

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 12/6982

238/1, 238/269 Reguleringsplan Gaudalen, Hovin

Saksbehandler: Camilla Stenstad	Arkiv: PLAN .
Saknr.: Utvalg	Møtedato
Behandling i Formannskapet	Dato: 08.01.2013 Sak: PS 7/13
Behandling i Formannskapet	Dato: 23.04.2013 Sak: PS 63/13
Behandling i Kommunestyret	Dato: 14.05.2013 Sak: PS 30/13
Behandling i Formannskapet	Dato: 28.05.2013 Sak: PS 83/13
Behandling i Kommunestyret	Dato: 04.06.2013 Sak: PS 39/13

Innstilling:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 regulering av omsøkt areal, vist i plankart av 14.11.2012, med bestemmelser datert 8.4.2012.

Planforslaget er i tråd med overordnet plan, og gir tilstrekkelig utnytting av omsøkt areal.

Behandling i Formannskapet den 08.01.2013 sak 7/13

Tilleggsforslag fra SV og AP v/ Aud Herbjørg Kvalvik:

Før saken legges til offentlig ettersyn må det foreligge en støyanalyse og vurdering av eventuelle avbøtende tiltak.

Votering:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslaget ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer

Vedtak:

Melhus kommune vedtar at forslag til detaljplan for Gaudalen på Hovin, med plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse og ROS-analyse legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring til berørte fagmyndigheter.

Planforslaget er i tråd med overordnet plan, og gir god utnytting av terrenget på omsøkt areal.

Vedtaket er hjemlet i plan og bygningsloven § 12-10.

Før saken legges til offentlig ettersyn må det foreligge en støyanalyse og vurdering av eventuelle avbøtende tiltak.

Behandling i Formannskapet den 23.04.2013 sak 63/13

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 regulering av omsøkt areal, vist i plankart av 14.11.2012, med bestemmelser datert 8.4.2012.

Planforslaget er i tråd med overordnet plan, og gir tilstrekkelig utnytting av omsøkt areal.

Behandling i Kommunestyret den 14.05.2013 sak 30/13

Svein Hovin melder seg inhabil, og fratrer møtet.

Forslag fra AP, KrF, SV v/ Gunnar Krogstad:

Saken sendes tilbake til Formannskapet, og det utarbeides en ny støyrapport med korrekte data for bruken av skytebanen.

Ved votering mellom Formannskapets innstilling og alternativt forslag, ble alternativt forslag enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Saken sendes tilbake til utarbeides Formannskapet, og det utarbeides en ny støyrapport med korrekte data for bruken av skytebanen.

Behandling i Formannskapet den 28.05.2013 sak 83/13

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 regulering av omsøkt areal, vist i plankart av 14.11.2012, med bestemmelser datert 8.4.2012.

Planforslaget er i tråd med overordnet plan, og gir tilstrekkelig utnytting av omsøkt areal.

Behandling i Kommunestyret den 04.06.2013 sak 39/13

Svein Hovin erklæres inhabil i saken, og fratrer møtet. Ingen vara.

Tilleggsforslag fra Sp v/ Ketil Reitan:

Rekkefølgebestemmelser, tilføyelse

Pkt 6 Ansvarshold for inngjerding og vedlikehold er utbyggers ansvar.

Det stemmes over tilleggsforslaget: Enstemmig vedtatt.

Innstillingen ble deretter enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 regulering av omsøkt areal, vist i plankart av 14.11.2012, med bestemmelser datert 8.4.2012 og med følgende tilføyelse: pkt 6 Ansvarshold for inngjerding og vedlikehold er utbyggers ansvar.

Planforslaget er i tråd med overordnet plan, og gir tilstrekkelig utnyttning av omsøkt areal.

Utredning:

Vedlegg:

1. Planforslag
 - a. Plankart, datert 14.11.2012
 - b. Reguleringsbestemmelser, datert 8.4.2013
 - c. Planbeskrivelse, mottatt 14.11.2012
 - d. ROS analyse, mottatt 14.11.2012
 - e. Støyrapport, mottatt 5.2.2013
2. Innkommende merknader
 - a. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 12.3.2013
 - b. Statens vegvesen, datert 18.2.2013
 - c. Internt Melhus kommune
3. Samlet saksfremstilling FSK 8.1.2013
4. Innsigelse Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, mottatt 27.6.2012
5. Nye opplysninger i saken

Andre dokumenter i saken som ikke er vedlagt:

- Tidligere saksfremlegg i saken
- Merknader ved første offentlig ettersyn (saksnr. 11/3349)

Saksutredning:

Planområdet ligger i Gaudalen ca. 1 km vest for Hovin sentrum. Området, på ca. 44 daa, består i dag av skog og myr/ slette. Området blir i dag brukt som beitemark. Området er i kommunens arealplan vist som område B HO 1 og har formål fremtidig boligbebyggelse.

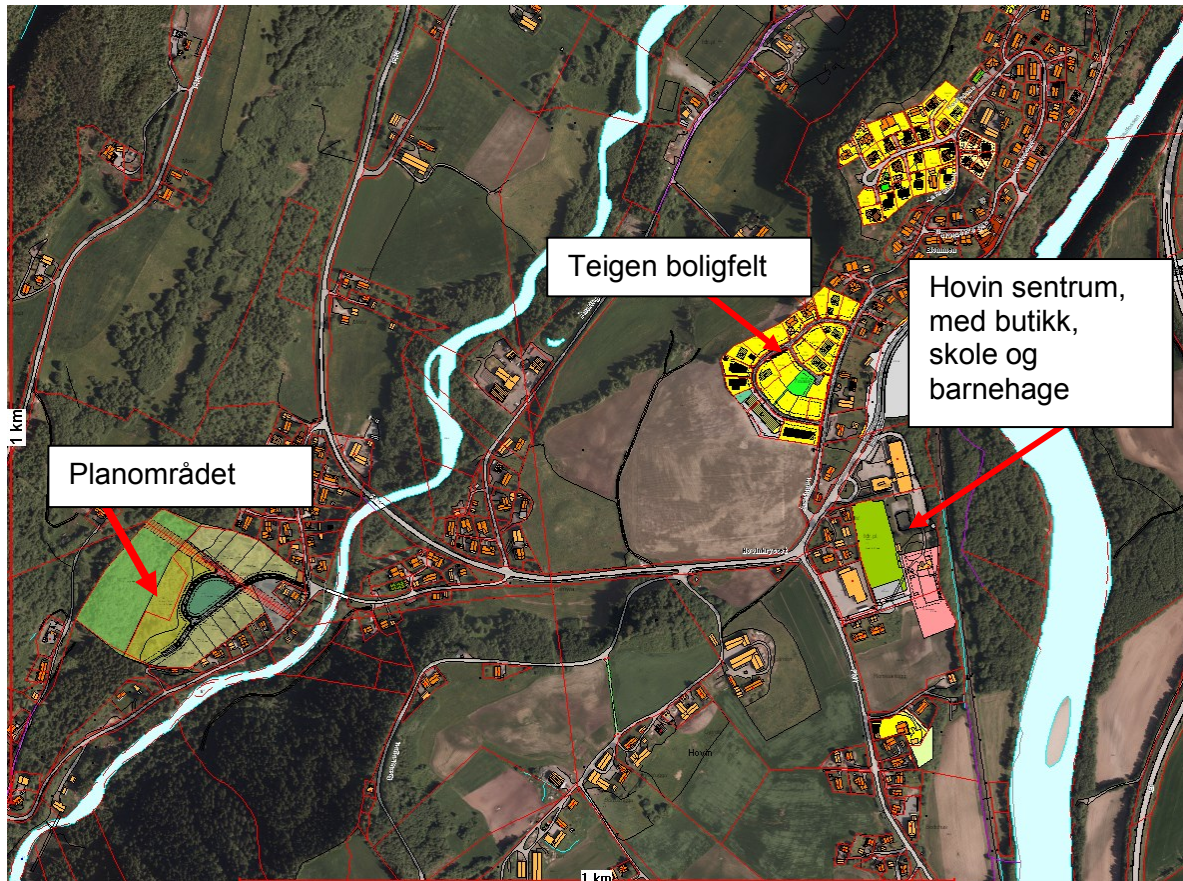


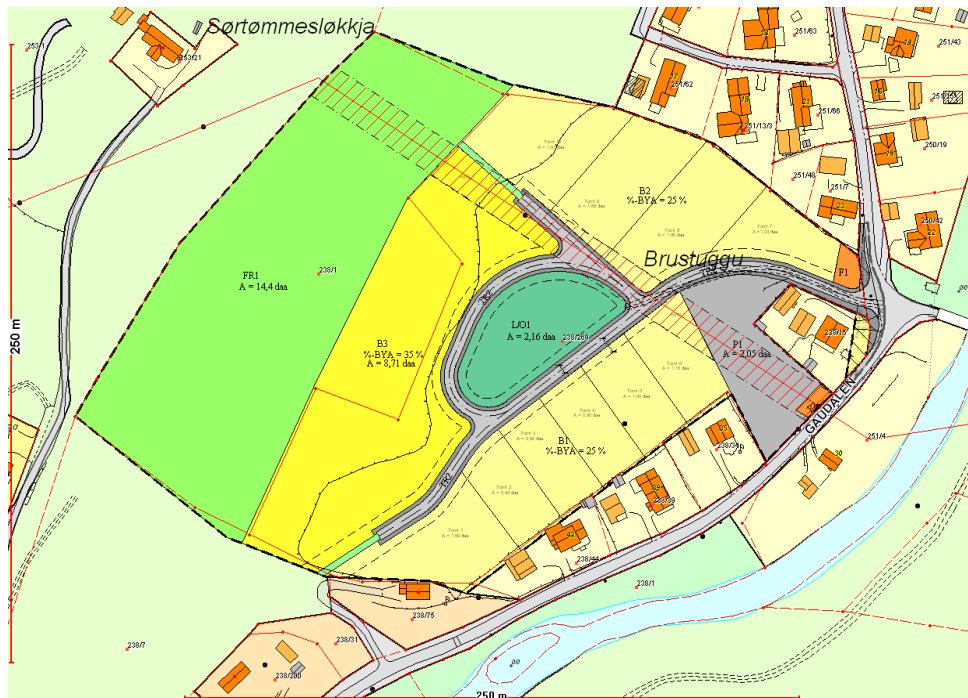
Foto over planområdes plassering i forhold til Melhus sentrum og Teigen boligfelt

Planområdet er i øst flatt terreng, mens mot vest er terrenget særdeles bratt. Kotehøyden innenfor planområdet er fra 60 moh til 119 moh.

Området har ved flere tidligere anledninger vært fremlagt for Formannskapet, først ved en prinsippavklaring 23.8.2011. Den 24.4.2012 ble vedtatt å legge ut daværende planforslaget på offentlig ettersyn. Daværende planforslaget la opp til at det skulle bygges 5 nye enheter i form av konsesjonsfrie småbruk/ store eneboligtomter på ca. 4-5 daa hver, med et felles uteoppholds-/ fellesareal for beboerne av området. Planforslaget lå til offentlig ettersyn i perioden 8.5. – 23.6.2012. I løpet av perioden mottok Melhus innsigelse (27.6.2012) til planforslaget fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, med bakgrunn i for lav utnyttning av omsøkt areal. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag skrev i mail av 17.9.2012 ved Hanne Nordgård at en samlet utnyttelsesgrad på oppunder 2 enheter/daa bør være et minimum for planområdet.

Planforslag

Det er derfor lagt opp til en høyere utnyttning av området ved at det legges til rette for 10 eneboligtomter (B1 og B2) og et område med konsentrert boligbebyggelse med minimum 20 enheter (B3).



Plankart og nærområde

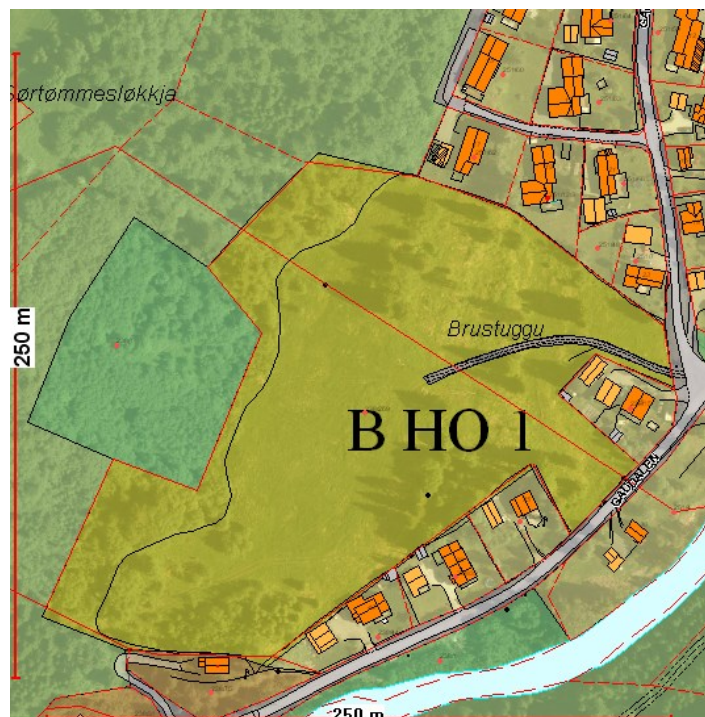
Områdene B1 og B2 er lokalisert på de flate partiene av planområdet, og tomtestørrelsen varierer mellom 1-2 daa. Boliger kan oppføres i inntil 2 etasjer, og BYA er satt til 25 %.

I område B3 er tenkt kjedede eneboliger/rekkehus, eventuelt leilighetsbygg i inntil 3 etasjer. Dette området er i et brattere terreng, deler av område har tidligere blitt brukt som hoppbakke. Utnyttingsgraden er satt til 35 % BYA. Viser til vedlagt planbeskrivelse for ytterligere informasjon.

Planforslaget vurderes fremdeles å være i tråd med overordnet plan. I det planforslaget er området avsatt i kommuneplanens arealdel med formål grønnstruktur tatt ut, da dette området er med fra tidligere planer og markerte område som tidligere er brukt til hoppbakke. Området er i dag for det meste dekket av skog, og er ikke i bruk som hoppbakke lenger. Det er avklart med Rådmannen at dette området kunne tas inn som en del av området B3 for å kunne etablere en mer hensiktsmessig arealutnyttelse av området med for eksempel terrasseleiligheter.

Kommuneplanens arealdel

Planforslaget ble på ny lagt frem for



Formannskapet den 8.1.2013, med noe lavere utnyttning enn hva Fylkesmannen ber om, med følgende begrunnelse: «Rådmannen i Melhus kommune er innerforstått med en høy fortetting i boligområder slik art man benytter arealene på en mest mulig arealeffektiv måte, da blant annet opparbeiding av infrastruktur (skoler, barnehager, veg etc) er svært ressurskrevende, og tilsier at en høy fortetting i boligområder og sentrumsområder er av stor betydning for samfunnsøkonomiske forhold. Når det gjelder jordvernshensynet ser også Rådmannen seg enig i Fylkesmannens argumentasjon om press på dyrka mark området ved lav utnyttning av arealer i sentrumsnære områder, og synes det er positivt at tiltakshaver har kommet med et nytt forslag som innebærer en høyere utnyttning av planområdet. Økningen fra 5 enheter til minimum 30 enheter bør sees på som betraktelig, og er i tråd med kommunens intensjon om å sikre at det i alle nye utbyggingsområder legges opp til en effektiv arealbruk. Rådmannen vurderer allikevel at et planforslag utenfor Hovin sentrum ikke kan bli påkrevd den samme utnyttelsen som planer på for eksempel Sjøberg, på bakgrunn av de store avstandene innenfor Melhus kommune. Melhus kommune er en randkommune til Trondheim, men det er store forskjeller innad i Melhus kommune når det kommer til hvordan de syv sentraene oppleves og brukes av innbyggerne. Rådmannen vurderer det derfor dit hen at planforslagets arealutnyttning er akseptabel og bør anses som god utnyttning av et areal som er lokalisert i et eneboligområde utenfor Hovin sentrum».

Planforslaget ble på ny vedtatt utlagt til offentlig ettersyn. Det ble satt vilkår før utlegging at det måtte foreligge en støyanalyse for skytebanen og vurdering av eventuelle avbøtende tiltak. Støyanalysen, utarbeidet av Asplan Viak og vedlagt i sin helhet, ble innlevert Melhus kommune 5.2.2013. Analysen konkluderer med at boligområdet ikke ligger innenfor sonen hvor støy kommer oppimot maksimale grenseverdier for støy fra skytebane. Området ligger utenfor både rød og gul sone, og støyverdiene i dette området skal være innenfor det akseptable.

Planen ble utlagt til offentlig ettersyn 6.2.2013 med frist for innspill/merknader den 18.3.2013. Innkommende merknader:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 13.3.2013

«På grunn av den lave utnyttelsesgraden hadde Fylkesmannen innsigelse forrige gang den var på høring. Det var den gang regulert inn 5 store boligtomter i det 44 dekar store området. Planen som nå er på høring legger opp til en betydelig større tetthet enn tidligere. (..) I området for konsentrert boligbebyggelse skal det etableres minimum 20 enheter på 9 dekar. Området er bratt og det kreves god planlegging for å kunne utnytte området som forutsatt. Det hadde vært en fordel om det fulgte en skisse med planen som viste hvordan området kan bygges ut. Områdene B1 og B2 er til sammen 13 dekar. Planen åpner for maksimum 10 eneboliger i disse områdene. Tomtene er forholdsvis store med en størrelse på mellom en og to dekar. Slik bestemmelsene nå er utformet, er det kun tillatt med eneboliger på tomtene. Tomtene er store og Fylkesmannen synes at områdene for eneboliger kunne vært utnyttet bedre. Enten i form av flere tomter eller ved å endre bestemmelsene slik at det er tillatt med flere boenheter på hver tomt, dersom utbygger skulle ønske det. (...)

Selv om Fylkesmannen ønsker en høyere boligtetthet, så har vi ikke innsigelse til planforslaget som nå er på høring».

Statens vegvesen, mottatt 26.2.2013

Ingen merknader

Interne merknader

Fra jordbruk er det ingen merknader til foreslåtte reguleringsplan Gaudalen, Hovin. En bør imidlertid være obs på at det kan gå beitende dyr i området, som kan komme inn i feltet hvis det ikke gjerdes mot utmarka. Det bør derfor minnes om gjerdeplikten i fht beitedyr i området (sau).

Vurdering:

Omsøkt areal er godt lokalisert i forhold til annen infrastruktur og er tilgrensende et etablert bomiljø. Det er etterspørsel etter flere eneboligtomter på Hovin, og tiltakshaver ønsker å møte denne etterspørselen. Det er langt opp til både eneboligtomter og et område med leilighetsbygg/kjedede eneboliger/rekkehus i bakgrunnen. Eneboligtomtene varierer mellom 1-2 daa, og er relativt store eiendommer. Rådmannen vurderer at det bør åpnes for at disse tomtene også kan utbygges med flere boenheter enn en. Det er i bestemmelsene derfor gjort en endring etter offentlig ettersyn: «Bebyggelsen i B1 og B2 skal oppføres som enebolig, tomannsbolig, evt. maksimalt firemannsbolig med tilhørende anlegg per tomt i plankartet». Dette er i tråd med Fylkesmannen faglige vurdering, og Rådmannen vurderer at det bør åpnes for flere alternativ, slik at utbygger vil kunne utnytte arealet på tomtene mer hvis de ønsker det.

Det er ikke lagt med illustrasjoner av tenkt bebyggelse, da tiltakshaver ikke er utbygger selv og ikke har noen avtale om utbygging. Tiltakshaver vil antageligvis selge tomtene, og kjøper står for utbygging i henhold til de bestemmelsene som er satt. I denne saken gir bestemmelsene en del fleksibilitet med tanke på utforming av bebyggelse og plassering innenfor hver enkelt tomt. Det er dog satt krav om at det før utbygging av B3 må innleveres en samlet illustrasjonsplan for hele dette feltet før det kan gis igangsettingstillatelse.

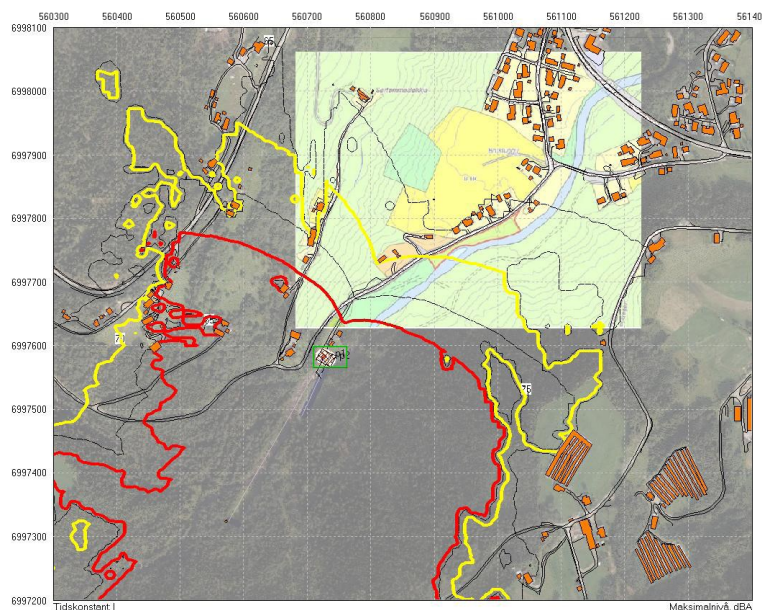
Vurdering av tiltakets konsekvens:

Samfunnssikkerhet: Faremomenter: flom, kvikkleire, skred

Omsøkt areal ligger med nær tilknytning til både et registrert kvikkleire område og et område med svært stor erosjonsrisiko. Det er innenfor planområdet ikke registrert kvikkleire, men registrert som et areal med liten erosjonsrisiko (kontra ingen) da område ligger i ytterkanten av øvre marin grense, og det er derfor sært viktig å dokumentere at grunnen er sikker i planområdet. Det er stilt krav i bestemmelsene om at geotekniske vurderinger og eventuelle avbøtende tiltak skal være utført, før det gis igangsettingstillatelse til oppføring av ny bebyggelse.

Liv og helse: støy, forurensing m.m.

Det er utført støyanalyse for området i forhold til skytebanen, ca 400 meter unna. Skyte retningen er i motsatt retning av boligområdet, og støyanalysen viser at planlagt boligområdet ikke er innenfor verken rød eller gul sone i forhold til maksimale støyverdier fra skytebane.



Støykart fra støyanalyse utarbeidet av Asplan Viak

Det er en høyspentledning som går igjennom planområdet, trasen har blitt markert som hensynsone i plankartet med en bredde på 15 meter hvor ingen tiltak er lov uten godkjenning fra TrønderEnergi.

Landbruk

Det er i dag beitemark på omsøkt areal. I tråd med gjerdeplikten nevnt i merknad internt er det i satt rekkefølgekrav i planbestemmelsene om at planområdet mot beitemark må inngjerdes, og jevnlig vedlikeholdes.

Skogbonitet i omsøkt areal er satt til høg, inneholder stort sett blandingskog. Store deler av dette arealet er avsatt til frilufsformål.

Friluftsliv

Tiltakshaver har i planområdet avsatt er et stort område med formål friluftsområde (FR1). Terrenget er her bratt, men kan allikevel være interessant for folk å ferdes i. Det er innregulert en turveg i forlengelsen av kjørevegen inn i feltet, med mulig adkomst til friluftsbeltet direkte fra lek og uteoppholdsarealet midt i planområdet.

Barn og unges interesser

Det skal opparbeides et lek-/uteoppholdsareal midt i planområdet på ca. 2 daa, som skal være felles for alle beboere innenfor planområdet. Området skal tilrettelegges med lekestativ, sandkasse, benker m.m. Lekearealet skal sikres mot veg med gjerde.

Infrastruktur: veg, vann og avløp, tilgjengelighet til offentlig tjenesteyting

Det er offentlig vann og avløp i nær tilknytning til planområdet, og bebyggelse innenfor planområdet vil bli påkøbet dette. Det er krav om godkjent vann- og avløpsplan 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.

Det er innenfor 1,5 km fra planområdet tilgang til togstasjon, skole/barnehage, butikker ol.

Kulturlandskap og kulturminner

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.

Vurdering av tiltaket etter krav i naturmangfoldloven:

All offentlig beslutning som kan berøre naturmangfold skal vurderes etter naturmangfoldlovens §§ 8-12. Melhus kommune har kartlagt data over sårbare objekter som blant annet biologisk mangfold, og det er ikke i det aktuelle området eller i umiddelbar nærhet registrert noen sårbare arter eller naturtyper som kan bli negativt berørt av tiltaket.

Tiltaket krever ikke nærmere vurdering etter § 8-12, jfr. § 7 i Naturmangfoldloven. I aktuelle sak anses kunnskapsgrunnlaget å være tilstrekkelig for at det skal kunne fattes vedtak i saken.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at planforslaget er i tråd med overordnet plan, og gir en god nok arealutnyttelse.