

**Samlet saksframlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Planutvalget	34/08	05.06.2008

**Reg. 61C - Bebyggelsesplan for del av Torp
- 1.gangsbehandling****Vedlegg:**

1. Oversiktskart
2. Ortofoto
3. Plankart
4. Planbestemmelser
5. Planbeskrivelse
6. Støyrapport
7. Tilbakemeldinger fra kommunen til forslagsstiller

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommuneplanens arealdel

PlanId 61- (<http://braplan.geoweb.no/braplan/planInnsyn.jsp?planid=61&kildeid=1663>)PlanId 61A - (<http://braplan.geoweb.no/braplan/planInnsyn.jsp?planid=61a&kildeid=1663>)**Saksopplysninger**

Sak : 1.gangsbehandling av bebyggelsesplan for del av Torp, gnr./bnr. 42/12
Formålet : legge til rette for boliger
Tiltakshaver : Pro To AS v/Otto Mo
Forslagsstiller : Nerland Prosjektutvikling v/ Palmer Nerland
Lokalisering : Torp, rett vest for Storsand camping
Planstatus : regulert til boligformål for frittliggende eneboliger

1. Bakgrunn

Kommunen avholdt møte med tiltakshaver og forslagsstiller 19.04.07 vedrørende tiltakshavers tanker om tilrettelegge for boligbygging på gnr./bnr. 42/12 (vedlegg 7). Tiltakshavers planer gikk i utgangspunkt ut på en fortetting med en utnyttelsesgrad som oversteg kravet i gjeldende plan. På møte la kommunen fram to alternativ, enten en bebyggelsesplan i tråd med gjeldende reguleringsplan, eller en reguleringsplan ved ønske om økt utnyttelse. Et reguleringssspørsmål om økt utnyttelse ble anbefalt fremmet som en forespørsel før planarbeidet ble igangsatt. Tiltakshaver valgte å fremme bebyggelsesplan i tråd med reguleringsplanen.

Under veiledningen og oppfølgingen av denne saken har kommunen hele tiden fokusert på hovedpunktene en planlegging av dette området må ta utgangspunkt i; gjeldende reguleringsplan, avstanden til Sagelva, nærheten til fylkesvegen, og støy fra vei og jernbane.

Ut over høsten 2007 var det kontakt og informasjonsutveksling mellom forslagsstiller/tiltakshaver og kommunen (vedlegg 7). Av de tre formelle planforslagene kommunen mottok og ga tilbakemelding på, var dessverre ingen komplett for framlegging for politisk behandling. I brev til forslagsstiller datert 12.11.07, så kommunen seg derfor nødt til å meddele at plan ble lagt til side inntil komplett planforslag ble utarbeidet. Når ny dokumentasjon ble mottatt, ble planen behandlet på lik linje med øvrige planforslag som lå på vent for saksbehandling. Planforslaget er fortsatt ikke fullstendig, men administrasjonen velger å legge det materiale kommunen mottatt fram for Planutvalget for å få en avklaring om den videre saksgangen og planleggingen.

Planområdet

Planområdet ligger på Torp, rett vest for gårdsanlegget til Storsand camping. Planområdet er avgrenset av fylkesvegen mot sør, Sagelva mot vest, Skansenvegen og jernbanen mot nord og eksisterende hus og Sandbakken barnehage mot øst (vedlegg 1).

Planområdet framstår som et platå på omtrent samme høyde som fylkesvegen som i nord ender i en skrent ned mot veien og jernbanene. Ned mot Sagelva er det en skråning på 6-10 høydemeter, størst høydeforskjell er det mot nord der også avstand fra platået til elva er størst (vedlegg 2).

Eiendomsforhold

Planområdet er i utgangspunktet en stor tomt med en eksisterende enebolig. Tiltakshaver har fradelt eksisterende bolig med en tomt på ca. 1 daa. For å realisere plan slik den foreligger, er tiltakshaver avhenging av å kjøpe et tilleggsareal som eies av kommunen. Gnr./bnr. 42/87 ligger nordøst i planområdet og er avgjørende for å få til en tilfredsstillende adkomst til planområdet (vedlegg 2). Denne saken er behandlet og tiltakshaver har mottatt tilbud om kjøp fra kommunen. Tilbudet om kjøp av kommunal grunn er gyldig til 01.09.2008 (Formannskapssak 53/07).

2. Planstatus og overordnede føringer

Gjeldene plan for området er "Reguleringsplan for Torp – nedlegging av planoverganger på Meråkerbanen", vedtatt 16.12.1996 (PlanId 61) med mindre endringer datert 22.11.2002 (PlanId 61A). Planen åpner for boligbebyggelse bestående av frittliggende eneboliger. Det er plankrav om utarbeidelse av bebyggelsesplan før utbygging. Reguleringsplanen åpner for eneboliger i inntil 2 etasjer med en utnyttelsesgrad på 20% av tomtens nettoareal. På grunn av områdets plassering mellom vei og jernbane, sier reguleringsplanen at det skal foretas støyvurderinger ved utarbeidelse av bebyggelsesplaner, og det skal foretas støyskjermingstiltak hvis støynivået overstiger 55 dBA.

Når det gjelder overordnede føringer er tillatt avstand mellom bebyggelse og midtlinja på fylkesvegen i hht vegnormalen 15meter. Planområdet omfattes også av retningslinje om byggeforbud langs vassdrag i kommuneplanens arealdel. Sagelva er spesielt omtalt og angitt med et byggeforbud på 30meter.

Kommuneplanens arealdel legger føringer for utnyttelse og krav til uteareal for frittliggende småhusbebyggelse. Bestemmelsen §7 sier at for eiendommer som bygges ut med mer enn 4 boenheter, skal det avsettes felles leke- og oppholdsareal. Disse skal ferdigstilles samtidig med boligene. Videre skal det for hver boenhet avsettes et brukbart uteoppholdsareal på 300m² for frittliggende eneboliger, og minimum 200m² for småhustyper inkludert kjedehus, på egen tomt. Arealdelen legger også føringer på at nye tomter ikke skal være på mindre enn 600m².

3. Tiltakshavers planer

Forslagsstiller har tegnet et planforslag som åpner for 9 nye boenheter på området, 7 eneboliger i kjede og 2 frittliggende eneboliger. Eneboligene i kjede benevnes B1 på plankartet og framstår som relativt små og smale enheter kjedet sammen ved hjelp carport/garasje på 21m² med planlagt terrasse på taket. De to frittliggende eneboligene er plassert i henholdsvis felt B2 og B3. Planforslaget åpner for boliger på 3 etasjer da det tillates sokkel som tillegg til 2 etasjer.

Av fellestløsninger for ny bebyggelse på eiendommen er det satt av to områder til felles lek, det ene FL2 (ca.380m²) er plassert lengst inn på området bort fra veier, mens det andre FL1 (ca.280m²) er plassert i restarealet mellom Skansenvegen og felles adkomst til området. Adkomsten til området er løst med felles adkomst fra Skansenvegen, og det er avsatt område til felles parkering med 7 plasser. I planbestemmelsene er det krav om minimum 2 parkeringsplasser per boenhet i tillegg til garasje/carport. Det antas at parkering for eneboligene skal løses på egen grunn.

Felt	størrelse	ant. boenheter	Grunnflate	uteareal pr enhet	BYA
B1	1.670 m ²	7 - kjedehus	55 m ²	144 m ²	39,4 %
B2	710 m ²	1 - enebolig	110,5 m ²	539 m ²	24,0 %
B3	430 m ²	1 - enebolig	65 m ²	308 m ²	28,4 %
Tot. eiendommen	4.160 m²	9			22,8 %

(Tallgrunnlaget er målt ut fra plankartet.)

Det følger ingen illustrasjonsplan med planforslaget som viser hvordan området og bebyggelsen vil framstå etter en utbygging.

Tiltakshaver har fått utarbeidet en støyvurdering av planforslaget (vedlegg 6). Rapporten gir en god og klar beskrivelse av støysituasjonen for planlagt bebyggelse. Rapporten konkluderer med at området må karakteriseres som støyutsatt da det har en støykilde på hver side. Rapporten anbefaler flere tiltak for at bebyggelsen og utearealene skal få tilfredsstillende støyforhold.

Den sammenhengende bygningskroppen i B1 er fordelaktig da den skjermer inngangspartiet og utearealet mot sør for støyen fra jernbanen, men fasaden/vinduer mot jernbanen og de planlagte terrassene på carport-taket vil bli støyutsatt. Støyen fra jernbanen har virkning også for eneboligene, men her er støyen fra fylkesvegen et større problem.

De foreslåtte tiltakene går på krav til fasade/vinduer (min.Rw>37dB), stille side eller balansert ventilasjon, skjerming av terrasser mot jernbanene (skjerm el. innglassing) og støyskjerm mot jernbanen og evt. mot vei. De krav og tiltak som støyrapporten anbefaler for å oppnå tilfredsstillende støyforhold, er ikke innarbeidet eller omtalt i de innsendte plandokumenter.

4. Samråd og medvirkningsprosess

I den innsendte planbeskrivelsen er temaet samråd og medvirkning ikke omtalt. Det vises kun til et møte med Jernbaneverket angående avstanden til jernbanen og støyskjerming. Forslagsstiller opplyser om at nabovarsel er sendt naboer og Jernbaneverket og "Fylket" som naboer, samt at planforslaget er annonsert i Adresseavisen og Malvikbladet. Planoppstart ble meldt etter påminnelse fra kommunen (vedlegg 7). Kommunen mottok nabovarsel 09.07.07. Det har ikke kommet inn kommentarer. Det er uklart om forslagsstiller har meldt oppstart av planen til Fylkesmannen eller fylkeskommunen som planmyndighet.

5. Vurderinger

Planområdet ligger relativt fint til i forhold til boligbebyggelse, det er gode solforhold og fra skrenten over jernbanen får man utsikt mot fjorden. Ny boligbebyggelse som tilpasses eksisterende bebyggelse kan være et positivt bidrag til og utvidelse av den eksisterende husklyngen. Hovedutfordringene for planleggingen av området er å følge opp alle overordnende føringer og anbefalinger fra støyrapporten.

Det innsendte planforslaget bryter med gjeldende planer da den legger opp til en høyere utnyttelsesgrad, fortetter området med annen type bebyggelse enn frittliggende eneboliger, og legger bebyggelsen nærmere elva enn 30meter.

Støyforhold

Området ligger støyutsatt til mellom jernbanen og fylkesvegen. Dette kommer klart fram av støyrapporten (vedlegg 6). Verdiene som er målt i støyrapporten medfører krav om støyreducerende tiltak. Rådmannen presiserer at de tiltak som kreves for å oppnå tilfredsstillende støyforhold for boligene og uteområdene, skal framgå av plandokumentene. Dette er også et krav fra gjeldende reguleringsplanen.

Elva

Kommuneplanens retningslinje om 30meters byggeforbud langs Sagelva er satt for å sikre elva og elvebreddene mot inngrep. Sagelva er registrert som et viktig bekkedrag med svært høy biologisk verdi (nasjonal verdi). Det er forekomst av elvemusling i elva, og kantvegetasjonen har et godt utviklet innslag av gråor-heggeskog som er en prioritert naturtype i Direktoratet for naturforvaltning sin database. Elvemusling (muslingsoppen *Crepidotus epibryus*) finner vi på Rødlista over sjeldne og truede arter. Sikring av elva og dens biologiske mangfold er derfor viktig. Det er av stor viktighet at kantvegetasjonen langs elva bevares.

Sett ut fra de senere års ekstremværsituasjoner, anbefaler NVE ekstra oppmerksomhet på tiltak som innebærer inngrep i vassdrag. Elvebredden med kantvegetasjon er en viktig sikkerhets- og stabiliseringsfaktor for å hindre flom og jordutglidninger.

Deler av tiltakshavers planlagte bebyggelse kommer innenfor 30-metersbeltet. Sett ut fra plankartet ligger tomt B3 og deler av det ytterste av husene i B1 innefor denne grensen. Forslagsstiller opplyser at avstanden fra B3 er 11meter. Forslagsstiller søker om dispensasjon fra dette byggeforbudet gjennom planforslaget. Forslagsstiller har i de innsendte dokumenter ikke begrunnet sitt forslag om å gå innenfor 30-meterbeltet og det oppgis ingen særlige grunner for å at det skal gis dispensasjon. Ut fra sikkerhetshensyn og hensynet til elvas biologiske mangfold er Rådmannen av den oppfatning at utbyggers ønske om å bygge boliger innenfor grensen ikke er av større samfunnsmessig betydning. Rådmannen vil ikke anbefale at det gis dispensasjon.

Fortetting

Området som nå ønskes lagt til rette for økt boligbebyggelse, ligger i ytterkant av et lite eneboligfelt innenfor et viktig LNF-området i kommunen. Storsand og Torp er gjennom kommuneplanens arealdel markert som et viktig landbruksområde. Innenfor dette området er noen få andre mindre eneboligfelt (vedlegg 1). Gjeldende reguleringsplan som åpner for boliger på omsøkt tomt, åpner for flere boliger men da som frittliggende eneboliger i tråd med bebyggelsen i området for øvrig. En annen boligtype bryter med områdets preg som landbruksområdet med spredt eneboligbebyggelse. En fortetting skal også være i tråd med retningslinjene i kommuneplanens arealdel. Et viktig punkt i retningslinjen er utarbeiding av fortettingsanalyse for området. videre er det et krav at nye tomter i eneboligområdet skal være på minimum 600m².

Området Storsand-Torp ligger et godt stykke unna kommunens servicesentre, nærmeste butikk er i Hommelvik eller på Vikhammer, og det er 3km i luftlinje til Sveberg skole. Kommunen ønsker å legge opp til en fortetting i nærheten av servicefunksjoner og knytestpunkt. Ut fra disse hensyn er en fortetting av planområdet med annen type bolig enn eneboliger, lite ønskelig.

Bebyggelsen

Forslagsstiller hevder at planen skal være i tråd med gjeldende reguleringsplan. Gjennom saksbehandlingen av planforslaget framkommer det at grad av utnytting ønskes økt både i forhold til bebygd del av tomta og høyde på bygg. For at planen skal være en bebyggelsesplan i tråd med reguleringsplan må prosent bebygd areal av tomten ikke overstige 20%, og boligene kun tillates oppført i 2 etasjer. Planforslagets høydefastsetting er ikke satt i forhold til noe, maksimal mønehøyde settes derfor til kote 31.

Når det gjelder størrelsen på tomt og plassering er det kun B2 som er i tråd overordnet planen. B2 legger til rette for en frittliggende enebolig på en tomt på ca.710m² og den er i god avstand til elva.

Boligtomt B3 er foreslått med en størrelse på ca.430m². Dette er godt under minstekravet i arealdelen, og i tillegg ligger hele tomten innenfor 30-metersbeltet fra Sagelva. Ut fra dette anbefaler Rådmannen at tomten B3 fjernes fra planforslaget.

Forslaget til utnytting av felt B1 innebærer en annen boligtype, størrelse og antall enn området for øvrig, og det bryter med reguleringsplanen. Sett ut fra områdets karakter og diskusjonen over om fortetting, anbefales det en reduksjon av antall boenheter fra 7 til 4. Rådmannen ser fordelene i planforslaget med å plassere boenheter i kjede. Som støyrapporten framhevet gir den sammenhengende bebyggelsen i seg selv en skjerming av støyen fra jernbanen. Denne effekten av støyskjerming kan også oppnås med færre bygg ved at byggenes langside vendes mot jernbanen. Ved å snu husene vil man også oppnå at en større del av huset får en stille side slik at flere soverom kan vende mot tunet slik støyrapporten anbefaler. Videre oppnår man større utearealet på den fordelaktige sørsiden av byggene, og ved en slik endring av møneretningen videreføres noe av strukturen fra nabotomtene 42/94 og 42/93 (vedlegg 2). Boenhetene vil også få et uteareal på egen grunn mer i henhold til kravet på 200m² i kommuneplanen. Ut fra disse hensyn er Rådmannen av den oppfatning at man kan tillate 4 eneboliger i kjede på B1.

Fellesareal

I tråd med overordnet plan er det satt av områder for felles lek. I og med at hele planområdet ligger utsatt til når det gjelder trafikk, både støy- og sikkerhetsmessig, må løsninger for hvordan man vil oppnå tilfredsstillende støyforhold og trafiksikkerhet for lekearealene vises. Opparbeiding av disse lekeområdene og øvrige områder, samt framstillingen av hvordan hele området vil framstå etter utbygging, bør vises ved en illustrasjonsplan som følger planforslaget. En illustrasjonsplan er et godt utgangspunkt for utarbeidelsen av utomhusplanen, noe som kreves i forslag til bestemmelser.

Adkomst og parkering

Når det gjelder adkomst og parkering er planforslaget også i tråd med overordnede føringer. Planforslaget følger opp krav om samlet adkomst fra Skansenvegen og lukking av eksisterende avkjørsel fra fylkesvegen. Kravet til parkeringsdekning er tilfredsstillende. Sett ut fra plankartet med antallet plasser i felles løsning, antar Rådmannen at parkering for eneboligtomter løses på egen grunn. Selv om området ligger relativt langt fra de fleste offentlige tjenestetilbud, bortsett fra barnehage, har planområdet en sentral plassering i forhold til kollektivtilbudet langs fylkesvegen.

Grunnforhold

Grunnundersøkelser med tanke på radonstråling, jordgasser og stabilitetsforhold i forbindelse med grunnarbeid, skal vurderes.

Kommunal infrastruktur

En utbygging av området krever legging av nye vann- og avløpsrør. Det må etableres en pumpestasjon for avløpet. Området må knytte seg på hovedvannledningen på motsatt side av fylkesvegen. Forslagsstiller må også sørge for håndteringen av overvannet i boligfeltet. Detaljer rundt dette avklares gjennom byggesøknaden.

6. Oppsummering

Kommunen har mottatt forslag til bebyggelsesplan for boliger på et området regulert til boligformål. Gjeldende reguleringsplan krever utarbeiding av bebyggelsesplan. Tiltakshaver har selv valg å fremme en bebyggelsesplan da forslaget skulle være i tråd med gjeldende planen. Planforslaget kommunen har mottatt er mangelfullt og bare delvis i tråd med reguleringsplanen og kommuneplanen. Da det har tatt såpass lang tid å få fram et planforslag, velger Rådmannen nå å fremme forslaget til politisk behandling slik at tiltakshaver får en klar tilbakemelding på hva den videre planleggingen skal bygge på.

Rådmannen mener planområdet på Torp ligger godt til rette for flere boliger slik gjeldende reguleringsplan åpner for. For å få til et godt og tilfredsstillende boligområde er det noen utfordringer planleggingen må løse. En del punkter er løst i planforslaget, men det gjenstår noen punkter. Området er støyutsatt både fra jernbanen og fylkesvegen, og deler av den omsøkte tomte ligger innenfor byggeforbudet på 30meter langs Sagelva. Forslag til ny bebyggelse må også følge krav til utnyttelse, ta hensyn til øvrig bebyggelse i området, og sees i forhold til fortetningspotensialet for området. Disse forholdene og vurderingene må komme klart fram i planbeskrivelsen.

Rådmannen anbefaler at forslag til bebyggelsesplan bearbeides slik at den er i overensstemmelse med gjeldende planer og føringer for området.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 28-2 legges bebyggelsesplan for del av Torp ut til offentlig ettersyn. Følgende vilkår skal innarbeides før planen legges ut:

1. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige %-BYA=20%. I utnyttelsesgraden skal parkering, inkl. bakkeparkering, medregnes.
2. Det gis ikke dispensasjon fra byggeforbudet på 30meter fra Sagelva. Byggeforbudet mot elva skal på plankartet markes med en byggegrense.
3. Avstanden til fylkesvegen på 15meter skal overholdes og markes på plankartet med en byggegrense.
4. Boligtypen for området skal i hovedsak være frittliggende eneboliger men kommunen kan godkjenne 4 eneboliger i kjede innenfor B1. Møneretningen skal være øst-vest.
5. Maksimal høyde for boligene settes til kote 31. På B1 tillates boliger på 2 etasjer inklusiv sokkel, og for bygg med sokkel tillates loft/hems på inntil 1/3 av grunnflaten. For øvrige områder tillates boligene oppført i 2 etasjer, og boligene kan ha kjeller.
6. Feltet B3 tas ut av planen da store deler av tomten er innenfor 30-metersbeltet fra elva og tomtens størrelse ligger langt under minstekravet til eneboligtomt i kommuneplanens areadel.
7. Krav til støyreducerende tiltak skal framgå av planbeskrivelsen og i bestemmelsene.
8. Samråd og medvirkning skal omtales i planbeskrivelsen.
9. Det skal legges ved en illustrasjonsplan som viser hvordan området vil framstå nå det er ferdig utbygd. Illustrasjonsplanen vil være utgangspunktet for utomhusplanen som viser opparbeidelse av fellesområder og tekniske løsninger inkludert støyskjermingstiltak.
10. Grunnundersøkelser med tanke på stråling og gasser fra grunnen, samt stabilitetsforhold, skal vurderes ved en byggesøknad.
11. Planteknisk må plankartet rettes opp på følgende punkter:
 - Planområdets avgrensning i det nordøstre hjørnet skal følge plangrensen på eksisterende plan, PlanId 61A.
 - Veiarealet angitt som offentlig vei må endres til privat vei da dette er en privat vei. Offentlig vei ender der planområdet begynner (se pkt over).
 - Størrelsen på arealet for de ulike formålene samt utnyttelsesgraden og høydeangivelsen for byggeområder, skal framgå av plankartet.

Behandling i Planutvalget - 05.06.2008

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Planutvalget - 05.06.2008

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 28-2 legges bebyggelsesplan for del av Torp ut til offentlig ettersyn. Følgende vilkår skal innarbeides før planen legges ut:

12. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige %-BYA=20%. I utnyttelsesgraden skal parkering, inkl. bakkeparkering, medregnes.
13. Det gis ikke dispensasjon fra byggeforbudet på 30meter fra Sagelva. Byggeforbudet mot elva skal på plankartet markes med en byggegrense.
14. Avstanden til fylkesvegen på 15meter skal overholdes og markes på plankartet med en byggegrense.
15. Boligtypen for området skal i hovedsak være frittliggende eneboliger men kommunen kan godkjenne 4 eneboliger i kjede innenfor B1. Møneretningen skal være øst-vest.
16. Maksimal høyde for boligene settes til kote 31. På B1 tillates boliger på 2 etasjer inklusiv sokkel, og for bygg med sokkel tillates loft/hems på inntil 1/3 av grunnflaten. For øvrige områder tillates boligene oppført i 2 etasjer, og boligene kan ha kjeller.
17. Feltet B3 tas ut av planen da store deler av tomten er innenfor 30-metersbeltet fra elva og tomtens størrelse ligger langt under minstekravet til eneboligtomt i kommuneplanens areadel.
18. Krav til støyreducerende tiltak skal framgå av planbeskrivelsen og i bestemmelsene.
19. Samråd og medvirkning skal omtales i planbeskrivelsen.
20. Det skal legges ved en illustrasjonsplan som viser hvordan området vil framstå nå det er ferdig utbygd. Illustrasjonsplanen vil være utgangspunktet for utomhusplanen som viser opparbeidelse av fellesområder og tekniske løsninger inkludert støyskjermingstiltak.
21. Grunnundersøkelser med tanke på stråling og gasser fra grunnen, samt stabilitetsforhold, skal vurderes ved en byggesøknad.
22. Planteknisk må plankartet rettes opp på følgende punkter:
 - Planområdets avgrensning i det nordøstre hjørnet skal følge plangrensen på eksisterende plan, PlanId 61A.
 - Veiarealet angitt som offentlig vei må endres til privat vei da dette er en privat vei. Offentlig vei ender der planområdet begynner (se pkt over).
 - Størrelsen på arealet for de ulike formålene samt utnyttelsesgraden og høydeangivelsen for byggeområder, skal framgå av plankartet.