



Orkland kommune

Hovedutvalg Forvaltning

Dato: 13.11.2019 12:00

Sted:

Notat:

Felles hovedutvalg kl. 09:30.

Gyldig forfall meldes snarest til Serviceskontoret tlf. 72 48 30 00 eller på e-post til postmottak@orkdal.kommune.no.

Varamedlemmer skal ikke møte uten særskilt innkalling.

Orkanger, 06.11.2019

Rasmus Skålholt
Leder i utvalg

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signaturer.

Saksliste

Orienteringssaker

1/19 - Orientering om enhetene Landbruk og naturforvaltning og Plan, byggesak og geodata 3

2/19 Forslag til reguleringsplan for ST-kvartalet, orientering 4

Politiske saker

1/19 Forskrift for ileggelse av gebyr for byggesaksbehandling m.m., og forskrift for unntak fra tidsfrister i oppmålingssaker 53

Eventuelt

Denne behandlingen '1/19 - Orientering om enhetene Landbruk og naturforvaltning og Plan, byggesak og geodata' har ingen saksframlegg.

Orienteringssak

Forslag til reguleringsplan for ST-kvartalet, orientering

Denne saken gjelder forslag til reguleringsplan for ST-kvartalet, Orkdalsveien 53-57. Plandokumenter er vedlagt.

Hovedutvalg forvaltning behandla forespørsel om planoppstart i sitt møte 14.03.2018.

Kommunestyret behandla forespørselen 04.04.18 og vedtok: «Hovedutvalg Forvaltning er positiv til at det startes opp reguleringsarbeid i kvartalet Orkdalsveien 57, og at framlagte planer legger opp til fortetting i området. Hovedutvalg Forvaltning legger likevel vekt på at ny bebyggelse må innpasses på en god måte til eksisterende bebyggelse, og vurderer derfor at framlagte prosjekt ikke vil bli en god løsning for sentrum grunnet etasjehøyde og arkitektonisk uttrykk.

Hovedutvalg Forvaltning imøteser et revidert prosjekt med en etasjehøyde og uttrykk som er mer forenelig med tilgrensende bebyggelse, det vil si: - Langs Orkdalsveien skal det i hovedsak være saltak med møneretning langs gata - Det kan tillates tre etasjer under gesims - Det kan tillates en loftsetasje som skissert i snitt øst-vest (s.107) - Det skal være næringsareal i 1. etasje langs Orkdalsveien - Det kan tillates bolig i 1. etasje på byggets vestsida og deler av bygget langs J.O. Rømmesmo vei. - Det er ønskelig at bygningskroppen trekkes lengre bort i fra gata - Tradisjonell uttrykksform som ikke bryter med kulturhistorisk verdifull bebyggelse i området.

Det er ønskelig at utbygger: - går i dialog med omliggende eiendommer mot Søster Signes vei for å utarbeide en helhetlig løsning for hele kvartalet. - utarbeider en områdeplan for kvartalet mellom Orkdalsveien, Søster Signes vei, J O Rømmesmos vei og Willmanns vei.

Innsendt planforslag er stort sett i tråd med kommunestyrets vedtak.

Rådmannen vil peke på konsekvensene et vedtak av denne planen kan få for resten av Orkdalsveien nord for Rømme Øvre. Det som tillates av byggehøgder og utnyttingsgrad vil kunne skape presedens for resten av gata.

Her legges det opp til å kunne tillate bygg med gesims og mønehøgde på henholdsvis 12,5 og 16 m. Når tomte er ca 60 m langs gata så blir det bli et svært stort og dominerende bygg. Er det slik Orkdal kommune ønsker å utvikle hovedgata?

Til sammenligning så er maks gesims- og mønehøgde på Rømme Øvre 16 m. Gesimshøgda på Orkanger barneskole er 11,7 m, Orklahallen 8,4. For eiendommene mot Søster Signes vei (som skal detaljreguleres) er det satt maks 3 etasjer.

Fordelen med slik utbygging er at det rommer mange boliger på begrenset areal (høg utnytting). Presset på andre utbyggingsområder blir dermed mindre.

Rådmannen legger opp til slik behandling av planforslaget:

23.oktober Orientering og drøfting i hovedutvalg forvaltning Orkdal

21. november Orientering i hovedutvalg forvaltning Orkland

Desember/januar 1. gangs behandling i hovedutvalg forvaltning

Vedlegg: 2019-08-23 Utomhusplan

sol_skygge Orkalsveien

Plankart_A3

Planbestemmelser1

Planbeskrivelse

Snitt

Perspektiv



PRIMAHUS BOLIG AS:
ST- gården, Orkanger

Primahus AS

Planbeskrivelse av kvartalet Orkdalsveien, Wilmannsvei, Søster Signes vei og J.O. Rømmesmos vei

Oppdragsnr.: 5177006 Dokumentnr.: 00 Versjon: 00 00 Dato: 2019-08-23



Planbeskrivelse



Oppdragsnr.: 5177006 Dokumentnr.: 00 Versjon: 00

Oppdragsgiver: Primahus AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Joar Winther, Edvin Aune
Rådgiver: Norconsult AS, Klæbuveien 127 B, NO-7031 Trondheim
Oppdragsleder: Randi Storeng
Fagansvarlig: Randi Storeng
Andre nøkkelpersoner: Roger Snustad, Jan Birger Husevåg, Guro Ranum

00	2019-08-23	Planbeskrivelse	Randi Storeng	Roger Snustad/ Guro Ranum	
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

1	Bakgrunn	6
1.1	Hensikten med planen	6
1.2	Plankonsulent, forslagsstiller	6
1.3	Tidligere vedtak i saken	6
1.4	Planprogram/Krav om konsekvensvurdering.	6
2	Planstatus og rammebetingelser	7
2.1	Overordnede planer	7
2.2	Gjeldende reguleringsplaner	7
2.3	Kart som viser tilgrensende planer og oversikt over status for tilgrensende planer	8
2.4	Temaplaner	8
2.5	Statlige retningslinjer/rammer/føringer	9
3	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	10
3.1	Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet	10
3.2	Dagens bruk og tilstøtende arealbruk	11
3.3	Stedets karakter; struktur, estetikk/ byform, eksisterende bebyggelse	11
3.4	Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi	12
3.5	Kulturminner og kulturmiljø	12
3.6	Naturverdier	12
3.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	12
3.8	Trafikkforhold; kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, trafiksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud, sykkelveger	13
3.9	Barns interesser	13
3.10	Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning	13
3.11	Universell tilgjengelighet	13
3.12	Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, fjernvarme	13
3.13	Grunnforhold; stabilitetsforhold og forurensing i grunnen	15
3.14	Støyforhold	16
3.15	Luftforurensning	16
3.16	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	16
4	Beskrivelse av planforslaget	17

4.1	Planlagt arealbruk, reguleringsformål	17
4.2	Bebyggelsens plassering og utforming	17
4.3	Bebyggelsens høyde	19
4.4	Grad av utnyttning	19
4.5	Størrelse på næringsareal	19
4.6	Antall boliger, leilighetsfordeling	19
4.7	Parkering	19
4.8	Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme med mer)	20
4.9	Trafikkløsninger, kjøreadkomst, fortau og sykkelfelt	20
4.10	Miljøtiltak	21
4.11	Universell utforming	21
4.12	Uteoppholdsareal; privat og felles uteoppholdsareal,	21
4.13	Plan for vann- og avløp/ håndtering av overvann.	22
4.14	Fjernvarme	23
4.15	Avfall	23
5	Virkninger av planforslaget	24
5.1	Overordnet plan	24
5.2	Arkitektonisk uttrykk	24
5.3	Landskap	25
5.4	Sol-/skygge	25
5.5	Stedets karakter	25
5.6	Kulturminner og kulturmiljø	26
5.7	Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap. II); naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner	26
5.8	Rekreasjonsinteresser/ folkehelse	26
5.9	Uteområder	26
5.10	Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning	26
5.11	Parkering	27
5.12	Barns interesser, RPR for barn og planlegging	27
5.13	Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet	27
5.14	Universell utforming	27
5.15	Energibehov	27

5.16	ROS – rasfare, flomfare, vind, støy, luftforurensing, forurensning i grunnen	28
5.17	Teknisk infrastruktur, vann og avløp	29
5.18	Støy	30
5.19	Grunnforhold og forurensing i grunnen	31
5.20	Støy	31
5.21	Konsekvenser for klima og det ytre miljø	32
5.22	Oppsummering	32
6	Planprosess og inntømme innspill	33
6.1	Planprosess	33
6.2	Sammendrag av merknader med kommentarer	33

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Norconsult AS har på vegne av forslagsstiller Primahus Bolig AS fått i oppdrag å utarbeide områdereguleringsplan for kvartalet Orkdalsveien, Wilmannsveien, Søster Signes vei og J.O Rømmesmos vei.

Det er først og fremst gbnr. 5/11 og 6/33 som skal bygges ut med næringsvirksomhet i første etasje mot Orkdalsveien og resten boliger. Resten av kvartalet skal reguleres til boliger, kombinert formål med bolig/forretning/ kontor og tilhørende anlegg med krav om detaljregulering som er satt i bestemmelsene til områdeplanen.

1.2 Plankonsulent, forslagsstiller

Tiltakshaver: Primahus Bolig AS, Kjøpmannsgata 26, 7500 Stjørdal

Forslagsstiller: Norconsult AS, avd. Plan og arkitektur, Klæbuveien 127 B, 7031 Trondheim

1.3 Tidligere vedtak i saken

Planspørsmålet var oppe til behandling i Hovedutvalg forvaltning, sak 16/ 18, den 14.3.2018 og i Kommunestyret, sak 9/18, den 4.4.2018. Hovedutvalg forvaltning var positive til at det ble startet opp reguleringsarbeid i kvartalet Orkdalsveien 57, og fremlagte planer om fortetting. De la samtidig vekt på at ny bebyggelse «*må innpasses på en god måte til eksisterende bebyggelse. Hovedutvalg Forvaltning imøteser et revidert prosjekt med en etasjehøyde og uttrykk som er mer forenelig med tilgrensende bebyggelse, det vil si:*

- *Bebyggelse i to-tre etasjer nærmest gata, muligheter for høyere bebyggelse i bakkant*
- *Tradisjonell uttrykksform som ikke bryter med kulturhistorisk verdifull bebyggelse i området».*

Det var også ønskelig at utbygger erverver tilleggsareal for å oppnå en løsning som tar tilstrekkelig hensyn til omkringliggende bebyggelse, gateløp, uteareal, parkering mv. og at utbygger utarbeider en *områdeplan* for kvartalet mellom Orkdalsveien, Søster Signes vei, J O. Rømmesmos vei og Willmannsvei.

1.4 Planprogram/Krav om konsekvensvurdering.

Det er vurdert at planspørsmålet ikke kommer inn under reglene for planprogram og konsekvensutredning. Begrunnelsen for dette er at er at planinitiativet er i samsvar med kommuneplanens arealdel for Orkdal. Eneste avvik er at foreslått uterom er på tak over parkering og ligger i 2.etg. *Intensjonen med å legge uterom på tak over parkering kan erstattes fordi en slik løsning bidrar til å høy utnytting innenfor arealer som er avsatt til sentrumsformål.*

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer

Orkdal kommunes arealdel 2014-2026, vedtatt 29.10.2014 viser at området er regulert til sentrumsformål. I denne arealkategorien inngår både forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, boliger herunder også nødvendige grønne (ute)-areal til bebyggelsen. Det er i tillegg regulert inn to parkeringsplasser innenfor kvartalet.

I kommuneplanen står det at sentrumsområdene skal fortettes og utvikles. Retningslinjene sier at ny bebyggelse skal tilpasses strøkets karakter med hensyn til plassering i forhold til veg, gate, plass og i forhold til bygningsvolum, proporsjoner, høyde, takform, materialbruk og lignende. Der eksisterende bebyggelse danner byggelinje mot veg eller gate, bør også ny bebyggelse legges i denne byggelinja.



Bilde1: Oversiktsbilde over hvor planområdet ligger.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Omsøkt areal er i dag regulert til forretning gjennom reguleringsplan Orkanger, vestre del, vedtatt 4.6.1985. Tillatt etasjehøyder er satt til 2-3 etg.



Bilde: 2 Utsnitt av gjeldene reguleringsplan for området. Parkeringsplassen i vest er kommunal.

2.3 Kart som viser tilgrensende planer og oversikt over status for tilgrensende planer

2.4 Temaplaner

Byggeskikksveilederen

Denne veilederen åpner for at Orkdalsveien kan fortettes. Veilederen ble utarbeidet i forbindelse med Orkdal 2040 (Selberg Arkitekter 2010) og vektlegger byggelinja mot gata, bebyggelse i to-tre etasjer med saltak og møne parallelt med gata. Mellomrom i eksisterende bebyggelse bør fylles igjen. Målet med dette er en kontinuerlig rekke bygg med forretning i 1.etasje og boliger over.

Rapporten «Orkanger sentrum – kartlegging kulturhistorisk verdi og byutviklingspotensiale» ble utarbeidet på bakgrunn av en manglende overordnet plan for sentrum, samt konkrete forespørsler om utbygging på

enkelteiendommer i sentrum. Planområdet inngår i sone B i rapporten som omfatter den eldste bebyggelsen i området med Jensengården, biblioteket og orkdalsveien 65 og 67 og som strekker seg fra krysset Orkdalsveien – Trondheimsveien i nord (inkludert Hov gård) og ned til og med Orkdalsveien 67. Internt skiller rapporten mellom områder med kulturhistorisk verdi og områder for utvikling og nybygging. Planområdet inkludert parkering utgjør her eget område for utvikling, område 7 i rapporten.

I rapporten står det videre om område 7: Omfatter parkeringsareal og teglsteinsbygning som huser «Sør-Trøndern». I dette området er det stort potensiale for utvikling på sikt med eventuell ny bebyggelse samt en utnyttelse av kvartalene bakover fra gata mot vest. Ny bebyggelse bør harmonere med den eldre og kulturhistorisk viktige bebyggelsen.

Hovednett for sykkel, Orkdal – Systemanalyse (SVV 2011)

I det kommunale prosjektet Orkdal 2040 og kommunedelplan for Orkanger – Fannrem – Gjølme legges det vekt på bærekraftige transportløsninger. I tillegg til at Orkdal vil følge opp nasjonale målsettinger om sykkel vil kommunen også legge til rette for gående i småbyen. Resultatene fra analysen var at det ble anbefalt å skille gående og syklistene noe som bl.a. innebærer sykkelfelt eller sykkelveg med fortau som aktuelle for strekningen i Orkdalsveien.

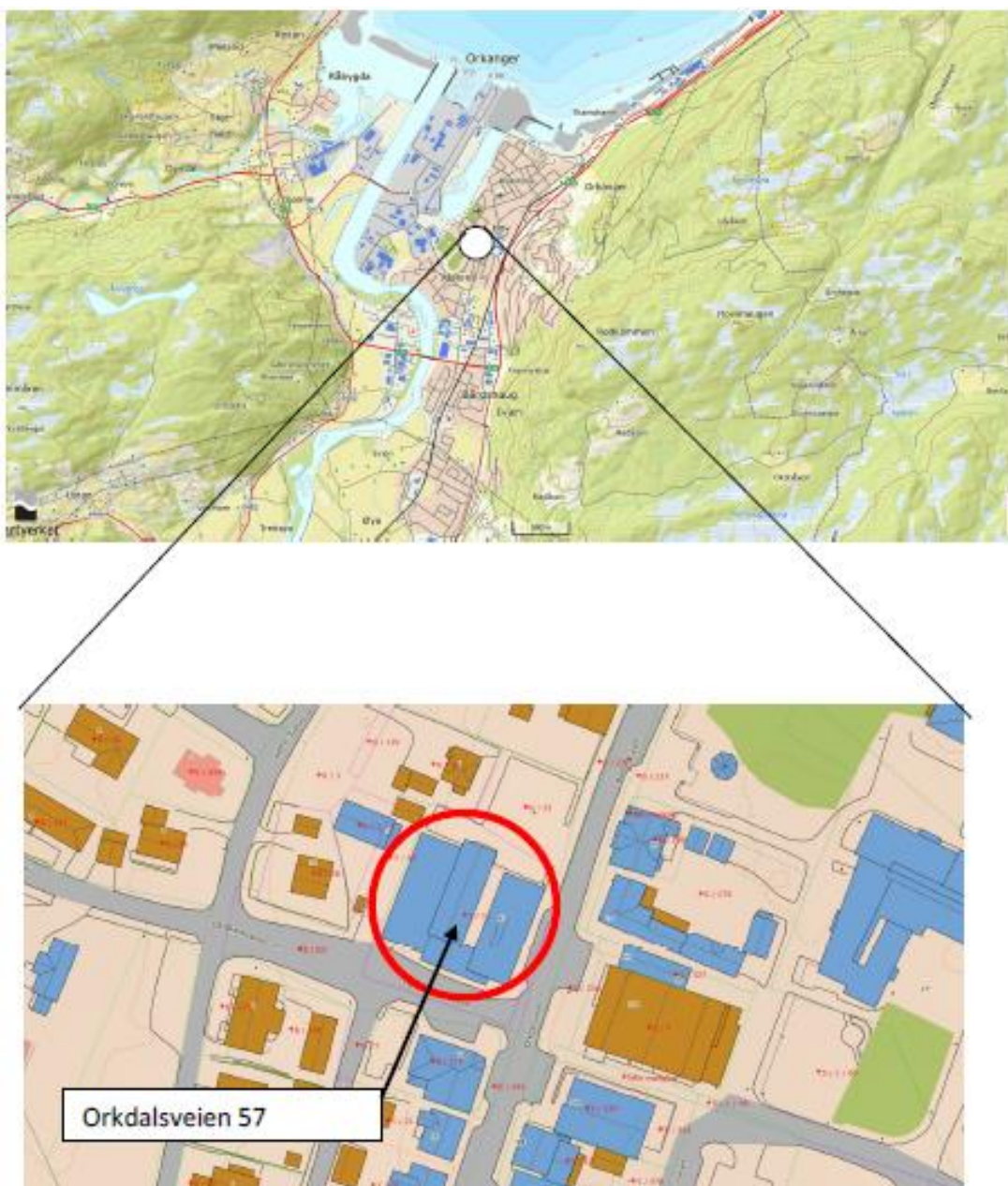
2.5 Statlige retningslinjer/rammer/føringer

- **Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (T-1497).** Disse peker på mål, oppgaver og interesser som regjeringen mener det er viktig at fylkeskommunen og kommunene legger vekt på i sin planlegging etter plan- og bygningsloven. Her står det bl.a. at innholdet i planleggingen må tilpasse seg effekten av klimaendringer som allerede skjer. I utbyggingsområder bør muligheten for bruk av spillvarme, jordvarme og sjøvarme utnyttes. I tillegg nevnes stigende havnivå og stormflo aktivitet.
- **Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge** sine interesser i planlegging skal sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.
- **Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (T 1513)** legger opp til at planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet bør samordnes slik at det blir lagt til rette for mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at en kan avgrense transportbehovet. Videre er fortetting og effektiv arealbruk i byer og tettsteder et overordna grep i forhold til jordvern, men også i forhold til samferdsel, biologisk mangfold og klima. Fortetting og effektiv arealbruk nært kollektivknutepunkt er sentralt i retningslinjen.
- **Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)** og **Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (T-1520)** gir føringer for en langsiktig arealdisponering som forebygger støy- og støvproblemer.
- **Stedsutvikling.** God stedsutvikling er viktig for trivsel og trygghet, bosetting, næringsutvikling og ivaretagelse av miljøhensyn

3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet er kvartalet Orkdalsveien, J.O Rømmesmos vei i sør, Søster Signes vei i vest og Wilmannsvei i nord.



Bilde: 3: Oversiktsbilder over hvor planområdet ligger i Orkdal kommune.

3.2 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Det finnes i dag flere eiendommer innenfor kvartalet som reguleres i områdeplanen. Eiendommen Orkdalsveien 57, gbnr. 5/11, som detaljplanlegges i omsøkt plan, er i dag et næringsbygg i to etasjer, oppført på 1970-tallet i betong/tegl med flatt tak, se bilde 4. Her holder avisa Sør-Trøndelag til i dag. På naboeiendommen i nord, gnr./bnr. 6/33 ligger det i dag en parkeringsplass. Både gbnr. 5/11 og 6/33 inkluderes i detaljplanene for området.



Bilde: 4 Gatebilde fra Orkdalsveien i retning nordover. Kilde: Google.maps

Nord for eksisterende parkeringsplass ligger det gamle apoteket i Orkdalsveien 53, som er et stor eldre trehus. På hjørnetomta Orkdalsveien/ Wilmannsvei ligger det i dag en parkeringsplass. Videre langs Søster Signes vei ligger det 3 eneboliger. I tillegg har kommunen anlagt en kommunal parkeringsplass med åtte plasser som er tiltenkt parkering for de som skal til idrettsparken. I J.O Rømmesmos vei ligger det bl.a. en trafo og et forsamlingshus/ øvingslokale for Orkanger Janitsjar. Det har kommet frem at deres lokale imidlertid er for liten for øving, slik at det i dag ikke er i bruk.

3.3 Stedets karakter; struktur, estetikk/ byform, eksisterende bebyggelse

Orkdalsveien er hovedgata på Orkanger. Gata er en typisk forretningsgate med relativt stort innslag av eldre trehusbebyggelse. En del av sentrum er revet de siste 10 årene og erstattet av ny sentrumsbebyggelse med kombinert nærings- og boligformål. Både gammel og ny sentrumsbebyggelse har stort sett saltak med møneretning både på langs og på tvers av gata.

I området rundt Orkdalsveien 57 er det flere bygg som i form og materialbruk avviker fra den gamle trehusbebyggelsen og som til dels er plassert tilfeldig i forhold til gamle byggelinjer og bebyggelsesstruktur. Gaterommene er derfor til dels utflytende uten klare avgrensinger.

Både J.O Rømmesmos vei, Søster Signes vei og Wilmannsvei er boligarter med hus fra 70- og 80-tallet. Boligene har relativt store hager. Møneretning varierer noe fra tomt til tomt.



Bilde: 5 Langs Orkdalsveien og nordover. Kilde: Byggeskikkens veileder for Orkdal.

3.4 Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Planområdet er relativt flatt og utgjør bunnen av en elvedal. Elva Orkla renner ut i fjorden mot nord. Planområdet ligger i et sentrumsområde som ikke kan karakteriseres å ha vesentlig estetisk eller kulturell verdi.

Solforholdene er gode i sommerhalvåret, men med innslag av slagskygge og noe tåke i vinterhalvåret. Området heller svakt fra øst mot vest med ca. 3 meters høydeforskjell fra Orkdalsveien til Søster Signes vei.

3.5 Kulturminner og kulturmiljø

Ved søk i tilgjengelige databaser (Askeladden.ra) foreligger det ingen registreringer for Orkdalsveien 57. Det er en del SEFRAK registrerte bygg i området, bl.a. korpshuset på vestsiden.

3.6 Naturverdier

Området er i dag i bruk som næringsareal og boligareal og en utsjekk i Miljødirektoratets Naturbase viser at det ikke finnes verdifulle arter eller naturtyper innenfor planområdet.

3.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet har ingen rekreasjonsverdi i dag.

3.8 Trafikkforhold; kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, trafikksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud, sykkelveger

Kjøreadkomst til området er fra Orkdalsveien og O.J. Rømmesmoes vei. Orkdalsveien er en kollektivgate som bl.a. trafikkeres av regionbusser med forbindelse til Orkangerveien (E39). Felles for alle gater er at de er utformet som bygater med egne løsninger for de myke trafikanter. Det er langsgående parkering i Orkdalsveien i dag.

Orkdalsveien er registrert med et trafikkvolum på ca. 4500 ÅDT. Gata er opparbeidet med god teknisk standard, med bl.a. fortau for myke trafikanter. Det er verken sykkelveger eller sykkelfelt i området i dag. Orkdal kommune har en kommunal parkeringsplass med innkjøring fra Søster Signes vei. Her er det i dag plass til 8 biler. Plassene er opparbeidet til bruk for de som skal til Idrettsparken.

J.O Rømmesmos vei, Søster Sogens vei og Wilmanns vei har lav ÅDT og mest kjøring til og fra eiendommer som ligger der.

Det går regionbusser i Orkdalsveien og holdeplassen ligger like ved planområdet.

3.9 Barns interesser

Planområdet er i dag ikke i bruk av barn og unge. Barn benytter Søster Signes vei når de går fra Orkanger Barneskole som ligger nordøst for planområdet og når det skal til Idrettsparken som ligger vest for planområdet.

3.10 Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning

Orkanger barneskole og Orkanger ungdomsskole ligger 200 meter nordvest for planområdet. Hver av skolene har i overkant av 300 elever. Nærmeste videregående skole er Orkdal videregående skole som ligger på Follo. Skolen har rundt 500 elever. Alle skolene ligger innenfor gåavstand. I henhold til skolebruksplanen for 2018-21 er det rom for å møte noe vekst på skolene i Orkanger. Kommunens prognoser viser at det er tilstrekkelig kapasitet på Orkanger barneskole i dag. På ungdomsskolen vil de nå en smertegrense fra 2-3 år fremover i tid. Deretter stabiliserer elevtallet seg og går ned.

Det ligger også barnehager innenfor gangavstand. Det er ikke innhentet data omkring restkapasitet på disse.

Ellers ligger Orkdalsveien 57 sentralt til i sentrum med ulike sentrumsfunksjoner nært seg. Dette er bl.a. dagligvare, restaurant, optiker, blomsterbutikk, bibliotek, bank, kafe osv. I tillegg ligger området nært idrettsparken i vest.

3.11 Universell tilgjengelighet

Området er flatt, men ikke spesielt tilrettelagt for universell utforming i eksisterende bygninger som finnes på området.

3.12 Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, fjernvarme

Vann

Det ligger i dag kommunale vannledninger rundt kvartalet. I tillegg er det to brannhydranter i nærområdet. Kommunale spillvannsledninger og overvannsledninger ligger i alle fire gatene rundt kvartalet i dag.

Planbeskrivelse

Oppdragsnr.: 5177006 Dokumentnr.: 00 Versjon: 00

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Dette ligger sør for planområdet og har kort vei for tilknytning. Det er i dag tilstrekkelig med kapasitet på fjernvarmen for tilknytning.



Bilde: 6. Rød strek på bildet viser hvor fjernvarmerørene ligger i forhold til prosjektet. Kilde: Orkland energi



Bilde: 7: Bildet viser utklipp fra kommunens kartdatabaser for hvor overordnet vann- og avløpsledninger ligger. Grønn strek: Spillvannsledninger. Blå strek: vannledning. Kilde: Orkdal kommune.

3.13 Grunnforhold; stabilitetsforhold og forurensing i grunnen

Kvartærgeologisk kart angir elveavsetning inne på planområdet, mens det ca. 200 meter mot øst er angitt tykk havavsetning.

Det er utført grunnundersøkelser for Orkdalsveien 57 og parkeringsplass på gbnr. 6/33. Grunnundersøkelser viser at løsmassene på området består av et topplag av oppfylte masser og grus ned til ca. 4-6 meter under terreng, og derunder siltig leire og leirig silt til stor dybde. Laboratorieforsøk viser udrenert skjærfasthet varierende mellom ca. 38-67 kPa. Det er registrert sprøbruddsmateriale i prøve fra dybde 25,2 til 26 meter under terreng.

Utførte undersøkelser viser stor løsmassemekthet. Det er utført sonderinger mellom 19,8-39,8 meter under terreng uten at berg er påtruffet.

Miljøteknisk undersøkelse for Orkdalsveien 57 viser forurensede masser i tilstandsklasse 2 i topplaget i tre av seks prøvepunkt. Parametere det er overskredet normverdier for en benzo(a)pyren, PAH og krom.

3.14 Støyforhold

For bebyggelsen som ligger langs Orkdalsveien ligger deler av bebyggelsen innenfor gul støysone ($L_{den} > 55\text{dB}$). Øvrige deler av planområdet har støynivå under L_{den} 55 dB.



Bilde: 8 Utklipp fra støysonekart for kvartalet ut mot Orkdalsveien 4 meter over terreng med planlagt bebyggelse. Kilde: Brekke og Strand Akustikk AS.

Planområdet ligger også utenfor områdene som er berørt av støy fra den nye havna i Orkanger på Grønøra.

3.15 Luftforurensning

Området har ikke spesielle utfordringer hva angår luftforurensning.

3.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Følgende uønskede hendelser fremsto i fareidentifikasjonen som relevante, og det gjøres en sårbarhetsvurdering av disse:

- Ustabil grunn
- Ekstremnedbør (overvann)
- Brann/eksplosjon industrianlegg
- Transport farlig gods
- Trafikkforhold (skolevei)

Se for øvrig egen ROS- faregradsvurdering og analyse.

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Formålet med områdeplanen er å vise fremtidig utbygging av kvartalet Orkdalsveien, J.O Rømmesmos vei, Søster Signes vei og Wilmannsvei. Det er først og fremst utbygging av hjørnetomta Orkdalsveien/ J.O Rømmesmos vei med gbnr. 5/11 og eksisterende parkeringsplass på 6/33 som er beskrevet i detalj i denne planbeskrivelsen, men den beskriver også grove rammer for resten av kvartalet.

Formålet med gbnr. 5/11 er å rive eksisterende bygg på eiendommen for å kunne oppføre et nytt bygg med høyere utnyttelse på både gbnr. 5/11 og 6/33. Det legges til rette for næring i 1. etasje, og boliger i øvrige etasjer fra 2-4 etasje. I tillegg planlegges det parkeringskjeller og uterom for beboerne.

For øvrige deler av kvartalet planlegges det tre leilighetsbygg med tilhørende anlegg som leke- og uteareal og parkeringsanlegg ut mot Søster Signes vei. Langs Wilmanns og i resten av Orkdalsveien planlegges det et leilighetsbygg med næring i første etasje og totalt fire etasjer med skrå fjerde etasje. Boligbebyggelsen langs Søster Signes vei planlegges i tre etasjer.

Områdeplanen innehar en bestemmelse om at det må utarbeides detaljreguleringsplan for feltene B1, B2, B3, B4 og B/K/B 2 og 3 før det kan bygges ut. Det er likevel gitt noen ytre rammer for omfanget og formålet til ny bebyggelse.

4.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Utformingen av den nye ST-gården bygger på vedtak gjort i Hovedutvalg Forvaltning den 14.3.2018 og kommunestyrets vedtak av 04.04.18 der det heter at *«de imøteser et revidert prosjekt med en etasjehøyde og uttrykk som er mer forenelig med tilgrensede bebyggelse, det vil si bebyggelse i 2-3 etasjer nærmest gate, med muligheter for høyere bebyggelse i bakkant. Tradisjonell uttrykksform som ikke bryter med kulturhistorisk verdifull bebyggelse i området»*.

Bygget skal legges i eksisterende byggelinjer mot Orkdalsveien og Rømmesmos vei. I 1. etasje mot Orkdalsveien skal ytterveggen trekkes 2,5 m fra gata for å øke kapasiteten på fortauet uten at nåværende byggelinje forrykkes.

Planbeskrivelse

Oppdragsnr.: 5177006 Dokumentnr.: 00 Versjon: 00



Fasade mot J. O. Rømmesmos vei



Bilde: 9 Fasadetegninger av ST-gården. Kilde: Norconsult.

Bygget planlegges med saltak langs Orkdalsvegen med 3 fulle etasjer under gesims; 1.etg til næring mot Orkdalsveien, mens 2. og 3. planlegges benyttet til bolig. Dette vil videreføre hovedformen i den gamle bebyggelsen. Under skråtaket planlegges det en 4. etasje som har full høyde mot vest og takvindu i skråtaket mot gata. For å redusere antall trapper og heiser er det foreslått svalgangshus. Fasaden langs Orkdalsvegen vil dermed få svalgang på gatesida. Dette er nedfelt i bestemmelsene. Svalgangen skal deles opp i mindre felter for å gi inntrykk av balkonger, og som hindrer et monotont uttrykk.

Boligene får adkomst via svalganger fra felles hovedinngang mot J.O. Rømmesmos vei. Boenhetene langs Orkdalsveien får private balkonger på stille side i vest mens boenhetene langs Rømmesmos vei får balkonger mot gata i sør.

Under bygget skal det anlegges parkeringskjeller og boder. Felles uteoppholdsareal løftes en etasje og legges slik at det blir utgang fra 1.etg. Fellesarealet vil dermed få bedre solforhold og utsikt og blir etablert nærmere boenhetene, noe som legger grunnlaget for økt bruk. Innkjøring til bakgård og p-kjeller etableres fra Rømmesmos vei hvor det er tilstrekkelig avstand mellom bebyggelse og kjøreveg til å sikre god trafiksikkerhet. Denne adkomsten legges i nåværende avkjørsel til Korpshuset og foreslås også benyttet som adkomst til ny bebyggelse vest for ST- gården.

For den øvrige bebyggelsen innenfor områdeplanen videreføres byggelinjen fra J.O Rømmesmos vei, Søster Signes vei og Wilmannsvei. Bebyggelsen viderefører høydene i gjeldene plan hvor det tillates 3 etasjer. Det er gitt bestemmelser om saltak og at bebyggelsen skal bekles med tre bekledning.

Bebyggelsen ut mot Orkdalsveien B/K/B 2 og 3 tillates oppført med 4 etasjer hvor fjerde etasje er under skråtak. Maks gesims er det samme som hos B/K/B 1, 12,5 og maks mønehøyde 16 meter målt fra fortau i Orkdalsveien.

4.3 Bebyggelsens høyde

Planlagt bygg planlegges i fire etasjer over bakken pluss en kjelleretasje. Den fjerde etasjen planlegges under skråtak. Maks gesimshøyde mot Orkdalsveien målt fra fortau i Orkdalsveien er satt til 12,5 meter. Maks mønehøyde er satt til 16 meter.

For den øvrige bebyggelsen langs Søster Signes vei tillates tre etasjer. Nærmere detaljer utformes i detaljreguleringsplan.

4.4 Grad av utnytting

1700 m² BYA dvs. 85% basert på 2025 m² tomt.

Felles uteoppholdsareal 720 m² fordelt på 260 m² på bakken og 460 m² på dekke over parkering. Private balkonger 360 m² basert på en snittstørrelse på 12 m² og antatt antall 30 stk. Antall leiligheter kan derimot bli noe større, og er i bestemmelsene satt til maks 35 for å kunne ha noe større fleksibilitet i prosjektet.

4.5 Størrelse på næringsareal

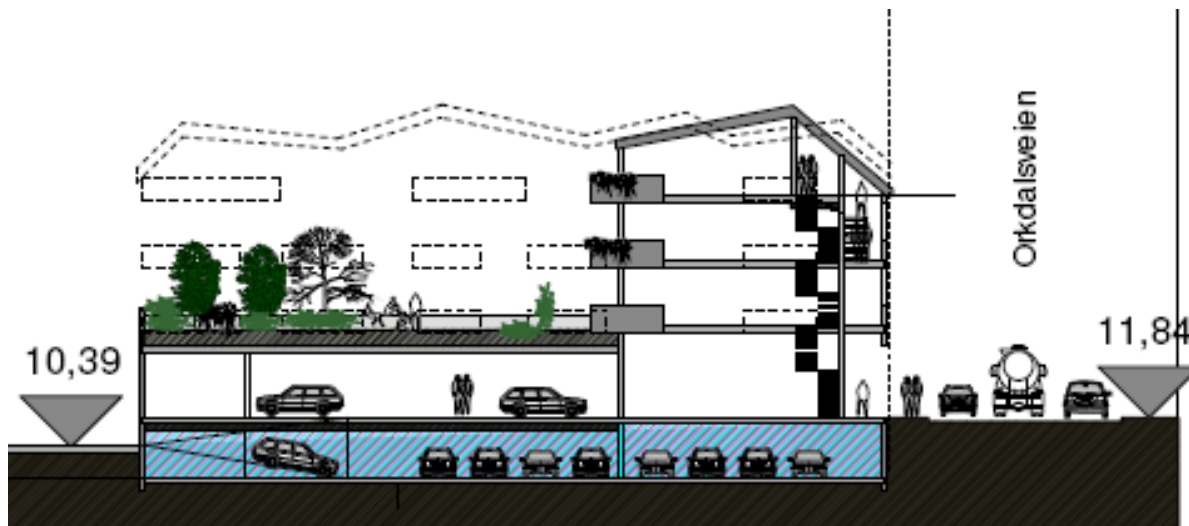
Det er gitt i bestemmelsene at næringsarealet i 1.etg mot Orkdalsveien ikke skal tillates større enn 700 m².

4.6 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det er avsatt 2 650 m² BRA til boligformål innenfor B/F/K 1. Dette er fordelt på ca. 30 boenheter. Fordelingen av leiligheten vil variere fra 45m² til 125m². Alle vil få tilgang til heis.

4.7 Parkering

Det er avsatt tre bestemmelsesområder for parkering, # 1,2 og 3. Inndelingen er gjort ut ifra det man vurderer som naturlige byggetrinn og utbyggingsrekkefølge på hva som bør etableres samtidig. Innkjøring til parkeringskjeller skjer fra J.O Rømmesmos vei. Det er tatt inn siktlinjer i plankartet for å ivareta en trafiksikker utkjøring over fortau i J.O Rømmesmos vei. Parkering skjer i to nivå i parkeringskjeller.



Bilde: 10 Snitt tegning sett som viser parkeringskjeller sett fra sør mot nord for felt B/F/K 1. Kilde: Norconsult.

Med bakgrunn i at prosjektet ligger i sentrum av Orkanger med umiddelbar nærhet til sentrumsfunksjoner og offentlige tjenester og kollektivtransport, ønsker man å gå ned på kravet i kommuneplanens arealdel hva angår krav til antall parkeringsplasser.

Følgende tabell er tatt inn i bestemmelsene:

Kategori	Min	Maks
Bolig	0,8	1,1
Kontor/ forretning (grunnlag per 100m ²)	1	1,5

Det skal avsettes min 2 sykkelparkingsplasser per leilighet i parkeringskjeller.

4.8 Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme med mer)

Prosjektet skal tilknytte seg fjernvarmeanlegget. Det er tilstrekkelig med kapasitet til felt B/F/K 1 at det kan tilknytte seg dette. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser om at de andre feltene også kan tilknytte seg dette, alternativt bruk av fornybare energikilder til oppvarming annen energieffektiv løsning.

Renovasjon

Prosjektet skal benytte seg av nedgravde containere for søppelhåndtering med fire ulike fraksjoner. Disse plasseres på sørsiden av bygget, langs J.O Rømmesmøse vei.

4.9 Trafikkløsninger, kjøreadkomst, fortau og sykkelfelt

Hele kvartalet har lett adkomst via Orkdalsveien, både sørfra og nordfra. Det er ikke gjort noe med tilkomsten, men eksisterende situasjon benyttes. For feltet B/F/K 1 benyttes J.O Rømmesmøse vei med siktlinjer for utkjøring fra parkeringskjeller.

Det er regulert inn fortausbredder på 2,5 meter både i J.O Orkdalsveien, Rømmesmos vei, Søster Signes vei og Wilmannsvei. Dette tilfredsstillende normkrav.

Det er ikke plass til å etablere sykkelveg med fortau langs Orkdalsvegen (2,5m + 3,0m). Selv ikke ved fjerning av langsgående parkering er det plass til dette. Alternativet er ett ensrettet sykkelfelt med bredde på 1,5 meter. Da må i den langsgående parkeringen i Orkdalsveien fjernes. Dette er uansett ikke en anbefalt løsning. Når det etableres sykkelfelt bør det etableres to sykkelfelt, dvs. ett felt i hver retning. Etableres det bare ett ensrettet sykkelfelt får en ofte mye sykling i «feil» retning og et ensrettet sykkelfelt har ikke bredde til at to syklister skal kunne passere hverandre.

Det er avsatt fire parkeringsplasser langs J.O Rømmesmos vei. De to plassene nærmest Orkdalsveien avsettes til handicap plasser.

Dagens kommunale parkeringsplass i Søster Signes vei med plass til åtte biler er regulert inn vest for B2.

4.10 Miljøtiltak

Det er utarbeidet en tiltaksplan i forbindelse med at det er funnet forurensinger i grunnen som det skal ryddes opp i. Dette er tatt inn i bestemmelsene. Se for øvrig miljøteknisk rapport som er utarbeidet.

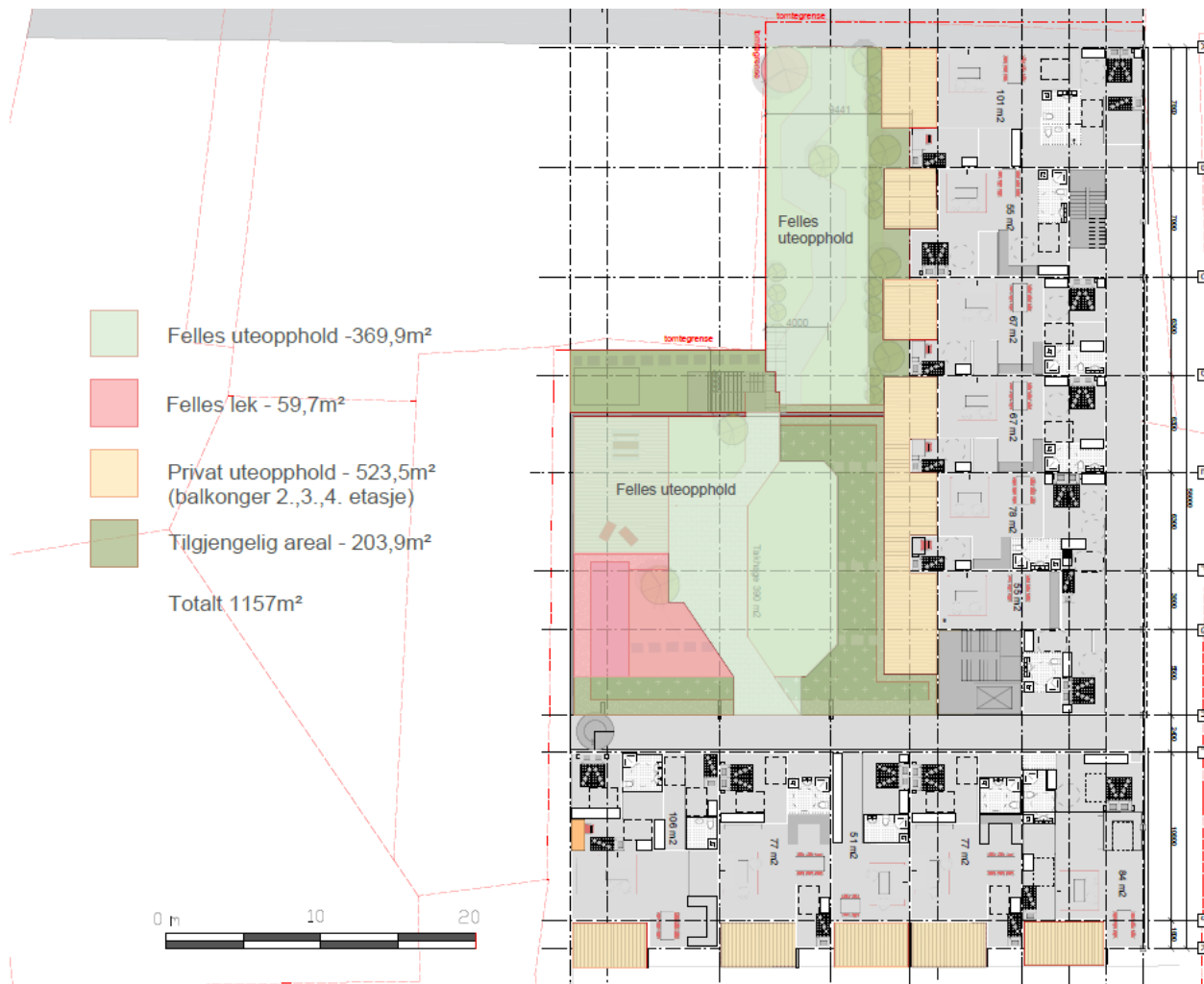
4.11 Universell utforming

Bebyggelsen som skal oppføres er i skisser vist som et svalgangshus som legger godt til rette for universell utforming. Alle leilighetene vil få tilgang til heis. Det samme vil uteområdet som vil få tilgang fra 1.etg.

4.12 Uteoppholdsareal; privat og felles uteoppholdsareal,

Det er utarbeidet en utomhusplan som legger til rette for totalt ca. 370m² felles uteoppholdsareal. I tillegg kommer det privat uteoppholdsareal på ca. 524 m². Det skal legges til rette for at uterommene blir en sosial møteplass for alle aldersgrupper og skal utformes slik at det kan brukes til alle årstider.

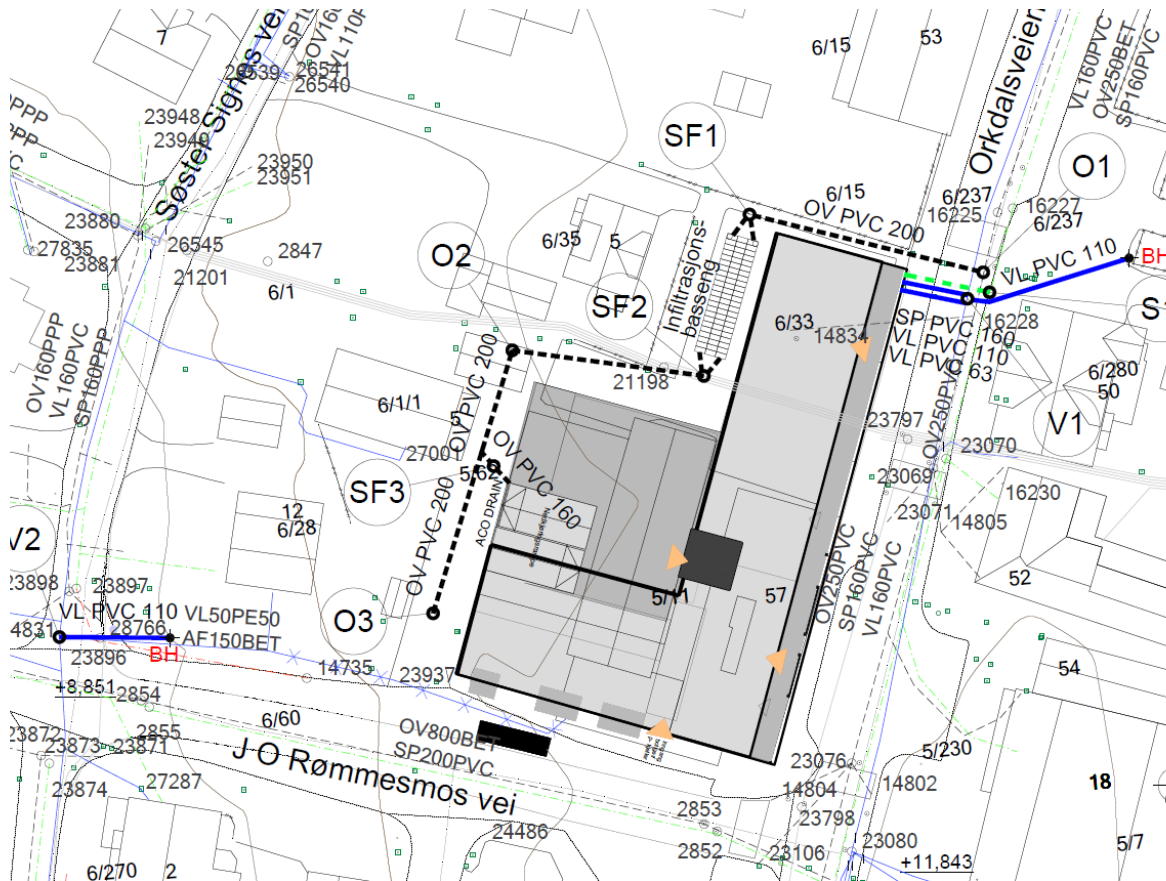
Felles lekeareal er på ca. 60m² og er lagt på taket av parkeringskjelleren. Det er lagt i sørvestlig hjørne av feltet, godt skjernet og med god oversikt. Arealet er også tilgjengelig for beboerne også opp på takhagen.



Bilde: 11 Utomhusplan for felt B/F/K 1 med arealregnskap. Kilde: TAG Arkitekter.

4.13 Plan for vann- og avløp/ håndtering av overvann.

Det er utarbeidet en egen VA plan i forbindelse for felt B/F/K 1. Det nye bygget skal bygges ut for sprinkleranlegg. Det er også tatt høyde for overvannshåndteringen ved at det legges opp til infiltrasjon til grunnen. Dette er et krav fra Orkdal kommune. Det er kun overløp fra infiltrasjonsbasseng som tillates ført inn på kommunalt ledningsnett.



Bilde: 12 Oversikt over nytt VA-anlegg. Kilde: Norconsult.

4.14 Fjernvarme

Det er kapasitet på fjernvarmeanlegget og prosjektet skal tilknyttes dette.

4.15 Avfall

Det planlegges løsninger for nedgravde avfallsbeholdere. Disse skal plasseres under bakken på sørsiden av bygget, langs fortauet i J.O Rømmesmos vei. Arealet er regulert til renovasjonsanlegg.

5 Virkninger av planforslaget

5.1 Overordnet plan

Planen er i tråd med kommuneplanens arealdel hvor området er avsatt til sentrumsformål hvor bl.a. kontor/forretning og boliger inngår. I tillegg representerer planforslaget en fortetting og utvikling av området, i tråd med bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Kravet om detaljregulering er fulgt opp med en områderegulering etter krav fra kommunen. I tillegg er det gjort tilpasninger til strøkets karakter med hensyn til plassering i forhold til veg, gate, høyde, takform og materialbruk.

Det er i tillegg gjort tilpasninger ut ifra vedtak gjort i hovedutvalg forvaltning den 14.3.2018. Dette ved at gateløpet forsterkes og de gamle byggelinjene langs Orkdalsveien opprettholdes. Bygget skal også få trebekledning og det skal benyttes saltak slik at bygget tilpasses nabobebyggelsen.

Planen utfordrer kommuneplanen ved at utearealet er lagt over terrengnivå slik at det blir mer solrikt. Dette har kommunen gitt aksept for gjennom prosessen.

5.2 Arkitektonisk uttrykk

Bebyggelsen er tettstedets viktigste historiske referanser. Hovedutvalgets vedtak sier at uttrykket skal være tradisjonelt og det henvises i utredningen til et spesielt hus i sentrum som forbilde. ST- bygget er imidlertid vesentlig større enn de små nabobyggene og vil derfor vanskelig kunne få en slik tradisjonell uttrykksform. I tillegg åpner vedtaket for mer enn 3 etasjer i bakkant. Dette krever nødvendigvis en annen takform enn saltak. Dette kan for eksempel være et saltak med skjevt møne eller at den bakre delen stikker opp over et skråtak som en egen bygningsdel. Uansett løsning fører denne oppbyggingen bakover etter vårt skjønn til en uttrykksform som ikke harmonerer med nabobebyggelsen.

Den kulturhistorisk verdifulle nabobebyggelsen kan betraktes som middels store trønderlån med trønderlånas karakteristiske trekk vedrørende etasjetall, bygningskropp og takform. Når et slikt bygg gis en langt større grunnflate endres byggets karakter vesentlig og resulterer i en stor forvokst bygningskropp som neppe vil oppfattes som god tilpassing til utgangspunktet. En slik øking av grunnflate og høyde vil derfor resultere i en bebyggelse som bryter markant med den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen i området. Det er derfor etter vårt skjønn svært vanskelig å tilfredsstille vedtaket slik det er utformet. Høyere bebyggelse i bakkant på et bygg med så stor grunnflate som i dette tilfelle vil nødvendigvis bryte vesentlig med den gamle bebyggelsen i sentrum.

For å kunne bygge videre på viktige stedlige kvaliteter må den nye bebyggelsen tilpasses typiske trekk ved eksisterende bebyggelse, i dette tilfelle husene langs Orkdalsvegen. Dette gjelder f.eks. takform, materialbruk og målestokk. Foreslått bebyggelse mener vi er i tråd med dette.

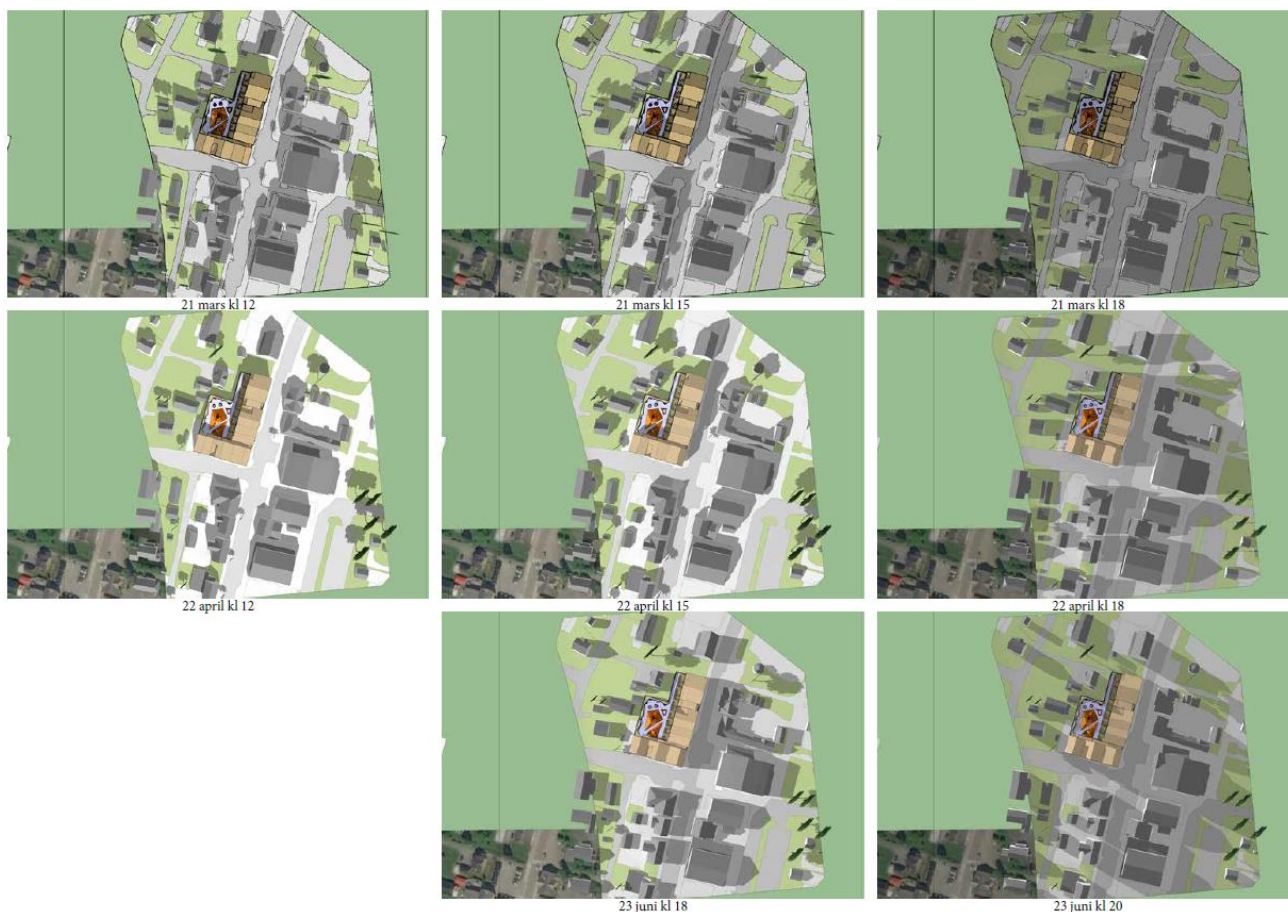
Etasjetallet er satt til 4 etasjer. Nedtrappingen på hjørnet mot sørøst til 3 etasjer opprettholdes. Dette er den mest markante og profilerte delen av bygget og vil derfor ha stor betydning for hvordan bygget framtrer i byggerekka langs Orkdalsvegen. Det er derfor viktig at nybygget legges i byggelinja langs Rømmesmo- og Orkdalsvegen for å forsterke gaterommene. Himmelretning og solforhold tilsier at private balkonger legges ut mot bakgården og mot Rømmesmovegen.

5.3 Landskap

Ny bebyggelse er en del av en sentrumsbebyggelse og vil bli noe høyere enn dagens bebyggelse. Dette vil også endre landskapsopplevelsen noe, spesielt på sørvestlige del av områdeplanen. I tillegg legges det også opp til at sørøstlige hjørnet går fra å være ubebygget til å bli bebygget.

5.4 Sol-/skygge

Det er utarbeidet sol-/skyggestudier for Orkdalsveien 57. Tidspunkt som er gitt er 21. mars kl. 12, 15 og 18, 22. april kl. 12, 15 og 18, og 23. juni kl. 18 og 20. Resultatene av studiene viser at ny bebyggelse ikke vil kaste mer skygge enn nabobebyggelse i området og at dette er en akseptabel situasjon for en sentrumsgate på gitte tidspunkt.



Bilde: 13. En samlet oversikt over solforholdene på gitte tidspunkt for Orkdalsveien 57. Kilde: Norconsult.

5.5 Stedets karakter

Stedets karakter vil endres noe ved at ny bebyggelse vil fremstå noe høyere og mer kompakt i sentrumsbildet. Dette gjør at gateløpet strammes opp og at gatebildet ryddes ved at ny bebyggelse legges i

eksisterende byggelinjer mot Orkdalsveien og J.O Rømmesmos vei og kompletterer eksisterende bebyggelse. I tillegg vil det etableres bebyggelse på åpne områder som i dag er parkeringsplass. Selv om yttervegg i 1. etasje mot Orkdalsveien skal trekkes inn 2,5 meter fra gata, vil ikke nåværende byggelinje forrykkes.

Skråtaaket i ny bebyggelse vil være med på å videreføre hovedformen i eksisterende bebyggelse, i tillegg til at ny bebyggelse skal oppføres i tre. Det foreslåtte prosjektet er moderne i sin uttrykksform, men bygger på elementer fra den stedlige arkitekturen bl.a. med møneretning.

5.6 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen kulturminner eller kulturmiljø vil gå tapt på grunn av planlagt utbygging. Det er forsøkt tatt hensyn til omkringliggende bebyggelse gjennom høyder, arkitektur og kledning på ny bebyggelse som skal oppføres.

5.7 Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap. II); naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner

I alle reguleringsplaner skal det redegjøres for oppfølging av kravene i Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) av 2009-06-19. Tiltaket er vurdert etter NML §§ 8-12. Det er i Naturbase eller Artsdatabankens kart ikke registreringer som hindrer bygging av skole med tilhørende tiltak.

Kunnskapsgrunnlaget, § 8, er vurdert til å være tilstrekkelig for å belyse hensyn som skal vurderes sammen med plan- og bygningsloven.

Bygging innenfor områdeplanen vurderes ikke å medføre økt risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet (Nml § 9) da store deler av tomta som skal benyttes er bebygd i dag og består av bygninger eller asfaltflater. Tiltakets samlede belastning på økosystemet vurderes i dette tilfellet å være liten, jfr. Nml § 10. Tiltaket vurderes ikke å medføre skade på naturmangfoldet som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må dekke kostnadene (Nml § 11). Tiltaket innebærer ikke bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det i dette tilfellet kreves særlige tiltak (Nml § 12).

Tiltaket er ikke er i strid med prinsippene i Nml §§ 8-12.

5.8 Rekreasjonsinteresser/ folkehelse

Planlagt utbygging vil ikke medføre at rekreasjonsområder eller områder brukt til opphold vil gå tapt. Det planlegges en gangveg nord for planlagt bebyggelse i sør og øst. Dette for å legge til rette for spesielt barn- og unge som skal til idrettsanleggene i vest (nytt folkehelsebad, Klatrehallen og Gammelosen).

Ute- og lekeområdene ligger godt skjermet for både støv og støy fra trafikken i Orkdalsveien.

5.9 Uteområder

Planlagt uteområde vil ligge godt skjermet for støv og støy fra biltrafikk. I tillegg vil leilighetene få privat uteareal på balkong. Totalt tillatt uteareal tilfredsstiller kommuneplanens normkrav.

5.10 Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning

Atkomst til planområdet blir fra Orkdalsveien via J.O Rømmesmos vei til parkeringskjeller. Eksisterende veger endres ikke, men planforslaget har regulert inn fortau langs J.O Rømmesmos vei, Søster Signes vei, Willmanns vei på 2,5 meter. Andre veger berøres ikke av planforslaget.

Det er ikke lagt til rette for fortau med sykkelveg langs Orkdalsvegen. Dette hadde tilsvart 2,5m fortau og sykkelfelt. Selv ikke ved fjerning av langsgående parkering er det rom for dette. Et ensrettet ensrettet sykkelfelt med bredde på 1,5 meter kunne vært regulert inn, men da må i tilfelle den langsgående parkeringen fjernes. Dette er uansett ikke en anbefalt løsning. Når det etableres sykkelfelt bør det etableres to sykkelfelt, dvs. ett felt i hver retning. Etableres det bare ett ensrettet sykkelfelt får en ofte mye sykling i «feil» retning og et ensrettet sykkelfelt har ikke bredde til at to syklistere skal kunne passere hverandre.

Det ligger inne en fortausbredde på 2,5 meter (normkrav) på alle fortauene.

Planforslaget medfører noe økning i trafikk, men ikke slik at det utløser tiltak mot støy på eksisterende boliger i området.

Planforslaget legger til rette for en ny gang-/sykkelforbindelse mellom Orkdalsveien og Søster Signes vei. Dette fører til en tryggere vei for barn og unge som skal bevege seg fra skoleområdet til fritidsaktiviteter ved Idrettsparken.

5.11 Parkering

Parkering skal skje i kjeller. Det legges til rette for mindre parkering enn kravet sier i kommuneplanens arealdel. Dette fordi planområdet ligger i sentrum med nærhet til service og offentlige funksjoner. I tillegg er det relativt god parkeringsdekning i området.

Planforslaget medfører for øvrig at det ryddes opp i parkeringen ved at parkering legges til kjeller og at kvartalet strammes opp og fjerner villparkeringen, spesielt i J.O Rømmesmos vei.

5.12 Barns interesser, RPR for barn og planlegging

Planlagt utbygging ligger godt til rette for barn. Det skal etableres et solrikt uteareal mot vest som ligger godt skjermet mot vegtrafikk og støy.

5.13 Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet

Planområdet har god tilgang på sosial infrastruktur i området med både barne- og ungdomsskole i umiddelbar nærhet og fritidsaktiviteter ved idrettsplassen i vest. I tillegg er det nært sentrumsfunksjoner som apotek, dagligvare, optiker og diverse andre tilbud i Orkdalsveien.

I henhold til skolebruksplanen for 2018-21 er det rom for å møte noe vekst på Orkangerskolen.

5.14 Universell utforming

Leilighetene er tilpasset universell tilgjengelighet. Det samme er uteområdet som er flatt og som har tilgang fra leilighetene via heis.

5.15 Energibehov

Ny utbygging vil tilknytte seg fjernvarmeanlegget i området.

5.16 ROS – rasfare, flomfare, vind, støy, luftforurensing, forurensning i grunnen

Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite sårbart. Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet:

- Ustabil grunn
- Ekstremnedbør (overvann)
- Brann/eksplosjon industrianlegg
- Transport farlig gods
- Trafikkforhold (skolevei)

Av disse fremstår planområdet som moderat sårbart for transport av farlig gods, og det ble derfor utført en risikoanalyse. Denne analysen viste at hendelsen er vurdert til å ha akseptabel risiko. Det er allikevel, gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet. Dette er oppsummert nedenfor og finnes også i egen ROS-analyse.

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Ustabil grunn	Det forutsettes at områdestabiliteten ivaretas i henhold til fundamentering beskrevet i geoteknisk vurdering (ref. 1.5.2) av Orkdalsveien 57. For de resterende tomtene i kvartalet må det i forbindelse med detaljregulering gjennomføres egne geotekniske vurderinger og grunnundersøkelser og dersom behov gjennomføres tiltak for å ivareta områdestabiliteten.
Ekstremnedbør (overvann)	Det forutsettes at det ved utbygging av andre tomter på kvartalet gjennomføres egne vurderinger av overvann i forbindelse med kommende detaljregulering av disse. Gitt at overvannsløsningen ivaretar kommunens krav og dimensjoneres for nedbørstall med økt klimapåslag vurderes planområdet som lite sårbart for overvann.
Kjemikalieutslipp og annen akutt forurensning	Entreprenør må ivareta sikker drift av maskiner og kjøretøy i anleggsfasen for å unngå kjemikalieutslipp.
VA-anlegg/ledningsnett	Det forutsettes at eksisterende VA-anlegg/ og -ledningsnett ivaretas i detaljprosjekteringen
Trafikkforhold	Anleggsfasen vil medføre økt mengde tungtrafikk i området, samt anleggsvirksomhet. Det er viktig under faseplanleggingen å sikre trygg fremkommelighet for myke trafikanter og trygge skoleveier. Dette kan gjennomføres ved å senke fartsgrensene i området, sikre alternativer ruter, benytte seg av hjelpemann ved rygging, samt redusere tungtrafikken i perioder ved skolestart/skoleslutt hvor mange barn ferdes i området.
Eksisterende kraftforsyning	Det forutsettes at eksisterende kraftforsyningen ivaretas i detaljprosjektering.

Alle nevnte sårbarhets- og risikoreduserende tiltakene er tatt inn i bestemmelsene.

5.17 Teknisk infrastruktur, vann og avløp

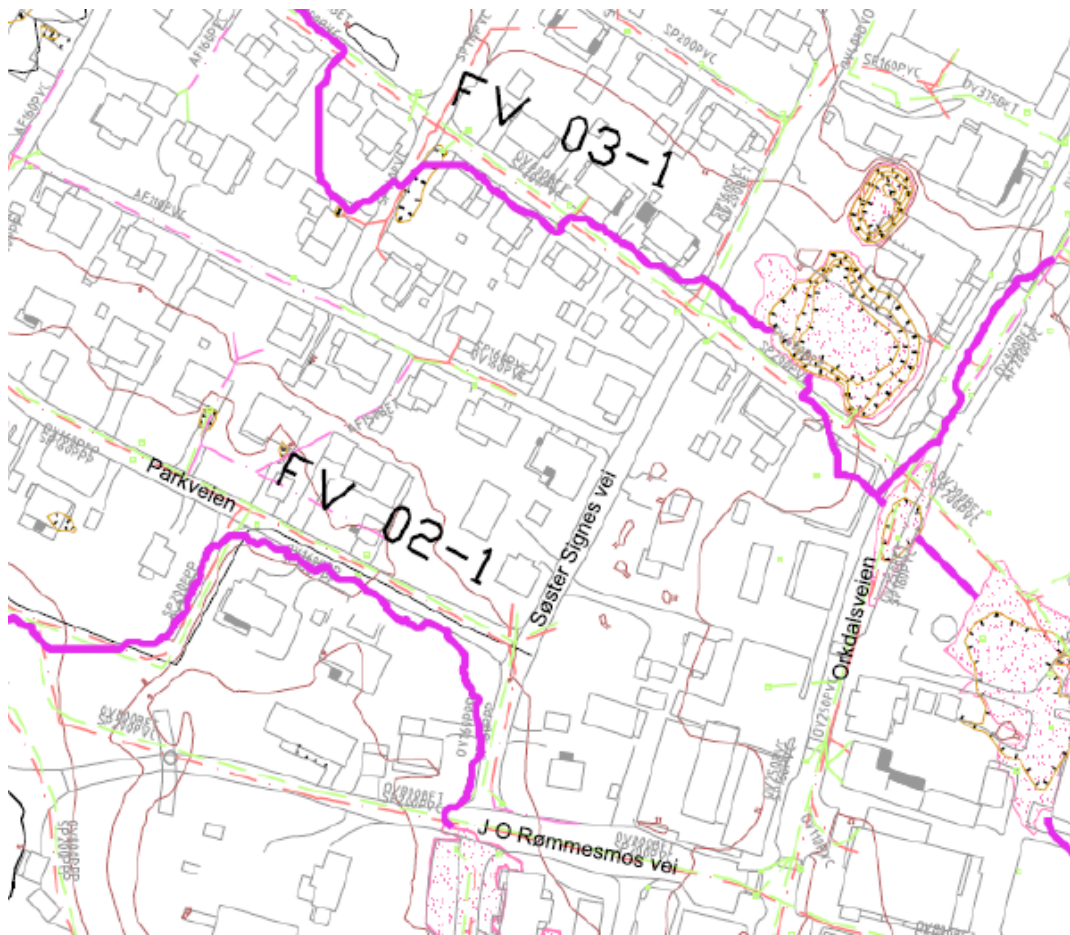
Det skal settes ned en vannkum på eksisterende vannledning i Orkdalsveien. Fra denne vannkummen føres sprinkler og forbruksvann inn til bygget gjennom to vannledninger. Kummen plasseres i nærheten av teknisk rom i bygget.

I henhold til tilbakemelding fra Orkdal Brann og Redning må det etableres to nye brannhydranter i området. Fra nyetablert vannkum i Orkdalsveien skal det føres en vannledning over veien til åpen plass ved paviljongen hvor det etableres en ny brannhydrant. I krysset J O Rømmesmos vei / Søster Signes vei settes det ned en ny vannkum på eksisterende. Derfra føres en vannledning ut til en andre brannhydrant. Kommunen vil foreta befarings i området for å fastsette eksakt plassering av hydranter. Dette kommer man tilbake til i detaljprosjekteringsfasen.

Når det gjelder spillvannsledning medfører utbyggingen at det må settes ned en spillvannskum og legges ned en stikkledning spillvann inn til bygg.

Kommunen krever at overvannet skal infiltreres til grunn. Det foreslås derfor å benytte infiltrasjonsbasseng som plasseres bak bygget på nordvestlige utearealer. Endelig løsning og optimalisering vurderes nærmere i detaljprosjekteringen.

Det må også etableres sandfangkummer på hver side av infiltrasjonsbassenget og overløp fra utløpskum må inn på kommunalt ledningsnett.



Bilde: 14: Oversikt over veier flommen tar. Kilde: Norconsult.

5.18 Støy

Det nordligste bygget langs Orkdalsveien vil ha en fasade med støynivå opp til L_{den} 62 dB for boligene i 2. til 4. etasje, se figur 16. Det oppnås en stille side mot vest med støynivåer under grenseverdi for gul støysone $L_{den} < 55$ dB. Det sørlige bygget med fasade mot J.O. Rømmesmøse vei vil ha støynivåer opp til L_{den} 59 dB og oppnå en stille side mot nord, vest og deler av sørlig fasade. Det er forutsatt at svalgangen mot Orkdalsveien og sørvendte balkonger nærmest vei utføres med tett rekkverk (for eksempel i glass) og det monteres absorberende materialer under betongdekkene. Figur 6 viser maksimalt støynivå. L_{5AF} , utenfor rom med flere enn 10 hendelser mellom 23 og 07.

Soverom som har vindu mot Orkdalsveien vil ha maksimalnivå i gul støysone.

Det er mulig å plassere luftvindu i minst ett soverom i hver leilighet på fasade med støynivå under grenseverdi for gul støysone, L_{den} 55 dB og L_{5AF} 70 dB.



Bilde: 15 Støynivå utenfor rom med støyfølsomt bruksformål uten skjermingstiltak. Kilde: Brekke og Strand Akustikk AS.

5.19 Grunnforhold og forurensing i grunnen

Med bakgrunn i miljøteknisk undersøkelse som er utarbeidet for området og funn av forurenset masse i tilstandsklasse 2 i toppen av planområdet, er det krav om utarbeidelse av tiltaksplan for forurenset grunn, jf. forurensingsforskriften kap. 2. som sier at rene masser kan omdisponeres fritt på tiltaksområdet. Eventuelle innslag av tegl og annet bygningsavfall som måtte påtreffes under graving må sorteres fra og leveres til godkjent deponi, før utkjøring av rene masser.

Det er tatt inn bestemmelse om at tiltaksplan utarbeidet av Rambøll skal følges.

5.20 Støy

Med bakgrunn i støyrapport utarbeidet av Brekke og Strand Akustikk AS er det tatt inn egne bestemmelser vedrørende støy. Disse skal sikre at alle boenhetene får minimum ett soverom med vindu/ balkongdør med luftingsmulighet i fasade med støy under grenseverdien for gul støysone. I tillegg skal det benyttes bygningsmessige tiltak på fasade for å sikre at støynivå utenfor luftevindu blir tilfredsstillende. Alle boenheter skal også ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikart i tabell 3 i T 1442: 2016 for veitrafikk.

5.21 Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslaget innebærer en fortetting innenfor eksisterende infrastruktur. Dette er positivt og sparer byggegrunn og forbruk av dyrka mark. I tillegg tar den delen av planen hvor det stilles krav til videre detaljregulering høyde for en ytterligere fortetting nært sentrum. Dette er i tråd med nasjonal politikk med fortetting nær kollektivakser og sentrumsområder.

5.22 Oppsummering

Fortetting i tettsteder er en utfordring og vil nødvendigvis medføre bygging i en helt annen størrelse og tetthet enn den opprinnelige bebyggelsen. For å bygge videre på stedets iboende kvaliteter må ny bebyggelse tilpasses stedets farge- og materialbruk, form og målestokk. For Orkanger betyr dette etter vårt skjønn innslag av trekledning og skrå takflater og at målestokken i bebyggelsen brytes ned. Saltak på hus av stor bredde vil oppfattes som klumpet og brutalt og er uheldig.

Det foreslåtte prosjektet er moderne i sin uttrykksform, men bygger etter vårt skjønn på elementer fra den stedlige verdifulle arkitekturen. Det bygger i tillegg på elementer fra den nyere bebyggelsen på Orkanger hvor det blant annet er et stort innslag av møneretning på tvers av Orkdalsvegen. Vi mener derfor det vil formidle elementer fra både gammel og ny bebyggelse og på den måten viske ut noe av den kontrasten mellom nytt og gammelt som finnes i dag og som vil bestå i mange tiår framover.

Byggehøyden i prosjektet er med bakgrunn i dette reduseres fra opprinnelig forslag på 5 etasjer til 4 etasjer.

Kommunens parkeringsplass er lagt vest for B2. Det ble gitt signal fra kommunen om at disse parkeringsplassene skulle opprettholdes, men at plasseringen ikke var gitt. Foreslått parkering er noe uheldig da det bryter med byggelinjer og ønsket om å stramme opp i kvartalet. Når det skulle bli aktuelt å bygge ut feltene B1 og B2 kan det tenkes at kommunen ikke har behov for disse plassene, men at det er opparbeidet ved Idrettsparken. Det kan derfor være hensiktsmessig å ta ut dette arealet.

6 Planprosess og innkomne innspill

6.1 Planprosess

Det ble avholdt eget informasjonsmøte til grunneierne innenfor kvartalet den 29.10.2018. På møte ble det informert om planene og videre fremdrift.

Deretter ble det varslet oppstart per brev og varslet med annonse i avisa Trøndelag den 22.12.2018.

Det ble i brev av 10.12.2018 varslet oppstart av regulering for området til naboer og offentlige instanser.

6.2 Sammendrag av merknader med kommentarer

Høringspart	Merknad	Kommentar
Fylkesmannen	<p>Minner om at det skal være minimum 4 boliger per daa og at det er viktig at dette sikres i bestemmelsene.</p> <p>Det må også sikres at parkering skjer under bakken.</p> <p>Det er viktig at høyden mot Orkdalsveien bevares, men at man ser på muligheten for en noe høyere utnyttelse i bakkant av fasaden for å sikre høy arealutnyttelse.</p> <p>Minner om retningslinje T 1442 vedrørende støy.</p> <p>Rekkefølgebestemmelser må også tas inn vedrørende støy.</p> <p>Det må sikres tilstrekkelige uteoppholdsareal og lekeareal som har tilfredsstillende støyforhold iht. T 1442.</p> <p>Det bør settes et maksimum antall på parkeringsplasser da området ligger nært sentrum.</p> <p>Minimum 2 sykkelparkingsplasser pr. boenhet må sikres i bestemmelsene.</p>	<p>Utbyggingen sørger for en fortetting innenfor kvartalet.</p> <p>Parkering skjer i parkeringskjeller og høyden mot Orkdalsveien er bevart.</p> <p>Det er ikke planlagt høyt i bakkant pga. solforhold.</p> <p>Dette skal være ivarettatt, se for øvrig egen støyrapport som ligger vedlagt.</p> <p>Tiltakshaver ønsker å gå ned på kravet i kommuneplanens arealdel når det gjelder kravet til parkeringsplasser da området ligger i sentrum og har god tilgang til kollektivtransport og andre sentrumsfunksjoner.</p>

Planbeskrivelse



Oppdragsnr.: 5177006 Dokumentnr.: 00 Versjon: 00

	<p>Det må avsettes tilstrekkelig med uteareal og lekeareal for barn som er godt skjermet mot trafikk og støy.</p> <p>Trygg ferdsel ved gang- og sykkeltrase må også sikres.</p> <p>Det er positivt at det skal ses på muligheten for ferdsel gjennom planområdet.</p> <p>Det må fremgå av planforslaget hvordan folkehelseperspektivet er ivare tatt og hvilke vurderinger som er gjort. Planen må sikre tilgang til uteområder, lek, rekreasjon, idrett og sosiale møteplasser.</p> <p>Universell utforming må ivaretas i planforslaget.</p> <p>Det må foretas en ROS-analyse</p>	<p>Minimum 2 sykkelparkeringsplasser er sikret i bestemmelsene.</p> <p>Lekearealene som er satt av er godt sikret og skjermet mot trafikk og støy.</p> <p>Det er lagt til rette for gang-/sykkelveg gjennom området.</p> <p>Det er gjort flere grep for å sikre et godt boområde hvor hensynet til sol, støv/ støy og uteareal er sikret.</p> <p>Dette er sikret i bestemmelsene.</p> <p>ROS-analyse ligger vedlagt og er omtalt i planbeskrivelsen.</p> <p>Egen Ros-analyse ligger vedlagt.</p>
Statens vegvesen	<p>Planområdet ligger i avstand fra vegen ett de har ansvar for og har mindre betydning for deres del.</p> <p>Minner om støyretningslinjen T 1442.</p>	Tas til etterretning

Planbeskrivelse



Oppdragsnr.: 5177006 Dokumentnr.: 00 Versjon: 00

		Det er tatt inn egne bestemmelser som sikre tilfredsstillende støykrav.
Trøndelag fylkeskommune	<p>Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. De forutsetter at det gjøres en beskrivelse og vurdering av mulig verneverdig bebyggelse i området, dette i samråd med fylkeskommune og kommunen. Det bør vurderes om det en bebyggelse i området som kan ha kulturminneverdi.</p> <p>Minner om plan- og bygningslovens bestemmelser §1-1 som sier at estetisk utforming og universell utforming skal ivaretas i planlegging og kravene til byggetiltak.</p> <p>Det er fint at det fokuseres på gode forhold for mye trafikanter. Det bør legges til rette for tilstrekkelig med sykkelparkeringsplasser.</p> <p>Viser til Statens vegvesen angående trafikkforhold.</p>	<p>Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i området.</p> <p>Det er lagt inn bestemmelser om utforming som skal hensynta omgivelsene.</p> <p>Det er lagt inn 2,5 meter fortau på alle gatene rundt kvartalet. Det er også lagt til rette for tilstrekkelig med sykkelparkeringsplasser.</p>
AtB	<p>Det er ønskelig at det tas høyde for god kollektivfremkommelighet og at bussholdeplassen tilrettelegges for dagens/ fremtidige busslinjer. Sikker adkomst til og fra bussholdeplass bør også sikres. De ønsker å være delaktig i videre prosess i forhold som berører kollektivinfrastruktur og tilbud. Det er v viktig at fremkommelighet for buss sikres i anleggsperioden.</p>	<p>Det er ikke gjort noen endringer av veg geometrien i Orkdalsveien. Trafikkveksten er såpass beskjeden for denne planen at det ikke vil utløse noen ekstra tiltak. Det utarbeides en egen anleggsplan som også tar høyde for trafikkavvikling i anleggsperioden.</p>
Direktoratet for mineralforvaltning	<p>Planområdet berører en grusressurs som NGU har vurdert til å ha liten lokal betydning. Har ingen øvrige merknader.</p>	Tas til etterretning

Planbeskrivelse



Oppdragsnr.: 5177006 Dokumentnr.: 00 Versjon: 00

Karin Sandve, Solfrid Lunde og Inger Johanne Olsen / Rimi veggen 18 D og E	<u>Prosjektet bør ikke blir for høyt av hensyn til lysforholdene på deres eiendommer. Det det har av sol vil de også ha i fremtiden.</u>	Det nye prosjektet vil ikke skape uheldige sol-/skyggevirksomheter, se forøvrig sol-/skyggediagram i planbeskrivelsen
--	--	---

Områdereguleringsplan for kvartalet Orkdalsveien, J.O Rømmesmos vei, Søster Signes vei og Wilmannsvei

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 23.08.2019

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankart merket Norconsult, datert 23.08.2019, senest endret 23.08.2019

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Bolig	B	(1110)
Bolig/ forretning/ kontor	B/K/B	(1802)
Uteoppholdsareal	BUT	(1600)
Renovasjonsanlegg	BRE	(1550)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg	SKV	(2011)
Fortau	SF	(2012)
Gang-/sykkelveg	SGS	(2013)
Parkeringsplass	SPP	(2082)

Bestemmelsesområder

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg # 1, 2 og 3

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Plankrav

Før ramme- og deletillatelse kan gis, skal det foreligge detaljreguleringsplan for feltene B1, B2, B3, B4 og B/K/B 1 og 2 og bestemmelsesområde #2 og 3. Plankravet gjelder ikke for felt B/K/B 1 og bestemmelsesområde #1.

Sammen med detaljreguleringen skal det gjennomføres egne geotekniske vurderinger og grunnundersøkelser, miljøtekniske undersøkelser og utarbeides en VA-rapport som også inkluderer vurderinger av overvann.

3.2 Utforming av uteområder og trafikkområder.

Alle uteområder og trafikkanlegg skal utformes slik at de tilfredsstiller krav til universell utforming.

3.3 Fjernvarme

All bebyggelse innenfor planområdet skal tilknytte seg fjernvarmenettet. Alternativt annen bruk av fornybare energikilder til oppvarming.

3.4 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan i målestokk 1:500 evt. 1:200. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, materiale på veger, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, møblering av lekeplass og oppholdsareal, vinterbruk med snø lagring og hvordan tilgjengelig / universell utforming er ivarettatt.

3.5 Krav til anleggsfasen

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge en plan for bygge- og anleggsperioden. Planen skal redegjøre for renhold og støvdemping på byggeområdet og i tilknytning til transport i influensområdet. Planen skal redegjøre for driftstider og tiltak for å sikre tilfredsstillende lydforhold i forbindelse med støyende aktivitet i henhold til T 1442/ 16 kapittel 4. Planen skal vise trafikkavvikling i anleggsfasen og skal redegjøre for trafikksikkerheten for gående og syklende, inklusive skoleveg og beskrive eventuelle avbøtende tiltak. Planen skal vise utslippskrav (støy, avgasser) for maskiner, kjøretøy og annet utstyr. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- eller anleggstiltak kan igangsettes.

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller søn- /helligdag(LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Grensene gjelder for hele anleggsdriften samlet, ikke for hver entreprenør/ underentreprenør. Støygrensen for dag og kveld skjerpes når anleggsperiodens lengde overstiger 6 uker, se tabellen nedenfor:

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Fra 7 måneder til og med 12 måneder	6 dB
Fra 13 måneder til og med 24 måneder	8 dB
Mer enn 2 år	10 dB

3.6 Støy

Lydnivå innendørs i bebyggelse og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende krav fastsatt i rundskriv T-1442/2016 tabell 3.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 - 07
Vei	$L_{den} 55$	$L_{5AF} 70$ dB

Alle utearealer skal ha tilfredsstillende støyforhold i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012. Uteområder skal aldri ha støyforhold over $L_{den} 55$ db.

3.7 Krav til universell utforming

Ute- og lekeareal skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming. Ved opparbeidelse av adkomster til møteplasser og renovasjonsanlegg skal det legges vekt på universell utforming, med framkommelighet og orienterbarhet.

3.8 Kulturvern/ kulturminner

Dersom det under arbeidet oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller uventede steinkonsentrasjoner må kulturminnemyndigheten underrettes umiddelbart, jfr. kulturminnelovens § 8.2.

3.9 Kjøreadkomster

Kjøreadkomster er vist på plankartet. Det tillates mindre justeringer av disse.

3.10 Frisiktlinjer

Det tillates ikke oppført gjerder, hekker eller andre ting som kan hindre sikten innenfor frisiktsonen.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Fellesbestemmelser

4.1.1 Plassering på ny bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser og byggelinjer som er vist i plankartet. Mindre justeringer kan vurderes, så fremt gatestrukturen, solforhold og andre hensyn ivaretas. Byggelinjer skal ivaretas.

4.1.2 Utforming av bebyggelse og byrom

All ny bebyggelse skal oppføres med skråtak. Det skal legges vekt på å videreføre den stedlige arkitekturen med bl.a. møneretninger og trebekledning.

4.1.3 Parkering

Parkering under bakken skal være felles for boliger. Nærings- og gjesteparkering skal skje under takhagen.

Det skal avsettes areal til bilparkering etter denne tabellen:

Kategori	Min	Maks
Bolig	0,8	1,1
Kontor/ forretning (grunnlag per 100m ²)	1	1,5

Det skal avsettes min 2 sykkelparkeringsplasser per leilighet i parkeringskjeller.

4.1.4 Støy

Alle boenheter skal ha minimum ett soverom med vindu/balkongdør med luftemulighet i fasade med støy under grenseverdien for gul støysone for veitrafikk, $L_{den} \leq 55$ dB.

Bygningsmessige tiltak på fasade kan brukes som tiltak for å sikre at støynivå utenfor luftevindu blir tilfredsstillende.

Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442:2016 for veitrafikk.

4.2 Bolig/ Forretning/ kontor B/K/B 1

Utforming

Området skal brukes til bolig/ forretning/ kontor 1.etasje og maks 700m² BRA skal benyttes til forretning/ kontor. Inngangsparti skal være universelt utformet.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggelinjer som er vist på plankartet. Yttervegg i 1.etg mot Orkdalsvegen skal trekkes tilbake 2,5 meter fra byggelinje. Balkonger, trapper, parkeringsanlegg og nedkjøring til parkeringsanlegg tillates plassert maksimalt 1 meter utenfor viste byggegrenser.

Maks gesimshøyde målt fra fortau i Orkdalsveien settes til 12,5 meter.
Maks mønehøyde målt fra fortau i Orkdalsveien er 16,0 meter.

Bebyggelsen skal oppføres med skråtak hvor det skrå ut mot Orkdalsveien og med tre bekledning og i farger som er tilpasset nabobebyggelsen. Utformingen av fasaden ut mot Orkdalsveien skal gis spesiell oppmerksomhet. Svalgangen ut mot Orkdalsvegen skal deles opp for å hindre monotoni.

Det tillates etablert sammenhengende parkeringsanlegg under bakken.

Maks BYA = 85%. Parkering kjeller og boder i sokkel skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

Det tillates etablert maks 40 leiligheter.
Tillatt maks 4 etasjer, med skrå 4.etg.

4.3 Bolig/ forretning/ kontor B/K/B 2 og 3

Utforming

Området skal brukes bolig/ forretning/ kontor. 1.etasje skal benyttes til forretning/ kontor. Inngangsparti skal være universelt utformet. Bebyggelsen skal oppføres i byggelinje.

Maks gesimshøyde målt fra fortau i Orkdalsveien er 12, 5 meter.
Maks mønehøyde målt fra fortau i Orkdalsveien er 16,0 meter.
Det tillates maks 4 etasjer med skrå 4.etg.

Bebyggelsen skal oppføres med skråtak hvor det skrår ut mot Orkdalsveien og med tre bekledning og i farger som er tilpasset nabobebyggelsen. Utformingen av fasaden ut mot Orkdalsveien skal gis spesiell oppmerksomhet.

4.4 Bolig B1, B2, B3 og B4.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor avsatte byggelinjer og byggegrenser. Det tillates maks 3 etasjer. Bebyggelsen skal ha skråtak som skrår mot sør og nord og skal oppføres i tre bekledning.

4.5 Renovasjonsanlegg

Feltet skal benyttes til renovasjonsanlegg

4.6 Uteoppholdsareal

Det tillates at utomhus areal legges på tak til parkeringskjeller.

Det skal legges til rette for at uterommene blir en sosial møteplass for alle aldersgrupper og skal utformes slik at det kan brukes til alle årstider.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

5.1 Kjøreveg/ fortau og gang-/sykkelveg

Vegareal o_ SKV, fortau o_SF og o_SGS skal være offentlig. O_SGS skal være 3 meter bred.

5.2 Parkeringsplass o_SPP 1, 2 og 3

Området skal benyttes til parkeringsplass. o_SPP2 er forbeholdt parkering for forflytningshemmede.

o_SPP3 er kommunal parkeringsplass hvor det skal oppføres 8 plasser.

§ 6 BESTEMMELSESONMRÅDE 1, 2 og 3

6.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Det tillates etablert parkeringskjeller innenfor dette området på nivå 0.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Utomhusplan

Detaljert utomhusplan skal være godkjent av kommunen før det blir gitt igangsettingstillatelse.

7.2 Renovasjon, vann- og avløpsplan

Før igangsettingssøknad kan godkjennes, skal det foreligge godkjente tekniske planer for renovasjon, vann og avløp. Planene skal godkjennes av Orkland kommune og redegjøre for hvordan ny bebyggelse med tilhørende anlegg kan inngå i en helhetsløsning for området. Plan for vann- og avløp skal vise eventuelle behov for omlegging av eksisterende ledninger og for valg og plassering av fordrøyningsløsning.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Ferdigstillelse av uteareal

Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før boligene kan tas i bruk.

8.2 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder felles adkomst felles avfallsordning og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før det gis brukstillatelse for byggetiltak.

8.4 Parkering

Parkering i parkeringskjeller skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for nye boliger.

8.5 Sykkelparkering

Sykkelparkering skal være ferdig opparbeidet før det gis bruksattest på boligene.

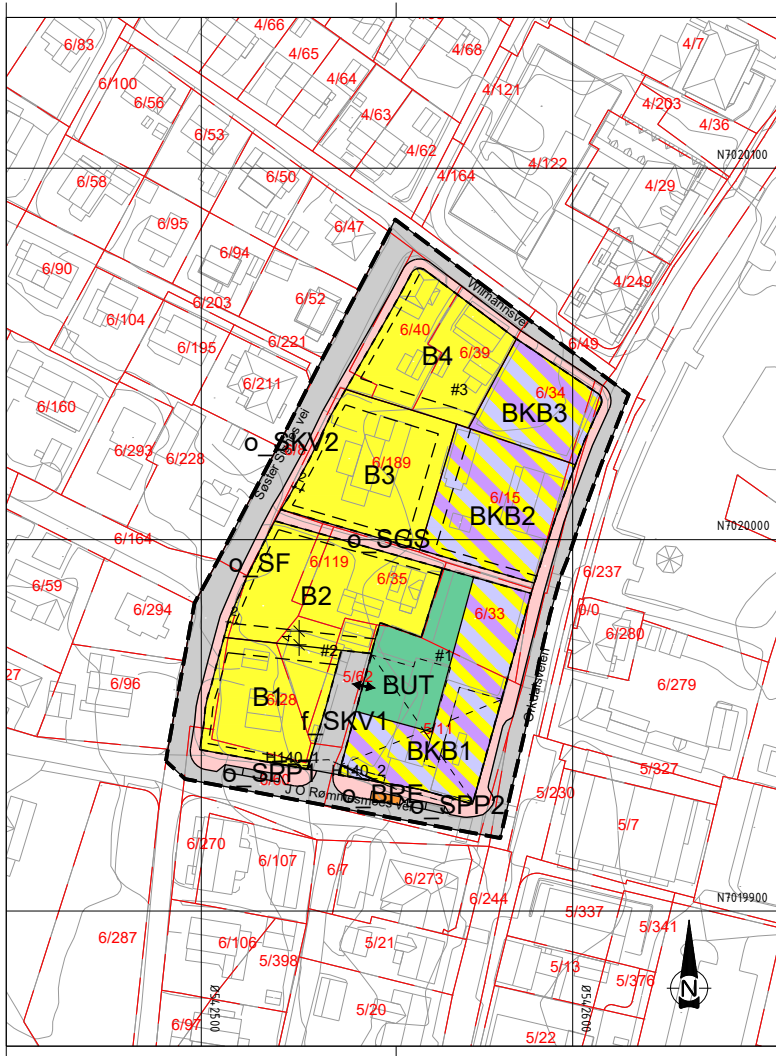
8.6 Tiltaksplan for forurensede masser

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

I anleggsperioden skal det iverksettes tiltak i samsvar med vedlagte tiltaksplan følges.

8.6 Geoteknisk prosjektering

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B** Boligbebyggelse
- BRE** Renovasjonsanlegg
- BUT** Uteoppholdsareal
- BKB** Bolig/forretning/kontor

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV** Kjøreveg
- SF** Fortau
- SGS** Gang-/sykkelveg
- SPP** Parkeringsplasser

§12-6 - Hensynssoner

- N140** Frisikt

§12-7 - Bestemmelseområder

Linjesymbol

- #1, #2, #3
- RpGrense
- RpFormålGrense
- - - RpBestemmelseGrense
- - - Byggegrense
- - - Byggelinje
- - - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- - - Frisiktlinje
- - - RpSikringGrense
- - - Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- ◀▶ Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Ekvidistanse: 1m
 Dato for basiskart: 21.11.18 Kartmålestokk: 1:1000 m
 Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N
 Høydegrunnlag: 0 25 50.m

Områderegulering
 av kvartalet Orkdalsveien, Wilmannsvei, Søster Signes vei og J.O. Rømmesmos vei

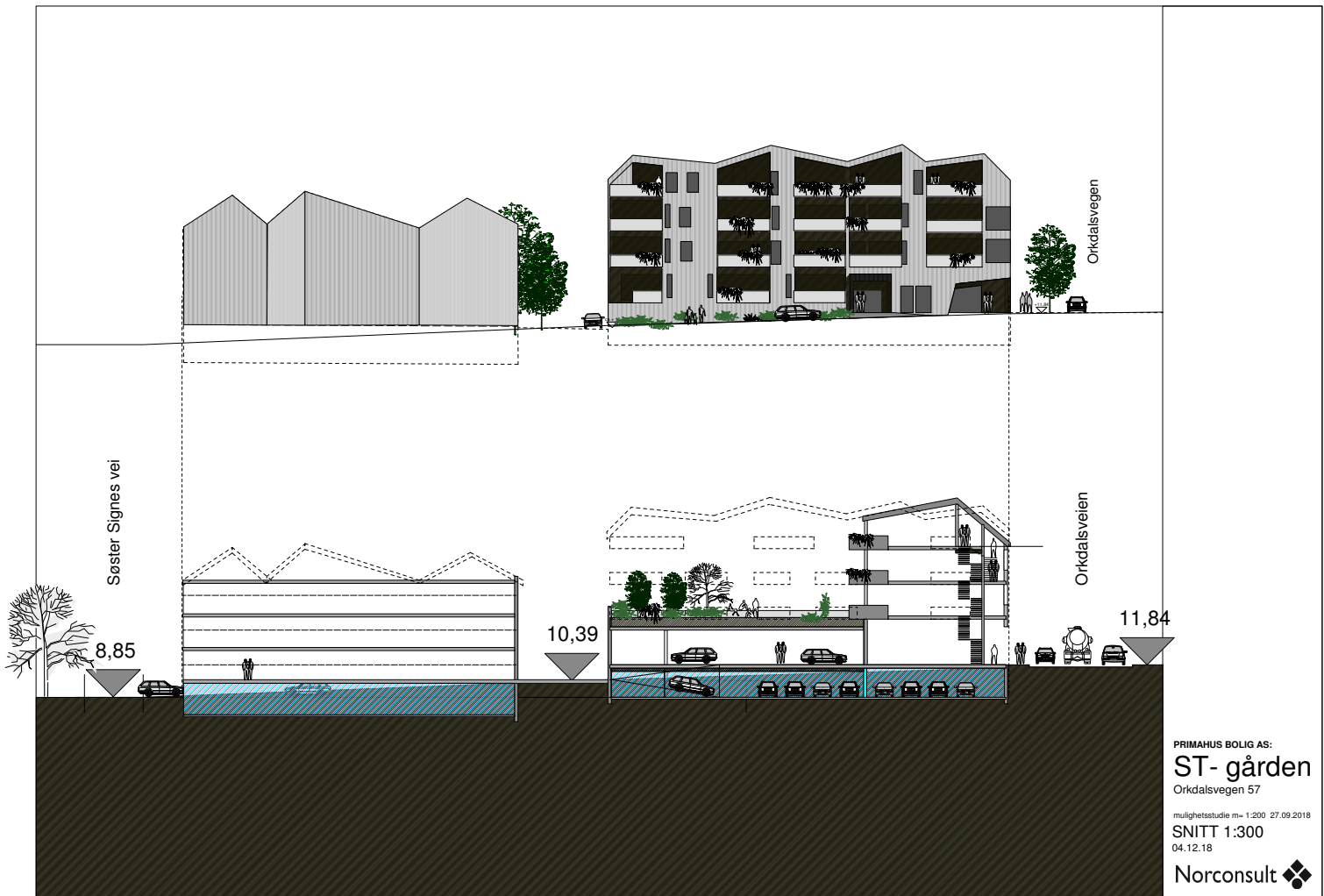
Orkdal kommune

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

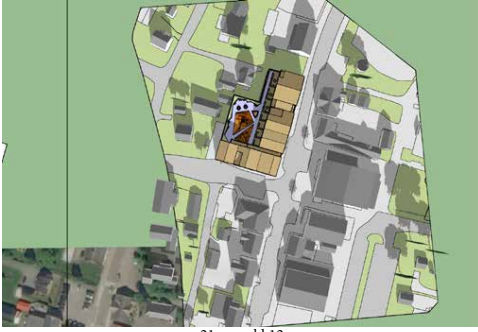
Arealplan-ID: 0301_Forslag
 Forslagsstiller: Norconsult

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	XXX	Revisjon	XXX	
Dato	XXX	Revisjon	XXX	
Dato	XXX	Revisjon	XXX	
Kommunestyret sitt vedtak				
Ny 2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fra til				
2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fra til				
1. gangs behandling				
Kunngjøring av oppstart av planarbeid				
Oppstartsmtø...				
PLANEN ER UTARBEIDET AV: Norconsult				
		TEGNNR.	DATO	SIGN.
			23.08.19	

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av



PRIMAHUS BOLIG AS:
ST- gården
Orkdalsvegen 57
mulighetstudie m= 1:200 27.09.2018
SNITT 1:300
04.12.18
Norconsult 



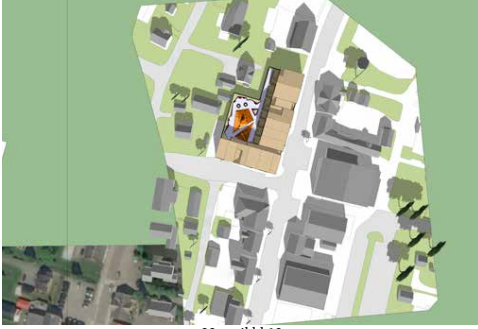
21 mars kl 12



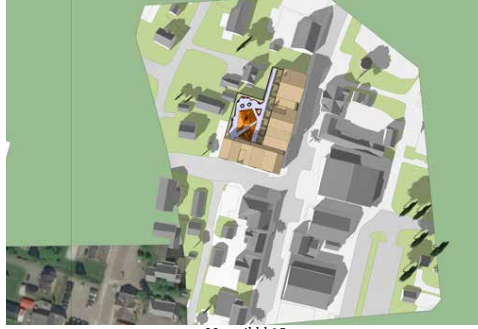
21 mars kl 15



21 mars kl 18



22 april kl 12



22 april kl 15



22 april kl 18



23 juni kl 18



23 juni kl 20



Orkland kommune

Orkland

Vår saksbehandler

Grethe Asbøll

Arkivsak 19/00054-1 - 033

Saksgang
Hovedutvalg Forvaltning
Kommunestyre

Møtedato
13.11.2019

Saksnr.

Forskrift for ileggelse av gebyr for byggesaksbehandling m.m., og forskrift for unntak fra tidsfrister i oppmålingsaker

Vedlegg:

Forskrift om unntak fra tidsfrister i saker som krever oppmålingsforretning Orkland kommune Trøndelag (2)
Forskrift gebyrregulativ

Rådmannens innstilling:

Orkland kommunestyre vedtar følgende forskrifter for Orkland kommune:

1. *“Forskrift for gebyr for saksbehandling av byggesaker, plansaker, delingssaker, forurensningssaker, seksjoneringsaker og matrikkelssaker i Orkland kommune, Trøndelag”.*
2. *“Forskrift om unntak fra tidsfrister i saker som krever oppmålingsforretning, Orkland kommune, Trøndelag”.*

Saksopplysninger:

Skriv inn saksopplysninger her.

Vurdering:

Gebyrregulativ for byggesaker m.fl.

For å kunne ilegge gebyrer for saksbehandling av byggesaker, plansaker, delingssaker, forurensningssaker, seksjoneringsaker og matrikkelssaker, oppstiller plan- og bygningsloven § 33-1, forurensningsloven § 52 a), eierseksjonsloven § 15 og matrikelloven § 32 at gebyrer fastsatt i kommunens gebyrregulativ må være hjemlet i eller i medhold av lov.

For å ivareta dette kravet, er det laget en egen forskrift som gir kommunen hjemmel til å lage et gebyrregulativ som inneholder satser for de ulike søknadene kommunen behandler. Dette gebyrregulativet vil ligge tilgjengelig på kommunens nettsider og kan fås hos servicekontorene i kommunen. Gebyrregulativet vedtas av kommunestyret etter at forskriften er vedtatt.

Unntak for tidsfrist i saker om oppmålingsforretning

For å kunne fravike saksbehandlingsfristen på 16 uker for oppmålingssaker etter matrikkelloven § 18 første ledd, vedtas det en egen forskrift om at denne fristen ikke gjelder i tidsrommet 1. november til 30.april grunnet klimatiske forhold i Orkland kommune, jf. matrikkelforskriften § 18 tredje ledd og matrikkellova § 35 fjerde ledd.

Konsesjon- og delingssaker

For konsesjonssaker og delingssaker etter jordlova ivaretas hjemmel for ileggelse av gebyr av *Forskrift om gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker, fastsatt av Statens landbruksforvaltning 14. desember 2011 med hjemmel i lov 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) § 27a.*

Det er således ikke behov for en særskilt, lokal forskrift for ileggelse av gebyr for behandling av disse sakene i kommunen.

Forskriftene har vært på offentlig høring. Det er ikke innkommet merknader i høringsprosessen.

Forskrift om unntak fra tidsfrister i saker som krever oppmålingsforretning, Orkland kommune, Trøndelag

Hjemmel: Fastsatt av Orkland kommunestyre med hjemmel i forskrift 26. juni 2009 nr. 864 om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften) § 18 tredje ledd, jf. lov 17. juni 2005 nr. 101 om eiendomsregistrering (matrikkellova) § 35 fjerde ledd.

§ 1. Formål

Hensikten med forskriften er å utsette fristen for gjennomføring av oppmålingsforretning i vinterhalvåret grunnet klimatiske forhold.

§ 2. Utsatt tidsfrist for gjennomføring av oppmålingsforretning

Tidsfristen som er fastsatt i matrikkelforskriften § 18 første ledd løper ikke i Orkland kommune i perioden 1. november til 30. april.

§ 3. Ikrafttreden

Denne forskrift trer i kraft fra 1.januar 2020.

Samtidig oppheves forskrift om utsatt frist for gjennomføring av oppmåling av 16.desember 2009 nr. 1831 i Orkdal kommune og forskrift av 17.desember 2009 nr. 1920 i Snillfjord kommune, Trøndelag.

Forskrift om gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, delesaker, forurensningssaker, seksjoneringsaker og matrikkelsaker, Orkland kommune, Trøndelag

Hjemmel: Fastsatt av Orkland kommunestyre med hjemmel i lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 33-1, lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensing og om avfall (forurensingsloven) § 52a, lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) § 15 og lov 17. juni 2005 nr. 101 om egedomsregistrering (matrikkellova) § 32.

Orkland kommune har fastsatt forskrift om gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, delingssaker, forurensningssaker, seksjoneringsaker og matrikkelsaker i Orkland kommune, Trøndelag.

Gebyrregulativet finnes i sin helhet på Orkland kommunes hjemmeside www.orkland.kommune.no eller ved henvendelse til Orkland kommune, Allfarveien 5, 7300 Orkanger.

Forskriften trer i kraft 1. januar 2020.