

PLANBESKRIVELSE REGULERINGSPLAN BOLIGFELT GAUDALEN

GNR. 238 BNR. 1
MELHUS KOMMUNE



Oppdragsgiver:

Cervus Eiendom AS

Negarden

7236 Hovin

Utarbeidet av:



BESKRIVELSE/AVGRENSNING.

Området ligger i Gaudalen i Melhus kommune, ca. 1 km vest for Hovin sentrum. Planområdet er på totalt ca. 44 daa (alle formål). Høydekotene i terrenget går fra ca. 66 m.o.h – 119 m.o.h.



Bilde 1: Oversiktsbilde Google Earth

OMRÅDETS KARAKTER.

Planområdet har en generell østlig eksponering der det bratteste partiet ligger i vest, mens den østre halvdel av tomta er tilnærmet flat. Tidligere har det vært hoppbakke her, men har de siste årene har området blitt brukt som beitemark. Planområdet grenser til eksisterende boligbebyggelse i øst og skog i vest.



Bilde 2: Planområdet

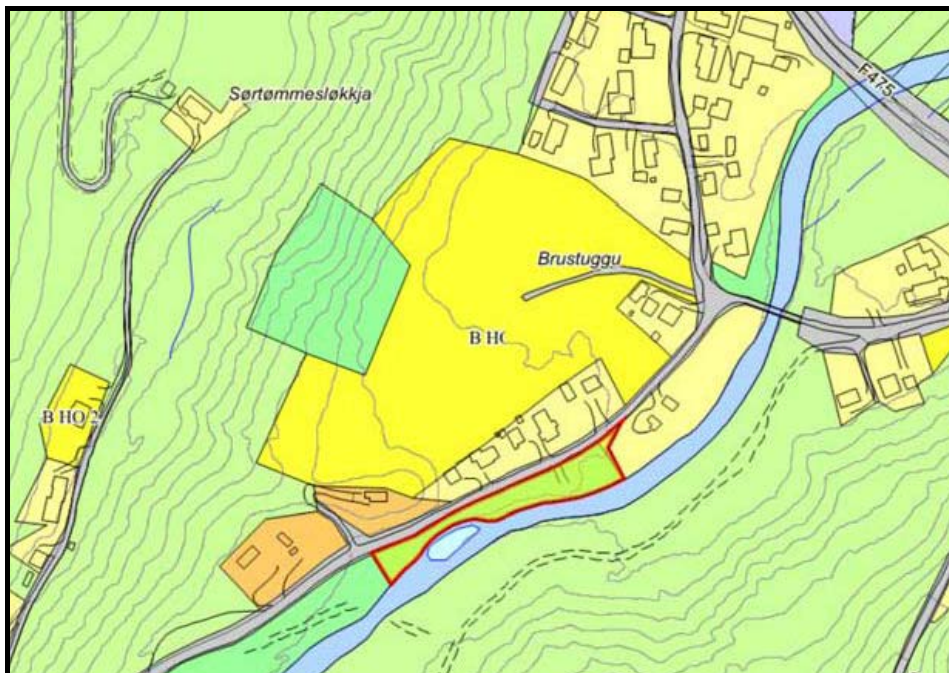
Gjennom planområdet går det også en høyspennings luftlinje som må hensyntas, enten ved en byggeforbudssone eller ved at ledningen legges i bakken.



Bilde 3: Høyspentledningen som går gjennom området

PLANGRUNNLAG/BAKGRUNN.

For området foreligger godkjent kommuneplan for Melhus, der området er avsatt til framtidig boligbebyggelse (B HO 1).



Bilde 4: Utsnitt kommuneplan Melhus

Saken har vært oppe til prinsippvurdering i formannskapet 23.08.11, der formannskapet enstemmig gikk inn for at regulering av området kunne påstartes med utg. punkt i denne boligformen (konsesjonsfrie småbruk).

Formannskapet syntes regulering til dette boligformålet virket både spennende og interessant. På tross av at rikspolitiske retningslinjer anbefaler en høyere utnyttelse av nye områder avsatt til boligformål, vil forslagstiller understreke at området rundt Hovin sentrum ikke kan anses som noe pressområde. Det er også et ferdigregulert boligområde med tradisjonelle eneboligtomter som er under utbygging/salg på Hovin (Teigen). Forslagstiller vil også påpeke at det er stor etterspørsel etter småbruk i regionen, og at dette kan være et godt alternativ til de som er på utkikk etter noe slikt.

PLANENS INTENSJON.

Formålet med planen er å legge til rette for:

- 10 nye enheter i form av store eneboligtomter (1-2 daa)
- 1 område for konsentrert boligbebyggelse med minimum 20 enheter.
- Etablering av uteoppholds-/fellesareal for beboerne av området.
- Så langt som mulig å ivareta prinsippene om universell utforming/tilgjengelighet i prosjektet hva gjelder vegger, lekearealer og planlagt bygningsmasse.

Bestemmelsene tar ellers høyde for at all overordnet og intern infrastruktur skal være ferdig etablert før nye boliger tas i bruk.

EIERFORHOLD

Planområdet er underlagt 1 gårds- og bruksnummer (hele eller deler av dette):

- 238/1: Bent Ramberg

KARTGRUNNLAG

Kartgrunnlaget er digitalt teknisk kartverk, EUREF 89 – Sone 32.
Ekvidistanse er 1 meter.

FORMÅLSBESKRIVELSE.

Frittliggende småhusbebyggelse (B1, B2)

Det planlegges totalt 10 nye boligenheter i B1 og B2 i form av store eneboligtomter. Tomtestørrelsene varierer mellom 1-2 daa. Disse er lokalisert på de flatere partier av området, med unntak av tomt 1 og delvis tomt 5 som ligger der det bratte partiet begynner. Boliger kan oppføres i inntil 2 etg. (maks. mønehøyde 8,5 meter) med % -BYA = 25 %. Dette åpner for at det kan bygges låver, større garasjer, stabbur, evt. andre uthus/anneks i tillegg til hovedhuset.

Det er stilt krav i bestemmelsene om at det skal etableres 2 p-plasser pr. enhet i direkte tilknytning til den enkelte bolig.

Konsentrert småhusbebyggelse (B3)

Området er avsatt til kjedede eneboliger/rekkehus, evt. leilighetsbygg i inntil 3 etg.+ p-kjeller (tillatt mønehøyde 12m). Det er i bestemmelsene stilt krav om samlet situasjonsplan for hele felt B3 i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

Andre typer nærmere angitt bebyggelse eller anlegg (F1)

Område F2 er lokalisert ved innkjøringen til feltet og kan benyttes til renovasjon, postkassestativ, evt. andre fellestjenester for beboere i feltet etter behov.

Energianlegg (F2)

Området avsatt til trafostasjon. Dersom det skulle være behov for ny nettstasjon i forbindelse med planlagt utbygging kan denne etableres i F1.

Lek/Uteoppholdsareal (L/O1)

L/O1 skal tilrettelegges med div. lekestativ, sandkasse, benker, m.m. Det vanskelig å legge til rette for universell utforming i store deler av L/O1, men området kan på sin side bedre tilrettelegges for aktiviteter som aking, hopping m.m vinterstid. L/O1 må sikres mot adkomstveg TR2 i øst (tatt med punkt om dette i bestemmelsene).

Kjøreveg (TR1, TR2)/ Annen veggrunn – teknisk anlegg

Adkomst til området skjer via eksisterende privat veg Gaudalen (TR1). Byggegrense fra senterlinje veg for TR2 er 7,0 meter. Det er avsatt 1,5 meter på hver side av TR2 til annen veggrunn (grøft/tekniske anlegg).

Parkering (P1)

Området er avsatt til felles gjesteparkering for områdets beboere.

Turveg

Turveger er innregulert i forlengelsen av kjørevegene for å lette tilgjengeligheten til omkringliggende friluftsområder. Det kan foretas mindre terrengbearbeidelse langs disse for å fremme områdenes tiltenkte formål.

Friluftsområde (FR1)

Friluftsområde FR1 er svært bratt og lite tilgjengelig, men kan likevel være et spennende område å utforske. Adkomst til området er gjennom L/O1, samt at tomt 1 og 5 grenser til friluftsområdet.

Sikringssone – Frisikt (H140_1, H140_2)

Ved avkjørselen mot TR1 skal det etableres frisiktsoner på 6 x 40 meter. Fartsgrensen i området er 30 km/t og det antas at ÅDT er under 100 kjt/døgn.

Faresone – Høyspent (H370_1)

Over planområdet går det et luftstrekk med høyspent. Langs denne skal det etableres en faresone med bredde 15 meter (7,5 m på hver side av ledningen),

hvor det ikke tillates bygningsmessig aktivitet eller øvrige tiltak uten godkjenning fra linjeeier.

ANNET.

Energiforsyning

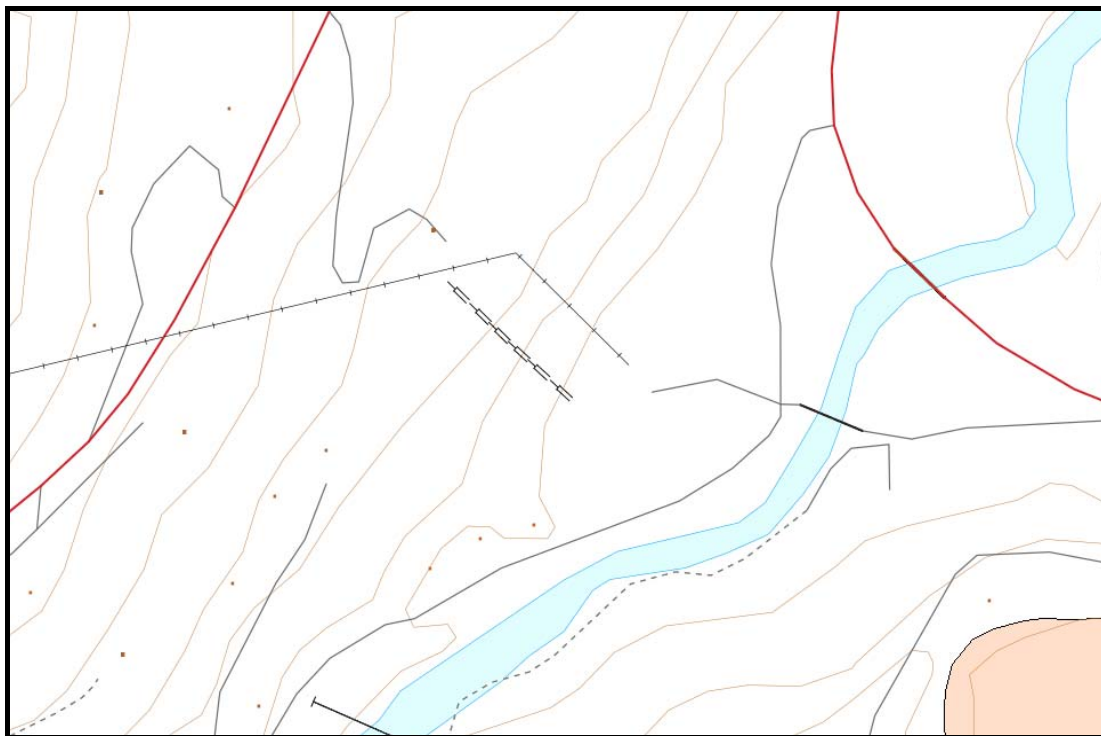
Det legges opp til tradisjonell strømforsyning i området, da investeringskostnadene/enhetskostnadene for et fellesanlegg basert på vannbåren oppvarming blir svært høye for et boligfelt av en slik karakter og størrelse. Det blir for øvrig opp til den enkelte husstand og vurdere hvorvidt en ønsker å legge til rette for vannbåren oppvarming (privat grunnvannsbrønn med boring på egen tomt).

Alle typer ny strømforsyning skal legges i bakken. Eksisterende strømledninger som kommer i konflikt med planlagt bebyggelse skal også legges i bakken.

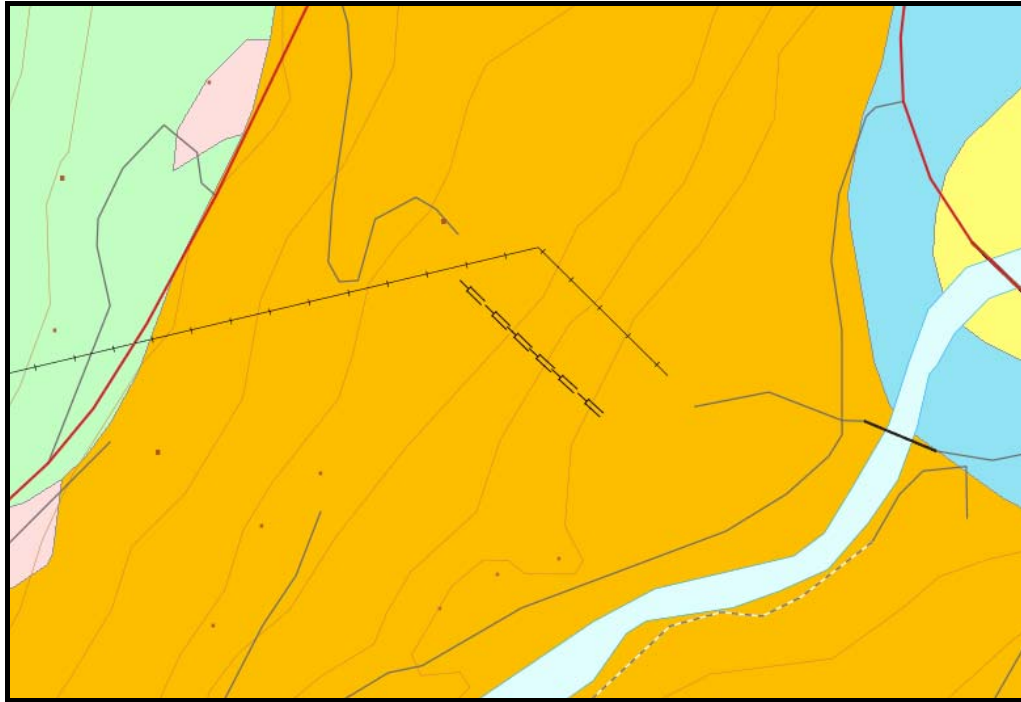
Geoteknikk/Områdestabilitet

Det er ikke registrerte kvikkleireforekomster innenfor planområdet.

Løsmassene i området består av breelvavsetninger. Siden området ligger i ytterkanten av Øvre marin grense, kan det imidlertid ikke utelukkes at det kan finnes ukjente lommer av kvikkleire også under slike masser. Det er derfor stilt krav i bestemmelsene om at geotekniske vurderinger og eventuelle avbøtende tiltak skal være utført, før det gis igangsettingstillatelse til oppføring av ny bebyggelse.

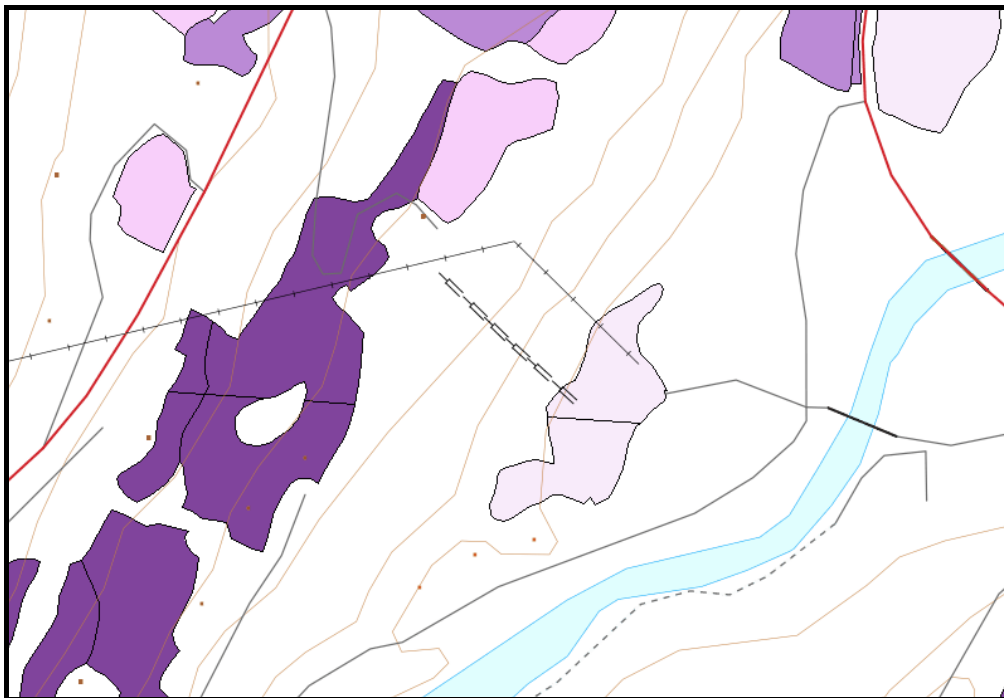


Bilde 5: Kvikkleire – faresonekart (rosa farge: kvikkleire)



Bilde 6: Løsmassekart (oransje farge: breelavsetning)

Erosjonsrisikoen i planområdet er liten. Like vest for planområdet ligger et område med svært stor erosjonsrisiko (mørk lilla farge).

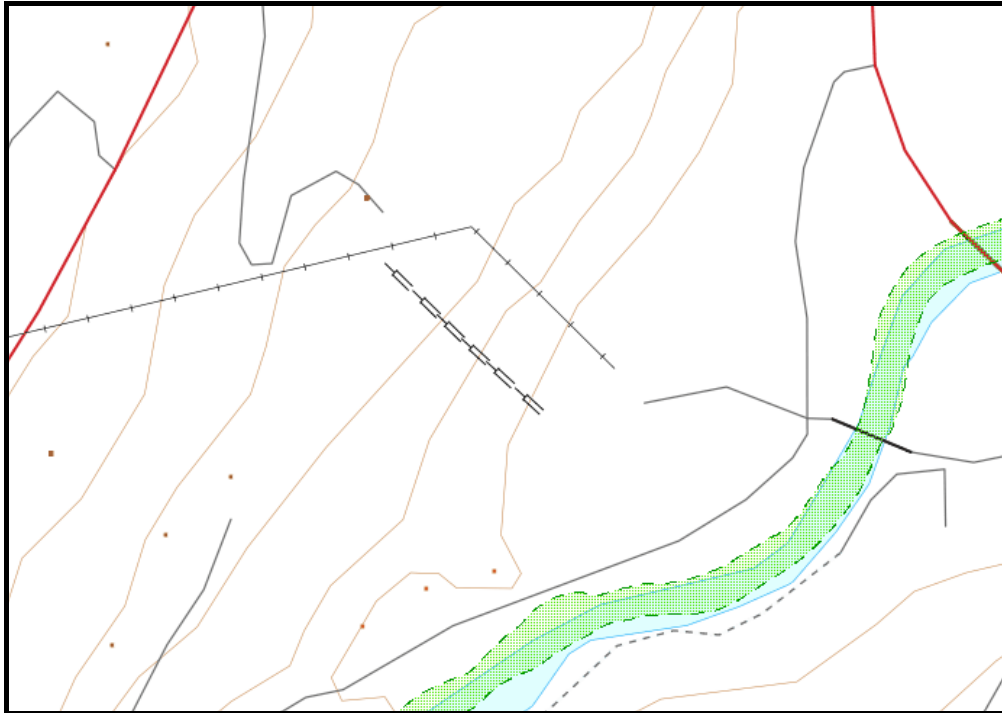


Bilde 7: Kart for erosjonsrisiko (lyserosa farge: liten erosjonsrisiko)

Naturtyper/Biologisk mangfold

Det er ikke registrert naturtyper av nasjonal, regional eller lokal verdi innenfor planområdet (jf. data Direktoratet for naturforvaltning).

Sørøst for planområdet fins et område for lokalt viktige naturtyper (langs elva Gaula).



Bilde 8: Kart over viktige naturtyper (grønn farge: lokalt viktige naturtyper)

Klima og energihensyn

Det kan legges til rette for vannbåren varme, men det er ikke stilt som et krav i bestemmelsene. Kommunen har heller ikke vedtekter som stiller krav til bruk av vannbåren varme. Dette tas opp til vurdering i forbindelse med utbygging av den enkelte tomt.

Vann/Avløp/Overvann

Planlagt bebyggelse skal tilknyttes eksisterende offentlig vann- og avløpsnett.

Det stilles for øvrig krav om godkjente planer for vann og avløp før igangsettingstillatelse for nye boliger blir gitt.

Det er også stilt krav i bestemmelsene om at all teknisk infrastruktur skal være ferdig etablert før planlagte boliger tas i bruk.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner eller SEFRAK-bygninger innenfor området.

Eventuelle funn under byggearbeidene vil straks måtte meldes til Sør-Trøndelag FK, jf. den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i Kulturminneloven.

Samordnet areal- og transportplanlegging

Det er ikke tilrettelagt for bruk av kollektivtrafikk for beboere i dette området. Det er heller ikke å forvente at omsøkt utbygging vil tilrettelegge for økt bruk av kollektivtrafikk. Det går rutebuss langs E6, men avstanden til E6 (1,5 km), togstasjon (1,5 km), skole/barnehage (1 km), butikk (1 km), o.l. forutsetter bruk av privat fremkomstmiddel.

Støy, vann- og luftforurensning

Det er svært begrenset trafikk langs Gaudalsvegen (antar ÅDT under 100 kjt/døgn) slik at støy fra kjøretrafikk langs denne ikke utløser behov for spesielle skjermingstiltak for planlagt bebyggelse. Topografien tilsier også at nye boliger vil ligge relativt skjermet både visuelt og støymessig mot trafikk langs Gaudalsvegen. Regulant ser det derfor ikke nødvendig å utarbeide egen støyanalyse i forbindelse med reguleringsframlegget. Det er ellers stilt krav i bestemmelsene om at anbefalte grenser for støy hjemlet i T-1442 overholdes.

Planområdet ligger ca. 400 meter fra en skytebane, som beboerne av feltet vil kunne oppleve noe støy fra i perioder av året. Driften av skytebanen er for øvrig strengt regulert nettopp med tanke på dette.

Vann og avløp skal tilknyttes eksisterende offentlig ledningsnett. Det ligger en eksisterende vann- og spillvannsledning (63mm/160mm) langs Gaudalsvegen.

Luftforurensning kan potensielt være i form av lukt fra gjødsling, husdyrhold, o.l. i tilknytning til det enkelte småbruk. Føringer for bruk/drift av eiendommene vil styres gjennom tinglyste skjøter i den grad det anses nødvendig, og ikke gjennom planens reguleringsbestemmelser.

OVERSIKT OVER INKOMNE MERKNADER

Oppstart av reguleringsarbeider er kunngjort i Trønderbladet 08.10.11, samt at naboer, gjenboere og andre berørte parter/etater er blitt varslet i eget brev datert 05.10.11. Merknadsfrist var satt til 02.11.11. Hovedpunkt fra mottatte merknader er gjengitt og kommentert under.

Merknad fra:	Datert	Hovedpunkt
Sør-Trøndelag Fylkeskommune	24.10.11	<ul style="list-style-type: none">- Planforslaget synes ikke å komme i konflikt med allmenne friluftsinnteresser.- Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området.- 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.- Planområdet strekker seg oppover skråningen mot terrassen, et område som er et viktig kvartærgeologisk landskap og har således betydelig verneverdi. Hvis bebyggelsen skal strekke seg opp i skråningen mot denne, må dette illustreres med snitt og fotomontasjer som dokumenterer at virkningen på landskapet er akseptabel. <p><i>Kommentar:</i> <i>Generell aktsomhetsplikt under byggearbeider implementert i bestemmelsene.</i> <i>Det er satt krav til visualisering av tiltaket i</i></p>

		<i>bestemmelsene. Terrengprofiler og/eller fotomontasje, synliggjøring av skjæringer/fyllinger skal følge søknad om tiltak.</i>
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	17.10.11	<p>- Det finnes ikke kjente fare- eller aktsomhetsområder innenfor det planlagte utbyggingsområdet. Løsmassene i området består av breelvvavsetninger. I områder under Øvre marin grense (MG) kan det imidlertid ikke utelukkes at det kan finnes lommer av kvikkleire også under slike masser. Det foreslåtte planområdet synes å være beliggende helt i ytterkanten, kanskje ovenfor Øvre marin grense. I ROS-analysen til planen må grunnforholdene beskrives nærmere.</p> <p>- Kraftlinjen som går gjennom området, må tas inn som hensynssone (faresone) på plankartet.</p> <p><i>Kommentar:</i> <i>Det er tatt inn i planbestemmelsene at det må foreligge en geoteknisk vurdering av området før utbygging tar til. Faresone for høyspent innregulert i planforslaget.</i></p>
TrønderEnergiNett AS	27.10.11	<p>- Gjennom planområdet går det i dag en høyspennings luftlinje som må ta hensyn til. Viser til byggeforbudsgrenser iht. forskrifter for elektriske forsyningsanlegg (FEF 2006). I dette tilfelle er denne sonen på 6 meter ut fra ytterste spenningsførende del i linja til begge sider, totalt ca. 15 meters bredde. I tillegg kan det i noen tilfeller være privatrettslige avtaler for byggeforbud utover dette. Dette er eventuelt tinglyst på eiendommene. Terrenget under eller ved linja innenfor byggeforbudsgrensen må ikke endres.</p> <p>- Det er innenfor området også en høyspenningskabel og et transformatorarrangement som må hensyntas.</p> <p><i>Kommentar:</i> <i>Det er lagt inn faresone i reguleringsplanen for høyspenningsanlegg langs høyspentlinja (bredde 15 m). Transformatorstasjon innregulert på plankartet.</i></p>
Naboer/gjenboere, andre	xx.xx.xx	<p>Ingen merknader</p> <p><i>Kommentar: Ingen</i></p>