

Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
24/15	12.03.2024	Utvalg for bygg- og arealplansaker
24/24	14.03.2024	Kommunestyret

283/77 - Detaljreguleringsplan for P.K. Gorseths veg - Sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for P.K. Gorseths veg med plankart og bestemmelser som vedlagt saken.

Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 15/2024 i møte 12.03.2024:

Behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for P.K. Gorseths veg med plankart og bestemmelser som vedlagt saken.

Kommunestyrets behandling av sak 24/2024 i møte 14.03.2024:

Behandling

Utvalg for bygg- og arealplansakers forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for P.K. Gorseths veg med plankart og bestemmelser som vedlagt saken.

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), Eli Dahle (H), Solveig Rise Mjøen (H), Thorvald Storli (H), Alf Morten Olsen (KrF), Ola Vollan (MDG), Heidi Aarsheim Bøe (SP), Odd Arne Hoel (SP), Ola Husa Risan (SP), Ola Skarsheim (SP), Tore Aasheim (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 P.K. Gorseths veg med plankart og bestemmelser som vedlagt saken.

Vedlegg

- 1 Saksprotokoll 283/77 - Forslag til detaljreguleringsplan for P.K. Gorseths veg boligområde - 1. gangs behandling
- 2 Planbeskrivelse P.K.Gorsethveg 22.06.2023.docx
- 3 P.K.Gorsethsveg forslag27022024.pdf
- 4 Bestemmelser_P.K. Gorseths veg
- 5 ROS PK Gorseths veg boligområde 11.05.2023.pdf
- 6 Høringsuttalelse Statsforvalteren i Trøndelag - 22.08.2023
- 7 283/77 - Forslag til løsning av innsigelse til detaljreguleringsplan for P.K. Gorseths veg - 24.10.2023
- 8 283/77 - Statsforvalteren i Trøndelag - Forslag til løsning på innsigelse imøtekommet - 20.11.2023
- 9 Høringsuttalelse Trøndelag fylkeskommune - 22.08.2023
- 10 Høringsuttalelse Sametinget - 09.08.2023
- 11 Høringsuttalelse Mattilsynet - 04.08.2023
- 12 Høringsuttalelse Trøndelag Brann- og redningstjeneste IKS - 13.07.2023
- 13 Høringsuttalelse Statens vegvesen - 03.07.2023

Sammendrag:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok den 20.06.2023 å sende forslag til Detaljreguleringsplan for P.K. Gorseths veg på lovbestemt høring. Planforslag legger opp til 6 boligtomter, hvorav 3 av tomtene får krav om tomannsbolig.

I høringsperioden er det kommet inn 6 uttalelser fra sektormyndigheter.

Kommunedirektøren vil tilrå at planforslaget vedtas slik det foreligger.

Saksopplysninger:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok i møte 20.06.2023, sak 23/62, å sende forslag til Detaljreguleringsplan for P.K. Gorseths veg på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt til berørte sektormyndigheter, naboer og andre berørte ved brev av 29.06.2023. Uttalefristen ble satt til 24.08.2023.

Innen fristens utløp er følgende uttalelser fra sektormyndigheter mottatt:

Statsforvalteren i Trøndelag (22.08.2023) viser til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging (SPR-BATP), hvor det fremgår at det skal legges særlig vekt på høy arealutnyttelse. Det vises til at planområdet er på ca. 7 daa og med kun 6 boligtomter kan det ikke sies at planen får høy arealutnyttelse.

På bakgrunn av det overstående er det derfor med bakgrunn i SPR-BATP pkt. 4-3 fremmet innsigelse inntil det tas inn minimumskrav til antall boenheter som sikrer en høy utnyttelse.

Klima- og miljøavdelingen gir faglig råd om at arealer med myr ikke avsettes til boligformål, men bevares.

Når det gjelder samfunnssikkerhet gis det faglig råd om at det inntas rekkefølgebestemmelse med krav om fartshumper.

Trøndelag fylkeskommune (22.08.2023) viser til at ny bebyggelse bør utformes i tråd med lokal byggeskikk. Taktekkingsvarianter kan med fordel begrenses til eksempelvis skifer og torv som er stedtypiske varianter. Det anbefales også at det bare tillates saltak.

Mattilsynet (04.08.2023) viser til sitt innspill ved varsel om oppstart hvor det var forventet at egen VAO-plan fulgte planforslaget. I nytt innspill anføres det at VAO er redegjort for i saksprotokoll for første gangs behandling og at VAO er tilstrekkelig utredet på dette stadiet for denne reguleringsplanen. Det legges til grunn at en mer detaljert VAO-plan utarbeides senere i prosessen.

Statens vegvesen (03.07.2023) har ingen ytterligere merknader enn det som framkommer av uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart.

Sametinget (09.08.2023) minner om at samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk fredet.

Trøndelag brann- og redningstjenester (13.07.2023) 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.

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 23/62 i utvalg for bygg- og arealplansaker. Det samme gjelder vurderinger knyttet til landbruk og bærekraftsmål.

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

I opprinnelig plankart er arealformål for renovasjonsanlegg vist innenfor hensynssone frisikt (H140). Kommunedirektøren foreslår at dette arealet legges ved snuhammer som vist på oppdatert plankart vedlagt saken.

Videre er bestemmelsene oppdatert i samsvar med vedtak i sak 23/62.

Kommunedirektøren har følgende vurderinger av innkomne merknader.

Statsforvalteren i Trøndelag har fremmet innsigelse inntil det tas inn minimumskrav til antall boenheter som sikrer en høy utnyttelse. I brev av 24.10.2023 forslår Oppdal kommune at det tas inn krav om minst 2 boenheter pr. tomt for tomtene B3, B5 og B6, samt at det inntas krav om 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. I brev av 20.11.2023 aksepterer Statsforvalter kommunens forslag og innsigelsen er med dette løst. Det er etter dette inntatt krav om tomannsbolig for tomtene B3, B5 og B6 i bestemmelsene vedlagt saken.

Statsforvalterens klima- og miljøavdeling gir videre faglig råd om at myr ikke skal bygges ned. I saksframlegg for første gangs behandling har kommunedirektøren redegjort for at det aktuelle arealet ikke er myr lenger.

Det gis også faglig råd om at det etableres fartshumper. Kommunedirektøren imøtekommer faglig råd om etablering av fartshump. Det er inntatt rekkefølgekrav om etablering av en fartshump mellom krysset Bjørkmovegen/P.K Gorsets veg og ny avkjøring SKV2 i bestemmelsen nr. 5.1, 2. kulepunkt vedlagt saken.

Trøndelag fylkeskommune viser til lokal byggeskikk og at det bør stilles krav om torv-/skifertak og kun saltak. Slik kommunedirektøren ser det er det ikke noen spesiell lokal byggeskikk for området. I nærområdet er det boliger med både flate tak, valmtak og saltak. Taktekking er stort sett shingeltak.

Kommunedirektøren anser at planens bestemmelser vil være gode nok med tanke på bygningers utforming.

Konklusjon og anbefaling:

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av den ovenstående vurderingen tilrå at planforslaget vedtas i tråd med vedlagte plandokumenter.