



Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
24/19	23.04.2024	Utvalg for bygg- og arealplansaker

280/98 - Forslag til detaljreguleringsplan for Aunevegen 57 - 1. gangs behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 å sende Forslag til detaljreguleringsplan for Aunevegen 57 på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 1 Plankart 12.04.24
- 2 Planbestemmelser 12.04.24
- 3 Planbeskrivelse 12.04.24
- 4 ROS-analyse 09.04.24
- 5 VA-plan 10.04.24
- 6 Veiplan
- 7 Støyutredning 30.11.18
- 8 Referat fra oppstartsmøte

Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 19/2024 i møte 23.04.2024:

Behandling

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

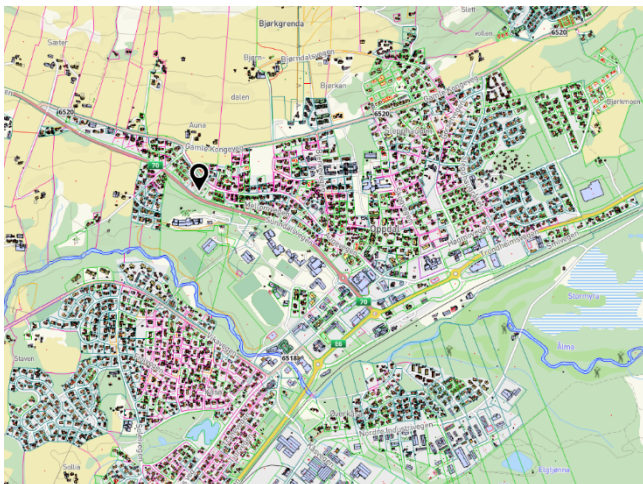
Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 å sende Forslag til detaljreguleringsplan for Aunevegen 57 på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Sammendrag:

Saken gjelder førstegangsbehandling av innsendt planforslag for Aunevegen 57. Planforslaget legger til rette for utbygging av 3 eneboliger på tomta med muligheter for utleiedel. Kommunedirektøren tilrår at planforslaget legges ut til offentlig høring og ettersyn.

Saksopplysninger:

Oppdal kommune har den 22.02.24 mottatt forslag til detaljreguleringsplan for Aunevegen 57 fra planlegger Bjørn Lian v/Ingeniør Jorleif Lian AS. Planen omfatter gnr/bnr 280/98, hvor Ranja Toftaker og Torkell Myran er grunneiere. De er selv forslagsstillere for planen. Planen berører i tillegg eiendommene 280/154 og 280/135. Oppstartsmøte ble avholdt den 05.05.23. Her ble premissene for videre planarbeid gjennomgått, herunder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.



Figur 1: Markør viser planområdets plassering.

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av tre eneboliger med eventuelle utleiemuligheter på Aunevegen 57. Gjeldende plan for området er en nyere reguleringsplan som ble vedtatt i 2019, med samme navn som omsøkte plan (planID 2017014). I planen er eiendommen regulert for leilighetsbebyggelse. Planområdet er ca. 2,4 da og ligger nordvest i Oppdal sentrum, nord for Oppdal videregående skole og mellom RV70 og Aunevegen. Adkomst til området er fra Aunevegen. Bebyggelsen skal kobles til kommunalt vann og avløpsnett. Eiendommen er i dag bebygget med en enebolig. Dette bygget forutsettes revet. De tre nye tomtene vil være omtrent 600 m² hver. B1 blir noe større enn de to andre.

Innspill:

Innspill i forbindelse med planoppstart ligger i planbeskrivelsen s. 43-47.

Innspillene oppsummeres i det følgende:

Statsforvalteren i Trøndelag er kritiske til at utnyttningen reduseres og oppfordrer til en høy arealutnyttelse. Videre går de inn på temaer som støy og luftforurensning, naturmangfold, klimagassutslipp, overvann, fremmede arter, trygg skoleveg, skjerming av lekeområder, solforhold, hensyn til eksisterende bebyggelse i bygge- og anleggsfasen og krav til ROS-analysen. I tillegg mener Statsforvalteren at det bør etableres gangsti fra planområdet og bort til undergang vest for planområdet, for å redusere sannsynligheten for trafikkfarlige kryssinger av RV70.

Trøndelag fylkeskommune påpeker at planforslaget går mot nasjonale anbefalinger, ettersom at det planlegges for en lavere tetthet enn i gjeldende reguleringsplan. Dette kan medføre innsigelse. Videre oppfordres det til at uteområder, snarveier og andre interesser for barn og unge kartlegges tidlig og ivaretas gjennom planprosessen.

Statens vegvesen forventer at det legges til rette for myke trafikanter i tråd med prinsippene for universell utforming. Adkomst for renovasjons- og utrykningskjøretøy må også hensyntas. Videre må det lages nye støyanalyser som følge av økt trafikk.

Mattilsynet skriver at det bør utarbeides en helhetlig plan for drikkevann, avløp og overvann, og krav til løsning for slokkevann må avklares. De påpeker at reguleringsbestemmelser om utbyggings- og påkoblingsplikt må inn i rekkefølgebestemmelsene.

Sametinget ønsker at det tas inn en planbestemmelse om kulturminner og aktsomhetsplikten som viser til kulturminneloven § 8 annet ledd.

Trøndelag brann- og redningstjeneste påpeker at det må tilrettelegges for rednings- og slokkeinnsats. Videre må solcelleanlegg monteres i henhold til NEK400. De påpeker også at brannfarlig gass ikke må lagres i kjellere og/eller loft.

Tensio skriver at prosjektet kan forsynes med strøm via lanspentforsyning i jordkabel fra bestående nett.

Fra privatpersoner er følgende innspill innkommet:

Ingrid Mellem (eier av gnr/bnr 280/135) ønsker papirversjon av planene, og avventer endelig planforslag.

Øystein Hagen (eier av gnr/bnr 280/154) er positiv til at det legges opp til 3 frittstående eneboliger i stedet for 2 leilighetsbygg. Han ønsker ikke at utbyggingen skal begrense eventuelle planer om fremtidige endringer på eiendommene 280/23 og 280/154. Videre godtar han ikke bygg nærmere eidsomsgrensa enn 4 meter.

Plankonsulent/forslagsstiller har kommentert uttalelsene i planbeskrivelsen, hvor innspillene/kommentarene i stor grad tas til følge og ivaretas i planforslaget.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel vist med arealformål boligbebyggelse. Planforslaget er dermed i tråd med kommuneplanens arealdel og skal sluttbehandles i kommunestyret.

Utbygging i tråd med planforslaget vil kunne påvirke naturmangfoldet i og rundt planområdet, og prinsippene i naturmangfoldloven (nml), §§ 8 – 12, kommer til anvendelse. Vurderingene framgår av Miljøfaglig vurdering nedenfor.

Når forslag til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen i medhold av pbl § 12-11 senest innen 12 uker avgjøre om forslaget skal fremmes og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i pbl §§ 12-9 og 12-10. Myndighet til å gjøre dette er delegert til Utvalg for bygg- og arealplansaker, jf. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.20, sak 20/39.

Miljøfaglig vurdering

I all offentlig beslutningstaking skal Naturmangfoldloven og dens miljørettslige prinsipper §§ 8-12 legges til grunn. Prinsippene er saksbehandlingsregler som skal sikre at naturmangfold blir vurdert ved alle saker som kan berøre natur.

Kunnskapsgrunnlaget her er hentet fra Viltkartlegging for Oppdal, Artsobservasjoner, Naturbase og Artsdatabanken. Det er ikke registrert viktige naturtyper, viltområder eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse i planområdet. I nærområdet er det registrert følgende arter: granmeis (VU), grønnfink (VU), gråspurv (NT) og gulspurv (VU). Planområdet ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse, og det er lite skog innenfor planområdet. Planlagte tiltak anses derfor ikke å påvirke fugleartene i vesentlig grad.

Det er ikke registrert fremmede arter i umiddelbar nærhet til planområdet. Det vil være viktig å unngå at fremmede arter etablerer seg i planområdet i bygge- og anleggsfasen. Det er derfor positivt at det er tatt inn følgende planbestemmelse: «*Masser som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter.*»

Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig, og §9 «føre-var-prinsippet» kommer ikke til anvendelse.

Virkinger av et tiltak skal vurderes ut fra den samlede belastningen økosystemet blir utsatt for, jf. naturmangfoldloven § 10. Det vurderes slik at tiltaket ikke vil forringe leveområdet for trua eller nær trua arter, og heller ikke berøre viktige naturtyper. Økosystemet vurderes ikke å ta varig skade av tiltaket.

Kostnad ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder skal brukes (§§ 11-12).

Landbruksfaglig vurdering

Aunevegen 57 er ingen landbrukseiendom, men de nederste 500 m² mot Rv70 er vist som skogsmark. Ut over dette er det ingen landbruksfaglige merknader til planforslaget.

Folkehelsevurdering

Sammenlignet med gjeldende plan vil planforslaget legge opp til redusert arealutnyttelse og færre boliger. Bakgrunnen for omreguleringen at det har vært liten interesse for en slik bebyggelse som nåværende reguleringsplan legger opp til. Å heller bo i eneboliger kan ha potensielle helsefordeler på grunn av økt privatliv, mindre støy og mer plass, som kan bidra til redusert stress og bedre trivsel. I tillegg vil eneboliger gi muligheter for personlig utendørsareal, som kan fremme fysisk aktivitet og mental velvære. Dette avhenger imidlertid av individuelle preferanser og livsstil.

Planforslaget legger opp til 3 eneboliger med muligheter for utleiedel. Det er regulert inn lekeplass på 120 m², som er godt innenfor kravet på minimum 30 m² per boenhet. Området ligger innenfor gul støysone på grunn av støy fra RV70. Det er regulert inn støyskjerm for å redusere støynivået. Et

annet viktig tema er trafiksikkerhet. Det er fare for at folk tar snarvei rett ned til vegen, noe som kan føre til trafikkulykker. I tillegg til at støyskjermer vil bidra til å hindre villkrysninger, vil det bli satt opp sikringsgjerde i 1,5 meters høyde. Disse skal ha tett tilslutning til støyskjermer på gjenboertomter. Dette vil øke trafiksikkerheten i tilfredsstillende grad.

Klimafaglig vurdering

Norge har gjennom Parisavtalen forpliktet seg til å redusere de totale klimagassutslippene med 45 % innen år 2030, sammenlignet med 1990. Oppdal som kommune har gjennom klima- og energiplanen forpliktet seg til å tilstrebe å bli et lavutslippssamfunn innen 2050.

Et gitt areal kan ta opp og slippe ut klimagasser, og mengden av klimagasser er avhengig av arealbruk og hva som skjer på arealet. Opptak av klimagasser skjer når biomasse (f.eks. skog, busker og gress) i vekst tar opp og lagrer karbon gjennom fotosyntesen. Utslipp av klimagasser skjer når biomassen forbrennes, brytes ned naturlig, eller ved endret arealbruk. Alt areal kan klassifiseres som enten skog, dyrket mark, beite, vann/myr, utbygd areal eller annen utmark. Miljødirektoratets regnskapsverktøy for utslipp/opptak av klimagasser tar utgangspunkt i tall hentet fra disse kategoriene.¹⁾

Planforslaget for Aunevegen 57 vil ved evt. vedtak erstatte gjeldende reguleringsplan. Hele tomte er allerede regulert til boligformål, og eksisterende plan legger opp til 2 leilighetsbygg. I nytt planforslag legges det opp til 3 eneboliger. 0,5 dekar endrer arealbruk sammenlignet med dagens bruk av området. Ifølge data hentet fra NIBIOs kartløsning, Kilden, består dette arealet av 0,5 daa blandingsskog av middels bonitet. Det antas at karboninnholdet i jorda har stabilisert seg etter 20 år etter endring av arealbruk.

Disse arealbruksendringene, vil basert på verktøyet, gi følgende tall i løpet av en 20 års periode:

Opptak fra arealet uten arealbruksendring tilsvarer 2,6 tonn CO₂-ekvivalenter ²⁾.

Utslipp ved arealendring tilsvarer 15,9 tonn CO₂-ekvivalenter.

Denne arealbruksendringen gir samlet en negativ klimaeffekt, med et utslipp på 18,4 tonn CO₂-ekvivalenter (2,6 tonn karbonbinding som vi går glipp av + 15,9 tonn klimagassutslipp over 20 år). Dette tilsvarer det årlige gjennomsnittlige klimafotavtrykket til ca. 2 nordmenn ³⁾.

Tallene viser at realisering av planforslaget vil føre til økt klimagassutslipp i forhold til å ikke gjøre noen inngrep. I tillegg kommer utslipp i forbindelse med bygge- og anleggsarbeid og persontransport til og fra. Dersom man imidlertid ser planforslaget opp mot gjeldende reguleringsplan, og ikke dagens faktiske bruk av området, vil ikke planen føre til noen endring av arealbruk. Dette siden hele tomte allerede er regulert til boligformål.

I et klimaperspektiv er det negativt at utnyttelsesgraden i planen reduseres sammenlignet med gjeldende reguleringsplan fra 2019.

1. *Beregningene av utslipp og opptak av klimagasser i et gitt areal er basert på følgende formel:
Utslipp/opptak av CO₂ (tonn CO₂-ekv.) = arealets størrelse (hektar) * arealbrukskategoriens utslippsfaktorer (tonn CO₂ ekv. /hektar /år) * antall år endringene har effekt (20 år)*
2. *CO₂-ekvivalenter: Enhet som sammenveier utslipp av forskjellige klimagasser (f.eks. metan, lystgass osv.) til den globale oppvarmingseffekten som utslipp av 1 tonn CO₂ vil ha i løpet av 100 år (ssb.no)*
3. *Klimaavtrykket til en gjennomsnittsnordmann er 11,1 tonn CO₂-ekv per år (Asplan Viak / FIVH 2021).*

Bærekraftsvurdering

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030.

Planforslaget berører flere av FN's bærekraftsmål. Planforslaget kan bidra positivt til bærekraftsmål nr. 11 (bærekraftig byutvikling), og er positivt for bærekraftsmål nr. 8 (anstendig arbeid og økonomisk vekst). Forslaget sikrer også bærekraftsmål nr. 6 (rent vann og gode sanitærforhold).

Siden planforslaget ligger på en allerede bebygget tomt, vil ikke planen ha så stor negativ påvirkning på bærekraftsmål nr. 13 (stoppe klimaendringene) og nr. 15 (livet på land), slik mange planer har.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren vil i det følgende gjøre en helhetlig vurdering av innsendt planforslag.

Omsøkte reguleringsplan ligger i areal avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel (2019-2030) Planforslaget er i tråd med overordna plan.

Når det gjelder miljøfaglig vurdering, landbruksfaglig vurdering, folkehelsevurdering og klimafaglig vurdering har kommunedirektøren ingen ytterligere kommentarer.

Innspill i forbindelse med planoppstart ligger i planbeskrivelsen s. 43-48. Kommunedirektøren slutter seg til de vurderingene/kommentarene som er gjort fra plankonsulent. Angående støy er det under punkt 5.15 i planbeskrivelsen gjort en detaljert beskrivelse av hvorfor støyrapporten fra 2018 i eksisterende plan fremdeles kan brukes, og det ikke er behov for å utarbeide noen ny støyanalyse. Kommunedirektøren støtter seg til disse vurderingene, og ber om sektormyndigheters innspill dersom dette ikke skulle anses tilstrekkelig.

VAO

Boligene skal kobles til kommunalt vann og avløpsnett. Vann kobles på fra Aunevegen, mens spillvann og overvann kobles til på sørsiden av eiendommene. Det er en egen brannhydrant 20 meter fra eiendommen mot øst, som tilfredsstillende slokkevannskravet. Kommunedirektøren ser det som positivt at eiendommene skal kobles til vannledning i Aunevegen for at man skal få nok vanntrykk.

ROS

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som følger planforslaget. ROS-analysen er basert på en vurdering av sannsynlighet for at uønskede hendelser skal inntreffe, og konsekvensene dersom en hendelse skulle inntreffe. Kriteriene for vurderingene går fram av analysen. I ROS-analysen for Aunevegen 57 er 4 hendelser vurdert å havne i grønne felt, der risikoen er akseptabel, men risikoreducerende tiltak kan vurderes. Dette gjelder vind over orkan styrke, skog- og lynnbrann, transport av farlig gods og strømbrudd.

2 hendelser er vurdert å havne i gule felt, der tiltak må vurderes. Dette gjelder erosjon og barns lek. Når det gjelder erosjon er det tatt inn reguleringsbestemmelse om at situasjonsplan skal ta høyde for flomvann langs Aunevegen. Angående barns lek er det ikke foreslått noen tiltak, men det er inntatt frisisiktsone og byggegrense i planen som sørger for oversiktlig trafikkbilde. 1 hendelse er vurdert å havne i rødt felt, hvor tiltak er nødvendig. Dette er fotgjengerulykke. Dette er dekket inn med krav om sikringsgjerde med 1,5 meters høyde hvor det ikke er støyskjerming. I rekkefølgebestemmelsene er det satt krav om at sikringsgjerde skal være på plass før ferdigattest gis for felt B2 og B3.

Kommunedirektøren slutter seg til de vurderingene som er gjort, og kan ikke se at det er andre hendelser som burde vært omtalt.

Det ligger to fotgjengerunderganger under rv. 70, henholdsvis 400 meter sørøst for Aunevegen 57 og 100 meter nordvest. Statsforvalter kommenterer at det bør etableres gangsti fra planområdet og bort til undergang for å redusere faren for trafikkfarlige villkryssinger. Dette er vurdert til å være for kostnadskreven og arealkreven. Det er i stedet lagt inn sikringsgjerde for å hindre villkryssingene. Den 07.12.23 avholdt kommunen et møte med plankonsulent og Statens vegvesen for å diskutere trafiksikkerheten og hvordan tilslutning til sikringsgjerde skulle sikres mot tilstøtende eiendommer. Dette var problematisk, ettersom at det var 4 meter avstand fra eiendomsgranse til støyskjerm i nord-vest. Uten tilslutning mot støyskjermer på nabotomter vil sikringsgjerde miste sin funksjon. I møtet ble det avklart at sikringsgjerde skulle gå helt bort til tilstøtende støyskjermer og ha en høyde på minst 1,5 meter. I ettertid har eier av 280/135 kommentert at det forekommer passasjer av vilt som elg og rev over rv. 70, og videre over denne eiendommen. Dersom sikringsgjerde stenger helt for passasje av vilt, vil det kunne medføre at vilt går langs veien istedenfor å krysse. Dette kan være trafikkfarlig. Kommunedirektøren mener imidlertid at boligområdene ved sentrum som oftest ikke utgjør noe naturlig habitat for storvilt. På viltkartet for Oppdal kommune er det heller ikke vist noen trekkvei for hjortevilt i dette området. Kommunedirektøren kan derfor ikke se at det skal være noe i veien for å sette opp sikringsgjerde ved Aunevegen 57.

Arealutnyttelsen av tomten reduseres fra 10 leiligheter i nåværende plan, til 3 eneboliger med mulighet for utleiedel i ny plan. Potensielt blir det da 6 boenheter. Både Statsforvalter og Fylkeskommune er skeptiske til at arealutnyttelsen reduseres. Endring av boligform begrunnes med at det har vært liten interesse for leilighetsbygg i dette området, og at interessen for eneboliger er større. Kommunedirektøren ser det som positivt at man søker å tilrettelegge for mer etterspurte boligformer. Ny plan vil også være mer tilpasset eksisterende bebyggelse, siden området langs Aunevegen er fremstår som et stort, sammenhengende område som er dominert av eneboliger på romslige tomter. Ellers ble det i 2021 avvist et planforslag for leilighetsbygg i Bregnevegen, med argumentasjon om at de omsøkte byggene på 3 etasjer ikke var godt nok tilpasset eksisterende bebyggelse (sak 20/1296). Også her er omkringliggende bebyggelse dominert av eneboliger, og dette vedtaket taler for eneboliger i Aunevegen 57. På den annen side vil det være negativt for den sentrumsnære arealutnyttelsen å endre fra leiligheter til eneboliger. Statlige planretningslinjer sier at *«I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer.»* Til tross for dette, mener kommunedirektøren samlet sett at en reduksjon i arealutnyttelse på Aunevegen 57 vil være akseptabel. Dette med bakgrunn i tidligere vedtak, med hensyn til omkringliggende bebyggelse og at dette trolig er en mer ettertraktet boligform i dette området.

Kulturmiljøplan for Oppdal (2021-2030) omtaler Aunevegen som et viktig kulturmiljø som et av de eldste boligfeltene i bygda. Det er spesielt de nedre deler av Aunevegen som vurderes videreført med hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel når denne revideres. Kommunedirektøren kan ikke se at planforslaget har direkte konsekvenser for dette arbeidet.

Kommunedirektøren vil, med ovennevnte endringer, tilrå at planforslaget sendes på lovbestemt høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Konklusjon og anbefaling:

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av den ovenstående vurderingen, tilrå at planforslaget legges ut på lovbestemt høring og offentlig ettersyn.