

SAMLET OPPSETT - UTTALELSER I FORBINDELSE MED VARSEL OG KUNNGJØRING

Med kommentarer fra forslagsstiller og plankonsulent

01 STATENS VEGVESEN

03.06.22 Veiledende uttalelse, vil komme med endelig uttalelse ifm. offentlig ettersyn.

- Støtter at det gjennomføres ROS analyse i tråd med oppstartsmøtet i kommunen, presiserer at det må gjøres grundig arbeid med analyse.

ROS- analyse følger som vedlegg

- Forutsetter at det vies ekstra oppmerksomhet til trafikkforholdene i krysset mellom Leirbruvegen og fylkesvegen. Det anbefales dialog med Trøndelag fylkeskommune.

Det vises til vurderinger i planbeskrivelsen med innledende, overordnede vurderinger i notat fra trafikkonsulent. Trafikkanalyse vil følge søknad om tillatelse til tiltak.

- Det forventes at det legges til rette for universell utforming i planen.

Ivaretatt i planforslaget. Se Landkapsplan og bestemmelser:

Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet. Det skal være trinnfri adkomst med fast dekke til alle leke- og rekreasjonsområder i planområdet.

- Adgang for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler må ivaretas.

Ivaretatt i planforslaget. Se Landkapsplan.

02 STATSFORVALTEREN

14.06.22 Foreløpig uttalelse, vil komme med endelig uttalelse ifm offentlig ettersyn.

Landbruk:

- En effektiv arealbruk i utbyggingsområdene reduserer press på andre områder inkl. dyrka mark. Opptatt av at planen sikrer en boligtetthet i tråd med kravet i kommuneplanen.

Høy utnyttelse er sikret gjennom forslaget.

- Begrensning i overflateparkering må sikres gjennom bestemmelsene til planen.

Ivaretatt i planforslaget. Parkeringskjeller. Sikret i plankart og bestemmelser § 4.3

Klima og miljø – støy og luftforurensning:

- Tilfredsstillende støynivå iht T-1442/2021 og tilfredsstillende luftkvalitet iht T-1520

Ivaretatt i planforslaget. Planforslaget gjennomgått flere justeringer for ivaretagelse. Sikret gjennom bestemmelser.

- Må sikre gode boforhold eks. og ny bebyggelse. Grenseverdier i overnevnte veiledere legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen.

Ivaretatt i planforslaget. Sikret gjennom bestemmelser.

- Hvordan gjennomføring av trafikkavvikling ved bygg/anleggsvirksomheten bør konkretiseres.

Ivaretatt i planforslaget. Sikret gjennom bestemmelser.

Miljøkvaliteter:

- Miljøkvaliteter i tråd med statlige planretningslinjer skal vektlegges i planarbeidet.

Ivaretatt i planforslaget.

Klima og tilpasning:

- Statlige planretningslinjer skal følges opp i planarbeidet.
- Løsninger for energieffektive bygninger/energiomlegging må utredes.

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det er beskrevet en løsning med bergvarme. Utrede nærmere i byggesaken.

- Overvannshåndtering må utredes

Ivaretatt i planforslaget. Overordnet VA-plan følger planforslaget og egne samråd med kommunalteknikk. Sikret gjennom bestemmelser.

- Persontransport: kollektivtrafikk skal vektlegges som foretrukket transport.

Det er sikker veg til og fra planområdet til kollektiv transport. Parkeringskjeller for personbiler, ingen overflateparkering. Det vises til vurderinger i planbeskrivelsen med innledende, overordnede vurderinger i notat fra trafikkonsulent. Trafikkanalyse vil følge søknad om tillatelse til tiltak.

- Bilparkering bør begrenses

Følger gjeldende KPA.

- Gode gang-sykkelløsninger må ivretas i planforslaget.

Ivaretatt i planforslaget.

Forurenset grunn:

- Miljøtekniske undersøkelser

Miljøteknisk rådgiver er engasjert i prosjektet. Ivaretatt i planforslaget. Sikret gjennom bestemmelser.

- Krav om tiltaksplan / avbøtende tiltak i planbestemmelser

Ivaretatt i planforslaget. Sikret gjennom bestemmelser.

- Kartlegging av bygg som skal rives mhp miljøgifter.

Sikret gjennom gjeldende krav knyttet til byggesaken

Naturmangfold:

- Naturbase: viktig bekkedrag

Ivaretatt i planforslaget. Overordnet VA-plan følger planforslaget

- Kantskog og bekk må ikke berøres, hensyntas i kart/ bestemmelser

Ivaretatt i planforslaget. Overordnet VA-plan følger planforslaget

- Ikke økt avrenning til bekken

Ivaretatt i planforslaget. Overordnet VA-plan følger planforslaget

- Yngleplass bever

Ikke vurdert særskilt

- Del av beiteområde for elg

Ikke vurdert særskilt. Avbøtende tiltak for viltkorridor er videreført i planforslaget.

- Viltkorridor må sikres i planen

Avbøtende tiltak for viltkorridor er videreført i planforslaget. Sikret i bestemmelsene.

Barn og unge:

- Planen må sikre og hensynta barn og unge sine interesser knyttet til helse/ omsorg.

Ivaretatt i planforslaget.

- Trygge og hensiktsmessige lekeområder

Ivaretatt i planforslaget. Landskapsplan følger planforslaget. Utomhusplan skal utarbeides og godkjennes av kommunen.

Universell utforming:

- Takhøyde p-kjeller for kjøretøy som kan ha større høyde, alternativt HC plasser bakkeplan 2 stykk HC parkeringsplasser på bakkeplan. Øvrig parkering i kjeller. Vil prosjekteres og hensyntas etter gjeldende krav i byggesaken.

Samfunnssikkerhet:

- Tilstrekkelig ROS analyse, med bakgrunn i DSB veileder fra 2017

ROS- analyse følger som vedlegg.

Videre arbeid:

- Trøndelag fylkeskommune skal varsles

Er varslet.

- Kartverket tilbyr kvalitetssikring av arealplaner/ ved høring sendes varsling til Kartverk

03 FYLKESKOMMUNEN

27.06.2022 Uttalelse ref. 202143955-4

Arealdisponering:

- Konsekvensene ved omregulering fra næringsareal til boligformål må belyses i reguleringsplanen.

Ivaretatt i planbeskrivelsen gjennom en vurdering av konsekvenser.

Området grenser opp mot Bymarka og eksisterende bebyggelse, hovedsakelig småhusbebyggelse. Bebyggelsen må tilpasses, innordne seg eksisterende bebyggelse i høyde, volum, form og uttrykk, samt landskap med hensyn til områdets beliggenhet til Granåsen. Byutviklingsstrategiene definerer dette området til arealer der det skal vies spesielt oppmerksomhet til god stedstilpasning.

Ivaretatt i planforslaget. Vurderinger følger av planbeskrivelsen.

- Området ligger nært marka med god mulighet for rekreasjon. Det eksisterer flere gode forbindelser ut i marka. Dette er positivt, men det er *også svært viktig med gode uterom internt på området.*

Ivaretatt i planforslaget. Beskrevet i planbeskrivelsen. Sikret gjennom Landskapsplanen.

Plassering av bebyggelse med hensyn på støy må vurderes. Fylkeskommunen har et faglig råd om å vurdere om noe av bebyggelsen kan benyttes som støyskjerming framfor å etablere egne støyskjermer. Bebyggelsen kan med fordel reduseres slik at høyder samsvarer bedre med omgivelsene. Ved en omorganisering i volum og reduksjon i høyder kan noe av bebyggelsen benyttes som støyskjerming. Dette vil også være positivt for sol/skyggeforhold.

Ivaretatt i planforslaget. Utredet av støykonsulent. Planforslaget har gjennomgått flere justeringer for å ivareta krav.

Universell utforming, barn og unge:

- Barn og unges oppvekstvilkår skal hensyntas i alle plan- og byggesaker, jfr. plan- og bygningsloven 1-1. Fylkeskommunen oppfordrer til at uteområder, snarveier og andre interesser som barn og unge har i planområdet kartlegges tidlig og ivaretas gjennom planprosessen. Dette for å sikre områder med god kvalitet, lavt støynivå og lite støv.

Tilrettelegging for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper bør sikres i bestemmelsene.

Ivaretatt i planforslaget. Gode uteområder sikret gjennom Landskapsplanen.

- Vi forutsetter at planlegging og bygging skjer ut fra prinsippene om universell utforming og tilkobles friområdet med en trafikksikker forbindelse

Ivaretatt i planforslaget. Sikret gjennom Landskapsplanen

Klima og blågrønne løsninger:

- Planen bør se på håndtering av overflatevann lokalt og i åpne løsninger (jfr. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning).

Fremtidens klima vil ha flere episoder av styrtregn. Å sørge for grønne områder er ikke bare viktig for folkehelse og utearealer, men er også et naturlig verktøy for å avlaste overløpsnettet. Vi oppfordrer til at overvannshåndtering vurderes i en tidlig fase slik at eventuelle løsninger blir integrert i planen.

Ivaretatt i planforslaget. Overordnet VA-plan følger planforslaget.

Trafikfaglige vurderinger

- Vi forutsetter at adkomst til planområdet er tenkt løst fra den eksisterende avkjørselen som er koblet på den kommunale vegen Leirbruveien. Planarbeidet må ikke anlegge en ny avkjørsel som ligger nærmere fv. 6650 enn denne avkjørselen.

Eksisterende avkjørsel til planområdet benyttes. Det vises til vurderinger i planbeskrivelsen med innledende, overordnede vurderinger i notat fra trafikksulent. Trafikkanalyse vil følge søknad om tillatelse til tiltak.

- Fylkeskommunen forutsetter videre at renovasjonsløsning blir etablert på egen eiendom. Fylkesveg eller gang-/sykkelveg langs fylkesvegen kan ikke benyttes til kjøring eller snuplass for renovasjonsbiler.

Ivaretatt i planforslaget. Samråd med TRV og kommunalteknikk. Sikret gjennom bestemmelser

Hvis gang-/sykkelvegen langs fv. 6650 skal endres, forutsetter vi at det gjøres i tråd med håndbok NIOO.

- Dersom planen berører Trøndelag fylkeskommune sin veggrunn, ber vi forslagstiller om å ta kontakt med oss så raskt som mulig om tekniske planer som skal ligge til grunn for eventuelle gjennomføringsavtaler med vegeier. Dette må være godkjent før arbeidet igangsettes. Henvendelser om gjennomføringsavtaler rettes til avdeling veg, Seksjon for vegforvaltning.

Ivaretatt i planforslaget. Samråd med fylkeskommunen. Uttalelse av 18.08.2022.

Støy fra fylkesveg

Planområdet ligger ved fv. 6650 som genererer støy og støv. Dette gjør at planområdet ligger i gul og rød støysone. Fylkeskommunen har som vegeier ansvaret for at all nybygging langs fylkesvegene ikke er i strid med anbefalingene i retningslinjen for behandling av støy og støv i arealplanlegging (T-1442 og T-1520).

- Det må gjennomføres en støy- og støvutredning slik at boenhetene får tilstrekkelig med

kvaliteter for et godt bomiljø. Dette gjelder også uteoppholdsarealene. Videre må planbestemmelsene om støy være tilpasset den aktuelle planen samt sikre avbøtende tiltak.

Ivaretatt i planforslaget. Utredet av støykonsulent.

Vannforvaltning

- Planen skal ivareta hensynet til vannmiljø.

Vi minner om hva loven regner som vassdrag og grunnvann, jf. vannressursloven 2. Som vassdrag regnes både vannforekomster med årssikker vannføring, og vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene. Vi definerer her vassdrag med tilhørende vanndeckt areal ved vanlig flom (10-årsflom) som retningsgivende. Tiltak eller aktivitet i og nært vann (eks. avrenning) skal legge regionalvannforvaltningsplan med miljømål etter vannforskriften til grunn. Grunnleggende skal vannforskriften 4 følges som sier «Ti/standen i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk tilstand og god kjemisk tilstand [...]». I praksis betyr det en prinsipiell tilnærming om ivaretagelse av naturlig bekkebredde, -bunn og kantvegetasjon. Vi minner til slutt om at gjeldende regelverk også gjelder sjøvann. Fylkeskommunen stiller seg gjerne til disposisjon dersom det er ønskelig ved spørsmål angående regional vannforvaltningsplan eller vannforskriften.

Ivaretatt i planforslaget. Overordnet VA-plan følger planforslaget og egne samråd med kommunalteknikk. Sikret gjennom bestemmelser.

Kulturminner eldre tid

- Etter vår foreløpige vurdering vil det være liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med planen. Vi minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens 8.

Kulturminner nyere tid

Innenfor planområdet er ikke fysisk lesbare kulturminne omfattet av planen. Tidligere veiføring ved den Trondhjemske postveien førte i sin tid gjennom planområdet, markert i utklippet under med en grønn strek.



Figur 1 markering av den Trondhjemske postveien - bygd 1780- 1804, i bruk frem til 1868

Lite av postvegen er her bevart, men fylkeskommunen oppfordrer til å bevare linjeføringen fra tidligere veifar som historiefortellende spor ved planarbeidet.

Historisk sett gikk postveien i denne traseen. Den Trondhjemske postvei ble bygd som hovedveg av offentlige midler i årene 1780 - 1804. Vegene ble brukt til postgang langs Vestlandet fra Bergen og nordover til Trondheim. Postrutene ble nedlagt i 1868 da dampskipsruter overtok postfremføringen. Dagens stamvei (E39, fylkesvei 60) for biltrafikk følger til dels samme trase. Store deler av postvegen er i dag bevart.

- Akkurat denne delen innenfor planavgrensningen er det trolig lite igjen av. Grunnen til at det er interessant å holde linjeføringen åpen er at postvegen vurderes som et helhetlig kulturminne, en kulturhistorisk veg.

Fylkeskommunen starter kartleggingen av postveg-traseen i Trøndelag sommer 2022, et samarbeidsprosjekt med andre fylkeskommuner for mulig utvikling og formidling.

Den gamle postvegen går midt gjennom planområdet. Siktlinje fra Leirbruvegen til Granåsen og den gamle postvegen sammenfaller. Ny bebyggelse er lagt slik at disse ivaretas.

Oppsummering

Så langt har ikke fylkeskommunen andre merknader til igangsatte planarbeid. Vi vil komme tilbake med en endelig uttalelse når saken sendes på høring/ offentlig ettersyn.

- For ordens skyld må vi påpeke at planer som ikke tar hensyn til nasjonale eller regionale interesser kan medføre innsigelse fra fylkeskommunens side.
- For øvrig minner vi om plan- og bygningslovens §1-1, som sier at estetisk utforming og universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Barn og unges oppvekstvilkår skal hensyntas i alle plan- og byggesaker, jfr. plan- og bygningsloven §1-1.

Ivaretatt i planforslaget. Sikres gjennom gjeldende krav i PBL og TEK i byggesaken.