



Saksutredning

Arkivreferanse: 2019/670-14

Saksbehandler: Anita Meland Samuelsen

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Hovedutvalg for samfunnsutvikling og drift Kommunestyret

2018001 Detaljreguleringsplan boligfelt Åsveien 1

Innstilling

Reguleringsplan for Åsveien planid 2018001 vedtas med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-13 med følgende endring i bestemmelsene:

§ 7.4 endres til: Før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor planområdet skal felles leke- og uteoppholdsareal være klargjort til bruk, dvs. planert eller opparbeidet grunn. Eventuelt skal dette være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstsesong. Lekeplass skal gjerdes inn før ferdigattest gis.

§ 8.1 endres til: Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, T-1442/2016, tabell 3, skal følges. Dersom det skal etableres støyfølsom arealbruk i gul støysone må alle boenheter ha en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå jf. grenseverdier i tabell 3. Nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse til nye boliger.

Ny § 7.7 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis må nødvendige risikoreduserende tiltak for å unngå økt fare for ulykker på jernbanen være utført.

Bakgrunn for saken

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

Utvalg for Miljø, teknikk og landbruk vedtok i møte 28.06.19 sak 26/2019 å legge ut forslag til reguleringsplan for Åsveien 1 til offentlig ettersyn/høring. Frist for å komme med innspill var satt til 16.08.19. Fristen ble etter ønske fra Fylkesmannen og Bane nor utsatt til 06.09.19.

Ved fristens utløp var det kommet inn 5 innspill til planen. Bane nor og Fylkesmannen i Trøndelag har fremmet innsigelse til planen.

Alle innspill vedlegges i sin helhet, og er referert under.

Trøndelag fylkeskommune:

Ingen merknad utover at de oppfatter at bestemmelsen om at uteoppholdsareal skal være klargjort for bruk før ferdigattest gis for ny bebyggelse også omfatter sikring av lekeplass mot Træthaugveien.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS:

Minner om at det må tilrettelegges for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings. Og slokkeinnsats uansett årstid, og også i anleggsperioden. Det vises til at bygninger og anlegg skal oppfylle krav i forhold til lover og forskrifter, og at tilgjengelighet for innsatsmannskaper må sikres.

Mattilsynet:

Forventer at gjeldende VA-norm benyttes ved tilkobling, og at tilfredsstillende trykk og leveringsikkerhet blir ivaretatt. Ingen merknad utover dette.

Fylkesmannen i Trøndelag:

Landbruk: Vurderer at et minimum på 9 enheter er lite, og gir et faglig råd om at minimum antall boenheter skal økes til 12.

Klima og miljø, helse og omsorg: Området kan være utsatt for støy fra jernbane og en evt. søndre trase for ny Fv 700 gjennom Berkåk sentrum. Om søndre trase velges vil dette gi overlappende støykilder lik at total støybelastning blir større enn nivået fra den enkelte kilde. Gir faglig råd om at det gjøres en vurdering om det skal settes 3 dB lavere/strengere grensenivå for støy.

I bestemmelsenes § 8.1 vises det til at T-1442/2016 skal følges, samt at det er krav om at nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse til nye boliger. Fylkesmannen understreker at en generell henvisning til T-1442/16 ikke er nok for å sikre at ny bebyggelse med utearealer får tilfredsstillende støyforhold. I T-1442/16, kapittel 3.3, går det frem at «reguleringsbestemmelsene bør være så konkrete som mulig». Det skal stilles absolutte krav og det skal brukes konkrete, tallfestede mål og avgrensninger på forhold som ikke går frem av plankartet. Alternativt bør det som minste standard for bestemmelsene fremgå hvilken tabell i retningslinjen det henvises til når det gjelder kvalitetskrav for støy for bebyggelse, uteoppholdsarealer og lekeplasser.

Fremmer innsigelse til planen inntil det er tatt inn bestemmelser som sikrer at alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende i henhold til T-1442/2016, tabell 3. Det må videre tas inn bestemmelser som angir at dersom det skal etableres støyfølsom arealbruk i gul støysone må alle boenheter ha en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå i henhold til grenseverdiene i tabell 3. Det er positivt om det også presiseres at soverom skal legges på stille side.

Bestemmelsene må sikre at nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før brukstillatelse kan gis

Bane Nor:

Bane NOR fremmer innsigelse mot detaljreguleringsplanen inntil det tas inn et rekkefølgekrav om nødvendige risikoreduserende tiltak for å unngå at etablering av boligfelt Åsveien 1 fører til økt fare for ulykker på jernbanen. Et mulig tiltak er at tiltakshaver setter opp et 1,8 meter høyt flettverksgjerde over en distanse på minst 300 meter. Dette gjerdet kan settes opp i Bane NORs eiendomsgrense på strekningen fra planskilt kryss/bru ved Dovrebanen, ca. km 466,8337, og nordover. Gjerdet og plasseringen av det må godkjennes av Bane NOR.

Vurdering

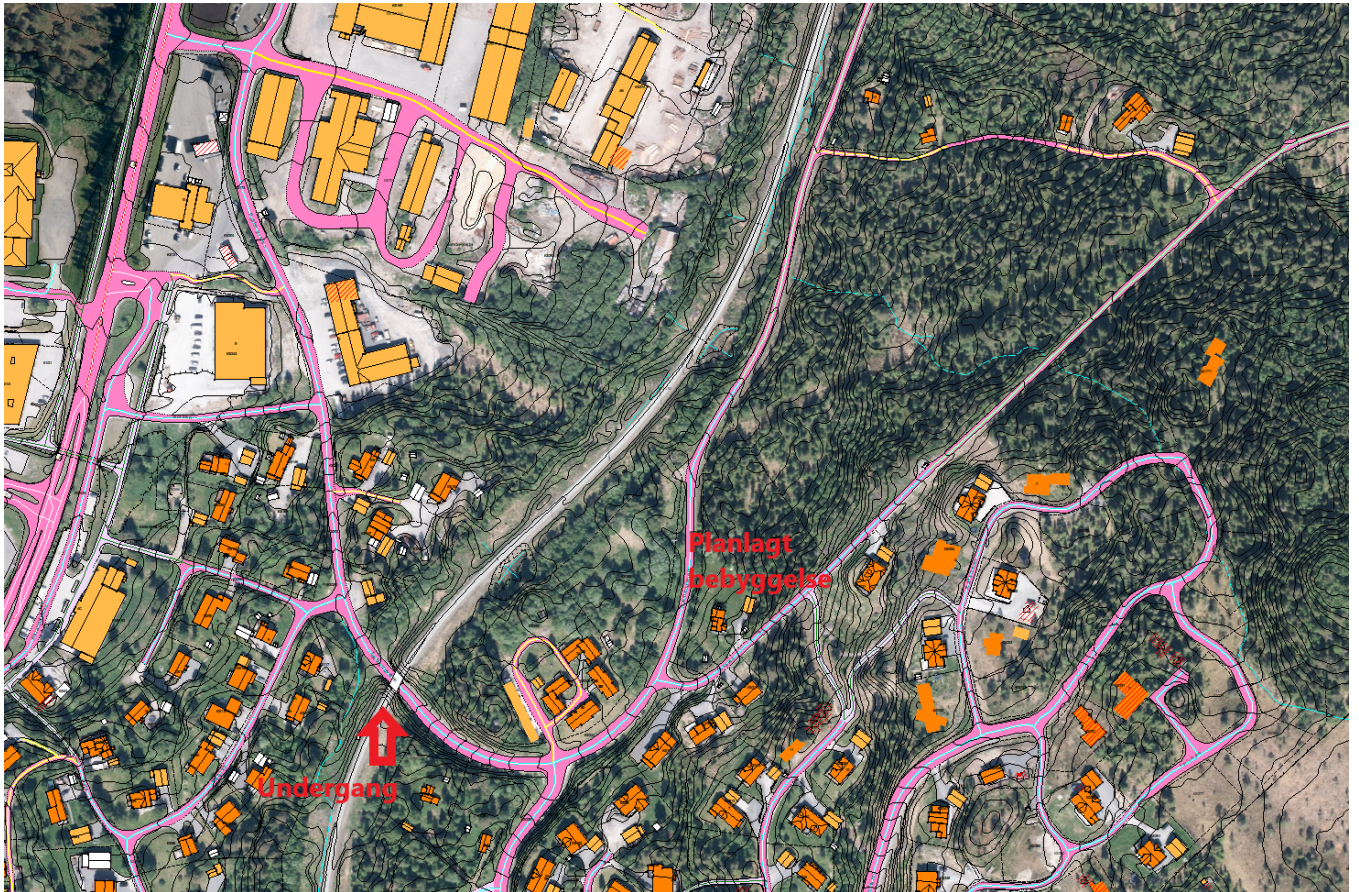
I bestemmelsene § 7.4 er det angitt at lekeplassen skal gjerdes inn før den tas i bruk Felles leke- og uteoppholdsareal skal være klargjort til bruk før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor planområdet. Det foreslås en presisering her om at lekeplassen skal være gjerdet inn før ferdigattest gis.

Fylkesmannen gir et faglig råd med bakgrunn i det innskjerpede jordvernet og forventningene i statlige planretningslinje for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging om at minimum antall boenheter bør økes til 12. Det er i planen angitt at arealet kan bebygges med minimum 9 enheter fordelt på 4 i BFS1, 3 i BSF2 og 2 i BSF3. Det er angitt at det skal bygges eneboliger eller tomannsboliger. Utbygger har gitt tilbakemelding på at det planlegges 9-12 enheter på eiendommen, og at et høyere minimumsantall tar bort muligheten for enkelte boligtyper. En da låser seg til ett segment av boligmarkedet. Utbygger tror at fleksibiliteten som 9-12 enheter gir er fordelaktig med tanke på boligfeltets plassering.

Området sør og øst for eiendommen består i hovedsak av eneboliger. Sørvest for eiendommen ligger «Trobo», som er småhusbebyggelse med 4-mannsboliger. Utnyttelsesgrad for denne eiendommen er 40 %, i likhet med planen for Åsveien 1. Utnyttelsesgrad er eller satt til 25 % i den gamle planen, og 30 % i Trondskogen del III. Utnyttelsen for eiendommen synes å samstemme godt med omliggende områder, og en velger å ikke øke minste antall boenheter.

Etter at planen har vært til høring er det valgt trase for Fv 700 gjennom Berkåk sentrum. Nordre alternativ for ble valgt, og en får da ikke effekten av sammenfallende støykilder. Det er dermed ikke aktuelt å gjøre en vurdering av om det skal settes 3 dB lavere grensenivå for støy fra overlappende støykilder. Det tas inn i bestemmelsene at støyforhold skal være tilfredsstillende i henhold til T-1442/2016 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, og at dersom det skal etableres støyfølsom arealbruk i gul støyzone må alle boenheter ha en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå i henhold til grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/2016.

Innsigelsen fra Bane Nor er fremmet fordi det potensielt er en fare for at personer kan krysse jernbanen for å komme til sentrum istedenfor å benytte undergangen i Træthaugveien. Dette er omtalt i ROS-analysen, og det er her sagt at det vil være en sannsynlighet for at personer vil kunne forsøke å krysse jernbanesporet i stedet for å gå til nærmeste undergang for å komme til sentrum.



Situasjonskart som viser planlagt bebyggelse og undergang

Planen legges frem med en rekkefølgebestemmelse som sier at nødvendige risikoreduserende tiltak for å unngå at gjennomføring av planen medfører økt fare for ulykker på jernbanen. Gjennomføringen av eventuelle sikringstiltak vil være utbyggers ansvar, og må avtales/gjennomføres i samarbeid med Bane Nor.