



Saksnummer      Møtedato      Utvalg  
Utvalg for miljø, teknikk og landbruk

## **2017001 Detaljreguleringsplan Berkåk park**

### **Innstilling**

I henhold til Plan og bygningslovens § 12-10 og 11 legges reguleringsplan for Berkåk Park ut til høring/offentlig ettersyn med følgende endringer:

1. Bestemmelsen punkt 1.1 og 1.2: «Byggemelding» endres til «søknad om tiltak».
2. I punkt 4.2 tas inn at støyskjerm skal ferdigstilles før brukstillatelse blir gitt. «Ferdigattest» endres til «brukstillatelse»

### **Vedlegg**

- 2      **Planbeskrivelse Berkåk park**
- 3      **Bestemmelser Berkåk park**
- 4      **Plankart Rpl5022\_2017001\_20190207**
- 5      **III-01 Situasjonsplan**
- 6      **III-02 Situasjonssnitt**

### **Bakgrunn for saken**

Det søkes om å regulere den tidligere Samvirkelagstomta til boligformål.

Det ble avholdt oppstartsmøte 31.08.17, og oppstart av planarbeidet ble kunngjort 21.12.17. Innen frist for innspill utløp var det kommet inn 7 innspill. Disse refereres under, med regulantens kommentarer.

#### **1. Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, 18.12.2017,**

Minner om følgende:

- Tilrettelegging for brann- og redningstjenesten, hensiktsmessig plassering av brannkummer, ivaretagelse av slukkevannskapasitet (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 tomte 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, trafikkikkerhet knyttet til nærliggende gang og -sykkelvegnett. Kollektivtilgjengelighet må også gjøres rede for. Må vedlegges illustrasjonsplan av prinsipielle løsninger
- Hensyn ved kjøring til eiendommen – sikres friskt i avkjørsler og evt. innkjøring til parkeringskjellere. Trafikkikkerhet - 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 innendørs 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 tilsigsområder.
- 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 sykkelvogn 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. Eventuelt nødvendige avbøtende tiltak må sikres gjennom bestemmelsene.

Bygge- og anleggsfasen: Viktig å sikre gode boforhold for eksisterende bebyggelse i byggeog 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.

- Samfunnsikkerhet: 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.

### Vurdering

Det søkes om å regulere den gamle Samvirkelagstomta til boligformål. Tomta ligger innenfor bestemmelsesområdet for Berkåk sentrum. I dette området gjelder kommuneplanens arealdel foran vedtatte reguleringsplaner.

I kommuneplanens arealdel er planområdet betegnet som Sentrumsformål. Sentrumsformålet innbefatter forretning, offentlig- og privat tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendige grønne (ute-) areal til bebyggelsen. Planforslaget er i henhold til kommuneplanens arealdel.

Det hefter noe usikkerhet til om planen kan gjennomføres som foreslått. Reguleringsplan for ny E6 fra Ulsberg til Vindåsliene er ute til høring, med tilhørende kryssløsning for tilkobling av Fv700 til ny E6. Det er lagt inn to mulige kryssløsninger, og planområdet for Berkåk park kommer i konflikt om alternativet lengst sør velges. Støyforholdene vil endres når E6 flyttes. Planområdet omfatter arealer (parkering og støyskjerming) som regulanten selv ikke eier. Disponering av disse vil være betinget av avtale med grunneier. Parkeringsplassene som forutsettes benyttet ligger på grunn eid av Statens vegvesen, men er opparbeidet og brøytes av Rennebu kommune. Gangfeltet brøytes av Statens vegvesen.

En gjennomgang med teknisk drift viser at det må settes ned egen pumpestasjon til avløp og det gjøres oppmerksom på at det ikke er kapasitet til å levere vann til sprinkling av bygget. Dette må evt. løses med eget reservoar. Det er VA-ledninger i området som må tas hensyn til.

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.