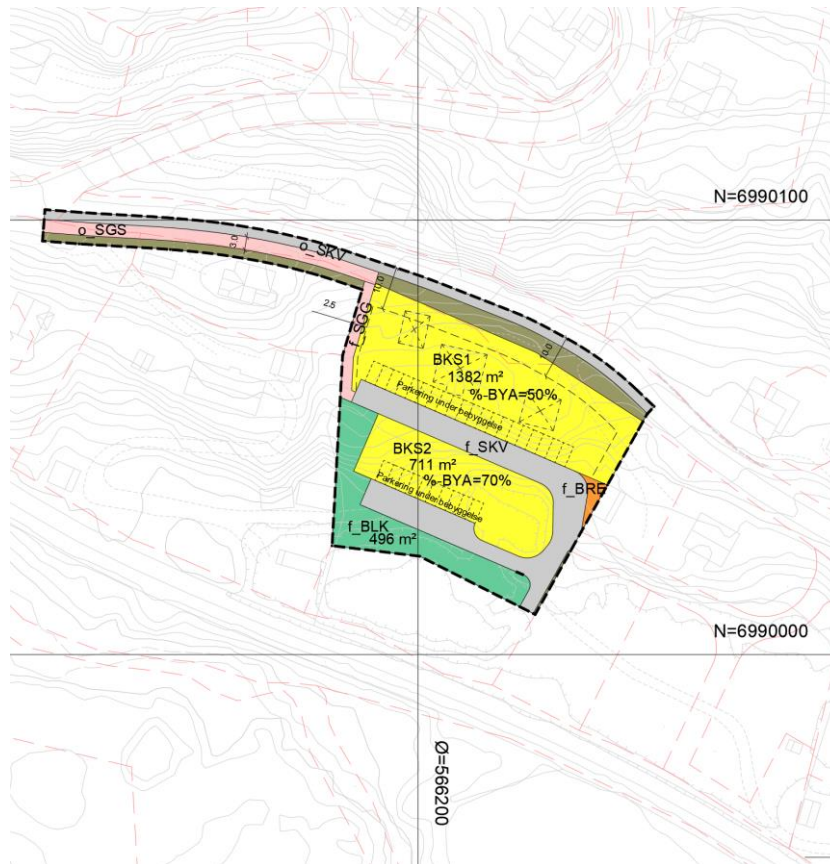


Planbeskrivelse



Planens navn	Detaljregulering for Bakketun, gnr./bnr. 3/106, Midtre Gauldal kommune	
Arkivsak		
Planid	2015011	
Vedtatt		
Forslag ved:	X	Offentlig ettersyn, dato:
		Sluttbehandling, dato:

Utarbeidet av Norgeshus AS



Dato: 15.7.2016

Rev: 13.9.2017

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn	4
1.1	Hensikten med planen.....	4
1.2	Om forslagsstiller.....	4
2	Planområdet.....	5
2.1	Oversiktskart	5
2.2	Dagens bruk.....	5
2.3	Planstatus	7
2.4	Eiendomsforhold	9
2.4.1	Eiendomskart.....	9
2.4.2	Hjemmelshavere.....	9
3	Planforslaget.....	10
3.1	Planens intensjon	10
3.2	Planens dokumenter	11
3.3	Planavgrensning	11
3.4	Reguleringsformål	12
3.4.1	Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 og BKS2).....	12
3.4.2	Renovasjonsanlegg (f_BRE)	13
3.4.3	Lekeplass (f_BLK).....	13
3.4.4	Kjøreveg (o_SKV, f_SKV)	13
3.4.5	Gang- og sykkelveg (o_SGS)	13
3.4.6	Gangveg/gangareal (f_SGG).....	14
3.4.7	Annen veggrunn – grøntareal.....	14
4	Planprosess og medvirkning.....	14
4.1	Om planprosessen	14
4.2	innspill	14
4.2.1	Oppsummering av innspillene.....	14
4.2.2	Bearbeiding av planforslaget etter innspill	15
5	Konsekvenser av planforslaget.....	15
5.1	Krav til KU	15
5.2	By- og stedsutvikling.....	15
5.3	Barns interesser.....	16
5.4	Byggeskikk og estetikk.....	17
5.5	Demografiske forhold.....	17
5.6	Friluftsliv	17

5.7	Folkehelse.....	18
5.8	Fjernvirkning.....	18
5.9	Landskap.....	20
5.10	Lokalklima.....	20
5.10.1	Solforhold.....	20
5.10.2	Støy.....	20
5.11	Miljøvennlig energiforsyning.....	21
5.12	Naturressurser.....	21
5.12.1	Forholdet til naturmangfoldloven.....	21
5.13	Risiko- og sårbarhet.....	22
5.14	Sosial infrastruktur.....	22
5.15	Teknisk infrastruktur.....	23
5.15.1	Vann og avløp.....	23
5.15.2	Renovasjon.....	24
5.15.3	Uteoppholdsarealer.....	24
5.16	Trafikkforhold.....	24
5.17	Verneverdier.....	25
5.18	Gjennomføring.....	25
5.18.1	Viktige bestemmelser/rekkefølgekrav.....	25
5.18.2	Tidsplan for gjennomføring.....	25
5.18.3	Kostnader/finansiering.....	25
5.18.4	Utbyggingsavtale.....	25
6	Begrunnelse for valgte løsninger.....	25
6.1	Utforming.....	25
7	Vedlegg.....	25

1 BAKGRUNN

1.1 HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for omregulering av eiendommen gnr./bnr. 3/106 på Frøset til konsentrert småhusbebyggelse. Ny bebyggelse ønskes oppført i form av 4- og 6 mannsboliger, til sammen ca. 20 boenheter. Eksisterende bebyggelse på tomta er tenkt revet.

Oppstartsmøte ble avholdt 17.11.15. Tiltakshaver la fram ønske om å bygge to leilighetsbygg, med til sammen 22 boenheter, på tomta. Etter ønske fra Midtre Gauldal kommune ble det sendt inn en beskrivelse av ønsket tiltak til forhåndsvurdering i planmyndigheten, da det var usikkert hvorvidt tomta kunne fortettes. Forslaget ble behandlet i NPM-utvalget 15.12.15, og det ble vedtatt at utbyggingen måtte skje med 4- og 6-mannsboliger.

Planforslaget har blitt justert for å imøtekomme ønsket bebyggelsesstruktur. Nåværende plan viser 2 stk. 4-mannsboliger og 2 stk. 6-mannsboliger med til sammen 20 boenheter.

Eiendommen inngår i kommunedelplan for Støren, og er regulert til boligformål. Gjennom detaljreguleringen ønskes det å endre formålet på tomta til konsentrert bebyggelse.

1.2 OM FORSLAGSSTILLER

Tiltakshaver er Bones Eiendomsutvikling AS, 7290 Støren.

Plankonsulent er Norgeshus AS.

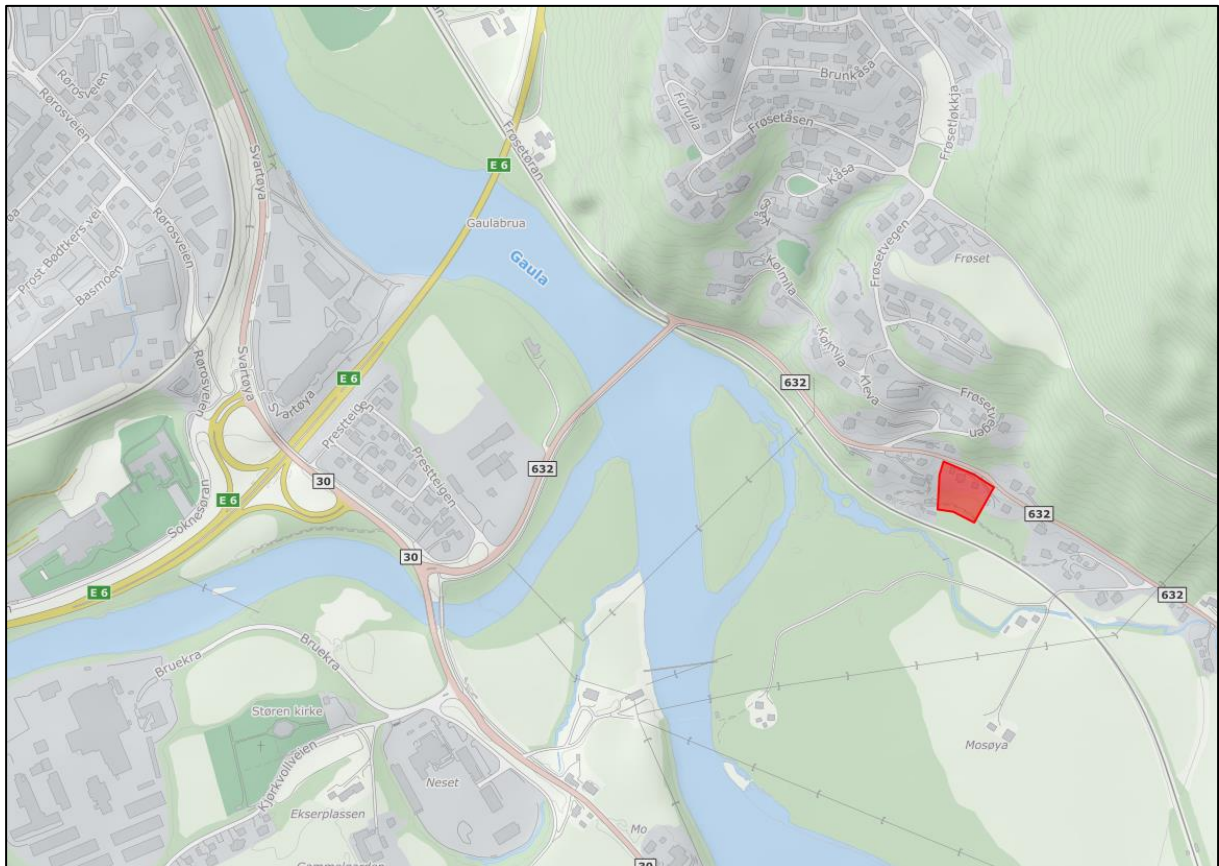
Norgeshus AS er et arkitekt- og ingeniørkontor som jobber med bygningsprosjektering fra planoppstart til overlevering. Norgeshus er en franchisebedrift og har entreprenører over hele landet som bygger alt fra småhus på én tomt til hele boligfelt og næringsbygg/leilighetsbygg.

Norgeshus har utført en rekke tidligere planarbeider i Melhus og Norge generelt, og har sentral godkjenning innenfor følgende ni godkjenningsområder:

Funksjon	Fagområde	Tiltaksklasse
Ansvarlig søker	(For alle typer tiltak)	3
Prosjekterende	Arkitektur	3
Prosjekterende	Konstruksjonssikkerhet	3
Prosjekterende	Overordnet ansvar for prosjektering (bygning, anlegg eller konstruksjon, tekniske installasjoner)	3
Prosjekterende	Utearealer og landskapsutforming	2
Prosjekterende	Oppmålingsteknisk prosjektering	2
Prosjekterende	Brannkonsept	2
Prosjekterende	Bygningsfysikk	2
Prosjekterende	Lydforhold og vibrasjoner	2

2 PLANOMRÅDET

2.1 OVERSIKTSKART



Figur 1. Oversiktskart over planområdet.

Planområdet ligger langs fylkesveg 632 på Frøset, ca. 1 km sørøst for Støren sentrum. Tomta grenser til fylkesvegen i nord, jernbanen i sør og eksisterende eneboligbebyggelse i øst og vest. Området er en del av kommunedelplan for Støren.

2.2 DAGENS BRUK

Dagens bebyggelse på tomten er en eksisterende enebolig, med tilhørende garasje/uthus. Bygningen er ikke SEFRAK-registrert.



Figur 2: Ortofoto av området med tomte inntegnet.



Figur 3. Bilde som viser eksisterende bebyggelse på eiendommen, sett fra sør.



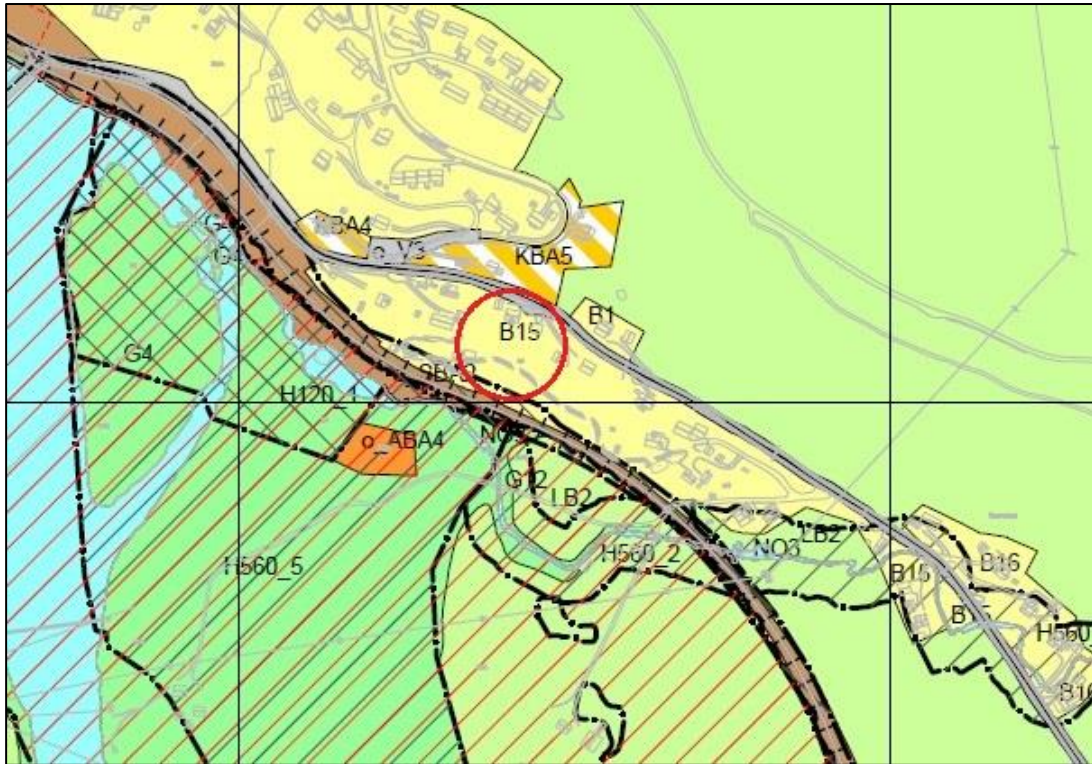
Figur 4. Bilde som viser eksisterende bebyggelse på eiendommen, sett fra FV 632.

Bygningsmassen i området preges av eneboligbebyggelse i én til to etasjer.

2.3 PLANSTATUS

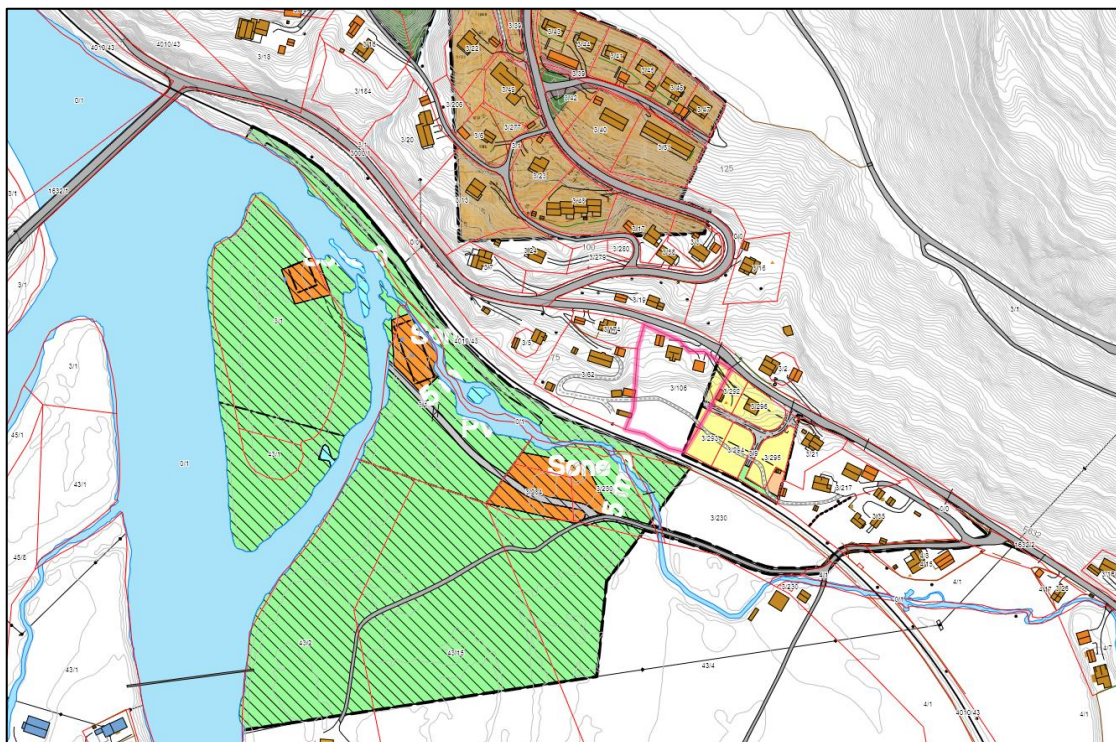
I gjeldende kommunedelplan for Støren er området avsatt til boligbebyggelse og benevnt B15. I bestemmelsene til B15 står det at dette er uregulerte områder med vesentlig frittliggende eksisterende eneboliger, og at det tillates utvidelser i form av bileilighet/hybel innenfor tillatt bebygd areal.

Planområdet berøres i sør av område for jernbane og hensynssone for grunnvannsforsyning, og grenser til vegformål i nord. Tomta ligger også nær hensynssoner for flomfare og bevaring naturmiljø.



Figur 5. Utsnitt kommunedelplan for Støren.

Planområdet grenser til reguleringsplan for Grutheim i øst, og overlapper delvis denne. Ny reguleringsplan for Bakketun vil erstatte denne delen av Grutheimplanen. Området sørvest for tomta er regulert til vannbehandlingsanlegg.

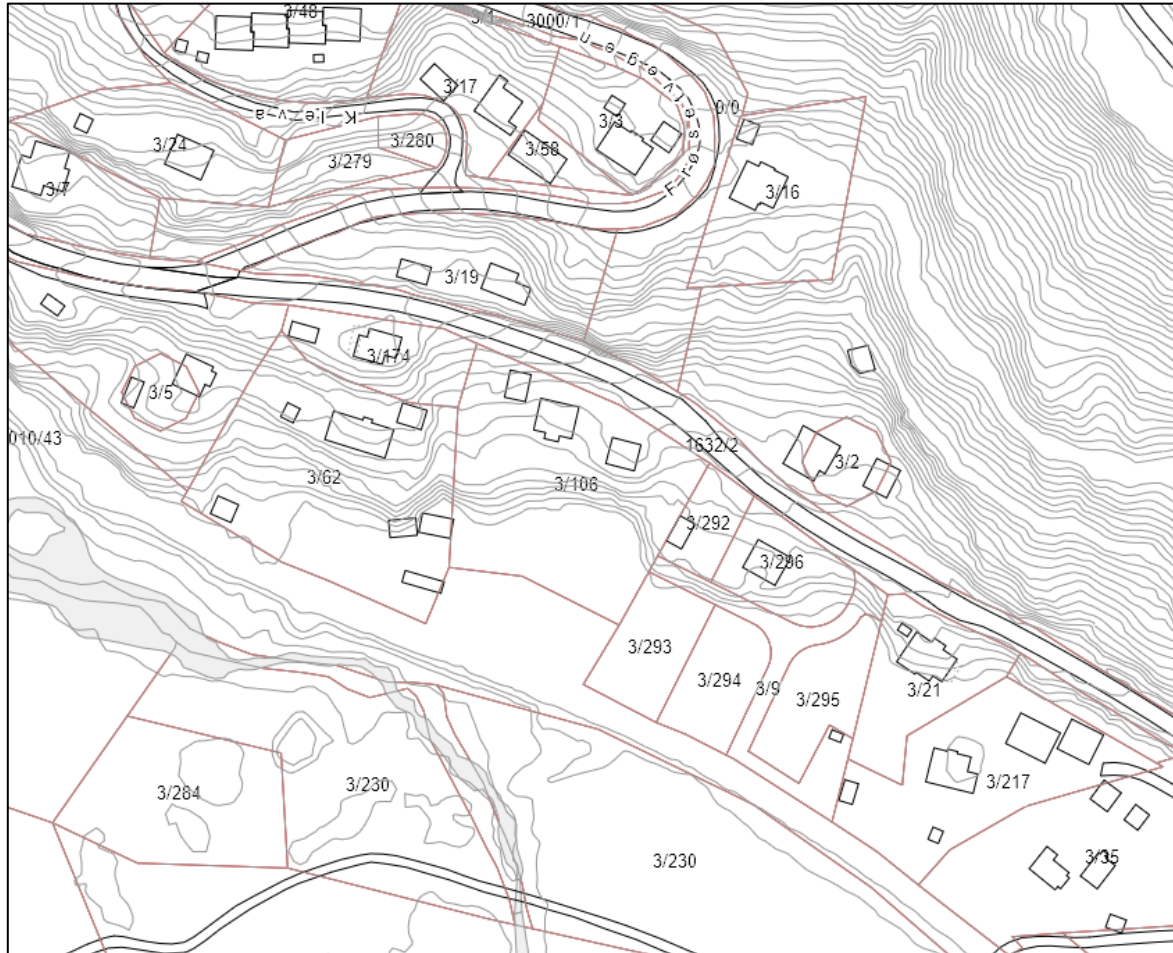


Figur 6. Gjeldende regulering i området (Reguleringsplan Grutheim (i øst), Reguleringsplan Frøset vannbehandlingsanlegg (i sørvest) og Reguleringsplan Frøset II (i nord).

2.4 EIENDOMSFORHOLD

2.4.1 Eiendomskart

Planområdet består hovedsakelig av en eiendom (gnr./bnr. 3/106), som eies av Bones Eiendomsutvikling AS. Tomta har et areal på 4302,6m². I tillegg er litt areal av FV632 tatt med i reguleringsplanen. Fylkesvegen er en del av gnr./bnr. 1632/2 og eies av Sør Trøndelag fylkeskommune, med Statens vegvesen som eiers kontaktinstans. Totalt har planområdet et areal på 4396,98m².



Figur 7. Eiendomskart.

2.4.2 Hjemmelshavere

Hjemmelshavere på nabotomter og gjenboere:

- 3/9, 293, 292: Midttømme AS, 7236 Hovin i Gauldal
- 3/174: Dennis Mauseth, 7290 Støren
- 3/62: Eva Hov Aunøien, Nordstu 14, 7290 Støren/Turid Hov Røe, Frøsetlia 4 B, 7290 Støren
- 4010/43: Jernbaneverket, Postboks 4350, 2308 Hamar
- 1632/2: Sør-Trøndelag fylkeskommune (eier)/Statens vegvesen region midt (eiers kontaktinstans)
- 3/19: Kristian Ekroll, 7290 Støren/Rita Iren Vold Lilleflott, Frøsetvegen 2, 7290 Støren
- 3/1: Knut Gunnar Frøseth, Frøsetvegen 6 B, 7290 Støren

3 PLANFORSLAGET



Figur 8: Perspektiv av planlagt tiltak sett fra sør.

3.1 PLANENS INTENSJON

Planens intensjon er å legge til rette for utbygging av ca. 20 enheter i form av 4- og 6-mannsboliger på eiendommen 3/106 på Frøset. Eksisterende enebolig og garasje/uthus på tomta er tenkt revet.

Tabell 1: Arealfordeling

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (2)	2093,0
Lekeplass	495,8
Renovasjonsanlegg	29,2
Sum areal denne kategori:	2618,0
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
Annen veggrunn – grøntareal (2)	423,2
Gang-/sykkelveg	233,7
Gangveg/gangareal	70,3
Kjøreveg (2)	1051,6
Sum areal denne kategori:	1778,8
Totalt alle kategorier: 4396,9	

3.2 PLANENS DOKUMENTER

Planmaterialet består av følgende dokumenter(dato i parentes):

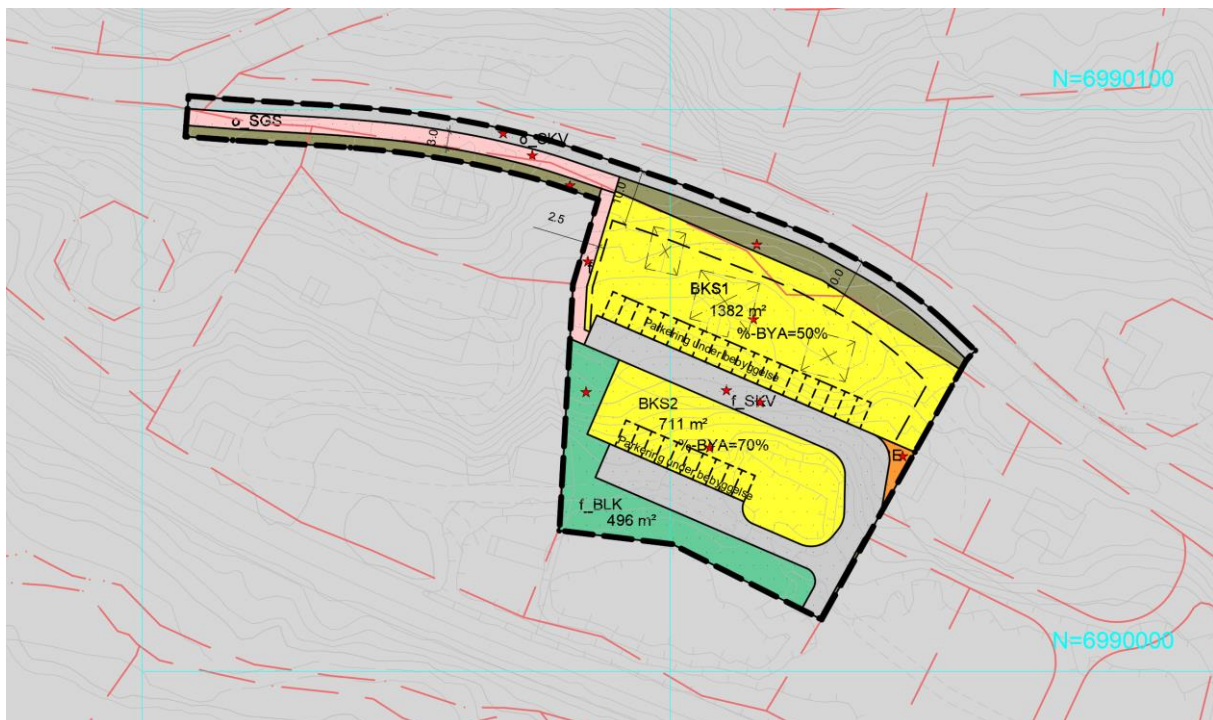
1. Plankart m/tegnforklaring (13.9.2017)
2. Planbeskrivelse (13.9.2017)
3. Reguleringsbestemmelser (13.9.2017)
4. Forenklet ROS-analyse (13.9.2017)

Dokumentene er utarbeidet iht. SOSI-standard.

I tillegg kommer vedlegg til planbeskrivelsen (angitt i kap. 7).

3.3 PLANAVGRENSNING

Planavgrensningen følger yttergrense av eiendom 3/106 i sør, øst og vest. I nord er det regulert ut til senterlinje av fylkesveg 632. Vestover langs Fv 632 er planavgrensningen lagt i ytterkant av planlagt Annen veggrunn – grøntareal, beregnet fra senterlinje av fylkesveg.



Figur 9: Planforslag

3.4 REGULERINGSFORMÅL

3.4.1 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 og BKS2)

På området er det planlagt oppført to 4-mannsboliger og to 6-mannsboliger, til sammen 20 boenheter. Byggene er tenkt oppført i to etasjer med saltak. Maksimal mønehøyde vil være 9,0m. Det er planlagt leiligheter i to størrelser: tolv treroms på ca. 74 og åtte fireroms på ca. 85 m². I tillegg vil hver leilighet ha en privat sørvendt balkong/terrasse. Leilighetene orienteres med stue og oppholdsrom mot sør og soverom mot nord. Samlet BYA for bebyggelse vil være om lag 1130m².

Byggegrense er lagt 10m fra vegmidte for fylkesvegen.

Det er planlagt 1,5 parkeringsplasser per boenhet inkludert gjesteparkering. Det gir totalt 30 parkeringsplasser. Parkeringen er planlagt under bebyggelse for best mulig utnyttelse av arealet.



Figur 11. Situasjonsplan for planlagt tiltak.

3.4.2 Renovasjonsanlegg (f_BRE)

Det er avsatt et område til felles renovasjon for beboerne i øst i planområdet. Det er planlagt felles bunntømte containere på bakken. Planen legger opp til at renovasjonsbil kan snu på tilgrensende område. Søppeldunker og annet utstyr må ikke plasseres slik at de hindrer friskt ved utkjøring fra området.

3.4.3 Lekeplass (f_BLK)

Det er avsatt et areal på 496 m² til felles lek og opphold sør og vest for planlagt leilighetsbygg. Området vil dermed ligge godt skjermet for trafikk og støy fra Fylkesvegen, samt skjermes noe fra vind og vær. Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved opparbeiding av området. Noe terrengarbeider må påregnes for å oppfylle disse prinsippene. Lekeplassen skal gjerdes inn mot trafikkerte arealer.

3.4.4 Kjøreveg (o_SKV, f_SKV)

Fylkesveg 632 (o_SKV) er registrert med ÅDT på 150 (2015-tall), og har ved avkjørsel til planområdet en fartsgrense på 50 km/t.

f_SKV har adkomst fra privat veg med avkjørsel fra FV 632. Adkomstvegen er en del av tilgrensende reguleringsplan for Grutheim (planid 1648 2012006). Det skal søkes om utvidet bruk av avkjørsel.

Manøvreringsareal inne på tomte er regulert til kjøreveg og benevnt f_SKV. Parkering skjer under planlagt bebyggelse. Det vil tilrettelegges 20 parkeringsplasser under boligene i nord, mens de resterende 10 vil være under boliger i sør. Dette vil dekke et krav på 1,5 parkeringsplass per boenhet.

3.4.5 Gang- og sykkelveg (o_SGS)

Gang- og sykkelveg reguleres med bredde 3m. fra planområdet og bort til eksisterende gang- og sykkelveg lenger vest.

3.4.6 Gangveg/gangareal (f_SGG)

Adkomst til planområdet fra o_SGS tilrettelegges med eget formål i planens vestre grense. Formålet blir 2,5m bredt og tillater etablering av trapper/ramper i terreng.

3.4.7 Annen veggrunn – grøntareal

Arealet skal benyttes til snøopplag og nødvendige skjæringer/fyllinger

4 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

4.1 OM PLANPROSESSEN

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 17. november 2015. Der deltok tiltakshaver og to representanter fra Midtre Gauldal kommune. Tiltakshaver la fram ønske om å bygge to leilighetsbygg med til sammen 22 boenheter på tomta. Etter ønske fra kommunen ble tiltakshaver bedt om å sende inn en beskrivelse av ønsket tiltak til forhåndsvurdering i kommunen.

Forslaget ble behandlet av NPM-utvalget den 15. desember 2015, og det ble vedtatt at utbyggingen måtte skje i form av 4- og 6-mannsboliger.

Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort i Trønderbladet 16. januar 2016. Berørte parter ble varslet i eget brev datert 14. januar, og fristen ble satt til 14. februar for å komme med merknader/innsigelser.

4.2 INNSPILL

4.2.1 Oppsummering av innspillene

Dette er kort oppsummert de viktigste problemstillingene som er adressert. Alle innspill er vedlagt i sin helhet.

Envina skriver i sin uttalelse at ved 20 enheter blir det satt ut bunntømte containere som står på bakken. De informerer også om at de har containere som kan er nedgravd og mer estetisk. De sier videre at alle boenheter må være med på en felles avfallsløsning. Envina ønsker ikke å kjøre inn i boligfeltet og ber om at plassering må blir ved utkjøring av feltet eller ved felles parkering.

Sør Trøndelag fylkeskommune (STFK) sier i sin uttalelse at de ikke ser ut til at planen kommer i konflikt med allmenne friluftslivsinteresser eller fredede kulturminner. Videre viser de til uttalelse av Statens vegvesen angående FV 632.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) skriver at planområdet omfattes av flomsonekart og at den nedre del av planområdet vil være utsatt for flom. ROS-analysen må derfor inneholde informasjon om hvordan man oppfyller kravene om sikker byggegrunn i forhold til flom. Videre skriver de at det ikke er kjente fare- eller aktsomhetsområder innenfor planområdet, og at potensialet for slike funn er begrenset. NVE opplyser at planområdet ligger 50 meter over havet og at det er potensiale for funn av skredfarlige løsmasser, geoteknikk må derfor inngå i ROS-analysen. ROS-analysen bør også ha en enkel skredfarevurdering og avklare reelle fareområder for skred.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag er positive til planen siden det er fortetting i et relativt sentrumsnært område. De oppfordrer til at det innarbeides minimumskrav til tetthet i bestemmelsene. Videre sier Fylkesmannen at planområdet er utsatt for støy fra vegtrafikk og jernbane. Det må derfor gjennomføres støyberegninger som viser støy fra veg og jernbane samt sumstøy spesielt med tanke

på fasader og uteoppholdsarealer. Det settes krav om at nødvendige skjermingstiltak mot støy må være gjennomført før det gis brukstillatelse til nye boliger.

Fylkesmannen påpeker videre at området ligger innenfor flomsone og i et aktsomhetsområde for snøskred. Dette må omtales i ROS-analysen. Fylkesmannen sier at det er viktig med gode beskrivelser av folkehelserelevante tema (bl.a. støy, luftkvalitet, trafikksikkerhet, forurenset grunn, leke/uteoppholdsareal m.m.). Planbeskrivelsen bør omtale lysforhold og estetisk utforming av uteareal og bygg. De minner også om at det må settes av areal for lekeområder for barn og unge som er tilstrekkelige og hensiktsmessige.

Jernbaneverket forventer at forslagsstiller setter seg inn i deres krav til planlegging i nærheten av jernbane før det utarbeides reguleringsplan. De gjør spesielt oppmerksom på byggegrenser, sikkerhet, grunnforhold, drenering og overvannshåndtering. Planen må inneholde en fagkyndig beskrivelse om den planlagte utbyggingen kan medføre økt fare til skader på jernbanen.

4.2.2 Bearbeiding av planforslaget etter innspill

Det vil legges til rette for en felles renovasjonsløsning med bunntømte containere som står på bakken ved innkjøring til planområdet. Det legges opp til at renovasjonsbil snur på naboeiendom.

Regulant kan ikke se at planen kommer i konflikt med allmenne friluftslivsinteresser eller automatisk fredede kulturminner.

Terrenget i planområdet er tenkt hevet slik at nivå for 200 års flom blir lavere enn nivå for ferdig gulv. Dette mener regulant oppfyller krav om sikker byggegrunn. Kart fra NVE viser at det ikke er noen registrerte skredhendelser i, eller i nærheten av området. GeoMidt AS har foretatt en geoteknisk vurdering av eiendommen og konkludert med at det ikke er noen geotekniske problemer med tiltaket.

Planen sørger for fortetting innenfor et sentrumsnært område. Det vil bli satt bestemmelse som sier noe om minimumskrav til tetthet. Når det gjelder støy er det foretatt en støyberegning av SWECO. Denne viser at planområdet kun blir berørt av vegstøy i nord. Dette er utenfor angitte byggegrenser. Det er derfor ikke nødvendig med skjermingstiltak mot støy. Når det gjelder folkehelse er dette omtalt under punkt 5.7. Planen legger opp til at det skal settes av 255 m² til lekeareal innenfor planområdet.

I denne planen er det gjort grundige vurderinger av type bygg, sikkerhet og grunnforhold i forhold til jernbanen. I tillegg er byggegrensene for jernbane overholdt. Det er derfor ingen grunn til å tro at tiltaket kan medføre økt fare for skade på jernbanen. Drenering og overvannshåndtering vil være relevante tema i byggesaken.

5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

5.1 KRAV TIL KU

Regulant vurderer at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning jfr. forskrift om konsekvensutredninger.

5.2 BY- OG STEDSUTVIKLING

Kommunedelplanen for Støren sier at fortetting ikke skal medføre ulemper for omkringliggende bebyggelse, spesielt i forhold til sol-/skyggeforhold og utsikt. Med vesentlig fortetting menes mer enn fire boenheter per daa. Det å gå fra enebolig til leilighetsbygg med 20 boenheter vil være

vesentlig fortetting, og endring av strøkskarakter. Tiltaket vil benytte seg av eksisterende infrastruktur på tilgrensende eiendom i øst. Det er ønskelig å benytte vegen som har gnr 3 bnr 9 som adkomst til planområdet. Dette gjør at man får samlet avkjørsler i området. Bebyggelsen i området preges av eneboliger, samt noen leilighetsbygg/flermannsboliger.

5.3 BARNES INTERESSER

Kommunedelplan for Støren kommune sier at for blokk/leiligheter skal minste uteoppholdsareal per boenhet være 40 m².

Det er i planen avsatt 469 m² til lekeplass/uteoppholdsareal, noe som tilsvarer 24,8 m² per boenhet (gitt 20 boenheter). I tillegg har hver boenhet en privat balkong/terrasse på minimum ca. 13 m². Det vil si at lekeplass og private balkonger/terrasser gir om lag 38 m² uteoppholdsareal pr. enhet. Utomhusplan som viser tilstrekkelig lekeareal og annet uteoppholdsareal skal medfølge søknad om tiltak.

Det finnes store grøntareal i umiddelbar nærhet med gode leke- og rekreasjonsmuligheter.



Figur 12. Flyfoto som viser områdets nærhet til grøntområder.

Felles leke- og oppholdsareal lokaliseres i vest mellom byggene. Området vil dermed ligge skjermet til mellom boligene og på solrikt areal.

Nærmeste barnehage, Støren barnehage, og barneskolen ligger ca. 1,5 km vest for planområdet. I overkant av 1 km fra planområdet ligger også Støren ungdomsskole, Gauldal videregående skole, Støren idrettsarena og Størenhallen. Den andre barnehagen på Støren, Liøya barnehage, ligger ca. 2 km unna planområdet.



Figur 13. Flyfoto som viser avstand til Støren barnehage, Gauldal videregående skole ligger rett nord for barnehagen (Kilde: maps.google.com).

5.4 BYGGESKIKK OG ESTETIKK

Bebyggelsen i området er preget av småhusbebyggelse i en til to etasjer med saltak. Planlagt leilighetsbygg er tenkt oppført i to etasjer, med saltak og liggende panel, og vil dermed korrespondere med eksisterende bebyggelse.

5.5 DEMOGRAFISKE FORHOLD

På tomte er det i dag en eksisterende enebolig. Denne er planlagt revet, og det er tenkt oppført 4- og 6-mannsboliger med til sammen 20 boenheter.

For planlagte boligområder regnes det grovt sett 2,6 beboere per enhet, og at 100 boenheter genererer 6,5 barn per alderstrinn.

Iht. beregningsregler fra Melhus kommune vil planlagt tiltak dermed generere:

20 boenheter i nytt boligfelt x 2,6 beboere per enhet = 52 nye beboere

20 boenheter x (6,5 barn/100) = 1,3 barn per alderstrinn

Leilighetene er planlagt i to størrelsesordener for å gi variert beboersammensetning.

5.6 FRILUFTSLIV

Planområdet befinner seg i nærhet til Gaula som er et mye brukt rekreasjonsområde. Planområdet har i tillegg nærhet til grønt areal med muligheter for rekreasjon.

5.7 FOLKEHELSE

Planen legger opp til universelt utformet lekeareal med gode møteplasser for alle aldre. Solforholdene på eiendommen er gode. I tillegg har eiendommen god tilgang til grøntareal som kan stimulere og fremme fysisk aktivitet. Alle disse punktene vil være med til å fremme god folkehelse.

Planen ivaretar folkehelse ved å fremme et godt bomiljø i et sentralt område på Støren. Ved å regulere lekeområde bidrar planen til møteplasser for beboerne – noe som fører til relasjoner, tilhørighet og et bedre bomiljø. I tillegg til dette har planområdet nærhet til skole og idrettsplass og områder for rekreasjon.

Planen legger opp til boliger som er gode å leve i, med god sammensetning og planløsning som sørger for bokvalitet. Planområdet har gode solforhold og lite støy. Planene ivaretar estetiske verdier i området og er med på å bidra til bedre folkehelse.

5.8 FJERNVIRKNING

Under følger illustrasjoner som viser hvordan planlagt tiltak oppleves visuelt. Det påpekes at dette er skisser og ikke ferdig prosjekt.



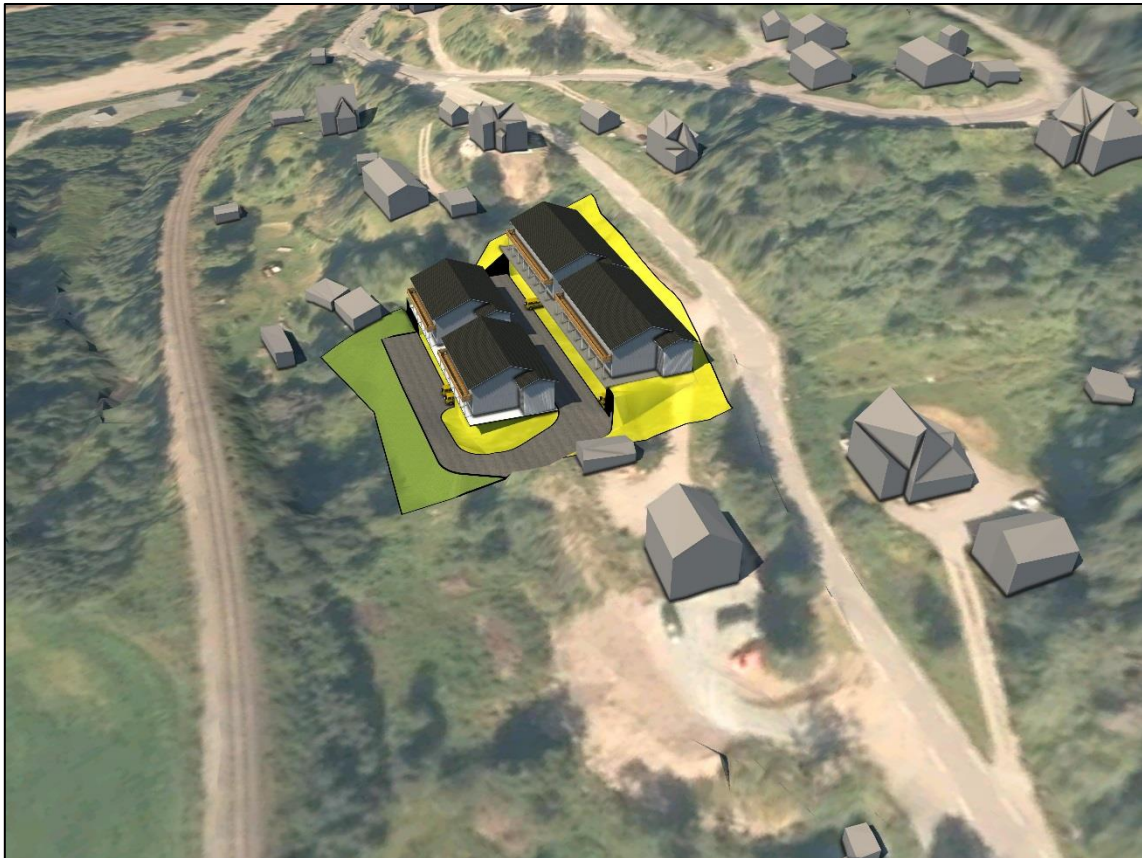
Figur 14. Perspektiv av skissert bebyggelse fra nordvest.



Figur 15. Perspektiv av planlagt leilighetsbygg sett nordøst.



Figur 16. Perspektiv av planlagt leilighetsbygg sett sørvest.



Figur 17. Perspektiv av planlagt leilighetsbygg sett fra sørøst.

5.9 LANDSKAP

Terrenget på eiendommen går fra kote 66 i sør til kote 83 i nord. Terrenget vil måtte bearbeides for å få plass til tiltenkt bebyggelse. Planen legger til rette for at eiendommen vil fylles opp til ca. kote 71.

I følge kart fra NGU består løsmassene hovedsakelig av elveavsetninger dominert av sand og grus. Mektigheten kan variere fra 0,5 til flere titalls meter. Nordlige del av eiendommen har et lite felt der løsmassene består av forvitningsmateriale. GeoMidt AS undersøkelse av eiendommen slår fast at grunnforholdene består av siltlig, fin sand i 1,2 - 3,8 meter tykkelse over antatt fjell.

5.10 LOKALKLIMA

5.10.1 Solforhold

Solforholdene på tomta blir beskrevet på illustrasjoner i vedlegg 5. Lekearealet vil få noe skygge fra bebyggelse, men likevel ha gode solforhold i sommerhalvåret. Balkonger ligger på sørsiden av bygget og vil få gode solforhold hele året. Solstudien for viser at planlagt tiltak ikke vil ha nevneverdige konsekvenser for nabobebyggelse.

5.10.2 Støy

SWECO har utført støyberegning fra veg og jernbane innenfor planområdet. Støynivå er vurdert mot bestemmelser i «Kommunedelplan for Støren» og T-1442. Konklusjonen er at eiendommen ligger utenfor gul støysone og at krav i kommunedelplanens bestemmelser derfor er tilfredsstillt.



Figur 18. Kart som viser støysone veg og jernbane. Støysone er markert med gult. Situasjonsplanen er endret siden støyrapporten ble utarbeidet, men har ikke konsekvenser for resultatet

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kapittel 4 i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/2012.

Luftkvalitet/støv: Planlagt tiltak ligger nært fylkesvegen, og vil dermed kunne være utsatt for vegstøv. Det vurderes likevel at det ikke er behov for avbøtende tiltak for å sikre luftkvaliteten i området da både trafikkmengden og fartsgrensen på vege er såpass lav, og planlagt uteoppholdsareal ligger skjermet til mellom bygningsmassen.

Forurensning i grunnen: Det er ikke grunn til å tro at det kan være forurensning i grunnen, da planområdet ligger i et etablert boligområde. Kart på Miljødirektoratets sider viser at det heller ikke er registrert forurensning i eller i nærheten av planområdet.

5.11 MILJØVENNLIG ENERGIFORSYNING

Det finnes en generell bestemmelse (1.1.3) i kommunedelplan for Støren som setter krav til tekniske plan som viser løsninger for teknisk infrastruktur, jf. overordnet ROS-analyse.

Bestemmelsen sier videre at det skal vises alternative oppvarningsmuligheter for all nybygging.

En naturlig løsning vil være varmepumpe i en eller annen form. Utbygger ser for seg å koble seg på eksisterende el-nett.

5.12 NATURRESSURSER

5.12.1 Forholdet til naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven har virkemidler for å kunne ta vare på norsk natur, også natur som faller utenfor områder som er vernet. I forbindelse med plansaker er det særlig §§ 8-12 i naturmangfoldloven som er sentrale. Ut i fra tilgjengelige kartdata (Naturbase, Artsdatabanken) vil ikke tiltaket komme i konflikt med kjente registreringer av naturmangfold. Det er derfor ikke nødvendig med ytterligere vurdering etter naturmangfoldloven.

5.13 RISIKO- OG SÅRBARHET

ROS-analysen konkluderer med at det ikke er forhold som tilsier at planlagt tiltak ikke kan gjennomføres. De viktigste punktene i ROS-analysen er flom, støy, skred og trafikksikkerhet.

Området er ikke direkte utsatt for flom, men det finnes såkalt lavpunkt på eiendommen. Dette er areal som ligger lavere enn beregnet flomvannstand, men uten direkte forbindelse til elva. Disse lavpunktene blir i liten grad berørt ved 20-års flom og noe mer ved 200-års flom. Slike lavpunkt er spesielt utsatt ved intens lokal nedbør, ved stor flom i sidebekker eller ved gjentetting av kulverter.

Eiendommen vil fylles opp til ca. kote 71. Dette vil minimere lavpunktene som finnes på eiendommen. Det må sikres at fyllingen ikke påvirker forhold på naboeiendommene.

Når det gjelder støy slår støyrapport fra SWECO fast at planområdet blir berørt utenfor byggegrenser. Dette gjør at krav i kommunedelplan og T-1442/2012 innfris og det er ikke behov for avbøtende tiltak.

Eiendommen ligger i utløpsområde for snøskred i NVEs aktsomhetskart. Slike aktsomhetskart er dataanimerte og grove kart som ikke tar hensyn til skog, bygningsmasse, infrastruktur og lignende. Kartene angir derfor kun potensielle fareområder. Dersom man ser på flyfoto over området kan man se at lia som er markert som utløsningsområde og utløpsområde har relativ tettvokst skog. NVE kart viser ingen registrerte snøskred i området. Med bakgrunn i dette kan man si at sannsynligheten for at planområdet skal berøres av et snøskred er relativt liten.

Med utgangspunkt i GeoMidt AS undersøkelse av området kan man slå fast at det ikke er noen geotekniske utfordringer/problemer med å gjennomføre tiltaket. Løsmassene på eiendommen består av siltlig, fin sand over antatt fjell

Når det gjelder trafikksikkerhet vil planområdet har adkomst over gnr 3 bnr 9 som har avkjørsel til FV 632. Det forutsettes at planen som omfatter denne avkjørselen har tatt hensyn til frisikt.

5.14 SOSIAL INFRASTRUKTUR

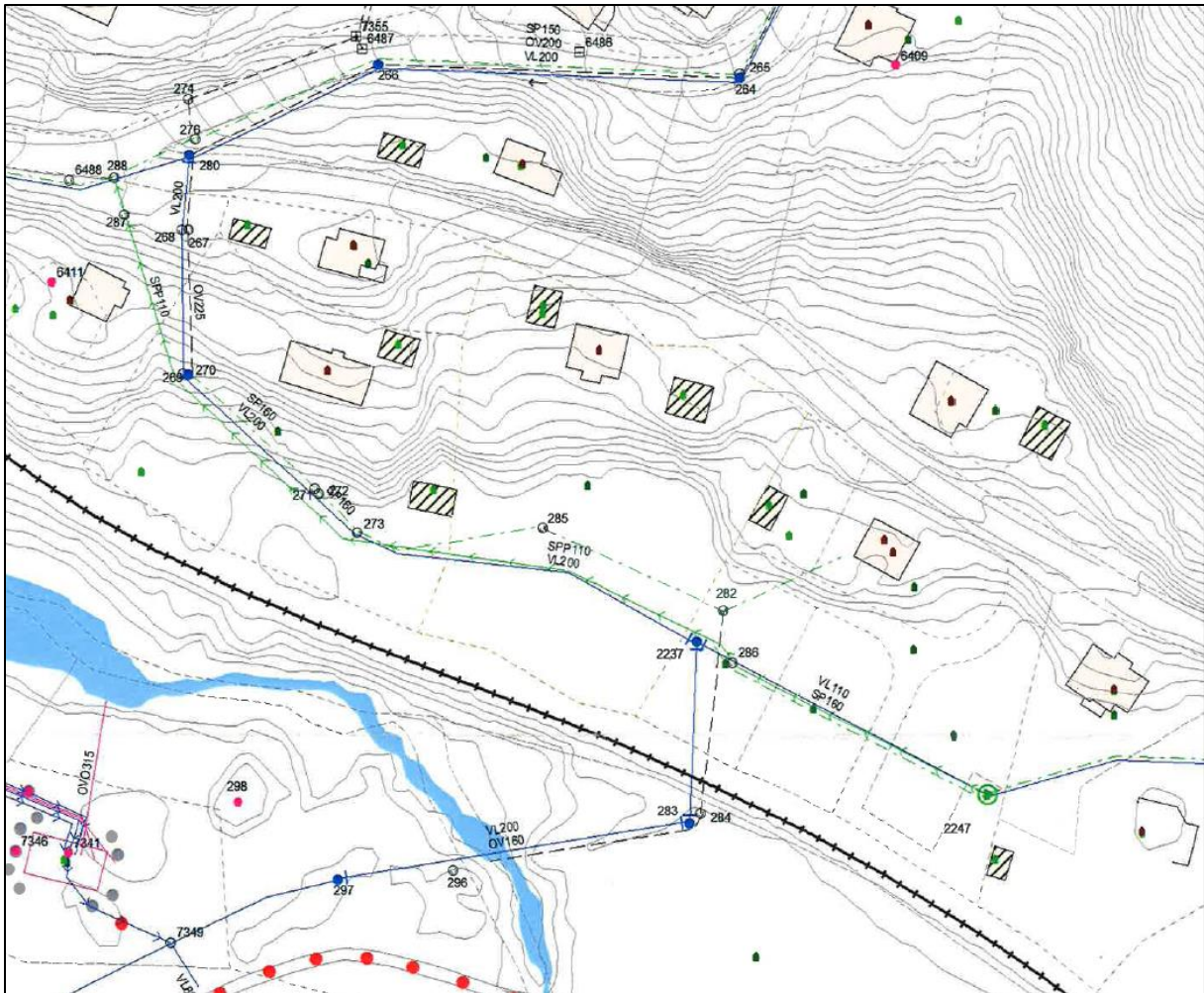
Planområdet ligger ca. 1 km fra Støren sentrum og har dermed god tilgang til sosial infrastruktur som for eksempel lensmannskontor legesenter og apotek.

I følge beregningsregler flere kommuner benytter vil 80 % av barn i nye felt ha behov for barnehageplass. (Jf. Pkt. 5.5 vil planlagt tiltak generere 1,3 barn per alderstrinn).

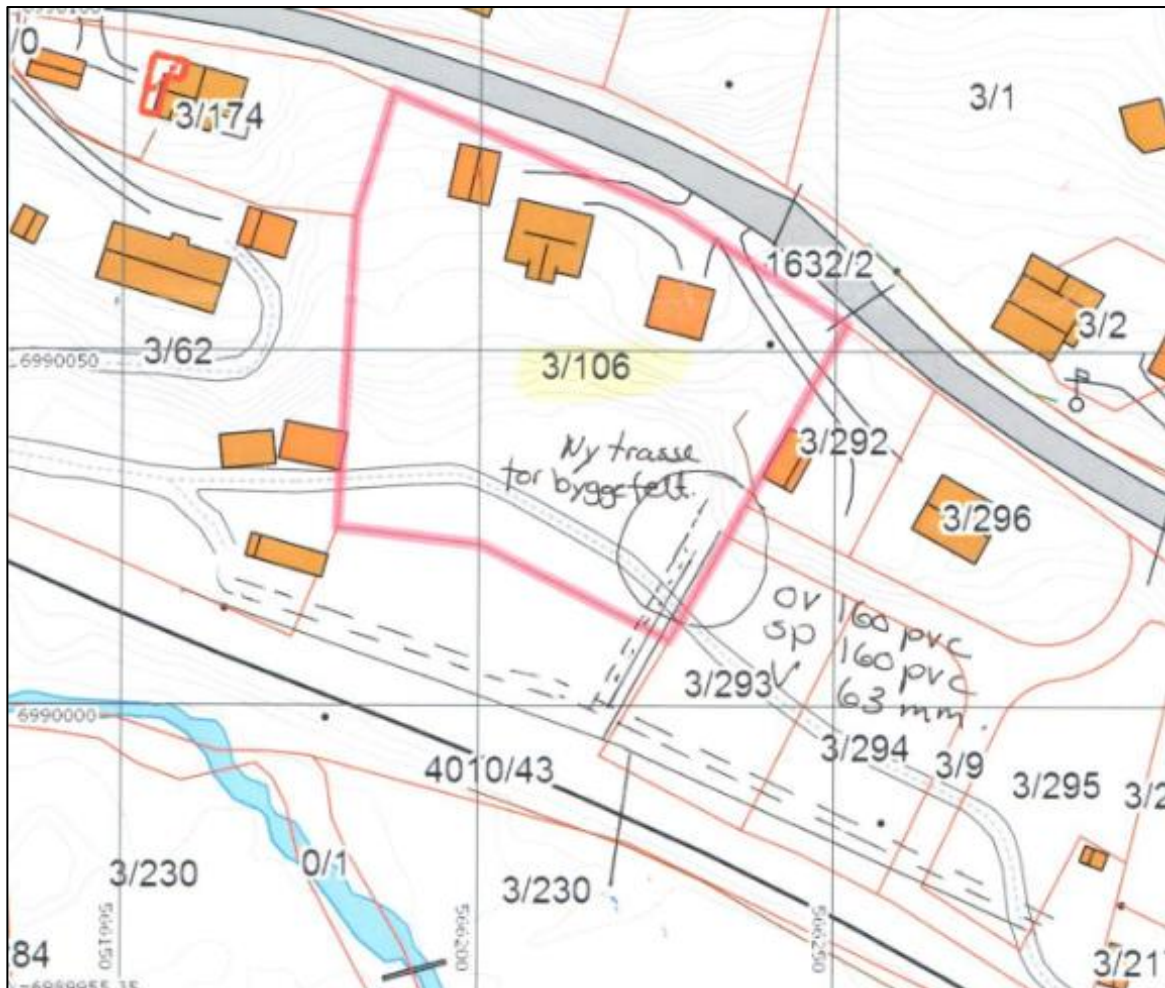
Det vil si at boligfeltet medfører at det er behov for: $0,8 \times 1,3 = 1,04 \approx 1-2$ nye barnehageplasser per alderstrinn og 1-2 (1,3) nye skoleplasser per alderstrinn.

5.15 TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.15.1 Vann og avløp



Figur 19: Eksisterende VA-nett i området



Figur 20. Forslag til overordnet VA-løsning.

Prosjektet vil koble seg på eksisterende vann- og spillvannsledning ved jernbanen, sør for planområdet. Her finnes overvannsledning (160 pvc), spillvannsledning (160 pvc) og vann 63 mm. Ledningene vil legges i eiendomsgranse mot øst.

5.15.2 Renovasjon

Planområdet vil ha felles renovasjonsløsning med bakkestående containere.

5.15.3 Uteoppholdsarealer

Det er i planen avsatt et felles leke-/uteoppholdsareal på 543m². Dette tilsvarer 27,15 m² per boenhet. I tillegg til dette har hver leilighet egen terrasse på minimum 13m². Samlet oppfyller dette kommuneplanens krav til uteoppholdsareal for leilighetsbygg.

5.16 TRAFIKKFORHOLD

Det kan regnes økning i ÅDT på 4 pr. boenhet. Planlagt tiltak vil maksimalt utgjøre 20 boenheter. Dette vil utgjøre en økning i ÅDT på fylkesveg 632 på 80 kjøretøy per døgn.

Fylkesvegen har en ÅDT på 150 (tall for 2014). Fartsgrensen forbi planområdet er angitt som 50 km/t i Vegvesenets kartdatabase, men tiltakshaver opplyser om at den er nedsatt til 40 km/t.

Det forutsettes at eksisterende avkjørsel til fylkesveg har tilfredsstillende frisikt.

5.17 VERNEVERDIER

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i eller i nærheten av planområdet, og fylkeskommunen vurderer det i sin merknad til å være relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike.

5.18 GJENNOMFØRING

5.18.1 Viktige bestemmelser/rekkefølgekrav

Uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet før første bolig kan tas i bruk. Utomhusplan skal følge søknad om tiltak.

5.18.2 Tidsplan for gjennomføring

Utbygger ønsker oppstart av byggeprosjekt så snart som mulig.

5.18.3 Kostnader/finansiering

Utbygger bekoster omlegging av VA på egen tomt og ut til påkoblingspunkt.

5.18.4 Utbyggingsavtale

Midtre Gauldal kommune har ikke varslet ønske om utbyggingsavtale.

6 BEGRUNNELSE FOR VALGTE LØSNINGER

6.1 UTFORMING

Utforming av planlagt tiltak er valgt for å kunne gi en sentrumsnær tomt høy utnyttelse samtidig som det kan gi gode uteoppholdsarealer for sine beboere. Leilighetene er gitt to forskjellige størrelser for å kunne nå ulike segmenter av kjøpere.

7 VEDLEGG

1. Referat fra oppstartsmøte
2. Merknader
3. Situasjonsplan
4. Sol-, skyggestudie
5. Geoteknisk vurdering
6. Støyvurdering
7. VA-plan
8. Kopi av varselbrev