



Vår saksbehandler
Arild Hoel

Referanse
ARHO/2014/1102-21/283/1

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Bygningsråd	16/41	09.05.2016

Detaljreguleringsplan for Bjørndalshåggån boligområde - sluttbehandling

Vedlegg

- 1 Særutskrift Detaljreguleringsplan for Bjørndalshåggån boligområde - 1. gangs behandling
- 2 Forslag til detaljreguleringsplan for Bjørndalshåggån boligområde - legges ut til offentlig ettersyn, sendes på høring.
- 3 Plankart - legges ut til offentlig ettersyn, sendes på høring
- 4 VA - plankart - legges ut til offentlig ettersyn, sendes på høring
- 5 Samordnet uttalelse til høring - reguleringsplan for Bjørndalshåggån boligområde del - Oppdal 283/1
- 6 Høringsuttalelse vedrørende forslag til detaljreguleringsplan for Bjørndalshåggån boligområde
- 7 Bjørndalshåggån boligområde - støyutredning datert 08.04.16.
- 8 Bjørndalshåggån boligområde - prinsippskisse for plassering av bygningsmasse

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

Saksopplysninger

Bygningsrådet vedtok i møte 01.02.16, sak 16/4, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Bjørndalshåggån boligområde på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 09.02.16. Videre er planforslaget sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Uttalefrist ble satt til 04.04.16.

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

Sør-Trøndelag fylkeskommune har i brev av 26.02.16. ikke satt vilkår for egengodkjenning, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. I tillegg til å angi utnyttelsesgrad anbefales at planen også viser byggegrenser og størrelse på hver tomt, da dette vil være konfliktavklarende i forhold til nye byggesaksregler.

Sametinget (brev av 17.02.16.) kjenner ikke til at det er registrert freda, samiske kulturminner i det omsøkte området, og har ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget. Sametinget minner om det generelle aktsomhetsansvaret, og mener dette bør gå fram av reguleringsbestemmelsene.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har i samordnet uttalelse datert 17.03.16. på vegne av Statens vegvesen satt følgende vilkår for egengodkjenning:

1. Før planen kan vedtas må det utarbeides en støyrapport, som foreslår eventuelle støyskjermingstiltak som er nødvendige i hht T-1442/12 før utvikling av boligtomtene på H1, H2 og H3.
2. Det må angis i bestemmelsene at støy i anleggsperioden må innrette seg etter krav angitt i T-1442/12.

Fylkesmannen fremmer følgende faglige råd til reguleringsplanen:

Fylkesmannen

1. Tre av tomtene ligger innenfor gul støysone. Disse er betegnet H1, H2, H3 i plankartet, og B1, B2, B3 i bestemmelsene. Fylkesmannen anbefaler at dette rettes opp slik at plankart og bestemmelser samsvarer.
2. Pkt. 6.2.3. for sikringssone støy er ikke i samsvar med rekkefølgebestemmelsene i pkt. 2.3. Dette er uheldig og kan åpne for tolking. Fylkesmannen mener at krav til støyforholdene er godt sikret gjennom pkt. 2.3. og anbefaler at pkt. 6.2.3. fjernes.

Statens vegvesen

1. Det anbefales at veggrunn til Gamle kongeveg/Fv 515 tas ut av planen.
2. Det anbefales at kommunen utreder mulighetene for snuhammer til renovasjonsbiler trukket vekk fra lekearealer.

Beboerne langs Engvegen og Vinkelvegen har i brev av 18.03.16. kommet med en rekke merknader til planforslaget. De finner det fortsatt merkelig at ikke hele utbyggingsområdet får adgang fra Gamle kongeveg, og mener det vil være naturlig å vurdere reguleringsplanen for *Deler av Grytvang og Bjørndal* sammen med ny plan. Merknadene er for øvrig gitt i 6 punkter, som her refereres kort. Brevet i sin helhet er vedlagt saken.

1. Rådmannen har sluttet seg til folkehelsevurderingen for de som skal bygge bolig, men folkehelsen/livskvaliteten til beboerne langs Engvegen og alle myke trafikanter fra bl.a. Bjerkehagen/Boas er ikke blitt vurdert samtidig. De mener gangvegen fra boligområdet til skoleanleggene bør følge en annen rute. Folkehelsevurderinger må omfatte alle berørte parter, ikke bare ivareta utbyggers interessefelt.
2. De mener det vil være mulig å legge en veistubb mellom tomtene B4/lekeplass og B7/B8. Rådmannens syn støtter utbyggers interesse om størst mulig tomter.
3. Vedlegg 8 i saken (siktretkanten i krysset Engvegen/Bjerkevegen) er ikke lagt ved saken. Krysset omfatter også Bjerkehagen/Boas.
4. Det anføres at Engvegens senterlinje må legges i henhold til gjeldende reguleringsplan.
5. Pkt. 2.2. i rekkefølgebestemmelsene er bra, men det er ikke presisert hvem som skal betale kostnadene.
6. Oppdal kommune bør pålegge utbygger å oppdatere Engvegen med gatelys og asfalt med fartshumper i henhold til dagens krav til standard.

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 naturmangfoldet er gjort i sak 16/4 i bygningsrådet. Det samme gjelder landbruksfaglige vurderinger og folkehelsevurderinger. Det vises til vedlagte særutskrift av sak 16/4.

Vurdering

Rådmannen er ikke enig med Sør-Trøndelag fylkeskommune om at det bør angis areal og vises byggegrenser på tomtene for å lette byggesaksbehandlingen. Areal vil bli tilgjengelig for byggesaksbehandlerne så snart tomtene er oppmålt. Byggegrensene går fram av plan- og bygningsloven. Der det ikke er forhold som tilsier at disse grensene må fravikes, vil det ikke være behov for å vise byggegrenser på tomtene. I denne planen er det vist byggegrense mot Gamle Kongeveg på 15 meter.

Aktsomhetsplikten i forhold til kulturminner, jfr. merknad fra Sametinget, 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.

Når det gjelder vilkår for egengodkjenning fremmet av Fylkesmannen på vegne av Statens vegvesen, er disse imøtekommet ved at Rambøll AS har gjennomført støyvurdering for området. Det framgår av rapport datert 08.04.16. at tomtene B1 – B3 delvis ligger i gul sone, med et støynivå på L_{den} dB(A) mellom 55 og 65. Dersom boligene plasseres på byggegrensen, vil fasade mot nord ligge i gul støysone. Fasader mot øst og vest vil delvis ligge i gul sone. Fasader mot sør vil ligge i kvit sone, og fungere som stille side for disse boligene. Det anbefales at flest mulig støyfølsomme rom plasseres mot den stille siden. Det er utført eksempler på innendørsberegninger for soverom og stue som vender mot vegen for tomtene B1 – B3. Beregningene viser at det mulig å innfri grenseverdiene for innendørs støy fra vegtrafikk. Dette forutsetter at planløsning, vindusstørrelser og lydisolering tilpasses støysituasjonen. Krav til vinduer og fasade må beregnes i detalj ved et senere tidspunkt. Det er ikke foreslått støyskjermingstiltak som er nødvendige i henhold til retningslinje T-1442/12. Tomtene B4 – B9 er ikke utsatt for vegtrafikkstøy. Rådmannen mener at tomtene B1 – B3, med avbøtende tiltak som plassering av støyfølsomme rom på den stille siden og uteoppholdsarealet i kvit sone, kan bebygges uten støyskjerming mot Gamle Kongeveg. Det vises til pkt. 2.2.1. i retningslinje T-1442/12, der det går fram at gul sone er en vurderingssone der bebyggelse med støyfølsom bruk (f.eks. boliger) kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. For å få til mest mulig oppholdsareal i kvit sone, mener rådmannen at boligene på tomtene B1 – B3 må plasseres i byggegrensa mot Gamle kongeveg. Dette vil også sikre at området får en stram og enhetlig byggelinje mot Gamle kongeveg. Plassering av boligene må framgå av reguleringsbestemmelsene. For å oppnå best mulig støyskjerming, vil det også være ønskelig at garasjer/uthus/boder plasseres i eller i nærheten av byggegrensa mot Gamle Kongeveg. Det foreslås å ta inn en bestemmelse som presiserer dette. En prinsippskisse som viser plassering av bygningsmasse og avkjørsler på tomtene B1 – B3 er vedlagt saken.

For innendørs støynivå vil byggeteknisk forskrift etter plan- og bygningsloven gjelde. I veiledningen til forskriften er det angitt at klasse C i Norsk Standard (NS8175) anses tilstrekkelig for å tilfredsstille kravene i forskriften. Dette er krav som må ivaretas i byggesaksbehandlingen. Rådmannen vil foreslå å endre punkt 2.3. i bestemmelsene for å ivareta dette.

Rådmannen ser at pkt. 1.3. i reguleringsbestemmelsene må omarbeides noe, slik at det går fram at kravene i T-1442/12 skal overholdes i forbindelse med anleggsarbeid. Rådmannen vil foreslå at pkt. 1.3. får følgende formulering:

Støyintensivt anleggsarbeid skal kun skje i tidsrommet mandag – fredag mellom kl. 07.00 – 19.00. Støy fra anleggsarbeid skal ikke overskride kravene i retningslinje T-1442/12. I anleggsperioden skal naboer varsles i god tid før støyintensive tiltak finner sted.

Rådmannen anser med dette at vilkårene for egengodkjenning er imøtekommet.

Når det gjelder de planfaglige rådene, ser rådmannen at tomtene i planområdet er betegnet H1 – H9. Korrekt betegnelse er B1 – B9 slik det går fram av bestemmelsene. Dette må rettes opp på plankartet og VA-plankartet.

Bestemmelsene knyttet til støy var utarbeidet før det forelå støyutredning. Rådmannen ser at disse bestemmelsene nå må omarbeides, og vil foreslå følgende endringer:

Pkt. 2.3. endres til:

Før det gis byggetillatelse på tomtene B1 – B3 må det dokumenteres at krav til innendørs støynivå i byggeteknisk forskrift (TEK 10) blir overholdt.

Pkt. 6.2. Sikringssone, støy endres til:

Pkt. 6.2.1. På tomtene B1 – B3 skal boligene plasseres i byggegrensa mot Gamle kongeveg. Videre skal det legges særlig vekt på å finne planløsninger som gjør at støyfølsomme rom (stue, soverom) kan lokaliseres på den stille siden av bygget, dvs. mot sør. Minst ett soverom skal lokaliseres på denne siden.

Pkt. 6.2.2. På tomtene B1 – B3 skal uteoppholdsarealer som benyttes jevnlig lokaliseres til kvit sone. Dette skal dokumenteres gjennom situasjonsplan som skal følge byggesøknaden.

Pkt. 6.2.3. På tomtene B1 – B3 skal garasje/uthus/boder plasseres på en slik måte at de bidrar til støyskjerming mot Gamle Kongeveg, dvs. i eller i nærheten av byggegrensa.

Punkt 2 i Fylkesmannens faglige råd blir etter dette ikke relevant.

Når det gjelder plankartet er rådmannen enig med Statens vegvesen i at veggrunn til Gamle kongeveg tas ut. Planen avgrenses til og med gang og sykkelvegen på sørsiden av Gamle kongeveg. Gang og sykkelvegen vises til dette formålet på plankartet. Rådmannen finner det vanskelig å etablere snuhammer for renovasjonsbiler lenger unna lekearealet enn det som er vist på plankartet. Rådmannen vil i stedet tilrå at areal avsatt til renovasjons-anlegg lokaliseres nord for nordøstre hjørne av tomt B5. For å gjøre avkjøringsløsningene til de enkelte tomtene mer fleksible, vil rådmannen foreslå at pilsymbolene som markerer avkjøringene tas ut av plankartene. Rådmannen vil i stedet tilrå at pkt. 4.1. i bestemmelsene gis følgende tilføyelse:

Situasjonsplan som viser avkjøring til den enkelte tomt skal følge søknad om byggetillatelse.

Etter innspill fra eierne av gnr/bnr 283/76, som grenser inntil planområdet i sørvest, er det avdekket at det i 2003 ble gjort en målefeil på det nordøstre grensemerket for denne eiendommen. Når dette rettes opp, vil tomt B7 miste noe areal i vest. Plankartene må rettes opp slik at planavgrensningen følger korrekt grense.

Videre mener rådmannen at Hensynssone støy på plankartene må vises slik det framgår av støyutredningen.

Når det gjelder merknadene fra beboerne langs Engvegen/Vinkelvegen, har rådmannen følgende kommentarer:

Når det gjelder adkomst til planområdet vil rådmannen minne om at det opprinnelig var planlagt adkomst til alle de 9 tomtene via Engvegen/Vinkelvegen. Etter innspill fra berørte naboer ble dette endret slik at det nå er kun 3 tomter som har denne adkomsten. Som opplyst i sak 16/4 i bygningsrådet, er reguleringsplanen for Deler av Grytvang og Bjørndal ikke gjenstand for behandling nå.

Ad. pkt. 1: Rådmannen mener fortsatt at folkehelsevurderingen i sak 16/4 i bygningsrådet er dekkende for de viktige faktorene som berører folkehelse. Dette støttes også av Fylkesmannen, som i brev av 17.03.16. bl.a. skriver: «Deling av biltrafikken på to separate adkomster er en fornuftig løsning som begrenser gjennomgangstrafikk. Det er i plandokumentene, inkludert saksframlegget, synliggjort at sentrale folkehelse tema har vært viktige ved vurderingene i planprosessen.» Rådmannen kan vanskelig se at etablering av 3 nye boliger med adkomst via Engvegen/Vinkelvegen i særlig grad kan forringe folkehelsen/livskvaliteten til de som i dag sokner til denne vegen. Planforslaget legger til rette for å opprettholde tverrforbindelsen mellom Gamle Kongeveg og Aunevegen. Hvorvidt beboerne ønsker å benytte denne tverrforbindelsen som adkomst til skoleanleggene, eller «Emil-bakken» som pekes på som et alternativ, kan ikke fastlegges i en reguleringsplan. Det samme gjelder skiltbehov på andre veger i nærområdet.

Ad. pkt. 2: Rådmannen mener fortsatt at det vil være vanskelig å etablere adkomst til tomtene B7 – B9 uten at dette går på bekostning av antall tomter i området. Dette er ikke et syn rådmannen har for å gi støtte til utbyggeren. Planområdet ligger svært sentralt, og det er en betydelig samfunnsinteresse at slike arealer blir godt utnyttet. Tomtene i planområdet er ca. 1 da. store, noe som tilsvarer størrelsen på mange av tomtene i nærområdet.

Ad. pkt. 3: Siktretrekanten var ikke med i de dokumentene som ble lagt ut til offentlig ettersyn. Ved henvendelse til saksbehandler har imidlertid en av beboerne fått kopi av dokumentet. Rådmannen er selvsagt klar over at krysset Engvegen/Bjerkevegen også omfatter Bjerkehagen/Boas. Rådmannen kan imidlertid ikke se at trafikk til og fra 3 ekstra boliger vil endre trafikksikkerheten i nevneverdig grad.

Ad. pkt 4: Rådmannen kan ikke se at man oppnår bedre kurvatur ved å flytte Engvegen til regulert senterlinje. Dette vil resultere i at svingen der Engvegen går over i Vinklevegen vil bli betydelig krappere. Rådmannen ser imidlertid at breddeutvidelsen av Engvegen må legges inn mot regulert senterlinje.

Ad. pkt. 5: Kostnader knyttet til breddeutvidelse av Engvegen må dekkes av utbygger.

Ad. pkt. 6: Rådmannen er ikke kjent med at det for internveger i boligområder er krav til asfaltering, fartshumper og gatelys, og anser det som uaktuelt å pålegge utbygger en slik oppgradering av Engvegen uten en formell hjemmel.

Rådmannen vil etter en samlet vurdering tilrå at planforslaget vedtas med de endringene som er nevnt ovenfor.

Rådmannens tilråding

Bygningsrådet gjør slikt vedtak

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Bjørndalshagen boligområde. Vedtaket gjelder plankart og VA-plankart sist revidert 01.02.16, og bestemmelser sist revidert 02.02.16, med følgende endringer:

På plankartet og VA-plankartet:

- Benevnelsen på tomtene rettes fra H1 – H9 til B1 – B9.
- Veggrunn til Gamle Kongeveg tas ut. Planen avgrenses til og med gang og sykkelvegen på sørsiden av Gamle kongeveg. Gang og sykkelvegen vises til dette formålet på plankartet.
- Areal for renovasjonsanlegg for tomtene B1 – B6 lokaliseres nord for nordøstre hjørne av tomt B5.
- Pilsymboler som markerer avkjøring til de enkelte tomtene tas ut.
- Planavgrensning ved tomt B7 rettes opp i tråd med korrekt grense.
- Hensynssone støy vises slik det går fram av støyutredning datert 08.04.16. fra Rambøll.

I reguleringsbestemmelsene:

Pkt. 1.3. får følgende ordlyd:

Støyintensivt anleggsarbeid skal kun skje i tidsrommet mandag – fredag mellom kl. 07.00 – 19.00. Støy fra anleggsarbeid skal ikke overskride kravene i retningslinje T-1442/12. I anleggsperioden skal naboer varsles i god tid før støyintensive tiltak finner sted.

Pkt. 2.3. får følgende ordlyd:

Før det gis byggetillatelse på tomtene B1 – B3 må det dokumenteres at krav til innendørs støynivå i byggeteknisk forskrift (TEK 10) blir overholdt.

Pkt. 4.1 gis følgende tilføyelse:

Situasjonsplan som viser avkjøring til den enkelte tomt skal følge søknad om byggetillatelse.

Pkt. 6.2. får følgende ordlyd:

Pkt. 6.2.1. På tomtene B1 – B3 skal boligene plasseres i byggegrensa mot Gamle kongeveg. Videre skal det legges særlig vekt på å finne planløsninger som gjør at støyfølsomme rom (stue, soverom) kan lokaliseres på den stille siden av bygget, dvs. mot sør. Minst ett soverom skal lokaliseres på denne siden.

Pkt. 6.2.2. På tomtene B1 – B3 skal uteoppholdsarealer som benyttes jevnlig lokaliseres til kvit sone. Dette skal dokumenteres gjennom situasjonsplan som skal følge byggesøknaden.

Pkt. 6.2.3. På tomtene B1 - B3 skal garasje/uthus/boder plasseres på en slik måte at de bidrar til støyskjerming mot Gamle Kongeveg, dvs. i eller i nærheten av byggegrensa.

Utbygging i tråd med planforslaget vil ikke ha negative konsekvenser for naturmangfoldet. Bygningsrådet anser 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 Bjørndalshagen boligområde. Vedtaket gjelder plankart og VA-plankart sist revidert 01.02.16, og bestemmelser sist revidert 02.02.16, med følgende endringer:

På plankartet og VA-plankartet:

- Benevnelsen på tomtene rettes fra H1 – H9 til B1 – B9.
- Veggrunn til Gamle Kongeveg tas ut. Planen avgrenses til og med gang og sykkelvegen på sørsiden av Gamle kongeveg. Gang og sykkelvegen vises til dette formålet på plankartet.
- Areal for renovasjonsanlegg for tomtene B1 – B6 lokaliseres nord for nordøstre hjørne av tomt B5.
- Pilsymboler som markerer avkjøring til de enkelte tomtene tas ut.
- Planavgrensning ved tomt B7 rettes opp i tråd med korrekt grense.
- Hensynssone støy vises slik det går fram av støyutredning datert 08.04.16. fra Rambøll.

I reguleringsbestemmelsene:

Pkt. 1.3. får følgende ordlyd:

Støyintensivt anleggsarbeid skal kun skje i tidsrommet mandag – fredag mellom kl. 07.00 – 19.00. Støy fra anleggsarbeid skal ikke overskride kravene i retningslinje T-1442/12. I anleggsperioden skal naboer varsles i god tid før støyintensive tiltak finner sted.

Pkt. 2.3. får følgende ordlyd:

Før det gis byggetillatelse på tomtene B1 – B3 må det dokumenteres at krav til innendørs støy nivå i byggeteknisk forskrift (TEK 10) blir overholdt.

Pkt. 4.1 gis følgende tilføyelse:

Situasjonsplan som viser avkjøring til den enkelte tomt skal følge søknad om byggetillatelse.

Pkt. 6.2. får følgende ordlyd:

Pkt. 6.2.1. På tomtene B1 – B3 skal boligene plasseres i byggegrensa mot Gamle kongeveg. Videre skal det legges særlig vekt på å finne planløsninger som gjør at støyfølsomme rom (stue, soverom) kan lokaliseres på den stille siden av bygget, dvs. mot sør. Minst ett soverom skal lokaliseres på denne siden.

Pkt. 6.2.2. På tomtene B1 – B3 skal uteoppholdsarealer som benyttes jevnlig lokaliseres til kvit sone. Dette skal dokumenteres gjennom situasjonsplan som skal følge byggesøknaden.

Pkt. 6.2.3. På tomtene B1 - B3 skal garasje/uthus/boder plasseres på en slik måte at de bidrar til støyskjerming mot Gamle Kongeveg, dvs. i eller i nærheten av byggegrensa.

Utbygging i tråd med planforslaget vil ikke ha negative konsekvenser for naturmangfoldet. Bygningsrådet anser at prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven er ivaretatt.