

Saksansvarlig Ove Mogård

Formannskapet

13.03.2018

PS 30/18

Innstilling

Melhus kommune vedtar detaljregulering for Øyvegen, planid: 2016003, med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse som vist i vedlegg 2- 4.

Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12

Behandling i Formannskapet

13.03.2018

PS 30/18

Alternativt forslag fra AP, H, Krf v/ forslagsstiller Jens Otto Havdal

Saken utsettes, og oversendes Rådmannen for å innarbeide alt 3b i reguleringsplanen Øyvegen.

Votering:

Utsettelsesforslaget ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer (2SP, 1V, 1FRP)

Vedtak:

Saken utsettes, og oversendes Rådmannen for å innarbeide alt 3b i reguleringsplanen Øyvegen

Saksfremlegg

Vedlegg

- | | |
|--|--|
| 1. Samlet saksframstilling ved 1. gangs behandling | |
| 2. Planbeskrivelse | Planbeskrivelse detaljregulering Øyvegen |
| 3. Plankart | Reguleringsplanforslag for Øyvegen 2016003 |
| 4. Planbestemmelser | 2016003 – Detaljregulering Øyvegen – Planbestemmelser |
| 5. Bekreftelse på trukket innsigelse | Trukket innsigelse – Detaljregulering – Øyvegen Melhus |
| 6. Utomhusplan | LA01_Utomhusplan_v1 |
| 7. Illustrasjonsplan | Vedlegg 1 Prinsipiell illustrasjonsplan |
| 8. Sol/skygge analyse | Vedlegg 2 Kvalitativt uterom og sol-skyggeforhold |
| 9. ROS-Analyse | Vedlegg 4 ROS-analyse Øyvegen |

Bakgrunn for saken

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. I møte av 12.04.2016 utsatte formannskapet saken for befarig. 26.04.2016 fattet formannskapet følgende vedtak:

Planforslaget legges ikke ut til offentlig ettersyn.



Utomhusplan alt.2



Utomhusplan alt 3 b)



Det vises til samlet saksframstilling ved 1. gangs behandling av saken (vedlegg 1).
Alternativ 3 a) med adkomst sørover langs bekk og ut på Øysandvegen har altså ikke vært på høring.

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 trafikkdata forelå. Endelige trafikktegninger ble foretatt høsten 2017. Selv om dataene ikke har den ønskede kvaliteten, tas saken opp til andregangsbehandling.

Saksutredning

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljert reguleringsplan for deler av gnr/bnr 1/7 på Øysand i Melhus kommune. Planområdet på høring er noe justert sammenlignet med planforslag ved varsel om oppstart, 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 uten innvendinger.

Innspill

Følgende innspill er kommet i høringsperioden:

Trønderenergi nett

Bekrefter det går en 22 kilovolt høyspenningslinje i grensen vest for planområdet. Denne må tas hensyn til i prosjekteringsarbeidet, og i anleggsperioden.

NVE

Geoteknikk:

Positivt at det er tatt inn bestemmelser om geoteknisk prosjektering før igangsettingstillatelse kan gis. Vi forutsetter at geotekniker også vurderer forholdet til områdestabilitet og ikke bare lokal stabilitet.

Kraftlinje:

I følge ROS-analysen går det en eksisterende høyspentlinje gjennom området. Denne forutsettes lagt i kabel. Vi minner om at høyspentlinjer i regional- og sentralnettet er unntatt fra Plan- og bygningsloven

og at det derved ikke uten videre kan tas inn bestemmelser om kabling for disse. Denne type store linjer er det oftest Statnett som eier og drifter. Dersom eier av anlegget (Statnett) er enig i slik kabling og det kommer til enighet om det økonomiske mht. å legge luftspennet i jord, er en slik løsning uproblematisk. Etter det vi kan se av vår digitale kartdatabase, «NVE Atlas», ser det imidlertid ut som om den omtalte linja er en 22 kv. linje. Her er det ifølge NVE Atlas Trønderenergi som er områdekonsesjonær og vi ber om at tiltakshaver tar kontakt med selskapet for å diskutere forholdet til kraftlinja.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (Landbruk, miljøvern, sosial og helse, samfunnssikkerhet)

Landbruk: Påpeker at alternativ 3b medfører omdisponering av fulldyrka jord av svært god kvalitet, men varsler ikke innsigelse og gir ikke faglige råd knyttet til dette, foruten at kommunen bes se på om restareal kan reduseres.

Miljøvern, sosial og helse: Påpeker at arealet ikke er gunstig utfra samordnet areal- og transportplanlegging.

Sosial og helse: Det må vurderes om det er behov for fortau eller gang/sykkelfelt langs Øysandvegen, viser til SvV. Naboenes tap av fri sikt og sol må vurderes, og for alternativ 1 og 2 økt trafikk forbi tomt, må vurderes i planbehandlingen.

Barn og unge: det må sikres god av- og påstigning for barn som skal fraktes med skolebuss.

Det fremmes følgende vilkår for egengodkjenning til reguleringsplanen:

Statens vegvesen

1. Det må innføres en rekkefølgebestemmelse som angir at Øysandvegen skal breddeutvides før planen kan realiseres. Vilkåret er hjemlet i vegloven § 1a og § 13.

Sør-Trøndelag Fylkeskommune (areal og miljø)

«Alle de foreslåtte løsningene er akseptable for vår del. Vi vil likevel peke på at alt 2 er problematisk med en delt parkering; en del av bilene må kjøre gjennom tunet. Planfaglig sett er dette en dårlig løsning. Alternativ 3b har ulempen med at bebyggelsen da må trekkes nært bygningen mot nord og slik i mindre grad framstår som et samlet anlegg. For boliganlegget i seg selv synes alt 1 å være best. Vi har da ikke gjort vurderinger av trafikkforhold og viser i den forbindelse til Statens vegvesen.

Så vidt vi kan se fra kulturminneregisteret, er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Selv om dette registeret er noe mangelfullt, vurderer vi det til å være relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike.

Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.»

Statens vegvesen (trafiksikkerhet og framkommelighet)

Uttalelse til detaljreguleringsplan Øyvegen i Melhus kommune

Viser til materiale datert 09.09.16. Uttalelsen er skrevet på vegne av Statens vegvesen som sektormyndighet på trafiksikkerhet, fremkommelighet og transport. Viser også til møte den 25.10.16 mellom Melhus kommune og Statens vegvesen som omhandlet trafikkforholdene på Øysandvegen.

Hensikten med planen er å utarbeide en detaljert reguleringsplan for deler av gnr/bnr 1/7 på Øysand i Melhus kommune. Det planlegges for etablering av 14 boligenheter i småhusbebyggelse. Planen er hovedsakelig i tråd med overordnet plan. Øysandvegen og E39 går parallelt med området 150–160 meter sør for plangrensene, men planen ligger i sin helhet utenfor støysone fra veg. Adkomst foreslås regulert fra den private vegen Øyvegen.

Statens vegvesen har i tidligere brev den 07.07.16 kommet med en forhåndsuttalelse gjennom en uformell høringsrunde. Statens vegvesen er grunneier for Øysandvegen som også fungerer som gang- og sykkelveg langs E39. Den har status som kommunal veg.

Planforslaget foreslår tre alternativer for adkomst og plassering av parkeringsplass. Bakgrunnen for dette er et ønske om å tilpasse det planlagte boligfeltet til eksisterende boliger. Statens vegvesen har ingen kommentar til adkomstalternativene ut på Øyvegen.

Trafiksikkerhet på Øysandvegen

Planbeskrivelsen anslår at planforslaget vil medføre en minimal økning i nyskapt trafikk og at det derfor ikke vil øke ulykkesrisikoen betydelig langs Øysandvegen eller på E39.

Statens vegvesen er opptatt av funksjonen til Øysandvegen. Strekningen er antakelig Sør-Trøndelags mest brukte sykkelveg, ikke minst for flere sykkelklubber. Det er derfor tidvis grupper på titalls syklisters samtidig som det sommerstid er svært mange fotgjengere som bruker vegen som del av Pilegrimsleia. Vegen er derfor svært viktig for gående og syklende langs E39. Statens vegvesen er derfor svært bekymret for all tungtrafikken på strekningen,

ikke minst på strekningen fra krysset med Øyvegen og fram til Udduvollbrua, en 500 m lang strekning som er både smal og uoversiktlig. Vi antar at hoveddelen av trafikken fra utbyggingsområdet vil gå denne vegen, men også vestover mot Øysand. I tillegg kommer trafikk til/fra ridesenteret, både personbiler og biler med hestehengere. Hastigheten er tidvis svært høy og konflikter oppstår. Vegen er ikke bygd for belastningen den har i dag og det er betenkelig å legge opp til ytterligere trafikk.

På grunn av det store konfliktnivået for myke trafikanter har Statens vegvesen spilt inn forslag om utvidelse av strekningen i forbindelse med revisjonen av Nasjonal Transportplan, men det er selvsagt ikke mulig å si noe sikkert om dette blir med. Uavhengig av dette, er det imidlertid svært nødvendig å gjennomføre restriksjoner for biltrafikken på strekningen. Situasjonen i dag er urovekkende.

Statens vegvesen vil med bakgrunn i dette kreve at det etableres en rekkefølgebestemmelse om breddeutvidelse av Øysandvegen. I tillegg anbefaler vi at Melhus kommune uavhengig av denne planen initierer andre trafikkregulerende tiltak, for å avhjelpe situasjonen på Øysandvegen slik den fremstår i dag.

Faglig råd

Ut fra et trafiksikkerhetsperspektiv anbefaler Statens vegvesen at parkeringsplass innenfor planområdet samles på et sted, adskilt fra øvrig uteoppholdsareal. Vi ber videre om at Melhus kommune initierer trafikkregulerende tiltak på Øysandvegen så snart som mulig, uavhengig av foreliggende detaljreguleringsplan.

Vilkår for egengodkjenning

Vilkår for egengodkjenning fremmes av Statens vegvesen som sektormyndighet på trafiksikkerhet og er hjemlet i veglovens § 1a. Dette er samtidig i tråd med tankesettet som ligger til grunn for nullvisjonen som Stortinget vedtok i 1999.

Vilkår for egengodkjenning er også fremmet som sektormyndighet for gående og syklende. Statens vegvesen har ansvaret for at forholdet til gående og syklende er tilstrekkelig ivaretatt. Ved planlegging og utbygging av vegnettet skal det fastlegges hvordan gang- og sykkeltrafikken skal avvikles. Dette er fastslått i forskrift til vegloven § 13. Framkommeligheten og sikkerheten for gående og syklende skal være ivaretatt, og løsningene må være tilpasset trafikkforholdene.

- Det må innføres en rekkefølgebestemmelse som angir at Øysandvegen skal breddeutvides før planen kan realiseres.

Vi minner om at hvis vilkår for egengodkjenning ikke blir imøtekommet, er det å regne som et varsel om innsigelse til planforslaget.

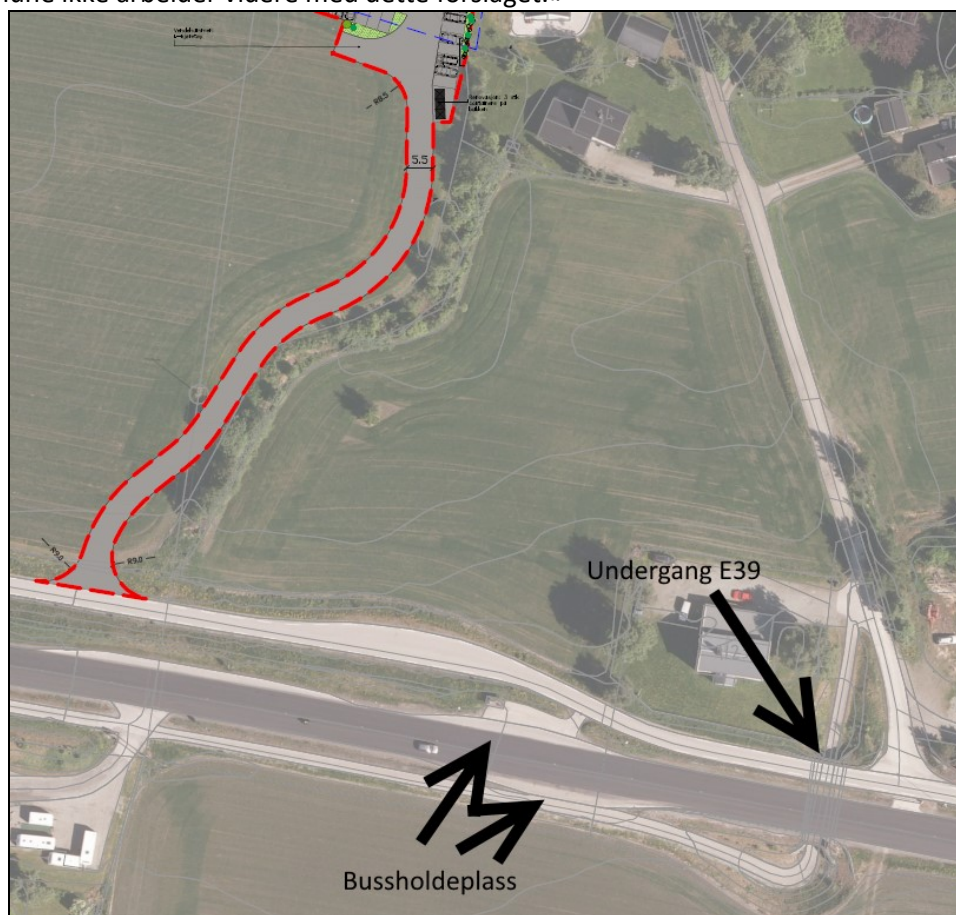
Av hensyn til trafiksikkerheten er det ikke ønskelig med økt vekst på denne vegen. Vi uttalte at vi ville vurdere å kreve at det skal innføres et rekkefølgekrav om breddeutvidelse av Øysandvegen, før boliger innenfor planen tas i bruk.

Melder mulig krav om breddeutvidelse av Øysandvegen, uavhengig av alternativ (Øysandvegen er kommunal og går langs E39, mens Øyvegen er privat og går øst og nord for planområdet). Da denne innvendingen lar seg løse ved et rekkefølgekrav og gjelder for samtlige alternativer, inngår den ikke i oppsummeringen av de ulike alternativenes konsekvenser, men diskuteres som et eget tema.

Alternativ 1 er ikke optimal for myke trafikanter med mål i sør og øst, da de gjerne velger korteste veg. Alternativet er allikevel akseptabelt utfra trafiksikkerhetshensyn.

Alternativ 2 er dårlig for trafiksikkerheten, da det medfører kjøring gjennom tunet, som bør forbeholdes myke trafikanter. Kommunen anbefales å ikke gå videre med forslaget.

Alternativ 3a (ikke hørt) «medfører etablering av en ny avkjørsel på offentlig veg. Samtidig innebærer det at myke trafikanter får en omveg i forhold til undergangen under E39. Alternativ 3a kan medføre villkryssing på tvers av E39, for myke trafikanter som skal over på bussholdeplassen på motsatt side av vegen. Myke trafikanter, deriblant skolebarn, må ferdes på en veg med blandet trafikk, uten tilbud til myke trafikanter. Statens vegvesen anbefaler at Melhus kommune ikke arbeider videre med dette forslaget.»



Figur 1 Alternativ 3a medfører stor fare for villkryssing av E39

Alternativ 3b fremstår som det beste med tanke på trafiksikkerhet. Myke trafikanter føres inn på Øysandvegen like ved undergang under E39, slik at villkryssing og ferdsel på veg med blandet trafikk minimeres. Det etableres ikke ny avkjørsel fra offentlig veg, og innad i planområdet skilles biltrafikk og myke trafikanter. Anbefaler kommunen å gå videre med alternativet. Også positivt at bebyggelsen er trukket vekk fra E39, med tanke på støv og støy.

Innspill 1, naboer:

03 NOV. 2016

15/4641- 47

Melhus kommune

01.11.16

Teknisk etat

7224 Melhus

Merknader fra naboene til planarbeid for Øyvegen gnr1 bnr7 i Melhus kommune

Vi viser til planarbeid utarbeidet av Selberg Arkitekter. Vi som er naboer har i desember 15 og april 16 sendt merknader til planarbeidet med kopi Melhus kommune (vedlegg).

1. Når et så relativt stort planarbeid igangsettes må vi forvente at planmyndighetene undersøker om området har nødvendig infrastruktur og heller ikke fører til negative konsekvenser for oss naboer. Planområdet ligger i et grissgrendt strøk (LNF) 6 km fra Melhus sentrum og veianlegget som finnes i området er allerede idag overbelastet. På Øysand er man helt avhengig av bil for å utføre sine daglige gjøremål som å dra på jobb, skole, fritidsaktiviteter samt nødvendig handel. Dette tilsier at antallet parkeringsplasser som er avsatt i planen er for få.
2. Reguleringsplanen forutsetter altfor stor utnyttingsgrad og bruker Fylkesmyndighetene som sannhetsvitne når de foreslår 5 boenheter pr dekar for å spare dyrkajord. Pga denne fortetningen har ikke planen minimale ute-/leke- arealer for barn og øvrige beboere. Denne delen av Øysand er ikke et sentrumsområde og mangler fortau, gatebelysning, vringlearealer, områdelekeplass m.m.
3. Forslag 3b som alle faginstanser sier er det beste forslaget vet vi ikke om vi skal ta alvorlig. Når det er nødvendig å benytte naboens dyrka jord spiller det liksom ingen rolle om det går med produktiv jord og gir store ulemper for videre drift. Vi forventer at eieren av planarealet blir pålagt å benytte egen jord for å skaffe adkomst. Det beste forslaget er at utbygger bruker trasseen langs bekken opp til Øysandvegen som adkomst. Dette området brukes i dag av grunneier som treningsbane for hest.
4. Øysandvegen - som ble bygget som en lokalveg - skulle være et tilbud til myke trafikanter over Øysand. Den har på denne strekningen kun et kjørefelt og møteplasser. Vi viser til uttalelse fra Statens Vegvesen og konstaterer at den allerede er sterkt trafikkert og ubehagelig/farlig å trafikkere for gående og syklende.
5. Øyvegen er svært smal og uoversiktlig på deler av strekningen gjennom eksisterende boligfelt, og uegnet for økt trafikk. Øyvegen bør uavhengig av dette boligprosjektet omlegges og føres frem til Øysandvegen vest for eksisterende boligfelt. Dette vil bli et mye mer oversiktlig «kryss» i motsetning til dagens. Denne trasseen er også meget viktig for den kommende anleggstrafikken.
6. Ett av planforslagene legger opp til at et bygg plasseres tett inntil naboeiendommen mot øst. Dette medfører tap av utsikt og en total skyggelegging av eksisterende uteområder for opphold på ettermiddag og kveldstid i sommerhalvåret! Formannskapetets henstilling om å rokkere på bygningene for å bedre forholdene har vist seg umulig uten at det får andre ulemper. Faginstansene vil f.eks. ikke ha delt parkeringsplass som gjør at det blir kjøring gjennom tunet. Men ingen reagerer på at det blir økt trafikk-, støy-, støvplage og andre problemer hvis adkomsten går gjennom det eksisterende boligfeltet.

Som naboer ser vi bare følgende alternativ;

1. Bygget mot øst med 6 boenheter taes ut av planen.
- 2 Det bygges ny adkomst til det nye boligfeltet fra Øyvegen til Øysandvegen. Det lages en gangvei direkte til Øyvegen så de myke trafikkantene kan komme rett opp til undergangen som går under E 39.

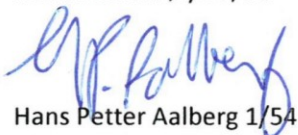
Det vil være en stor forbedring og flytte krysset Øyvegen/Øysand vegen ca 150 m vestover. Dette vil gi et mye mer trafikksikkert kryss enn dagens. Det nye traseen er mer framtidsrettet hvis det legges opp til flere utbygginger/aktiviteter på nedre Øysand

For to år siden ble det anlagt et kyllingfjøs som benytter veien gjennom boligfeltet. I dag planlegges det 14 nye boenheter i samme område. Alle bør vel forstå at stadig ny trafikk ikke kan kanaliseres gjennom boligfeltet vi representerer. Vi ser med gru fram til byggeperioden hvis anleggstrafikken også skal gå gjennom vårt boligfelt.

Hva blir det neste?

Vennlig hilsen

Roald Martin Øye 1/51

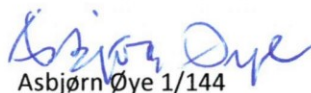
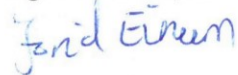


Hans Petter Aalberg 1/54

Inger Braseth 1/102



Ingrid Einum 1/31



Asbjørn Øye 1/144



Merethe Stenlund 1/33



Marvin Bjørnebekk 1/98

Innspill 2, naboer:

Vi, Hans Petter Aalberg og Merete Gevingås, GNR/BNR 1/54 i saksbehandlingen nevnt som «nabo øst». Samt Roald Martin Øye og Jorun Anita Grendal GNR/BNR 1/51, ønsker med dette å komme med følgende innsigelser til reguleringsplanen for Øyvegen.

Vi flyttet fra Flatåsen til Øysand for 21 år siden først og fremst pga det å bo landlig alltid hadde vært ønskelig. Etter hvert pga familieforøkelser og store kostnader ved restaurering av eksisterende hus, ble det besluttet å bygge nytt. Da dette området var et LNF område, var forutsetningen fra Melhus Kommune for å få tiltaket godkjent, at det gamle huset måtte rives. Dette pga at det **ikke** skulle være økt beboelse og derav økt trafikkbelastning i området, og inn på Øysandvegen. Det var for øvrig også nabo og selger av området som anbefalte plassering av nyhuset med begrunnelse i flott utsikt ned over Øysand. Hus modell ble også valgt med tanke på dette. Det er derfor med stor beklagelse vi nå ser hvor lite hensyn med tanke på solforhold, utsikt, ditto innsyn og forringet livskvalitet for eksisterende naboer som blir ivare tatt i reguleringen. Formannskapet så og skjønnte godt vår problemstilling da de var på befarung april 2016. Vi så heller ingen grunn til å anmerke noe da

området ble søkt omregulert til boligformål. Informasjonen vi da fikk fra grunneier var at det kun var snakk om å sette opp en enebolig til nær familie og at det, aldri skulle komme noe foran vår bolig.

Tiltaket som beskrives i reguleringsplanen medfører en tredobling av beboere og trafikk i området. Vi har så langt ikke sett noen beskrivelse av hva som skal gjøres av tiltak for å øke bæreevne på Øyvegen som forøvrig heller ikke er av en slik kvalitet at den takler dagens trafikk. Dagens trafikkmengde er allerede et stort problem med tanke på trafiksikkerheten og barns ferdsel i området. Behov for utvidelse av de smaleste partiene av Øysandvegen bør også ses nærmere på.

Det beskrives hvilke av alternativene som tar mest hensyn til jordvernet. Ønsker bare å nevne at hele tiltaket bebygges på matjord, slik at dette er det ikke tatt hensyn til i utgangspunktet. Grunneier har andre områder på samme gårdsnummer, som ikke er dyrkbare og kunne egnet seg vel så bra til slike tiltak uten tap av matjord i det hele tatt.

For vår del, er det i utgangspunktet ingen av alternativene som er foreslått, ut fra tidligere lovnader, som er mulige å godta i sin nåværende form. Vi ser at det i Melhus er behov for utbygging til boligformål, men mener bestemt, at dette prosjektet, i dette formatet er malplassert i det eksisterende miljøet. Så små leiligheter som beskrives i dette prosjektet er vel neppe egnet som familieleiligheter, og hadde vel heller hatt en mere naturlig plassering i mere sentrumsnære strøk. Ved en reduksjon av omfanget dvs antall boenheter samt, utbedring av veinett som ivaretar trafiksikkerheten og belastningen, så vil man kanskje kunne få til noe som kan være en akseptabel løsning i fremtiden.

Vi forbeholder oss for øvrig retten også senere til å kunne komme med innspill til reguleringsplanen.

Med vennlig hilsen

Merete Gevingås Hans Petter Aalberg Roald Martin Øye Jorun Anita Grendal

Melhus kommune v/ Landbruk

Fra landbruk er det merknader til alternativ 3b) som er lagt ut på høring. Dette alternativet berører dyrkajord av god kvalitet, og frarådes ut i fra jordvern hensyn.

Alternativene 1 og 2 er i tråd med overordnet plan, og det er derfor ingen merknader til dette.

Melhus kommune v/ vann og avløp

Det vises til foreløpig planbeskrivelse for reg.plan «Øyvegen».

Det er bedt om uttalelse fra forurensningsmyndigheten om forhold som berører rammeplan V/A og utslippstillatelse for privat avløpsanlegg.

Det er i planbeskrivelsen vist til planer om etablering av felles avløpsanlegg for 14 boenheter, tilsvarende 56 pe (kommunens egen beregning). Utslipet fra avløpsanlegget er beskrevet ført til «bekk», via ny overvannsledning for bebyggelsen. Løsning for avløp er ikke nærmere beskrevet i planbeskrivelsen. Utslipet vil kunne omfattes av kap. 13 i forurensningsforskriften, og kommunen er forurensningsmyndighet.

I og med at løsning for avløp i liten grad er beskrevet i planbeskrivelsen har kommunen et noe svakt utgangspunkt å kommentere på. Forurensningsmyndigheten bemerker likevel følgende:

Kommunen har planer om utbygging av offentlig avløpsnett i dette området. Prosjektering er igangsatt, og det er blant annet lagt inn midler til grunnundersøkelser, grunneieravtaler og pumpestasjoner i budsjettet for 2016.

Ledningen er planlagt svært nærme området for ny reguleringsplan. Anleggene kan ferdigstilles innen 2-4 år. Det understrekes her likevel at framdriften i dette prosjektet er avhengig av politiske føringer og gjennomføringsevnen i utbyggingsavdelingen til kommunen. Med utgangspunkt i disse planene understreker likevel forurensningsmyndigheten at bebyggelsen kan bli krevd tilkoblet til dette nye offentlige avløpsanlegget den dagen dette er på plass.

Avstanden til nærmeste tilkoblingspunkt på offentlig ledning er per i dag noe over 600 meter. Dette vil muligens også forutsette kryssing av europavei. Dette alternativet må undersøkes med teknisk drift, også i forhold til kapasitet på eksisterende anlegg. Uansett, og jamfør planene om nye offentlige ledninger, samt punktet om lov om kommunale vann- og avløpsanlegg under, så bemerker kommunen at eiendommen/reguleringsplanen muligens ligger innenfor tilkoblingsplikten til offentlig avløpsanlegg, jfr. plan- og bygningsloven § 27-2. I den grad eiendommen er innenfor tilkoblingsplikten så vil kommunen kun kunne gi tillatelse til etablering av privat anlegg

dersom det kan vises til at tilkobling til offentlig nett vil medføre særlig stor kostnad, eller om det kan være andre særlige hensyn som taler for en annen løsning. Det vil her være opp til grunneier/tiltakhaver å dokumentere slike kostnader eller hensyn.

I den grad utbygger det vurderes at privat anlegg fortsatt er den eneste aktuelle løsningen, så bemerker forurensningsmyndigheten følgende:

1. Utslipet/eiendommen er beliggende innenfor Følsom Sone C Forskrift for utslipp av avløpsvann fra bolig- og fritidsbebyggelse mindre enn 50 pe, Melhus kommune, Sør-Trøndelag (FOR-2010-03-16-472). Innenfor denne sonen stilles det normalt krav om dobbel rensing for nye utslipp av avløpsvann. Unntak fra kravet forutsetter at det kan dokumenteres at valgt resipient har tilstrekkelig tåleevne. Da kommunen ikke kan se at det er noen bekk i dette området, og valg av renseløsning heller ikke er nærmere beskrevet, kan vi foreløpig vanskelig ta stilling til dette spørsmålet eller planene som de foreligger. Løsning for rensing av avløpsvann og bortledning av avløpsvann, og vurdering av egnethet av denne, bør dermed framgå i større detalj i V/A-plan. Dimensjoneringsberegninger, og areal for eventuelle etterpoleringsanlegg, må inngå i planen.
2. Det er skissert fellesløsning for avløp for alle de nye boligene. Dette er selvsagt positivt av både driftsmessige, økonomiske og miljømessige årsaker. Det bør derfor framgå at av både reguleringsplan og V/A-plan at tilkobling til felles avløpsanlegg er eneste aktuelle avløpsløsning, slik det er beskrevet i den foreløpige planbeskrivelsen.
3. Plassering av avløpsanlegg og bortledning av avløpsvann framgår i planbeskrivelsen å skulle skje på/over eiendommen 1/7. Sånn sett er det ikke behov i denne fasen for erklæringer knyttet til rettigheter V/A.
4. Jamfør Lov om kommunale vann- og avløpsanlegg skal nye vann- og avløpsanlegg i utgangspunktet eies av kommunen. I den grad kommunen selv ikke ønsker å etablere/eie slike anlegg, og i den grad eiendommen ikke kan kreves tilkoblet eksisterende offentlig anlegg, jfr plan- og bygningsloven § 27-2, så kan kommunen gi tillatelse til etablering av nytt, privat avløpsanlegg. Dette forutsetter i så fall at anlegget organiseres som andelslag eid av brukerne. Kommunen kan videre stille særskilte vilkår for tillatelsen. Søknad om etablering av nytt avløpsanlegg etter lov om kommunale vann- og avløpsanlegg trenger ikke å være en del av reguleringsplanprosessen, men dette forholdet nevnes likevel her, til orientering.

Ut over dette vurderer forurensningsmyndigheten det slik at det ikke er forurensningsmessige forhold av betydning knyttet til avløpsløsningen som må omfattes av rammeplan for V/A for området.

Melhus kommune v/ teknisk drift

Veg:

Det må foreligge avtale om bruk av privat veg (Øyvegen).

Det er ikke ønskelig med nye avkjørsler fra Øysandvegen.

Samfunnssikkerhet:

Området ligger utenfor flomsone for 200-års flom. I forhold til skredfare og skredsikker byggegrunn er det tilfredsstillende det som står under punkt 5.1 i ROS-analysen: «Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden».

Oppsummering

Innspillene samt rådmannens vurderinger er forsøkt oppsummert i tabellen under, og de mest kritiske innvendingene for et eventuelt vedtak markert med rødt.

	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3b
trafiksikkerhet	Akseptabelt, men ikke ideelt	Anbefales ikke videreført. Kritiseres av alle tre høringsinstanser. Faglig råd fra Statens vegvesen	anbefales
plangrep	uproblematisk	Planfaglig svak, biler gjennom tun	Planfaglig svak, fremstår ikke som samlet anlegg. Størst arealbeslag.
jordvern	uproblematisk	uproblematisk	Anbefales ikke videreført av Fylkesmannen av jordvern hensyn
Belastning tilstøtende naboer	Dårligst for nabo i øst	best	Dårligst for nabo i nord, best for nabo i øst
Trafikkbelastning nabolag	dårligst	dårligst	middels
eiendomsforhold	ok	ok	muligens innløsning av eiendom

Det er ikke fremmet innsigelser knyttet til de enkelte alternativer. Kritiske merknader til alternativ 2 (trafiksikkerhet) og alt 3 b) jordvern er gitt som faglige råd fra henholdsvis vegvesenet og fylkesmannen. Innsigelsen fra vegvesenet knytta til rekkefølgebestemmelse om trafiksikkerhetstiltak langs Øysandvegen gjaldt for alle 3 alternativer som har vært på høring, men er senere avklart. (se under)

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Alternative løsninger

Ingen av de 3 alternativene som har vært på høring er uproblematisk, og det må, som fylkesmannen har påpekt, foretas en avveining av fordeler og ulemper. Rådmannens vurdering er uendret når det gjelder alternativ 1, og viser til tidligere saksfremlegg:

Rådmannen vil minne om plan- og bygningslovens generelle krav til avstand fra tomtegrense, som gjelder for alle tiltak med mindre annet er fastsatt i plan. Pbl. § 29-4 andre ledd sier at avstanden fra bygning til nabogrense ikke skal være mindre enn fire meter, men heller ikke mindre enn bygningens halve (gesims)høyde. Planforslaget er derfor i tråd med plan- og bygningslovens generelle bestemmelse på området. Det vil si at loven anser en tilsvarende høydevirkning for nabo som rimelig, og i seg selv ikke fordrer grundigere vurdering gjennom reguleringsplan. Rådmannen kan derfor ikke se at tiltakets byggehøyder medfører urimelig ulempe for naboer, og er positiv til den foreslåtte bygningshøyden.

Merk at planområdet siden første politiske behandling har blitt flyttet to meter mot vest og sør, slik at avstand mellom bygg A og nabo mot øst i alternativ 1 nå er over 12,5 meter. Av alternativene har 1 de største negative konsekvensene for trafikk i nabolaget og sol/utsiktsforhold for nabo i øst, men rådmannen vurderer dette som langt mindre alvorlige konsekvenser enn de øvrige alternativenes ulemper. Selv om bomiljø hadde vært førende for avveiningen, er det ikke gitt at noen av alternativene er bedre enn 1: 3a og 3b har de største ulempene for nabo mot nord, og 2 har det dårligste bomiljøet for de 14 boenhetene som planen legger opp til. Rådmannens tilnærming har vært å avveie bokvaliteten i hele området, og da veier det tungt at alternativ 1 legger opp til det beste bomiljøet for de 14 nye boenhetene, selv om dette går på bekostning av en eksisterende bolig.

Formannskapet/kommunestyret bes merke seg at Fylkesmannen ikke har uttalt seg negativt om alternativ 1's virkning på nabolaget, men tvert imot minner om at man må påregne noe tapt bokvalitet når et område bygges ut. En bør også merke seg at forslaget om å føre biltrafikk gjennom tunet (Alternativ 2) er den eneste løsningen som kritiseres av alle de tre høringsinstansene. Ingen av de tre instansene har hatt merknader til trafikkbelastningen for nabolaget, for noen av alternativene.

Fylkesmannens høringsuttalelse gir ingen preferanser mellom de alternative løsningene, men bemerker i den uformelle høringen at naboer må påregne at de kan påvirkes ved etablering av boliger på naboeiendom.

AVKLARING AV INNSIGELSER:

Trafikksikkerhetstiltak Øysandvegen

Statens vegvesen fremmet innsigelse til planen med mindre det gjennomføres tilfredsstillende trafikksikkerhetstiltak på Øysandvegen.

Til orientering er det i handlingsprogrammet 2018 - 2023 (2929) til NTP, vedtatt i Stortinget i juni 2017, for strekningen Øysandkrysset og Udduvoll bru langs E39, avsatt investeringsmidler for å forbedre situasjonen for gående og syklende. Det er avsatt investeringer på 5 mill. i 2021 og 3 mill. i 2022. Eventuelle investeringsmidler for riksveger kan benyttes på strekningen selv om dette er en kommunal veg (da dette fungerer som gang - og sykkelveg tilhørende E39), men det kan ikke påregnes midler til drift og vedlikehold.

I dialog med SVV er forslag er det kommet til enighet om tiltak som kan aksepteres.

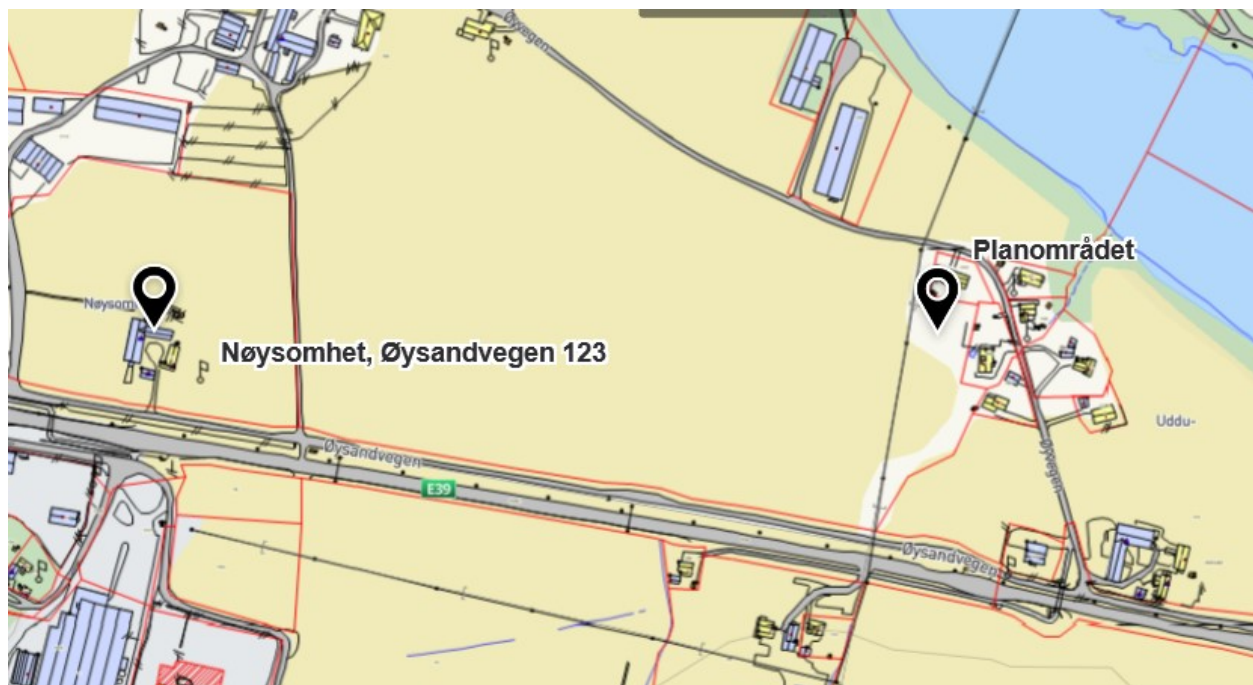
Følgende endringer i planbestemmelsene (rekkefølgekrav) er derfor inntatt som følge av innsigelsen, og er en forutsetning for at innsigelsen trekkes:

§ 7.7 Trafikksikkerhetstiltak i Øysandvegen

Følgende trafikksikkerhetstiltak i Øysandvegen skal gjennomføres før bebyggelsen innenfor planområdet tillates tatt i bruk:

- *Det skal etableres en fysisk sperre vest for Nøysomhet (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 trafikksikkerhetstiltakene.*

Dersom investeringsmidlene som er avsatt i NTP blir benyttet, kan det senere være aktuelt å endre planbestemmelsene som følge av at trafikksituasjonen på Øysandvegen blir bedret.



Kart som viser planområdets beliggenhet og eiendommen Nøysomhet der Øysandvegen forutsettes stengt for gjennomgangstrafikk før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk.

Konklusjon

Etter en samlet vurdering mener rådmannen at kommunen bør gå for alternativ 1 ved videre behandling av detaljplanen.

Alt.1 kan fremmes til videre behandling, da innsigelsen fra Statens Vegvesen er avklart ved innarbeidelse av rekkefølgebestemmelser som vist under.

Endringer innarbeidet som følge av innspill i høringsperioden:

1. Løsning som fremmes til behandling:

Av alternativene som har vært hørt, fremmes nå Alternativ 1 til sluttbehandling.

2. Rekkefølgekrav tatt inn i planbestemmelsene (ny bestemmelse § 7.7):

Følgende trafiksikkerhetstiltak i Øysandvegen skal gjennomføres før bebyggelsen innenfor planområdet tillates tatt i bruk:

- Det skal etableres en fysisk sperre vest for Nøysomhet (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.

