



Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
24/61	17.09.2024	Utvalg for bygg- og arealplansaker
24/124	03.10.2024	Kommunestyret

280/98 - Detaljreguleringsplan for Aunevegen 57 - Sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Aunevegen 57 med følgende endringer:

I bestemmelsene:

- Bestemmelsene bygges opp med bokstaver i stedet for kulepunkt
- Ny bestemmelse 2 kulepunkt 6 (2.f) får følgende ordlyd: «*Bygge- og anleggsarbeider kan bare foregå mellom kl. 07:00 – 19:00*»
- Bestemmelser om støy samles i de enkelte kapitler
- Bestemmelse 3.1 kulepunkt 16 (3.1.p) endres til «*Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2021, tabell 2*»
- Ny fellesbestemmelse:
«*Medfølgende byggesøknad for støyskjerm og for boliger, skal det være med en faglig vurdering som viser at kravene i T-1442 overholdes med grunnlag i Støyutredning datert 30. november 2018 fra Multiconsult. Kan det ikke vises at støykravene overholdes med en slik vurdering skal det medfølge en ny støyutredning.*»
- Bestemmelse 3.1 kulepunkt 4 (3.1.d) endres slik at mønehøyde blir maks 8,0 meter
- Mønehøyde skal ikke overstige kotehøyde 574 m.o.h. på B1 og 572 m.o.h. på B2 og B3

I plankart:

- Byggegrense langs tomt B1 mot eiendom 280/135 tas ut, som vist på vedlagt plankart

I ROS-analysen:

- Det inntas nytt pkt. 5.8 om solcelleanlegg, jf. vedlagt ROS-analyse

Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 61/2024 i møte 17.09.2024:

Behandling

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Aunevegen 57 med følgende endringer:

I bestemmelsene:

- Bestemmelsene bygges opp med bokstaver i stedet for kulepunkt
- Ny bestemmelse 2 kulepunkt 6 (2.f) får følgende ordlyd: «Bygge- og anleggsarbeider kan bare foregå mellom kl. 07:00 – 19:00»
- Bestemmelser om støy samles i de enkelte kapitler
- Bestemmelse 3.1 kulepunkt 16 (3.1.p) endres til «Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2021, tabell 2»
- Ny fellesbestemmelse: «Medfølgende byggesøknad for støyskjerm og for boliger, skal det være med en faglig vurdering som viser at kravene i T-1442 overholdes med grunnlag i Støyutredning datert 30. november 2018 fra Multiconsult. Kan det ikke vises at støykravene overholdes med en slik vurdering skal det medfølge en ny støyutredning.»
- Bestemmelse 3.1 kulepunkt 4 (3.1.d) endres slik at mønehøyde blir maks 8,0 meter
- Mønehøyde skal ikke overstige kotehøyde 574 m.o.h. på B1 og 572 m.o.h. på B2 og B3

I plankart:

- Byggegrense langs tomt B1 mot eiendom 280/135 tas ut, som vist på vedlagt plankart

I ROS-analysen:

- Det inntas nytt pkt. 5.8 om solcelleanlegg, jf. vedlagt ROS-analyse

Kommunestyrets behandling av sak 124/2024 i møte 03.10.2024:

Behandling

Avstemning:

Utvalg for bygg- og arealplansakers forslag til vedtak:

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Aunevegen 57 med følgende endringer:

I bestemmelsene:

- Bestemmelsene bygges opp med bokstaver i stedet for kulepunkt
- Ny bestemmelse 2 kulepunkt 6 (2.f) får følgende ordlyd: «Bygge- og anleggsarbeider kan bare foregå mellom kl. 07:00 – 19:00»
- Bestemmelser om støy samles i de enkelte kapitler
- Bestemmelse 3.1 kulepunkt 16 (3.1.p) endres til «Støygrenseverdier i retningslinje T1442:2021, tabell 2»
- Ny fellesbestemmelse: «Medfølgende byggesøknad for støyskjerm og for boliger, skal det være med en faglig vurdering som viser at kravene i T-1442 overholdes med grunnlag i Støyutredning datert 30. november 2018 fra Multiconsult. Kan det ikke vises at støykravene overholdes med en slik vurdering skal det medfølge en ny støyutredning.»
- Bestemmelse 3.1 kulepunkt 4 (3.1.d) endres slik at mønehøyde blir maks 8,0 meter
- Mønehøyde skal ikke overstige kotehøyde 574 m.o.h. på B1 og 572 m.o.h. på B2 og B3

I plankart:

- Byggegrense langs tomt B1 mot eiendom 280/135 tas ut, som vist på vedlagt plankart

I ROS-analysen:

- Det inntas nytt pkt. 5.8 om solcelleanlegg, jf. vedlagt ROS-analyse

For forslaget stemte 25: Eirin Heggvold (AP), Magni Øveraas (AP), Rune Myrhaug (AP), Tor Snøve (AP), Trond Mesloe (AP), John Lauritzen (Frp), Olav Kvam (Frp), Arvid Langseth (H), Linda Blindheim (H), Solveig Rise Mjøen (H), Thorvald Storli (H), Alf Morten Olsen (KrF), Arne Rønning (MDG), Heidi Aarsheim Bøe (SP), Odd Arne Hoel (SP), Ola Husa Risan (SP), Ola Skarsheim (SP), Ingvild Vikan (SV),

Elisabeth Hals (V), Hans Bøe (V), Haakon Nordseth (V), Ingrid Husdal Dørum (V), Iver Vammervold (V), Odin Sande (V), Åshild Megarden (V)
Dermed er Utvalg for bygg- og arealplansakers forslag vedtatt.

Vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Aunevegen 57 med følgende endringer:

I bestemmelsene:

- Bestemmelsene bygges opp med bokstaver i stedet for kulepunkt
- Ny bestemmelse 2 kulepunkt 6 (2.f) får følgende ordlyd: «Bygge- og anleggsarbeider kan bare foregå mellom kl. 07:00 – 19:00»
- Bestemmelser om støy samles i de enkelte kapitler
- Bestemmelse 3.1 kulepunkt 16 (3.1.p) endres til «Støygrenseverdier i retningslinje T1442:2021, tabell 2»
- Ny fellesbestemmelse: «Medfølgende byggesøknad for støyskjerm og for boliger, skal det være med en faglig vurdering som viser at kravene i T-1442 overholdes med grunnlag i Støyutredning datert 30. november 2018 fra Multiconsult. Kan det ikke vises at støykravene overholdes med en slik vurdering skal det medfølge en ny støyutredning.»
- Bestemmelse 3.1 kulepunkt 4 (3.1.d) endres slik at mønehøyde blir maks 8,0 meter
- Mønehøyde skal ikke overstige kotehøyde 574 m.o.h. på B1 og 572 m.o.h. på B2 og B3

I plankart:

- Byggegrense langs tomt B1 mot eiendom 280/135 tas ut, som vist på vedlagt plankart

I ROS-analysen:

- Det inntas nytt pkt. 5.8 om solcelleanlegg, jf. vedlagt ROS-analyse

Vedlegg

- 1 Saksprotokoll 280/98 - Forslag til detaljreguleringsplan for Aunevegen 57 - 1. gangs behandling**
- 2 Plankart 26.08.2024**
- 3 Planbestemmelser 12.04.24**
- 4 Planbeskrivelse 26.08.2024**
- 5 ROS Analyse 26.08.2024**
- 6 VA-plan 10.04.24**
- 7 Veiplan**
- 8 Referat fra oppstartsmøte**
- 9 Høringsuttalelse Tensio TS - 02.05.2024**
- 10 Høringsuttalelse Sametinget - 02.05.2024**
- 11 Høringsuttalelse Statens vegvesen - 06.05.2024**
- 12 Høringsuttalelse Mattilsynet - 08.05.2024**
- 13 Høringsuttalelse Trøndelag brann- og redningstjeneste - 15.05.2024**
- 14 Høringsuttalelse Trøndelag fylkeskommune - 05.06.2024**
- 15 Høringsuttalelse Statsforvalteren i Trøndelag - 11.06.2024**
- 16 Høringsuttalelse NVE - 12.06.2024**
- 17 Høringsuttalelse nabo - 17.06.2024**
- 18 280/98 - Vedrørende innsigelse - Detaljreguleringsplan for Aunevegen 57**
- 19 Vedrørende forslag til endring etter innsigelse til reguleringsplan for Aunevegen 57 - Oppdal ko.pdf**

Sammendrag:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok den 23.04.2024 å sende forslag til detaljreguleringsplan for Aunevegen 57 på lovbestemt høring. Planforslaget legger til rette for utbygging av 3 eneboliger på tomta.

I høringsperioden er det kommet inn 9 uttalelser fra både sektormyndigheter og nabo. Uttalelse fra nabo går i all hovedsak på regulert byggegrense og plassering i høyden.

Kommunedirektøren vil tilrå at planforslaget vedtas med noen endringer.

Saksopplysninger:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok i møte 23.04.2024, sak 24/19, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Aunevegen 57 på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt til berørte sektormyndigheter, naboer og andre berørte ved brev av 29.- og 30.04.2024. Uttalefristen ble satt til 17.06.2024.

Innen fristens utløp er følgende uttalelser fra sektormyndigheter mottatt:

Tensio TS (02.05.2024) har ingen innvendinger til planen.

Sametinget (02.05.2024) vurderer at det er lite sannsynlig at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen kulturminnefaglige merknader til planen.

Statens vegvesen (06.05.2024) merker seg at støyutredning er fra 2018 og synes dette er i eldste laget. Vegvesenet overlater til Statsforvalter å ta stilling til om støyrapport er god nok.

Mattilsynet (08.05.2024) har ingen merknader til planforslaget.

Trøndelag brann- og redningstjeneste (15.05.2024) viser til sine generelle krav om at det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten kan utføre effektiv rednings- og slukkeinnsats uansett årstid. Det vises herunder til kjørbare adkomst, oppstillingsplasser og vannforsyning. Videre viser de til at utbyggingen ikke må redusere tilgjengelighet og vannforsyning til andre bygg, viktigheten av riktig montering av eventuelle solcelleanlegg, og lagring av eventuell brannfarlig gass.

Trøndelag fylkeskommune (05.06.2024) viser til at Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplan. I retningslinjene går det blant annet fram at det bør legges særlig vekt på høy arealutnyttelse i byer og tettsteder. Fylkeskommunen gir derfor faglig råd om å beholde den høye tettheten i eksisterende plan.

Statsforvalteren i Trøndelag (11.06.2024) fremmer innsigelse og kommer med flere faglige råd. Innsigelsen omhandler planbestemmelse 2 og støynivå ved opparbeidelse av infrastruktur. Som støymyndighet fremmer Statsforvalter innsigelse inntil bestemmelsen er endret til å omfatte hele bygge- og anleggsfasen.

Det gis faglig råd om at alt som omhandler støy samles i en bestemmelse.

Videre henvises det til bestemmelse 3.1 kulepunkt 16 (3.1.p) hvor det er vist til tabell 3 i T-1442/2021. Riktig tabell er 2, og det gis faglig råd om at dette endres.

Det gis faglig råd om at det utarbeides en ny støyvurdering for planforslaget.

Statsforvalter bemerker at det er over 100 meter til fotgjengerundergang under RV70 og det er dermed en risiko for villkryssing over vegen. Det vil være hensiktsmessig å vurdere etablering av snarveg til undergang som et viktig tiltak for å sikre at myke trafikanter ikke krysser vegen.

Det bemerkes også at planbeskrivelsen viser til at det skal etableres 30 m² lekeareal pr. boenhet og at det forespeiles 6 boenheter. Planen stiller krav til at det etableres 120 m² hvilket tilsvarer 4 boenheter.

Til slutt gis det faglig råd om å oppdatere ROS-analysen med hensyn til tema med brann og om det skal anlegges solcellepanel ved planområdet.

NVE (12.06.2024) uttaler at det er uklart hvor mye vann som kan komme inn i planområdet. Det gis derfor faglig råd om at det gjøres en vurdering av vannmengden, som grunnlag for å sikre en forsvarlig overvannshåndtering.

Det er også kommet inn uttalelse fra nabo, som oppsummeres stikkordsmessig:

Eier av gnr/bnr 280/135, Ingrid Mellem uttaler følgende:

- Vist byggegrense 1 meter fra felles nabogrense godtas ikke
- Mønehøyde og terrengplanering er urimelig høyt og ikke tilpasset omkringliggende bebyggelse og terreng
- Det ønskes at mønehøyde settes til 7,0 meter
- Maksimal mønehøyde på B1 ønskes satt til 571 moh. For B2 ønskes mønehøyden satt til 569,5 moh.
- Det ønskes at det utarbeides lengdesnitt og terrengsnitt
- I forbindelse med graving for VA-ledninger, påpekes det ikke godtas graving på 280/135

Se alle høringsuttalelser i sin helhet vedlagt saken.

Sluttbehandling skal gjøres i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12. Delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.2020, sak 20/39 åpner i utgangspunktet opp for at sluttbehandling av reguleringsplaner kan foretas av utvalg for bygg- og arealplansaker. Delegeringen av § 12-12 forutsetter imidlertid at det er mindre enn 4 år siden kommuneplanens arealdel er vedtatt i kommunestyret.

Da kommuneplanens arealdel er over 4 år gammel skal sluttbehandling av planen gjøres av kommunestyret.

Vurdering

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 24/19 i utvalg for bygg- og arealplansaker. Det samme gjelder vurderinger knyttet til landbruk, folkehelse, klima og bærekraftsmål.

Kommunedirektøren bemerker at planbestemmelsene slik de er utformet pr. 12.04.2024 er litt uoversiktlig med tanke på bruk av kulepunkt. For å gjøre bestemmelsene mer oversiktlig anbefales det bruk av bokstaver i stedet for kulepunkt. Det vil gjøre det enklere å henvise til en spesifikk bestemmelse.

Kommunedirektøren har følgende vurderinger av innkomne uttalelser:

Tensio TS, Sametinget, Statens vegvesen og Mattilsynet har ingen merknader til planforslaget.

Statsforvalteren i Trøndelag

Statsforvalter har som støymyndighet fremmet innsigelse inntil bestemmelse 2 kulepunkt 6 om støy omfatter hele bygge- og anleggsfasen. Kommunen har den 24.06.2024 kommet med forslag til ny

bestemmelse som Statsforvalter godtar i brev den 01.07.2024 (se brev vedlagt). Innsigelsen er med dette løst. Ny bestemmelse 2 kulepunkt 6 får følgende ordlyd:

«Bygge- og anleggsarbeider kan bare foregå mellom kl. 07:00 – 19:00»

Det gis faglig råd om at alt som omhandler støy samles i en bestemmelse. Kommunedirektøren er enig i at det kan virke forvirrende, men samtidig står støy ganske sentralt i både fellesbestemmelser, bestemmelser for bygg- og anlegg, samt rekkefølgebestemmelser. Kommunedirektøren foreslår heller at bestemmelser om støy samles i de enkelte kapitlene.

Kommunedirektøren er enig i at det er vist til feil tabell i bestemmelse 3.1 kulepunkt 16 (3.1.p). Det tilrås at teksten korrigeres til:

«Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2021, tabell 2 ...»

Når det gjelder faglig råd om utarbeidelse av egen støyvurdering for planforslaget, mener kommunedirektøren at det vil være tilstrekkelig å foreta en vurdering av om støyutredning fra 2018 er tilstrekkelig ved behandling av byggesøknader for støyskjerm og for boliger. Det foreslås at følgende tekst tas inn som ny fellesbestemmelse:

«Medfølgende byggesøknad for støyskjerm og for boliger, skal det være med en faglig vurdering som viser at kravene i T-1442 overholdes med grunnlag i Støyutredning datert 30. november 2018 fra Multiconsult. Kan det ikke vises at støykravene overholdes med en slik vurdering skal det medfølge en ny støyutredning.»

I forhold til risiko for villkryssing over RV70, er dette omtalt og vurdert i sak 24/19.

Statsforvalter mener at planbeskrivelsen viser til at det skal etableres 30 m² lekeareal pr. boenhet, og det kan da kun etableres 4 boenheter. Slik kommunedirektøren ser det så går det klart frem av planbeskrivelsen kapittel 6.10.3 at «minst 15 m² pr. boenhet skal opparbeides som felles leke- og oppholdsareal». Dette er i samsvar med kommuneplanens arealdel bestemmelse 1.6.3 tredje ledd. Kommunedirektøren anser bestemmelsen i kommuneplanen som videreført i planforslaget, og ser ikke grunn til å stille strengere krav. Tomtene reguleres til enebolig/tomannsbolig, som selv vil ha egne uteareal i tillegg til det regulerte fellesarealet.

Kommunedirektøren imøtekommer faglig råd om å oppdatere ROS-analysen med hensyn til solcelleanlegg og eventuell brann. Oppdatert ROS-analyse datert 26.08.2024 følger vedlagt.

Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunen viser til SPR-BATP og gir faglig råd om å beholde plan med høy tetthet. Det er riktig at SPR-BATP anbefaler høy arealutnyttelse i by- og tettstedsområder, men kommunedirektøren vil også understreke at samtidig skal det tillegges vekt med hensyn til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet. Det vises til vurdering av arealutnyttelse i sak 24/19.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Uttalelse tas til orientering. ROS-analyse er oppdatert med tanke på solcelleanlegg og planbestemmelse 3.1 viser til både solcelleanlegg og brannfarlig gass.

NVE

Når det gjelder vannmengder som kan komme inn i planområdet så vil dette hovedsakelig være ved større nedbørmengder. Overvann utenfor planområdet vil hovedsakelig renne på innsiden av Aunevegen og vann som finner veien inn i planområdet vil infiltreres i grunnen og tas unna i sluk som

er koblet til overvannsledning. Vannmengder som kommer oppstrøms for Aunevegen vil håndteres av vestre flomveg. Forholdet til overvann anses ivaretatt.

Ingrid Mellem (280/135)

Ingrid Mellem, heretter nabo, godtar ikke byggegrense på 1 meter mot hennes eiendom. Kommunedirektøren er enig med nabo og tilrår at byggegrense langs tomt B1 tas ut.

Når det gjelder mønehøyde til toetasjes bygg vil disse med minimumskrav normalt være fra 7,5 meter og oppover. Kommunedirektøren mener at all den tid det er snakk om toetasjes boliger, bør det i en reguleringsplan gis en viss frihet i valg av konstruksjon. Minimumskravet til romhøyde er for eksempel 2,4 meter, men det er ikke unormalt med større takhøyde, det samme gjelder valg av takkonstruksjon som kan gjøre at bygget blir noe høyere eller lavere.

I reguleringsplaner for boliger som er av nyere dato vil bestemmelse om mønehøyde hovedsakelig settes 8,0 meter. Kommunedirektøren foreslår at mønehøyde endres fra 8,2 meter til 8,0 meter. Videre anser kommunedirektøren at kotehøyde 574 moh for B1 er akseptabel med hensyn til dagens terreng, men at kotehøyde på B2 og B3 bør reduseres til 572 moh. Dette vil redusere mulig oppfylling på disse to tomtene.

Det ønskes at det utarbeides lengdesnitt og terrengsnitt. Slik kommunedirektøren ser det er dette tegningsgrunnlag som krever prosjektering og vil dermed høre hjemme i byggesak.

Når det gjelder graving for VA-ledninger så viser VA-plan av 10.04.2024 at ledningene er plassert utenfor nabos grenser og skal kobles til eksisterende spill- og overvannskum.

Konklusjon og anbefaling:

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av den ovenstående vurderingen tilrår at planforslaget vedtas med de foreslåtte endringene.