

Detaljregulering Østerdalsvollen planid 2017011- merknader høringsperiode 24.10.18 - 07.12.18

Merknad fra	Merknad	Rådmannens videre anbefaling	Forslagsstillers kommentar
Statens Vegvesen, datert 30.10.18	Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.	Ok	Ok
Envina IKS, datert 07.11.18	Adkomst og krav til kjørbare veg: det skal være fri kjørebanebredde på minimum 3,5 meter og fri høyde på 4,0 meter. Det må være god sikt, og det må være tilgjengelig og stor nok snuplass i tilknytning til siste abonnent langs vegen. Vegen må tåle lastebil i henhold til kjøretøyforskriftens kategori N3. Avfallsløsninger for dette området vil være 2 stk felles bakkeplasserte containere til restavfall og papiravfall. Det må være fast dekke under containere. Behovet for areal til renovasjon vil være 2,5 meter bredde * 2 meter dybde. Plasseringen av containere kan være max 5 meter fra vegkanten. Dette er en avfallsløsning som blir tømt med kran, så det er viktig at det ikke må løftes over gangfelt og at arealet der containere står er så godt som vannrett. Dagens kjøremønster er slik at vi bruker gårdsplassen øverst i feltet som snuplass. Når vi nå må endre kjøremønster vil en gjennomkjøring fra Storåsen være nødvendig for at vi skal kunne tømme også de etablerte husene. Da kan renovasjonsbilen kjøre ned bakken og tømme husene langs vegen. De bakkeplasserte containerne til de nye husene bør settes ved innkjøringen fra Storåsen. På denne måten blir gjennomkjøringen i feltet bare 3 ganger i måneden.	Ok.	Ok
Mattilsynet,	Mottatt varsel synes ikke å komme i konflikt med eksisterende	Ok.	Ok

datert 07.11.18	drikkevannsinteresser. Det er positivt at plan for vann og avløp er etablert, og at tilkobling skjer til offentlig anlegg. Det er i tråd med nasjonale føringer/anbefalinger. MT legger til grunn at tilkobling til offentlig VA-nett skjer i samsvar med kommunens gjeldende VA-norm. I et beredskapsmessig perspektiv vil et distribusjonsnett som er utformet som «ringledning», der vann kan strømme i begge retninger, gi bedre leveringssikkerhet. I tillegg vil sannsynligheten for trykkløst nett reduseres, og dermed risikoen for innlekking av forurensninger. Ringledninger vil også bidra til bedre sirkulasjon i ledningene. Slike systemer vil normalt være dyrere å bygge en grenssystemet. For øvrig er det positivt at det planlegges fortetting i områder med allerede etablert infrastruktur for vann og avløp.		
NVE, datert 21.11.2018	NGI har utarbeidet et teknisk notat der det konkluderes med at grunnforholdene består av tynne lag med løsmasser over fjell og at området ikke er utsatt for skredfare. På bakgrunn av dette anser vi området som trygt i forhold til de naturfarer som tilligger NVEs ansvarsområde og vi har derved ingen innvendinger til planforslaget.	OK.	Ok
Fylkesmannen i Trøndelag, datert 04.12.18	Fylkesmannen er positiv til fortetting av eksisterende boligområder, da det generelt bidrar til å minske presset på utbygging av landbruks- og naturområder. I følge KPA skal utnyttingsgraden ved fortetting minimum 2 boliger per daa. Vegareal og lekeområder regnes ikke med i byggearealet ved beregning av utnyttingsgrad. I bestemmelsen er det tatt inn at området skal fortettes med 7-10 boliger, som tilsvarer 2-2,8 boliger per. Daa, noe Fylkesmannen mener er tilfredsstillende.	Ok.	Ok

	Fylkesmannen oppfordrer til å synliggjøre vurderingen etter naturmangfoldloven i saksframlegget som følger med planen når den sendes til offentlig ettersyn. Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som saksbehandlingsfeil. Planområdet ligger i et etablert boligområde. Bygge- og anleggsfasen kan medføre ulemper for nærområdet i form av støy, støv og trafikk med større kjøretøy, og beskyttelse av omgivelsene i denne fasen er derfor viktig. § 2.3 i bestemmelsene omhandler støy i anleggsfasen. Det anbefales at bestemmelsene også sikrer at det utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen som også beskriver forhold som trafiksikkerhet, trafikkavvikling, massetransport, driftstider m.m.	Vurdering av nml §§ 8-12 må gjøres ved sluttbehandling. Bestemmelsen revideres for å sikre bygge- og anleggsfasen i tråd med fylkesmannens anbefaling.	Ok Forslag til tekst til § 2.3 Det skal utarbeides plan for bygge- og anleggsfasen som skal beskrive trafiksikkerhet, trafikkavvikling, massetransport og driftstider under anleggsperioden(e). Planen skal sendes inn samtidig med søknad om tillatelse til tiltak/ igangsettingstillatelse.
--	--	--	--

Trøndelag fylkeskommune, datert 13.12.18	Beklager sen tilbakemelding. De to Sefrak-registrerte kulturminnen i reguleringsområdet er grundig og utfyllende utredet og beskrevet i planbeskrivelsen. Våningshuset og fjøset har tross en høy alder en noe redusert verneverdi fordi bruksverdien er knyttet til tilstanden. Tilstandsundersøkelsen etter Norsk standard viser at det er til dels betydelige råte og setningsskader i begge de historiske bygningene. En bevaring eller gjenbruk på stedet er derfor ikke tilrådelig. Samtidig er det ressurser og historier i mange intakte historiske bygningsdeler. Vi anbefaler derfor at kommunen utformer en bestemmelse som sikter til mest mulig gjenbruk istedenfor destruksjon (ved riving av den historiske bebyggelsen skal interiør og eksteriør dokumenteres og mest mulig intakte deler gjenbrukes til et passende formål). Dette kan f.eks være kaldthus på stedet: garasje,	Formuler en bestemmelse mtp. Mest mulig gjenbruk.	Forslag til bestemmelse: § 2.3 Bevaring bygningsdeler i eksisterende våningshus og Låve Ved riving av den historiske bebyggelsen skal interiør og eksteriør dokumenteres og mest mulig intakte deler gjenbrukes til et passende formål). Dette kan f.eks være kaldthus på stedet: garasje uthus, fellesareal under tak, lekeplass og liknende.
---	---	--	--

	uthus, fellesareal under tak, lekeplass og liknende. Vi tilrår dessuten at bestemmelsens §2.2 endres fra fylkeskonservator til Trøndelag fylkeskommune. Ut over dette har vi ingen ytterligere kommentarer til planforslaget. Overstående er faglig råd i saken. Vi har ingen innsigelser til planforslaget.	Bestemmelsens pkt. 2.2 endres til Trøndelag fylkeskommune.	Bestemmelsen er endret til Trøndelag fylkeskommune.
Trond Ivar Nicolaisen, datert 05.11.18	Det bemerkes at den trafikale belastningen på Loddgårdstrøa allerede er stor. Det foreligger ikke tiltak knyttet til frekvente fartsovertredelser som utviser seg særlig i Loddgårdstrøas nedre del.		Reguleringsplanen kan ikke regulere tiltak utenfor planområdet.
Owe Trotla nd (gnr/bnr 97/64), datert 18.11.18	Ser av forslaget at området ønskes utnyttet optimalt og at det vil bli bebygget så tett som mulig. Dette vil få store konsekvenser for min eiendom da dette vil berøre utsikt, solforhold og innsyn. Jeg vil derfor henstille utbygger om å bygge i eksisterende stil med saltak som nabohusene. Dette vil hjelpe noe for solforhold for oss som blir liggende bak. Ønsker også at det bygges med avstand mellom boligene for best mulig sol og lysforhold for oss som bli liggende bak. Jeg vil også henstille at vinduer på gavel øst vil bli planlagt slik at det ikke blir direkte innsyn inn til min bolig. Å sitte inne i sin egen bolig på utstilling er ikke en optimal følelse. Jeg vil også be om at veg/adkomst fra Storåsen vurderes slik at vegen ikke blir brukt som gjennomkjøring/adkomst til Loddgårdstrøa.	Hvordan berøres denne eiendommen av sol/skyggeanalysen? Viktig at det er høydene som tillates i planen som blir vist i sol/skygge. Byggesa ksspørsmål I.	Ny planlagt bebyggelse vil berøre de bakenforliggende boligene med tanke på utsikt, solforhold og innsyn. Ny bebyggelse skal plasseres minimum 4 meter fra nabogrensen. Største tillatte gesimshøyde er satt til 6 meter og største tillatte mønehøyde er 7 meter. Plan og bygningslovens generelle høydebestemmel

			se, jf. § 29-4, er henholdsvis 8 og 9 meter. Det er av hensyn til den omkringliggende bebyggelsen at det er satt en lavere gesims- og mønehøyde enn det plan- og bygningsloven åpner for.
Ingvild Øverås (gnr/bnr 97/12), datert	Overflatevann: En fortetting vil medføre økt overflatevann. Min eiendom ligger lavt i terrenget og jeg ønsker en redegjørelse for hvordan	Håndtering av overvann skal være løst i forbindelse med overordnet VVA-plan.	I tillegg til den overordnede overvannshåndteringen skal det ved søknad om tillatelse til tiltak beskrives hvordan overvann skal håndteres. Sprengning og grunnarbeid forøvrig vil bli gjort av foretak med kompetanse innenfor fagområdet. Grensejustering: Vi har valgt å ikke sette igang prosess med

			grensejustering i forbindelse med reguleringen på grunn av at det kunne ha forsinket reguleringsprosessen. Vi anbefaler at ønsket grensejustering tegnes inn på et kart og forelegges grunneier med spørsmål om han ønsker en slik justering.
--	--	--	---

03.12.18	kommunen/utbygger evt. skal forhindre oppsamling av overflatevann på min eiendom. <u>Sprenging:</u> Hvordan kan jeg være sikker på at evt. skader på min grunnmur forårsaket av sprenging blir oppdaget? Deler av muren er dekket med grus. <u>Grensejustering:</u> Jeg har tidligere bedt om at det vurderes grensejustering mot min eiendom. Ser av dokumenter at dette bør tas utenom planregulering. Hvem skal jeg henvende meg til for å få vurdert og få svar på dette spørsmålet?	Godt spørsmål. Etterspurt kart om ønsket delelinje for å kunne gjøre en vurdering. Har ikke mottatt noe.	
Rune Njøs, datert 05.12.18	Viser til utfordringer knyttet til vegkryssing i Loddgårdstrøa spesielt mtp barn.  En utbygging kommer til å øke trafikken. For å ivareta en trygg ferdsel for spesielt skolebarn i trafikkbildet rundt	Trafikksikkerhetstiltak som gangfelt og redusert hastighet etc. kan ikke hjemles gjennom re uleringsbestemmelser. Det rna behandles separat med forankring i vegtrafikklovgivningen.	

	Loddgårdstrøa/Østerdalsvollen, spør jeg om det kan etableres fotgjengeroverganger på disse to plassene?		Ok
Randi Kregnes og Aage Hansen, gnr/bnr 97/55, datert 06.12.18	Plassering av renovasjonsanlegg og fellesparkering inn mot vår tomt, Storåsen 9: - Vi kan ikke akseptere plassering av renovasjonsanlegg, da det vil ødelegge vårt uteområde mot sør-øst, et uteområde som har stor verdi for oss. - Vi mener det er urimelig hvis det er vi naboene til feltet som skal belastes med den trafikk, støy, lukt og forurensning for øvrig som vil følge av renovasjonsanlegg og parkeringsplassen. Ønsker en plassering som ikke belaster naboene. Ønsker at parkeringsplasser etableres mer sentralt i feltet. - Parkeringsplasser og renovasjonsanlegg nærmere nabogrense enn 4 meter. - Mener at 2 biloppstillingsplasser per boenhet er tilstrekkelig, og at det ikke er behov for fellesparkering. Bør brukes til beplantning i stedet. <u>Gjennomgang veg</u> til Storåsen - Ønsker ikke gjennomgående veg gjennom planområdet ut til Storåsen. Begrunner dette med at privat veg forbi Storåsen 9 ikke er egnet for biltrafikk av noe særlig omfang på grunn av tilstanden på vegen. Har vanskelig for å tro at den ikke blir benyttet til gjennomkjøring, når det blir åpnet for det. Viser til at de som kjører Rødde og Kvammen vil ha fordel av å kjøre om Storåsen fremfor Loddgårdstrøa. I tillegg vil nok de fleste ta med seg søpla når de kjører ut, og derfor kjøre om renovasjonsanlegget og Storåsen. Planlagt tomannsbolig nordvest i planområdet - Mener at utområdet vil bli forringet, dersom det tillates	Hvilke andre alternativer for renovasjonsplassering finnes? Begrunn valget for plassering ytterligere. Plassering av parkeringsplass avklares i byggesak. Arealet det vises til er nok det som er avsatt til annen veggrunn - grøntareal. Krav til ant. P-plasser bør både være minimum og maksimum. Det bør også være krav om at min. 1 skal være i garasje/carport. Vurder om gjennomgangstrafikk til Storåsen skal være åpen hele tiden, eller delvis skal være stengt. Dvs. kun åpen ved henting av søppel. Plassering av hus avklares i byggesak.	Renovasjon: Vi har vært i kontakt med Envina og fått opplyst at de bakkeplasserte containerne er tette og gir lite til ingen luktproblematikk i nærheten. Skulle det likevel oppstå problemer med lukt har renovasjonsselskapet et kjemikalie som kan benyttes i containerne. Plassering av renovasjon er valgt i samråd med Envina. Vi har sett på alternative plasseringer, men kommet til at dette er den beste løsningen pga nærheten til Storåsen (renovasjonsbilen må ikke kjøre lenger inn i feltet enn til renovasjon) og her vil veien være flat nok for at renovasjonsbilen får tømt containerne. P-plasser: Vi har ikke lagt inn maksimalkrav til

parkeringsplasser i området. Det er viktig at det er mulig å opparbeide tilstrekkelig med parkeringsareal, alternativet er «villparkeringsplasser» langs veien som fører til et uoversiktlig trafikkbilde. Vi har heller ikke satt krav om at minimum 1 parkeringsplass skal være i garasje/carport, da vi mener at utbygger/tiltakshaver kan få ta stilling til om boligene skal ha garasje eller ikke. Etter vår vurdering går det fint an å bygge boliger med åpne parkeringsarealer.

Gjennomgangstrafikk til Storåsen:
Vi har vurdert at veien mot Storåsen kan være åpen hele tiden da vi ikke kan se at det vil bli et stort problem dersom noen biler kjører ut og inn av feltet via Storåsen.

	maksimalt 6 meter høyde her. Dette på grunn av høydeforskjell, slik at et bygg her vil føles påtrengende og tyngende. - Foreslår at huset plasseres lavere i terrenget eller trekkes lenger tilbake (mot sør-øst). - Foreslår at det ikke etableres mer enn 7 boenheter for å gjøre utbyggingen mindre belastende på naboene i forhold til de 10 som ligger i planen nå. <u>Sprenging</u> - Forstår det slik at det er behov for sprenging mot deres eiendom. Stiller seg skeptisk til dette, og forutsetter at arbeidet gjøres med forsiktighet og med de nødvendige sikkerhetstiltak, og at de blir involvert i tilstrekkelig grad i planer og aktiviteter som berører dem og deres eiendom.	Bestemmelse om krav til plan for bygge- og anleggsfasen tas inn jfr. fylkesmannens uttalelse.	Høyde og plassering av bygg: Detaljer rundt høyde og plassering gjøres i forbindelse med byggesak. Regulert maksimal møne- og gesimshøyde er tpo meter lavere enn de generelle høydebestemmelsene i plan- og bygningsloven, for å ta hensyn til nabobebyggelsen.
--	---	---	---