



Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
24/73	19.11.2024	Utvalg for bygg- og arealplansaker
24/135	21.11.2024	Kommunestyret

288/40 - Detaljreguleringsplan for Høgmovegen 22 - Sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Høgmovegen 22 med følgende endringer:

- Reviderte bestemmelser som fremgår av vedlegg 6 «Oppdaterte bestemmelser 06.11.2024», endringer uthevet i gult.
- Revidert ROS-analyse vedlagt saken hvor "Brannrisiko solcelleanlegg" er inntatt.
- Revidert VAO-plan hvor slokkevann/brannvannskapitet er vurdert.

Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 73/2024 i møte 19.11.2024:

Behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Høgmovegen 22 med følgende endringer:

- Reviderte bestemmelser som fremgår av vedlegg 6 «Oppdaterte bestemmelser 06.11.2024», endringer uthevet i gult.
- Revidert ROS-analyse vedlagt saken hvor "Brannrisiko solcelleanlegg" er inntatt.
- Revidert VAO-plan hvor slokkevann/brannvannskapitet er vurdert.

Kommunestyrets behandling av sak 135/2024 i møte 21.11.2024:

Behandling

Utvalg for bygg- og arealplansaker sitt forslag til vedtak:

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Høgmovegen 22 med følgende endringer:

- Reviderte bestemmelser som fremgår av vedlegg 6 «Oppdaterte bestemmelser 06.11.2024», endringer uthevet i gult.
- Revidert ROS-analyse vedlagt saken hvor ”Brannrisiko solcelleanlegg» er inntatt.
- Revidert VAO-plan hvor slokkevann/brannvannskapasitet er vurdert.

For forslaget stemte 25: Arnstein Granlund (AP), Eirin Heggvold (AP), Rune Myrhaug (AP), Tor Snøve (AP), Trond Mesloe (AP), John Lauritzen (Frp), Olav Kvam (Frp), Arvid Langseth (H), Eli Dahle (H), Linda Blindheim (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), Bård Skaslien (V), Elisabeth Hals (V), Hans Bøe (V), Haakon Nordseth (V), Ingrid Husdal Dørum (V), Odin Sande (V), Åshild Megarden (V)

Dermed er forslaget fra Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtatt.

Vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Høgmovegen 22 med følgende endringer:

- Reviderte bestemmelser som fremgår av vedlegg 6 «Oppdaterte bestemmelser 06.11.2024», endringer uthevet i gult.
- Revidert ROS-analyse vedlagt saken hvor ”Brannrisiko solcelleanlegg» er inntatt.
- Revidert VAO-plan hvor slokkevann/brannvannskapasitet er vurdert.

Vedlegg

- 1 Saksprotokoll 288/40 - Forslag til detaljreguleringsplan for Høgmovegen 22 - 1. gangs behandling
- 2 Forslag til plankart 23.04.2024
- 3 Forslag til planbeskrivelse 23.04.2024
- 4 Risiko- og sårbarhetsanalyse 11.09.2024
- 5 Forslag til planbestemmelser 11.06.2024
- 6 Oppdaterte planbestemmelser 06.11.2024
- 7 Notat overordnet VAO-plan Høgmovegen 22 rev 1.pdf
- 8 Høringsuttalelse Statens vegvesen 12.08.2024
- 9 Høringsuttalelse NVE 12.08.2024
- 10 Høringsuttalelse Hans Grøseth 09.08.2024
- 11 Høringsuttalelse Statsforvalteren i Trøndelag 05.08.2024
- 12 Høringsuttalelse Trøndelag fylkeskommune 10.07.2024
- 13 Høringsuttalelse Mattilsynet 20.06.2024
- 14 Høringsuttalelse Bane Nor 24.06.2024
- 15 Høringsuttalelse TBRT 20.06.2024
- 16 Høringsuttalelse Tensio 20.06.2024
- 17 Vurderinger av merknader og forslag til oppfølging.pdf
- 18 Oppstartsmøte Høgmovegen 22

Sammendrag:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok den 18.06.2024 å sende forslag til detaljreguleringsplan for Høgmovegen 22 på lovbestemt høring. Planforslaget legger opp til ny bebyggelse med butikk i underetasje og leiligheter over.

I høringsperioden er det kommet inn 9 uttalelser fra både sektormyndigheter og privatpersoner. Uttalelsene fra privatpersoner går i all hovedsak på hensyn til park, støy og overvannshåndtering.

Kommunedirektøren vil tilrå at planforslaget vedtas med noen endringer.

Saksopplysninger:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok i møte 18.06.2024, sak 24/41, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Høgmovegen 22 på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt til berørte sektormyndigheter, naboer og andre berørte ved brev av 19.06.2024. Uttalefristen ble satt til 13.08.2024.

Innen fristens utløp er følgende uttalelser fra sektormyndigheter mottatt:

Statsforvalteren i Trøndelag (05.08.2024)

Det gis faglig råd om

- 1 å sette minimum antall boenheter til 36 og sikre dette gjennom bestemmelsene.
- 2 at det vurderes å sette av areal til blågrønne strukturer
- 3 å redusere parkeringsarealet. Parkering under bakken bør vurderes.
- 4 at det ses på muligheten for å redusere antall boenheter med dempet fasade og at bestemmelsene sikrer antall og ikke andel.
- 5 å oppdatere ROS-analysen med hensyn til tema med brann om det skal etableres solcelleanlegg ved planområdet.
- 6 at slokkevann/brannvannskapasitet løses i en samlet VAO-plan som en del av /vedlegg til reguleringsplanen.

Trøndelag fylkeskommune (10.07.2024)

Ved førstegangsbehandling har kommunedirektøren stilt spørsmål til at det i bestemmelse 3.1.2 legges opp til unntak fra krav om lekeareal samt parkering ved oppføring av omsorgsboliger. Fylkeskommunen er enig med kommunedirektøren i at det ikke bør unntas fra generelle krav som gjelder boligformål selv om det skal bygges omsorgsboliger. Fylkeskommunen gir derfor faglig råd om at følgende setninger i bestemmelse 3.1.2 strykes:

- setningen under Uteoppholdsareal «*Ved etablering av omsorgsboliger gjelder ikke kravet til lekeareal*»
- setningen under Parkering «*Det kan gis unntak fra dette kravet for omsorgsboliger*».

Fylkeskommunen gir også faglig råd om at det utarbeides en bestemmelse om bevaring av trær innenfor park- og turvegformålet.

Mattilsynet (20.06.2024) har ingen merknader til planforslaget.

Statens vegvesen (12.08.2024) har igjen merknader til planforslaget.

Bane Nor (24.06.2024) uttaler at det er positivt at det er lagt vekt på myke trafikanters mulighet for adkomst til blant annet Oppdal stasjon.

NVE 12.08.2024 uttaler at planforslaget i liten grad berører NVEs saksområder og har derfor ingen merknader.

Trøndelag brann- og redningstjeneste viser til sine generelle krav om at det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten kan utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid. Det vises herunder til kjørbar 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.

TENSIO (20.06.2024) uttaler at det er av stor viktighet at Tensio blir holdt orientert om den videre utviklingen i saken. Det vises da til kabeltraseer og nettstasjonsplassering.

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

Hans Ingemar Grøseth

- Positivt at Høgvangparken er et tema i planen
- Viktig å ta hensyn til støy, trafikk og luftforurensning
- Bra at det tas hensyn til håndtering av overvann

Se alle høringsuttalelser i sin helhet vedlagt saken.

Det vises også til søkers vurdering av uttalelsene vedlagt.

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 planens gjøres av kommunestyret.

Vurdering

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 24/41 i utvalg for bygg- og arealplansaker. Det samme gjelder vurderinger knyttet til landbruk og bærekraftsmål.

Kommunedirektøren vil i det følgende tilrå både små og større endringer av planbestemmelser. I den forbindelse er det derfor vedlagt to versjoner av planbestemmelser, én opprinnelig versjon (*Forslag til planbestemmelser 11.06.2024*) og én oppdatert versjon (*Oppdaterte planbestemmelser 06.11.2024*). I oppdatert versjon er endringer uthevet i gult.

Ved førstegangsbehandling ble det vedtatt at følgende skal vurderes nærmere ved sluttbehandling:

- Nummerering av bestemmelser inntil 3 nivå, deretter bokstaver
- 3.1.2 Utbyggingstrinn, andre setning endres til "Minimum utnyttelsesgrad skal være oppfylt ved første byggetrinn"
- Antall boenheter og utbyggingstrinn
- Krav til lekeareal/parkering innenfor sentrumsformålet
- Ny bestemmelse om bevaring av eksisterende trær innenfor park- og turvegformål

Ved å endre nummerering av planbestemmelsene vil det være enklere å henvise til en enkelt bestemmelse. Kommunedirektøren tilrår at bestemmelsene endres slik det er foreslått ved førstegangsbehandling.

Antall boenheter er vurdert lenger ned i forbindelse med vurdering av statsforvalterens faglige råd.

Når det gjelder bestemmelse 3.1.2 og antall utbyggingstrinn så har kommunedirektøren og plankonsulent kommet til enighet om at bestemmelsen endres til det følgende:

«Området SF tillates utbygd i flere byggetrinn. Ved utbygging i flere trinn skal det være utarbeidet en utbyggingsplan som dokumenterer hvordan minimum utnyttelsesgrad og minimum antall boenheter skal kunne oppnås i senere byggetrinn. Ved utbygging i flere trinn skal det benyttes konstruksjoner som sikrer og klargjør muligheten for senere oppføring av bebyggelse på 3 etasjer over sokkel. I byggetrinn der førsteetasje (sokkel) inngår, skal boligbebyggelse over førsteetasje inngå i rammesøknaden.»

Krav til lekeareal/parkering, samt bevaring av eksisterende trær er vurdert nedenfor, under uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune.

Mindre rettinger i bestemmelsene:

- Bestemmelse 3.1.3 viser til feil planID. Riktig planID er «5021_2012024»
- I bestemmelse 3.2.5 Kjøreveg er det vist til eierforhold av kjøreveg «o_KV2» mellom Høgmovegen og Nyvegen. Her er riktig arealformål «f_KV2», slik plankartet viser.
- Bestemmelse 3.2.5 er brukt to ganger, én for «Kjøreveg» og én for «Fortau». Det tilrås at bestemmelse 3.2.5 Fortau endres til 3.2.6 Fortau. Det samme må gjelde etterfølgende punkt.
- Ny bestemmelse 3.2.6 Fortau stiller krav til bredde på fortau. I plankartet er fortausformålet målsatt til 3 meter og det er avsatt areal til grøft (annen veggrunn) innenfor dette. Kommunedirektøren tilrår at bestemmelsen endres til «Fortau skal opparbeides med en bredde på minimum 2,5 meter»

Kommunedirektøren har følgende vurderinger av innkomne uttalelser:

Mattilsynet, Statens vegvesen, Bane Nor og NVE har ingen merknader til planforslaget.

Statsforvalteren i Trøndelag

- 1 Statsforvalter viser til statlige planretningslinjer (SPR-BATP) og mener at 25 boenheter er lavt såpass sentralt.

Kommunedirektøren mener at krav om minst 25 boenheter vil være en god arealutnyttelse av et areal som etter dagens områdereguleringsplan ikke skal ha boenheter. Utbygger ønsker fleksibilitet i leilighetsstørrelse. For å unngå å bygge høyere enn planforslaget legger opp til, anses det heller rimelig å sette minimumskravet litt lavere, med større fleksibilitet i størrelse. Kommunedirektøren ser ikke behov for et minimumskrav på 36 enheter, men vil stille krav om at boligbebyggelse inngår i første byggetrinn.

- 2 Når det gjelder faglig råd om å sette av areal til blågrønne strukturer har plankonsulent uttalt at tomte er lite egnet for naturbaserte løsninger og det er ingen naturlige blåstrukturer å bygge videre på. Kommunedirektøren er enig med plankonsulent og faglig råd fra Statsforvalter tas ikke til følge.

- 3 Faglig råd om å redusere parkering.

Kommunedirektøren viser til kommuneplanens arealdel bestemmelse 1.6.4 hvor parkeringsnorm for forretning er satt til minimum 2 pr. 100 m² BRA. Det er ikke prosjektert noen bygg enda, men det antas at forretningsareal kan bli opp mot 3000 m² BRA, noe som vil tilsvare minimum 60 parkeringsplasser. Kommunedirektøren mener i så måte at areal til

parkering som vist i plankart, ikke er for stort.

- 4 Plankonsulent har redegjort for støy og hvorfor det kan bli nødvendig at noen leiligheter må ha dempet fasade. Bestemmelsen henviser til T-1442/2021 og kommunedirektøren ser ingen grunn til å endre bestemmelsen.
- 5 Faglig råd om å oppdatere ROS-analyse tas til følge. Oppdatert ROS-analyse av 11.09.2024 følger vedlagt.
- 6 Når det gjelder slokkevann er dette vurdert i oppdatert VAO-plan av 20.09.2024.

Trøndelag fylkeskommune

Faglig råd om at det ikke bør unntas fra generelle krav som gjelder boligformål selv om det skal bygges omsorgsboliger tas til følge og de aktuelle setningene i bestemmelse 3.1.2 strykes.

Når det gjelder faglig råd bevaring av trær innenfor park- og turvegformålet har kommunedirektøren og plankonsulent kommet til enighet om ny bestemmelse som sikrer bevaring av trær innenfor arealet regulert til park (o_PA1). Kommunedirektøren tilrår at følgende setning legges til bestemmelse 3.3.1:

«Eksisterende trær innenfor arealformål «o_PA1» skal bevares»

Trøndelag brann- og redningstjeneste

Tas til orientering.

Tensio

Tas til orientering.

Hans Ingemar Grøseth

De aktuelle temaene som er nevnt i uttalelsen anses ivaretatt.

Konklusjon og anbefaling:

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

I bestemmelsene:

- 3.1.2 Utbyggingstrinn endres til
«Området SF tillates utbygd i flere byggetrinn. Ved utbygging i flere trinn skal det være utarbeidet en utbyggingsplan som dokumenterer hvordan minimum utnyttelsesgrad og minimum antall boenheter skal kunne oppnås i senere byggetrinn. Ved utbygging i flere trinn skal det benyttes konstruksjoner som sikrer og klargjør muligheten for senere oppføring av bebyggelse på 3 etasjer over sokkel. I byggetrinn der førsteetasje (sokkel) inngår, skal boligbebyggelse over førsteetasje inngå i rammesøknaden.»
- 3.1.2 Uteoppholdsareal: Følgende setning tas ut «Ved etablering av omsorgsboliger gjelder ikke kravet til lekeareal».
- 3.1.2 Parkering: Følgende setning tas ut «Det kan gis unntak fra dette kravet for omsorgsboliger»
- 3.1.3 rettes til «...planID: 5021_2012024»
- 3.2.5 under «Eierforhold» endres til «f_KV2 er felles...»

- 3.2.5 Fortau endres til 3.2.6 Fortau. Det samme gjelder etterfølgende nummerering.
- 3.3.1 ny setning: Eksisterende trær innenfor arealformål «o_PA1» skal bevares.

I ROS-analysen:

- «Brannrisiko solcelleanlegg» er tatt inn som tema i oppdatert ROS-analyse av 11.09.2024

VAO-plan

- Slokkevann/brannvannskapitet er vurdert i oppdatert VAO-plan av 20.09.2024