



Vår saksbehandler
Arild Hoel

Referanse
ARHO/2015/1210-16/283/118

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Bygningsråd	16/42	09.05.2016

Forslag til detaljreguleringsplan for Bjørkmoen 4 boligområde - sluttbehandling

Vedlegg

- 1 Særutskrift Detaljreguleringsplan for Bjørkmoen 4 boligområde - 1. gangs behandling
- 2 Vedlegg - 2 - planbestemmelser - sendes på høring, legges ut til offentlig ettersyn
- 3 Vedlegg - 3 - plankart - sendes på høring, legges ut til offentlig ettersyn
- 4 Vedlegg - 4 - VA - plankart - sendes på høring, legges ut til offentlig ettersyn
- 5 283/118 - Fylkesmannens uttalelse til høring - forslag til detaljreguleringsplan for Bjørkmoen 4 boligområde
- 6 Detaljregulering Bjørkmoen 4

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

Saksopplysninger

Bygningsrådet vedtok i møte 07.03.16, sak 16/14, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Bjørkmoen 4 boligområde på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 11.03.16. Videre er planforslaget sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Uttalefrist ble satt til 29.04.16.

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

Sør-Trøndelag fylkeskommune har i brev av 17.03.16. ikke satt vilkår for egengodkjenning, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Fylkeskommunen mener videre at planen med fordel kan vise noe høyere utnyttelsesgrad, og at det bør vises byggegrense på hver enkelt tomt da dette vil være konfliktavklarende i forhold til byggesakene.

Sametinget (brev av 15.03.16.) kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området, og har ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget. Sametinget minner om det generelle aktsomhetsansvaret etter kulturminneloven, og mener dette bør gå fram av reguleringsbestemmelsene.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har i samordnet uttale ved brev av 22.04.16. ikke satt vilkår for egengodkjenning. Fylkesmannen fremmer følgende faglige råd:

1. Bestemmelse 1.5. bør endres slik at matjordlaget prioriteres brukt til landbruksformål, fortrinnsvis i nærområdet.
2. Fylkesmannen anbefaler kommunen å vurdere om det er hensiktsmessig å endre bestemmelse 1.3. slik at det vises til de angitte grenseverdiene i T-1442/2012.
3. Fylkesmannen anbefaler at det i bestemmelsene også settes krav om avbøtende tiltak for å sikre god luftkvalitet, jf. tiltak nevnt i T-1520.

Fylkesmannen har mottatt uttalelser fra Statens vegvesen og NVE. De har ingen merknader til planforslaget.

Eierne av gnr/bnr 283/89 (Bjørkmovegen 67), Anne Lise og Vidar Birk, har i brev av 24.04.16. kommentert to punkter i reguleringsplanen. I det første punktet pekes på at det i skogen mellom Bjørkmovegen og jordet er mye ferdsel av rådyr, elg og hare. De har vært i kontakt med planlegger og nevnt at de håper at det vil stå igjen et godt belte med vegetasjon mellom veggen og jordet. Planforslaget legger opp til å spare en smal stripe med plass til bare en rekke med furuer. Vegetasjon er også viktig for trivselen til de som bor der. I punkt to er de kritiske til gang og sykkelvegen som gir adkomst til stien mellom Bjørkmoen 3 og Gamle kongeveg. De mener det er naturlig at de som bor i Bjørkmoen 4 går inn på «råket» via veggen i feltet, mellom tomtene B 23 og B24. Videre pekes det på at passasjen nedenfor den øverste husrekka i Bjørkmoen 3 ikke er regulert til gang/sykkelveg. Den er ment for å skape «luft» mellom tomtene, og er ikke framkommelig til Slepphaugråket i henhold til universell utforming. Den blir dermed ingen naturlig videreføring av gang og sykkelvegen fra Bjørkmoen 4. Brevet er i sin helhet vedlagt saken.

Sluttbehandling av planen skal gjøres i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Bygningsrådet er delegert myndighet til å fatte vedtak i saken, jfr. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret i 30.01.13., sak 13/4, Vedlegg 5, pkt. 1.3.1.

Miljø, landbruk og folkehelse

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 16/14 i bygningsrådet. Det samme gjelder landbruksfaglige vurderinger og folkehelsevurderinger. Det er ikke framkommet opplysninger som tilsier at planforslaget ikke kan vedtas slik det foreligger. Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven er ivarett.

Vurdering

Aktsomhetsplikten i forhold til kulturminner går fram av § 8 i kulturminneloven. Rådmannen legger til grunn at tiltakshaver forholder seg også til dette lovverket. Rådmannen kan derfor ikke se at det er nødvendig å presisere aktsomhetsplikten i kulturminneloven gjennom å ta inn en egen bestemmelse. Dette vil neppe være i tråd med § 12-7 i plan- og bygningsloven det det framgår at bestemmelser i nødvendig utstrekning kan gis til arealformål og hensynssoner.

De fleste tomtene i planområdet er på knapt 1 da., og grenser i all hovedsak inntil hverandre. Videre er det åpnet for bebygd areal på inntil 40 %. Rådmannen mener dette vil gi en tilfredsstillende utnyttelse av arealene. Rådmannen ser ikke behov for å vise byggegrenser på alle tomtene, da dette framgår av plan og bygningsloven. I bestemmelsene er det tatt inn byggegrenser mot lekeplassen. For å ivareta areal til opplag av snø i forbindelse med brøyting, og unngå at bygningsmasse (garasjer) hindrer fri sikt, mener rådmannen det må legges inn en byggegrense på 4 meter fra internveg V1A i planområdet.

Videre må det legges inn en byggegrense på 2 meter fra internveg V2 og gang- og sykkelvegen. Grensene gjelder fra vegskulder, og legges inn på plankartet.

Når det gjelder Fylkesmannens faglige råd har rådmannen følgende kommentarer:

Pkt. 1: I bestemmelse 1.5. er overskytende matjordmasser prioritert brukt til opparbeidelse av infrastruktur og miljøfremmende tiltak i planområdet. Rådmannen mener dette er en riktig prioritering, da det vil bidra til å sikre et godt bomiljø. Det vil bl.a. være behov for noe matjord for opparbeidelse av de to uteoppholdsarealene nordøst i planområdet. Det framgår av bestemmelsen at overskytende matjordmasser skal deponeres og eventuelt brukes til landbruksformål i nærområdet. Rådmannen vil foreslå at pkt. 1.5. endres til:

Overskytende matjordmasser som ikke brukes til infrastruktur/miljøfremmende tiltak i planområdet, skal brukes til landbruksformål i nærområdet.

Pkt. 2. Rådmannen er enig med Fylkesmannen i at det vil være hensiktsmessig å endre bestemmelsen slik at den tilpasses støy fra bygge- og anleggsvirksomhet. Det framgår av kapittel 4 i T-1442/2012 at støynivået på dagtid ($L_{pAeq12h}$) ikke skal overstige 65 dB. Kravet skjerpes med 5 dB dersom anleggsperioden overstiger 6 måneder. Siste setning i bestemmelsene 1.3. foreslås derfor endret til:

Støynivå på uteoppholdsarealer og utenfor rom for støyfølsom bruk skal ikke overstige $L_{pAeq12h}$ 60 dB.

Pkt. 3: Etter rådmannens vurdering vil mulig støvflukt og redusert luftkvalitet i all hovedsak være knyttet til massetransport i forbindelse med opparbeidning av infrastrukturen i planområdet. Dette vil foregå over en relativt begrenset tidsperiode. Adkomst til planområdet er Bjørkmovegen. De to boligområdene som grenser inntil veien (Bjørkmoen 1 og Bjørkmoen 3) ligger begge på vestsiden. Fremherskende vindretning er fra vest, noe som tilsier at eventuelle ulemper knyttet til støvflukt vil bli minimale for beboerne i disse boligområdene. Rådmannen kan derfor ikke se at det er behov for å ta inn en ny bestemmelse om luftkvalitet.

Rådmannen er klar over at det er tilhold av elg, rådyr og hare i skogsområdene rundt planområdet, hovedsakelig fordi den dyrkamarka som nå reguleres til boligformål er godt beite for disse artene. Når boligområdet er utbygd vil mye av beitegrunnet forsvinne. Planområdet ligger svært sentralt til, og det vil etter rådmannens syn være viktig med en best mulig utnyttelse av arealene. Dette medfører at viltinteressene i dette tilfelle må vike. Rådmannen er også klar over at passasjen nedenfor de øverste husrekkene i Bjørkmoen 3 og fram til Slepphaugråket ikke er regulert til, og ikke opparbeidet som gang og sykkelveg. Passasjen er i dag regulert til veggrunn, friområder og anlegg for lek. Før opparbeidning av gang og sykkelveg kan skje, må reguleringsplanen for Bjørkmoen 3 endres slik at de delene av passasjen som i dag er vist til friområder og anlegg for lek blir vist til gang og sykkelveg. Planleggingen i dette området må ha et langsiktig perspektiv, og rådmannen mener det er viktig å beholde denne muligheten for framtida. Den foreslåtte gang og sykkelvegen i Bjørkmoen 4 er en forlengelse at denne passasjen østover til områder det på sikt kan bli aktuelt å benytte til boligformål. Rådmannen kan ikke se at det vil være hensiktsmessig å kanalisere ferdsel fra Bjørkmoen 4 til Gamle Kongeveg etter internvegen og mellom tomtene B23 og B24. Stien mellom Bjørkmoen 3 og Gamle kongeveg er mye benyttet både av syklende og gående. Det vil etter rådmannens oppfatning være naturlig å kanalisere ferdsel fra Bjørkmoen 4 til Gamle kongeveg etter denne stien, slik den foreslåtte gang og sykkelvegen legges til rette for.

Rådmannen vil etter dette tilrå at planforslaget vedtas med de ovennevnte endringene av bestemmelsene.

Rådmannens tilråding

Saksdokumenter forelå som nevnt i saksinnledningen.

Bygningsrådet gjør slikt vedtak

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Bjørkmoen 4 boligområde. Vedtaket gjelder plankart, VA-plankart og bestemmelser sist revidert 09.03.16, med følgende endringer:

På plankartet og VA-plankartet:

Det vises byggegrense på 4 meter fra vegskulder på internveg V1A i planområdet, og byggegrense på 2 meter fra internveg V2 og gang og sykkelvegen.

I bestemmelsene:

Siste setning i pkt. 1.3. i bestemmelsene endres til:

Støynivå på uteoppholdsarealer og utenfor rom for støyfølsom bruk skal ikke overstige $L_{pAeq12h}$ 60 dB.

Pkt. 1.5. i bestemmelsene endres til:

Overskytende matjordmasser som ikke brukes til infrastruktur/miljøfremmende tiltak i planområdet, skal brukes til landbruksformål i nærområdet.

Bygningsrådet viser til saksinnledning og vedtak i sak 16/14, og finner at prinsippene i § 8 – 12 i naturmangfoldloven er ivaretatt.

Saksprotokoll i Bygningsråd - 09.05.2016

Behandling

Vedtak

Rådmannens tilråding ble enstemmig vedtatt.

Vedtaket blir som følger:

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Bjørkmoen 4 boligområde. Vedtaket gjelder plankart, VA-plankart og bestemmelser sist revidert 09.03.16, med følgende endringer:

På plankartet og VA-plankartet:

Det vises byggegrense på 4 meter fra vegskulder på internveg V1A i planområdet, og byggegrense på 2 meter fra internveg V2 og gang og sykkelvegen.

I bestemmelsene:

Siste setning i pkt. 1.3. i bestemmelsene endres til:

Støynivå på uteoppholdsarealer og utenfor rom for støyfølsom bruk skal ikke overstige $L_{pAeq12h}$ 60 dB.

Pkt. 1.5. i bestemmelsene endres til:

Overskytende matjordmasser som ikke brukes til infrastruktur/miljøfremmende tiltak i planområdet, skal brukes til landbruksformål i nærområdet.

Bygningsrådet viser til saksinnledning og vedtak i sak 16/14, og finner at prinsippene i § 8 – 12 i naturmangfoldloven er ivaretatt.