

Saksansvarlig Stian Aspaas Haugen

Formannskapet	07.05.2019	PS 49/19
Kommunestyret	14.05.2019	PS 31/19

Innstilling

1. Detaljregulering for Øyvegen del av gnr./bnr. 1/7. (planid: 2016003) med tilhørende plankart senest datert 15.03.19, planbestemmelser senest datert 08.04.19 og planbeskrivelse senest datert 04.04.19 vedtas. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

2.

Behandling i Formannskapet

07.05.2019 PS 49/19

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1. Detaljregulering for Øyvegen del av gnr./bnr. 1/7. (planid: 2016003) med tilhørende plankart senest datert 15.03.19, planbestemmelser senest datert 08.04.19 og planbeskrivelse senest datert 04.04.19 vedtas. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandling i Kommunestyret

14.05.2019 PS 31/19

Votering:

Formannskapets innstilling ble vedtatt med 34 mot 3 stemmer (1MDG, 1SV, 1KRF)

Vedtak:

1. Detaljregulering for Øyvegen del av gnr./bnr. 1/7. (planid: 2016003) med tilhørende plankart senest datert 15.03.19, planbestemmelser senest datert 08.04.19 og planbeskrivelse senest datert 04.04.19 vedtas. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Bakgrunn for saken:

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. Planforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagt planbeskrivelse.

Etter høring og offentlig ettersyn og bearbeiding av forslagstiller, kom planforslaget opp til ny behandling i Formannskapet den 13.03.18, sak 30/18. Rådmannen la da fram forslag om å vedta planen slik den forelå, med alternativ 1, adkomstveg og felles parkering mot nord. Formannskapet gikk imot rådmannens innstilling, og utsatte saken til alternativ 3b var innarbeidet i planforslaget. 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. Det er dette alternativet som nå er tatt inn, og foreligger til politisk behandling.

For mer detaljert beskrivelse av de ulike plan- alternativene, se vedlegg 9 samlet saksframstilling andregangsbehandling Formannskapet 13.03.18, sak 30/18.

Det ble i høringsperioden etter Formannskapets vedtak av 23.08.16 også fremmet innsigelse av Statens Vegvesen, om det ikke ble satt rekkefølgekrav om breddeutvidelse av Øysandvegen. Det var kjent at SVV ville gjennomføre trafikktegnering våren 2017, og forslagstiller og kommunen ble da enige om å avvente planbehandlingen til nye trafikkdata forelå. Endelige trafikktegneringer ble foretatt høsten 2017. I dialog med SVV er det kommet til enighet om tiltak som kan aksepteres, ved at det innarbeides bestemmelser knyttet til trafiksikkerhet. Bestemmelsene som forelå ved forrige planforslag er videreført. Bestemmelsene framgår av § 8.7 i planbestemmelsene. Endringer i planbestemmelsene (rekkefølgekrav) er derfor inntatt som følge av innsigelsen, og er en forutsetning for at innsigelsen trekkes.



Figur 2: Alternativ 3b

Saksutredning:

Merknader og endringer:

Vurdering av innspill og merknader etter høring og offentlig ettersyn framgår av vedlegg 9 samlet saksframstilling andregangsbehandling i Formannskapet 13.03.18, sak 30/18. Innspillene har i stor grad dreid seg om størrelse og høyde på ny bebyggelse og med dertil skyggevirksomheter, i tillegg til trafikkavvikling/adkomstforhold og støy.

Rådmannen vil allikevel vise til de merknader og innspill som er relatert til alternativ 3b, og som her er innarbeidet i planforslaget. Øvrige merknader som kom inn under høring og offentlig ettersyn er rettet mot utbygging i område for øvrig, og ikke knyttet til alternativ 3b rent konkret.

Innspill/merknad	Rådmannens kommentar
Fylkesmannen i Sør- Trøndelag: - 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 å se på om restareal kan reduseres.	Alternativ 3b som er innarbeidet i framlagte planforslag innebærer størst grad av omdisponering av landbruksareal. Adkomstveg og parkeringsareal er lagt om noe, for å unngå å ta i bruk like mye landbruksareal som tidligere skisser viste. Rådmann mener forslagstiller har kommet fram til en noe bedre løsning enn det som tidligere ble vist, med tanke på ivaretagelse av dyrka jord. Med tanke på restareal er dette godt ivaretatt, og arealene som blir tatt i bruk er godt disponert.
Sør- Trøndelag fylkeskommune: - 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.	Framlagte alternativ 3b er mer eller mindre lik med tanke på plassering av bygg, som tidligere utomhusplan/skisser har vist tidligere. Med adkomstveg og parkering sør på eiendommen, blir bebyggelse trukket lengre nord. Rådmannen mener allikevel avstand til omkringliggende bebyggelse er stor nok, og at sol/skygge- analyse viser at ulempene for naboene ikke i særlig grad er stor.
Statens vegvesen: - 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.	Framlagte planforslag går videre med alternativ 3b, og unngår dermed gjennomgangstrafikk forbi eksisterende boliger langs med Øyvegen. Det er heller ikke tenkt anlagt ny avkjørsel.
Naboer på 1/51, 1/54, 1/102, 1/31, 1/144, 1/33, 1/98 - 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 traseen langs med bekken opp til Øysandvegen som adkomst. Dette området brukes i dag av grunneier som treningsbane for hest.	Av de framlagte alternativene er det 3b som medfører mest omdisponering av dyrka jord. Rådmann anser det derimot ikke som aktuelt å anlegge adkomstveg langs med bekken slik merknadsinnsender påpeker. Dette vil medføre minst like stor omdisponering av dyrka jord, bidra til større fragmentering av sammenhengende landbruksareal og ha større konsekvenser for trafiksikkerheten, ved at man må anlegge ytterligere en avkjørsel på Øysandvegen. Når det kommer til rettigheter og erverv av grunn anser rådmannen dette i utgangspunktet som ett privatrettslig anliggende.
Naboer på 1/54 og 1/51 - For vår del, er det i utgangspunktet ingen av alternativene som er foreslått, ut fra tidligere	Området er i dag avsatt til bolig i kommuneplanens areadel. Det er ikke fastsatt særskilte bestemmelser til

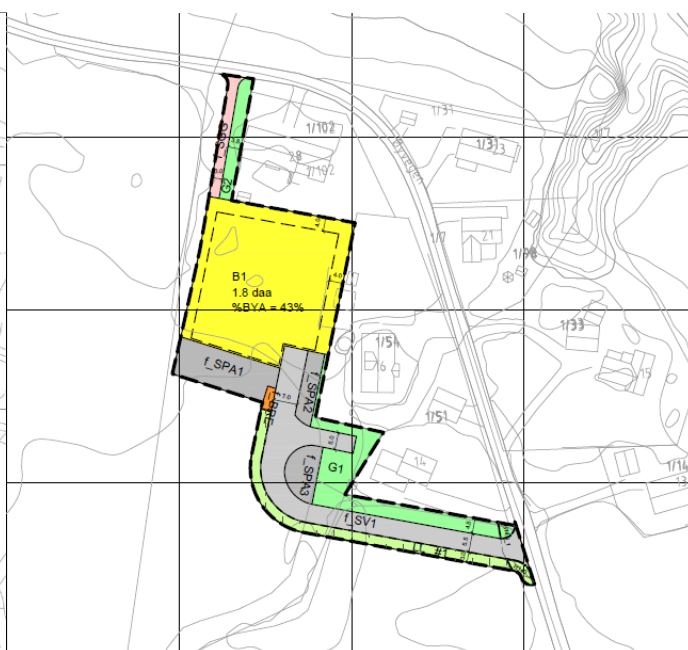
lovnader, som er mulige å godta i sin nåværende form. Vi ser at det i Melhus er behov for utbygging til boligformål, men mener bestemt, at dette prosjektet, i dette formatet er malplassert i det eksisterende miljøet. Så små leiligheter som beskrives i dette prosjektet er vel neppe egnet som familieleiligheter, 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.	dette område, annet enn de generelle bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Rådmannen er opptatt av at man får til en effektiv og god utnyttelse av arealene som skal utbygges, særlig når det medfører omdisponering av landbruksjord. Rådmannen mener forslagstiller har kommet fra til en balansert utbygging som er i tråd med omkringliggende bebyggelsesstruktur, og samtidig har en god utnyttelse. Framlagte alternativ 3b imøtekommer problemstillinger knyttet til trafiksikkerhet på best måte, av de alternativene som tidligere er framlagt. Hvem leilighetene er tilpasset og hvordan markedsinteressen er for disse, har rådmannen ingen formening om.
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.	Nytt planforslag med alternativ 3b medfører mest omdisponering av landbruksjord. Dette er dog i tråd med vedtak gjort av Formannskapet den 13.03.18, sak 30/18. Det er gjort grep for å minimere omdisponering, samtidig som alternativ 3b er ut ifra et trafiksikkerhetsperspektiv det mest gunstige.

Nytt planforslag er oppdatert i henhold til vedtak gjort i Formannskapet ved siste politiske behandling. 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.

Det er videre foretatt revideringer av planbestemmelsene, oppdatert planbeskrivelse i henhold til endringer og foreløpig planprosess. Endringer i plankart framgår av kartutsnitt 1 og 2 nedenfor.



Kartutsnitt 1: Planforslag 18.12.17



Kartutsnitt 2: Planforslag 15.03.19

Nytt planforslag har ikke vært på offentlig høring og offentlig ettersyn på nytt etter Formannskaps vedtak av 13.03.18. Dette begrunnes fra rådmannen med at alle de tre ulike alternativene ble sendt ut på høring til alle berørte parter etter formannskapsmøte av 23.08.16, og det ble gitt mulighet for uttalelse. Planforslag som foreligger nå til politisk behandling var beskrevet som alternativ 3b.

Planstatus og forhold til overordnede føringer:

Planforslaget slik det foreligger, er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel. Området avsatt til bolig og gangvei er avsatt til framtidig i bolig i kommuneplan. Adkomstveg i sør og deler av parkeringsarealet ligger i et område avsatt til LNF. Her er derfor planforslaget ikke i tråd med kommuneplanens arealdel. Nordøstre del av planområde ligger innenfor et område omfattet av hensynssone for bevaring av naturmiljø.

Landbruk, natur og miljø:

Det er ikke registrert naturverdier av lokalt, regionalt eller nasjonal verdi i planområdet.

Planområde ligger utenfor gul og rød støysone fra E39. Eneste ulemper som kan medføre støy og lukt er knyttet til driften av landbruksområdene rundt, ved bruk av maskiner og annet mobilt utstyr.

Ved omlegging av adkomstveg til boligfeltet fra sør vil det bli omdisponert noe landbruksareal. For området som ligger utenfor areal avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel er det snakk om ca. 1,7 daa. Nytt planforslag i henhold til alternativ 3b medfører en større omdisponering av landbruksareal, enn tidligere skisserte forslag i planforslag av 18.12.17. Ny omdisponering vil derimot ikke bryte opp eller fragmentere deler av det sammenhengende landbruksarealet. Dette er således positivt. Omdisponert areal vil ligge inntil allerede eksisterende boligfelt.

Friluftsliv, barn og unges interesser:

Øyvegen 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. Framlagte planforslag vil etter rådmannens vurdering ikke ha konsekvenser for dette. Øysand har for øvrig gode turmuligheter med badestrand, stier og ligger ikke alt for langt fra Gaulosen naturreservat. Lekeplass innenfor planområde skal etableres i tråd med Melhus kommune sin norm for leke- og uteoppholdsareal, med tilstrekkelig areal.

Veg og trafiksikkerhet:

Planområde har utfordringer knyttet til veg og trafiksikkerhet, og det ble på bakgrunn av dette tidligere framsatt innsigelse fra Statens vegvesen knyttet til dette. Forslagstiller har derfor i samråd med Melhus kommune og Statens vegvesen kommet fram til tiltak som skal bedre trafiksikkerheten. Tiltakene som skal gjøres er:

- 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.

Tiltakene er videre hjemlet som rekkefølgekrav i planbestemmelse § 8.7 i planbestemmelsene.

Trafiksikkerhetstiltak i Øysandvegen skal gjennomføres før bebyggelsen innenfor planområdet tillates tatt i bruk.

Teknisk infrastruktur:

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. Det er i tråd med planbestemmelse § 7.1 stilt krav til vann- og avløpsplan i forbindelse med rammetillatelse.

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. Det vil ikke være nødvendig å avsette areal til trafo da det eksisterende nettet vil ha kapasitet for utvidelse.

Sosial infrastruktur:

Området ligger i opptakssonen for Gimse barneskole i tettstedet Melhus 5,3 kilometer unna. Det er planlagt utvidelse av denne skolen. Nærmeste barnehage er Strandvegen barnehage som ligger 4,8 kilometer unna. 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. Ny bebyggelse er forventet å genere 3 barnehageplasser, 3 barneskoleplasser og 1 ungdomskoleplass.

Estetikk og form:

Omkringliggende bebyggelse bærer preg av å være lav trehusbebyggelse i en til en og to etasjer med saltak. Omkringliggende landskap er flatt med lave åser og åpnet åkerlandskap. Det er enkelte trehusklynger og gårdstun som ligger spredt utover område. Ny bebyggelse er tenkt opparbeidet i tråd med den omkringliggende. Innsendte skisser og illustrasjoner viser trehus i to etasjer organisert i tun. Ut ifra sol- skygge analyse vil det bli gode solforhold på uteplasser mellom bebyggelsen, uten store skyggekast mot eksisterende hus i område.

Det er stilt krav til saltak i planbestemmelsene, og videre krav til at bebyggelsen 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.

Risiko og sårbarhet:

ROS- analysen har avdekket to hovedtema som kan medføre fare innenfor planforslaget. Dette er i hovedsak knyttet til høyspentlinje gjennom planområde og knyttet til ulykker for kjørende å myke trafikanter. For høyspentledning forslår forslagstiller å legge denne i jord. Det vil i tråd med bestemmelse 1.7.1 i kommuneplanens arealdel, ikke tillates bygging innenfor 6 meter fra senterlinje. Fare fra elektromagnetisk felt er dermed tilfredsstillende løst.

ROS- analysen har videre påpekt fare for ulykker knyttet til gående og kjørende både i og etter anleggsperioden. For konsekvenser knyttet til anleggsperioden er det i bestemmelse § 8.6 lagt inn krav om plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen som skal følge søknad om igangsetting. Rådmann mener dette tilfredsstillende ivaretar trafikksikkerheten under anleggsperioden. Det er videre identifisert faremomenter knyttet til ulykker i av og på- kjøring til feltet, samt ulykker med gående/syklende. Begge faremomentene vil være størst under anleggsperioden. Etter anleggsperioden anses faren som mindre da Øyvegen har oversiktlige kryss, lav fart og lave trafikkantall. I tillegg skal det gjøres tiltak for å bedre trafikksikkerheten, jamfør kommentar til punkt om veg og trafikksikkerhet. Rådmann anser vurderingen som tilfredsstillende.

Konsekvenser for folkehelse:

Grunnet avstander til sosial- og offentlige servicefunksjoner legger planforslaget opp til noe økt bilbruk og behov for bilskyss for blant annet fritidsaktiviteter. Planområdet ligger lett tilgjengelig til friluftsområder, og planen legger til rette for at god tilkomst til disse skal opprettholdes. Det er tilstrekkelig uteoppholds- og lekeareal innenfor planområde, i tråd med Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal.

Konsekvenser for klima og miljø:

I følge Melhus kommunes klima - og energiplan bør antall kjøreturer under 5 km reduseres. Det er i planforslaget ikke innregulert fortau fram til undergang under Øysandvegen og E39. Det vil trolig bli en del bilbasert transport med tanke på avstander til sentrum og skole/barnehage. Noe persontransport vil kunne tas med buss og sykkel.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Forslagsstiller ble bedt om å revidere planmaterialet etter forrige høringsperiode, med innarbeidelse av alternativ 3b. Dette ligger som grunn til sluttbehandlingen. Det er dermed foretatt endringer i plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse og øvrige vedlegg. Rådmann mener de plangrep som nå er tatt fra forslagstiller er tilfredsstillende, og imøtekommer Formannskapetets vedtak av 13.03.18, sak 30/18. Planforslaget er også godt bearbeidet etter merknadsperioden ved høring og offentlig ettersyn, som var forut forrige politiske behandling. Forslaget er tilpasset nye, oppmålte og sikre eiendomsgrenser. Det er 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.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 04.07.16, sist revidert 15.03.19

2. Planbestemmelser, datert 11.01.16, sist revidert 08.04.19
3. Planbeskrivelse, datert 11.01.16, sist revidert 04.04.19
4. Vedlegg 1, Prinsipiell illustrasjonsplan, datert 18.05.16, sist revidert 15.03.19
5. Vedlegg 2, Kvalitativ uterom og sol- skyggeforhold
6. Vedlegg 3, Prinsipiell ledningsplan GH01, datert 20.08.15, sist revidert 08.04.19
7. Vedlegg 4, ROS- analyse Øyvegen, datert 11.01.16, sist revidert 08.04.19
8. Trukket innsigelse Statens vegvesen, datert 14.02.18
9. Samlet saksframstilling andregangsbehandling detaljreguleringsplan Øyvegen (planid 2016003), Formannskapet 13.03.18, sak 30/18

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

1. Samlet saksframstilling ved 1. gangs behandling, Formannskapet