|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | **Saksutredning** |
|  |  | Arkivreferanse: 2019/670-3Saksbehandler: Anita Meland Samuelsen |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Saksnummer** | **Møtedato** | **Utvalg** |
|  |  | Utvalg for miljø, teknikk og landbruk |

# 2018001 Detaljreguleringsplan boligfelt Åsveien 1

## Innstilling

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-10 og 11 legges detaljreguleringsplan for Boligfelt Åsveien 1 ut til offentlig høring/ettersyn.

**Vedlegg**

Planbeskrivelse Plankart

Reguleringsbestemmelser

ROS-analyse

Innkomne merknader

Mulighetsstudie

Sol-skyggeanalyse

**Bakgrunn for saken**

Det søkes om å regulere eiendommen 62/22,47 til boligformål. Det planlegges småhusbebyggelse, enebolig eller tomannsbolig, totalt 9-12 boenheter.

Oppstartmøte ble avholdt 20.09.18, og oppstart ble kunngjort 03.10.18 med frist for merknad 07.11.18. Ved fristens utløp var det kommet inn 5 merknader/innspill. Disse følger vedlagt i sin helhet. Utdrag med regulantens kommentarer er tatt inn under.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Trøndelag fylkeskommune(08.10.18) | Minner om at prinsippene om universell utforming skal ivaretas i planleggingen ogkravene til det enkelte byggetiltak. Detsamme gjelder hensynet til barn og ungesoppvekstsvilkår.Vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredetekulturminner.Har så langt ikke andre merknader til detigangsatte planarbeidet. | Det er i reguleringsbestemmelsenesatt krav til at prinsippene om UU skal ivaretas ved utforming av utearealer og lekeapparater på lekeareal. Det er satt en fellesbestemmelse forplanområdet om at uteområder skal ivareta prinsippene om universell utforming og i størst mulig grad sikre tilgjengelighet foralle i tråd med Byggetekniskforskrift. For å sikre barn‐ ogunges interesser er det i planforslaget avsatt et størreareal på 1,1 daa til felles leke og uteoppholdsareal for beboerne i området. Det er satt krav til at lekeplassen skal være klargjort for bruk (dvs.planert eller opparbeidetgrunn) før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor planområdet. |
| Bane NOR SF(10.10.18) | Påpeker at planområdet på det nærmesteligger ca. 30 meter øst for Dovrebanen, somer av nasjonal betydning for gods‐ ogpersontrafikk mellom Østlandet og Trøndelag.Viser til sine krav for planlegging i nærhetenav jernbanen, og nevner spesielt to tema som de vil legge stor vekt på når de mottarplanforslaget til offentlig ettersyn.‐Viktig at reguleringsplanen inneholder envurdering av om tiltak den legger til rette for kan medføre økt ferdsel over jernbanenutenom eksisterende planskiltekryss/undergang.‐Det må unngås at en realisering av planenfører til økte erosjons‐, setningsskader etc. på jernbanen.Bane NOR vil også vurdere andre forhold når de mottar planforslaget til offentlig ettersyn. | De to temaene som Bane NORSF legger spesielt vekt på,hvorvidt tiltak reguleringsplanen legger til rette for kan medføre øktferdsel over jernbanen og hvorvidt en realisering av planen kan føre til økte erosjons‐, setningsskader etcpå jernbanen, er vurdert og omtalt i ROS‐analysen. |
| Mattilsynet(10.10.18) | Vurderer at mottatte varsel ikke synes åkomme i konflikt med eksisterendedrikkevannskilder eller nedslagsfelt for disse.Påpeker at det likevel kan finnes private kilder i eller i nærheten av planområdet, og at det bør kartlegges om det finnes privatvannforsyning/ledningsnett i området.Gjeldende VA‐norm legges til grunn for VAtilkobling, og i samarbeid med vannverkseier. | Det er i bestemmelsene sattkrav til at det skal utarbeidesen VA‐plan for området før detkan gis igangsettingstillatelse.VA‐planen skal godkjennes avRennebu kommune. Iforbindelse med utarbeidingav VA‐planen må undersøkeshvorvidt det finnes privatedrikkevannskilder ellerledningsnett i området. |
| Trøndelagbrann‐ ogredningstjenesteIKS (25.10.18) | Minner om flere forhold som må vurderes og prosjekteres av foretak med tilstrekkeligkunnskap og godkjenning. Bl.a. må det legges til rette for at brann‐ og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings‐ og slokkeinnsats, uansett årstid, også i anleggsperioden. Iht. PBL skal det påplanstadiet foreligge en risiko‐ ogsårbarhetsanalyse, jf. § 4‐3.Avstanden mellom bygningene må ivaretasfor å forebygge at en evt. brann i områdetikke får urimelig stor konsekvens. Avstanden skal være minst 8 meter med mindre det er iverksatt andre tiltak som hindrer brannspredning mellom byggverkene, jf. TEK 17 § 11‐6.Viser videre til retningslinjer vedr.Tilrettelegging for rednings‐ ogslokkemannskap i TBRT´s kommuner og til TEK 17 § 11‐17 Tilrettelegging for rednings‐ og slokkemannskap med veiledning. | I forbindelse med utarbeidelseav VA‐plan for området måogså slokkevannkapasitetenvurderes, samt evt. behov fornye brannkummer ogplassering av disse.Følgende bestemmelse er tattinn i planen: Avstanden mellombyggene kan være mindre enn8 meter dersom det iverksettestiltak som hindrer brannspredning mellom byggene, jf. TEK 17 § 11‐6. |
| Fylkesmannen iTrøndelag(26.10.18) | Klima og miljøPlanen må ta hensyn til evt. miljøkvaliteter iområdet, og konsekvensene fornaturmangfoldet må framgå av planbeskrivelsen, jf. Naturmangfoldlovens §§ 8‐12 (jf. nml § 7).MDs retningslinjer for behandling av støy ogluftkvalitet i arealplanleggingen, T‐442/2016og T‐1520, skal legges til grunn i planleggingen.Viser til SPR‐BATP og forventer at detinnarbeides minimumskrav til tettheten ibestemmelsene, eller at antall boenheterfremgår av plankartet.Barn og ungeMinner om T‐2/08 med Rikspolitiskeretningslinjer for å styrke barn og ungesinteresser. Bl.a. tydeliggjøres krav om at detavsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig arealfor lekeområder for barn og unge, herunderareal for nærlekeplasser for de minste barna.Tilrettelegging bør tas inn i bestemmelsene.Ved detaljregulering er det viktig åtilrettelegge lekeområder som er godtskjermet fra trafikk, støy og annenforurensning. For å sikre trygg ferdsel tilbarnehage, skole og fritidsaktivitet vil ogsåvalg av gang‐ og sykkeltrase være et viktigtema.Minner om Barnekonvensjonen artikkel 12,og oppfordrer til å involvere barn og unge i åbli hørt og å kunne medvirke gjennomplanarbeidet.Helse og omsorgNår planen kommer til offentlig høring, børdet fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt og hvilke vurderinger som er gjort.Påpeker at et høyspentanlegg medluftledninger strekker seg over deler avplanområdet, i tillegg er det nærhet tiljernbane. I videre planforslag bør detfremkomme vurderinger av miljøfaktorer som støy og luftkvalitet (viser til T‐1442/2016 og T‐1520), samt nnvirkning/evt. tiltak av høyspentlinje.Planforslaget må ivareta tema somtrafikksikkerhet, tilrettelegging for de myketrafikantene og tilgang til områder for lek,rekreasjon og idrett.Hvordan universell utforming er ivaretatt bør framgå av dokumentene.SamfunnssikkerhetForutsetter at det foretas en risiko‐ ogsårbarhetsanalyse i tråd med plan‐ ogbygningsloven § 4‐3, og viser til DSB sin nyeveileder fra 2017; «Samfunnssikkerhet ikommunens arealplanlegging». Viser til nysjekkliste til vedlegg 5 i denne veilederen som skal benyttes. Viser til utarbeidedeklimaprofiler for alle fylker som kan benyttes i arbeidet med ROS‐analysen.Landbruk Ingen merknad.FM vil komme tilbake med en endeliguttalelse når planen sendes på høring. | Det er i planbeskrivelsenforetatt en vurdering avkonsekvensene planlagt tiltakkan ha for naturmangfoldet.Det vurderes som lite sannsynlig at tiltaket vil ha konsekvenser fornaturmangfoldet.I reguleringsbestemmelsene erdet satt krav til at miljøverndepartementetsretningslinjer for støy i arealplansaker, T‐1442/2016,skal følges, og at nødvendigeskjermingstiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse til nye boliger.Det er satt krav til minimum antall boenheter i hvert delfelt.Det er i planforslaget avsatt etstørre areal på 1,1 daa til fellesleke‐ og uteoppholdsareal forbeboerne i planområdet.Arealet kan møbleres medsandkasse, lekeutstyr ogsittebenker. Det er satt krav tilat lekeplassen skal sikres motveg ved hjelp av gjerde.Varsel om oppstart avreguleringsarbeid er sendt uttil barnerepresentanten iRennebu kommune.Temaet folkehelse erbeskrevet og vurdert iplanbeskrivelsen.Høyspentlinja er regulert innsom faresone ireguleringsplanen, med ensikkerhetssone på 8 meter tilhver side for midtlinja påluftstrekket. Det er ibestemmelsene satt krav til atmiljødepartementetsretningslinjer for støy iarealplansaker, T‐1442‐2016,skal følges. Trafikkforhold,samt tilgang til lek, rekreasjonog idrett er beskrevet iplanbeskrivelsen.Følgende bestemmelse er tattinn i planen: Uteområder skalivareta prinsippene omuniversell utforming og i størst mulig grad sikre tilgjengelighetfor alle i tråd med ByggtekniskforskriftDet er i forbindelse medplanarbeidet utarbeidet enROS‐analyse som liggervedlagt planforslaget. |

## Vurdering

Arealet er i kommuneplanens arealdel (KPA) satt av til boligformål og reguleringsforslaget er i henhold til KPA.

Naturmangfold: Tilgjengelige kilder er kontrollert, og det er ikke registreringer i området. Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig for behandling av reguleringsplanen.

Det er gjennomført en ROS-analyse som viser at støv, støy og trafikk, både eksisterende og den økningen som kommer av utbyggingen kan medføre behov for støyskjerming av boligene. Evt. nødvendige skjermingstiltak skal gjøres før brukstillatelse til nye boliger gis, Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker skal følges. Trafikksikkerhet skal ivaretas ved at det er lagt inn siktlinjer for at det skal være oversiktlige adkomster/utkjørsler fra eiendommen.

Det er lagt inn hensynsssone for høyspentlinje som går på nordenden av eiendommen.

Eiendommen ligger nært jernbanen som ligger mellom eiendommen og Berkåk sentrum. Det er nærliggende å tro at noen vil ta snarveien over jernbanelinjen. Det er i dag et dårlig gjerde mellom Træthaugveien og jernbanen. Det skal vurderes hvorvidt det skal oppføres gjerde som et sikkerhetstiltak. Grunneiere på vestsiden av Træthaugveien er Rennebu kommune og Bane Nor. Utbygger må ha dialog med bane Nor om det er nødvendig med tiltak, og gjøre evt. nødvendige avtaler med grunneiere.

Bygg på eiendommen skal tilknyttes offentlig vann- og avløp. Det skal lages VA-plan som godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal legges til grunn for planlegging og utøvelse av myndighet etter plan- og bygningsloven i kommunene. Målet med retningslinjen er at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.

Området ligger sentralt til med nærhet til alle tjenestetilbud i kommunen, og er i tråd med de statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal og transportplanlegging.