



Vår saksbehandler
Arita Eline Stene

Referanse
ARST/2018/1754-26/280/278

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Utvalg for bygg- og arealplansaker	19/5	18.11.2019
Kommunestyret	19/175	12.12.2019

Forslag til detaljreguleringsplan for Andelssagtomta - sluttbehandling

Vedlegg

- 1 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Andelssagtomta - 1.gangs behandling
- 2 Andelssaga_planbeskrivelse til førstegangsbehandling
- 5 Andelssaga_reguleringsbestemmelser
- 6 Andelssaga_ROS_analyse
- 6 2019002_VA-plan_26.6.2019
- 6 PLANKART_Andelssagtomta

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

Innledning

Planforslaget omfatter et område på ca. 10 da., kjent som Andelssagtomta, og ligger langs sørsiden av E6, ca. 1,5 km nord for Oppdal sentrum.

I reguleringsplanen som gjelder for området i dag er området avsatt til industriformål. Dersom dette planforslaget blir vedtatt, vil det erstatte en del av denne reguleringsplanen.

I kommuneplanens arealdel er planområdet satt av til næringsbebyggelse og LNFR-formål. I planforslaget foreslås området regulert til kombinert formål næring/forretning/kontor lager. Dette området vises som BKB i plankartet. Ca. 800 m² av arealet ligger på LNFR-formål. Planforslaget er dermed ikke fullt ut i tråd med kommuneplanens arealdel.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for tre nye bygg med tilhørende utelager og areal til parkering og manøvrering. Ett av byggene, et verkstedbygg for EIK landbruks-senter, er allerede oppført på bakgrunn av dispensasjon fra arealformål industri i reguleringsplanen som ligger der i dag. Videre er det tenkt å bygge et fleretasjes kontorbygg med elektrikerbedrift (Nyvold) i førsteetasjen og et bygg for å huse rørleggerbedrift (Comfort).

Saksopplysninger

Bygningsrådet vedtok i møte 26.08.19, sak 19/63, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Andelssagtomta på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 03.09.19. Videre er planforslaget sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Uttalefrist ble satt til 18.10.19.

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

Trøndelag fylkeskommune har i brev av 11.09.19 ikke satt vilkår for egengodkjenning, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Statens vegvesen registrerer i brev av 25.09.19 at deres innspill i stor grad synes å være integrert i planforslaget. Det bemerkes likevel at det kan oppstå utfordringer knyttet til frisikt i forbindelse med avkjørselen fra kommunal veg tett ved brua over jernbanen. Her er rekkverket høyere enn ellers, noe som kan bidra til uheldige trafikksituasjoner – spesielt med personbiler på vinters tid. Siden dette er en kommunal veg, er det kommunens ansvar å sørge for akseptable forhold.

Bane NOR forutsetter i brev av 20.09.19 at byggegrensa er 25 meter fra jernbanesporets midtlinje. Det er positivt at det er tatt inn rekkefølgebestemmelse for sikringsgjerde, og plassering av dette avklares med Bane NOR når flere detaljer foreligger. Det er tidligere gitt tillatelse til oppføring av støttemur og opparbeidelse av kjøreveg og lagringsareal nærmere spormidten enn 30 m. Det presiseres at det ikke kan igangsettes andre anleggs- og byggetiltak nærmere enn 30 m fra spormidten uten ny søknad og søknadsbehandling etter jernbaneloven §10. Det er positivt og viktig at det er tatt inn en bestemmelse som sikrer at overvannshåndtering ikke skal føre til ulemper for jernbanen. Videre mener Bane NOR at ROS-analysen burde inneha en risikovurdering vedrørende høyspent strøm med tanke på nærheten til Dovrebanens kontaktledningsanlegg.

Mattilsynet mener i brev av 14.10.19 at planforslaget ikke kommer i konflikt med eksisterende drikkevannsinteresser. Det er positivt at plan for vann og avløp er etablert, og at tilkobling skjer til offentlig vannforsyning.

Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT) har i brev av 01.10.19 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.

Fylkesmannen i Trøndelag har i brev av 10.10.19 ikke satt vilkår for egengodkjenning. Det er positivt at planforslaget sikrer riktig håndtering av fremmede arter (hagelupin) ved massehåndtering i bestemmelsene. Forholdet til støy anses ivaretatt i reguleringsbestemmelse §4, men mener det bør presiseres at støynivået ikke skal overstige grenseverdier i NS 8175¹ klasse C.

Det er ikke mottatt merknader fra privatpersoner.

Sluttbehandling av planen skal gjøres i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12. I kommuneplanens arealdel er planområdet satt av til næringsbebyggelse og LNFR-formål. I planforslaget ønskes området regulert til kombinert formål næring/forretning/kontor lager. Ca. 800 m² av dette ligger på LNFR-formål. Planforslaget er dermed ikke fullt ut i tråd med kommuneplanens arealdel og saken skal derfor sluttbehandles av kommunestyret.

¹ Norsk Standard NS 8175:2012 – Lydforhold i bygninger.

Miljø, landbruk og folkehelse

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 19/63 i bygningsrådet. Det samme gjelder landbruksfaglige vurderinger og folkehelsevurderinger. I disse vurderingene er det ikke pekt på forhold som gjør at planforslaget ikke kan vedtas slik det foreligger. Særutskrift av sak 19/63 er vedlagt denne saken.

Vurdering

Kommunedirektøren har følgende vurdering av innkomne merknader:

Trøndelag fylkeskommune

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

Statens vegvesen

Avkjørselen fra kommunal veg og til planområdet vil komme nærmere brua enn dagens situasjon. Fartsgrensen her er 50 km/t, men den krappe svingen før brua vil i stor grad begrense og senke farten før avkjøringen til planområdet og E6 – spesielt på vinterstid. Opparbeidelse av planlagt avkjørsel vil gjøre det nødvendig med oppfylling slik at den kommer opp på et høyere nivå i terrenget. Dette vil forbedre sikten for inn- og utkjøring. En god del av skog og kratt vil forsvinne som følge av etablering av ny avkjørsel, men det vil i tillegg være behov for enkel skogrydding rett sør for planområdet for å ivareta best mulig sikt. Fra det høye rekkverket over jernbanen og til avkjørselen er det målt over 15 m. Resten av rekkverket anses lett gjennomsynbart. Kommunedirektøren mener de nevnte forholdene gjør at trafikksikkerheten ivaretas på en tilfredsstillende måte.

Bane NOR

Kommunedirektøren er enig i Bane NOR om at en vurdering vedrørende nærhet til høyspentanlegg burde vært inkludert i ROS-analysen, og vil tilrå å sette dette som vilkår for godkjenning av planen.

Fylkesmannen i Trøndelag

Kommunedirektøren mener at forholdet til støy er ivaretatt i nåværende forslag til bestemmelser, men er enig i at det kan presiseres at støyforholdene skal tilfredsstillende grenseverdiene i NS 8175 klasse C. Dette er minimumskravene som følger av byggteknisk forskrift. Kommunedirektøren vil derfor tilrå at første setning i § 4 i bestemmelsene under Støyforhold og forurensing får følgende ordlyd:

Innendørs støy nivå i bygningene innen område BKB skal ikke overstige grenseverdiene i NS 8175 klasse C.

Kommunedirektøren har ingen kommentarer fra merknadene til Mattilsynet og TBRT.

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av ovenstående tilrå at planen vedtas med ovennevnte endring og vilkår.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 12.12.2019

Behandling

Varamedlem Tomas Rosset tiltrådte møtet f.o.m. behandling av denne saken.

Vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker sin innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtaket blir som følger:

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Andelssagtomta. Vedtaket gjelder plankart sist revidert 29.08.19 og VA-plankart datert 26.06.19 som de foreligger, og bestemmelser sist revidert 30.08.19 med følgende endringer:

Første setning i § 4 i bestemmelsene under Støyforhold og forurensing får følgende ordlyd:

Innendørs støy nivå i bygningene innen område BKB skal ikke overstige grenseverdiene i NS 8175 klasse C.

Det settes som vilkår at ROS-analysen oppdateres med en vurdering vedrørende høyspent strøm.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 19/63 i bygningsrådet.

Saksprotokoll i Utvalg for bygg- og arealplansaker - 18.11.2019

Behandling

Innstilling

Kommunedirektørens forslag tiltres enst.

Innstillingen blir som følger:

Utvalget for bygg- og arealplansaker rår kommunestyret til å gjøre slikt vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Andelssagtomta. Vedtaket gjelder plankart sist revidert 29.08.19 og VA-plankart datert 26.06.19 som de foreligger, og bestemmelser sist revidert 30.08.19 med følgende endringer:

Første setning i § 4 i bestemmelsene under Støyforhold og forurensing får følgende ordlyd:

Innendørs støynivå i bygningene innen område BKB skal ikke overstige grenseverdiene i NS 8175 klasse C.

Det settes som vilkår at ROS-analysen oppdateres med en vurdering vedrørende høyspent strøm.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 19/63 i bygningsrådet.

Kommunedirektørens tilråding

Utvalget for bygg- og arealplansaker rår kommunestyret til å gjøre slikt vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Andelssagtomta. Vedtaket gjelder plankart sist revidert 29.08.19 og VA-plankart datert 26.06.19 som de foreligger, og bestemmelser sist revidert 30.08.19 med følgende endringer:

Første setning i § 4 i bestemmelsene under Støyforhold og forurensing får følgende ordlyd:

Innendørs støynivå i bygningene innen område BKB skal ikke overstige grenseverdiene i NS 8175 klasse C.

Det settes som vilkår at ROS-analysen oppdateres med en vurdering vedrørende høyspent strøm.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 19/63 i bygningsrådet.