



Vår saksbehandler  
Arild Hoel

Referanse  
ARHO/2017/792-19/280/98

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Bygningsråd	19/37	07.05.2019

## Forslag til detaljreguleringsplan for Aunevegen 57 - sluttbehandling

### Vedlegg

- 1 Særutskrift Detaljreguleringsplan for Aunevegen 57 - 1. gangs behandling
- 2 F04\_Reguleringsbestemmelser\_300818
- 3 F03\_Plankart\_Aunevegen\_57\_300818
- 4 F06\_VA-plan\_Aunevegen\_57\_180502
- 5 Samordnet uttalelse - reguleringsplan for Aunevegen 57, Oppdal kommune
- 6 1061273.PDF
- 7 1051955.PDF
- 8 Merknader til "Forslag til detaljreguleringsplan for Aunevegen 57 - høring"
- 9 Aunevegen 57 - støyutredning revidert 30.11.18.
- 10 280/98 - svar på anmodning om at innsigelser trekkes - detaljreguleringsplan for Aunevegen 57
- 11 17\_79156-16Riksveg 70 i Oppdal kommune - Tilbakemelding på endring av forslag til detaljreguleringsplan for Aunevegen 57 - innsigelser
- 12 17\_79156-18Riksveg 70 i Oppdal kommune - Tilbakemelding på forslag til endring av detaljreguleringsplan for Aunevegen 57 - Trekking av innsigelser

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

- Sakens øvrige dokumenter.

### Saksopplysninger

Bygningsrådet vedtok i møte 27.08.18, sak 18/52, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Aunevegen 57 på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 31.08.18. Videre er planforslaget sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Uttalefrist ble satt til 19. oktober.

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

*Trøndelag fylkeskommune* har i brev av 17.09.18. ikke satt vilkår for egengodkjenning, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

*Sametinget* (brev av 19.09.18.) kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området, og har ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget. Sametinget minner om det generelle aktsomhetsansvaret etter kulturminneloven, og mener dette bør gå fram av reguleringsbestemmelsene.

*Mattilsynet* anser i brev av 18.09.18. at forhold knyttet til vannforsyning er ivaretatt. Påkobling til kommunalt nett er avklart med Tekniske tjenester. De har ingen merknader til planforslaget.

*Trøndelag brann- og redningstjeneste* har i brev av 12.10.18. 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 samordnet uttale på vegne av Statens vegvesen og seg selv fremmet følgende innsigelser til planen:

Statens vegvesen, region midt

1. Statens vegvesen fremmer som vegeier på riksvegen, og som statlig sektormyndighet på trafikksikkerhet med hjemmel i veglovens § 1, innsigelse til planforslaget på grunn av stor fare for villkryssing over riksvegen.
2. Statens vegvesen fremmer innsigelse til planforslaget ettersom planforslaget vil kunne gi Statens vegvesen som vegeier av riksvegen framtidige kostnader for etablering av tilstrekkelig støyskjermingstiltak. Støyforholdene er ikke tilstrekkelig utredet i støyutredningen, planbeskrivelsen og ikke forankret i planbestemmelsene. De generelle utredningskravene i plan- og bygningslovens kapittel 4 er ikke oppfylt.
3. Statens vegvesen fremmer innsigelse til planforslaget da det ser ut til å komme i berøring med sikkerhetssonen langs rv. 70, og nøyaktig utforming og plassering av den store støyskjermen ikke er fastsatt på plankart eller i bestemmelsene. Innsigelsen er hjemlet i Håndbok N101 Rekkverk og vegens sideområde, og i veglovens § 30.

Statens vegvesen anbefaler videre at lekeplassen (BLK2) får en mer trafikksikker plassering.

Fylkesmannen i Trøndelag

1. Fylkesmannen i Trøndelag fremmer med hjemmel i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016 innsigelse til planforslaget inntil nødvendig støyutredning er utført og det er sikret at boliger ikke etableres i rød støysone.

Fylkesmannen peker videre på at bestemmelsene ikke er konsistente. Det er ikke samsvar mellom punktene 3.1.6. og rekkefølgebestemmelsenes pkt. 2.1. som har strengere krav. Samlet skaper dette usikkerhet om hvilke krav som gjelder, og det anbefales omskriving slik at bestemmelsene blir entydige.

Rådmannen har vært i dialog med Fylkesmannen og Statens vegvesen for å finne en løsning slik at innsigelsene kan trekkes.

Det er mottatt merknader fra eier av gnr/bnr 280/23 og 280/154, Øystein Hagen. Han peker på at garasjeanlegget med boder synes å være plassert mye nærmere enn 4 meter fra grensa mot hans eiendom 280/23. Han ønsker ikke at utbygging av Aunevegen 57 skal begrense eventuelle framtidige endringer på hans eiendom.

Sluttbehandling av planen skal gjøres i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Bygningsrådet er delegert myndighet til å fatte vedtak i saken, jfr. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 22.06.16, sak 16/50, Vedlegg 5, pkt. 1.3.1.

## Miljø, landbruk og folkehelse

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 18/52 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 18/52 er vedlagt denne saken.

### Vurdering

Aktsomhetsplikten i forhold til kulturminner går fram av § 8 i kulturminneloven. Rådmannen legger til grunn at tiltakshaver forholder seg også til dette lovverket. Rådmannen kan derfor ikke se at det er nødvendig å presisere aktsomhetsplikten i kulturminneloven gjennom å ta inn en egen bestemmelse. Dette vil neppe være i tråd med § 12-7 i plan- og bygningsloven det det framgår at bestemmelser i nødvendig utstrekning kan gis til arealformål og hensynssoner.

Til innsigelsene fra Statens vegvesen:

#### Pkt. 1.

For å hindre villkryssing av RV 70 mener Statens vegvesen at det må settes opp gjerde mellom støyskjermen i Mellomvegen 29 til støyskjermen ved Aunevegen 63. Dette må tas inn i bestemmelsene. I Reguleringsplanveileder utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet i september 2018, pkt. 6.5.10, framgår at det i planbestemmelser kan fastsettes rekkefølgekrav som forutsetter at tiltak også utenfor planens områdebegrensning er iverksatt og/eller gjennomført før planen tillates gjennomført. Krav om rekkefølgebestemmelser er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12 – 7 nr. 10. I og med at det skal oppføres støyskjerm på Aunevegen 57, må det settes opp gjerde på gnr/bnr 280/154 i vest, og gnr/bnr 280/135 i øst. Rådmannen vil tilrå at innsigelsen imøtekommes. Langs sørgrensen til eiendommene gnr/bnr 280/135 og 280/154 vises linjesymbol Sikringsgjerde (sosi-kode 1235). Det tilføyes en ny rekkefølgebestemmelse, pkt. 2.3, med følgende ordlyd:

*Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på leilighetene i planområdet, skal det der det i plankartet er vist linjesymbol Sikringsgjerde, være oppført gjerde med minimum 2 meters høyde.*

#### Pkt. 2.

Rådmannen viser til revidert støyrapport fra Multiconsult. Det har vært dialog mellom kommunen og Fylkesmannen. Etter skypemøte med Fylkesmannen 27.03.19, har rådmannen i brev av 28.03.19, til Fylkesmannen og Statens vegvesen foreslått at pkt. 2.1. i bestemmelsene endres til:

*Støyreducerende tiltak skal være gjennomført langs RV 70 før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på leilighetene i planområdet. Tiltaket skal være basert på «Aunevegen 57 – Støyutredning, (418926-RIA-RAP-001) fra Multiconsult. Støynivå på balkonger skal ikke overstige  $L_{den}$  55 dB. Støyskjermen skal utformes estetisk lik tilsvarende støyskjermingstiltak i planområdet.*

#### Pkt. 3.

Plassering av støyskjermen er vist med formål STB i plankartet. Det framgår av pkt. 2.1. at støyreducerende tiltak, dvs. etablering av støyskjerm skal være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. For å unngå at støyskjermen kommer i konflikt med krav til sikkerhetssone på 5 meter fra kjørebane kant, vil rådmannen tilrå at støyskjermen i plankartet følger samme kurve som byggegrensen. Videre må det etableres støyskjerm mot grensa til gnr/bnr 280/154 og 280/135 slik det går fram av figur 3 i revidert rapport fra Multiconsult. Avstand fra kjørebane kant til

støyskjermen vil da bli minimum 8,5 meter. Arealet mellom STB og den sørlige tomtegrensa på gnr/bnr 280/98 vises som annen veggrunn, grøntareal (AVG).

Fylkesmannens innsigelse anses imøtekommet, jfr. pkt. 2 ovenfor.

Fylkesmannen har i brev 02.04.19. på bakgrunn av ovennevnte endringer trukket sin innsigelse.

Statens vegvesen har i brev av 09.04.19. ikke trukket innsigelsene. Før dette kan skje må bestemmelsene endres. I pkt. 1.1. må det tas inn at utomhusplanen også skal omfatte lekeplass, støyskjerm og sikringsgjærde. Videre det må det tas inn at Statens vegvesen skal godkjenne utomhusplanen før igangsettingstillatelse gis. Statens vegvesen ønsker ikke at støyskjermen utformes estetisk lik den i Aunevegen 53. Statens vegvesen foreslår at pkt. 2.1. i bestemmelsene får følgende ordlyd:

*Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer: Boenheter mot gul støyzone (55 dB – 65 dB) skal ha en stille side (> 55 dB) med minst ett soverom med vindu vendt mot den stille side (< 55 dB). Støynivå på balkonger skal ikke overstige  $L_{den}$  55 dB.*

Denne bestemmelsen gjør at pkt. 3.1.6. i bestemmelsene kan strykes, jfr. Fylkesmannen merknad om at bestemmelsene ikke er konsistente.

Videre foreslås følgende rekkefølgekrav:

*Støyreducerende tiltak både i fasader, på balkonger og for uteareal for boliger skal være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boenhetene i planområdet.*

Etter dialog med Fylkesmannen og Statens vegvesen, har Statens vegvesen i brev av 24.04.19. akseptert at krav om godkjenning av utomhusplanen kan strykes. Statens vegvesen trekker innsigelsene dersom de øvrige kravene i brev av 09.04.19. blir innarbeidet i planen. Rådmannen vil tilrå at disse kravene imøtekommes.

Rådmannen er enig med Statens vegvesen i at lekeplassen BLK2 har en lite trafikksikker plassering, og vil tilrå at den flyttes til sørsiden av BLK1. Hele plassen benevnes BLK1. Som en konsekvens av dette må pkt. 3.4. i bestemmelsene endres. Bestemmelsen får følgende ordlyd:

*For hver leilighet skal det avsettes minimum 15 m<sup>2</sup> til lekeplass. Avsatte arealer er vist som BLK1 på plankartet.*

Flytting av lekeplassen gjør det mulig å flytte avkjørselen fra Aunevegen og parkeringsplassen mot øst. Dette vil gi vesentlig bedre adkomst til carportene. Rådmannen vil tilrå at avkjørselen og parkeringsplassen flyttes 6 meter mot øst.

Øystein Hagen ønsker ikke at utbyggingen på Aunevegen 57 skal begrense eventuelle framtidige endringer på hans eiendom. Det er riktig som Hagen bemerker at bygninger i henhold til § 29 – 4 i plan- og bygningsloven skal plasseres minimum 4 meter fra nabogrense. Bestemmelsen er i første rekke ment å hindre brannspredning. Dette kan imidlertid fravikes ved at det i reguleringsplan fastsettes en annen byggegrense. Rekken med boder/garasjer er på plankartet vist ca. 0,6 meter fra grensa til gnr/bnr 280/23. Rådmannen kan ikke se at det vil være mulig å plassere boder/garasjer 4 meter fra nabogrensa, da dette vil føre til at det ikke blir tilstrekkelig plass til innkjøring til, og utkjøring fra garasjene. Rådmannen vil derfor tilrå at det på plankartet vises en byggegrense på 1 meter fra grensa til gnr/bnr 280/23. For å sikre at utbyggingen på Aunevegen 57 ikke vil legge begrensninger på framtidig utbygging på gnr/bnr 280/23, vil rådmannen også tilrå at det tas inn en bestemmelse som sikrer at

boder/garasjer prosjekteres på en slik måte at sikkerhet mot spredning av brann blir ivaretatt. Bestemmelsen blir nytt pkt. 3.1.10, og får følgende ordlyd:

*Boder og carporter mot gnr/bnr 280/23 skal brannprosjekteres på en slik måte at plasseringen nær tomtegrensa ikke er til hinder for framtidig utnytting av gnr/bnr 280/23.*

Rådmannen anser etter dette at merknaden fra Hagen er imøtekommet.

Rådmannen ser for øvrig at planavgrensningen ikke fullt ut følger eiendomsgrensen til gnr/bnr 280/98. I nordvest er plangrensa trukket noe inn på gnr/bnr 280/23. I sør er plangrensa ikke lagt helt inn mot gnr/bnr 1070/2. I nord omfatter planen deler av gnr/bnr 288/4. Plangrensa må rettes opp slik at den konsekvent følger eiendomsgrensa til gnr/bnr 280/98.

I tabellen med behandlinger ihht. Plan- og bygningsloven i bestemmelsene framgår at forslagsstiller er Torseth Eiendom AS. Dette må endres til Torshaug Eiendom AS.

Under Linjesymbol i tegnforklaringen må Byggelinje endres til Byggegrense. Videre må linjesymbol for Sikringsgjerde tas inn.

Rådmannen vil tilrå at planforslaget blir vedtatt med ovennevnte endringer.

## **Saksprotokoll i Bygningsråd - 07.05.2019**

### **Behandling**

### **Vedtak**

Rådmannens tilråding vedtas enstemmig.

### ***Vedtaket blir som følger:***

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Aunevegen 57. Vedtaket gjelder VA-plankart datert 02.05.18. slik det foreligger, plankart datert 18.06.18, og bestemmelser revidert i henhold til bygningsrådets vedtak i sak 18/52 med følgende endringer:

I plankartet:

- Plangrensa må rettes opp slik at den følger eiendomsgrensa til gnr/bnr 280/98.
- Det vises byggegrense på 1 meter fra grensa til gnr/bnr 280/23.
- Areal for støyskjerm (STB) justeres slik at den følger samme kurve som byggegrensa mot RV 70. Videre må det vises støyskjerm mot grensa til gnr/bnr 280/154 og 280/135 slik det går fram av figur 3 i revidert rapport fra Multiconsult. Arealet mellom STB og den sørlige tomtegrensa på gnr/bnr 280/98 vises som annen veggrunn, grøntareal (AVG).
- BLK2 flyttes sør for BLK1.
- Avkjørselen fra Aunevegen og parkeringsplassen flyttes 6 meter mot øst.
- Langs sørgrensen til eiendommene gnr/bnr 280/135 og 280/154 vises linjesymbol Sikringsgjerde (sosi-kode 1235).

- Under Linjesymbol i tegnforklaringen må Byggelinje endres til Byggegrense. Videre må linjesymbol for Sikringsgjerde tas inn.

I bestemmelsene:

I tabellen med behandlinger ihht. Plan- og bygningsloven i bestemmelsene endres Torseth Eiendom AS til Torshaug Eiendom AS.

Pkt. 1.1. får følgende ordlyd:

*Det skal med byggesøknaden innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise opparbeidelse av uteoppholdsarealer, lekeplass, avkjørsler, gangareal, parkering, støyskjerm, sikringsgjerde, avfall og vegetasjon. Planen skal vise framtidig terreng, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Situasjonsplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.*

Pkt. 2.1. i bestemmelsene endres til:

*Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer: Boenheter mot gul støysone (55 dB – 65 dB) skal ha en stille side (> 55 dB) med minst ett soverom med vindu vendt mot den stille side (< 55 dB). Støynivå på balkonger skal ikke overstige  $L_{den}$  55 dB.*

Pkt. 2.2. får følgende ordlyd:

*Støyreducerende tiltak både i fasader, på balkonger og for uteareal for boliger skal være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boenhetene i planområdet.*

Det tilføyes en ny rekkefølgebestemmelse, pkt. 2.3, med følgende ordlyd:

*Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på leilighetene i planområdet, skal det der det i plankartet er vist linjesymbol Sikringsgjerde, være oppført gjerde med minimum 2 meters høyde.*

Pkt. 3.4. i bestemmelsene får følgende ordlyd:

*For hver leilighet skal det avsettes minimum 15 m<sup>2</sup> til lekeplass. Avsatte arealer er vist som BLK1 på plankartet.*

Det tilføyes en ny bestemmelse, pkt. 3.1.10, som får følgende ordlyd:

*Boder og carporter mot gnr/bnr 280/23 skal brannprosjekteres på en slik måte at plasseringen nær tomtegrensa ikke er til hinder for framtidig utnytting av gnr/bnr 280/23.*

Pkt. 3.1.6. i bestemmelsene strykes.

Innsigelsene fra Fylkesmannen og Statens vegvesen anses etter dette som imøtekommet.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 18/52 i bygningsrådet.

## Rådmannens tilråding

Bygningsrådet gjør slikt vedtak

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Aunevegen 57. Vedtaket gjelder VA-plankart datert 02.05.18. slik det foreligger, plankart datert 18.06.18, og bestemmelser revidert i henhold til bygningsrådets vedtak i sak 18/52 med følgende endringer:

I plankartet:

- Plangrensa må rettes opp slik at den følger eiendomsgrensa til gnr/bnr 280/98.
- Det vises byggegrensa på 1 meter fra grensa til gnr/bnr 280/23.
- Areal for støyskjerm (STB) justeres slik at den følger samme kurve som byggegrensa mot RV 70. Videre må det vises støyskjerm mot grensa til gnr/bnr 280/154 og 280/135 slik det går fram av figur 3 i revidert rapport fra Multiconsult. Arealet mellom STB og den sørlige tomtegrensa på gnr/bnr 280/98 vises som annen veggrunn, grøntareal (AVG).
- BLK2 flyttes sør for BLK1.
- Avkjørselen fra Aunevegen og parkeringsplassen flyttes 6 meter mot øst.
- Langs sørgrensen til eiendommene gnr/bnr 280/135 og 280/154 vises linjesymbol Sikringsgjerde (sosi-kode 1235).
- Under Linjesymbol i tegnforklaringen må Byggelinje endres til Bygegrensa. Videre må linjesymbol for Sikringsgjerde tas inn.

I bestemmelsene:

I tabellen med behandlinger ihht. Plan- og bygningsloven i bestemmelsene endres Torseth Eiendom AS til Torshaug Eiendom AS.

Pkt. 1.1. får følgende ordlyd:

*Det skal med byggesøknaden innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise opparbeidelse av uteoppholdsarealer, lekeplass, avkjørsler, gangareal, parkering, støyskjerm, sikringsgjerde, avfall og vegetasjon. Planen skal vise framtidig terreng, forstøtningsmurer og andre arealavgrensede tiltak. Situasjonsplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.*

Pkt. 2.1. i bestemmelsene endres til:

*Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer: Boenheter mot gul støyzone (55 dB – 65 dB) skal ha en stille side (> 55 dB) med minst ett soverom med vindu vendt mot den stille side (< 55 dB). Støynivå på balkonger skal ikke overstige  $L_{den}$  55 dB.*

Pkt. 2.2. får følgende ordlyd:

*Støyreducerende tiltak både i fasader, på balkonger og for uteareal for boliger skal være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boenhetene i planområdet.*

Det tilføyes en ny rekkefølgebestemmelse, pkt. 2.3, med følgende ordlyd:

*Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på leilighetene i planområdet, skal det der det i plankartet er vist linjesymbol Sikringsgjerde, være oppført gjerde med minimum 2 meters høyde.*

Pkt. 3.4. i bestemmelsene får følgende ordlyd:

*For hver leilighet skal det avsettes minimum 15 m<sup>2</sup> til lekeplass. Avsatte arealer er vist som BLK1 på plankartet.*

Det tilføyes en ny bestemmelse, pkt. 3.1.10, som får følgende ordlyd:

*Boder og carporter mot gnr/bnr 280/23 skal brannprosjekteres på en slik måte at plasseringen nær tomtegrensa ikke er til hinder for framtidig utnytting av gnr/bnr 280/23.*

Pkt. 3.1.6. i bestemmelsene strykes.

Innsigelsene fra Fylkesmannen og Statens vegvesen anses etter dette som imøtekommet.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 18/52 i bygningsrådet.