

Saksansvarlig Liv Åshild Lykkja

---

Kommunestyret	02.04.2019	PS 23/19
Formannskapet	26.03.2019	PS 33/19

---

---

### Innstilling

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 «Detaljregulering Østerdalsvollen», plan-ID 2017011, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse og tilhørende vedlegg.

**Behandling i Kommunestyret** 02.04.2019 PS 23/19

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

#### Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 «Detaljregulering Østerdalsvollen», plan-ID 2017011, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse og tilhørende vedlegg.

**Behandling i Formannskapet** 26.03.2019 PS 33/19

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 «Detaljregulering Østerdalsvollen», plan-ID 2017011, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse og tilhørende vedlegg.

---

### Bakgrunn for saken:

Formannskapet vedtok i møte 25.09.18, som sak PS97/18, å legge planforslag for «Detaljregulering Østerdalsvollen», plan-id 2017011 ut til høring og offentlig ettersyn. Planen lå ute til høring i perioden 24.10.18-07.12.18, hvor det i løpet av høringsperioden kom i alt 11 merknader, hvorav 6 fra regionale myndigheter og 5 fra naboer.

Planen er utarbeidet av Norgeshus AS på vegne av tiltakshaver Asle Rundberg. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for utbygging av inntil 10 boenheter ved Østerdalsvollen på Løvset. Planen innebærer fortetting av eksisterende etablert boligområde. Det ble ved 1.gangs behandling kommentert at det ligger begrensninger i kapasitet på både teknisk og sosial infrastruktur i området, og at det er nødvendig å sikre dokumentasjon på tilstrekkelig kapasitet før utbygging.



Fig. 1 Planområdets plassering.

### Saksutredning:

Forslagsstiller fikk oversendt merknadene etter høring/off.ettersyn for kommentar med Rådmannens videre anbefaling. Revidert planmateriale ble oversendt for behandling 04.01.19. Forslagsstiller har svart ut innkomne merknader i vedlagte merknadsmatrise. Rådmannen vil her gi en oppsummering av de viktigste endringene og gi sin vurdering av det reviderte planforslaget:

### Merknader:

Hovedessensen i merknadene innkommet av naboer går på konsekvenser for eksisterende nabobebyggelse ved et fortettingsprosjekt og det vises til trafikkforhold, utsikt og solforhold og konsekvenser som følge av anleggs-/byggeperioden. For trafiksikkerheten vises det særskilt til kryssing av veg for gående i Loddgårdstrøa, og at det bør vurderes om det ikke kan anlegges fotgjengerkryssing. Trafiksikkerhetstiltak som gangfelt/fotgjengerkryssing kan ikke hjemles gjennom reguleringsbestemmelsene, da dette må hjemles med forankring i vegtrafikkloven og gjennomføres etter egne prosesser. Rådmannen ser likevel at det å etablere fotgjengerkryssing på disse stedene ville vært positivt for området.

For å kunne løse henting av renovasjon er det i planen lagt opp til gjennomkjøring fra Østerdalsvollen til Storåsen. Fra naboer utstedes det en bekymring for at dette vil medføre økt gjennomgangskjøring til Storåsen generelt, samt luktproblematikk. Løsning for håndtering av renovasjon har vært i løst i samråd med ENVINA, for å kunne finne en praktisk og gjennomførbar løsning da renovasjonsbilen må stå plant ved tømning og det er ønskelig med minst mulig kjøring inne i feltene. ENVINA har videre opplyst om at det vanligvis ikke er luktproblematikk knyttet til bakkeplasserte containere, men at dersom det skulle bli et problem har de et middel for å fjerne dette. Rådmannen vurderer at viste plassering av renovasjon har en god løsning, og at det vanskelig kan ses andre og bedre løsninger for håndtering av renovasjon. Når det gjelder gjennomkjøring kan ikke Rådmannen se at det vil gi fordelaktig stor fordel å kjøre gjennom Storåsen, fremfor Loddgårdstrøa, og at det ikke vil være nødvendig å stenge for gjennomgangstrafikk i planen. Gjennomkjøringen har også sammenheng med løsning for renovasjon.

Det pekes på at utbyggingen vil medføre negative konsekvenser for omkringliggende bebyggelse med tanke på estetikk, innsyn og sol/skyggeforhold. Ved et fortettingsprosjekt i eksisterende boområde vil det vanskelig la seg gjøre uten at dette ikke gir negative konsekvenser for naboer. Rådmannen vurderer at det ved fortettingsprosjekter er viktig at ikke utbyggingen ikke medfører så store konsekvenser av en slik grad at det gir vesentlig stor forringelse av eiendommen og bokvalitet. Sol/skyggeanalysen viser at det vil medføre negative konsekvenser for den bakenforliggende bebyggelsen med tanke på utsikt, solforhold og innsyn. Eksisterende bebyggelse består av eneboliger og tomannsboliger i inntil to etasjer med hovedvekt på saltak, men også innslag av flatt tak. For å minimere de negative konsekvensene til omkringliggende nabobebyggelse er det gitt strengere høydebestemmelser i reguleringsplanen, enn hva den generelle høydebestemmelsen i plan- og bygningsloven angir. Det er i tillegg angitt bestemmelse som sikrer at bebyggelsen skal gi et helhetlig uttrykk og ta hensyn til omkringliggende bebyggelse. Rådmannen vurderer at reguleringsplanen ivaretar de nødvendige hensyn med tanke på estetikk, ved at det er stilt krav om hensyn til omkringliggende bebyggelse og egne høydebestemmelser. Den

konkrete utformingen og estetikken vil måtte vurderes i forbindelse med byggesak, ut fra de rammen reguleringsplanen setter for planområdet.

Det er til sluttbehandling tatt inn krav i bestemmelsene som sikrer at det etableres en plan for bygge- og anleggsfasen som skal beskrive trafikksikkerhet, trafikkavvikling, massetransport og driftstider. Dette for å bidra til å beskytte omgivelsene og eksisterende boligområde i byggefasen, med de ulemper dette vil kunne medføre i form av støy, støv og trafikk.

Fra regionale myndigheter har det ikke blitt fremmet negative merknader, vilkår for egengodkjenning eller innsigelse til planforslaget. Det har kun vært nødvendig å foreta mindre justeringer i planbestemmelsene ved å konkretisere disse med bakgrunn merknadene.

#### Endringer fra høring/off.ettersyn:

Det er ikke foretatt endringer i planbeskrivelse og plankart, mens det er gjort følgende endringer i planbestemmelsene (endringer er markert med rødt i vedlagte planbestemmelser):

- Pkt. 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet
  - 2.2 Aktsomhet kulturminner*  
Ansvarlig myndighet endret fra fylkeskonservator til Trøndelag fylkeskommune.
  - 2.3 Bevaring bygningsdeler i eksisterende våningshus og låve*  
Tatt inn bestemmelse som sikrer at den SEFRAK-registrerte bebyggelsen blir dokumentert ved riving, og at intakte deler kan gjenbrukes på stedet.
  - 2.4 Støy i anleggsfasen*  
Tatt inn krav om at det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen som beskriver trafikksikkerhet, trafikkavvikling, massetransport og driftstider.

#### **Konsekvenser for folkehelse:**

Vurdert i planbeskrivelsen og ved 1.gangs behandling.

#### **Konsekvenser for klima og miljø:**

Vurdert i planbeskrivelsen og ved 1.gangs behandling.

#### **Rådmannens vurdering og konklusjon:**

Planen er godt gjennomarbeidet og det har ikke vært nødvendig å gjøre store endringer fra høringsforslaget til sluttbehandling. Det har til sluttbehandling blitt vurdert at det ikke vil være nødvendig å innarbeide rekkefølgekrav i planen for å sikre tilstrekkelig skolekapasitet. Rådmannen vurderer at planforslaget ivaretar de nødvendige hensyn og anbefaler dermed at reguleringsplanen vedtas.

#### **Vedlegg:**

- Planbeskrivelse, datert 19.04.18
- Plankart, datert 19.04.18
- Planbestemmelser, sist revidert 02.01.19
- Merknadsmatrise med kommentar fra plankonsulent
- Merknader i sin helhet
- ROS-analyse, datert 19.04.18
- Sol- og skyggeanalyse, datert 04.04.18
- Situasjonsskart og terrengsnitt, datert 16.03.18
- Geoteknisk vurdering, datert 02.03.18
- Tilstandsregistrering SEFRAK, udatert.
- Vegplan, datert 11.04.18
- VA-plan med vedlegg, datert 11.04.18, sist revidert 25.08.18
- Profiler

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken: