

Saksansvarlig Ove Mogård

Formannskapet

25.09.2018

PS 97/18

Innstilling

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Melhus kommune å legge planforslag for Detaljregulering Østerdalsvollen med plan-id 2017011 med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 19.04.2018 ut til høring og offentlig ettersyn.

Før planforslaget legges ut til høring må det innarbeides rekkefølgekrav om at tilstrekkelig kapasitet på VA-anlegg må være dokumentert før første bolig tas i bruk.

Behandling i Formannskapet

25.09.2018

PS 97/18

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Melhus kommune å legge planforslag for Detaljregulering Østerdalsvollen med plan-id 2017011 med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 19.04.2018 ut til høring og offentlig ettersyn.

Før planforslaget legges ut til høring må det innarbeides rekkefølgekrav om at tilstrekkelig kapasitet på VA-anlegg må være dokumentert før første bolig tas i bruk.

Bakgrunn for saken:

Norgeshus AS fremmer reguleringsplan for Østerdalsvollen på vegne av tiltakshaver Asle Rundberg. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for utbygging av inntil 10 boenheter ved Østerdalsvollen på Løvset. Planen vil innebære en fortetting av eksisterende etablert boligområde.

Oppstartsmøte ble avholdt 01.09.2017. Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort 22.09.2017.

Saksutredning:

Planområdet omfatter i hovedsak eiendommene gnr/bnr 97/2 og 97/48 som ligger på Løvset, ca. 2 km fra Melhus sentrum. Eiendommene er i dag bebygd med 3 boliger og en driftsbygning, hvorav en bolig samt driftsbygning har status som SEFRAK-registrert. Disse forutsettes revet.

Planforslaget legger til rette for utbygging av inntil 10 boenheter som en fortetting av eksisterende boligområde. Planen åpner for både eneboliger, kjedehus, rekkehus og flermannsboliger.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til arealformålene Nåværende boligbebyggelse og Veg. Planforslaget er i samsvar med overordnet plan.

Rådmannen viser til vedlegg for detaljer, men vil kommentere følgende forhold:

Utnyttingsgrad:

Det er krav om at det skal bygges mellom 7-10 boenheter innenfor planområdet. Det er regulert to områder for boligbebyggelse, B1 og B2. Utnyttingsgrad er satt til 40 % BYA for begge felt, hvilket tilsvarer 862 m² for B1 og 450

m² for B2. Dette gir mellom ca. 2.1 og 3 boenheter per daa for areal regulert til boligformål. Det er ønskelig med en høy utnyttingsgrad for å legge opp til en effektiv arealbruk. Vurdert ut fra kommunens anbefaling vurderes planforslaget å ha en tilstrekkelig høy utnyttingsgrad.

Forslagsstiller oppgir at % BYA er satt for å sørge for lys og luft mellom byggene, og rom for gode uteoppholdsarealer.

Estetikk:

Innenfor planområdet tillates bygd både flatt tak, pulttak og saltak, med en takvinkel på maks 37 °. Planforslaget åpner for fleksibilitet ift. bygningstype og takform, men det poengteres at det skal legges vekt på et helhetlig uttrykk, og at estetikken også skal ta hensyn til omkringliggende bebyggelse. Forslagsstiller argumenterer med at å tillate ulike typer takform vil skape et dynamisk uttrykk, samt at det gir mulighet for at ny bebyggelse kan tilpasse seg omkringliggende bebyggelse på en god måte.

Vann/avløp:

Det er utarbeidet en overordnet VA-plan som en del av planforslaget.

Kapasiteten for spillvann på hovednettet er imidlertid usikker/begrenset i området. Det forutsettes at kapasiteten må utredes og tilstrekkelig kapasitet sikres før tilknytning av flere boenheter kan tillates. Rådmannen krever derfor at det stilles som rekkefølgekrav i planen at tilstrekkelig kapasitet på VA-anlegg må være dokumentert før første bolig tas i bruk.

Veg og trafikk:

Tilkomst til boligfeltet fra Melhus sentrum er via Løvsetvegen, Loddgårdstrøa og Østerdalsvollen. Etter forslagsstillers vurdering vil utbyggingen generere en økning i trafikk på ca. 50 turer daglig.

Planforslaget legger opp til gjennomgående veg gjennom planområdet og ut til Storåsen, da dette er den mest hensiktsmessige løsningen mht. håndtering av renovasjon. Gjennomgående veg til Storåsen vil kunne medføre økt trafikk gjennom boligfeltet. Etter forslagsstillers vurdering er det imidlertid ingen som vil få en fordel ved å endre kjøremønster gjennom feltet.

Geoteknikk/skråning:

Området ligger under marin grense. Det er gjennomført geoteknisk undersøkelse som en del av planarbeidet som konkluderer med at tiltaket kan gjennomføres dersom gitte anbefalinger følges.

Kulturminner/SEFRAK:

To bygg i planområdet er SEFRAK-registrert. Disse forutsettes revet ved gjennomføringen av tiltak i planen. Det er i den forbindelse utarbeidet en tilstandsrapport som en del av planforslaget for å kartlegge byggenes verdi. Rapporten konkluderer med at byggene er i dårlig forfatning, og at det vil kreves betydelig rehabilitering for å kunne ta de i bruk. Kostnadene ved rehabilitering vurderes å være så store at det ikke er vurdert som hensiktsmessig. Det vurderes derfor at å rive bygningene vil være en mer hensiktsmessig utnyttelse av området enn å la dem stå.

Sosial infrastruktur/skolekapasitet:

Nytt boligfelt vil tilhøre Høyeggen skolekrets. Høyeggen skole har begrenset kapasitet. Forslagsstiller har beregnet at utbyggingen av boligfeltet vil generere ca. 1 barn per alderstrinn, og at dette vil medføre behov for 1 ny skoleplass per alderstrinn hvert år og 1 barnehageplass annen hvert år. Planforslaget har imidlertid ikke vurdert økning i behov for skole/barnehageplasser opp mot tilgjengelig kapasitet. Rådmannen legger til grunn at dette vil bli vurdert som en del av høringsperioden og ivarettatt i den videre behandling av planen. Dersom nødvendig vil rådmannen før sluttbehandling av planen kreve at det tas inn rekkefølgebestemmelse som sikrer at skolekapasitet må være tilstrekkelig før utbygging kan tillates.

Konsekvenser for folkehelse:

Viser til planbeskrivelse.

Konsekvenser for klima og miljø:

Viser til planbeskrivelse.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Rådmannen mener at det er positivt at planinitiativ tilrettelegger for fortetting og videreutvikling av eksisterende boligområder. Fortetting bidrar til effektiv arealutnyttelse og til å redusere det totale arealbehovet på sikt og redusere press på andre områder. Planområdet ligger nært skole og barnehage, forholdsvis nært Melhus sentrum og sentrumsfunksjoner, og i tilknytning til eksisterende infrastruktur. Dette tilsier at planområdet er et område som er egnet for videre utvikling for boligformål.

Det er imidlertid begrenset kapasitet på både teknisk og sosial infrastruktur i området. Rådmannen legger til grunn at dette vil bli tatt hensyn til i det videre planarbeidet, og at det før sluttbehandling om nødvendig vil innarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer at området ikke kan utbygges før tilstrekkelig kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur er dokumentert. Rådmannen tilrår derfor å følge opp planforslaget ved å legge det ut til høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg:

- Plankart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse
- Merknader til varsel om oppstart
- Sol- og skyggeanalyse
- Situasjonsskart og terrengsnitt
- Geoteknisk vurdering
- Tilstandsvurdering for SEFRAK-registrerte bygg
- Vegplan
- VA-00-NOTAT rev1
- H100-VA plan_rev1
- H101_Brannvann_rev1
- Lengdeprofil for adkomstveg
- Tverrprofiler (3)
- Normalprofil og detaljer