



Vår saksbehandler
Arita Eline Stene

Referanse
ARST/2020/101-24/226/7

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Utvalg for bygg- og arealplansaker	21/16	16.03.2021

Forslag til detaljreguleringsplan for Brudalen boligsameie - sluttbehandling

Vedlegg

- 1 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Brudalen boligsameie - 1.gangs behandling
- 2 Forslag til planbestemmelser - Høring
- 3 Forslag til plankart - høring
- 4 Forslag til VA -plankart - høring

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

Saksopplysninger

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok i møte 08.12.20, sak 20/66, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Brudalen boligsameie på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 21.12.20 Videre er planforslaget sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Uttalefrist ble satt til 15.02.21.

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

Trøndelag fylkeskommune skriver i brev av 04.02.21 at det er viktig at nye boenheter og lekeplass tilfredsstillende maksimumskravene til vegstøy og mener dette er sikret i bestemmelsene. Det påpekes at det er viktig at støyskjerm ikke stenger for sola på lekeplassen. For å ivareta alle menneskers behov savnes det bestemmelser som både sikrer universell utforming på lekeplass og uteområder, samt en viss andel tilgjengelige boenheter. Disse bør ha trinnfri adkomst.

Når det gjelder vannforvaltning, mener Fylkeskommunen at det er viktig at opparbeidelsen av lekeplassen ikke får avrenning av uønsket forurensning til Dørreselva, og at dersom det er absolutt nødvendig med inngrep for å lede overflatevann til elva, så må dette skje på en skånsom måte. Videre skriver Fylkeskommunen at det ikke er ønskelig å ha utslippsvann fra renseanlegg til elva og ber om at det sees på mulighet for å koble seg på det offentlige avløpsanlegget. Dørreselva renner ut i Driva hvor det er påbegynt et omfattende prosjekt for gyrobehandling som ikke må bli påvirket av tiltak ovenfor elva.

Avslutningsvis minner Fylkeskommunen om den generelle aktsomhetsplikten etter §8 i kulturminneloven, men vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner.

Sametinget (brev av 18.01.21) ser det som lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda, samiske kulturminner i det omsøkte området, og har ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger til

planforslaget. Sametinget minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven, og mener denne bør nevnes i reguleringsbestemmelsene.

Statens vegvesen (brev av 06.01.21) er fornøyd med at planen sees i sammenheng med reguleringsplanarbeid for gang- og sykkelvegen Brudalen – Festa. Vegvesenet kan imidlertid ikke se at deres innspill i planoppstarten er tilstrekkelig ivaretatt. Støyrapporten presenterer ulike tiltak uten at bestemmelsene konkretiserer hva som skal gjøres, annet enn at det vises til rapporten. De mener konkrete tiltak burde vært presisert i eget punkt og første setning i punkt 5.1 beholdes som den er. Vegvesenet mener at det ikke er tilstrekkelig at det først ved søknad om byggetillatelse dokumenteres tilfredsstillende støyforhold, men at dette må være avklart i plansammenheng. Vegvesenet forutsetter en konkretisering før endelig vedtak blir gjort.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) anser i brev av 06.01.21 planforslaget som gjennomarbeidet og grundig. Det er positivt at det er gjennomført en flomvurdering og at rapporten fra Skred AS av 09.09.20 er så entydig med hensyn til å konkludere hvorvidt tiltaket oppfyller sikkerhetskravene. NVE påpeker at dette er et eksempel til etterfølgelse da de ofte opplever at flom- og skredvurderinger mangler dette eller er uklare. De anbefaler at kommunen er tydelig på dette i oppstartsmøter med tiltakshaver hvor problemstillingen er aktuell. Dersom sikkerhetskravene ikke er oppfylt, må det beskrives hvilke tiltak som er nødvendige for å få dette på plass. Avslutningsvis orienterer NVE om at de har startet opp med og er godt i gang med et arbeid for å utarbeide en veileder for utredning av flomfare, slik de har for kvikkleireskred og skred i bratt terreng. Dette har vært etterspurt av fagmiljøer, tiltakshavere og kommunen.

Mattilsynet mener i brev av 02.02.21 at det er positivt at det i fellesbestemmelsene stilles krav til at vann og avløp skal opparbeides i henhold til VA- plan / plankart og gjeldende VA – norm samt at kum for uttak av slokkevann skal oppgraderes før brukstillatelse kan gis. Det er også stilt krav om tilkobling til Vognild vannverk og til privat godkjent avløpsanlegg, og Mattilsynet mener tilkobling til Vognild vannverk vil sikre tilfredsstillende tilgang til drikkevann. Avslutningsvis vil Mattilsynet fremheve viktigheten av vurderingene som er utført i vedlagte ROS-analyse punkt 24 (ang. oppgradering av uttak for brannvann): «Det må da i tilfelle undersøkes om kapasitet og trykk er ok». Hvis vannuttaket blir for stort i forhold til vannverkets kapasitet kan det føre til uønskede hendelser på ledningsnettet og forurenset drikkevann.

Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT) har i brev av 04.02.21 ingen spesielle merknader til planforslaget, men minner om at det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre en effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid. Det vises til retningslinjer vedrørende *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i TBRT's kommuner og TEK17 §11-17*.

Statsforvalteren i Trøndelag skriver i brev av 09.02.21 at støy og luftkvalitet, samt aktuelle tema under samfunnssikkerhet, er tilstrekkelig ivaretatt. Videre påpekes at det er svært positivt at det er tatt inn en bestemmelse som ivaretar problematikken rundt fremmede, skadelige arter. I punkt 3.1.4 i bestemmelsene står det at det skal være minimum 1 bilparkeringsplass per boenhet. Statsforvalteren gir faglig råd om at det settes en maksimumsgrense for antall parkeringsplasser pr. boenhet. Dette med bakgrunn i *Statlig planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging*.

Fra privatpersoner er det mottatt én merknad:

Inge Detlie, eier av gnr/bnr, viser til brev sendt inn ved oppstart av planarbeidet. Som tidligere kommunisert ønsker Detlie boligsameiet i høyeste grad velkommen. Det er bedre med lys i vinduene uti bøgda enn mørke, tomme bygg. Tilflytning til, og vekst i, distriktene er også forenelig med deres synspunkter som primærprodusenter. Likevel ønsker Detlie nok en gang å påpeke visse problemstillinger knyttet til nettopp drift av aktivt landbruk så nært et boligsameie. Spesielt brevets punkt 1 og 2 mener han fremdeles ikke er godt nok belyst, og i særdeleshet bør punkt 2 nevnes i reguleringsplanen. Det påpekes at det ikke bør komme som en overraskelse på nye eiere av leiligheter i Brudalen at punktets nevnte utfordringer kan oppstå. Brevet følger vedlagt saken.

Det er ikke mottatt høringsuttalelser fra Tensio eller Møre og Romsdal fylkeskommune.

Sluttbehandling av planen skal gjøres i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Utvalg for bygg- og arealplansaker er delegert myndighet til å fatte vedtak i saken, jfr. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.20, sak 20/39.

Miljø, landbruk, folkehelse og klima

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 20/66 i utvalg for bygg- og arealplansaker. Det samme gjelder vurderinger knyttet til landbruk, folkehelse og klima. disse vurderingene er det ikke pekt på forhold som gjør at planforslaget ikke kan vedtas slik det foreligger. Særutskrift av sak 20/66 er vedlagt denne saken.

Vurdering

Kommunedirektøren har følgende vurdering av innkomne merknader:

Sametinget

Aktsomhetsplikten i forhold til kulturminner går fram av § 8 i kulturminneloven. Kommunedirektøren legger til grunn at tiltakshaver forholder seg også til dette lovverket. Kommunedirektøren 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.

Trøndelag fylkeskommune

Universell utforming og tilgjengelig boenhet reguleres gjennom byggteknisk forskrift (TEK17) både for lekeplass og bolig. I reguleringsplan er det åpning for å stille strengere krav til universell utforming enn det som fremgår av TEK17 §12-2 som sier at *bygning med krav om heis skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse slik det følger av bestemmelser i forskrifta. For boenhet med alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan gjelder tilsvarende for inngangsplanet.* Det kan stilles krav til hvor stor andel av boligene som må ha alle hovedfunksjoner i inngangsplanet. Solforhold på lekeplass er også et tema i TEK17 §8-3. Kommunedirektøren ser ikke at det i dette området er aktuelt å stille slike krav, og forutsetter at krav til tilgjengelighet og universell utforming ivaretas i søknad om byggetillatelse.

Når det gjelder renseanlegg og utslipp fra dette, vil kommunedirektøren påpeke at det ikke er offentlig avløp i nærheten. Utslipp fra renseanlegget vil ha badevannskvalitet og vil ikke påvirke elva i noen negativ grad. Renseanlegget skal oppgraderes og godkjennes før bruk. Det er ikke tillatt med forurensning av elva, uavhengig av reguleringsplan eller ikke. Kommunedirektøren forutsetter at inngrep med bortledning av overflatevann skjer på en skånsom måte innenfor hensynssonen. For å tydeliggjøre dette, vil kommunedirektøren tilrå at det tas inn følgende tilleggssetning til bestemmelsen i punkt 4.1.1:

Inngrepene skal gjøres så skånsomt som mulig.

Statens vegvesen

Støy og ivaretagelse av tilstrekkelig støyforhold for boliger og uteoppholdsområder har vært et sentralt tema i planarbeidet. Støyrapporten fra MjøsPlan AS som følger planen, viser avbøtende tiltak som vil ivareta dette. I forslag til bestemmelser er det tatt inn flere bestemmelser som gjelder støy; i punkt 3.2.1.1, punkt 5.1 og punkt 5.2. Kommunedirektøren er enig i vegvesenets vurdering om at første avsnitt under punkt 5.1. med fordel kunne vært utskilt som en egen rekkefølgebestemmelse.

Når det gjelder konkretisering av tiltak, er kommunedirektøren av en annen oppfatning og mener konkretisering av tiltak skjer under prosjekteringen. Det er vanskelig å få avklart konkrete tiltak når ikke

prosjektering er utført ennå, da dette må gjøres i forbindelse med søknad om byggetillatelse etter ferdig vedtatt plan. Kommunedirektøren mener formuleringene i bestemmelsene er formulert på en måte som sikrer at tilstrekkelig støyforhold ivaretas. Hvis ikke, vil ikke boenhetene kunne bli tatt i bruk. Dette er også ivaretatt gjennom byggteknisk forskrift §13-6 uavhengig av plan.

Etter dialog med Statens vegvesen, er det avklart at dette kan aksepteres.

Når det gjelder rekkefølgebestemmelsen vedrørende støy i punkt 5.1 ser kommunedirektøren at denne er noe omfattende og at det er flere setninger/punkter som ikke bør stå som rekkefølgebestemmelser, men som bestemmelser knyttet til bebyggelse og anlegg. Kommunedirektøren vil tilrå at Følgende setninger tas ut av punkt 5.1. og flyttes som egne punkter under 3.1 *Bebyggelse og anlegg*, slik:

3.1.8: *Støyreducerende tiltak skal være basert på støyrapport utarbeidet av Mjøsplan AS for Sunndalsvegen 796, 226/7 datert 8. juni 2020.*

3.1.9: *For støyskjerming av terrasser, veranda eller balkong i tilknytning til den enkelte boenhet kan innglassing tillates.*

3.1.10: *Støynivå på uteoppholdsarealer og utenfor rom for støyfølsom bruk skal ikke overstige Lden 55 dB. Støynivå utenfor soverom skal mellom kl. 23.00 – 07.00 ikke overstige L5AF 70 dB. Ved søknad om byggetillatelse må det dokumenteres hvordan det oppnås tilfredsstillende støyforhold i tråd med denne bestemmelsen.*

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kommunedirektøren tar innspill fra NVE til etterretning, og vil følge opp tydeliggjøring av eventuelle farevurderinger i forbindelse med oppstartsmøter og tidlig i planarbeidet. Det er svært positivt at NVE jobber med en veileder/bransjestandard for flomvurderinger.

Mattilsynet

Under punkt 2.5 i fellesbestemmelsene står det blant annet at «kum for uttak av slokkevann skal oppgraderes før brukstillatelse kan gis». Kommunedirektøren mener denne formuleringen hører inn under rekkefølgebestemmelsene og vil tilrå at denne flyttes dit og som et eget punkt. Det forutsettes at kapasiteten og trykket på oppgradert brannvannsuttak er tilfredsstillende og ikke forringer ledningsnett og drikkevann.

Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT) har i brev av 04.02.21 ingen spesielle merknader til planforslaget, men minner om at det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre en effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid, også i anleggsperioden. TBRT viser videre til retningslinjer som gjelder Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i TBRTs kommuner. Og til TEK17 §11-17 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap med veiledning.

Statsforvalteren i Trøndelag

Kommunedirektøren har forståelse for at det er ønskelig å begrense parkeringskapasitet, spesielt i sentrumsområder i byer og tettsteder hvor en har et velutviklet kollektivtilbud. For Brudalen boligsameie mener kommunedirektøren at det ikke er hensiktsmessig å sette et maksimumstak på antall parkeringsplasser. Brudalen boligsameie ligger i underkant av 8 km unna Oppdal sentrum og mange vil fortsatt være avhengig av bil for å komme seg til servicefunksjoner og arbeidsplass, da kommunens kollektivtilbud ikke kan sammenlignes med det samme tilbudet i byene. Kommunedirektøren mener antall parkeringsplasser begrenses naturlig av hensyn til tomtas størrelse og beskaffenhet.

Inge Detlie

Punkt 1: Når det gjelder adkomstrett til Brudalen, er det ikke er anledning til å gi reguleringsbestemmelser om privatrettslige forhold. I forbindelse med seksjonering og/eller søknad om byggetillatelse for nye boenheter må adkomstrett foreligge.

Punkt 2: Nærhet til landbruksareal i aktiv drift kan føre til konflikt med tanke på lukt, støy og noe støv som en ikke alltid kan gardere som mot. Det er derimot ikke unikt for dette området, og det ligger i dag allerede flere boliger i nærheten. For mange kan nærheten til landbruket være av stor positiv verdi. Leilighetsbygg er plassert ca. 15 m unna dyrka marka, men en veg imellom. Kommunedirektøren forutsetter at salgsopplysninger gir riktige opplysninger om nærheten til gårdsdrift, men kan ikke se at salgsinformasjon kan innlemmes i plankart eller bestemmelser.

Punkt 3: Når det gjelder brannkum, er det i bestemmelsene sikret at denne er oppgradert før brukstillatelse kan gis.

Kommunedirektøren har ingen kommentarer til innspillene fra TBRT.

Saksprotokoll i Utvalg for bygg- og arealplansaker - 16.03.2021

Behandling

Vedtak

Kommunedirektørens tilråding ble enstemmig vedtatt.

Vedtaket blir som følger:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Brudalen boligsameie, med følgende endringer:

Det tas inn følgende tilleggssetning til bestemmelsen i punkt 4.1.1:
Inngrepene skal gjøres så skånsomt som mulig.

Siste delsetning i punkt 2.5 tas inn som egen rekkefølgebestemmelse.

Følgende setninger tas ut av punkt 5.1. og flyttes som egne punkter under 3.1 *Bebyggelse og anlegg*, slik:

3.1.8: *Støyreducerende tiltak skal være basert på støyrapport utarbeidet av Mjøsplan AS for Sunndalsvegen 796, 226/7 datert 8. juni 2020.*

3.1.9: *For støyskjerming av terrasser, veranda eller balkong i tilknytning til den enkelte boenhet kan innglassing tillates.*

3.1.10: *Støynivå på uteoppholdsarealer og utenfor rom for støyfølsom bruk skal ikke overstige Lden 55 dB. Støynivå utenfor soverom skal mellom kl. 23.00 – 07.00 ikke overstige L5AF 70 dB. Ved søknad om byggetillatelse må det dokumenteres hvordan det oppnås tilfredsstillende støyforhold i tråd med denne bestemmelsen.*

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 20/66 i utvalg for bygg- og arealplansaker.

Kommunedirektørens tilråding

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Brudalen boligsameie, med følgende endringer:

Det tas inn følgende tilleggssetning til bestemmelsen i punkt 4.1.1:
Inngrepene skal gjøres så skånsomt som mulig.

Siste delsetning i punkt 2.5 tas inn som egen rekkefølgebestemmelse.

Følgende setninger tas ut av punkt 5.1. og flyttes som egne punkter under 3.1 *Bebyggelse og anlegg*, slik:

3.1.8: *Støyreducerende tiltak skal være basert på støyrapport utarbeidet av Mjøsplan AS for Sundalsvegen 796, 226/7 datert 8. juni 2020.*

3.1.9: *For støyskjerming av terrasser, veranda eller balkong i tilknytning til den enkelte boenhet kan innglassing tillates.*

3.1.10: *Støynivå på uteoppholdsarealer og utenfor rom for støyfølsom bruk skal ikke overstige Lden 55 dB. Støynivå utenfor soverom skal mellom kl. 23.00 – 07.00 ikke overstige L5AF 70 dB. Ved søknad om byggetillatelse må det dokumenteres hvordan det oppnås tilfredsstillende støyforhold i tråd med denne bestemmelsen.*

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 20/xx i utvalg for bygg- og arealplansaker.