

Saksansvarlig Liv Åshild Lykkja

Formannskapet

29.09.2020

PS 124/20

Innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10 legges forslag til «Detaljregulering Gråbakken hageby», planid 2019007, med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser, samt øvrige vedlegg til planen ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Før planen legges ut på høring og offentlig ettersyn må følgende bestemmelse innarbeides:

- Det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen som beskriver forhold som trafiksikkerhet, trafikkavvikling, støy, renhold og støvdemping. Planen skal inneholde byggestart og ferdigstillelse, planlagte tider for når anleggsvirksomheten skal foregå, ansvarlig kontaktpersoner samt kontaktinformasjon under utbygging. Planen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Behandling i Formannskapet

29.09.2020

PS 124/20

Sigmund Gråbak bes vurdert sin habilitet i saken. Han er part i sak. Gråbak erklæres inhabil etter fvl § 6 første ledd bokstav a). Det er ingen vara.

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I henhold til plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10 legges forslag til «Detaljregulering Gråbakken hageby», planid 2019007, med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser, samt øvrige vedlegg til planen ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Før planen legges ut på høring og offentlig ettersyn må følgende bestemmelse innarbeides:

- Det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen som beskriver forhold som trafiksikkerhet, trafikkavvikling, støy, renhold og støvdemping. Planen skal inneholde byggestart og ferdigstillelse, planlagte tider for når anleggsvirksomheten skal foregå, ansvarlig kontaktpersoner samt kontaktinformasjon under utbygging. Planen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Bakgrunn for saken:

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av et område i Ler sentrum til et attraktivt bolig- og næringsområde. Det planlegges ca. 140 boenheter på området med mulighet for næringsareal i deler av 1. etasje.

Planprosess:

Planforslaget er utarbeidet av Norconsult AS avd. Os på vegne av tiltakshaver Løwi Eiendom AS. Det ble avholdt et formøte 20.05.19 med presentasjon av planer for utvikling av området S1+S4 innenfor områdeplan for Ler sentrum. Med bakgrunn i fremlagte planer ble det vurdert som hensiktsmessig å fremme en prinsippavklaring omkring byggehøyder, før det ble lagt ytterligere arbeid og ressurser i detaljreguleringen. Formannskapet behandlet den 25.06.19, sak PS92/19, en forespørsel om å bygge 5 etasjer med delvis nedsenket parkeringskjeller. Formannskapet vurderte 5 etasjer til å være et relativt stort avvik fra områdeplanen, og anbefalte en høydebegrensning på 3 etasjer med maks kotehøyde 37,10 moh og tilbaketrukket 4 etasje med maks kotehøyde 40,10 moh.

Det ble avholdt oppstartsmøte den 23.08.19. Planarbeidet ble varslet 17.09.19 med annonse i Trønderbladet og på kommunens hjemmeside, samt med brev datert 12.09.19 til regionale myndigheter, naboer og andre berørte med frist for innspill 25.10.19. Det kom inn 7 merknader ved varsel om oppstart, som er svart ut av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Det ble mottatt reguleringsplanforslag den 29.05.20, med siste revideringer mottatt 17.09.20.

Planområdet:

Planområdet ligger i Ler sentrum, og grenser mot jernbanen i vest, E6 i øst og landbruksareal i sør. Planforslaget omfatter i hovedsak eiendommene gnr/bnr 136/1, 135/60 og 137/5, og planområdet har en størrelse på ca. 40 daa.

Planområdet er tilnærmet flatt og er i dag bebygd med forretningsbebyggelse med tilhørende utomhusarealer, en putballpark, noe dyrket mark og en enebolig og lagerbygg.



Figur 1 viser planområdet beliggenhet i Ler sentrum. Hentet fra planbeskrivelsen.

Planstatus:

Planområdet omfattes av Områdeplan for Ler sentrum, vedtatt 06.03.18, og er regulert til sentrumsformål benevnt som S1, S4 og bolig/forretning/kontor benevnt som BFK2, samt kjøreveg og gang- og sykkelveg for adkomst. I bestemmelsene til områdeplanen er det stilt krav om detaljplan ved ny bebyggelse, og at planen skal omfatte S1 og S4. Det skal i tillegg avsettes areal til torg/uteplass på minimum 1 daa, og bygges minimum 6 boliger per daa. Planbestemmelsene angir maks takhøyde på 12 meter. Bestemmelsene angir at bygningens lengde ikke skal overstige 30 m, og at mindre kompakte bygninger med preg av eksisterende småhusbebyggelse i tettstedet skal tilstrebes. Det er krav om at min. 70 % av parkering skal være under terreng.



Figur viser gjeldende planstatus i områdeplan for Ler sentrum, med planavgrensning for Detaljregulering Gråbakken hageby med stiplet rød linje.

Beskrivelse av planen og planlagte tiltak:

Planforslaget legger til rette for etablering av inntil 140 boenheter, med forretnings- og kontorlokaler i 1. etasje i deler av området og etablering av torg ut mot eksisterende E6. Planområdet er støytsatt fra jernbane og E6, og er med det førende for plassering av bebyggelsen ved at denne skjærer mot en indre bilfri sone hvor det legges til rette for uteopphold og lek. Sør for planområdet åpnes det opp for etablering av parsellhager. Adkomst til området skjer via Lersvegen i nord og deretter ned i parkeringskjeller fra vest ved jernbanen, eller ved adkomst direkte fra E6 helt i sørøst. Her åpnes det opp for etablering av garasjeanlegg på bakken.

Bebyggelsen består av to punkthus med sentral trappeoppgang og 9 svalganghus, med varierte leilighetsstørrelser. Bolighøyden trappes ned fra fire etasjer (inntrukket) mot nord, til to etasjers bygninger mot sør. Planområdet er inndelt i ulike delfelt, B1-B4 for boligbebyggelse, BG1-BG2 for garasjeanlegg, BFK1-BFK2 for kombinert bolig/forretning/kontor og BF1 for forretning. Områdene BF1 og BFK2 har en mindre detaljeringsgrad enn de øvrige områdene ved at de ikke er forprosjektert, og har med det mer generelle bestemmelser.

Plankartet består av to vertikalnivå, vertikalnivå 1 som viser parkeringskjeller under bakken, og vertikalnivå 2 som viser arealbruken på bakken. Parkeringskjeller reguleres for deler av området og har et areal på 5,3 daa.

Saksutredning:

Rådmannen viser til vedlagte planbeskrivelse, datert 17.09.20 for planen i detaljer, men vil kommentere noen spesifikke forhold i saksframlegget.

Forhold til overordnet plan:

Forslag til detaljregulering Gråbakken hageby følger i hovedsak opp intensjonen i områdeplan for Ler, men avviker fra planen på noen punkter. Det er i planbeskrivelsen pkt. 6.1.2 redegjort for hvilke punkter og hvordan det avviker/imøtekommer punktet. Punktene det gjelder er byggehøyder, parkeringskjellere, arealformål, krav om etasjehøyde i 1. etasje, utbyggingsrekkefølge, og tidspunkt for ferdigstilling av torg.

Områdeplanens bestemmelser er knyttet til S1 og S4, mens det ved forslag til detaljregulering gjøres en ytterligere inndeling og konkretisering av planområdet i ulike arealformål. Dette gjør at ikke alle bestemmelsene blir videreført inn i alle arealformålene.

I områdeplan for Ler er det for område BFK2 stilt krav om at det for ny bebyggelse må utarbeides detaljregulering. Imidlertid viderefører forslaget kun de aktuelle bestemmelsene og plankartet som gjelder i områdeplanen, og er

dermed av en mer generell karakter. Områdeplanen stiller krav om at potensialet for utbygging, fortetting og transformasjon innenfor S1 og S4 skal utnyttes før BFK2 tas i bruk. Dette er ikke videreført i forslag til detaljregulering, og åpner dermed opp for at BFK2 kan bygges ut tidligere. Det er ikke utarbeidet forprosjekt for utbygging av arealet, og Rådmannen vurderer det som uheldig at det ikke er sikret ytterligere detaljering for utforming av formålet i forbindelse med denne detaljreguleringen. Intensjonen med krav til detaljregulering for området faller dermed bort, og Rådmannen kan derfor ikke se at det foreligger annet grunnlag for at arealet er innlemmet enn å unngå senere detaljregulering. Rådmannen vurderer det dermed som noe uhensiktsmessig at område BFK2 inngår i planområdet, og eventuelt bør vurderes tatt ut etter høring og offentlig ettersyn.

Planforslaget følger opp intensjonen i områdeplanen med krav til etablering av torg på minimum 1 daa i planforslaget, men det er foreslått en endring på krav til ferdigstilling av torget. Områdeplanen krever at torget skal være opparbeidet og etablert før det kan gis tillatelse til tiltak i felt S4. S4 tilsvarer felt B1-B4 og BFK1 i fremlagte forslag, men kravet til ferdigstilling er i rekkefølgebestemmelsene foreslått knyttet til når bebyggelsen i BFK1 skal tas i bruk. Planbestemmelsene hjemler ingen utbyggingsrekkefølge innenfor de ulike områdene, og det kan dermed føre til at etablering av torg kan bli noe frem i tid. Rådmannen vurderer dette i utgangspunktet som uheldig, men ser hensikten med at BFK1 og torget bør ses i en helhet. Dette da det innenfor BFK1 er stilt krav om at bebyggelsen skal ha publikumsrettede funksjoner ut mot regulert torgareal, og publikumsinnganger til forretning- og kontorlokaler som skal henvende seg mot torgarealet. Rådmannen anbefaler at dette høres, og at det tas ei ny vurdering ved sluttbehandling.

Estetikk/virkninger for omkringliggende areal:

Det er i planbeskrivelsen pkt. 6.2 redegjort for estetikk, utforming og materialbruk innenfor planområdet, og Rådmannen viser til denne for beskrivelse. Bestemmelsene sikrer at bebyggelsen i planområdet skal utformes med høy estetisk kvalitet og med material- og fargebruk som harmonerer med omgivelsene. Planområdet er i hovedsak ubebygget, og berører dermed få naboer direkte. Naboer som er direkte berørt, er eiendommene gnr/bnr 136/3 (Lersvegen 187) og 136/19 (Lersvegen 189 og 191). Det er utarbeidet sol- og skyggediagram for 21.mars, 21.juni og 21.oktober. Analysen viser at eiendommene vil få noe tap av sol i mars og oktober, men at eiendommene ikke vil bli berørt for juni. Bebyggelsen er høyest i nord, og trappes ned mot sør. I nord, som også er nærmest berørte naboer, åpnes det opp for en høyere byggehøyde enn det som er avklart i områdeplanen med 3. etasjer og tilbaketrukket 4.etasje. Maks kotehøyde på gesims 3. etasje er satt 60 cm over avklart høyde i områdeplanen.

Leke- og uteoppholdsarealer:

Norm for leke- og uteoppholdsareal er lagt til grunn for arealkrav og utforming av lekeplasser og uteoppholdsarealer innenfor planområdet. Det reguleres 7 lekeplasser benevnt som BLK1-BLK7, med et areal på ca. 100 m² til 250 m². I tillegg er det lagt til rette for uteoppholdsareal i den indre, bilfrie sonen.

Det er stilt rekkefølgekrav om at område L1 i områdeplan for Ler, skal opparbeides og fungere som områdelekeplass for området. Videre er det tatt høyde for en trinnvis utbygging av området som sikrer at det til enhver tid vil være krav om opparbeidelse av leke- og uteoppholdsarealer i nærhet til boligene. Dette vurderes som positivt.

Samlet sett vurderes leke- og uteoppholdsarealer som godt ivaretatt, og innenfor fastsatt norm, i planforslaget.

Øvrige krav til planen:

Det er utarbeidet ROS-analyse, datert 27.05.20, som følger planforslaget. Analysen vurderer relevante tema, og det er sikret oppfølging av tiltak fra analysen inn i bestemmelsene. Analysen konkluderer med at planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite sårbart for det planlagte området, og for omgivelsene.

Det foreligger godkjenning på overordnet VVA-plan innlevert sammen med planforslaget. Bestemmelsene ivaretar krav til teknisk VVA-plan ved søknad om tillatelse til tiltak. Det er i forslaget lagt vekt på å finne løsninger med fokus på reduksjon av andel tette flater, håndtering av overvann så nær kilden som mulig og åpne vannveier. Det vurderes som positivt at det er lagt vekt på bruk av naturbaserte løsninger for håndtering av overvann, og at det er tatt høyde for et endret klima.

Det er avsatt to arealer til renovasjon innenfor planområdet i tilknytning til adkomstene. Det er stilt krav om nedgravd renovasjonsløsning, og lagt til rette for snuhammer for renovasjonsbil. Avstand fra bolig til renovasjonspunkt vurderes til å være akkurat innenfor avstandskravet på 100 meter jfr. TEK17.

Det er utarbeidet egne vurderinger knyttet til skredfare, støy og luftkvalitet som følger planforslaget. Skredfarevurderingen viser at området ikke er utsatt for naturfarer iht. TEK17, og at forslaget dermed ikke er i strid med kravene til skredsikkerhet mot naturfarer. Vurdering av luftkvalitet viser at planområdet ligger innenfor grenseverdiene satt i Forurensningsforskriften og retningslinje T-1520 om luftkvalitet i arealplanlegging.

Områdets beliggenhet mellom E6 og jernbanen gjør at planområdet delvis ligger innenfor gul støysone. Det er derfor nødvendig med avbøtende tiltak som beskrevet i T-1442, hvor grenseverdiene gitt i tabell 3 er tatt inn og hjemlet i bestemmelsene. Rådmannen savner imidlertid krav om en plan om utarbeidelse av en plan for bygge- og anleggsfasen som beskriver forhold som trafiksikkerhet, trafikkavvikling, støy, renhold og støvdemping. Rådmannen anbefaler at dette tas inn i bestemmelsene før planen legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Konsekvenser for folkehelse:

Vurdert i planbeskrivelsen

Konsekvenser for klima og miljø:

Planområdet ligger i Ler sentrum med gangavstand til kollektivknutepunkt og butikk. Planforslaget legger til rette for en transformasjon og fortetting av sentrumsområdet på Ler.

Planforslaget medfører nedbygging av ca. 1,2 daa som er registrert som fulldyrka jord i AR5.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Rådmannen vurderer at planforslaget er godt gjennomarbeidet, og følger opp føringer lagt i områdeplan Ler. Rådmannen anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i minimum 6 uker.

Vedlegg:

Planbeskrivelse, datert 17.09.20

Planbestemmelser, datert 17.09.20

Plankart vertikalnivå 1, datert 17.09.20

Plankart vertikalnivå 2, datert 17.09.20

Illustrasjonsplan, udatert

Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 27.05.20

Sol og skyggediagram, datert 08.05.20

Skredfarevurdering, datert 20.12.19

Støyutredning, datert 26.05.20

Vurdering av Luftkvalitet, datert 04.12.19

Overordnet VVA-plan, datert 15.04.20

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

Samlet saksframstilling PS92/19, den 25.06.19