|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | **Saksutredning** |
|  |  | Arkivreferanse: 2019/670-3  Saksbehandler: Anita Meland Samuelsen |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Saksnummer** | **Møtedato** | **Utvalg** |
|  |  | Utvalg for miljø, teknikk og landbruk |

# 2018001 Detaljreguleringsplan boligfelt Åsveien 1

## Innstilling

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-10 og 11 legges detaljreguleringsplan for Boligfelt Åsveien 1 ut til offentlig høring/ettersyn.

**Vedlegg**

Planbeskrivelse Plankart

Reguleringsbestemmelser

ROS-analyse

Innkomne merknader

Mulighetsstudie

Sol-skyggeanalyse

**Bakgrunn for saken**

Det søkes om å regulere eiendommen 62/22,47 til boligformål. Det planlegges småhusbebyggelse, enebolig eller tomannsbolig, totalt 9-12 boenheter.

Oppstartmøte ble avholdt 20.09.18, og oppstart ble kunngjort 03.10.18 med frist for merknad 07.11.18. Ved fristens utløp var det kommet inn 5 merknader/innspill. Disse følger vedlagt i sin helhet. Utdrag med regulantens kommentarer er tatt inn under.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Trøndelag fylkeskommune  (08.10.18) | Minner om at prinsippene om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og  kravene til det enkelte byggetiltak. Det  samme gjelder hensynet til barn og unges  oppvekstsvilkår.  Vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete  kulturminner.  Har så langt ikke andre merknader til det  igangsatte planarbeidet. | Det er i reguleringsbestemmelsene  satt krav til at prinsippene om UU skal ivaretas ved utforming av utearealer og lekeapparater på lekeareal. Det er satt en fellesbestemmelse for  planområdet om at uteområder skal ivareta prinsippene om universell utforming og i størst mulig grad sikre tilgjengelighet for  alle i tråd med Byggeteknisk  forskrift. For å sikre barn‐ og  unges interesser er det i planforslaget avsatt et større  areal på 1,1 daa til felles leke og uteoppholdsareal for beboerne i området. Det er satt krav til at lekeplassen skal være klargjort for bruk (dvs.planert eller opparbeidet  grunn) før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor planområdet. |
| Bane NOR SF  (10.10.18) | Påpeker at planområdet på det nærmeste  ligger ca. 30 meter øst for Dovrebanen, som  er av nasjonal betydning for gods‐ og  persontrafikk mellom Østlandet og Trøndelag.  Viser til sine krav for planlegging i nærheten  av jernbanen, og nevner spesielt to tema som de vil legge stor vekt på når de mottar  planforslaget til offentlig ettersyn.  ‐Viktig at reguleringsplanen inneholder en  vurdering av om tiltak den legger til rette for kan medføre økt ferdsel over jernbanen  utenom eksisterende planskilte  kryss/undergang.  ‐Det må unngås at en realisering av planen  fører til økte erosjons‐, setningsskader etc. på jernbanen.  Bane NOR vil også vurdere andre forhold når de mottar planforslaget til offentlig ettersyn. | De to temaene som Bane NOR  SF legger spesielt vekt på,  hvorvidt tiltak reguleringsplanen legger til rette for kan medføre økt  ferdsel over jernbanen og hvorvidt en realisering av planen kan føre til økte erosjons‐, setningsskader etc  på jernbanen, er vurdert og omtalt i ROS‐analysen. |
| Mattilsynet  (10.10.18) | Vurderer at mottatte varsel ikke synes å  komme i konflikt med eksisterende  drikkevannskilder eller nedslagsfelt for disse.  Påpeker at det likevel kan finnes private kilder i eller i nærheten av planområdet, og at det bør kartlegges om det finnes privat  vannforsyning/ledningsnett i området.  Gjeldende VA‐norm legges til grunn for VAtilkobling, og i samarbeid med vannverkseier. | Det er i bestemmelsene satt  krav til at det skal utarbeides  en VA‐plan for området før det  kan gis igangsettingstillatelse.  VA‐planen skal godkjennes av  Rennebu kommune. I  forbindelse med utarbeiding  av VA‐planen må undersøkes  hvorvidt det finnes private  drikkevannskilder eller  ledningsnett i området. |
| Trøndelag  brann‐ og  redningstjeneste  IKS (25.10.18) | Minner om flere forhold som må vurderes og prosjekteres av foretak med tilstrekkelig  kunnskap og godkjenning. Bl.a. må det legges til rette for at brann‐ og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings‐ og slokkeinnsats, uansett årstid, også i anleggsperioden. Iht. PBL skal det på  planstadiet foreligge en risiko‐ og  sårbarhetsanalyse, jf. § 4‐3.  Avstanden mellom bygningene må ivaretas  for å forebygge at en evt. brann i området  ikke får urimelig stor konsekvens. Avstanden skal være minst 8 meter med mindre det er iverksatt andre tiltak som hindrer brannspredning mellom byggverkene, jf. TEK 17 § 11‐6.  Viser videre til retningslinjer vedr.  Tilrettelegging for rednings‐ og  slokkemannskap i TBRT´s kommuner og til TEK 17 § 11‐17 Tilrettelegging for rednings‐ og slokkemannskap med veiledning. | I forbindelse med utarbeidelse  av VA‐plan for området må  også slokkevannkapasiteten  vurderes, samt evt. behov for  nye brannkummer og  plassering av disse.  Følgende bestemmelse er tatt  inn i planen: Avstanden mellom  byggene kan være mindre enn  8 meter dersom det iverksettes  tiltak som hindrer brannspredning mellom byggene, jf. TEK 17 § 11‐6. |
| Fylkesmannen i  Trøndelag  (26.10.18) | Klima og miljø  Planen må ta hensyn til evt. miljøkvaliteter i  området, og konsekvensene for  naturmangfoldet må framgå av planbeskrivelsen, jf. Naturmangfoldlovens §§ 8‐12 (jf. nml § 7).  MDs retningslinjer for behandling av støy og  luftkvalitet i arealplanleggingen, T‐442/2016  og T‐1520, skal legges til grunn i planleggingen.  Viser til SPR‐BATP og forventer at det  innarbeides minimumskrav til tettheten i  bestemmelsene, eller at antall boenheter  fremgår av plankartet.  Barn og unge  Minner om T‐2/08 med Rikspolitiske  retningslinjer for å styrke barn og unges  interesser. Bl.a. tydeliggjøres krav om at det  avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal  for lekeområder for barn og unge, herunder  areal for nærlekeplasser for de minste barna.  Tilrettelegging bør tas inn i bestemmelsene.  Ved detaljregulering er det viktig å  tilrettelegge lekeområder som er godt  skjermet fra trafikk, støy og annen  forurensning. For å sikre trygg ferdsel til  barnehage, skole og fritidsaktivitet vil også  valg av gang‐ og sykkeltrase være et viktig  tema.  Minner om Barnekonvensjonen artikkel 12,  og oppfordrer til å involvere barn og unge i å  bli hørt og å kunne medvirke gjennom  planarbeidet.  Helse og omsorg  Når planen kommer til offentlig høring, bør  det fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt og hvilke vurderinger som er gjort.  Påpeker at et høyspentanlegg med  luftledninger strekker seg over deler av  planområdet, i tillegg er det nærhet til  jernbane. I videre planforslag bør det  fremkomme vurderinger av miljøfaktorer som støy og luftkvalitet (viser til T‐1442/2016 og T‐1520), samt nnvirkning/evt. tiltak av høyspentlinje.  Planforslaget må ivareta tema som  trafikksikkerhet, tilrettelegging for de myke  trafikantene og tilgang til områder for lek,  rekreasjon og idrett.  Hvordan universell utforming er ivaretatt bør framgå av dokumentene.  Samfunnssikkerhet  Forutsetter at det foretas en risiko‐ og  sårbarhetsanalyse i tråd med plan‐ og  bygningsloven § 4‐3, og viser til DSB sin nye  veileder fra 2017; «Samfunnssikkerhet i  kommunens arealplanlegging». Viser til ny  sjekkliste til vedlegg 5 i denne veilederen som skal benyttes. Viser til utarbeidede  klimaprofiler for alle fylker som kan benyttes i arbeidet med ROS‐analysen.  Landbruk  Ingen merknad.  FM vil komme tilbake med en endelig  uttalelse når planen sendes på høring. | Det er i planbeskrivelsen  foretatt en vurdering av  konsekvensene planlagt tiltak  kan ha for naturmangfoldet.  Det vurderes som lite sannsynlig at tiltaket vil ha konsekvenser for  naturmangfoldet.  I reguleringsbestemmelsene er  det satt krav til at miljøverndepartementets  retningslinjer for støy i arealplansaker, T‐1442/2016,  skal følges, og at nødvendige  skjermingstiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse til nye boliger.  Det er satt krav til minimum antall boenheter i hvert delfelt.  Det er i planforslaget avsatt et  større areal på 1,1 daa til felles  leke‐ og uteoppholdsareal for  beboerne i planområdet.  Arealet kan møbleres med  sandkasse, lekeutstyr og  sittebenker. Det er satt krav til  at lekeplassen skal sikres mot  veg ved hjelp av gjerde.  Varsel om oppstart av  reguleringsarbeid er sendt ut  til barnerepresentanten i  Rennebu kommune.  Temaet folkehelse er  beskrevet og vurdert i  planbeskrivelsen.  Høyspentlinja er regulert inn  som faresone i  reguleringsplanen, med en  sikkerhetssone på 8 meter til  hver side for midtlinja på  luftstrekket. Det er i  bestemmelsene satt krav til at  miljødepartementets  retningslinjer for støy i  arealplansaker, T‐1442‐2016,  skal følges. Trafikkforhold,  samt tilgang til lek, rekreasjon  og idrett er beskrevet i  planbeskrivelsen.  Følgende bestemmelse er tatt  inn i planen: Uteområder skal  ivareta prinsippene om  universell utforming og i størst mulig grad sikre tilgjengelighet  for alle i tråd med Byggteknisk  forskrift  Det er i forbindelse med  planarbeidet utarbeidet en  ROS‐analyse som ligger  vedlagt planforslaget. |

## Vurdering

Arealet er i kommuneplanens arealdel (KPA) satt av til boligformål og reguleringsforslaget er i henhold til KPA.

Naturmangfold: Tilgjengelige kilder er kontrollert, og det er ikke registreringer i området. Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig for behandling av reguleringsplanen.

Det er gjennomført en ROS-analyse som viser at støv, støy og trafikk, både eksisterende og den økningen som kommer av utbyggingen kan medføre behov for støyskjerming av boligene. Evt. nødvendige skjermingstiltak skal gjøres før brukstillatelse til nye boliger gis, Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker skal følges. Trafikksikkerhet skal ivaretas ved at det er lagt inn siktlinjer for at det skal være oversiktlige adkomster/utkjørsler fra eiendommen.

Det er lagt inn hensynsssone for høyspentlinje som går på nordenden av eiendommen.

Eiendommen ligger nært jernbanen som ligger mellom eiendommen og Berkåk sentrum. Det er nærliggende å tro at noen vil ta snarveien over jernbanelinjen. Det er i dag et dårlig gjerde mellom Træthaugveien og jernbanen. Det skal vurderes hvorvidt det skal oppføres gjerde som et sikkerhetstiltak. Grunneiere på vestsiden av Træthaugveien er Rennebu kommune og Bane Nor. Utbygger må ha dialog med bane Nor om det er nødvendig med tiltak, og gjøre evt. nødvendige avtaler med grunneiere.

Bygg på eiendommen skal tilknyttes offentlig vann- og avløp. Det skal lages VA-plan som godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal legges til grunn for planlegging og utøvelse av myndighet etter plan- og bygningsloven i kommunene. Målet med retningslinjen er at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.

Området ligger sentralt til med nærhet til alle tjenestetilbud i kommunen, og er i tråd med de statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal og transportplanlegging.