



Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
23/62	20.06.2023	Utvalg for bygg- og arealplansaker

283/77 - Forslag til detaljreguleringsplan for P.K. Gorseths veg boligområde - 1. gangs behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 å sende forslag til detaljreguleringsplan for P.K. Gorseths veg boligområde på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer:

I plankart:

- Fram mot sluttbehandling må det jobbes med å flytte arealformål for renovasjonsanlegg (BRE) ut av frisiktsone (H140).

I bestemmelsene:

- Nytt punkt under 3.1.1: «Det skal være minimum 1 parkeringsplass pr. boenhet»
- Bestemmelse 3.2.2 får følgende ordlyd: «Alt gangareal skal ha fast dekke»
- § 5.1 pkt. 3 og pkt. 4 tas ut
- Nytt punkt under 5.1: «Teknisk infrastruktur (veg, fortau, lekeplass, vann, avløp og overvann) skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for boliger. Sammen med byggesøknad om teknisk infrastruktur skal det fremlegges en VAO-plan og illustrasjonsplan for lekeplass.
- Nytt punkt under 5.1: «Fremmede og skadelige organismer skal fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeid settes i gang. Det må utvises stor forsiktighet for å unngå at fremmede, skadelige arter etablerer seg i området.
- Nytt punkt under 5.1: «Masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter»
- Nytt punkt under 5.1: «Det skal ikke plantes eller sås fremmede arter innenfor planområdet»
- § 5.2 tas ut i sin helhet

Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 62/2023 i møte 20.06.2023:

Behandling

John Bjørndal-Volden ba utvalget vurdere hans habilitet i saken.

John Bjørndal-Volden ble enstemmig funnet inhabil (6 st.) Eivind Risan tiltrådte som vara.

Tilleggsforslag fra SP v/ Odd Arne Hoel:

BYAR er skeptisk til all nedbygging av areal som etter jordloven er definert som dyrkbar eller dyrka mark. BYAR imøteser likevel høringspartenes innspill til planforslaget.

BYAR ber om at det i denne saken spesielt fokuseres på hensiktsmessigheten av en eventuell omdisponering av areal som i dag etter jordloven er definert som dyrkbar mark.

Votering:

Tilleggsforslaget fra SP v/ Hoel ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak, med vedtatte tillegg, ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 å sende forslag til detaljreguleringsplan for P.K. Gorseths veg boligområde på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer:

I plankart:

- Fram mot sluttbehandling må det jobbes med å flytte arealformål for renovasjonsanlegg (BRE) ut av frisiktsone (H140).

I bestemmelsene:

- Nytt punkt under 3.1.1: «Det skal være minimum 1 parkeringsplass pr. boenhet»
- Bestemmelse 3.2.2 får følgende ordlyd: «Alt gangareal skal ha fast dekke»
- § 5.1 pkt. 3 og pkt. 4 tas ut
- Nytt punkt under 5.1: «Teknisk infrastruktur (veg, fortau, lekeplass, vann, avløp og overvann) skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for boliger. Sammen med byggesøknad om teknisk infrastruktur skal det fremlegges en VAO-plan og illustrasjonsplan for lekeplass.
- Nytt punkt under 5.1: «Fremmede og skadelige organismer skal fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeid settes i gang. Det må utvises stor forsiktighet for å unngå at fremmede, skadelige arter etablerer seg i området.
- Nytt punkt under 5.1: «Masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter»
- Nytt punkt under 5.1: «Det skal ikke plantes eller sås fremmede arter innenfor planområdet»
- § 5.2 tas ut i sin helhet

BYAR er skeptisk til all nedbygging av areal som etter jordloven er definert som dyrkbar eller dyrka mark. BYAR imøteser likevel høringspartenes innspill til planforslaget.

BYAR ber om at det i denne saken spesielt fokuseres på hensiktsmessigheten av en eventuell omdisponering av areal som i dag etter jordloven er definert som dyrkbar mark.

Vedlegg

1 Planbeskrivelse P.K.Gorsethveg_12.06.2023

- 2 Plankart P.K. Gorseths veg 09.05.2023
- 3 Bestemmelser P.K. Gorseths veg 11.05.2023.pdf
- 4 ROS PK Gorseths veg boligområde 11.05.2023.pdf

Sammendrag:

Saken gjelder førstegangsbehandling av innsendt planforslag for P.K. Gorseths veg boligområde, plan-ID 2022006. Planforslaget legger til rette for 6 nye boligtomter med tilhørende infrastruktur. Kommunedirektøren vil på bakgrunn av faglige vurderinger tilrå at planforslaget legges ut til offentlig høring og ettersyn med noen endringer i plankart og planbestemmelser.

Saksopplysninger:

Oppdal kommune har den 11.05.2023 mottatt forslag til detaljreguleringsplan for P.K.Gorseths veg boligområde med plan-ID 2022006 fra Plankontoret for Oppdal og Rennebu. Planen omfatter del av gnr/bnr 283/77, grunneier er Oppdal kommune. Forslagsstiller er Oppdal kommune og oppstartsmøte ble avholdt den 02.06.2022. Her ble premissene for videre planarbeid gjennomgått, herunder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Oppdal kommune har behov for å utvide boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur for nedre del av Bjørkmoen 3 (PlanID: 2007024), vedtatt i 2007. I denne planen er området vist til offentlig og privat tjenesteyting med tanke på utbygging av en ny barnehage. Dette er ikke lenger aktuelt.

Planområdet utgjør ca 7 dekar og ligger omtrent 1 km nordøst for Oppdal sentrum og avgrenses av friområdet i vest, bebygd boligområde i nord, P.K. Gorseths veg i øst og Bjørkmovegen i sør. Området stiger svakt nordover med cirka 4 % stigning. Planområdet ligger mellom 562 og 567 moh. Eiendommen er kommunal, eies av Oppdal kommune. Gårdsnummer 283, bruksnummer 77.

Planområdet har veiadkomst til området fra vest og sør via Bjørkmovegen, Museumsvegen og videre til P.K. Gorseths veg. Bebyggelsen skal kobles til kommunalt vann- og avløpsnett.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel vist med arealformål offentlig og privat tjenesteyting, samt boligformål og friområde. Planforslaget er i strid med kommuneplanens arealdel og skal sluttbehandles av kommunestyret.

Utbygging i tråd med planforslaget vil kunne påvirke naturmangfoldet i og rundt planområdet, og prinsippene i naturmangfoldloven (nml), §§ 8 – 12, kommer til anvendelse. Vurderingene framgår av miljøfaglig vurdering nedenfor.

Når forslag til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen i medhold av pbl. § 12-11 senest innen 12 uker avgjøre om forslaget skal fremmes og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i pbl. §§ 12-9 og 12-10. Myndighet til å gjøre dette er delegert til Utvalg for bygg- og arealplansaker, jf. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.20, sak 20/39.

Innspill:

Innspill i forbindelse med planoppstart ligger i planbeskrivelsen s. 16 - 22.

Innspillene oppsummeres i det følgende:

Statsforvalteren i Trøndelag viser til at planområdet areal i sin helhet er dyrkbart og forventer med bakgrunn i dette at arealet gis en høy og effektiv utnyttning. Videre vises det til generelle krav som må ivaretas i et planforslag.

Trøndelag fylkeskommune viser til at barn og unges oppvekstvilkår skal hensyntas i alle plan- og byggesaker jf. pbl. § 1-1. Det oppfordres til at uteområder, snarveier og andre interesser som barn og unge har blir kartlagt tidlig. Videre bør det i bestemmelsene sikers tilrettelegging for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper.

Statens vegvesen forventer at det vurderes hvordan planforslaget vil påvirke trafikken og det forutsettes at trafikksikkerhet blir prioritert. Videre vises det til at adkomst for nødetater må ivaretas, og gode renovasjonsløsninger skal sikres.

Direktoratet for mineralforvaltning har ingen merknader.

Mattilsynet vurderer at planen ikke har vesentlige konsekvenser for deres sektorområder. Det påpekes imidlertid at vannforsyning ikke er nevnt i dokumentene som er oversendt ved varsel om oppstart. Mattilsynet legger til grunn at planlegging også må omfatte nødvendig infrastruktur. Området må for eksempel ha tilgang til tilstrekkelig mengder drikkevann og dette må ivaretas på planleggingsstadiet. Det forventes at det etter behov utarbeides en VA(O)-plan som følger saken ved 1. gangs behandling. Viktige momenter som må avklares i en VA-plan er beregnet vannbehov, trykk, dimensjoner på ledningsnett, samt sløkkevann.

Norges vassdrags- og energidirektorat viser til at saken ikke berører NVEs ansvarsområder og de har derfor ingen merknader.

Trøndelag brann og redningstjeneste (TBRT) viser til sine generelle krav for tilrettelegging av slukkeinnsats, og tilstrekkelig sløkkevann. De viser også til reglene i plan- og bygningsloven og tilhørende regelverk

Remidt IKS viser til at kjørerute er P.K. Gorseths veg og det må planlegges at dunker kan plasseres minst 5 meter fra vei på tømmedag. Permanent plassering langs kjørerute er foretrukket.

Sametinget har ingen vesentlige merknader, men forutsetter at det tas inn bestemmelse om den generelle aktsomhetsplikten for kulturminner.

Fra privatpersoner er følgende innspill innkommet:

- Velforeningen i Bjørkmoen 3 ønsker at nye hus skal ha samme reguleringsbestemmelser som i Bjørkmoen 3 når det gjelder BYA, mønehøyde osv. Videre ønskes det gangvei langs Bjørkmovegen til Museumsvegen, samt areal til lekeplass
- Joakim Øyen Storli ønsker ikke at gjeldende reguleringsplan skal endres. Storli kjøpte bolig i P.K. Gorseths veg 2 i 2018 med kunnskap om at det var planlagt barnehage i området. Det anføres at utbygging av eneboliger i stedet for barnehage vil medføre et verditap for Storli.

Plankonsulent har kommentert uttalelsene i planbeskrivelsen, hvor innspillene/kommentarene i stor grad tas til følge og ivaretas i planforslaget.

Miljøfaglig vurdering

I all offentlig beslutningstaking skal Naturmangfoldloven og dens miljørettslige prinsipper §§ 8-12 legges til grunn. Prinsippene er saksbehandlingsregler som skal sikre at naturmangfold blir vurdert ved alle saker som berører natur.

Det er gjort søk i følgende kartbaser: Viltkart for Oppdal fra 2014-2016, Artsobservasjoner, Sensitive artsdata og Artskart.

Eneste funn er av planten hagelupin. Hagelupin vurderes til å ha svært høy økologisk risiko på grunn et stort invasjonspotensial og store negative økologiske effekter knyttet til nitrogenfiksering og fortrengning. Det må utvises stor forsiktighet for å unngå at fremmede, skadelige arter spres og etablerer seg i området. Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelser som sier at området skal

kartlegges ytterligere og at evt. fremmede, skadelige organismer skal fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeid settes i gang. Det må utvises stor forsiktighet for å unngå at fremmede, skadelige arter etablerer seg i området. Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelser som sier at masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter. Det bør settes bestemmelser om at det ikke skal plantes eller sås fremmede arter innenfor planområdet.

Planområdet ligger i Søre Nordmøre vannområde og drenerer til Drivavassdraget og vannforekomsten Gardåa 109-259R. Denne oppnår god økologisk og kjemisk tilstand i planperioden 2022-2027 i henhold til regional plan for vannområdet.

Det er i klassifiseringssystemet registrert grunnlendt myr innenfor planområdet. Representant for kommunedirektøren har vært på befaring og det viser seg ikke å være myr lenger i dette området. Dette skyldes drenering i samband med utbygging av boliger og infrastruktur inntil planområdet.

Kommunedirektøren anser kunnskapsgrunnlaget i området for tilstrekkelig og føre-var-prinsippet i § 9 kommer ikke til anvendelse.

Virkninger av et tiltak skal vurderes ut fra den samla belastningen økosystemet blir utsatt for, jf. Naturmangfoldloven § 10. Det er regulert boligområder nord og øst for dette området, vei i sør og det er gjenværende skogsområde vest for planområdet. Kunnskapsgrunnlaget tilsier at den samla belastningen for natur i dette området blir liten med denne planen på 6 boligtomter.

Kostnad ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder skal brukes (§§ 11-12). Det forutsettes at miljøforsvarlige teknikker brukes ved byggingen, og at fremmede arter og tilkjørt masse håndteres på en sikker og forsvarlig måte.

Landbruksfaglig vurdering

Eiendom 283/77 er en skogteig under Oppdal kommune. Arealet er totalt på ca. 7 dekar, der 4,8 dekar er vist i gardskart (Nibio) som produktiv skog med lav bonitet, øvrig areal er tresatt myr. Hele teigen er vist i gardskart som dyrkbar jord, og en evt. regulering til andre formål rapporteres til Kostra som avgang av dyrkbar jord.

Oppdal kommune har bestilt skogbruksplan for sine skogarealer i 2022, denne aktuelle teigen er ikke tatt med i tiltaksdelen av skogbruksplanen da den er regulert til barnehage. Arealet ligger fremdeles som skog og skal forvaltes etter skogloven fram til arealet er faktisk tatt i bruk til andre formål.

Oppdal kommune forvalter en stor landbrukseiendom på til sammen ca 14650 dekar, herav 109 da dyrka jord, 264 da innmarksbeite og ca 2000 da produktiv skog.

Statsforvalter anfører i sin uttale til oppstartsvarselet at de forventer en høy og effektiv utnytting på dyrkbar jord, jf. nasjonale føringer for et skjerpet jordvern. Samt at de ber om en vurdering av avbøtende tiltak for hogst av skog, slik at tappt karbonopptak kompenseres.

Landbruksfaglig er det lite trolig at denne teigen på ca 7 dekar vil bli oppdyrket slik den ligger, arronderingsmessig er den inneklemt mellom boliger og veg. Oppdal kommune sin klima- og energiplan (Tiltaksdel med klimabudsjett 2022) har som tiltak 5.8 å unngå nydyrking av myr, og det gjenstår da ca. 4 dekar skog som potensiale for nydyrking. Tomtestørrelsen er ca. 720 m² pr. tomt, og retningslinjene i kommuneplanens arealdel tilsier inntil 1000 m². Tomtene er mindre, med mulighet for et hus eller vertikaldelt tomannsbolig pr. tomt. Usikker på om dette svarer til Statsforvalteren sin forventning om høy utnyttelse.

Teigen har i dag en verdi som skogressurs. Oppdal kommune har nå en ny og oppdatert skogbruksplan fra 2022, og landbruksfaglig er det ikke aktuelt å stille andre krav til avbøtende tiltak, enn å aktivt følge opp den forvaltning av kommunens skoger som er gitt i skogbruksplanen.

Folkehelsevurdering

Helsefremmende boligområder kjennetegnes av innbyggere som er inkluderende, sosiale og tar vare på hverandre. Slike bosamfunn er en viktig sosial kapital for kommunen, noe som vil styrke bærekraftsmål 3, god helse og livskvalitet, samt bærekraftsmål 11, bærekraftige byer og lokalsamfunn. Det er viktig at planen prioriterer store nok og funksjonelle areal slik at beboerne kan treffes og utvikle sosiale fellesskap og nettverk. En nærlekeplass vil fungere som sosial møteplass for alle i boligområdet. Planforslaget legger opp til en nærlekeplass på ca 316 m², samt et friområde/turdrag på ca. 370 m². Planforslaget er i tråd med krav til uterom i KPA § 1.6.3.

Området vil være mye trafikkert både til dette planområdet, men også til andre boligfelt i området. Mange barn skal sykle og gå til skolen og fritidsaktiviteter fra dette området og det bør derfor tilrettelegges med gangvei fra planområdet og videre til Museumsvegen. Gang- og sykkelveg er et bedre trafikksikkerhetstiltak enn et fortau, som er mer et fremkommelighetstiltak. Området genererer mange myke trafikanter og det er mange skolebarn fra dette planområdet, men også i etablerte områder i nærheten.

Klimafaglig vurdering

Norge har gjennom Parisavtalen forpliktet seg til å redusere de totale klimagassutslippene med 45 % innen år 2030, sammenlignet med 1990. Oppdal som kommune har gjennom klima- og energiplanen forpliktet seg til å tilstrebe å bli et lavutslippsamfunn innen 2050.

Et gitt areal kan ta opp og slippe ut klimagasser, og mengden av klimagasser er avhengig av arealbruk og hva som skjer på arealet. Opptak av klimagasser skjer når biomasse (f.eks. skog, busker og gress) i vekst tar opp og lagrer karbon gjennom fotosyntesen. Utslipp av klimagasser skjer når biomassen forbrennes, brytes ned naturlig, eller ved endret arealbruk. Areal kan klassifiseres som enten skog, dyrket mark, beite, vann/myr, utbygd areal eller annen utmark. Miljødirektoratets regnskapsverktøy for utslipp/opptak av klimagasser tar utgangspunkt i tall hentet fra disse kategoriene.¹⁾

Det foreslås regulert inn 6 boligtomter i planområdet på 7 dekar. 5,6 dekar endrer arealbruk sammenlignet med gjeldende plan. Ifølge data hentet fra NIBIOs kartløsning, Kilden, består dette arealet av uproduktiv barskog. Det antas at karboninnholdet i jorda har stabilisert seg etter 20 år etter endring av arealbruk.

Disse arealbruksendringene, vil basert på verktøyet, gi følgende tall i løpet av en 20 års periode:

Utslipp ved arealendring tilsvarer 173 tonn CO₂-ekvivalenter.

Denne arealbruksendringen gir en negativ klimaeffekt, med et utslipp på 173 tonn CO₂- ekvivalenter Dette tilsvarer det årlige gjennomsnittlige klimafotavtrykket til ca 15 nordmenn³⁾.

Tallene viser at realisering av planforslaget vil føre til økt klimagassutslipp i forhold til å ikke gjøre noen inngrep. I tillegg kommer utslipp i forbindelse med bygge- og anleggsarbeid og persontransport til og fra.

1. *Beregningene av utslipp og opptak av klimagasser i et gitt areal er basert på følgende formel:
Utslipp/opptak av CO₂ (tonn CO₂-ekv.) = arealets størrelse (hektar) * arealbrukskategoriens utslippsfaktorer (tonn CO₂ ekv. /hektar /år) * antall år endringene har effekt (20 år)*
2. *CO₂-ekvivalenter: Enhet som sammenveier utslipp av forskjellige klimagasser (f.eks. metan, lystgass osv.) til den globale oppvarmingseffekten som utslipp av 1 tonn CO₂ vil ha i løpet av 100 år (ssb.no)*
3. *Klimaavtrykket til en gjennomsnittsnordmann er 11,1 tonn CO₂-ekv per år (Asplan Viak / FIVH 2021).*

Bærekraftsvurdering

Planforslaget berører flere av FN's bærekraftsmål. Planforslaget berører bærekraftsmål nr. 13 (stoppe klimaendringene) og nr. 15 (livet på land) i en negativ forstand. Utbygging av boliger vil ha en noe negativ effekt på naturen da området er forholdsvis uberørt i et ellers tettbygd område. I tillegg vil utbygging på generelt grunnlag ikke bidra til å stoppe klimaendringene. Det viktige er at det treffes avbøtende tiltak, og at byggingen begrenses og tilpasses på en slik måte at tap av natur begrenses, og bevaring av vegetasjon hensyntas på en god måte.

På den annen side, er planforslaget positivt for bærekraftsmål nr. 8 (anstendig arbeid og økonomisk vekst). Forslaget sikrer bærekraftsmål nr. 6 (rent vann og gode sanitærforhold), og utbyggingen kan også bidra til utvikling innenfor mål nr. 9 (industri, innovasjon og infrastruktur).

Utbygging av naturareal blir sjeldent bærekraftig i et økologisk perspektiv, men utbygging av boliger bringer også med seg positive synergier i form av arbeid for håndverkere, varehandel og muligheter for utvikling av Oppdal som et tettsted i vekst.

Samlet vurdering

Omsøkte reguleringsplan ligger på areal som hovedsakelig er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting kommuneplanens arealdel (2019-2030). Planforslaget med boligutbygging er ikke i tråd med overordna plan.

Når det gjelder miljø, landbruk, folkehelse og klima vises det til vurderingene ovenfor.

Miljø-, Landbruks-, folkehelse- og klimavurderinger

Det går fram av miljøfaglig vurdering at følgende forhold bør innarbeides som rekkefølgebestemmelser:

- Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelser som sier at området skal kartlegges ytterligere og at evt. fremmede, skadelige organismer skal fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeid settes i gang. Det må utvises stor forsiktighet for å unngå at fremmede, skadelige arter etablerer seg i området.
- Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelser som sier at masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter.
- Det bør settes bestemmelser om at det ikke skal plantes eller sås fremmede arter innenfor planområdet.

I miljøfaglig vurdering er det anbefalt at området skal kartlegges for fremmedorganismer, slik som hagelupin. Slik kommunedirektøren ser det vil det ikke være behov for kartlegging da hagelupin er svært utbredt i hele Oppdal. En kartlegging av området vil derfor, slik kommunedirektøren ser det, ikke gi noen ny kunnskap som er avgjørende for planen. Kommunedirektøren er enig i at det bør innarbeides rekkefølgekrav om at «fremmede, skadelige organismer skal fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeid settes i gang. Det må utvises stor forsiktighet for å unngå at fremmede, skadelige arter etablerer seg i området». Videre støttet kommunedirektøren forslag til rekkefølgebestemmelser som beskrevet i punkt 2 og 3 over.

Kommunedirektøren støtter landbruksfaglig vurdering. Statsforvalter forventer at dyrkbart areal gis en høy og effektiv utnytting. Slik kommunedirektøren ser det er det også viktig at en ny reguleringsplan tilpasser seg eksisterende boligområde. Boligtomtene i eksisterende boligområdet for Bjørkmoen 3 har areal rundt 900 m² og består av en blanding av frittliggende boliger og tomannsboliger. Ny plan legger opp til 6 boligtomter på ca. 720 m² som også kan bebygges med tomannsboliger. Ny plan vil dermed få mellom 6 og 12 boenheter. Sett i lys av at ny plan i stor grad

tilpasser seg eksisterende område og at tomtene er noe mindre, anser kommunedirektøren at området vil få høy utnytting.

I folkehelsevurdering går det fram at en gang- og sykkelveg vil være et mer trafiksikkert tiltak enn et fortau slik planforslaget viser. Kommunedirektøren er i utgangspunktet enig i dette, men ser også at det vil være lite hensiktsmessig med gang- og sykkelveg kun i planområdet for P.K. Gorseths veg, dette når resten av Bjørkmoen 3 langs Bjørkmovegen er regulert til fortau.

Av klimavurderingen kommer det fram at arealbruksendringen medfører økning i klimagassutslipp. Nedbygging av skog vil i hovedsak alltid føre til utslipp i forhold til null-alternativet. Området er vist til utbyggingsområde i kommuneplanens arealdel, herunder offentlig og privat tjenesteyting. Planforslaget legger opp til utbygging av boliger og arealbruken er derfor ikke avklart i overordnet plan. I forhold til klimagassutslipp vektlegger kommunedirektører at kommuneplanens areal viser området til utbyggingsformål, og det vurderes derfor at utslippene som følge av planforslaget kan godtas.

Innspill

Innspill i forbindelse med planoppstart ligger som nevnt i planbeskrivelsen s. 16-22. Kommunedirektøren slutter seg i hovedsak til de vurderingene/kommentarene som er gjort fra plankonsulent. Når det gjelder VAO-plan er dette vurdert lenger ned.

Kommentarer plankart og bestemmelser

Kommunedirektøren har følgende kommentarer til plankart og bestemmelser:

Kommunedirektøren ser at forslag til planbestemmelser i hovedsak er lik gjeldende bestemmelser for Bjørkmoen 3, dette er positivt. Det bemerkes imidlertid at bestemmelsene kan med fordel være noe mer detaljert. Reguleringsbestemmelse 3.1.1 setter utnyttingsgrad til 30 % BYA hvor biloppstillingsplasser skal medtas i beregningen, men det er ikke fastsatt noen bestemmelse for antall parkeringsplasser. I henhold til KPA § 1.6.4 vil det for boliger være krav om minimum 1 parkeringsplass pr. boenhet. Kommunedirektøren vil tilrå at det legges til et punkt under 3.1.1 med følgende tekst «Det skal være minimum 1 parkeringsplass pr. boenhet».

I plankartet er arealformål for renovasjonsanlegg (BRE) vist utenfor regulert byggegrense. Videre er dette arealet hovedsakelig vist innenfor hensynssone H140 – frisikt. I frisiktsonen tillates ikke tiltak med høyde over 0,5 meter, dette vil også innebære søppelskur. Kommunedirektøren tilrå at det fram mot sluttbehandling jobbes med å flytte arealformål for renovasjonsanlegg ut av frisiktsonen. Dersom ny plassering av «BRE» bryter byggegrense, tilrås også at det legges til følgende tekst under fellesbestemmelse § 2 pkt 4. «Tiltak i tråd med formål for renovasjonsanlegg (BRE) omfattes ikke av regulert byggegrense»

I rekkefølgebestemmelsene er det lagt opp til at det ikke kan gis midlertidig brukstillatelse for boliger før teknisk infrastruktur er opparbeidet. Slik kommunedirektøren ser det vil det være uheldig at teknisk infrastruktur ikke er opparbeidet før utbygging av boliger starter. Kommunedirektøren mener derfor at bestemmelse om teknisk infrastruktur bør flyttes til § 5.1, slik at dette må være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse.

Videre sier rekkefølgebestemmelse 5.1 pkt 3 kort sagt at det skal kreves en VAO-plan for all utbygging. Bestemmelsens ordlyd vil medføre at det blir krav om en ny plan for hver gang et tiltak skal utføres. Kommunedirektøren mener at krav til VAO-plan bør falle inn under rekkefølgebestemmelse for teknisk infrastruktur.

Når det gjelder rekkefølgebestemmelse § 5.1 pkt 4, så mener kommunedirektøren at illustrasjonsplan av lekeplass også bør falle inn under teknisk infrastruktur.

Med rekkefølgebestemmelse for teknisk infrastruktur inkl. lekeplass i § 5.1 kan disse punktene tas ut av § 5.2. De to siste punktene om avløp og flomveger skal vurderes i VAO-plan. Rekkefølgebestemmelse § 5.2 kan derfor tas ut.

I forbindelse med rekkefølgebestemmelser vil kommunedirektøren tilrå følgende endringer

- § 5.1 pkt. 3 og pkt. 4 tas ut
- § 5.1 nytt punkt med følgende ordlyd «Teknisk infrastruktur (veg, fortau, lekeplass, vann, avløp og overvann) skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for boliger. Sammen med byggesøknad om teknisk infrastruktur skal det fremlegges en VAO-plan og illustrasjonsplan for lekeplass.
- § 5.2 tas ut i sin helhet

Kommunedirektøren bemerker at bestemmelse 3.1.1 siste punkt stiller samme krav som i rekkefølgebestemmelse 5.1 pkt. 3. Som nevnt over bør VAO-plan falle inn under teknisk infrastruktur og kommunedirektøren tilrå derfor at 3.1.1 siste punkt tas ut.

Det tilrås videre at bestemmelse 3.1.2 pkt 1 tas ut. Lekeplass skal opparbeides i forbindelse med teknisk infrastruktur jf. tilrådning over.

Kommunedirektøren vil tilrå at bestemmelse 3.2.2 får følgende ordlyd: «Alt gangareal skal ha fast dekke».

VAO

Feltet skal kobles til kommunalt vann- og avløpsnett. Det er ikke utarbeidet en VAO-plan på nåværende tidspunkt, men i planbestemmelsene er det rekkefølgebestemmelse om at det skal utarbeides plan for strøm-, vann-, avløp- og overvannsløsninger før det gis tillatelse til igangsetting. Dette vil være i tråd med KPA 1.4.1 som krever VA-plan ved all utbygging.

Som kommentar til Mattilsynets innspill, skriver plankonsulent at tekniske tjenester v/Vann og avløp har bekreftet at det er god kapasitet på vann-, overvanns- og spillvannsnettet i området. Videre er det som kommentar til TBRTs innspill anført at det er god tilgjengelighet til brannvannuttak i området. Sammen med kommentar er det også vist kart med plassering av 4 forskjellige brannkummer i området. Kommunedirektøren vurderer at krav til slokkevann er ivaretatt.

Slik kommunedirektøren ser det er planområdet lite og ligger i direkte tilknytning til eksisterende kommunale vann- og avløpsledninger. Det er god kapasitet på VA-nettet i området og overvannshåndtering er delvis beskrevet i både planbeskrivelse og planbestemmelser. Det vil fremdeles være krav at det utarbeides en faktisk VA-plan, men kommunedirektøren anser det vil være tilstrekkelig at denne utarbeides før igangsettingstillatelse jf. ny rekkefølgebestemmelse for teknisk infrastruktur under § 5.1.

ROS

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som følger planforslaget. ROS-analysen er basert på en vurdering av sannsynlighet for at uønskede hendelser skal inntreffe, og konsekvensene dersom en hendelse skulle inntreffe. Kriteriene for vurderingene går fram av analysen. I ROS-analysen for P.K. Gorseths veg boligområde er det vurdert at det 3 uønskede hendelser. Dette gjelder 1) flom etter styrtregn, 2) vind og 3) ulykkespunkt.

1. Flom etter styrtregn vil etter ROS-analysen få middels konsekvens for materielle verdier. Dette går på skader på bebyggelse og veier som ligger lavt i forhold til vannveiene. Som sikringstiltak foreslås reguleringsbestemmelser om overvannshåndtering.

2. I forhold til vind kan også dette medføre middels konsekvens for materielle verdier. Det vises til det lokale fenomenet «Våttåhaug-vind». Sikringstiltak kan være planting av trær som skjermer mot vind.
3. For den tredje uønskede hendelsen med ulykkespunkt vises det til at det kan være fare for ulykke i av-/påkjørslar i kryss Bjørkmovegen/P.K. Gorseths veg. ROS-analysen viser middels konsekvens for liv og helse (fare for liv og helse ved påkjørsel), stabilitet (trafikkulykke kan medføre sperring av vei), samt materielle verdier (skader på kjøretøy).
Det foreslås ikke tiltak innenfor reguleringsplanen, men det bør etableres fartshumper på P.K. Gorseths veg.

Kommunedirektøren slutter seg til de vurderingene som er gjort, og kan ikke se at det er andre hendelser som burde vært omtalt.

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av den ovenstående vurderingen anbefale følgende endringer til planforslaget:

I plankart:

- Fram mot sluttbehandling må det jobbes med å flytte arealformål for renovasjonsanlegg (BRE) ut av frisiktsone (H140).

I bestemmelsene:

- Nytt punkt under 3.1.1: «Det skal være minimum 1 parkeringsplass pr. boenhet»
- § 3.1.2 pkt. 1 tas ut
- Bestemmelse 3.2.2 får følgende ordlyd: «Alt gangareal skal ha fast dekke»
- § 5.1 pkt. 3 og pkt. 4 tas ut
- Nytt punkt under 5.1: «Teknisk infrastruktur (veg, fortau, lekeplass, vann, avløp og overvann) skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for boliger. Sammen med byggesøknad om teknisk infrastruktur skal det fremlegges en VAO-plan og illustrasjonsplan for lekeplass.
- Nytt punkt under 5.1: «Fremmede og skadelige organismer skal fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeid settes i gang. Det må utvises stor forsiktighet for å unngå at fremmede, skadelige arter etablerer seg i området.
- Nytt punkt under 5.1: «Masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter»
- Nytt punkt under 5.1: «Det skal ikke plantes eller sås fremmede arter innenfor planområdet»
- § 5.2 tas ut i sin helhet

Kommunedirektøren vil, med ovennevnte endringer, tilrå at planforslaget sendes på lovbestemt høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Konklusjon og anbefaling:

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av den ovenstående vurderingen, tilrå at planforslaget legges ut på offentlig høring.