at planen bør ta utgangspunkt i siste versjon av Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) i brev datert 13.02.2017

NVE har ingen vesentlige merknader til planen.

## **Vurdering**

I forhold til planforslaget som ble sendt til offentlig ettersyn og høring er det gjort endringer for å imøtekomme innsigelsen fra Bane NOR. Ut over dette fremmes planforslaget uten endringer som følge av merknadene som er innkommet. Eventuelle endringer som følge av merknader anføres som vilkår og innarbeides i de endelige plandokumenter etter endelig sluttbehandling i kommunestyret.

På bakgrunn av at Bane NOR har bekreftet at innsigelsene er imøtekommet foreligger det ingen vilkår for egengodkjenning. Planene kan dermed endelig vedtas av kommunestyret.

### Teknisk infrastruktur

Eier av eiendommen gbnr 47/8 har ytret at utbygging av boligformålet i planen berører eksisterende avløpsanlegg. I følge enhet Eiendom og kommunalteknikk er eiendommen ikke tilknyttet offentlig anlegg for avløp. Rådmannen vurderer at fremtidige tiltak som berører eksisterende privat avløpsanlegg medfører at eiendommen gbnr 47/8 må tilkobles offentlig avløpsanlegg. Eier av eiendommen henstiller til at en omlegging av privat ledning skal gjennomføres vederlagsfritt. Planbestemmelser kan ikke regulere privatrettslige forhold, herunder hvem som skal bekoste tiltak/utbygging etter planen. Krav om at eiendommen gbnr 47/8 skal tilkobles offentlig anlegg innarbeides i planens bestemmelser.

Gauldal Nett viser i sin merknad til at tilstrekkelig strømforsyning må hentes fra tilstøtende boligområde, Teigen boligfelt. Videre vises det til at forsyningen må fremføres med jordkabel frem til Soknes leir. 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.

Rådmannen vurderer at forholdene vedrørende oppstillingsplass for brannvesenet, kjøreveg og sløkkevann er tilstrekkelig vurdert og hensyntatt i planen. Etter bestemmelsene er det krav om at det utarbeides en plan for vann og avløp. Rådmannen vurderer at denne bestemmelsen skal utvides til også å omfatte forholdet vedrørende sløkkevann ved helhetlig eller trinnvis utvikling av planområde. Forholdet innarbeides i bestemmelsens pkt 8.3.

Envina IKS har i sin merknad til planen redegjort for krav til plassering og adkomst til renovasjonsanlegg. Rådmannen vurderer at disse kravene er hensyntatt i planene for formålet o\_RA. Renovasjonsløsning for boligformålet (B) er ikke avsatt i planene med eget formål, men det er regulert i bestemmelsene at renovasjon skal løses med nedgravd løsning. Videre er det krav om at renovasjonsløsning skal fremgå som del av tekniske planer som skal utarbeides som vilkår for utbygging av boligformålet. Rådmannen vurderer at det innarbeides et tillegg til

bestemmelsen 8.3 om at plassering og adkomst av renovasjonsanlegg må forelegges Envina IKS før de tekniske planene godkjennes.

### Kulturminner

STFK har i sin merknad henstilt til gjenbruk av deler av bygningsmassen som utgjør Soknes leir. Dette begrunnes ut i fra et ressurs- og kulturminneperspektiv, samt for ivareta viktige spor etter militærhistorie. Det vises videre til at bygningene kun har lokal kulturminneverdi og at kommunen har et lokalt ansvar for å ivareta lokale kulturminneverdier. Det er ikke kommet inn merknader fra lokal kulturminnemyndighet. Rådmannen vurderer at det ikke er grunnlag for å utarbeide bestemmelser som verner hele eller deler av eksisterende bebyggelse i Soknes leir. Dette begrunnes i at utbyggingen etter planen legger til rette for høyere bygninger og dermed større utnytting av arealene. Videre legger byggegrensene langs Dovrebanen og den kommunale vegen store begrensninger på utnyttelsen av de eksisterende bygningene.

### Planbeskrivelse og bestemmelser

SVV påpeker at planbestemmelsene viser til en eldre versjon av Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. Siste versjon er utarbeidet i 2016. Rådmannen vurderer at bestemmelsen i pkt 3.4 endres slik at denne viser til Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016.

I løpet av planprosessen har plankartet blitt endret noe når det gjelder utformingen av arealformålet bolig (B) og kjøreveg (f\_KV). FMST viser i sin merknad til at planbeskrivelsen må justeres iht de endringer som er gjort i plankartet. Rådmannen vurderer at merknaden tas til følge og at forholdet innarbeides som vilkår i godkjenningen.

### ROS-analysen

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

### Konklusjon

De innkomne merknadene er tatt til følge eller utredet. Det foreligger ingen vilkår om egengodkjenning og planen kan godkjennes slik den foreligger. Rådmannen anbefaler at planen godkjennes med de vilkår som fremgår av saksframlegget.

### **Rådmannens innstilling**

Utvalg for Næring, plan og miljø godkjenner reguleringsplan Soknes barnehage og boligområde (planID: 16482016014) med de endringer som fremgår av saksframlegget. Saken sendes kommunestyret med følgende innstilling:

Midtre Gauldal kommune vedtar planID 16482016014 reguleringsplan Soknes barnehage og boligområde med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12. Det settes følgende vilkår:

- Eiendommen gbnr 47/8 skal tilknyttes offentlig avløpsanlegg når privat anlegg blir berørt av utbygging av planområde eller offentlig ledning blir lagt inntil eiendommen. Forholdet innarbeides som en rekkefølgebestemmelse.
- Det innarbeides bestemmelse som krever vurdering av tilgang til slokkevann i forbindelse med utarbeiding av vann- og avløpsplan
- Plassering og adkomst til renovasjonsanlegg i boligformålet (B) skal forelegges Envina IKS før de tekniske planene godkjennes av kommunen. Kravet innarbeides i bestemmelsene pkt 8.3
- Bestemmelsen 3.4 endres slik at denne viser til Retningelinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016

- Planbeskrivelsen må justeres slik at denne blir iht plankart av 16.05.2017 med tilhørende bestemmelser
- Benevnelsen «Jernbaneverket» endres til «Bane NOR» i plandokumentene

### **Saksprotokoll i Utvalg for næring, plan og miljø - 16.10.2017**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

Utvalg for Næring, plan og miljø godkjenner reguleringsplan Soknes barnehage og boligområde (planID: 16482016014) med de endringer som fremgår av saksfremlegget. Saken sendes kommunestyret med følgende innstilling:

Midtre Gauldal kommune vedtar planID 16482016014 reguleringsplan Soknes barnehage og boligområde med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12. Det settes følgende vilkår:

- Eiendommen gbnr 47/8 skal tilknyttes offentlig avløpsanlegg når privat anlegg blir berørt av utbygging av planområde eller offentlig ledning blir lagt inntil eiendommen. Forholdet innarbeides som en rekkefølgebestemmelse.
- Det innarbeides bestemmelse som krever vurdering av tilgang til slokkevann i forbindelse med utarbeiding av vann- og avløpsplan
- Plassering og adkomst til renovasjonsanlegg i boligformålet (B) skal forelegges Envina IKS før de tekniske planene godkjennes av kommunen. Kravet innarbeides i bestemmelsene pkt 8.3
- Bestemmelsen 3.4 endres slik at denne viser til Retningelinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016
- Planbeskrivelsen må justeres slik at denne blir iht plankart av 16.05.2017 med tilhørende bestemmelser
- Benevnelsen «Jernbaneverket» endres til «Bane NOR» i plandokumentene

### **Saksprotokoll i Kommunestyret - 26.10.2017**

Innstillingen fra utvalg for næring- plan og miljø – enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

Midtre Gauldal kommune vedtar planID 16482016014 reguleringsplan Soknes barnehage og boligområde med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12. Det settes følgende vilkår:

- Eiendommen gbnr 47/8 skal tilknyttes offentlig avløpsanlegg når privat anlegg blir berørt av utbygging av planområde eller offentlig ledning blir lagt inntil eiendommen. Forholdet innarbeides som en rekkefølgebestemmelse.
- Det innarbeides bestemmelse som krever vurdering av tilgang til slokkevann i forbindelse med utarbeiding av vann- og avløpsplan



- Plassering og adkomst til renovasjonsanlegg i boligformålet (B) skal forelegges Envina IKS før de tekniske planene godkjennes av kommunen. Kravet innarbeides i bestemmelsene pkt 8.3
- Bestemmelsen 3.4 endres slik at denne viser til Retningelinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016
- Planbeskrivelsen må justeres slik at denne blir iht plankart av 16.05.2017 med tilhørende bestemmelser
- Benevnelsen «Jernbaneverket» endres til «Bane NOR» i plandokumentene