

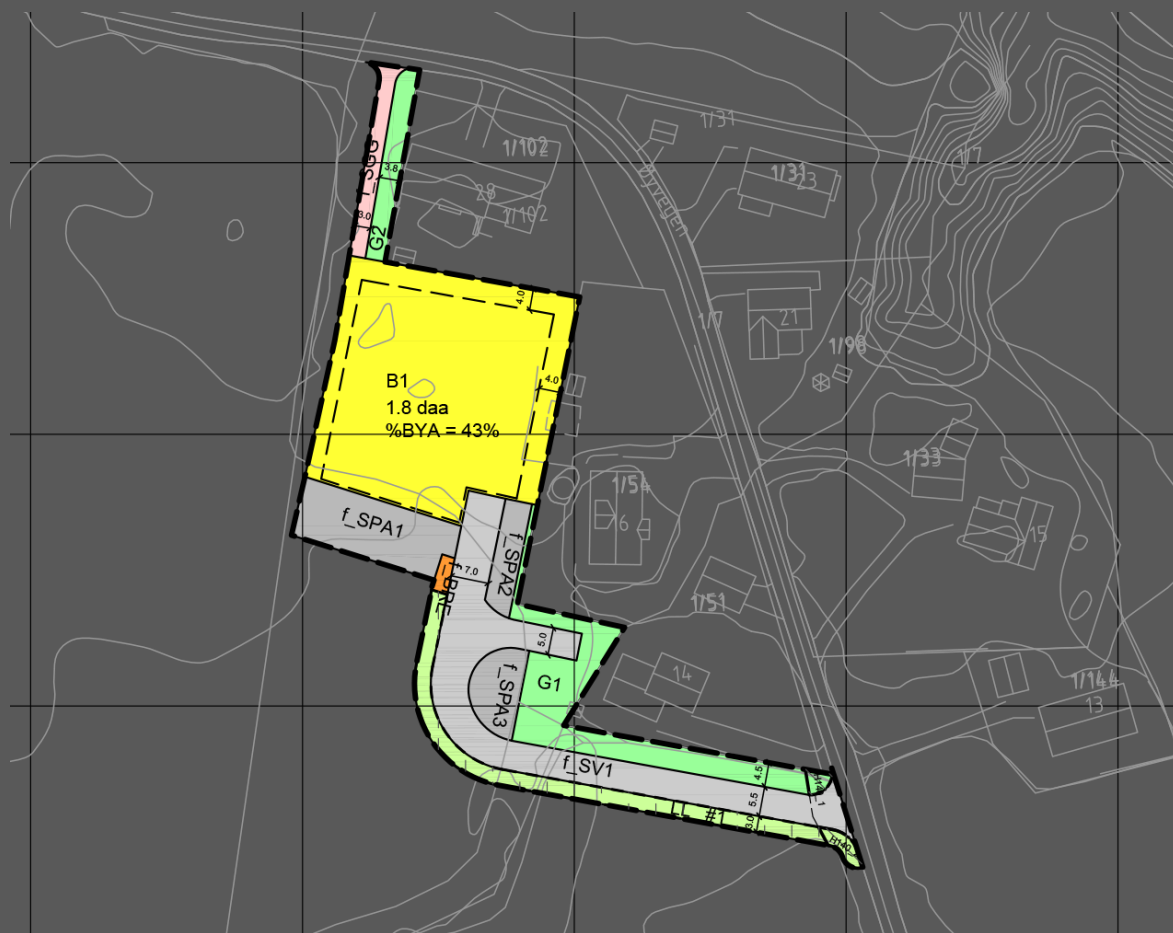
Planbeskrivelse

Detaljreguleringsplan for Øyvegen

GNR/BNR: del av 1/7



SELBERG
ARKITEKTER



Tiltakshaver:

Block Watne

Konsulent:

Selberg Arkitekter

Dato:

11.01.2016, Revidert 04.04.2019

Dato for godkjennelse i kommunestyret: 14.05.2019

Reguleringsplankart

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn.....	1
1.1	Historikk.....	1
1.2	Oversikt over berørte grunneiere	2
1.3	Kunngjøring om igangsatt regulering	3
1.4	Varsel om igangsatt regulering	3
1.5	Risiko- og sårbarhetsanalyse	3
2	Planstatus	4
2.1	Overordnede planer	4
2.2	Tilgrensende reguleringsplaner.....	4
3	Beskrivelse av planområdet	5
3.1	Lokalisering	5
3.2	Dagens arealbruk og tilgrensende arealbruk.....	6
3.3	Stedets karakter og arkitektur	6
3.4	Grunnforhold.....	7
3.5	Naturmiljø og –verdi.....	8
3.6	Rekreasjonsverdier	8
3.7	Kulturminner	8
3.8	Barn og unges bruk av området.....	8
3.9	Trafikkforhold	9
3.10	Servicedekning	10
3.11	Miljøforhold	10
3.12	Teknisk infrastruktur.....	10
4	Samråds- og medvirkningsprosess	12
4.1	Kommunal medvirkning	12
4.2	Nabomedvirkning.....	12
4.3	Statlige og regionale myndigheter.....	12
4.4	Innkomne innspill ved varsling av planoppstart med kommentar til hvordan de er ivare tatt i planforslaget.....	12
5	Beskrivelse av planforslaget	17
5.1	Hensikten.....	17
5.2	Plangrepet	17
5.3	Planlagt arealbruk.....	19
5.3.1	Bebyggelsen	20
5.3.2	Byggegrenser.....	20

5.3.3	Utnyttelse og høyder.....	20
5.4	Uteoppholdsareal og grønnstruktur.....	20
5.5	Trafikkforhold.....	22
5.6	Universell utforming.....	22
5.7	Avfallshåndtering.....	22
5.8	Teknisk infrastruktur.....	22
6	Konsekvenser av planforslaget.....	24
6.1	Landskapsbilde.....	24
6.2	Kulturminner og kulturmiljø.....	26
6.3	Nabobebyggelse.....	27
6.4	Grønnstruktur, naturmiljø og naturverdi.....	27
6.5	Grunnforhold.....	27
6.6	Trafikkforhold.....	27
6.7	Miljøforhold.....	28
6.8	Sosial infrastruktur.....	28
6.9	Rekreasjonsinteresser.....	28
6.10	Barns interesser.....	29
6.11	Konsekvenser i anleggsfasen.....	29
6.12	ROS-analyse.....	29
7	Vedlegg.....	30
Vedlegg 1	Illustrasjonsplan.....	30
Vedlegg 2	Kvalitativt uterom og sol-/skyggeforhold.....	30
Vedlegg 3	Prinsipiell ledningsplan.....	30
Vedlegg 4	ROS- analyse.....	30
Vedlegg 5	Innkomne merknader.....	30
Vedlegg 6	Varslingsliste.....	30

1 Bakgrunn

Planforslaget er innsendt av Selberg Arkitekter AS på vegne av Block Watne som tiltakshaver. Planen fremmes av Selberg Arkitekter.

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljert reguleringsplan for deler av gnr/bnr 1/7 på Øysand i Melhus kommune. Hovedformålet er boligbebyggelse og det planlegges for 14 boligenheter i 2 etasjers småhusbebyggelse.

1.1 Historikk

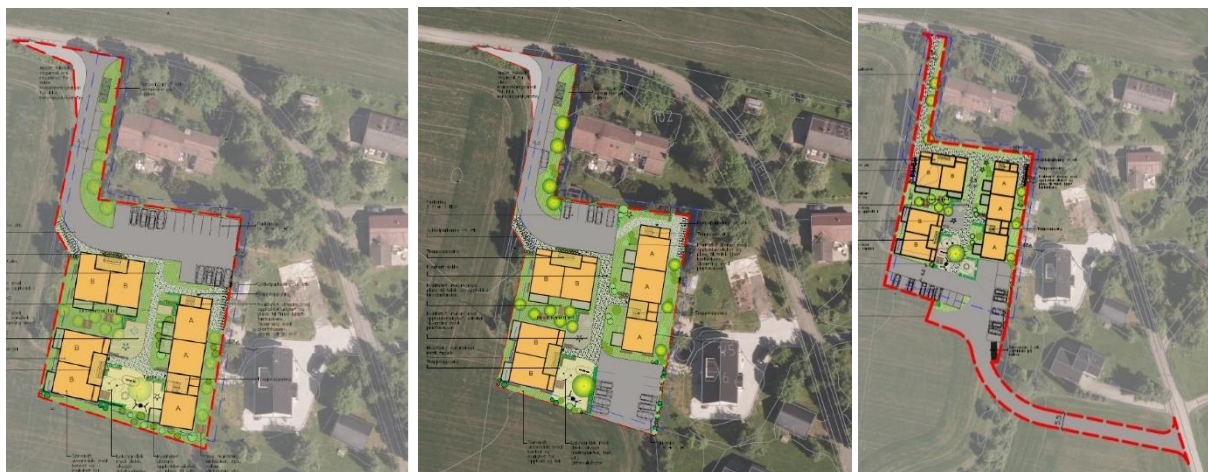
Selberg Arkitekter AS anmodet om planoppstart 29.09.2015, på vegne av Block Watne AS. Det ble avholdt oppstartsmøte med Melhus kommune den 10.11.2015. Annonse med kunngjøring av oppstart reguleringsplanlegging ble satt inn i Adressa den 27.11.2015.

Følgende materiale ble første gang innsendt:

- Reguleringsplan datert 11.01.2016
- Reguleringsbestemmelser datert 11.01.2016
- Planbeskrivelse med vedlegg datert 11.01.2016

I møte av 12.04.2016 utsatte formannskapet saken for befaring. 26.04.2016 fattet formannskapet følgende vedtak: *Planforslaget legges ikke ut til offentlig ettersyn. Formannskapet mener det bør ses på muligheten for å tilpasse tiltenkt boligfelt til eksisterende boliger. Videre bør det ses på muligheten for å sideforskyve boliger ved flytting av parkeringsarealet. Formannskapet vil også påpeke å vurdere nye muligheter for vegtilførsel til tiltenkt utbyggingsareal, herunder muligheten for at vegtilførselen føres i retning sør.*

Det ble så utarbeidet totalt tre alternative løsninger i tillegg til den opprinnelige, som ble sendt på en uformell høring til utvalgte høringsparter før saken igjen ble framlagt for formannskapet. 23.8.2016 vedtok formannskapet å sende følgende tre forskjellige alternativer på høring (alternativ 1, 2 og 3b):



Figur 1: Fra venstre til høyre - alternativ 1, alternativ 2, og alternativ 3b. Lagt ut til høring 23.08.2016.

Statens Vegvesen varslet i høringsperioden innsigelse til planforslaget om det ikke ble satt rekkefølgekrav om breddeutvidelse av Øysandvegen. Det var kjent at SVV ville gjennomføre trafikktegninger våren 2017, og forslagstiller og kommunen ble da enige om å avvente planbehandlingen til nye trafikk data forelå. Endelige trafikktegninger ble foretatt høsten 2017. I dialog med SVV er det kommet til enighet om tiltak som kan aksepteres, og det er tatt inn rekkefølgebestemmelse om trafiksikkerhetstiltak i Øysandvegen.

Basert på en helhetlig vurdering av fordeler og ulemper innstilte Rådmannen alternativ 1, med atkomstveg og parkering i nord, til 2.gangsbehandling. I behandling i Formannskapet 13.03.2018 ble imidlertid saken utsatt med følgende vedtak: *Saken utsettes, og oversendes Rådmannen for å*

innarbeide alt 3b i reguleringsplanen Øyvegen. Alternativ 3b medfører at atkomstveg legges over gnr./bnr. 1/29 fra Øyvegen i sørøst, og at parkeringsareal inkludert manøvreringsareal for renovasjonsbil må legges sør for nytt boligtau.

På bakgrunn av dette er planforslaget oppdatert der materialet er justert iht. politisk valgt alternativ. Planforslaget er tilpasset nye, oppmålte og sikre eiendomsgrenser. I overenstemmelse med kommunen er det også gjort mindre justeringer på føring av atkomstveg, vendehammer for renovasjonsbil og parkering for å minimere beslag av dyrka mark i henhold til bl.a. høringsmerknad fra Fylkesmannen.



Figur 2: Valgt alternativ 3b, med mindre justeringer på trafikk- og parkeringsareal, relativt høringsversjon.

1.2 Oversikt over berørte grunneiere

Reguleringsplanen berører og grenser til følgende grunneiere:

Gnr/bnr	Adresse	Navn
1/7	Øysandvegen 109, 111, 113	Hans Ole Øwre Klomstad
1/29	Øyvegen 1	Arild Øye
1/54	Øyvegen 16	Hans Petter Øvre Aalberg/Merete Gevingås
1/51	Øyvegen 14	Roald Martin Øye
1/102	Øyvegen 28	Inger Margrete Braseth
1/31	Øyvegen 23	Ingrid Synnøve Einum

1/98	Øyvegen 21	Marvin Reidar Bjørnebekk
1/33	Øyvegen 15	Tore Johansen/Merete Stenlund
1/144	Øyvegen 3	Asbjørn Øye
1/93	Øysandvegen 109, 111, 113	Hans Ole Øwre Klomstad
1/92	Øyvegen 41	Trønderpotet SA

Navn og adresse på hjemmelshavere er innhentet i samråd med Melhus kommune.

1.3 Kunngjøring om igangsatt regulering

Annonse med kunngjøring av oppstart reguleringsplanlegging ble satt inn i Adressa den 27.11.2015. Merknadsfristen var 17.12.2015. Kunngjøringen ble også publisert på www.selberg.no i november 2015.

1.4 Varsel om igangsatt regulering

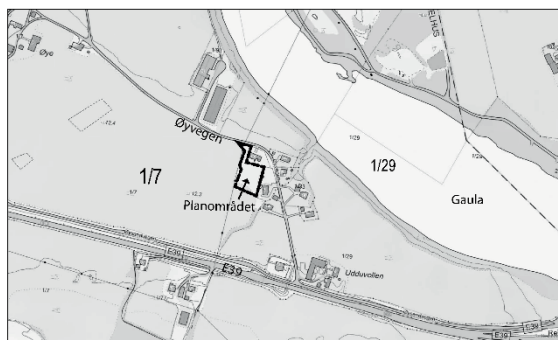
Aktuelle myndigheter, etater, institusjoner og direkte berørte ble varslet om oppstart av reguleringsplanleggingen ved e-post datert 25. november 2015. For liste over mottakere, se Vedlegg 6.

1.5 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er laget en risiko- og sårbarhetsanalyse som eget vedlegg til planen. Malen er basert på veiledning fra DBS. Analysen ligger til grunn for planarbeidet og er særlig relevant for *struktur og form, planbestemmelser og avbøtende tiltak*. Relevante utredningstemaer vurderes å være «høyspentlinje».

KUNNGJØRINGSANNONSE

Varsel om igangsatt reguleringsplanarbeid for del av gnr./bnr. 1/7 i Melhus kommune



Iht. plan- og bygningsloven § 12-8 varsles at det er satt i gang planarbeid for del av eiendom gnr./bnr. 1/7 i Melhus kommune. Planområdet er lokalisert på Øysand ved Øyvegen. Tiltakshaver er Block Watne.

I kommuneplanens arealdel for 2013-2025 er området regulert til framtidig boligbebyggelse. Det er ingen detaljregulering for området. Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljert reguleringsplan for 14 boliger. Foreslått planområde er ca. 2,8 daa stort, og omfatter formålene bolig, renovasjonsanlegg, lekeplass, veg, parkering, og annet teknisk og grønt vegareal. Planavgrensningen vil kunne være gjenstand for mindre justeringer i løpet av planprosessen.

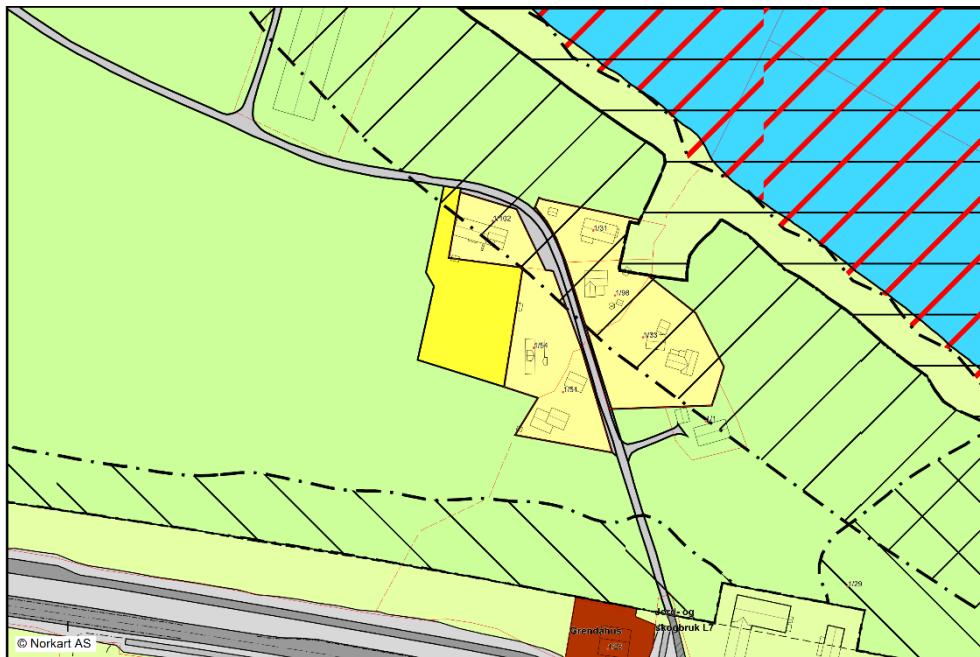
Opplysninger om planarbeidet fås ved henvendelse til Selberg Arkitekter, v/Bente Bolme Aasetre, tlf. 995 54 016. Innspill til planarbeidet sendes Selberg Arkitekter AS, Postboks 6094 Sluppen, 7434 Trondheim eller post@selberg.no innen 17.12.2015.

Figur 3 Kunngjøringsannonse

2 Planstatus

2.1 Overordnede planer

Området er i gjeldende kommuneplan – kommuneplanens arealdel 2013-2025 regulert til fremtidig boligbebyggelse. Deler av området er regulert til LNFR. Deler av området er omfattet av hensynssone bevaring av naturmiljø.



Figur 4 Utdrag fra kommuneplanens arealdel 2013-2025 (Kilde: Melhus kommune).

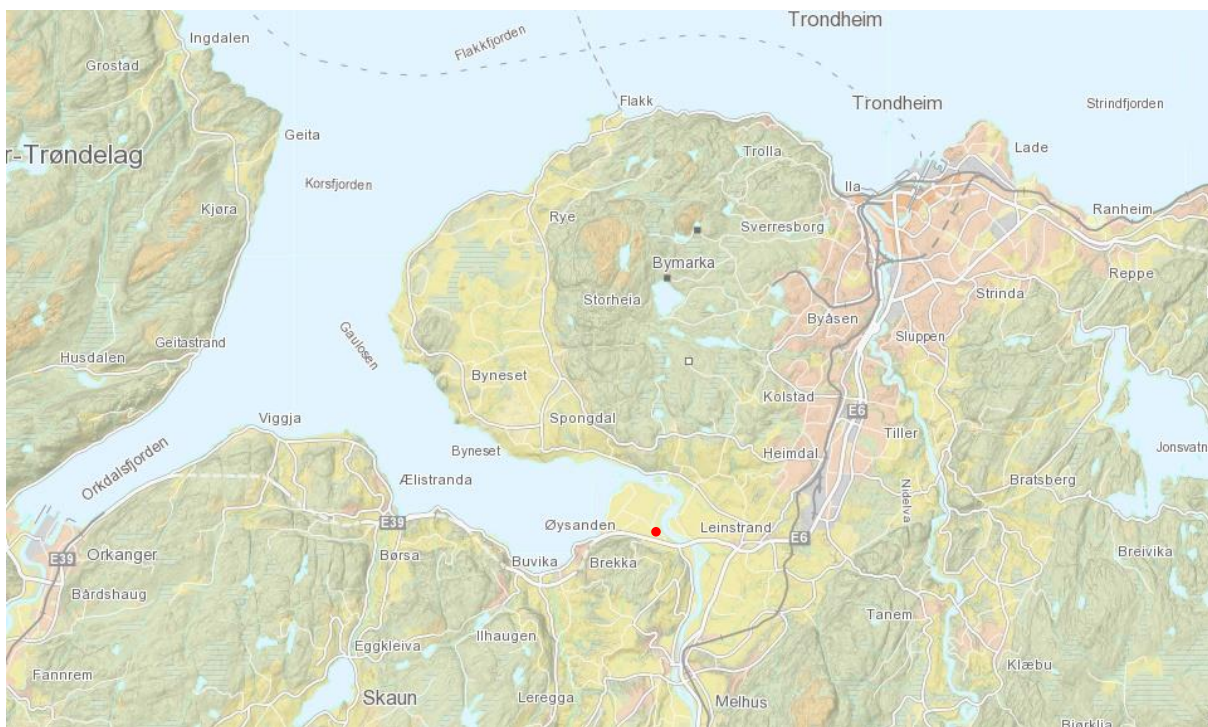
2.2 Tilgrensende reguleringsplaner

Det er ingen tilgrensede reguleringsplaner. I kommuneplanens arealdel er tilgrensede områder regulert til eksisterende boligbebyggelse og LNFR.

3 Beskrivelse av planområdet

3.1 Lokalisering

Planområdet ligger langs Øyvegen på Øysand, nord i Melhus kommune. Nordøst for planområdet renner elven Gaula. Europavei 39 passerer cirka 150 meter sør for planområdet. I luftlinje er området 14 kilometer fra Trondheim sentrum og 4,5 kilometer fra Melhus sentrum.



Figur 5: Oversiktskart som viser lokalisering av planområdet markert med rødt (Kilde: Norgeskart).



Figur 6: Planavgrensningen

Planområdet er på 4,3 dekar og består av deler av gnr/bnr 1/7. Gnr./bnr. 1/29 berøres av atkomstvegen fra sørøst. Planavgrensningen går frem av Figur 6.

3.2 Dagens arealbruk og tilgrensende arealbruk



Figur 7: Planområde og nabolomter.

Øysand er en flat slette der store deler av arealet brukes til korndyrking, i tillegg til spredt gårdsbebyggelse og noe annen boligbebyggelse. Det er også noe fritidsbebyggelse (/kolonihager) og en campingplass med badestrand i vest og nordvest.

Planområdet fungerer i dag som en buffer mellom dyrka mark og eksisterende klynge med boligbebyggelse. Området er ubebygd og bærer preg av å delvis være brukt som uteområde for de nærmeste boligene. Planområdet berører eksisterende åkerkant i sør.

Nordøst for planområdet renner elva Gaula, som danner et delta der den renner ut i Gaulosen og videre ut i Trondheimsfjorden.

Ca. 150-160 meter sør for området går de parallelle vegene Øysandvegen og E39.

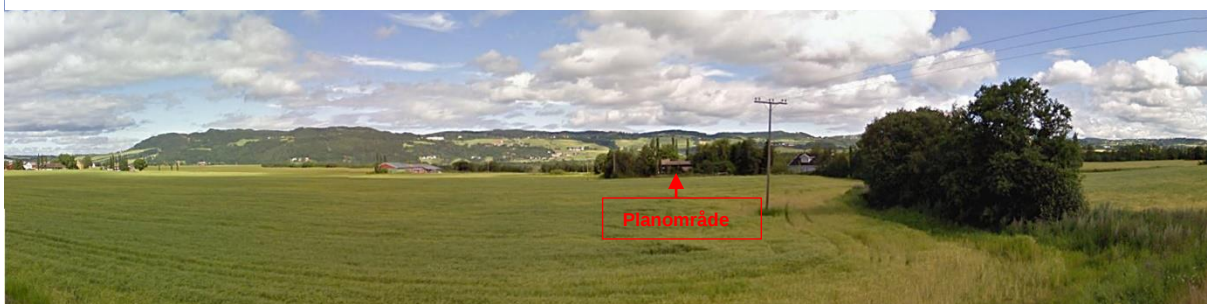


Figur 8: Ortofoto av området med Gaulosen (Kilde: norgebilder.no).

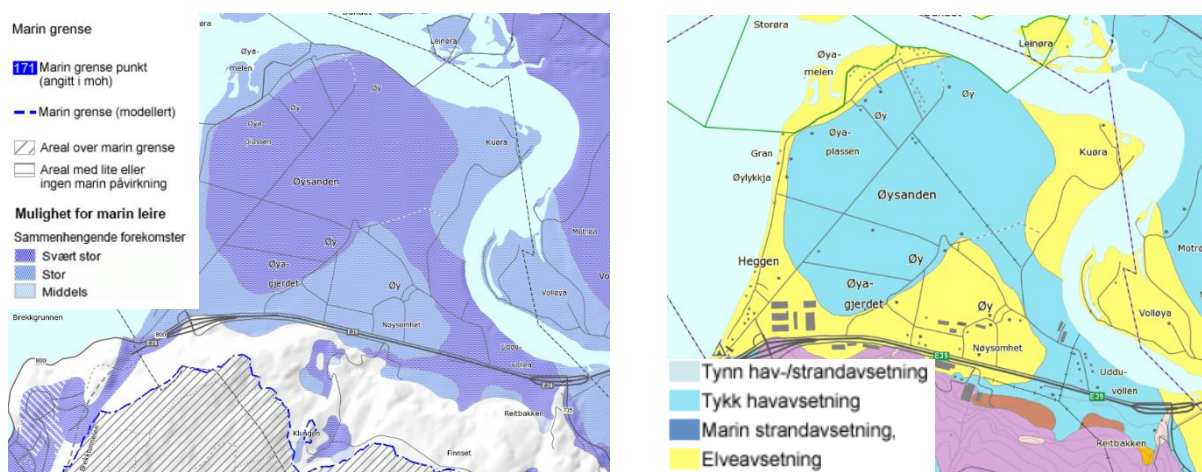
3.3 Stedets karakter og arkitektur

Stedets karakter preges av det flate, åpne landskapsrommet. Rommet defineres av lave åser på hver side i nord og sør, der bunnen i rommet er et åkerlandskap. Området oppleves således landlig med spredt gårdsbebyggelse og enkelte klynger med småhusbebyggelse. Viktige landskapselementer i tillegg til åkerlandskapet, er elva Gaula og Gaulosen som møter Trondheimsfjorden i vest. Retningsdannelsen i landskapet er vest-øst, noe som også forsterkes av viktige trafikkarer som E39 i sør.

Planområdet ligger inntil eksisterende boligklynge av småhus med en organisk struktur. Eksisterende bebyggelse består av saltakhus på 1-2 etasjer. Småhusklyngen deles av den landlige Øyvegen, som også har status som pilgrimslede.



3.4 Grunnforhold



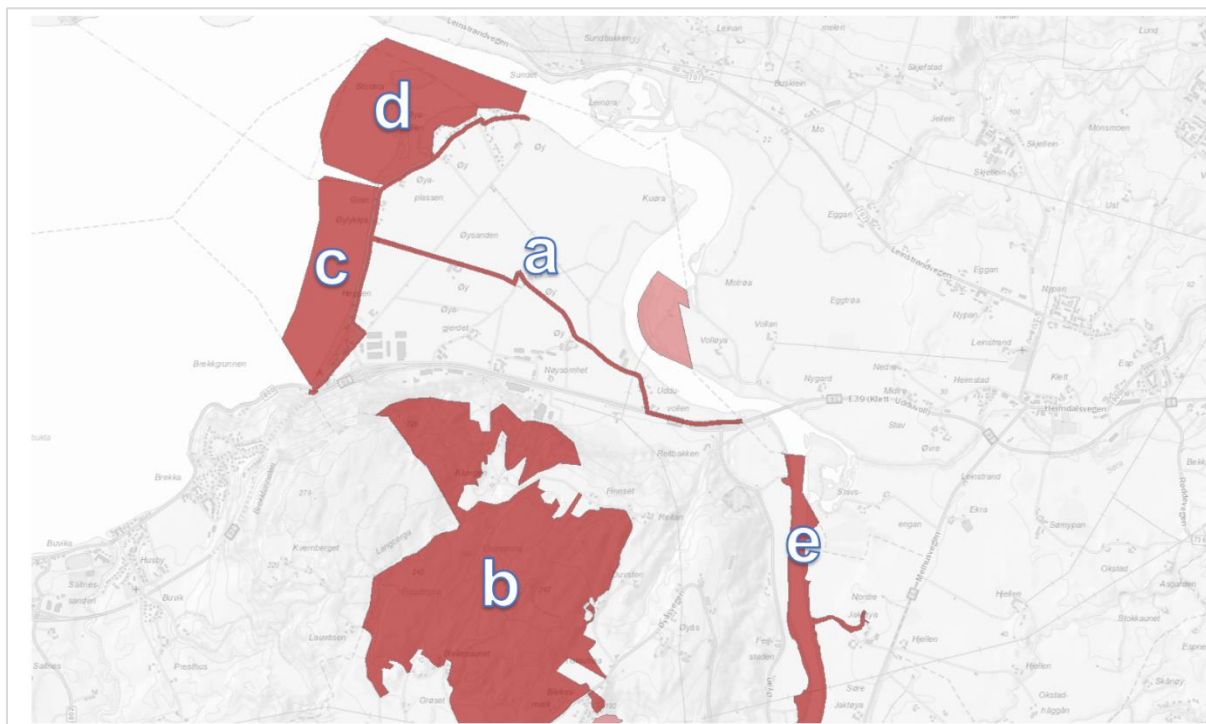
Tomten er forholdsvis flat og er dekket med torv. Grunnen består av hav- og fjordavsetninger. Det er ikke registrert kjente fare- eller aktsomhetsområder innenfor planområdet med hensyn til

kvikkleire/geoteknikk (kilde: NVE). Potensialet for funn er ifølge NVE begrenset da det allerede er bebyggelse tett opp til planlagt ny boligbebyggelse (se innkomne merknader). Dimensjonerende flomhendelse for planforslaget er 200-års flom (jmfør TEK 10 kapittel 7). Ifølge NVE viser flomsonekartlegging i området at planområdet ikke blir berørt av 200-års flommen og området anses derved trygt (se innkomne merknader).

3.5 Naturmiljø og –verdi

Det er ingen naturverdier av lokalt, regionalt eller nasjonal verdi i planområdet (kilde: naturbase).

3.6 Rekreasjonsverdier



Figur 12 Rekreasjonsverdier på Øysand

Øyvegen (angitt som a på Figur 12) er en del av pilegrimsleden, Gudbrandsdalsleden. Gudbrandsdalsleden deler seg ved Øysand camping, hvor den ene leden går over Udduvoll bru, og den andre følger veitraseen langs naturreservatet og fram til det gamle fergeleiet ved Gaula. Øyberget (b) er et utfartsområde med tilrettelagte stier og klubbhus med servering på søndager. På vinterstid kan området også brukes til vintersport. Det er her preparerte skiløyper og skøytebane. Det er mange kulturminner i dette utmarksterrenget. Området har også en viktig rolle som drikkevannskilde.

En drøy kilometer vest for planområdet ligger Øysand badeplass (c). Det er her en sandstrand med kiosk, kafé, toalett og dusj. Badeplassen er tilgjengelig for alle, men drives i kombinasjon med campingplassen som ligger der. Den er godt tilgjengelig.

3.7 Kulturminner

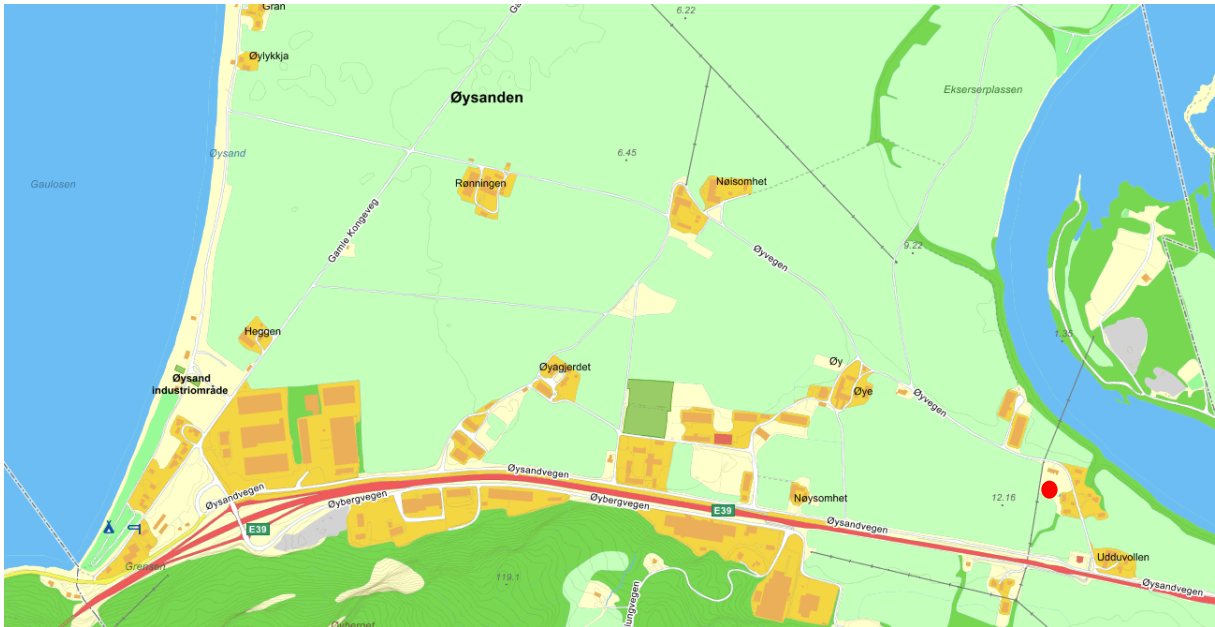
Det har vært en del arkeologiske funn i nærheten av planområdet. Alle disse er imidlertid fjernet. I selve planområdet er det ingen funn av kulturminner (Kilde: kulturminnesøk, riksantikvaren).

3.8 Barn og unges bruk av området

Satellittbilder fra området viser lekeapparater (trampoline og sklie) innenfor planområdet. Det er således et område som brukes til lek for barn og unge (kilde: Norge i bilder).

3.9 Trafikkforhold

Tomta har adkomst fra Øyvegen, som er en relativt smal (3,5 - 4 m bred) grusveg med varierende standard. Øyvegen leder helt til stranden i vest ved Øysand camping. I sør får den adkomst fra en lokal samleveg, Øysandvegen, som går parallelt med E39. Denne lokalvegen er svært smal, men har flere felt for møteplass dersom det skulle være møtende trafikk. Tilknytning til hovedvegen E39 skjer i et planskilt kryss noen hundre meter østover på Øysandvegen.



Figur 13: Avkjørsel fra Øysandvegen til Øyvegen (Kilde:google maps streetview).



Figur 14: Oversikt over vegnett. Planområdet markert med rødt.

E39 er svært trafikkert. I 2018 var trafikkmengden forbi planområdet totalt 12 960 ÅDT. Det er ikke registrert eksisterende ÅDT-tall for Øyvegen. For Øysandvegen, strekning forbi avkjøring til Øyvegen, ble det gjennomført trafikktellinger av SVV i 2017 som angir en ÅDT på 590 for bil og 50 ÅDT for sykkel.

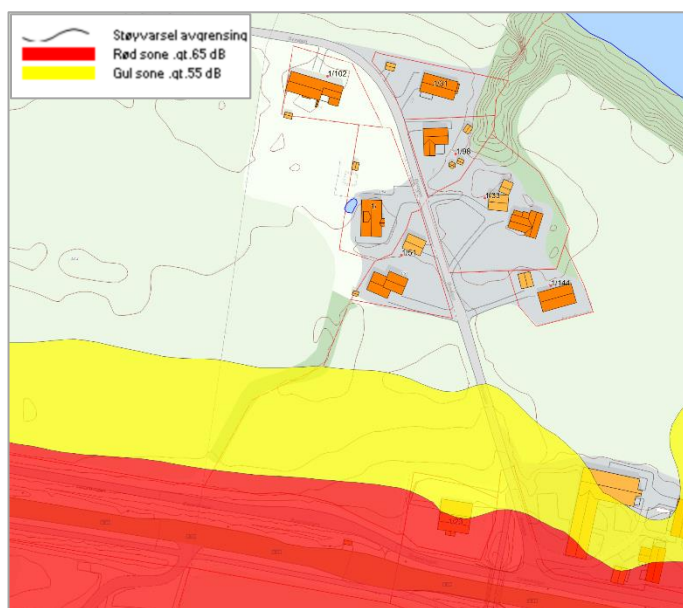
Med bakgrunn i eksisterende arealbruk og vegnett er det imidlertid nærliggende å tro at dette tallet ikke er spesielt høyt for Øyvegen. Utover den nærmeste boligbebyggelsen har øvrig bebyggelse langs Øyvegen andre atkomstmuligheter fra Øysandvegen. Nærliggende kyllingfjøs, samt noe trafikk knyttet

til camping, og fritid/fiske kommer i tillegg til trafikk tilknyttet nærliggende boliger, og medfører sannsynligvis noe trafikk forbi planområdet.

Nærmeste kollektivholdeplass ligger cirka 200 meter fra planområdet på holdeplassen Øie skole. Linje 410 og 310 dekker holdeplassen. I tillegg er det andre arbeids- og skoleruter som 320, 460, 470 og 4101. Det er cirka 2 avganger i ordinærtimen.

3.10 Servicedekning

Området ligger i opptakssonen for Gimse barneskole i tettstedet Melhus 5,3 kilometer unna. Det er i disse dager politisk vilje for å utvide kapasiteten på denne skolen.



Figur 15 Støyforhold

Nærmeste barnehage er Strandvegen barnehage som ligger 4,8 kilometer unna.

Nærmeste dagligvareforretning ligger på Klett ca. 3 km mot øst. Nærmeste lokalsenter er på henholdsvis Tiller og i Melhus sentrum, begge ca. 8 km unna i kjøreavstand.

3.11 Miljøforhold

Figur 15 viser trafikkstøysonekart i området. Gul angir sone med høyere støy nivå enn 55 dB, rød angir sone over 65 dB. Som det går frem av kartet ligger tomten utenfor støysone.

Planområdet grenser til landbruksområder som ofte er knyttet til bruk av maskiner og annet mobilt utstyr som kan være kilde til støy.

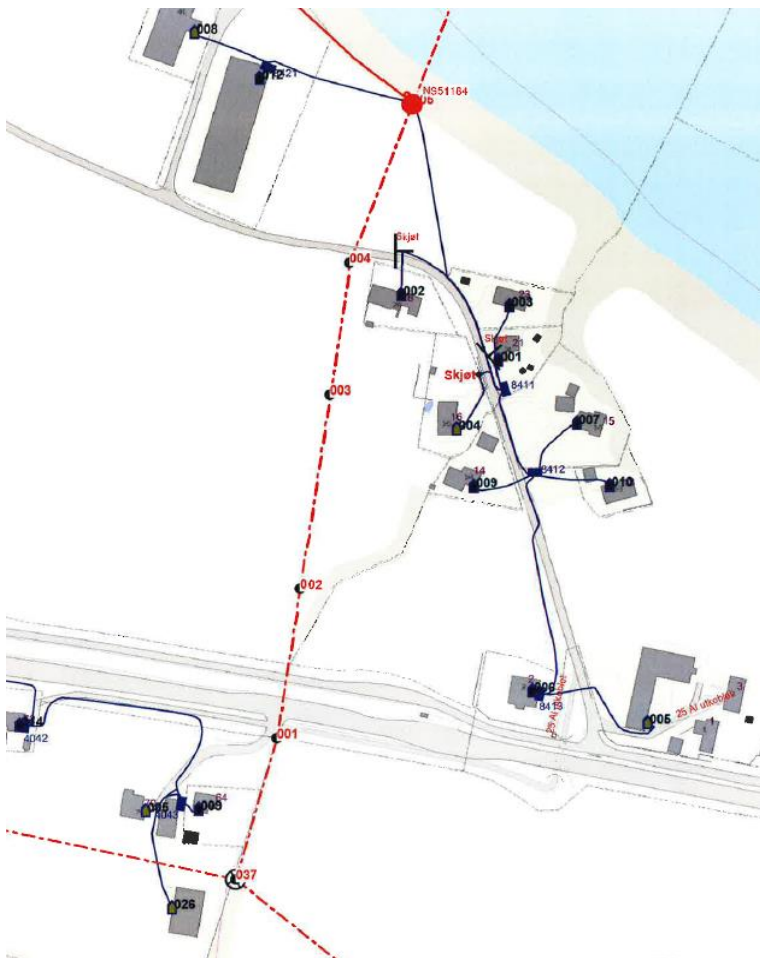
Det er ingen mistanke om forurensning i grunnen i planområdet (kilde: miljødirektoratet.no).

Øyvegen er en grusveg og kan medføre støv på kalde og/eller tørre dager. Også nærliggende åkerdrift kan medføre noe støvplager, men dette vurderes ikke som betydelig.

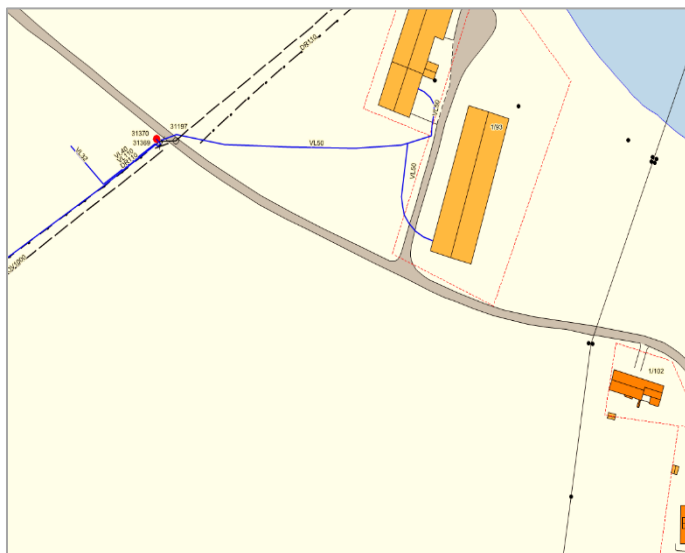
3.12 Teknisk infrastruktur

Det går en høyspentlinje (22 kV) vest for planområdet. Transformator i mast betjener i dag bebyggelsen i området.

Eksisterende vannledninger ligger cirka 250 meter vestover langs Øyvegen fra planområdet.



Figur 16: Eksisterende energiledninger (Kilde: TrønderEnergi).



Figur 17: Vann og avløp

4 Samråds- og medvirkningsprosess

4.1 Kommunal medvirkning

Det ble avholdt oppstartsmøte med Melhus kommune den 10.11.2015.

Melhus kommune har vært konsultert underveis i planarbeidet gjennom skriftlig kontakt og gjennom en rekke arbeidsmøter.

4.2 Nabomedvirkning

Alle naboer og gjenboere er varslet og orientert om innholdet i forslaget ved brev av dato 25.11.2015. I brevet blir de oppfordret til komme med innspill til planarbeidet tidlig i prosessen. Melhus kommune bidro i å oppdrive liste over naboer som ble tilsendt brev.

Planforslag med 3 alternativ (se kapittel 1.1) ble vedtatt lagt ut til høring 23.08.2016, hvor naboer andre berørte/interessenter har kunnet komme med sine innspill til de ulike alternativene.

4.3 Statlige og regionale myndigheter

I samråd med Melhus kommune, ble varsel og orientering sendt til en rekke høringsinstanser med innsigelsesadgang.

Planforslaget med ulike alternativ har i løpet av planprosessen vært ute på en uformell høring til utvalgte høringsparter før saken igjen ble framlagt for formannskapet. 23.8.2016 vedtok formannskapet å sende tre forskjellige alternativer på høring (se kapittel 1.1).

Det har vært gjennomført flere dialogmøter mellom Melhus kommune og Statens vegvesen i løpet av prosessen mht. tiltak i Øysandvegen.

4.4 Innkomne innspill ved varsling av planoppstart med kommentar til hvordan de er ivaretatt i planforslaget

Tabellen viser sammendrag av innspill fra berørte etter varsling og forslagstillers beskrivelse av hvordan innspillene er ivaretatt i planforslaget. Planforslaget er som følge av den politiske behandlingen og inntømte innspill i høringsperioden bearbeidet, utover det som er kommentert i matrisen under – som var status ved første innsending av planforslag til 1. gangsbehandling.

Envina, E-post 02.12.2015	
Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
– Plasseringen for renovasjon ser veldig bra ut. Målene på container er 151x151cm med en høyde på 165 cm. Det må være rom til å gå på begge sider av containeren da det er innkastluker å begge sider. – Det må være fri kjørebanebredde på minimum 3,5 meter og fri høyde på 4 meter. Vegen må tåle lastebil i henhold til kjøretøysforskriftens kategori N3. – Plassering av avfallsløsning bør skje nærmest mulig offentlig vei slik at man slipper tungtransport inn på området. Ved	– Samtlige punkt tas til orientering. – Nevnte moment er hensyntatt i planforslaget. Bestemmelse § 4.2 sikrer at område f_REA som vist på plankart skal brukes til renovasjon. Valgt renovasjonsløsning skal godkjennes av Melhus kommune.

tømming kan det oppstå faresituasjoner, og man må påregne støy – Antall og type: Avfallsløsninger for dette område vil være felles containere som blir plassert sentralt ved f.eks. parkeringsplass. Det må være fast dekke under containerne. Hver container trenger et arealet på 2m*2m. – Alle oppsamlingsenheter må plasseres på et plant underlag, og slik at de ikke gir hygieniske ulemper eller er til annen sjenanse for andre, verken ved oppbevaring eller i forbindelse med tømming.	
Norges Vassdrags- og Energidirektorat, E-post 09.12.2015	
Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
– Dimensjonerende flomhendelse for denne type tiltak er 200-års flommen. Flomsonekartleggingen i området viser at planområdet ikke blir berørt av 200-års flommen og området anses derved trygt i forhold til denne naturfaren. – Det er ikke registrert kjente fare- eller aktsomhetsområder innenfor det planlagte boligområdet med hensyn til kvikkleire/geoteknikk. Det er derimot ikke sagt at man kan garantere at området oppfyller kravene om sikker byggegrunn, da ikke kvikkleirekartleggingen utgjør noen fasit. Det er ikke uvanlig at man finner kvikkleirelommer eller områder med sprøbruddmateriale. Potensialet for funn anses imidlertid som begrenset da det allerede er bebyggelse tett opp til planlagt bebyggelse. – I og med at området ligger bare et fåtalls meter over havoverflata, og er lokalisert på marine avsetninger, forutsettes det at forholdet til geoteknikk inngår som tema i ROS-analysen til planforslaget.	– Tas til orientering. – I henhold til bestemmelse § 7.5 til planforslaget skal rapport fra geoteknisk prosjektering være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. – Er inkludert som tema i ROS-analysen.
Sør Trøndelag Fylkeskommune, E-post 10.12.2015	
Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
– Så vidt vi kan se fra kulturminneregisteret er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Selv om dette registeret er mangelfullt, vurderer vi det til å være relativt lav risiko for at planen vil komme i konflikt med slike. Vi minner imidlertid om aktsomhetsplikten – Vi minner om §1-1 i plan og bygningsloven som sier at prinsippene om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak.	– Tas til orientering.
Trønder Energi, E-post 11.12.2015	

Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
Viser til tidligere kommunikasjon 4.11.2015: – Ser for oss å bruke eksisterende nettstasjon som forsyner til omkringliggende bebyggelse i dag ved å øke kapasiteten på denne/bytte til større transformator. Dette vil normalt sett være mulig. Transformator står i mast og har kapasitet på 100 kVA og transformatorarrangement bygges normalt opp til 200 kVA. – Avstand fra 22kV-linje (høyspent) til boliger må overholde avstander ihht forskrift FEF2006. Herunder gjelder krav til minimum 6 meters horisontal avstand fra ytterste fasestråd til nærmeste bygningsdel (takutstikk, terrasse etc). – Ved plassering av boliger må det også vurderes om man kommer over eller under anbefalt utredningsgrense for EMF (magnetfelt)	- Samtlige punkt tas til orientering. Moment er innarbeidet i prinsipiell ledningsplan, som er vedlagt planforslaget. - Eks. høyspentkabel er tenkt lagt som jordkabel med minimum 6 meter avstand fra nærmeste bygningsdel, illustrert i prinsipiell ledningsplan Vedlegg 3. - Nedgravning av høyspentlinjer er et effektivt tiltak mot elektromagnetisk stråling, og feltnivåer på områder for varig opphold skal således komme under utredningsgrensen på 0,4 µT.
Statens vegvesen Region midt, E-post 14.12.2015	
Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
– Vi ser at planområdet ligger i nærheten av gul støysone. Ber om at det ved offentlig ettersyn av planforslaget redegjøres for hvilke konsekvenser planforslaget har i forhold til trafikkvekst og eventuelt ulemper knyttet til dette.	– Tas til orientering. Kommenteres i planbeskrivelsens kapittel 3.9 og 6.6.
Naboer, brev 15.12.2015	
Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
– Vi er sterkt imot den store fortettingen av boliger i området som dere legger opp til. 14 boliger på et så avgrenset område er meget uheldig/uønsket i et LNF område. – Vi som har naboeiendommene kan ikke godta at boligene som planlegges får 2 etasjer. – Vi vil ha forsikringer om at basis høyden ikke blir høyere enn den er på tilstøtende eiendommer.	– Områder er avsatt til framtidig boligbebyggelse i KPA 2013-2025, og ikke LNF-formål. – Som illustrert i planen er det planlagt for 14 boligenheter på 58 og 66 kvadratmeter fordelt på 3 bygningsvolum. Ny bebyggelse er på 2 etasjer med saltak, og bebyggelsen skala og preg er således tilpasset eksisterende småhusbebyggelse. Gesimshøyde og mønehøyde på nærmeste eksisterende bolighus i øst ligger ifølge kartgrunnlaget på henholdsvis på kote 15,3 og 19. Maks gesims- og mønehøyde i bestemmelsene for bebyggelse innenfor planen er satt til henholdsvis kote 18,5 og 21. Det er sannsynlig at gesims- og mønehøyden i praksis vil bli lavere enn dette for bygg lengst mot øst. Konsekvenser for blant annet landskap og nærliggende bebyggelse er kommentert i kapittel 6. For å redusere presset mot landbruks- og naturområder stilles det fra sentralt hold krav

– Vi er kritiske til hvordan trafiksikkerheten vil kunne opprettholdes i området. I dag er veien sterkt belastet av jordbruk/utleie/camping/kyllingfjøs/Verksteder/stall/minilager/jakt/fiske etc. Denne veien er meget smal og allerede overbelastet. Vi forutsetter at det planlegges en ny adkomst fra planområdet til Øysandvegen over eiendommen 1/7. – Vi er bekymret for om byggeaktiviteten som planlegges sikrer at overflatevann/flomvann som av og til kommer inn på området ikke havner på tilstøtende eiendommer. – Vi er bekymret for om prosjektet vil belaste naboeiendommene økonomisk.	til effektiv arealbruk i sentrale utbyggingsområder. Dette innebærer ofte høyere tetthet ved ny utbygging, enn tetthet i eksisterende bebyggelse. Dette er i tråd med nasjonale føringer. – Atkomst til planområdet er avsatt fra Øyvegen i overordnet plan, KPA 2013-2025. Alternativ atkomst fra Øysandvegen vil beslaglegge dyrkamark og gå på bekostning av areal avsatt til LNF. Det er ikke registrert eksisterende ÅDT-tall for Øyvegen. Med bakgrunn i eksisterende arealbruk og vegnett er det imidlertid nærliggende å tro at dette tallet ikke er spesielt høyt. Utover den nærmeste boligbebyggelsen til planområdet, samt noe sesongbasert trafikk tilknyttet fritid/fisk, har øvrig bebyggelse langs Øyvegen andre atkomstmuligheter fra Øysandvegen. – Overvann fra området skal ivaretas internt i planområdet, noe som vil framgå av teknisk godkjent vann- og avløpsplan og utomhusplan. Dette sikres i bestemmelsene som stiller krav til dette i forbindelse med byggesøknaden. – Området er allerede avsatt til boligformål i KPA. Prosjektet skal ikke belaste naboeiendommene økonomisk.
--	--

Fylkesmann i Sør-Trøndelag, brev 20.12.2015

Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
– Området er vist til bolig i kommuneplanens arealdel. Foreslått arealbruk er i tråd med overordnet plan – For å redusere presset mot landbruks- og naturområder er Fylkesmannen opptatt av effektiv arealbruk i sentrale utbyggingsområder. Det legges opp til en boligtetthet på 5 boliger/daa, som er det samme som for Melhus sentrum, jfr planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Fylkesmannen forutsetter at dette tas inn som minimumskrav i bestemmelsene, for eksempel angitt som boliger per dekar. Dette for å sikre at utnyttelsen blir så god som ønsket. – Planområdet grenser mot store jordbruksareal i vest. Støy fra landbruksvirksomhet er ofte knyttet til bruk av maskiner og annet mobilt utstyr. I tillegg kan det være en del støy fra stasjonære anlegg/driftsbygninger el. Tørker for korn og høy er en vanlig støykilde og kan gi merkbar støy opptil 200-500 meter avstand. I innhøstingsperioden, når tørkevifter kjøres hele døgnet, kan støy fra slike tørkeanlegg være til stor sjenanse for omgivelsene.	– Samtlige punkt tas til orientering. – Tas til orientering og innpasses i bestemmelsene. – Tas til orientering.

– Forhold som vurderes og legges vekt på er i en ikke uttømmende opplisting. Støy (T-1442), luftkvalitet/støv (T-1520), forurensset grunn, elektromagnetiske felt fra høyspentlinjer, trafiksikkerhetstiltak, plan for grønnstrukturer, friarealer og lekeområder og tilgangen til anlegg for idrettslig aktivitet og større sammenhengende rekreasjonsområder. – Fylkesmannen minner om at det må avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessige areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser rettet mot de aller minste barna. Tilrettelegging må tas inn i rekkefølgebestemmelsene. Ved detaljregulering er det viktig å velge utelekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensning. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktivitet vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema. – Fylkesmannen og Sør Trøndelag fylkeskommune har inngått et samarbeid om at STFK ivaretar Universell utforming i uttalelser til plansaker.	– Kommenteres i planbeskrivelsen i kapittel 3 og 6. – Tas til orientering og innpasses i bestemmelsene. Som illustrert har planforslaget tilstrekkelig kvalitativt ute- og lekeoppholdsareal i henhold til normtall gitt av Melhus kommune. Dette er også sikret gjennom bestemmelsene. Konsekvenser for barn og unge er for øvrig kommentert i kapittel 6.10.
--	---

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Hensikten

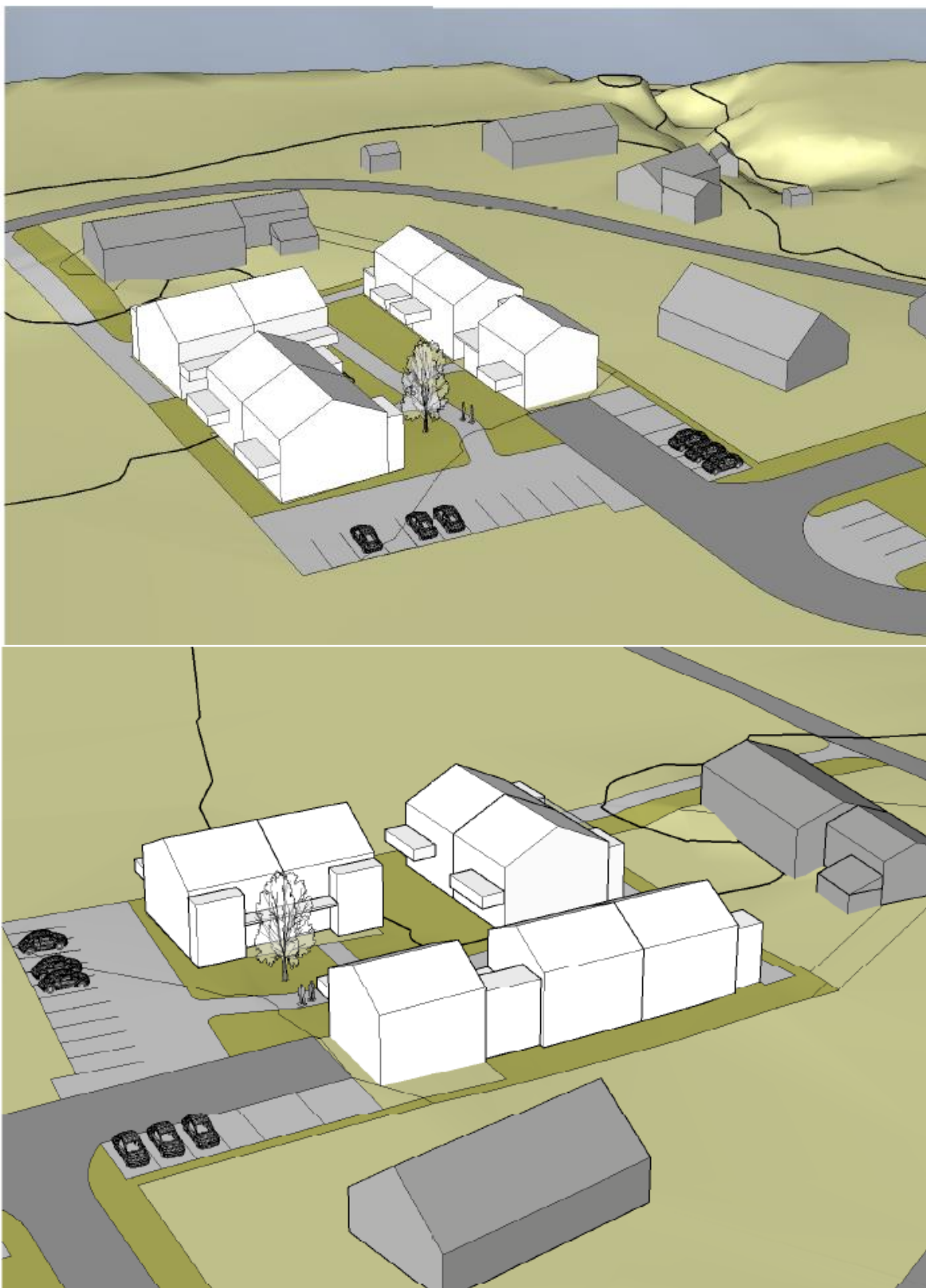
Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljert reguleringsplan for del av gnr/bnr 1/7 på Øysand i Melhus kommune. Planforslag til sluttbehandling er, som følge av Formannskapetets vedtak 13.03.2018, alternativ 3b. Planområdet er noe justert pga. usikre grenser som i mellomtiden er målt på nytt og korrigert. Dette er av kommunen vurdert å være av mindre betydning, og er også presentert for fylkeskommune og fylkesmann i høringen uten innvendinger. Trafikkareal tilknyttet atkomst og manøvreringsareal for renovasjon er i endelig forslag, som vist i Figur 18, optimalisert noe relativt illustrert alternativ 3b som var på høring (Figur 1) for å begrense beslag av dyrka mark. Dette er avklart med saksbehandler i kommunen.

5.2 Plangrepet



Figur 18: Plangrepet, en optimalisering av alt. 3b mht. trafikkareal og beslag av dyrka mark.

Planen legger opp til lav, konsentrert trehusbebyggelse orientert rundt et felles gårdsrom. Bebyggelsen er trukket ut mot ytterkanten av området for å åpne opp for et solfylt leke- og uteoppholdsareal mellom bebyggelsen. Det skal anlegges en felles parkeringsløsning for alle boenheter sør for boligene.



Figur 19: Enkel volumillustrasjon som viser intensjonen med planen. Prinsipiell illustrasjonsplan viser mulig utforming av utomhusareal.

5.3 Planlagt arealbruk

Det skal tilrettelegges for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Planområdet skal reguleres til følgende reguleringsformål og hensynsoner:

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (1110)
- Renovasjonsanlegg (1550)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (2010)
- Gangveg (2016)
- Parkering (2080)

3. Grønnstruktur

- Grønnstruktur (3001)

5. Landbruks-, natur og friluftsområder

- Landbruk (5110)

Juridiske linjer og symboler

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense

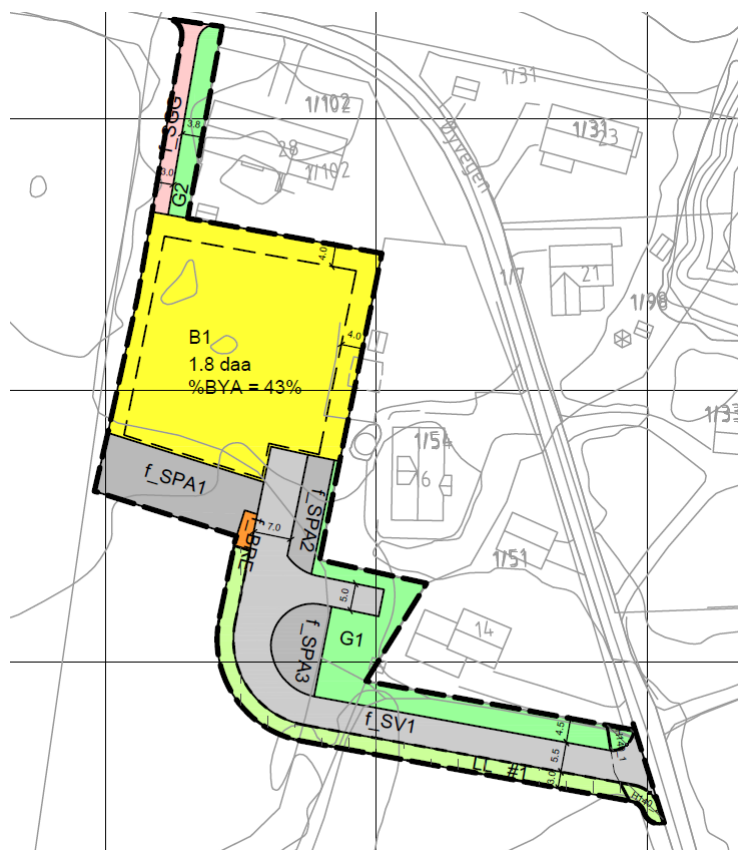
§ 12-6, HENSYNSSONER

§11-8a jf §12-6

- a.1) Sikringsone (100)
frisikt (140)

§ 12-7, BESTEMMELSER

- Anleggsområde



5.3.1 Bebyggelsen

Planen legger opp til 14 boenheter i lav, to-etasjers trehusbebyggelse. Gitt 14 enheter vil boenhetene vil variere i størrelse mellom 58 og 66 kvadratmeter. Bestemmelse til planen stiller krav til minimum 5 boliger pr. dekar innenfor område B1.

Bebyggelsen vil harmonere med omkringliggende bebyggelse med hensyn til fasademateriale og høyder. Dette sikres gjennom reguleringsbestemmelsene.

5.3.2 Byggegrenser

Plankartet viser angitte byggegrenser. Mot naboetomt i nord og øst er byggegrensen satt til 4 m. Bestemmelsene åpner opp for at balkonger/terrasser tillates utkraget/plassert utover byggegrense mot vest.

5.3.3 Utnyttelse og høyder

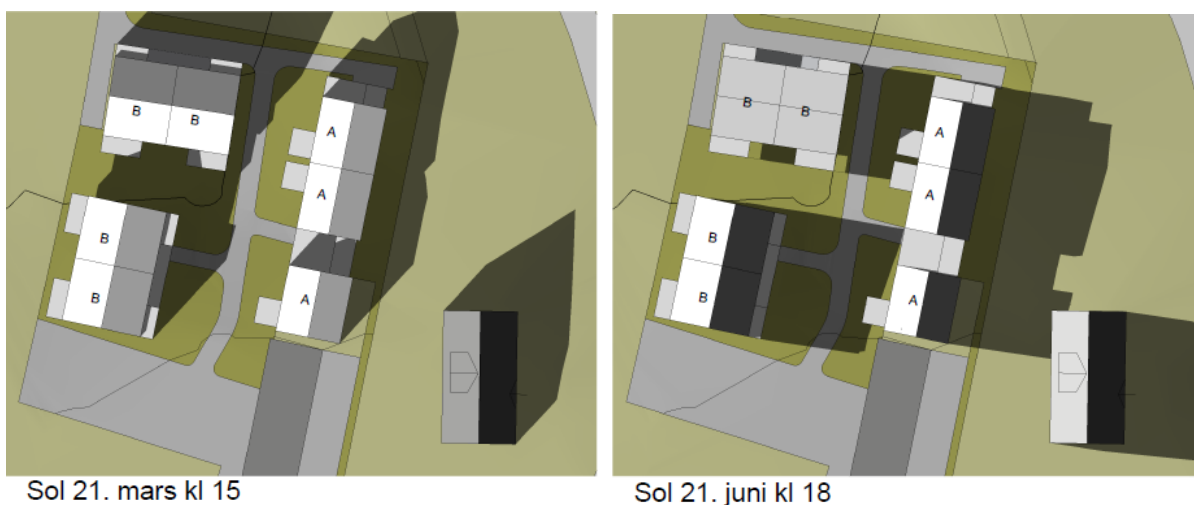
Krav til maks utnyttelse er satt til 43 % BYA. I bestemmelsene stilles det krav maks gesims- og mønehøyde til henholdsvis kote 18,5 og 21.

5.4 Uteoppholdsareal og grønnstruktur

Bebyggelsen orienteres rundt et felles tun. Tunet skal i hovedsak være bilfritt og vil således være et rom for opphold og lek. De interne gangvegene er først og fremst lagt til rette for myke trafikanter, men framkommelighet for bl.a. ambulanse skal sikres.

Uteoppholdsarealet vil ha kort avstand fra all boligbebyggelse. Som vist på illustrasjonsplanen legges det opp til varierte uteoppholdssoner som framstår som felles for alle boligenhetene, i tillegg til balkonger og annet uteopphold av mer privat karakter.

Figur 24 viser solforhold ved 21. mars klokka 15:00 til venstre, og 21. juni klokka 18 til høyre.



Figur 20: Sol- og skyggeforhold.

Uteoppholdsareal er syd-sydvestlig orientert, noe som sikrer gode solforhold.



Figur 21: Utsnitt av prinsipiell illustrasjonsplan.

Uteoppholdsareal er i henhold til kriterier angitt i *Norm for Leke- og Uteoppholdsareal* av Melhus kommune. 14 boenheter gir ifølge dette et krav på 700 m² avsatt til leke og uteoppholdsareal, hvorav 280 m² skal være lekeplass. Det totale uteoppholdsarealet er beregnet til ca. 730 m², hvorav 280 m²

er lekeareal slik prosjektet er illustrert.¹ I tillegg kommer areal på balkonger i plan 2 på totalt 70 m². Planen legger opp til gode, sammenhengende leke- og uterom med gode solforhold.

Planområdet sikrer gode lekemuligheter internt, i tillegg til store leke- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet tilknyttet Øysand strand, Gaula m.v. Øysand er preget av spredt boligbebyggelse, med få muligheter for ytterligere boligutbygging med bakgrunn i jordvern og andre naturinteresser.

5.5 Trafikkforhold

Området vil ha adkomst fra Øyvegen. Hensynssone for friskt er regulert på plankart for å sikre et trafiksikkert og oversiktlig kryss. Felles veg f_V skal opparbeides med 5,5 meters bredde og sikres framkommelighet for renovasjonskjøretøy. Adkomstvegen vil lede frem til parkeringsplasser i planområdets sørlige side. Det legges her opp til totalt 21 parkeringsplasser som vist på illustrasjonsplan, noe som tilsvarer 1,5 parkeringsplass per boenhet.

Med en organisering av bebyggelse og uteområder som vist på illustrasjonsplanen er det mulig for større kjøretøy å snu sør for området. Gangveg og tun skal i hovedsak være fri for biltrafikk, men gangveg bør dimensjoneres som kjørbare av hensyn til framkommelighet for redningskjøretøy.

I samråd med Melhus kommune og Statens vegvesen er det lagt inn rekkefølgekrav i planen på trafiksikkerhetstiltak i Øysandvegen. Følgende trafiksikkerhetstiltak i Øysandvegen skal gjennomføres før bebyggelsen innenfor planområdet tillates tatt i bruk:

- Det skal etableres en fysisk sperre vest for Nøisomhet (Øysandvegen 123) som forhindrer gjennomkjøring for biler langs Øysandvegen. Syklister skal sikres mulighet for gjennomkjøring. Tiltaket skal ikke være til vesentlig hinder for lokal landbrukstransport.
- For strekningen fra kryss ved Reitbakkbrua og fram til avkjørsel til Øyvegen, skal det etableres fartsdempende tiltak i form av fartsdumper.
- Det skal utarbeides en skiltplan for Øysandvegen, som ivaretar trafiksikkerhetstiltakene.

5.6 Universell utforming

Området og uteoppholdsareal skal utformes etter prinsipper for universell utforming. Det skal sikres gode overganger og lave stigningsforhold som skal sikre tilgjengelighet for alle brukergrupper.

Føringene fra ny lov plan- og bygningslov (§ 1-1) vedrørende prinsippet om universell utforming og bestemmelser i Byggteknisk forskrift (TEK 17) er lagt til grunn og ivarettatt i planforslaget.

5.7 Avfallshåndtering

Ved 14 boligenheter skal renovasjonsløsningen ifølge Envina bestå av bakkeplasserte, bunnømte containere. På regulert areal f_BRE er det plass til 3 containere med en bredde og dybde på 2 meter. Dette dekker restavfall, papp/papir og plastavfall. Containerne legges langs vegen og kan betjenes av renovasjonsbil sidelengs. Avstanden til containere fra boligbebyggelsen blir mellom 30 og 60 meter. Løsning for avfallshåndtering er dimensjonert og valgt i samråd med Envina.

5.8 Teknisk infrastruktur

Det har blitt utarbeidet en prinsipiell skisse for løsningen for vann- og avløpsnett, se Vedlegg 3. Vann og avløp kobler seg på det eksisterende nettet som ligger cirka 200 meter vest langs Øyvegen. Spillvann vil gå igjennom et renseanlegg på egen tomt. Overvannsledning føres til Gaula i nord. Overflatevann fordrøyes. Brannkum vil anlegges ved atkomsten til området.

Til rammesøknad utarbeides en detaljert VA-plan med plan- og profiltegninger, tegning av kummer, grøftesnitt etc. Dette sikres i bestemmelse § 7.1 som stiller krav til at godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge i forbindelse med rammetillatelse.

¹ Uteoppholdsareal som interne gangveger, kjørbart dekke, sykkelparkering o.l. er trukket ifra og kommer altså i tillegg til dette arealet.

Eksisterende høyspentledning (22 kV) er tenkt lagt i jord med minimum 6 meters avstand fra nærmeste bygningsdel på boliger, slik det går frem av prinsipiell ledningsplan, Vedlegg 3. Dette er i henhold til krav i KPA 2013-2025, og ivaretas i bestemmelsene. Det er nødvendig med to nye master for at de skal tåle belastningen ved å bli endemaster (overgang linjekabel i mast 002 og 004 vist i kart over eksisterende ledningsnett, Figur 16). Det vil ikke være nødvendig å avsette areal til trafo da det det eksisterende nettet vil ha kapasitet for utvidelse.

Bestemmelse til planen sikrer at det ved rammesøknad skal utredes minst ett alternativ til elektrisk oppvarming etter kommunens energi- og klimastrategi.

6 Konsekvenser av planforslaget

6.1 Landskapsbilde

Følgende luftperspektiv fra enkel 3D-modell av bebyggelse og terreng med ortofoto, viser fjernvirkninger av ny bebyggelse i planforslaget. Fasader på bebyggelsen er ikke med i 3D-modell, og vegetasjon er kun synliggjort gjennom ortofoto drapert på terrengmodell. Trær og vegetasjon tilknyttet bebyggelsen vil derfor være mer framtreddende i virkeligheten enn i disse luftperspektivene.



Figur 22: 3D-modell av eksisterende situasjon sett mot nord.



Figur 24: 3D-modell av eksisterende situasjon sett mot nordvest.

Figur 25: 3D-modell av ny situasjon sett mot nord.



Figur 25: Enkel 3D-modell av ny situasjon sett mot nordvest.



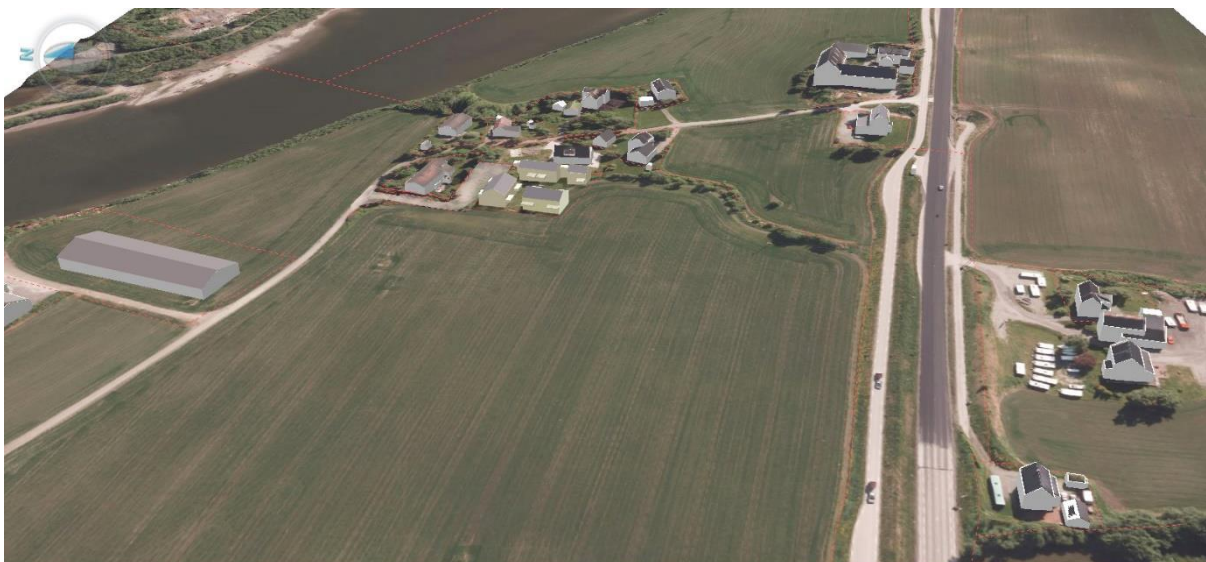
Figur 26: 3D-modell av eksisterende situasjon sett mot øst.

Stedets karakter preges av det flate, åpne landskapsrommet. Rommet defineres av lave åser på hver side i nord og sør, der bunnen i rommet er et åkerlandskap. Området oppleves således landlig med spredt gårdsbebyggelse og enkelte klynger med småhusbebyggelse. Viktige landskapselementer i tillegg til åkerlandskapet, er elva Gaula og Gaulosen som møter Trondheimsfjorden i vest.

Planen vurderes til å ikke ha negative konsekvenser for eksisterende landskapsbilde: Planområdet tilsluttes eksisterende boligklynge av småhus med en organisk struktur. Eksisterende, nærliggende bebyggelse består av saltakhus på 1-2 etasjer. Som illustrert i planen er det planlagt for 14 boligenheter på 58 og 66 kvadratmeter fordelt på 3(4) bygningsvolum. Ny bebyggelse består av to-etasjers saltakhus organisert i tun, noe som gjenspeiler øvrig gårdsbebyggelse på Øysand. Typologi, skala og organisering av bebyggelse er således tilpasset eksisterende småhusbebyggelse.

De to nærmeste, eksisterende nabohusene i nord og øst har én etasje. Gesimshøyde og mønehøyde på nærmeste eksisterende bolighus i øst ligger ifølge kartgrunnlaget på henholdsvis på kote 15,3 og 19. Maks gesims- og mønehøyde i bestemmelsene for bebyggelse innenfor planen er satt til henholdsvis kote 18,5 og 21. Det er imidlertid sannsynlig at gesims- og mønehøyden i praksis vil bli lavere enn maks regulert høyde for bygg lengst mot øst.

6.2 Kulturminner og kulturmiljø



Figur 27: Enkel 3D-modell av ny situasjon sett mot øst.

Det er ingen registrerte automatisk fredete kulturminner eller kulturmiljø i, eller i direkte tilknytning til planområdet.

Skala og organisering av bygningsvolum vurderes ikke til å bryte med eksisterende kulturmiljø. Ny bebyggelse har likevel noe høyere tetthet enn eksisterende bebyggelse. For å redusere presset mot landbruks- og naturområder stilles det fra sentralt hold krav til effektiv arealbruk i sentrale utbyggingsområder. Dette innebærer ofte høyere tetthet ved ny utbygging, enn tetthet i eksisterende bebyggelse.

Boligbebyggelse skal utformes slik at det ved volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering oppnås høy estetisk kvalitet og et helhetlig preg i boligområdet. Boder skal tilpasses bebyggelsens form, materialbruk og farge.

6.3 Nabobebyggelse

Det er først og fremst de to nabohusene i nord og øst som vil få en endret situasjon som følge av planforslaget.

Bolighus i øst vil miste noe av sitt utsyn mot nordvest, samt få noe mer skygge på deler av tomte på kveldstid. Nabo i nord vil miste noe utsyn mot sør, samt få noe mer skygge på formiddag. Som vist på plankart og prinsipiell illustrasjonsplan er imidlertid byggegrensen lagt 4 meter fra eiendomsgrense i øst og nord, og avstand mellom nærmeste bygningsdeler på ny boligbebyggelse og eksisterende bolighus vil således være henholdsvis ca. 14 m og 12,5 m mot nabo i nord og øst.

6.4 Grønnstruktur, naturmiljø og naturverdi

Planforslaget vurderes ikke til å negative konsekvenser for overordnet grønnstruktur, verdifulle naturmiljø eller naturverdier i planområdet.

Planområdet fungerer i dag som en grønn buffer mellom åker og eksisterende klynge med boligbebyggelse. Arealet har imidlertid planstatus som boligformål, og ikke grønnstruktur, i kommuneplanens arealdel. Det er ingen artsobservasjoner eller registrerte ynglesteder i planområdet.

Planområdet består i hovedsak av uproduktiv vegetasjon (kilde: NIBIO), men atkomstveg fra Øyvegen beslaglegger noe eksisterende dyrkamark i sør.

6.5 Grunnforhold

Jamfør kapittel 3.4. Planområdet er mer eller mindre flatt og ligger fåtalls meter over havoverflate og er lokalisert på marine avsetninger. Ifølge merknad fra NVE er det imidlertid ikke registrert kjente fare- eller aktsomhetsområder innenfor det planlagte boligområdet med hensyn til kvikkleire/geoteknikk. Det er derimot ikke sagt at man kan garantere at området oppfyller kravene om sikker byggegrunn, da kvikkleirekartleggingen ikke utgjør noen fasit. Det er ikke uvanlig at man finner kvikkleirelommer eller områder med sprøbruddmateriale. Potensialet for funn anses imidlertid som begrenset da det allerede er bebyggelse tett opp til planlagt bebyggelse. I henhold til bestemmelse § 8.5 skal rapport fra geoteknisk prosjektering være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

6.6 Trafikkforhold

Det er ikke registrert eksisterende ÅDT-tall for Øyvegen. Med bakgrunn i eksisterende arealbruk og vegnett er det imidlertid nærliggende å tro at dette tallet ikke er spesielt høyt. Utover den nærmeste boligbebyggelsen har øvrig bebyggelse langs Øyvegen andre atkomstmuligheiter fra Øysandvegen. Nærliggende kyllingfjøs, samt noe trafikk knyttet til camping, og fritid/fiske kommer i tillegg.

I Melhus kommune var det ifølge tall fra SSB 2,39 personer bosatt per husholdning. Hvis man legger dette tallet til grunn vil planforslaget generere 33 nye bosatte – selv om dette tallet, gitt boligenhetenes størrelse, sannsynligvis er noe høyt.

Ifølge reisevaneundersøkelsen for trondheimsregionen 2009/2010 ble det i gjennomsnitt utført 3,1 reiser per dag per bosatt. 63,6 prosent av disse reisene ble utført med bil. I reisevaneundersøkelse var

intervjuobjektene laveste alder 15 år. Ifølge tall fra SSB er 78,5% av bosatte i Melhus over 15 år. Planforslaget vil med disse forutsetningene kunne tilføre en økning i nyskapt trafikk i tilstøtende hovedvegnett på 52 ÅDT. Dette vil gi en økt trafikk på ca. 8 bilturer i høyeste time, dvs. 2 bilturer i høyeste kvarter.

Det anses ikke som at planforslaget vil øke ulykkesrisikoen betydelig da økningen i ÅDT er marginal.

Som beskrevet i kapittel 3.9 stilles det rekkefølgekrav til trafiksikkerhetstiltak i Øysandvegen.

6.7 Miljøforhold

Støy- og støvforhold

Som vist på Figur 15 *Støyforhold* ligger hele planområdet et godt stykke utenfor gul støysone. Øyvegen er en grusveg og kan medføre støv på kalde og/eller tørre dager. Tatt i betraktning i at planforslagets økning i trafikkmengde er beskjedent i forhold til dagens trafikkmengde så vil ikke det være store virkninger av planforslaget med hensyn til støv og støy.

Planområdet grenser til landbruksområder som ofte er knyttet til bruk av maskiner og annet mobilt utstyr som kan være kilde til støy i perioder. Nærliggende areal i vest og sør er en kornåker, noe som kan medføre støy/lukt/støv i perioder tilknyttet pløying/såing/innhøsting. Nærmeste fjøs er et kyllingfjøs som ligger ca. 100 meter unna i nordvest, noe som kan medføre luktplager. Omtalte forhold vurderes imidlertid ikke som av betydelig negativ konsekvens for ny boligbebyggelse.

Forurensning grunn

Det er ingen mistanke om forurensning i grunnen i planområdet (kilde: miljødirektoratet.no).

Elektromagnetiske felt

Det passerer en høyspentlinje i luftstrek like vest for planområdet. Høyspentledninger vil gi magnetiske og elektriske felt. Det er ikke påvist at det å bo i nærheten av høyspent fører til sykdom, men det er likevel et mål at eksponeringen til stråling skal holdes så lav så mulig. Det er angitt en grenseverdi for utredning på 0,4 µT. Høyspentledninger vil også av mange oppleves som en visuell forurensning. For å begrense den magnetiske og elektriske strålingen skal høyspentledningen legges i jord forbi planområdet. Dette er illustrert i prinsipiell ledningsplan, Vedlegg 3. Jordkabel vil medføre en vesentlig reduksjon i stråling avgitt. Ved omlegging av kabelen skal det sikres tilstrekkelig avstand fra boligbebyggelsen, i henhold til FEF2006. I henhold til kommuneplanens arealdels bestemmelse §1.7 skal avstand fra senterlinje kabel til nærmeste bygningsdel være minimum 6 meter. Nevnte forhold sikres i bestemmelse § 8.3 til planforslag for Øyvegen.

6.8 Sosial infrastruktur

Med utgangspunkt i tall fra SSB (2,39 personer bosatt per husholdning) vil planforslaget genere 33 nye bosatte, selv om dette antakeligvis er et noe høyt tall med hensyn til boligenhetenes størrelse. Hvis en forutsetter at disse fordeler seg på aldersgrupper i likhet med Melhus kommune som helhet, vil planforslaget gi behov for:

- 3 barnehageplasser
- 3 barneskoleplasser
- 1 ungdomsskoleplass

Det vurderes ikke som at tiltaket i seg selv vil utløse noe strukturendring av skolekrets eller økning av kapasitet. Gimse barneskole vil derimot ha kapasitetsutfordringer i fremtiden. Det er i dag pågående arbeid med å få til kapasitetsøkning for å møte disse utfordringene.

6.9 Rekreasjonsinteresser

Området ligger idyllisk til med nærhet til mange tur- og rekreasjonsmuligheter og vil således kunne stimulere til aktivitet og rekreasjon blant de bosatte. Pilgrimsleden følger Øyvegen forbi planområdet. Planforslaget medfører noe økt trafikk på Øyvegen, men det vurderes ikke til å gå på bekostning av denne eller andre rekreasjonsinteresser i nærområdet.

6.10 Barns interesser

Planforslaget vurderes ikke å ha negative konsekvenser for barn og unges interesser.

6.11 Konsekvenser i anleggsfasen

Øyvegen er en grusveg med lav fart og lite trafikk. Som omtalt i ROS-analysen er ulykker ved anleggsgjennomføring et aktuelt tema. Størrelsen på tiltaket er imidlertid forholdsvis lite og anleggsperioden vil derfor være kort. Det må likevel tas tilstrekkelig trafiksikkerhetshensyn i anleggsfasen. Bestemmelse § 8.6 stiller derfor krav til plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, tilfredsstilles.

6.12 ROS-analyse

Plan- og bygningsloven stiller krav om gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser) ved all arealplanlegging, jf. § 4.3. Denne analysen vurderer ulike relevante farer, sårbarheter og risikoforhold ved planområdet, samt identifiserer behov for risikoreduserende tiltak ved fremtidig utvikling av området. ROS-analyse følger planforslag for Øyvegen som Vedlegg 4.

7 Vedlegg

Følgende vedlegg medfølger:

Vedlegg 1	Illustrasjonsplan
Vedlegg 2	Kvalitativt uterom og sol-/skyggeforhold
Vedlegg 3	Prinsipiell ledningsplan
Vedlegg 4	ROS- analyse
Vedlegg 5	Innkomne merknader
Vedlegg 6	Varslingsliste