

Saksansvarlig Tormod Osen

Formannskapet	17.03.2015	PS 43/15
Formannskapet	17.11.2015	PS 165/15

Innstilling

Behandling i Formannskapet 17.03.2015 PS 43/15

Det er foretatt befarings på området.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Formannskapet anbefaler i medhold av PBL § 12-8 oppstart av detaljregulering for eiendommene gnr/bnr 98/7, 108/1 og 110/1. Planforslag må blant annet baseres på analyser av landskap, stier, friluftsverdier og naturmiljø i området, og bebyggelsen samt vegsystemet må tilpasses disse verdiene.

Behandling i Formannskapet 17.11.2015 PS 165/15

Tilleggsforslag fra SP, ML, FRP, V v/ Jan Frode Hatlen
Pkt 3.3.3 Lekeplasser: En av lekeplassene settes av til større barn.

Tilleggsforslag fra SP v/ Fritz Arne Haugen
Adkomst til tilstøtende skogeiendommer må ivaretas samt gjerdeplikt mot utmark.

Votering:

Rådmannens innstilling med tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges detaljplan for Rønningstrøa med tilhørende plankart, bestemmelser, planbeskrivelse og ROS analyse ut til offentlig ettersyn og sendes på høring, med følgende endringer:

Pkt 3.3.3 Lekeplasser: En av lekeplassene settes av til større barn.
Adkomst til tilstøtende skogeiendommer må ivaretas, samt gjerdeplikt mot utmark.

Før planen legges ut endres plankartet slik at eiendommen 100/106 tas inn i planen og reguleres til formålet grønnstruktur.

Vedlegg:

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. Planbeskrivelse

4. Illustrasjoner
5. Grønnstrukturanalyse, Solem arkitektur
6. Rapport skredfarevurdering, Norconsult

Andre dokumenter i saken som ikke er vedlagt:

- Ps sak 43/15
- Kommunens kopier av innspill til oppstart
- Interne notat
- Arkeologisk rapport stfk

Saksutredning:

Bakgrunn

Solem arkitektur AS har på vegne av Sarai eiendom AS utarbeidet et forslag til detaljplan for boliger for eiendommen gnr/bnr 98/7 med flere, Rønningstrøa, på Løvset. Sarai eiendom AS har inngått avtale med eier av gnr/bnr 98/7 om å utvikle eiendommen.

Planstatus i området fra før:

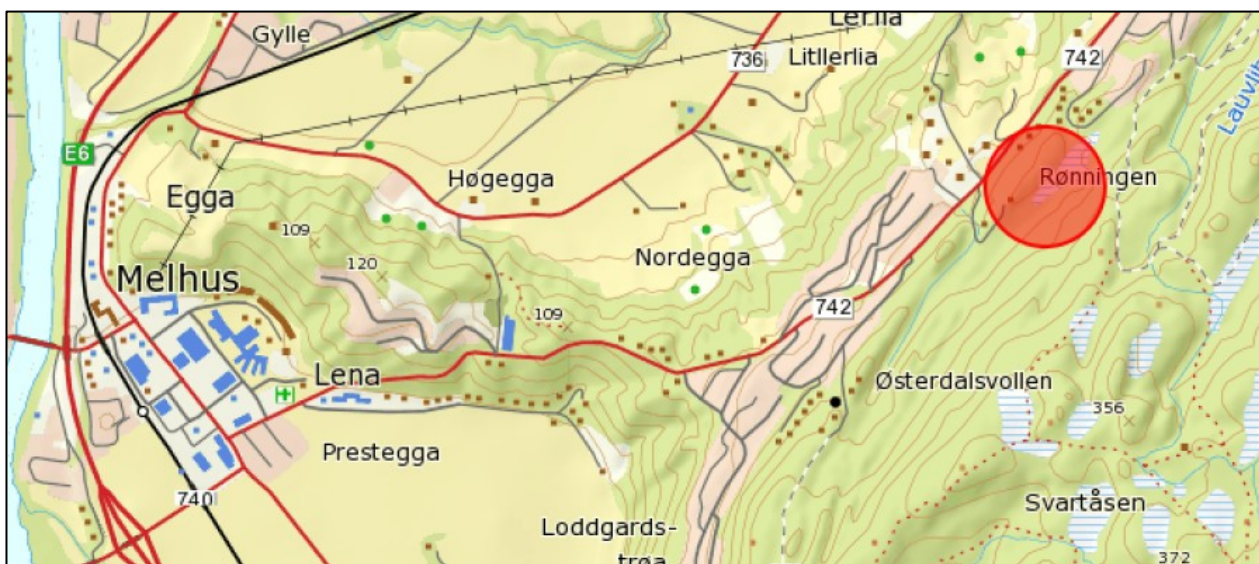
Rønningstrøa ligger innenfor område BNM3, nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

I bestemmelsene punkt 2.1 står det blant annet at:

Ved omfattende fortetting skal det kreves detaljreguleringsplan også i disse områdene.

På grunn av forslagsstillers ønske om å regulere ca. 10 daa som ligger innenfor LNF-område med hensynssone friluftsliv, ble det foretatt en vurdering om planen kan gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter vedlegg III i forskrift om konsekvensutredninger. På bakgrunn av dette vedtok Formannskapet i ps sak 43/15 følgende:

«Formannskapet anbefaler i medhold av PBL § 12-8 oppstart av detaljregulering for eiendommene gnr/bnr 98/7, 108/1 og 110/1. Planforslag må blant annet baseres på analyser av landskap, stier, friluftsverdier og naturmiljø i området, og bebyggelsen samt vegsystemet må tilpasses disse verdiene.»



Planområdet, markert med rødt, ligger på Løvset, ved Rønningstrøa, ca. 2 km nordøst for Melhus sentrum. Det vises til vedlagte plankart for detaljer (vedlegg 1).

Planområdet utgjør ca. 52,1 daa. Forslaget viser bl.a 20 nye eneboligtomter og et mindre byggeområde for inntil 18 rekkehus. Planen viser også lekeområder og løkkeområde, samt parkering for turgåere.

Planprosess hittil:

Oppstartsmøte med Melhus kommune: 23.02.15

Vurdering ift forskrift om konsekvensutredninger (politisk sak): 17.03.15

Varsel av oppstart og annonsering i i Trønderbladet: 26.03.15

Innspill sendt forslagsstiller er vist i planbeskrivelsen til planen.

Myndigheter:

Jernbaneanverket og NVE ber om at hensynet til flom og ras tas inn i planarbeidet.

Forslagsstiller viser til skredfarevurdering utført av Norconsult AS. Vurderingen konkluderer med at det ikke vil være reell skredfare for det aktuelle området i Rønningstrøa.

Fylkeskommunen ber om at sefrak bebyggelse beskrives, dette er tatt inn i bestemmelser. Det har også vært arkeologisk befarings.

Statens vegvesen forutsetter gode løsninger for trafikksikkerhet, og minner om byggegrense mot fv. Bebyggelsen ligger utenfor byggegrensen mot fv.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag forutsetter minimumskrav til tetthet og støyfaglig vurdering. Bebyggelse ligger utenfor støysone mot fv. Det er konsentrert bebyggelse i deler av planområdet.

Trønderenergi nett ber om at nettstasjon vises i planen, den er vist.

Gauldal brann og redning forutsetter tilstrekkelig antall vannuttak/hydranter for slokkevann, dette skal ivaretas i detaljert v/a plan.

Organisasjoner:

Melhus idrettslag v/trimavd. ønsker parkeringsplasser knyttet til friluftslivet. Dette er vist i planen, med muligheter for utvidelse.

ALLSKOG ønsker atkomst til hogstmoden skog. Geometrisk utforming av adkomstveg er sammenfallende med krav til skogsbilveg. Forslagsstiller sier at vegen bygges (under- og overbygging) ut i fra boligfeltets behov.

Planmessig er det avsatt areal som er mulig å benytte til tømmerveg, men det må avklares med avtaler mellom skognæringen og utbyggere/grunneiere dersom vegen skal benyttes til dette, kommunen er ikke eier i området. Høringsperioden kan/bør brukes til kontakt mellom partene.

Løvsethaugen Velforening ønsker fotgjengerkryssing over fv. Fotgjengerkryssing er ivaretatt i rekkefølgekrav i planen. Forslagsstiller anser at behovet for signalanlegg og planfri kryssing (bru) for å sikre de myke trafikanter ikke er tilstede.

Private:

Gnr/bnr 100/6 ber om at gangatkomst legges utenfor deres eiendom. Forslagstiller har tatt dette til følge i planforslaget. Rådmannen mener arealet likevel bør reguleres slik at det ikke står igjen et uregulert areal mellom Hesttrøa og Rønningstrøa, arealet kan vises som grønnstruktur, dette gjøres før utsending til off. ettersyn.

Anne A. Rathe ønsker at atkomst til tilstøtende skogeiendommer ivaretas, samt gjerdeplikt mot utmark.

Gjerdeloven regulerer forholdet mellom rett og plikt til gjerder. Rådmannen ser ikke helt behovet for gjerder. Friluftsloven har forbud mot stengsler som vanskeliggjør allemannsrett og ferdsel. Området er et svært viktig friluftsområde.

Silje Wendelborg har innspill om terrenginngrep, fjernvirkning, lekeplasser, trafikksikkerhet, bussholdeplasser. Forslagsstiller har endret noe på planforslaget mhp. grønnstruktur, lekeplasser, fortau.

Vurdering av planforslaget

Byggeskikk og estetikk:

I målestokk avviker ikke planlagt bebyggelse fra bebyggelsen i området som i stor grad består

frittliggende- og konsentrert småhusbebyggelse. Utbygger er opptatt av at Rønningstrøa skal se " litt annerledes" ut, og skille seg fra den øvrige bebyggelsen, med bl.a. større innslag av funkishus, se perspektiv i planbeskrivelsen. Grupper av bebyggelsen har samme formspråk. Rådmannen mener dette vil gi en god estetisk virkning.

Naturmangfold vurdert etter naturmangfoldloven:

Det er ikke registrert vilt- eller naturverdier innenfor planområdet fra før. I følge forslagsstiller er planrådets naturverdier vurdert om det kvalifiserer å være naturtypelokalitet (DN håndbok 13 1999/2006) eller viltområde (DN håndbok 11-1996).

Som en del av plangrunnlaget, er det utarbeidet en grønnstrukturanalyse som vedlegg til planbeskrivelsen. Rådmannen mener at det på bakgrunn av at det ikke er funnet spesielle naturverdier i området ikke vil være nødvendig å vurdere tiltaket nærmere etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Eksisterende myrområde skal opparbeides som parkeringsplass og løkkeområde, og skal være et midlertidig deponi for overskuddsmasser fra utbyggingen. Deponiet er vist i planen, Rådmannen vil gjøre oppmerksom på at deponiet også vil være søknadspliktig som eget tiltak.

Landskap og fjernvirkning:

Det vises til grønnstrukturanalyse. Se også volumstudie i planbeskrivelsen.

Gjennomført volumstudie viser at når en beveger seg langs Løvsetvegen kan silhuettvirkninger av ny bebyggelse oppleves. Fjernvirkning vil ikke vises like mye pga. den eksisterende bebyggelse i Hesttrøa.

De beste løsninger for å unngå silhuettvirkning, er å plassere bebyggelsen mot vest (bl.a. rekkehusene) så lavt i terrenget som mulig. Den øvrige bebyggelsen trekkes så langt mot øst som mulig, dvs. lengst mulig innpå platået. Bebyggelsen vil likevel gi noe silhuettvirkning.

Jordbruk:

Området er avsatt til boligbebyggelse i overordnet plan. Jordbruk vurderes å ikke bli berørt.

Skogbruk:

Det bes om atkomst for skogsmaskiner. Geometrisk utforming av adkomstveg er sammenfallende med krav til skogsbilveg. Forslagsstiller sier at vegen bygges (under- og overbygging) ut i fra boligfeltets behov. Vegen vil være privat. Bruken og eventuelt standard må avklares tidlig mellom partene. Dersom bruk av vegen som adkomst for skogsmaskiner krever heving av standard på vegen, må skogeierne/skognæringa som belage seg på dette regne med å betale for denne standardhevingen.

Kulturminner og kulturmiljø:

Krav til dokumentasjon for eksisterende sefrak bebyggelse er innarbeidet i planbestemmelser. Sør-Trøndelag fylkeskommune har gjennomgått planområdet ved befaring og det er ikke gjort arkeologiske registreringer.

Friluftsliv:

Viktige landskapstrekk og gode løsninger for allmennheten m.h.t. ferdsel gjennom området og tilgang til friluftsområdene er innarbeidet. Løsningene som er vist er i tråd med konklusjonene i landskapsanalysen. Det er avsatt parkeringsareal for turgåere som skal opp i Vassfjellet.

Folkehelse:

Planlagte lekeplasser er plassert mhp. mulighet for universell utforming og tilgjengelighet. Bebyggelsen ligger utenfor støyutsatt område fra fv. Solforholdene er gode store deler av sommerhalvåret. Vinterhalvåret har gode solforhold, men landskapsformen mot øst (Vassfjellet) kaster skygge langt utover formiddagen, se gjennomført sol- og skyggestudie.

Barn og unges interesser:

Hensyn til gående og syklende er forsøkt ivaretatt ved g/s veg langs hovedatkomst, og fotgjengerkryssing over fv. Tursti, lekeområder og grøntområder vises i planforslaget. Det er stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av disse.

Kollektivtilbudet:

Løvsetvegen er en kollektivtrasè, og det er anlagt bussholdeplass/endeplass ved Hesttrøa. AtBs rute 501 har avgang hver time om morgen- og ettermiddagstid og flere avganger hver time på dagtid.

Infrastruktur:

Veg: Det er avvik mht. til anbefalte lengde for maks stigning for Veg 1. Veg 1 er dimensjonert for hele byggeområde BNM3 (KPA). Vegen tilfredsstiller geometriske krav til skogsbilveg som er aktuelt for uttak av skog i Vassfjellområdet. Veien planlegges med fortau fra Løvsetvegen til kryss med veg 2. Øvrige veger planlegges ut i fra funksjon som adkomstveger. Veg 1-3 har status som private veger.

Det er stilt rekkefølgekrav om at dersom det skal knyttes flere felt til veg 1 skal avviket mhp. stigning lukkes.

V/A: det er gjort overordnede vurderinger på vann og avløpsløsninger, og stilt rekkefølgekrav om detaljplan på v/a.

Renovasjon:

Det planlegges ingen fellesløsninger innenfor områdene avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, og forslagsstiller forutsetter egne løsninger på egen tomt. For området avsatt til konsentrert småhusbebyggelse kan det være aktuelt med fellesløsninger.

Barnehage:

Forslagsstiller viser til generelt god barnehagedekning i nedre Melhus.

Skole/SFO:

Høyeggen skole sliter med kapasitet ut fra forventet vekst frem til 2030. Nye boligområder i KPA ligger inne i denne vurderingen.

Samfunnssikkerhet:

Det er utarbeidet egen ROS analyse. Norconsult AS har vurdert skredfare i eget notat.

Konklusjon:

Rådmannen mener at planforslaget er tilstrekkelig utredet til å kunne sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Det vises til plankart, planbeskrivelse, bestemmelser og vedlegg. Dersom det kommer merknader kan planen bli endret noe før sluttbehandling.