

NOTAT

Oppdrag **Mindre endring av reguleringsplan Søliåsen boligfelt**
Kunde **Tydal kommune**
Notat nr. **02**
Dato **02/10/2017**
Til **Tydal kommune v/ Hilde R. Kirkvold**
Fra **Rambøll v/Anne Elisabeth Katmo**
Kopi

Mindre endring av reguleringsplan for Søliåsen boligfelt i Tydal kommune - Beskrivelse av endringsforslaget

Dato 03/10/2017

1. Bakgrunn

Reguleringsplan for Selliåsen boligfelt ble vedtatt av kommunestyret 22.5.2014. I ettertid er planen funnet mangelfull i forhold til en del av kommunens behov. Det er derfor ønskelig å gjøre en mindre endring av reguleringsplanen. I hovedsak er det det interne vegsystemet og foreslått rundkjøring som atkomst fra fylkesveg 705, samt noen av bestemmelsene til boligbebyggelsen som ønskes endret.

Denne beskrivelsen omtaler kun endringer som er gjort, ellers gjelder opprinnelig planbeskrivelse datert 26.11.2013.

Rambøll
Mellomila 79
PB 9420 Sluppen
N-7493 Trondheim

T +47 73 84 10 00
F +47 73 84 10 60
www.ramboll.no

2. Beskrivelse av endringene

Trafikkareal:

Bakgrunn for endringene er rundkjøring på fylkesveg 705 ble kostbar og vanskelig å finansiere. Avkjørselsløsning til det nye boligområdet er i forslag til endring av planen løst med t-kryss. Forskjøvet minimum 40 meter i forhold til t-kryss Kløftavegen. Krysset er utformet etter Statens Vegvesens håndbok N100 om Veg- og gateutforming. Krysset er sikret tilstrekkelig sikt i form av siktlinjer og siktsoner i reguleringsplankartet.

Rundkjøringen var mer arealkrevende enn to t-kryss i området ved fylkesvegen. Plangrensen er beholdt uendret og derfor er eksisterende situasjon lagt inn for fylkesvegen, gang-/sykkelveg o_GS1 og 2 samt i kryssområdet ved Kløftavegen. En mindre del av eiendommen gnr/bnr 175/45 som inneholder 705 Senteret måtte inkluderes i opprinnelig plan for å gi plass til rundkjøringen. Denne delen er i forslag til endret plankart tilbakeført til forretningsformål slik som resten av eiendommen er regulert til i reguleringsplan for Kløfta/Ololsmyra/Søliåsen.

I tillegg skulle område for renovasjonsanlegg og lager tas ut. Renovasjon skal løses på den enkeltes tomt. Lager var opprinnelig tenkt som parkering for løypemaskin, men behovet er falt bort.

Generelt for den opprinnelige planen har det ikke vært avsatt tilstrekkelig med vegareal. De interne vegene i feltet har også manglet tilstrekkelig med snøopplag, breddeutvidelser i sving og radier i avkjørslene har ikke vært tilrettelagt for varebil klasse C1. I plankartet har de interne vegene blitt utvidet slik at de gir rom for snøopplag og framkommelighet for varebil klasse C1. For hovedvegen opp i feltet var vegbredden 4 meter med 1 meter vegkant på begge sider i opprinnelig plan. Nytt forslag til plankart viser 4 meter vegbredde og 3 meter annen veggrunn – grøntareal på en side av vege. Det er tatt hensyn til at en lastebil skal kunne snu i avkjøring til o_V6, ved å legge inn ekstra annen veggrunn grøntareal og forlenge vegarealet mot lekeplassen. O_V7 har 1 meter annen veggrunn opp mot tomt B/T2.

Alle avstikkere fra den interne hovedvegen i feltet har regulert bredde 5 og 1 meter annen veggrunn på hver side av vege. Dette skal være god plass til grøfter og snøopplag, i opprinnelig plan er bredden 3,5 meter pluss 0,5 meter vegkant på begge sider. Dette med unntak av o_V2 som er atkomstveg til eksisterende boligtomt(område B1) gnr/bnr 174/51. Denne avkjørselen har regulert bredde 3,5 meter, med 1 meter annen veggrunn på nedsiden av vege, og er kombinert med starten av eksisterende skiløype.

På grunn av at rundkjøringen ble tatt ut av planen er avkjørselen til eiendommen Lidarende sør for planområdet endret. De har i dag avkjørsel over eksisterende busslomme på østsiden av fylkesvege. Ny avkjørsel blir fra o_V1 inn i boligfeltet og videre via o_V7 til f_V1. Siste del av vege til Lidarende blir felles med ny tomt B/T3.

Eksisterende bussholdeplass er lagt inn i planen og fått benevnelsen o_KHP. I bakkant av holdeplassen er det lagt inn en 2 meter bred gang-/sykkelveg som henger sammen med eksisterende gang-/sykkelveg o_GS1 langs fylkesvege og ny gang-/sykkelveg o_GS3 internt i feltet. Holdeplassen ligger i umiddelbar nærhet til fotgjengerovergang over fylkesvege til Kløftvege hvor barne- og ungdomsskole, barnehage og idrettsplass ligger. For å sikre en trygg ferdsel for forgjengere gjennom feltet og for å knytte de øvre tomtene B/F9 og B2 inn på gang og sykkelveg o_GS3 er det lagt inn en offentlig turveg i grensen mellom tomter og lekeplass/skiløype.

o_V3 er flyttet vestover fra mellom B/F 1 og B/F6 til mellom B/T1 og B/F1. Dette for å unngå unødvendig vegareal, samt å benytte starten av eksisterende skiløype som kjørevege til tomtene i B/F1.

o_V4 var i opprinnelig plan gjennomgående, dette krevde mye areal til sving som var lagt i svært bratt terreng. o_V4 er derfor delt opp i o_V4 og o_V6 med ensidige vendehammerer i enden av vegene. Alle vendehammerer er oppdatert slik at det er plass for å snu med varebil klasse C1. I forlengelsen av vendehammerene i o_V4 og o_V3 er det lagt inn annen veggrunn – grøntformål til snøopplag.

o_V5 tar av fra Langdalsvegen til de 4 boligtomtene i område B/F10, den er i revidert plankart tilpasset bygd veg og regulert bredde er utvidet fra 4,5 meter til 5-5,5 meter.

Alle avkjøringer innenfor planområdet har fått frisktlinjer med tilhørende frisktsoner. Siktlinjene er basert på vegklasser og stoppsikt hentet fra håndbok N100.

Skiløype:

Eksisterende skiløype er målt inn og lagt inn i som formål skiløypetrase i endret plankart. Det er også lagt inn en forbindelse fra det øvre boligområdet til skiløypa i ytterkant av lekeplassen.

Parkeringsplass:

I opprinnelig plan lå det inn en mindre parkeringsplass P1 ved starten av skiløypa nordvest i planområdet. Parkeringsplassen er nå flyttet til området ved avkjørselen fra fylkesvegen til boligfeltet og har fått benevnelsen o_P. Parkeringsplassen er tenkt til parkering for brukere av skiløypa/turvegen, løypemaskin med mer.

Boligformål:

Opprinnelig plan inkluderte to eksisterende boligeiendommer, B1 og B2. I endret plankart er B1 justert slik at opprinnelige eiendomsgrenser avgrenser tomta. 15 meter byggegrense fra fylkesveg og kommunal veg er også tatt inn i plankartet. For B2 er også grensene justert noe for nærmest å følge eksisterende grenser.

Byggegrenser:

Alle tomtene er justert i forhold til nye veger og har byggegrense 4 meter fra regulert kant på kjørevegene, annen veggrunn – grøntareal, naboeiendom og gang-/sykkelvegene. De to tomtene innenfor B/T1 som grenser til eksisterende skiløypetrase nordvest i planen har byggegrense 10 meter fra kanten av innmålt skiløype.

Bestemmelser byggeområder:

Etter at planen ble vedtatt i mai 2014 er det kun to tomter innenfor område B/F10 som er bebygd. Disse har atkomst fra Langdalsvegen og benytter ikke avkjørsel mot fylkesveg 705. Ved byggesakene til disse tomtene møtte man utfordringer med bestemmelser om takvinkel, utnyttelse og gesimshøyde på garasjer. Det er derfor gjort mindre justeringer av bestemmelsene for byggeområdene.

- BYA 30 % er påført plankartet og gjelder alle tomtene, i opprinnelig plan var dette oppgitt i kvadratmeter.
- Bestemmelse om takvinkel på mellom 30 og 35 grader erstattes av at skrå takvinkler skal ha takvinkel på maks 38 grader.
- Bestemmelse om at alle takflater skal ha matt overflate og det skal brukes jordfarger tas ut i sin helhet.
- Gesimshøyden for garasjene var satt til 2,5 meter og maksimal mønehøyde på 4 meter. Dette er for lite for å kunne bygge hems og lignende, ny gesimshøyde er satt til 3,5 meter og maksimal mønehøyde 5 meter.

For eksakte justeringer av bestemmelsene, se kapittel 3 – endringer i bestemmelser.

3. Endringer i bestemmelser

Justeringene har ført til følgende endringer i bestemmelsene til planen:

Følgende formål er tatt ut av planen:

- Lager (1350)
- Renovasjonsanlegg (1550)

Følgende formål er tatt inn i planen:

- Landbruksformål (5110)
- Forretninger (1150)
- Kombinert boligbebyggelse og anleggsformål – Bolig/Fritidsbebyggelse (1800)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Turveg (3031)

I tillegg er der foretatt mindre oppdatering av formålsnavn og nummer til PBL-standard, samt oppsett av § 2.

I § 4 Byggeområder boligformål og **utforming** er følgende endringer gjort:

- Andre avsnitt endres til: Skrå takvinkler skal ha takvinkel på maks 38 grader. «mellom 30 og 35 grader» tas ut.
- Tredje avsnitt «Alle takflater skal ha matt overflate og det skal brukes jordfarger» er tatt ut.

I § 4 Byggeområder boligformål og **plassering av bebyggelse** er følgende endringer gjort:

- Andre avsnitt: Maksimal gesimshøyde på garasje er 3,5 m, maksimal mønehøyde er 5 m.
- Fjerde avsnitt endres fra: For område B/F 2/3/4/5/8/9 kan frittliggende carporter eller garasjer på inntil 30 m² kan overstige byggegrense mot adkomstveg med inntil 2 m.

Til: For område B/F 2/3/4/5/8/9 kan frittliggende carporter eller garasjer på inntil 30 m² legges utenfor byggegrenser.

I § 4 Byggeområder boligformål og **adkomst** er følgende endringer gjort:

- «Det tillates separat adkomst fra veg til alle boligtomter. Avkjørsler er anvist med pil på plankartet»

Suppleres med: «Avkjørselspiler er veiledende og kan flyttes langs egen eiendomsgrense mot veg»

I § 4.1 Byggeområder bolig, B1 – B11 er følgende endringer gjort:

- Overskrift endret til: Byggeområde bolig B1 – B2 og kombinert bolig/fritidsbebyggelse B/F1-9
- I avsnitt om **Utnyttelse** endres BYA fra m² til 30 % for alle tomtene.
- Avsnitt om **Bruk** deles opp i boliger og boliger/fritidsboliger.

I § 4.2 Byggeområder bolig/tjenesteyting, B/T1-3 er følgende endringer gjort:

- I avsnitt om **Utnyttelse** endres BYA fra m² til 30 % for alle tomtene.

§ 5 Felles lekeplass har fått nytt § nr. 7 og følgende setning er lagt til:

- Lekeplassen er felles for alle tomtene innenfor plangrensa.

§ 5 Forretninger er tatt inn. Bestemmelse om videreføring av gjeldende bestemmelser fra reguleringsplan for Kløfta/Ololsmyra/Søliåsen.

§ 6 Renovasjonsanlegg utgår.

§ 6 Skiløypetrase er tatt inn og følgende bestemmelse er lagt til:

- I området kan det ryddes og opparbeides skiløype.

§ 7 Felles lekeplass følgende bestemmelse er lagt til:

- Lekeplassen er felles for alle tomtene innenfor plangrensa.

§ 8 Kjøreveger har fått nytt § nr. 8 og følgende bestemmelse er lagt til:

- o_V er offentlige kjøreveger.

Eksisterende bestemmelse er justert: f_V1 er felles for område BT-3 og gnr/bnr 174/2.

§ 9 Gangveg, gang og sykkelveger har fått nytt § nr. 9 og gangveg er tatt ut. Tilført at gang og sykkelvegene er offentlige.

§ 9 Friluftsmål har fått nytt § nr. 15. Bestemmelse uendret.

§ 10 Annen veggrunn – grøntareal er tatt inn og følgende bestemmelse er lagt til:

- Annen veggrunn – grøntareal er offentlige områder og omfatter skjæringer og fyllinger rundt veganleggene, samt teknisk infrastruktur og snølagring

§ 11 Kollektivholdeplass er tatt inn og følgende bestemmelse er lagt til:

- Kollektivholdeplassen er offentlig område og skal utformes i henhold til prinsippene om universell utforming.

§ 12 Parkeringsplasser er tatt inn og følgende bestemmelse er lagt til:

- Parkeringsplassen er offentlig kan benyttes til utfartsparkering, parkering av løypemaskiner m.m.

§ 13 Turveg er tatt inn og følgende bestemmelse er lagt til:

- Turvegen skal sikre ferdsel til fots langs lekeplass og skiløype mellom øvre del av reguleringsområdet og ned til o_V1 og videre til gang og sykkelveg.

§ 14 Landbruksformål er tatt inn og følgende bestemmelse er lagt til:

- Det er ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som er knyttet til landbruks- og reindriftsnæring.

§ 15 Friluftsmål

- Det tillates gjennomført mindre tiltak for tilrettelegging som rekreasjonsområde. Ikke reversible tiltak som fordrer terrengbearbeiding skal omsøkes.

Tiltak som beslaglegger områder til spesielle grupper av brukere på bekostning av almen benyttelse skal omsøkes. Av hensyn til universell utforming skal faste sittebenker og samlingsplasser primært tilknyttes vegnett.

§ 16 Hensynssone – frisikt er tatt inn og følgende bestemmelse er lagt til:

- Innenfor de viste frisiktsonene tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg.

4. Innspill

Tydal kommune annonserte oppstart av endring av plan i juni 2017. Naboer og offentlige etater ble tilskrevet og annonse ble satt inn i Selbyggen 9.juni i tillegg til at varslet lå på kommunens nettsider.

Det kom inn 8 innspill til planarbeidet:

Fjelldriv v/Marit Østby Nilsen, datert 12.7.2017:

- Viktig at stien/skiløypa inn i naturparken blir gående uavhengig av trafikk/atkomst til de nederste tomtene i feltet, og at stien blir forbeholdt myke trafikanter.
- Viktig å sikre god kryssing av Fv. 705 og at blir gjort tilgjengelige parkeringsplasser i området 705 Senteret – Søliåsen boligfelt.
- Det er mulig å få en tilknyttet sti fra naturparken opp i boligfeltet ved Sølibekken.

Kommentar:

Atkomst til de nederste tomtene i boligfeltet er flyttet vekk fra skiløypa og situasjonen blir tilnærmet slik som i dag med at eiendommen gnr/bnr 174/51 (tomt B1) har atkomst via starten av skiløypa.

Det er lagt inn en offentlig parkeringsplass på ca. 1100 kvm i umiddelbar nærhet til overgangen over Fv. 705 mellom 705 Senteret og boligfeltet.

Nordøst i planforslaget er det lagt inn et område for skiløype som kan bruke som tilknytning mot Sølibekken med tilhørende naturområde.

Marit S. Berger, datert 4.7.2017:

- Eier av Langdalsvegen 44 (del av område B/F10 i planområdet). Avkjørsel fra Langdalsvegen har svært spiss vinkel som gjør det umulig å svinge ut på vegen oppover mot Sellisjøen, og tilsvarende å svinge inn på tur nedover fra Sellisjøen. Det må lages en utvidelse av vegen slik at det går an å svinge oppover.
- Det bør sikres atkomstmulighet til skiløypa/turløypa slik at man slipper å gå gjennom hagen til naboene.
- Stikkvegen inn til tomtene øverst i feltet er lagt så vidt innenfor tomtegrensa på eiendommen gnr/bnr 178/81. Her bør det gjøres en grensejustering.

Kommentar:

Tydal kommune vil foreta en grensejustering og endre avkjøringen i henhold til reguleringsplanen.

Det er lagt inn et område for skiløype som strekker seg fra snuplass i øvre del av boligfeltet til planlagt lekeplass og videre ut i marka.

Svein Erik Unsgård, datert 26.6.2017:

- Planen bør være mest mulig fremtidsrettet og kunne omfatte boligtyper for de neste 10-15 årene, for å unngå dispensasjoner før oppsetning.
- Gesimshøyder, takvinkler o.l. bør speile dagens husarkitektur på en slik måte at alle boligtyper i ferdighuskatalogene kan settes opp uten dispensasjoner.
- Planen bør ikke inneholde bestemmelser om matt takoverflate, høyglans er vanlig på tak.
- Maksimal BYA må være romsligere, spesielt aktuelt om man vil bygge bolig på ett plan.
- Gesims- og mønehøyde for garasjene er for lav.

Kommentar:

Problemene som tas opp i innspillet er grunnlaget for å gjennomføre endringen av reguleringsplanen og alle punkt skal være hensyntatt i foreslått planendring.

NVE region Midt-Norge, datert 28.6.2017:

- Har ikke kapasitet til å svare ut alle varsler om oppstart. Legger ved sjekklister for reguleringsplan.

Kommentar:

Henviser til opprinnelig planforslag. Endringene anses ikke å ha betydning for vassdrag, skred eller flom.

Statens vegvesen, region midt, datert 29.6.2017:

- Viser til tidligere høringsuttalelse til detaljreguleringsplan for Selliåsen datert 27.1.2014, samt referat fra møte 22.10.2014.
- Vil gjerne bli involvert i planlegging av endret atkomst fra boligområdet til Fv. 705 så tidlig som mulig å ber om å bli kontaktet i det videre planarbeidet.

Kommentar:

Det tas kontakt med Statens vegvesen.

Sametinget, datert 6.7.2017:

- Ingen kulturminnefaglige merknader til planen, det er ikke fare for at planen kommer i konflikt med automatisk freda samiske kulturminner.
- Opplyser om at det kan finnes samiske kulturminner som ikke er registrert, det er ikke tillatt og skade eller skjemme freda kulturminner, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

Kommentar:

Tas til etterretning.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 4.7.2017:

- Landbruk og bygdeutvikling – viser til miljøvernavdelingens uttalelse om arealutnyttelse.
- Miljøvern – planbestemmelsene må sette minimumskrav til tetthet.

- Myr – Kommunen bør søke å unngå bygging i myrområdene som ligger i planområdet. Myr har en viktig funksjon både i forhold til naturmangfold som flomdemper og som karbonlager i forhold til klima. Det bør undersøkes om det er rikmyr innenfor planområdet.
- Støy – I Statens kartverks støyvarselkart vises planområdet innenfor gul støysone. Når planen sendes på høring må det foreligge dokumentasjon som viser at det kan oppnås tilfredsstillende støyforhold for støyfølsom bebyggelse, både innendørs og utendørs. Det må redegjøres for eventuelle støyreducerende tiltak som er nødvendige.
- Bygge- og anleggsfasen – Viktig å sikre gode boforhold for eksisterende bebyggelse i bygge- og anleggsfasen. Fylkesmannen ber om at grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen, T1520 kapittel 6 og kapittel 4 i T-1442/2016 legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen. Det er hensiktsmessig å sette krav til driftstid for å gi naboer forutsigbarhet i anleggsfasen.
- Vann og vassdrag – Planområdet grenser mot Nea-vassdraget som er et viktig vassdrag for storørret. Viktig at det settes av et belte ned mot vassdraget, hvor det ikke tillates bebyggelse. Et slikt belte bør være på minimum 50 meter.
- Klima og overvann – Med planforslaget bør det følge beskrivelser og tiltak for overvannshåndtering, samt eventuelle klimatiltak.
- Naturmangfold – Det må skriftlig redegjøres for at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er vurdert.
- Barn og unge – Fylkesmannen minner om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessige areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser rettet mot de aller minste barna. Utelekeområder skal være godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensning.
- Sosial og helse – Ingen merknad
- Samfunnssikkerhet – Det må foretas en vurdering om endring i planbestemmelsene får konsekvenser for samfunnssikkerheten innenfor planområdet og at ROS-analysen oppdateres dersom det er behov for det.
- Universell utforming – Fylkeskommunen ivaretar temaet.

Kommentar:

Det henvises til opprinnelig plan fra 2014 hvor området ble regulert til byggeformål. Endringen med breddeutvidelse av internveger, ny kryssløsning fra fylkesvegen og takvinkler og gesimshøyder medfører ikke endringer i tema som nevnes. Aktuelle tema kommenteres enkeltvis under.

- **Støysonekart** fra Statens vegvesen viser at nedre del av planområdet er innenfor gul støysone. Det er ikke lagt inn områder for ny bebyggelse innenfor gul støysone. Eksisterende bolig(B1) berøres delvis av gul støysone, situasjonen her blir uendret.
- **Vann- og vassdrag** – avstand fra Nea-vassdraget til bebyggelse er over 50 meter. Minste avstand fra plangrensa til kant av vassdraget er 30 meter, dette gjelder i planens nordvestlige hjørne som er avsatt til friluftformål.
- **Barn og unge** – er ivare tatt i opprinnelig planforslag og videreført i endret plankart. Det er lagt opp til en stor felles lekeplass i planområdet. Området ligger i overgangen mel-

lom boligfeltet og marka med kvaliteter som turløype/skiløype, bekk og fine bakker til leik og aking. Tomtestørrelsene i planområdet er romslige og småbarns lek vil bli ivare tatt på de enkelte tomtene.

- **Samfunnssikkerhet** – det er foretatt en ny vurdering i forhold til opprinnelig ROS-analyse i kapittel 5 – virkninger av endringene.

Sør-Trøndelag Fylkeskommune, datert 4.7.2017:

- Planarbeidet synes ikke å komme i konflikt med allmenne friluftsinnteresser.
- Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Registeret er noe mangelfullt, men det vurderes å være relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike.

Kommentar:

Tas til etterretning.

Høring og offentlig ettersyn etter 1. gangs behandling:

Planforslaget ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn etter 1. gangs behandling i perioden fra 25.10.2017 til 08.12.2017. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 5 uttalelser. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 23.11.2017:

- Ber om at det undersøkes om avkjørselen til forretningsområdet «F» kan flyttes lenger unna krysset med fv. 705.

Kommentar:

Vist avkjøringsplass kan flyttes lenger unna krysset enn vist i planforslaget, avkjørselen er bred og utflytende og kan med hell strammes opp for å hindre inn- og utkjøring nærmere krysset med fylkesvegen enn nødvendig. Oppstrammingen kan skje ved hjelp av rabatt med kantstein.

Å stenge avkjørselen vil kreve opparbeiding av mulig avkjørsel lenger vest. For større kjøretøy kan denne bli en utfordring da arealet mellom kjøreveg/fortauet og eksisterende bebyggelse er begrenset. Sporing med lastebil viser at den ikke har nok areal til å klare svingen og må da eventuelt benytte vegen i bakkant av bygningen for å komme til. En slik endring vil være omfattende og antar kostbar da standard på vegen rundt bygget og den alternative avkjørselen må oppgraderes betydelig.

Uttalelse fra Sametinget, datert 15.11.2017:

- Kjenner ikke til registrerte automatisk fredete samiske kulturminner innenfor planområdet. Ingen spesielle kulturminnefaglige merknader.
- Minner om det generelle aktsomhetsansvaret, og foreslår at følgende tekst tas inn i reguleringsbestemmelsene: Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stoppes og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9.juni 1978

nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Kommentar:

Bestemmelsen tas inn i sin helhet.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør- Trøndelag, datert 04.12.2017:

- Samfunnssikkerhet – den eksisterende ROS-analysen må oppdateres dersom endringen av reguleringsplanen vil få betydning for risiko og sårbarhet i området. ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i reguleringsplanen, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.
- Barn og unge – minner om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessige areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser rettet mot de aller minste barna. Viktig å velge uteområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensning. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktivitet vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema.

Kommentar:

Samfunnssikkerhet - ROS-analysen er kommentert tidligere (etter varsel om oppstart). Endringene i planforslaget antas å få betydning for tema trafikksikkerhet (5. Se under virkninger av endringene)

Uttalelse fra Sør- Trøndelag fylkeskommune, datert 20.11.2017:

- Minner om at prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak.
- Fylkeskommunen ser positivt på foreslåtte endringer. Minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Kommentar: Ingen nødvendige endringer.

5. Virkninger av endringene

I hovedsak medfører endringene at reguleringsplanen blir mer stedstilpasset og gir større rom for ulike hustyper og garasjer.

Justeringene av bestemmelsene i forhold til takvinkler åpner for større muligheter for bruk av loftsarealet i bygningene. Bestemmelser til mønehøyde og gesimshøyde holdes uendret slik at bebyggelsen blir ikke høyere enn i opprinnelig plan. Endringene i gesims- og mønehøyde for garasjene var viktig for å kunne legge til rette for normale garasjebygg, samt åpne for hems, boder, mulighet for høyere porter og lignende.

Bestemmelse om farge på tak tas ut og åpner for fritt valg for utbygger. Dette kan resultere i et mindre helhetlig preg på boligområdet, men bestemmelser setter en stopper for bruk av vanlige byggematerialer og er derfor uhenksom for området.

Planen har generelt fått en oppdatering på vegger, siktlinjer, snøopplag og vendehammere. Dette var nødvendig for gjennomførbarheten av planen med bedre tilpasning til stedet, terrenget og klimaforholdene, samt framkommelighet på det interne vegnettet.

Den tidligere planlagte rundkjøringen var trafiksikkerhetsmessig noe bedre enn to t-kryss. Likevel er t-kryssene bedre tilpasset stedet og letter gjennomføringen av planen. Rundkjøring er kostbar og svært vanskelig å finansiere for et boligområde hvor man antar at utbyggingen vil strekke seg over mange år.

ROS-analyse

ROS-analyse fra opprinnelig plan er datert 12.8.2013 og omtaler seks forhold som utpeker seg som aktuelle for området. Geoteknikk, flom, håndtering av overvann, veg trafiksikkerhet inne i området og ulykke ved gjennomføring av bygge- og anleggsarbeidene.

Endringene i planen vil ha betydning for tema trafiksikkerhet. En rundkjøring reduserer farten og gir god oversikt i krysningpunktet. T-kryssene er forskjøvet for hverandre og har tilhørende siktlinjer og hensynssone frisikt med bestemmelse som hindrer sikthindrende gjenstander i siktsonene. Avkjørselen er utarbeidet med maks 3 % fall inn mot fylkesvegen slik at biler fra boligfeltet har et tilnærmet flatt område å stanse på for å overholde vikeplikten til fylkesvegen.

Fartsgrensen forbi avkjørselen er 50 km/t, en påkjørsel i denne hastigheten kan få alvorlige konsekvenser. På grunn av ÅDTen på strekningen er lav vil sannsynligheten for uønsket hendelse fortsatt være lav. Dette er de samme vurderingene som er gjort i gjeldende ROS-analyse for reguleringsplanen.

Krysningpunkt for gående og syklende over fylkesvegen skjer på samme sted som i opprinnelig plan og som eksisterende situasjon. Det er registrert en ulykke i krysningpunktet hvor en forgjenger ble meget alvorlig skadd. Krysningpunktet har belysning, ligger på en rettstrekning og har lav ÅDT, sannsynligheten for ulykke vurderes derfor som liten.