



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	219/20	09.12.2020
Kommunestyret	120/20	17.12.2020

### **1-275 Boligfelt Ringbanen 2.gangsbehandling av detaljreguleringsplan**

#### **Vedtak i Kommunestyret - 17.12.2020**

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for 1-275 Boligfelt Ringbanen, som vist på:

- Plankart datert 18.06.2019, sist revidert 20.11.2020
- Planbestemmelser datert 18.06.2019, sist revidert 25.11.2020
- Planbeskrivelse datert 18.06.2019, sist revidert 16.11.2020.

#### **Behandling i Kommunestyret - 17.12.2020**

Utvalg Plan og Miljø's innstilling enstemmig vedtatt.

#### **Innstilling i Utvalg Plan og Miljø - 09.12.2020**

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for 1-275 Boligfelt Ringbanen, som vist på:

- Plankart datert 18.06.2019, sist revidert 20.11.2020
- Planbestemmelser datert 18.06.2019, sist revidert 25.11.2020
- Planbeskrivelse datert 18.06.2019, sist revidert 16.11.2020.

#### **Behandling i Utvalg Plan og Miljø - 09.12.2020**

Kommunedirektørens forslag til innstilling enstemmig vedtatt.

#### **Kommunedirektørens forslag til innstilling:**

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for 1-275 Boligfelt Ringbanen, som vist på:

- Plankart datert 18.06.2019, sist revidert 20.11.2020
- Planbestemmelser datert 18.06.2019, sist revidert 25.11.2020

- Planbeskrivelse datert 18.06.2019, sist revidert 16.11.2020.

#### Vedlegg:

1. 1-275 Plankart 2.gangsbehandling, datert 18.06.2019, sist revidert 20.11.2020
2. 1-275 Planbestemmelser 2.gangsbehandling, datert 18.06.2019, sist revidert 25.11.2020
3. 1-275 Planbeskrivelse 2.gangsbehandling, datert 18.06.2019, sist revidert 16.11.2020
4. 1-275 ROS-analyse 2.gangsbehandling, datert 10.05.2019
5. 1-275 Samlet saksfremstilling 1.gangsbehandling, datert 21.08.2019, sak 128/19
6. Merknad fra NTE Nett AS (Nå Tensio TN AS), datert 05.09.2019
7. Merknad fra Innherred Renovasjon, datert 16.09.2019
8. Merknad fra Statens vegvesen, datert 19.09.2019
9. Merknad fra Aage I. Richstad m.fl., datert 30.09.2019
10. Merknad fra Avinor, datert 03.10.2019
11. Merknad fra NVE, datert 07.10.2019
12. Merknad fra Sametinget, datert 07.10.2019
13. Merknad fra Fylkesmannen i Trøndelag, datert 14.10.2019
14. Bekreftelse på trukket innsigelse, Fylkesmannen i Trøndelag, datert 11.09.2020
15. 1-275 Støyfaglig utredning, datert 17.06.2020
16. 1-275 Støysoneskart for vegtrafikk, datert 17.06.2020 og 19.10.2020
17. 1-275 Illustrasjonsplan, datert 15.11.2020
18. 1-275 Illustrasjonsplan med sporing, datert 15.11.2020
19. 1-275 Sol- og skyggediagrammer, datert 27.06.2019
20. 1-275 Vurdering av lokal luftkvalitet, datert 24.09.2018
21. 1-275 Geotekniske grunnundersøkelser, datert 06.11.2018
22. 1-275 Geoteknisk vurdering, datert 05.12.2018
23. 1-275 Overordnet notat vann og avløp, datert 18.12.2019
24. 1-275 Overordnet VA-plan, datert 15.05.2018, sist revidert 17.12.2019
25. 1-275 Eksisterende situasjon VA, datert 15.05.2018, sist revidert 17.12.2019
26. 1-275 Oversiktstegning VA, datert 15.05.2018, sist revidert 17.12.2019

#### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Reguleringsplan 1-183 Hangartomta og del av Ringbanen gnr/bnr 107/1 og 102/441, datert 03.02.2005.

#### Saksopplysninger

##### BAKGRUNN

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligbebyggelse på Lillemoen i område hvor det tidligere lå en flyhangar. Det planlegges for ca. 120 boenheter.

Området er i kommuneplanens arealdel for perioden 2013-2022 avsatt til boligbebyggelse, og ligger innenfor fortetningsområde BF3. Gjeldende reguleringsplan er *Hangartomta og del av Ringbanen*, planID 1-183, vedtatt 03.02.2005. For mer informasjon vises det til sak 128/19, vedlegg nr. 5.

##### REKKEFØLGEKRAV

Det er knyttet rekkefølgekraav til planen for etablering av fortau fra planundergang ved E14 i vest til eksisterende fortau/gang- og sykkelveg i øst som leder til friområde regulert gjennom reguleringsplan *Nedre Ringbanen-Lillemoen*, planID 1-271-A. Fortauet skal være ferdig

opparbeidet og friområdet skal være sikret før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for første byggetrinn.

Reguleringsplan for etablering av fortau langs Kirkevegen, planID 1-282, er under utarbeidelse, og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 02.04.2020-25.05.2020. Fortauet foreslås regulert på østsiden av Kirkevegen mot boligområdet, og vegen trekkes inntil Forsvarsbyggs eiendom for å frigjøre areal til fortau.



*Reguleringsplanforslag 1-282 Fortau Kirkevegen - Lillemoen.*

#### FØRSTEGANGSBEHANDLING

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av komite plan den 21.08.2019, sak 128/19. Komite plan vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

#### HØRINGSUTTALELSER

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i perioden 29.08.2019-10.10.2019. Det er mottatt 8 uttalelser, hvorav Fylkesmannen i Trøndelag fremmet innsigelse til planen. Avinor og NVE hadde ingen merknader. Uttalelsene i sin helhet følger saken som vedlegg, nr. 6-13. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert nedenfor.

#### Merknad fra NTE Nett AS (Nå Tensio TN AS), 05.09.2019

Det er ikke satt av plass for nettstasjon i plankartet.

#### Merknad fra Innherred Renovasjon, 16.09.2019

Tilkomsten for renovasjonsbil kan ikke godkjennes. Vegen er for smal og rundkjøringen ser ut til å være for krapp. Det skal dimensjoneres etter buss som definert i Statens vegvesens håndbok 017 (min. 4 m. veibredde og 10 tonns akseltrykk, rundkjøring skal ha ytre radius 12,5 m.).

#### Merknad fra Statens vegvesen, 19.09.2019

Planbestemmelsene stiller krav om at hver boenhet skal ha tilgang på minimum 8 m<sup>2</sup> støyskjermet uteareal, som ikke overskrider maksimalt tillatt støynivå 52 dB. Støyrapporten viser ikke at kravet er løst.

#### Merknad fra Aage I. Richstad m.fl., 30.09.2019

Merknaden er skrevet som et referat fra møte med grunneiere (gnr/bnr. 102/104, 102/772 og 102/773) om foreslått snarveg/gangveg mot Coop extra i planforslaget som lå ute til høring.

Grunneierne ønsker ikke at snarvegen blir regulert, da det vil føre til mye trafikk over eiendommene. Det ble presentert to alternativer til hvordan dette kan bli håndtert, sett fra grunneierens side:

1. En fysisk stenging av området slik at det ikke blir mulig å benytte snarvegen mot Coop extra.
2. At kommune og grunneiere blir enig om en løsning som ikke forhindrer fremtidig utbygging på grunneierens eiendommer.

#### Merknad fra Sametinget, 07.10.2019

Sametinget ser det som lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk fredete, samiske kulturminner i tiltaksområdet. Minner om den generelle aktsomhetsplikten, som bør nevnes i planbestemmelsene.

#### Merknad fra Fylkesmannen i Trøndelag, 14.10.2019

Området er utsatt for både flystøy og vegtrafikkstøy. Det ligger utenfor definert sentrumsområde S1 og er derfor ikke avviksområde. Planbestemmelsene krever at en andel av sittegrupper og lekekasser/lekeareal på uteoppholdsareal skal skjermes for flystøy, men støyutredning viser ikke hvordan dette kan løses. Planforslaget viser at nordre del av planområdet mot E14 er innenfor rød støysone og bygg A (BBB1) vil ha fasade i rød støysone opp til 68 dB.

Kommuneplanens arealdel gir ikke rom for etablering av ny bebyggelse for støyfølsom bruk i rød støysone for veg og bane utenfor S1. Fylkesmannen har innsigelse til planen for etablering av boliger i rød støysone. Reguleringsbestemmelse «§ 3.3 Støy» sikrer ikke boenheter i rød støysone iht. T-1442/16 eller kommuneplanens arealdel, der alle boenheter skal være gjennomgående og at min. 50 % av antall rom for støyfølsomt bruk skal ha vindu mot stille side. Bestemmelsen må derfor oppdateres.

Bestemmelse § 3.9 *Anleggsperioden* viser til en hel retningslinje (T-1442/16) som kan tolkes. For å gjøre bestemmelsen lettere å bruke bør det fremgå eksakt hvilke støygrenser som gjelder, eller hvilken tabell i retningslinjen det henvises til (tabell 4 og 5).

For området for bakkeplasserte bunntømte containere, bør det legges vekt på universell utforming med fremkommelighet og orienterbarhet.

## **Vurdering**

### **KOMMENTARER TIL HØRINGSUTTALELSENE**

#### NTE Nett AS (Nå Tensio TN AS)

Plassering av nettstasjon har vært en del av reguleringsplanen gjennom bestemmelsene. En forutsetning for boligbygging er at plassering av nettstasjon blir avklart. Nettstasjon er tatt inn i plankartet. Planbestemmelsene § 6.8 åpner i tillegg for at nettstasjon kan etableres i kjeller etter godkjenning av Tensio.

#### Innherred Renovasjon

Det er lagt til krav til dimensjonering av kjørbare gangveger i planbestemmelsene § 5.2 *Uteoppholdsareal*, i tråd med Innherred Renovasjons retningslinjer. Illustrasjonsplan med sporing ligger vedlagt, vedlegg nr. 18.

#### Statens vegvesen

Etter høring er planbestemmelsene endret og støyfaglig utredning revidert. Bestemmelse om at hver boenhet skal ha tilgang til minimum 8 m<sup>2</sup> støyskjermert uteareal er endret til at hver boenhet skal ha direkte tilgang på privat uteareal med skjerpet støygrense  $L_{den} \leq 52$  dB fra vegtrafikk. Det presiseres videre at 3-roms boenheter og større skal ha tilgang til minimum 8m<sup>2</sup>, og at 2-roms boenheter minimum skal ha tilgang på 5 m<sup>2</sup> privat uteareal. Støyskjermert som skal oppføres er angitt i støysonekart.

Revidert støyfaglig utredning med støysonekart viser hvordan kravene til støyskjermert privat og felles uteareal kan løses. Se vedlegg nr. 15-16.

### Aage I. Richstad m.fl.

Merknad er imøtekommet ved at foreslått snarveg/gangveg mot Coop extra er tatt ut av planforslaget.

### Sametinget

Bestemmelse om kulturminner og den generelle aktsomhetsplikten er å finne i planbestemmelse § 3.1 Kulturminner.

### Fylkesmannen i Trøndelag

For å imøtekomme innsigelsen om boligbebyggelse i rød støysone er det gjort endringer i planforslaget.

Bygg BBB1 (bygg A) er trukket 6 meter lengre vekk fra E14, og nedkjøringsrampen til parkeringskjelleren er flyttet til nordsiden av bygget.

Grenseverdien for rød støysone for vegtrafikk er skjerpet med 3 dB, fra 65 til 62 dB L<sub>den</sub>, for å ta hensyn til sumstøy. Likevel vil fasaden av bygg BBB1 som vender mot E14 og sørvestre fasade i 4. og 5. etasje få støynivå over 62 dB L<sub>den</sub>, og det vil være nødvendig med støytiltak på fasade. Tiltakene vises av støysonekartene, vedlegg nr. 16. De innebærer tett rekkverk på 1,2 meters høyde langs svalganger mot E14 og langs balkonger på sørvestre fasade. Tiltakene er sikret i planbestemmelsene.

Det er lagt til i bestemmelsene at ingen boenheter innenfor BBB1 skal være ensidig vendt mot E14.

Revidert støyfaglig utredning viser hvordan støyskjerming for flystøy kan løses på uteoppholdsarealet.

Bestemmelser § 3.9 Anleggsperioden og § 6.9 Renovasjonsanlegg er oppdatert i henhold til faglig råd.

### **ENDRINGER ETTER FØRSTEGANGSBEHANDLING**

Innkommne høringsuttalelser er med dette gjennomgått og vurdert, og det er gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme merknader. Som en del av kvalitetssikringen av planforslaget er det i tillegg gjort noen mindre endringer, presiseringer o.l. etter førstegangsbehandling. De viktigste endringene er:

#### Plankart:

- Snarveg/gangveg mot Coop extra er tatt ut.
- Byggegrense mot eiendom gnr/bnr. 105/93 er trukket noe inn slik at det sikres minimum 8 m. avstand mellom byggverk, jf. byggt teknisk forskrift (TEK17) § 11-6.
- Bygg BBB1 er trukket 6 meter tilbake fra E14 og har fått en noe endret utforming.
- Søndre del av fortau (f\_SF) er tatt ut og resterende del har fått nytt arealformål - gangveg (f\_SGG).
- Areal nord for BBB1 reguleres til felles samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (f\_S). Innenfor arealet skal det anlegges en nedkjøringsrampe til parkeringskjeller.
- Areal foreslått regulert til «samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» (f\_S) ved inngang til uteoppholdsarealet er tatt ut og reguleres til felles uteoppholdsareal (f\_BUT).
- Energianlegg (BE) er plassert ved enden av Ringbanen.

#### Planbestemmelser:

- § 3.3 Støy: Det er lagt til følgende: «Boliger skal ikke ha vindu i rød støysone for vegtrafikk, med støy over grenseverdier 62 db L<sub>den</sub> for å hensynta sumstøy. Innenfor BBB1 tillates ikke boenheter ensidig vendt mot E14. Det skal etableres støyskjermingstiltak på fasade av bygg BBB1 i form av tett rekkverk i minimum 1,2 meters høyde langs svalganger mot E14 fra 2.-5. etasje. Tilsvarende tett rekkverk skal etableres langs balkonger på sørvestre fasade i 4. og 5. etasje. Omfang av tett rekkverk ved svalgang og balkonger vises i støysonekart X002 - X005».

- *Uteoppholdsareal*: At hver boenhet skal ha tilgang på minimum 8 m<sup>2</sup> støyskjermet uteareal er endret til at hver boenhet skal ha direkte tilgang på privat støyskjermet uteareal iht. MUA-krav § 5.3, med skjerpet støygrense  $L_{den} \leq 52$  dB fra vegtrafikk. Følgende er lagt til: «Dette kan løses med overbygde eller innglassede balkonger og/eller støyskjermer som vender mot støyen. Støyskjermer som skal oppføres er angitt med plassering og høyde i støysonekart X002 - X004. På innglassede balkonger skal det være mulig å åpne glasset på minimum 2/3 av arealet over gelender, slik at balkongen får tilfredsstillende lufting. Fasade mot innglasset balkong regnes ikke som stille side for rommene innenfor. Det tillates støyskjerming på felles uteoppholdsareal for å oppnå støynivå  $\leq 55$  dB  $L_{den}$  for vegtrafikkstøy».
- § 3.5 *Parkering*. Henvisning til parkeringsnorm i kommuneplanens arealdel er tatt ut, og det er satt inn minimums- og maksimumskrav til bilparkering.
- § 3.9 *Anleggsperioden*. Det er lagt til at tabell 4 og 5 i T-1442/16 skal tilfredsstillende.
- § 4.8 *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, merket f\_S*. Lagt til følgende: «Arealet skal være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første byggetrinn».
- § 5.1 *Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse*. Følgende er lagt til: «Mot Lillemovegen tillates det at balkonger krager ut maksimalt 2 meter over byggegrensen, innenfor formåls grensen».
- § 5.2 *Uteoppholdsareal, merket f\_BUT*. Det er lagt til at uteoppholdsarealet skal være tilgjengelig for alle, og at det skal opparbeides kjørbare gangveger dimensjonert for buss, med min. 4 m. vegbredde og 10 tonn akseltrykk. Krav til minimum felles uteoppholdsareal oppjustert fra 1000 m<sup>2</sup> til 1500 m<sup>2</sup>, som samsvarer med kommuneplanens krav til størrelse på nærlekeplass for inntil 150 boenheter, punkt 1.6.2.
- § 5.3 *Minste uteoppholdsareal (MUA)*. Det er lagt til følgende: «3-roms boenheter og større skal ha tilgang på minimum 8 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal, og 2-roms boenheter skal minimum ha tilgang på 5 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal. Det skal minimum avsettes 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet. I MUA medregnes private uteoppholdsareal på inntil 8 m<sup>2</sup> for hver 3-roms boenhet eller større og inntil 5 m<sup>2</sup> for hver 2-roms boenhet. Overbygd/innglasset privat uteoppholdsareal, samt flystøyskjermet areal på bakkeplan kan regnes med i MUA. Inntil 30 % av MUA kan dekkes av felles uteareal på tak. Som uteoppholdsareal regnes de deler av tomt som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering, og som er egnet til uteopphold. Kjørbare gangveger innenfor uteoppholdsareal f\_BUT skal regnes med i MUA. Stripper med felles uteoppholdsareal i inntil 4 m bredde, spesielt mot bilveg og mot N/NØ, skal ikke regnes med i MUA. Felles uteoppholdsareal med en høyere støybelastning enn 55 dB  $L_{den}$  for vegtrafikkstøy skal ikke regnes med i samlet uteoppholdsareal og lekeareal i henhold til arealkrav».
- § 5.4 *Kombinert bebyggelse og anleggsformål*. Bestemmelsene er revidert for å bli mer presise og samtidig sikre større grad av fleksibilitet når det gjelder plassering av arealformålet.
- § 6.4 *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, merket f\_S*. Deler av bestemmelsen er flyttet til § 5.2 Uteoppholdsareal, og følgende er lagt til: «Arealet skal være felles for beboerne i planområdet. Det skal inneholde en kjøreveg som leder til en nedkjøringsrampe til parkeringskjeller. Nedkjøringsrampen tillates ikke plassert innenfor båndleggingssonen for regulering etter PBL (rp kode 710). Arealet skal utformes med gangareal som tilknyttes gangveg f\_SGG».
- § 6.5 *Annen veggrunn - grøntareal, merket f\_SVG1*. Følgende er lagt til: «Arealet skal opparbeides med vegetasjon, i tråd med godkjent utomhusplan. Se også § 7.4 Båndleggingssone».
- § 6.8 *Energianlegg*. Bestemmelsen er endret til følgende: «Nettstasjonen skal plasseres som vist på plankart. Eventuelt i kjeller etter godkjenning av Tensio. Det tillates at plasseringen av energianlegget justeres med inntil 2 meter langs kjøreveg o\_SKV, innenfor f\_BUT».
- § 6.9 *Renovasjonsanlegg*. Det er lagt til følgende: «Det skal være trinnfri forbindelse mellom boenheter og felles renovasjonsanlegg. Containerne skal være orienterbare og ha god lesbarhet for alle».

Planbeskrivelse:

- Det er gjort noen endringer på kapittel 6 - *Beskrivelse av planforslaget*. Hovedsakelig oppdaterte illustrasjoner og figurer.

#### Støyfaglig utredning med støysonekart:

- I felles uteoppholdsareal vises forslag til plassering og orientering av gapahuker som tiltak mot flystøy. (Se vedlegg nr. 15).
- Støyskjermende tiltak: Det vises til tett rekkverk i 1,2 m. høyde langs svalganger på fasade mot E14 og balkonger på sørvestre fasade av bygg BBB1, samt lokale støyskjermer som tiltak for å begrense støybelastningen på de mest utsatte fasadene. (Se vedlegg nr. 16).

#### Illustrasjonsplan med og uten sporingskurver

- Illustrasjonen viser oppdatert utforming og plassering av bygg BBB1 med balkonger på sørvestre fasade, og nedkjøringsrampe til parkeringskjeller plassert på nordsiden av bygget. (Se vedlegg 17 og 18).

### INNSIGELSER

Det er fremmet innsigelse til planen fra Fylkesmannen i Trøndelag for etablering av boliger i rød støysone utenfor definert avvikssone. Det er gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme innsigelsen. Innsigelsen er nå trukket (se vedlegg nr. 14) og kommunestyret kan gjøre endelig planvedtak.

### Konklusjon

Fylkesmannen i Trøndelag fremmet innsigelse til planen av hensyn til støy. Kommunedirektøren mener at planområdet er godt egnet til boligformål til tross for at det er utsatt for støy fra veg- og flytrafikk. Det ligger i et etablert boligområde med kort avstand til sentrum, og med nødvendige støytiltak kan det tillates oppført boliger.

I etterkant av innsigelsen er det gjort endringer i planforslaget. Bl.a. er den nærmeste bebyggelsen til E14 trukket 6 meter lengre unna vegen, og det skal etableres tett rekkverk langs svalganger og balkonger på de mest utsatte fasadene av bygget. Dette vil gjøre at fasadene får støynivå under skjerpet grenseverdi for rød støysone ( $\leq 62$  dB  $L_{den}$ ). Tiltakene er sikret i plankart og planbestemmelser, og vises av støysonekart.

Kommunedirektøren anbefaler på bakgrunn av dette at det reviderte planforslaget tas til behandling.