

Marion Eiendom AS

Planbeskrivelse

Detaljregulering BERKÅK PARK

Rennebu kommune

Planid: 5022-2017001



2019-02-07 Oppdragsnr.: 5181472

	07.02.2019	1. utkast til planbeskrivelse, sidemannskontroll	AB	PS	
Rev.	Dato:	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

1	Bakgrunn	5
1.1	Hensikten med planen	5
1.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	5
2	Planprosessen	6
2.1	Medvirkningsprosess og varsel om oppstart	6
3	Planstatus og rammebetingelse	7
3.1	Overordnede planer	7
3.1.1	Kommuneplanens arealdel	7
3.1.2	Reguleringsplan for Berkåk sentrum	8
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	9
4.1	Beliggenhet	9
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	10
4.3	Stedets karakter	12
4.4	Kulturminner og kulturmiljø	12
4.5	Trafikkforhold	12
4.6	Teknisk infrastruktur	12
4.7	Flom og rasfare	13
4.8	Støyforhold	13
4.9	Risiko og sårbarhet	13
5	Beskrivelse av planforslaget	14
5.1	Planlagt arealbruk	14
5.1.1	Reguleringsformål	14
5.2	Beskrivelse av tiltaket	14
5.3	Støyforhold	16
5.4	Miljøoppfølging	16
5.5	Kulturminner	16
6	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	17
6.1	Overordnede planer	17
6.2	Landskap	17
6.3	Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi	17
6.4	Forholdet til kravene i kapittel II i naturmangfoldloven	17
6.5	Trafikkforhold	18
6.6	Barns interesser.	18
6.7	Risiko og sårbarhet	18
6.8	konsekvensvurdering SAMLET	19
7	Varsling og innkomne innspill	20
7.1	Varsling	20
7.2	Merknader	20

Sammendrag

På vegne av Marion Eiendom AS fremmes herved privat detaljreguleringsplan for GID 63/50, 93, samt deler av GID 1006/25, GID 63/250, GID 63/56,60,62,72,113 i Rennebu kommune.

Planen har til hensikt å legge til rette for boligbygging i Berkåk sentrum.

Varsel om planoppstart har ikke avdekket forhold eller konflikter som skulle tilsi innsigelser til planen.

Planen er i samsvar med overordnet plan; kommuneplanens arealdel, som viser planområdet avsatt til sentrumsformål. Det er derfor ikke krav om konsekvensutredning.

Planforslaget er utarbeidet av Norconsult AS, avdeling Os.

Planforslaget inneholder følgende:

- Reguleringskart, datert 2019-02-07
- Reguleringsbestemmelser, datert 2019-02-07
- Planbeskrivelse, datert 2019-02-07
- ROS-analyse, datert 2019-02-07
- Støyvurdering, datert 2018-06-12
- Illustrasjoner, sit-plan/-snitt, datert 2017-03-16

Norconsult AS

Februar 2019

1 Bakgrunn

1.1 HENSIKTEN MED PLANEN

Hovedhensikten med planen er å legge til rette for boligbygging på den tidligere samvirkelagstomta, gnr 63, bnr 50 og 93 i Berkåk sentrum.

1.2 FORSLAGSSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD

Forslagsstiller: Marion Eiendom AS

Plankonsulent: Norconsult AS avd. Os

Eierforhold: Planen berører følgende eiendommer:

GID 63/50,93	Industriveien 1 AS
GID 1006/25	Statens vegvesen, Region Midt
GID 63/250	Rennebu kommune
GID 63/56,60,62,72,113	Coop Orkla Møre SA

2 Planprosessen

2.1 MEDVIRKNINGSPROSESS OG VARSEL OM OPPSTART

Politisk vedtak.

Kommunestyret vedtok møte 11.05.2017, sak 15/17, at eier av den tidligere Samvirkelagstomta kan starte utarbeidelse av reguleringsplan med den hensikt å bygge boliger på eiendommen.

Oppstartsmøte ble avholdt på Berkåk den 31.08.2017.

Til stede var Terje Daffinrud, Arne Meland, Eirik Rønningsgrind og Berit Sæteren fra Rennebu kommune, Stein Terje Tretli, Gunnar Halgunset og Atle Berg (regulant).

Noen punkter tatt opp i oppstartsmøtet:


- Kart og oppmåling: Oppmåling ikke nødvendig
- Teknisk drift: Finnes løsninger for å endre tilkoblingspunkter. Spørsmål om strømtilkobling må avklares med Kraftlaget. Dersom det blir behov for nettstasjon på tomten, så må det inntas i reguleringsplanen.
- Samfunnssikkerhet må redegjøres for, herunder beskrivelse av dreneringssystem og evt. forhold til ekstremnedbør.
- Berørt part: Det bør opprettes kontakt med Statens vegvesen.
- Oppstartvarsel: Annonseres inn i Opdalingen, Rennebunytt og på kommunens hjemmesider.
- Planen skal utarbeides i tråd med plan- og bygningsloven. Kart utarbeides etter kartforskriften.

Kunngjøring om oppstartet planarbeid

- Avisannonser i Rennebunytt fredag 21.12.2017 og i Opdalingen lørdag 06.12.2017
- Kunngjøringen ble annonsert på Rennebu kommunes hjemmesider.
- Det ble sendt ut varsel til eiere innen planområdet og av tilstøtende eiendommer iht. naboliste mottatt av Rennebu kommune.

Det er ikke avholdt ytterligere informasjonsmøter, da reguleringsplanen er en enkel plan i tråd med overordnet planverk. Det er heller ikke ytret ønske om ytterligere informasjon fra noen part, heller ikke framkommet opplysninger av en slik art at et informasjonsmøte ansees som ønskelig eller nødvendig.

Varsel om oppstart detaljregulering
BERKÅK PARK



I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varsles det med dette om oppstart av detaljreguleringsarbeid for "Berkåk park". Planområdet utgjør eiendommen 63/50,93; Samvirkelagstomta, samt deler av eiendommene 1006/25, 63/250 og 63/56,60,62,72,113 i Rennebu kommune. Hensikten med planarbeidet er en tilrettelegging for boligbebyggelse. Planarbeidet omfatter detaljregulering jfr. Pbl. § 12-3.

Informasjon om planarbeidet eller innspill som kan ha innvirkning på planarbeidet sendes til:

Arkitektene Berg og Østvang AS,
Brutippen 13, 2550 OS i Østerdalen
Alternativt: firmapost@arkitektene.no / 62 47 00 50.

Frist for innspill: 31.12.2017



14 | Rennebunytt

Varsel om oppstart detaljregulering
BERKÅK PARK



I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varsles det med dette om oppstart av detaljreguleringsarbeid for "Berkåk park". Planområdet utgjør eiendommen 63/50,93; Samvirkelagstomta, samt deler av eiendommene 1006/25, 63/250 og 63/56,60,62,72,113 i Rennebu kommune. Hensikten med planarbeidet er en tilrettelegging for boligbebyggelse. Planarbeidet omfatter detaljregulering jfr. Pbl. § 12-3.

Informasjon om planarbeidet eller innspill som kan ha innvirkning på planarbeidet sendes til:

Arkitektene Berg og Østvang AS,
Brutippen 13, 2550 OS i Østerdalen
Alternativt: firmapost@arkitektene.no / 62 47 00 50.

Frist for innspill: 31.12.2017



Annonsert i Rennebunytt og Opdalingen

3

Planstatus og rammebetingelse

3.1 OVERORDNEDE PLANER

3.1.1 *Kommuneplanens arealdel*

I kommuneplanens arealdel (2014) ligger planområdet innenfor «sentrumsformål», som er brukt langs eksisterende E6. Intensjonen med formålet er å «legge til rette for nye sentrumsnære boliger og økt aktivitet for eksisterende og framtidig næringsliv.»

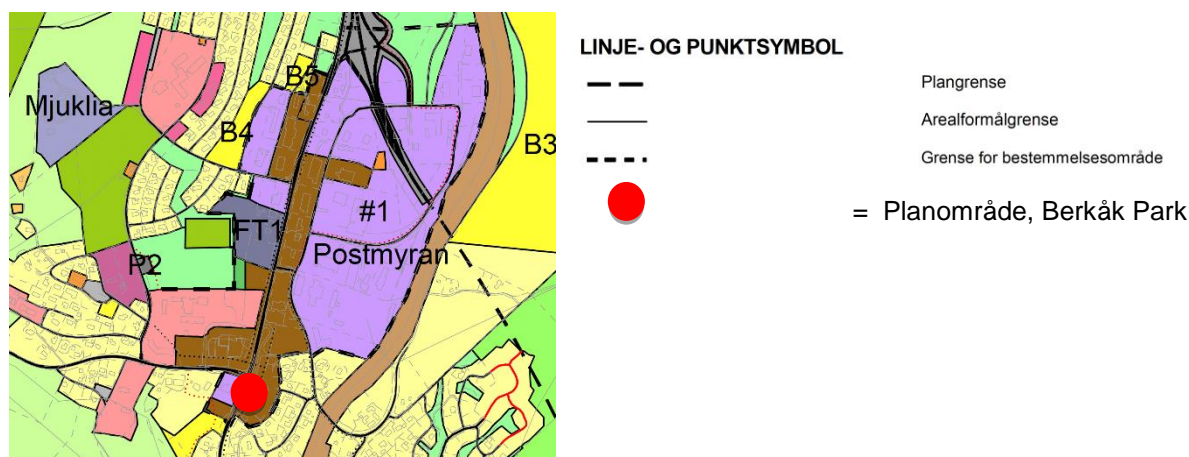
«For Berkåk sentrum er det lagt på et bestemmelsesområde som avgrenser et område hvor kommuneplanen skal gjelde foran reguleringsplanene». Planområdet for Berkåk Park ligger innenfor dette bestemmelsesområdet, noe som betyr at arealdelen gjelder foran reguleringsplanen fra 1982.

Sentrumsformålet innbefatter forretning, offentlig- / privat tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendig grønne (ute-)areal til bebyggelsen. Formålet er brukt både med tanke på å gi en fleksibilitet til videreutvikling av dagens næringsaktivitet og for framtidig planlegging.

I kommuneplanen stilles det krav om regulering av alle områder med bebyggelse og anleggsformål før det kan gis tillatelse til tiltak. «Reguleringsplanen skal inneholde plan for infrastruktur (vei, vann og avløp). Planen skal vise løsninger for myke trafikanter fram til tilfredsstillende, eksisterende infrastruktur.»

Det poengteres at «Ved planlegging av bebyggelse følsom for støy, eller i områder hvor det er grunn til å tro at arealet er støyutsatt, skal det gjøres en støyvurdering i forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplan.

Kommuneplanen angir ikke utnyttelsesgrad, det er kun vist til «prosent bebygd areal» (%BYA) som begrep i bestemmelsen punkt 3.2. Det er heller ikke gitt konkrete begrensninger av gesimshøyder og mønehøyder, eller minimumskrav for opparbeidelse av grøntareal, lekeareal og uteoppholdsareal.

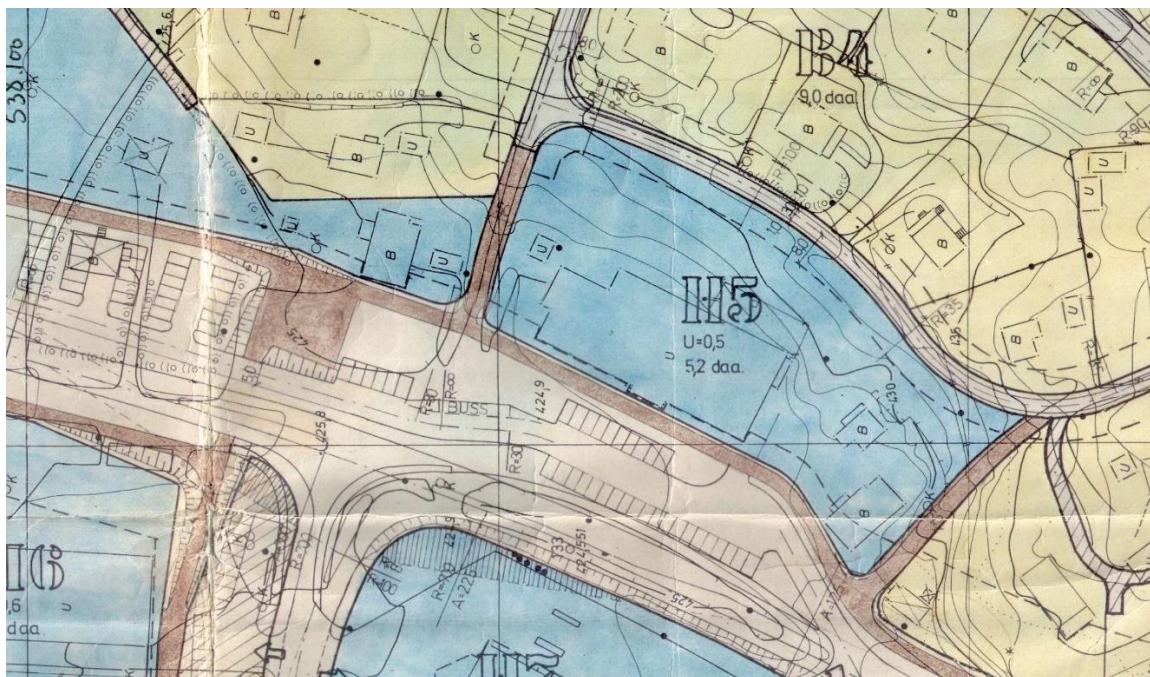


Kommuneplanens arealdel. Bestemmelses-området i sentrum, Berkåk Park markert

3.1.2 **Reguleringsplan for Berkåk sentrum**

Reguleringsplanen for Berkåk sentrum fra 1982 gjelder etter kommuneplanens arealdel (jfr. punkt 3.1.1). Den alderstyngede planen viser Samvirkelagstomta regulert til «Forretninger, kontor, mv.», med benevnelsen «H5». Utnyttelsesgrad er satt til $U=0,5$. Byggegrensen mot syd er satt lik vegg-linjen på dagens forretningsbygning (ca. 2,5 m fra formålsgrensen), ellers 4,0 m fra formålsgrensen. Mot nord er byggegrensen satt lik 8,0 m fra senterlinje veg (Dalgløtt). Mot øst og vest er det ikke lagt inn byggegrenser.

Kjørvegen Dalgløtt, som går nord for tomte, er regulert inn med 3,0 m kjørebane og 1,0 m sideareal, totalt 5,0 m bredde. Gang- og sykkelvegen på vestsida av tomte er regulert inn med en total bredde på 5,0 m. Mot syd ligger en 3,0 m bred gang- og sykkelveg langs tomte, med en 1,0 m «buffer» med «Trafikkområde; kjøreveg / parkering» mot eiendomsgrensen. Det resterende arealet ut til og med E6 er regulert til «Kjøreveg / parkering».



Plankartet (utsnitt) til reguleringsplanen Berkåk sentrum fra 1982

Bestemmelsene til denne reguleringsplanen oppgir i § 10 for alle «Områder for forretninger og kontor, områder for offentlig bebyggelse», som er gjeldende for Samvirkelagstomta, at «... bygningsrådet (bestemmer) gesims- og mønehøyde i hvert enkelt tilfelle.» («Fellesbestemmelsene» angir for øvrig bl.a. at «bebyggelsen skal være åpen med inntil 2 fulle etasjer...» (§3), at «takvinkelen skal være mellom 20 og 30 grader» (§4) og at «eksisterende vegetasjon bør søkes bevart i størst mulig utstrekning» (§6)).

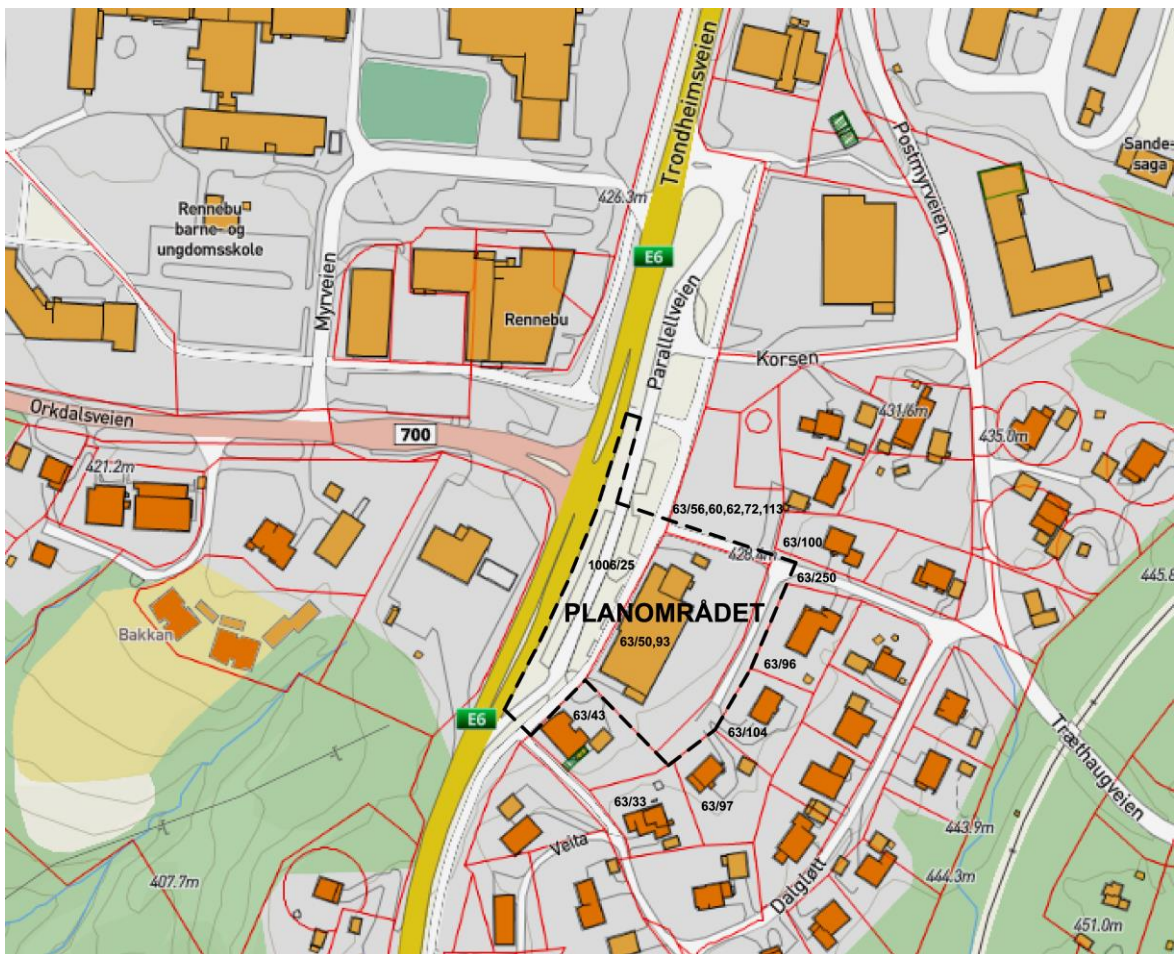
4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 BELIGGENHET

Planområdet omfatter den tidligere «Samvirkelagstomta», GID 63/50 og 93, i Berkåk sentrum, samt deler av naboeiendommene GID 1006/25, 63/250 og 63/56,60,62,72,113. Arealformålet i kommuneplanen for tomta er *sentrumsformål*.

Planområdet ligger midt i Berkåk sentrum, sørøst for krysset mellom E6 og FV700 mot Orkdal. Tomta er delvis flat og delvis vestvendt helning. I øst og sør grenser tomta mot et eksisterende boligområde, mens østre vegkant av E6 danner begrensningen mot vest. I nord er plangrensa lagt i nordre vegkant på den øst-vest-gående gangvegen.

Støyutredningen konkluderte med nødvendigheten av en støyskjerm mot E6. Vi har valgt å utvide planområde i et 6 meter smalt belte nordover langs E6, slik at hele støyskjermen inkluderes i planområdet.



Planområdet

4.2 DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK

På den vestre delen av Samvirkelagstomta, GID 63/50,93, ligger det i dag et forretningsbygg preget av ulike tilbygg og manglende vedlikehold. Den østre delen av tomta er en ubebyggt vestvendt skråning. Rett vest for Samvirkelagstomta løper en offentlig gang- og sykkelvei. Der ligger også parkeringsareal for den tidligere forretningen knyttet opp mot Parallellveien, som beskrivende nok løper parallelt med E6, fra avkjørsel fra denne i syd til krysset ved butikken Extra Berkåk.



Planområdet sett fra krysset mellom E6 og fv 700. (Foto: maps.google.com)

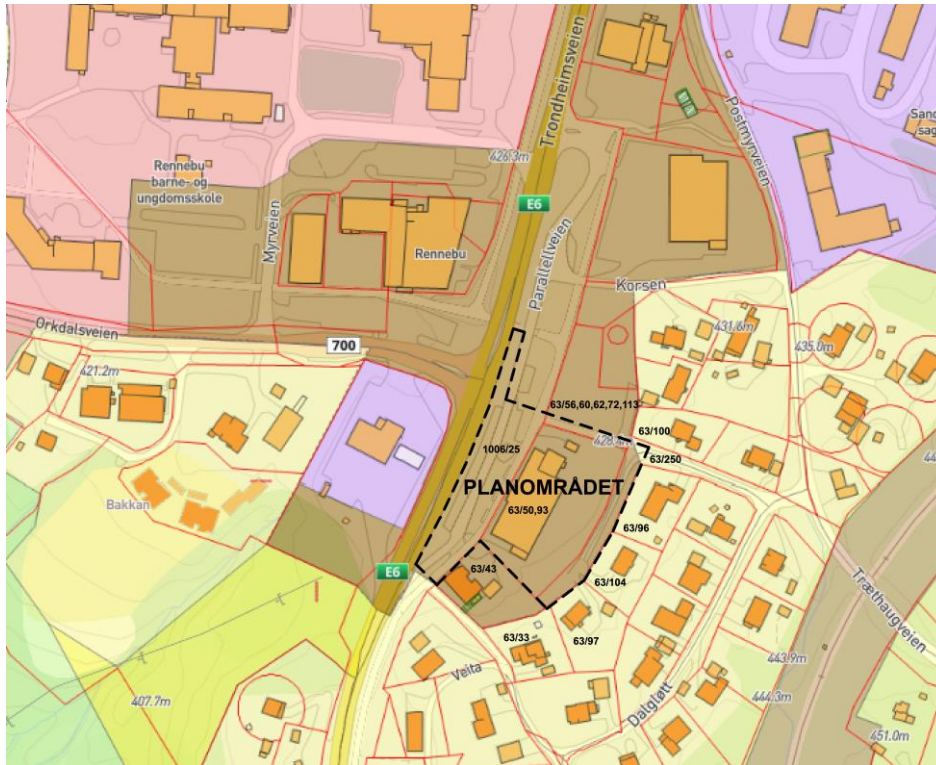


Planområdet til høyre, sett mot nord langs E6. (Foto: maps.google.com)



Planområdet til venstre, sett mot syd langs E6. (Foto: maps.google.com)

Samvirketomta er svært sentralt beliggende i Berkåk sentrum.



Planområdet vs. Kommuneplanens arealdel (brunt = sentrumsbebyggelse). (kommunekart.com)



Planområdet vist som ortofoto (kommunekart.com)

4.3 STEDETS KARAKTER

Dagens hovedkarakter for er en lavt utnyttet eiendom, dominert av den gamle forretningsbygningen mot vest. Den bakenforliggende skråningen er preget av plen/gressområde med enkelte, spredte løvtrær. Det bakenforliggende boligfeltet er knapt synlig fra E6 på sommerstid.

4.4 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen planområdet.

4.5 TRAFIKKFORHOLD

Planområdet avgrenses mot E6 i vest. Mot E6, og omfattet av reguleringsplanen ligger den kommunale veien Parallellveien med tilknyttet parkeringsareal og en offentlig gang- og sykkelvei.

Trafikkmengden langs **E6**: ÅDT ca. 5200 hvorav større kjøretøy utgjør 24 % (iht. Vegvesenets vegdatabank). Fartsgrensen er 50 km/t. Vegstrekningen har en planfri krysning for fotgjengere (undergang) rett nord for krysset mellom E6 og Fv700. På sikt forutsettes en flytting av E6 slik at støy- og støvproblemene for planområdet vil bli vesentlig forbedret, men nøyaktig trasé og tidspunkt er ennå ikke fastlagt i norsk transportplan (NTP).

Det foreligger ingen trafikkdata for den kommunale vegen **Parallellvegen**, men den antas å være beskjeden forbi planområdet. Denne har en avkjørsel fra E6 for nordgående trafikk i syd og går parallelt med E6 fram til av- og påkjørsel 150 m nord for Samvirkelagstomta. En busstopp for nordgående trafikk ligger langs Parallellveien rett nord for Samvirkelagstomta.



VA-kart over området (Rennebu kommune)

4.6 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Området er godt tilrettelagt med tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg innen planområdet (øst for krysset mellom E6 og FV700.) Følgende dimensjoner er angitt; OV800, SP200, VL160.

Overvannssituasjonen medfører en forbedring fra dagens situasjon, da prosentandel bebygd areal vil reduseres fra ca. 1100 m² til ca. 900 m² med den nye utbyggingen. Grønne flater vil derved øke i ny situasjon.



Den nye boligbebyggelsen på Samvirkelagstomta kan forsynes fra den eksisterende nettstasjonen som er plassert i krysset mellom Dalgjøtt og Træthaugveien, ca. 100 meter øst for planområdet. Om ikke nettstasjonen ikke skulle være godt nok dimensjonert, oppgir Trønder-energi at den vil kunne byttes til en større på dagens plassering.

Aktuell nettstasjon m. kapasitet (Trønderenergi)

4.7 FLOM OG RASFARE

Det er ingen vassdrag som berører området. Området er ikke klassifisert som aktsomhetsområde verken for flom eller skred iht. NVEs og GeoNorges databaser. Området ansees derfor uten flom- og rasfare.

4.8 STØYFORHOLD

Aktuelle støykilder i planområdet og dets nærhet er i hovedsak begrenset til dagens E6. Denne ligger på vestsiden av planområdet.

E6 er vedtatt omlagt til en annen trasé gjennom Berkåk, noe som vil gi betydelig redusert støy for Berkåk park. Dette er imidlertid litt fram i tid, noe som gjør at en er nødt til å forholde seg til dagens støysituasjon.



Støyvarselkart Rennebu sør, Statens vegvesen

Det er derfor utarbeidet støyrapport for området basert på dagens situasjon, med hensyn til fremtidig trafikkvekst (10-20 år fram i tid). På denne bakgrunn viser rapporten at flere boenheter mangler en «stille side» og at støynivået overskrider støyforskriftens grenseverdi til støy Lden < 55 dB for private- og felles uteområder. Støynivået for lekeplassen overstiger også nedre grenseverdi og må skjermes.

4.9 RISIKO OG SÅRBARHET

Se egen ROS-analyse. Rapporten avslører ingen hendelser som kommer i rød sone.

5 Beskrivelse av planforslaget

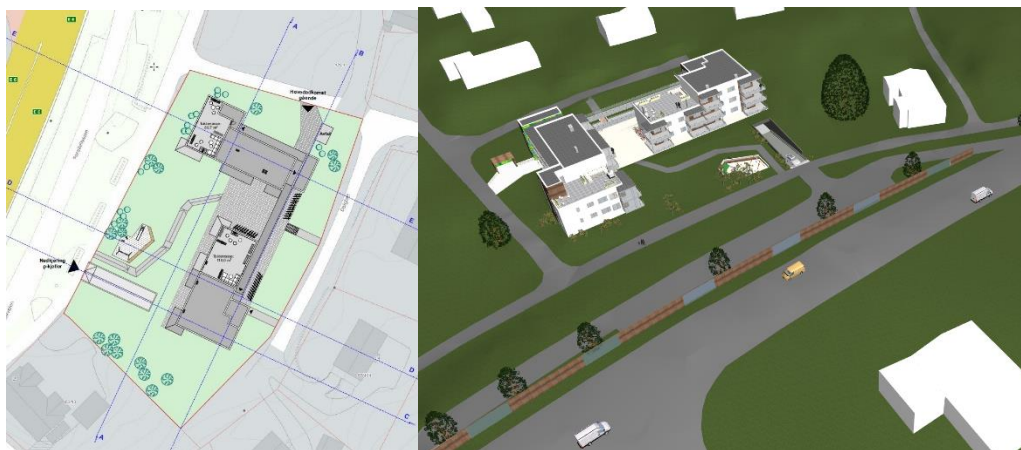
5.1 PLANLAGT AREALBRUK

5.1.1 Reguleringsformål

- Bebyggelse og anlegg:
 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1), inkl. tilliggende formål som renovasjon, lekeplass.
 - Boligbebyggelse (B1), del av kommunal eiendom, aktuell for fradeling som tilleggstomt til nabo.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Kjørveg (V1-2), Gang/sykkelveg (GS1), Annen veggrunn - grøntareal (AV1) og Parkering (P1-2)

5.2 BESKRIVELSE AV TILTAKET

Utgangspunktet for planarbeidet er en utvikling av eiendommen 63/50, 93 «Samvirkelagstomt» fra forretningseiendom til en sentrumsnær boligeiendom. Tiltaket vil bidra til en positiv sentrumsutvikling og fortetting av Berkåk. Det legges til rette for 21 nye leiligheter oppdelt i to bygningskropper med to til tre-etasjers høyde og underliggende garasjekjeller.



Situasjonsplan og fugleperspektiv av planlagt bebyggelse

Samvirkelagstomt er ca. 3,7 daa stor. Dagens bebyggelse på eiendommen utgjør ca. 1100 m², dvs. 30% bebygd areal (BYA). Reguleringsplanen tillater en like høy bebyggelsesgrad, selv om det nye boligprosjektet kun har et beregnet bebygd areal på 900 m². Tomtas utnyttelse, terrengtilpasning og støytiltak (når støyrapport foreligger.)

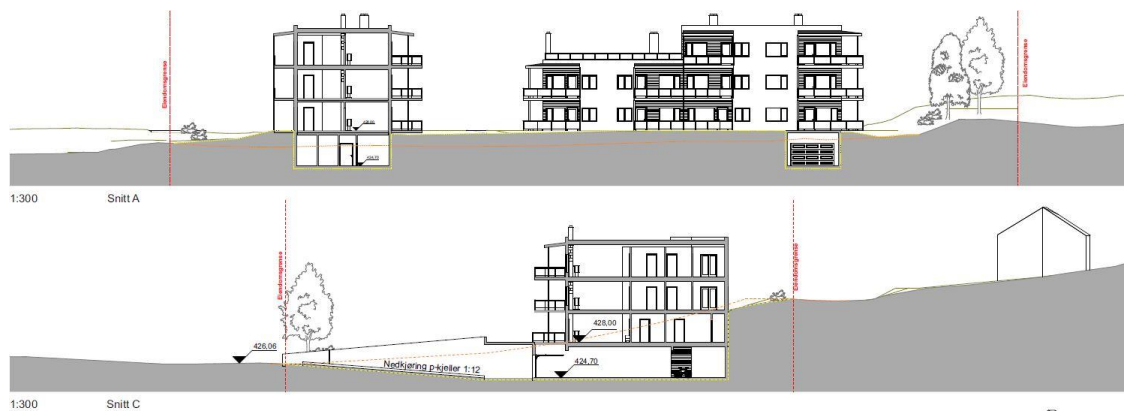
Den nye bebyggelsen trekkes høyere opp på tomte enn dagens bebyggelse. Dette sikrer en god terrengtilpasning og åpner opp for et felles, solvendt uteoppholdsareal og lekeplass mot sydvest.

Kjøreadkomst til garasjekjeller skjer fra Parallellvegen, mens gang- og sykkeladkomst blir inn fra det kommunale gang- og sykkelvegnettet i eiendomsgrensen mot nord- og vestside.

Avfallsbod er planlagt ved gangadkomsten fra nord, med kort henteavstand fra krysset mellom den kommunale gang- og sykkelvegen og Dalgløtt.



Perspektiv fra vest, sett fra Parallellveien



Terrengsnitt på langs (A) og tvers (C) av tomta



Anlegget med anbefalt dimensjonert støyskjerm sett fra krysset E6 – Fv700.

5.3 STØYFORHOLD

Jfr. pkt. 4.8 er det behov for tiltak for å sikre gode støyforhold. Ved å legge en 130 m lang og 3 m høy støyskjerm mellom E6 og parallell-vegen, i tillegg til mindre skjermingstiltak på enkelte av balkongene, oppnår alle boligene både tilgang til en «stille side» og utendørs oppholdsareal med akseptable støynivå. Med støyskjermen innfris også kravene til støynivå på lekeplassen.

Statens vegvesen er positive til at en støyskjerm som skissert bygges på deres eiendom, forutsatt at de ikke får ansvaret for bygging, eierskap eller vedlikehold (E-post av 23.08.2018). De anbefaler fokus på estetikken på støyskjermen, og anbefaler en løsning med mye bruk av glass og hvor støyskjermen evt. også kan reduseres i høyden når støyforholdene bedres ved omlegging av E6.

5.4 MILJØOPPFØLGING

Etablering av boligområde vil ikke føre til negative miljømessige konsekvenser. Det er ikke registrert viltbiotoper eller planter av verneverdig karakter som blir påvirket av tiltaket.

Planområdets lokalisering nær skole og aktivitetstilbud, samt nærhet til kollektivtransporttilbud gjør at hele tiltaket vil ha en positiv miljøprofil.

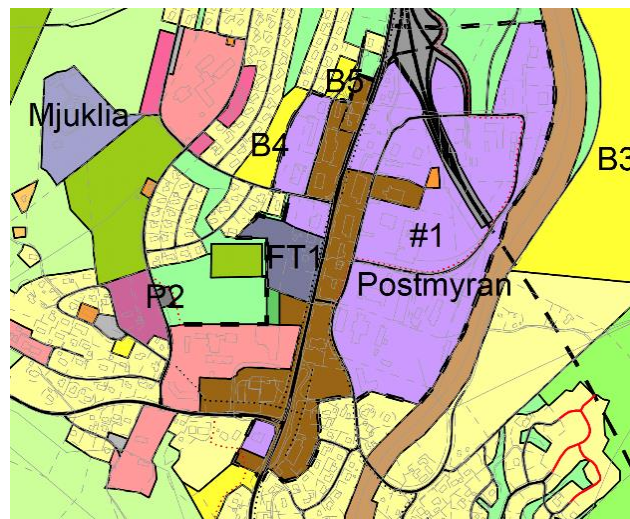
5.5 KULTURMINNER

Ingen kulturminner ligger innenfor planområdet.

6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

6.1 OVERORDNEDE PLANER

Fremlagt plan er i samsvar med overordnet plan som er kommuneplanens arealdel (2014), som har det gjeldende planområdet avsatt til sentrumsformål.



6.2 LANDSKAP

Samvirkelagstomta får en høyere utnyttelse ved det nye tiltaket, noe som gir en ønsket fortetting av Berkåk sentrum. Bebyggelsen tilpasser seg tomt og omgivelser ved en oppdeling av bygningsmassen i to bygningskropper og ved å variere høyden i dels i to og tre etasjer. Det grønne preget opprettholdes med vestvendte uteoppholdsarealer.

Kommuneplanens arealdel (utsnitt)

6.3 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ, EV. VERNEVERDI

Det er ingen registrerte kulturminner i området.

6.4 FORHOLDET TIL KRAVENE I KAPITTEL II I NATURMANGFOLDLOVEN

Vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8 - 12

I henhold til naturmangfoldlovens § 8 skal kunnskapsgrunnlaget av naturmangfold og naturverdier baseres på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypens utbredelse og økologisk tilstand.

Det foreligger ingen registreringer fra de tilgjengelige databasene, artsdatabanken og naturbasen i og i nærheten av planområdet. Registrerte arealinformasjoner er hentet ut fra NIBIOs Kilden.

Artsdatabasen har ingen registreringer i planområdet eller i dets nærhet.

Det vurderes som usannsynlig at det finnes naturverdier på det aktuelle arealet som ikke er kjent.

Kunnskapsgrunnlaget anses derfor som tilstrekkelig, jf. § 8 i naturmangfoldloven

Føre-var prinsippet etter § 9 kommer til anvendelse i de tilfellene der en avgjørelse blir fattet uten tilstrekkelig kunnskap om hvilken innvirkning den vil ha på naturmiljøet. I slike tilfeller skal det tas sikte på å unngå mulig *vesentlig* skade på naturmangfoldet.

Ettersom den foreslåtte reguleringsplan er vurdert til ikke å påvirke viktige naturtyper eller arter *vesentlig*, og kunnskapsgrunnlaget er vurdert som godt nok, synes ikke føre-var prinsippet relevant i forhold til den videre håndteringen av reguleringsplanforslaget.

Etter ordlyden i § 10 skal den planlagte bruken av området vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for. En kjenner ikke til annen vesentlig belastning som må ses i sammenheng med det foreslåtte tiltaket.

I henhold til § 11 blir tiltakshaver belastet med de kostnadene en eventuell miljøforringelse fører med seg. Denne forutsetningen kommer til nytte dersom tiltak i henhold til reguleringsplanforslaget vil medføre skade på naturmangfoldet. Der det ikke er forventet skade, er tiltak mindre aktuelt. Det er ikke antatt at planlagte tiltak i henhold til denne planen fører til vesentlig skade i dag eller vil gjøre det fremover.

Formålet med § 12 er å ta sikte på å unngå eller avgrense skader på naturmangfoldet. Dette skal man gjøre gjennom å ta utgangspunkt i slik teknikk og lokalisering som, ut i fra vurderingen av de andre prinsippene, både tar hensyn til naturen og til samfunnsøkonomiske prinsipper. En vurderer § 12 som hensyntatt ved forslag av tiltak som går fram av dette reguleringsplanforslaget.

Planforslaget skal ivareta naturvernverdiene i området. Forhold knyttet til Naturmangfoldlovens §§8-12 er vurdert. Krav til kompetanse og kunnskapsgrunnlag er vurdert.

Naturbase og artsdatabanken er sjekket ut.

Føre-var prinsippet er vurdert og vurdert oppfylt.

Kostnader med miljøforringelse er vurdert og anses som ikke relevant.

6.5 TRAFIKKFORHOLD

Adkomsten for gående og syklende til Samvirkelagstomta opprettholdes med tilknytningen til det gode, eksisterende gang- og sykkelvegnettet i Berkåk sentrum med bl.a. planfri kryssing av E6. Kjøreadkomst skjer via Parallellveien med nedkjøring til parkeringskjeller under de nye leilighetene. I forhold til dagens situasjon vil trafikkmengden øke noe, men neppe utgjøre den samme trafikkbelastningen som da det var forretningsdrift på eiendommen med kundeparkering i direkte tilknytning til Parallellveien.

Den nye innkjøringen til parkeringskjelleren vil krysse gang- og sykkelvegen. Det vil bli etablert et så sikkert krysningsfelt som mulig. Endelig utforming skjer i samarbeide med vegvesenet.

6.6 BARNES INTERESSER.

Det er lagt vekt på å sikre barns interesser i planen. Hovedtrekket i planen er at det internt i boligområdet legges opp til et godt, vestvendt lekeområde for barn. Hele planområdet ligger i gangavstand til barnehage, skole og fritidsaktiviteter, tilrettelagt med trafikksikker gangveg.

Det vestvendte uteoppholdsarealet vil bli et samlingsområde for alle generasjoner.

6.7 RISIKO OG SÅRBARHET

Viser til egen rapport.

6.8 KONSEKVENSVURDERING SAMLET

Planforslaget gir ingen vesentlige virkninger eller negative konsekvenser for området sett opp mot den gjeldende kommuneplanens arealdel. Området har stor verdi som fortetningsområde for boligbebyggelse i Berkåk sentrum.

Planforslaget vil ivareta landskapspreget i hovedtrekk og gi tilstrekkelig med grøntareal i området.

En boligutbygging på Samvirkelagstomta vil være gunstig for miljøet med sin nærhet til sentrumsfunksjoner som barnehage, skole- og fritidsaktiviteter og derigjennom redusert behov for transport og bilkjøring.

7 Varsling og innkomne innspill

7.1 VARSLING

Følgende varsling om planoppstart er foretatt.

- Planoppstart annonsert i Rennebunytt 21.12.2017 og i Opdalingen 06.12.2017.
- Kunngjøringen ble samtidig annonsert på Rennebu kommunes hjemmesider.
- Regionale myndigheter som er varslet iht. kontaktliste fra Rennebu kommune:
 - Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
 - Sør-Trøndelag Fylkeskommune
 - Trøndelag Brann- og Redningstjeneste
 - NVE
 - Statens Vegvesen, Region Midt, postboks 2525, 6404 Molde
 - Bane NOR
 - Sametinget
 - Mattilsynet Region Midt
 - Kraftlaget
- Naboer / grunneiere som er varslet:
 - Iht. naboliste fra Rennebu kommune

7.2 MERKNADER

Innspill til det oppstartede planarbeidet

1. Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, 18.12.2017,

Minner om følgende:

- Tilrettelegging for brann- og redningstjenesten, hensiktsmessig plassering av brannkummer, ivaretagelse av slokkevannskapitet (eks. Kapasitet ved automatisk sprinkleranlegg). Forutsetninger må være avklart i henhold til krav i lover og forskrifter, og byggeteknisk forskrift med veiledning.
- Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS disponerer ikke maskinelt høyderedskap i Rennebu kommune.
- Må hensyntas at Rennebu kommune har innkallingsmannskap/hjemmevakt
- Forskriftsmessig innsatstid for ulike bygninger.
- Avstand mellom bygninger minimum 8 meter med mindre det er gjort andre tiltak for å hindre brannspredning.
- Kjeller utenfor bygningskropp må vies oppmerksomhet og f.eks. tåle belastning av utrykningskjøretøy. Etablering av brannvannskummer.
- Ladning, plassering av gjenstander og utstyr i rømningsveier ikke tillatt.
- Ved evt. ladning av el-biler må brannsikkerheten ivaretas.

- Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller. Anbefales derfor ikke parkering av gassdrevne biler i parkeringskjeller.
- Det må sikres radiokommunikasjon for brann- og redningstjenesten i byggverk der det kan bli behov for røykdykking.
- Det må foretas en risikovurdering ved eventuell lagring og bruk av farlige stoff.

Kommentar: Utbygging på tomta vil forholde seg til gjeldende lover og forskrifter. Opplysninger tas til etterretning. Retningslinjer for brannvern for bebyggelse forutsettes ivaretatt i byggesak.

2. Statens vegvesen, 21.12.2017

- Planbeskrivelsen må gjøre rede for atkomst til området, trafikkøkning som følge av ny bebyggelse, parkeringsløsninger for bil og sykkel, renovasjonsløsninger, trygg skoleveg, trafikksikkerhet knyttet til nærliggende gang og -sykkelvegnett. Kollektivtilgjengelighet må også gjøres rede for. Må vedlegges illustrasjonsplan av prinsipielle løsninger
- Hensyn ved kjøring til eiendommen – sikres frisikt i avkjørsler og evt. innkjøring til parkeringskjellere. Trafikksikkerhet - rygging må unngås - ved henting av avfall. Må gis reguleringsbestemmelser for prinsipper om universell utforming.
- Legges til rette for gående og syklende. Bør etableres minst 2 sykkelparkeringsplasser inndørs per boenhet
- Lek- og uteoppholdsareal skjermet fra trafikkfarlige situasjoner, støy og støv. Gode gangforbindelser og snarveier.

Kommentar: Opplysninger tas til etterretning.

3. Mattilsynet, 14.12.2017

- Tiltaket vil ikke ha negativ innvirkning på eksisterende registrerte drikkevannskilder eller tilsgisområder.
- Forventer at reguleringsplanen inneholder VA-plan og at boligene tilknyttes offentlig vannforsyning – viser til «Nasjonale mål for vann og helse»
- Forventer at tilkobling i byggefasen skjer i samråd med vannverkseier, Rennebu kommune, og etter VA-norm
- Evt. konflikt avklares med vannverkseier
- Viser til «Forskrift om vannforsyning og drikkevann»

Kommentar: Opplysninger tas til etterretning. Det går kommunalt ledningsnett for vann og avløp gjennom området, som bebyggelse skal tilkobles.

4. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, 18.12.2017

- Miljøvern og Landbruk og bygdeutvikling: Etablering av boliger i sentrum er samsvar med målsettingene for statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging: «...utbyggingsmønster bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer»

Det bør fokuseres på å legge til rette for gående og syklende.

I og med at tomta er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel, bør det vurderes om andre formål bør tas inn i planen. Det bør legges opp til en effektiv arealbruk, med bestemmelser som sikrer en minimum utnyttelse av tomta, herunder minimum antall boenheter.

Parkering bør hovedsaklig legges i parkeringskjeller, med anbefaling om et minimumskrav til både el-andel på parkeringsplasser og at el-anlegget dimensjoneres for enkel oppgradering

til høyere andel el-biler med ladebehov. Det bør sikres tilstrekkelig sykkelparkering, samt plass til sykkelvogner og transportsykler, med fordel innendørs.

- **Miljøvern:**

Støy: Planområdet ligger innenfor rød og gul støysone. Miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016) skal benyttes ved utarbeiding av arealplaner. Det skal gjennomføres støyberegninger for planområdet. Ved høring må det foreligge dokumentasjon som viser at det kan oppnås tilfredsstillende støyforhold, både innendørs og utendørs. Det må redegjøres for nødvendige støyreducerende tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold. Uterom bør plasseres på stille side og alle boenheter må ha tilgang til stille side. Bestemmelsene må utformes slik at støygrenser for inne- og uterom er klart definert.

Lokal luftkvalitet: Det må gjøres en vurdering av luftkvaliteten i området. Eventuelle nødvendige avbøtende tiltak må sikres gjennom bestemmelsene.

Bygge- og anleggsfasen: Viktig å sikre gode boforhold for eksisterende bebyggelse i bygge- og anleggsperioden. Det bes om at grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 4 i T-1442/2016 legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen.

- **Samfunnssikkerhet:** Det forutsettes utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med PBL § 4-3. Denne skal legges ved saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.
- **Sosial og helse:** Relevante folkehelse tema må vurderes og ivaretas. Tema som bør beskrives: støy, luftkvalitet/støv, trafikksikkerhet, sosiale møteplasser, områder for idrettslig aktivitet og rekreasjon. Utforming av planområdet mht. sol/lysforhold, også med tanke på naboer.
- **Barn og unge:** må avsettes tilstrekkelig areal til lekeområder, herunder nærlekeplasser for de minste. Bør tas inn i bestemmelsene.
- **Universell utforming:** Skal ivaretas i planleggingen. (Uttalelser fra fylkeskommunen.)
- **Videre arbeid:** Overnevnte forhold er veiledende uttalelser basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartvarselet. Endelig uttalelse kommer når planen sendes på høring.

Kommentar: Fylkesmannens merknader tas til etterretning og følges opp i det videre planarbeidet.

5. Sør-Trøndelag fylkeskommune, 14.12.2017

- Prinsipper om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak.
- Hensynet til barn og unges interesser er viktig: Arealer skal være egnet og stort nok for variert lek og opphold, samt sikret mot støy og fare. Skoleveg.
- Kulturminner: Ingen registrerte fredede kulturminner. Vurderer det til liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike.

Kommentar: Fylkeskommunens merknader tas til etterretning og følges opp i det videre planarbeidet.

6. Bane NOR, 19.12.2017

- Berører ikke jernbanens interesser og har derfor ingen merknader

7. Sametinget, 22.12.2017

- Minner om at samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda, og ber om at det i

reguleringsbestemmelsene trekkes inn en spesifisert tekst vedr. kulturminner og aktsomhetsansvar.

Kommentar: Sametingets merknader tas til etterretning og følges opp i det videre planarbeidet.