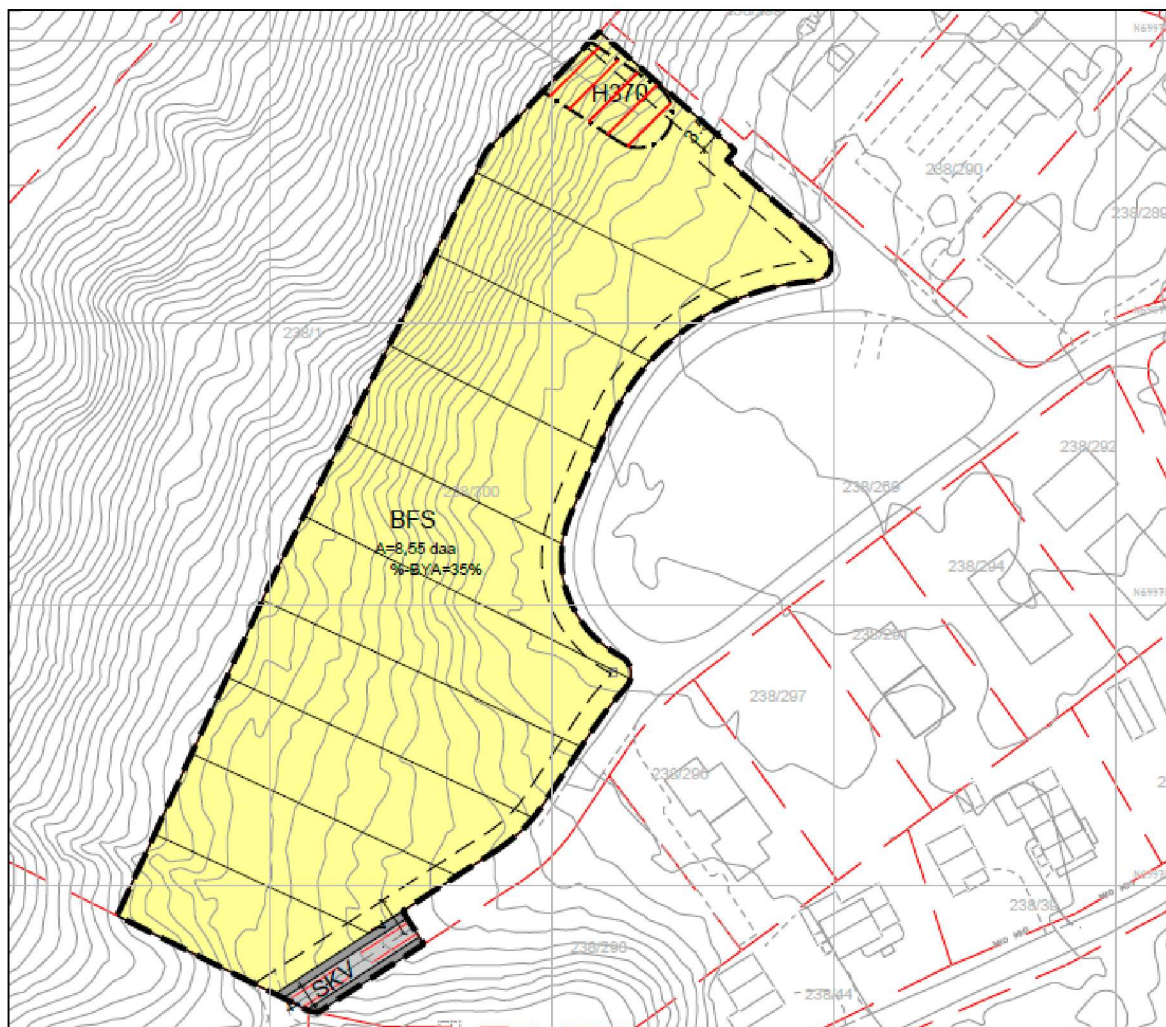


## PLANBESKRIVELSE

# ENDRING REGULERINGSPLAN FOR GAUDALEN, HOVIN - GNR./BNR. 238/1 OG 238/269

Planid. 2011010

MELHUS KOMMUNE



Forslagsstiller:

Nedre Hovin Eiendom AS

Dato 04.04.2019

Sist revidert: 20.06.2019

Utarbeidet av:

**NORGESHUS**  
Ingeniør- og  
Arkitektkontor

## 1. BAKGRUNN

Norgeshus AS fremmer på vegne av Nedre Hovin Eiendom AS forslag til endring av reguleringsplan med bestemmelser for reguleringsplan for Gaudalen, Hovin – gnr./bnr. 238/1 og 238/269. Kontaktpersoner er:

Norgeshus AS v/ Guro Aarø Ianssen	99618054	<a href="mailto:guro@norgeshus.no">guro@norgeshus.no</a>
Nedre Hovin Eiendom AS v/Bent Ramberg	95198661	<a href="mailto:bent.ramberg@gmail.com">bent.ramberg@gmail.com</a>

Bent Ramberg hadde 25.02.2019 møte med Melhus kommune der ønske om reguleringsendring ble lagt fram. Kommunen ga uttrykk for at ønsket reguleringsendring kunne gjennomføres og at det måtte utarbeides et notat/beskrivelse av foreslåtte endringer og konsekvensen av disse samt forslag til endringer av bestemmelser og plankart.

Endringsforslaget gjelder områder satt av til boligformål på det som i gjeldende reguleringsplan har benevnelsen B3, samt endring av formål for turveg og noe endring for tomt 1 i B1.

## 2. PLANSTATUS

Gjeldende reguleringsplan er Gaudalen, Hovin – gnr./bnr. 238/1 og 238/269. Denne reguleringsplanen ble vedtatt 04.06.2013 og har planident. 2011010. Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse og turveg.

## 3. FORMÅL MED ENDRINGEN

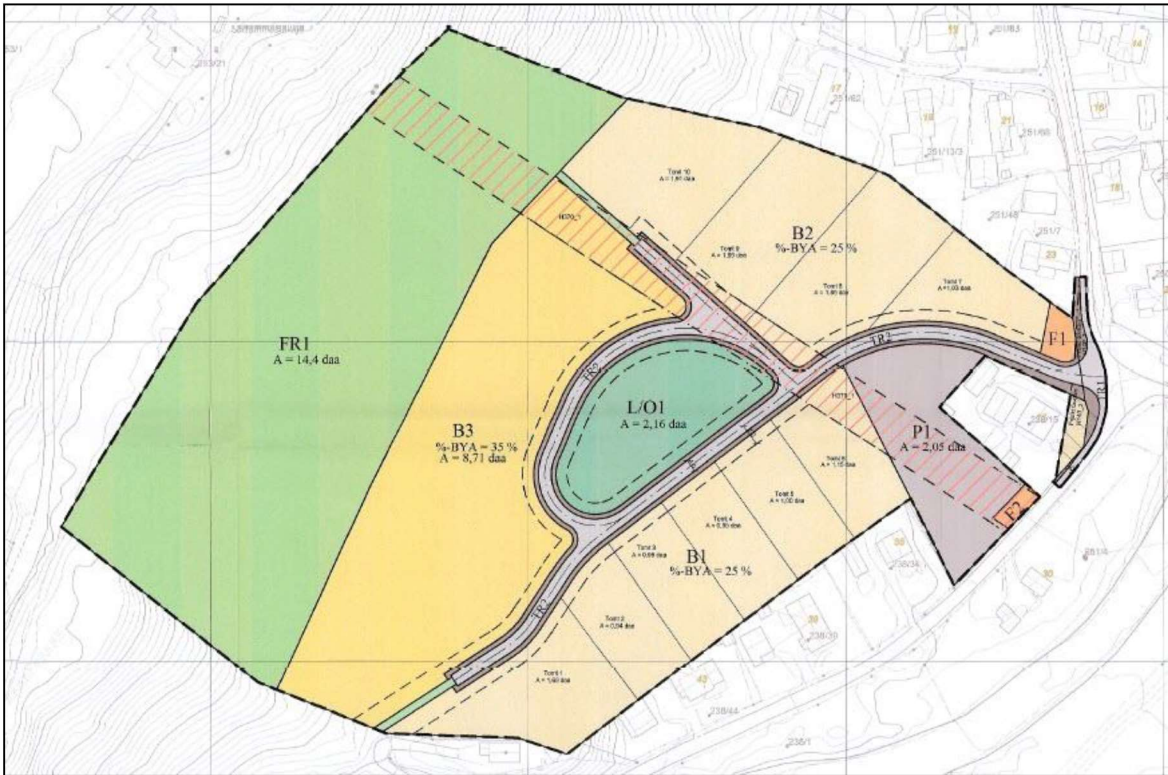
Formålet med mindre reguleringsendring er å legge til rette for at det kan etableres færre boenheter innenfor det som i gjeldende plan har benevnelse B3. Tiltakshaver ønsker å dele B3 inn i 10 parseller der det kan bygges eneboliger, og evt. flermannsboliger der tomteforholdene tillater dette. Dette gjør at areal avsatt til konsentrert småhusbebyggelse erstattes med areal avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. For at alle tomtene skal ha veg frem er det nødvendig å forlenge vegen innenfor planen. Dette gjør at areal til turveg, samt noe areal på B1 erstattes med areal til veg (SKV).

## 4. BESKRIVELSE OG BEGRUNNELSE AV ENDRINGER

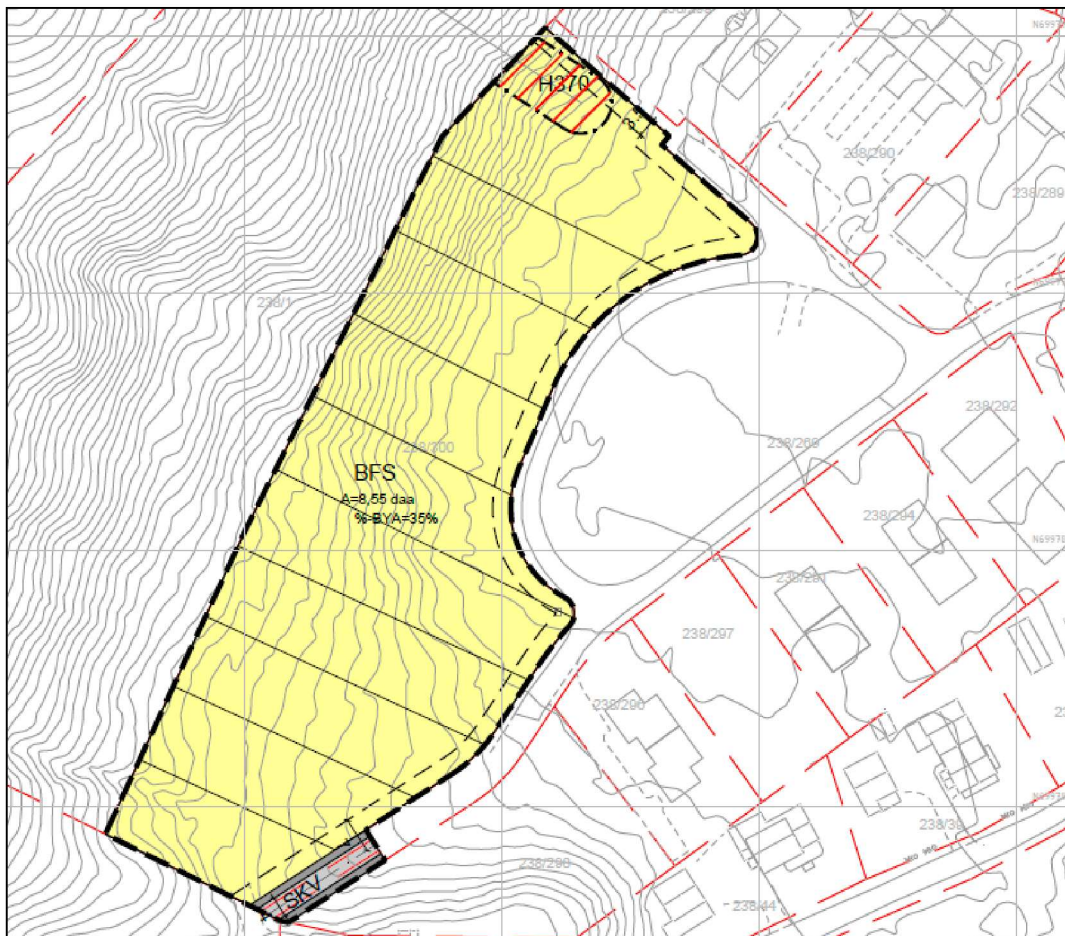
Endringene knytter seg til bebyggelses utforming på B3.

Areal avsatt til konsentrert småhusbebyggelse blir erstattet med boligformålet frittliggende småhusbebyggelse. I tillegg blir TR2 forlenget sørvestover (SKV) for å sikre adkomst til planlagte tomter. I tillegg til dette er høyspent i deler av området fjernet og lagt i bakken. Dette gjør at man kan fjerne faresone for denne øst i området.



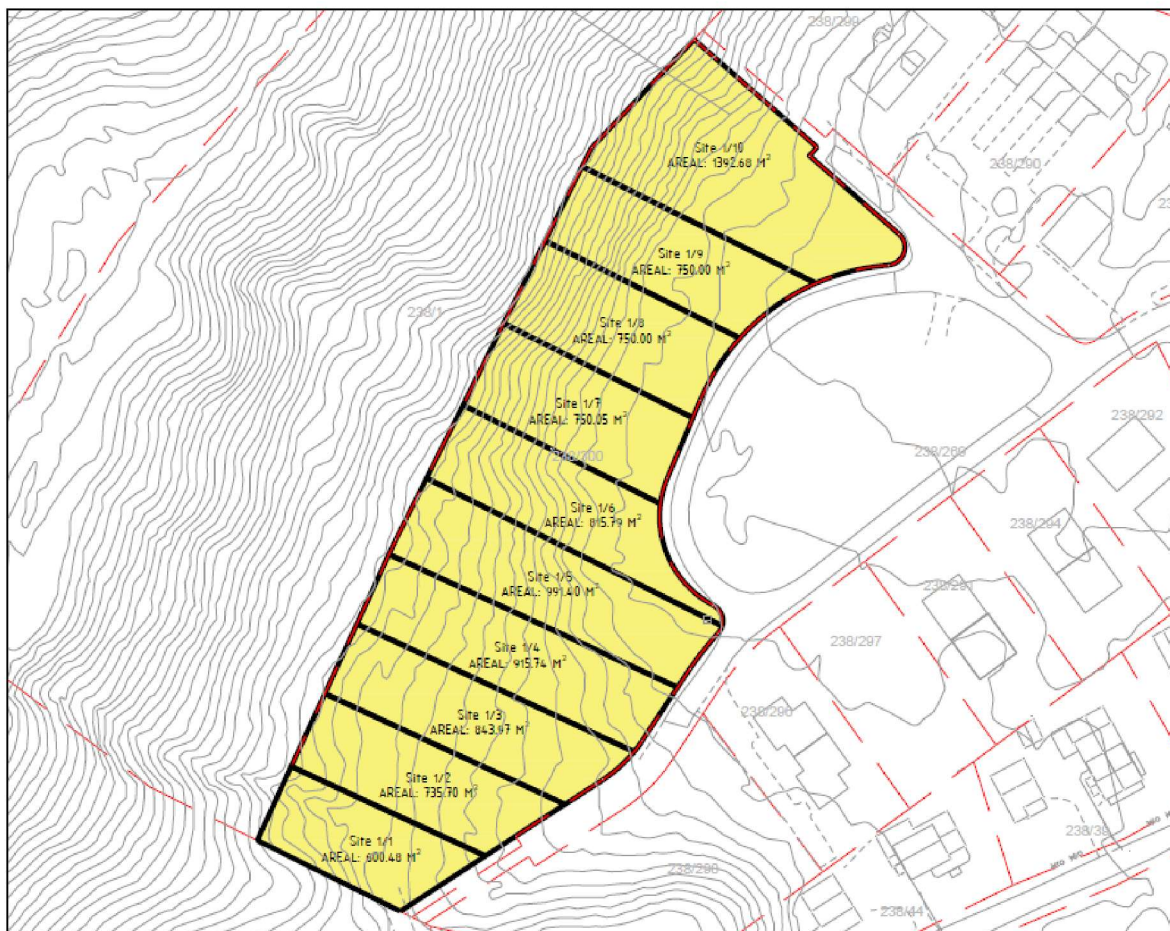


Figur 1. I gjeldende plan er tomte avsatt til frittliggende bebyggelse.



Figur 2. Mindre endring medfører at området reguleres til konsentrert småhusbebyggelse.





Figur 3. Situasjonsplan for planlagt tomteinndeling.

Området avsatt som B3 har et totalt areal på 8546 m<sup>2</sup>. Planlagt tiltak er 10 frittstående eneboliger med tilhørende garasjer/parkering. Tomtene vil ha størrelse fra ca. 600 m<sup>2</sup> til ca. 1390 m<sup>2</sup>. Det er satt en ny bestemmelse som sier at hver tomt kan ha en utnyttelse (BYA) på maksimalt 35 %. Bestemmelsene setter minimum antall boenheter og maksimum % BYA for å sikre at utbygging skjer som planlagt.

Endringene i plankartet fører til endring av bestemmelser. Dette gjelder bestemmelser for 1.4 *Konsentrert småhusbebyggelse (B3)*. Endringene går på type bebyggelse, antall enheter og utnyttelsesgrad.

Nedenfor finnes en sammenfattet fremstilling av endringer i noen av planbestemmelsene:

Opprinnelig bestemmelse	Endring
<p>1.4 Konsentrert småhusbebyggelse (B3) Bebyggelsen i B3 skal oppføres som tomannsboliger, kjedete eneboliger/rekkehus, evt. leilighetsbygg.</p> <p>Bestemmelse 1.1 i gjeldende plan angående plassering av garasjer er flyttet til § 5.1.1 i endrede bestemmelser.</p>	<p>5.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS) Bebyggelsen i BFS skal oppføres som frittliggende eneboliger eller flermannsboliger der tomteforholdene tillater dette.</p> <p><i>Plassering</i> Bygg skal plasseres innenfor byggegrenser vist i planen. Der byggegrenser ikke er vist gjelder Plan- og bygningslovens bestemmelser.</p> <p>Avstand mellom garasje og felles veg må være</p>

<p><u>Tillatt bebygd areal:</u></p> <p>B3: % BYA = maks. 35 %</p> <p>Det skal etableres minimum 20 enheter i området.</p> <p>Mønehøyde (eller øvre gesims ved bruk av pulttak) på byggene skal ikke overstige 12 meter.</p> <p>Det skal utarbeides samlet situasjonsplan for hele B3 i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.</p> <p>6. Rekkefølgekrav angående geoteknikk tas inn i endrede bestemmelser § 4.1.</p>	<p>minst 5,5 meter der innkjøring garasje ligger vinkelrett mot veg, og minimum 2 meter der innkjøring garasje ligger parallelt med vegen.</p> <p><i>Grad av utnytting</i></p> <p>Det skal etableres minimum 10 boenheter i området.</p> <p>Tillatt bebygd tomteareal % BYA for BFS er maksimum 35 %.</p> <p><i>Byggehøyde og takform</i></p> <p>Gesims- og mønehøyde skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.</p> <p>Boligbebyggelse kan oppføres i inntil to etasjer. Underetasje kan bygges i tillegg dersom det etter kommunens skjønn ligger til rette for dette.</p> <p>På BFS tillates pulttak, flattak eller saltak. Takvinkel skal være mellom 0-40°. Maks mønehøyde (eller øvre gesims ved bruk av pulttak) skal ikke overstige 12 meter.</p> <p>Denne bestemmelsen er endret til å gjelde hver enkelt tomt og tatt inn som en rekkefølgebestemmelse (4.2) i endring av bestemmelsene.</p> <p>Det er tatt inn et tillegg til bestemmelse 1.5 i gjeldende plan. Dette er punkt §5.1.2. som sier følgende angående lek/uteoppholdsareal;</p> <p>Innenfor L/O1 tillates det etablert to felles renovasjonsareal.</p>
--	--

Endringene ønskes med bakgrunn i at tomtene er vanskelig å få utbygd/selge med dagens forutsatte bebyggelse. Dette betyr at det er endrede forutsetninger for tidligere valgt bebyggelse - noe som kan være avgjørende for prosjektets lønnsomhet. For å realisere prosjektet er det ønskelig å minke antall boenheter.

## 5. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

### 5.1. Om planprosessen

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 25.02.2019. Kommunen ble forelagt tiltakshavers intensjon med tomta.

Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort i Trønderbladet 09.04.2019 og berørte parter varslet i eget brev datert 05.04.2019. Frist for kommentarer og merknader ble satt til 10.05.2019.

### 5.2. Innkomne merknader og vurdering av disse

Statens vegvesens tilbakemelding av 09.04.2019 sier at de ikke har noen merknader til varsel om reguleringsendring.

Mattilsynet påpeker i sin uttalelse datert 9.april at planendringen ikke synes å komme i konflikt med eksisterende drikkevannskilder eller nedslagsfelt. De ønsker at det sikres god dokumentasjon for drikkevannskvalitet og kapasitet før tilkobling til eksisterende vannforsyning. De ønsker også at bestemmelsene bør inneholde påkoblingsplikt og at dette skal være i henhold til gjeldende VA-norm. De har også et ønske om at VA-plan bør utarbeides.

Kommentar

Når det gjelder kvalitet og kapasitet på drikkevann er dette noe kommunen må ta en vurdering når de vedtar reguleringsplan og tillater bygging i et område. Regulant antar derfor at dette er vurdert i forbindelse med gjeldende reguleringsplan. Bestemmelse 2.2 sier at ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg i området. Denne bestemmelsen vil ikke endres og vi derfor gjelde for ny bebyggelse også.

Envina skriver i sin uttalelse av 15.april 2019 at det skal være fri kjørebanebredde på minimum 3,5 meter og fri høyde på 4 meter og at sikt og snuplass må være tilstrekkelig i tilknytning til siste abonnement langs vegen. De sier videre at avfallsløsning bør skje nærmest mulig offentlig veg slik at man unngår unødvendig tungtransport i området. Envina ønsker en felles avfallsløsning for området med bakkeplasserte og bunntømte containere. Det vil være behov for to containere (restavfall og papp/papir) samt plass til å sette fra seg plastemballasjesekker de dagene dette tømmes. Containerne tømmes ved hjelp av kran og de må ikke stå slik at det må løftes over gangfelt. Envina mener av beste plassering av containere vil være på det området som i dag er avsatt til lek. Videre viser de til § 10 og § 11 i «Forskrift for husholdningsavfall, Melhus og Midtre Gauldal kommuner, Sør-Trøndelag» angående plassering av oppsamlingsenhetene og krav til kjørbar veg.

Kommentar

Det er tatt inn en bestemmelse som sier at det tillates etablert felles renovasjonsareal innenfor L/O1.

Leder for Hovin skytter lag vil i sin kommentar til endring av reguleringsplan datert 17.april 2019 minne om at deres skytebane ligger 200-300 meter unna planlagte boliger og at man derfor må påregne støy fra denne når den er i bruk. Bakgrunnen for kommentar er å forsikre seg om at utbygger kjenner til skytebanen og at de således kan slippe klager på støy fra denne.

Trønderenergi påpeker i sin uttalelse datert 20.mai 2019 at høyspentlinje går delvis inn på tomt inntegnet i nord. Det må derfor registreres faresone for denne delen av linja.

Kommentar

Det er tegnet inn faresone for høyspentlinjen på plankartet. Bestemmelse 5.2 i eksisterende plan videreføres i reguleringsendringen.

Melhus kommune har sendt ut intern høring for planforslaget. Følgende merknader har kommet inn; Kart og oppmåling påpeker at et område sørvest i feltet går inn på eiendommen 238/7. Dette skyldes feil på tidligere oppmålte grenser. De stusser på at grensen ikke er i samsvar med gjeldende oppmålte grenser og sier videre at arealet må fradeles som et tilleggsareal til 238/300 dersom det er avtale med eier av 238/7.

Kommentar

Reguleringsgrense er nå endret slik at den er i samsvar med eiendomsgrense for gnr. 238, bnr. 7.

Kommunelegen har ingen innsigelser, men forutsetter at krav til uteoppholdsareal og lekeareal blir ivaretatt samt endring i areal til turveg ikke hindrer adkomst til friluftareal.

Kommentar

Endringen fører ikke til endring i bestemmelse angående leke- og uteoppholdsareal og vil derfor ikke påvirke dette negativt. Adkomst til grøntareal vil heller ikke bli påvirket av endringen.

Landbruk og friluftsliv samt teknisk drift har ingen merknader til foreslåtte endring av reguleringsplan. Landbruk påpeker likevel viktigheten av å ikke redusere utnyttelsesgrad dersom markedet tilsier dette.

Ingen kommentar nødvendig.

Byggesak påpeker at foreslått rekkefølgebestemmelse angående situasjonsplan for hele feltet betinger en samlet utbygging. Dette kan være vanskelig å gjennomføre dersom tomtene selges og bygges ut enkeltvis. De påpeker også at bestemmelser angående bebyggelsens utforming må være konkrete og tydelige for at det skal være mulig å styre etter disse.

Kommentar

Regulart tar innspillet angående situasjonsplan til etterretning og endrer bestemmelse §4.2 slik at den omhandler hver enkelt tomt innenfor BFS.

Når det gjelder foreslått bestemmelse angående bebyggelsens utforming er dette kun en videreføring av gjeldende bestemmelse 1.2. Denne bestemmelse er derfor tatt ut av endringen.

## **6. VIRKNINGER**

### **6.1. Barn og unges interesser**

Det finnes en lekeplass og et areal satt av til friluftformål innenfor opprinnelig planområde. Disse vil ikke bli påvirket av mindre endring. Planlagt mindre endring vil ikke endre forutsetningene for barn og unge innen planområdet.

BFS totale areal er 8647 m<sup>2</sup>. Dersom man trekker fra areal for tillatt utnyttelse (3047 m<sup>2</sup>) blir resterende areal om lag 5600 m<sup>2</sup>. Dette gir godt med tilgjengelig restareal for å oppnå gode uteareal i tillegg til at det finnes både lekeplass (L/O1) og friluftformål (FR1) i umiddelbar nærhet.

### **6.2. Folkehelse**

Planen ivaretar folkehelse ved å fremme et godt bomiljø i et etablert område i Gaudalen. I tillegg har eiendommen god tilgang til grøntareal som kan stimulere og fremme fysisk aktivitet. Planen ivaretar også de estetiske verdier i området. Alle disse punktene vil være med til å fremme god folkehelse.

### **6.3. Byggeskikk og estetikk**

Endringen vil føre til at det hovedsakelig blir etablert frittliggende eneboliger der det skulle vært konsentrert bebyggelse i form av flermannsboliger og kjedede eneboliger/rekkehus eller evt. leilighetsbygg. Dette fører til at bebyggelsen blir mindre konsentrert – noe som igjen kan føre til en opplevelse av mindre tett bebyggelse og større innslag av grøntareal på eiendommene.

Eksisterende bebyggelse i området har en overvekt av saltak og noe tradisjonell stil. Bestemmelse angående takform for B3 videreføres i endring. Dette tilsier at for BFS kan det benyttes pulttak, flatt tak eller saltak. Dette gjør at ny bebyggelse kan skille seg noe fra eksisterende, men dette kan oppleves som en berikelse av området.

Bestemmelse 1.2 er ikke endret. Gjeldende plans utformingskrav vil derfor fortsatt gjelde for ny bebyggelse.

### **6.4. Landskap**

Terrenget innenfor B3 stiger fra koter 70 i øst til kote 85 i vest.

Løsmassekart fra NGU viser at det er breelavsetninger i området. Området ligger i ytterkant av øvre marin grense. Dette gjør at det i bestemmelsene er stilt krav om geoteknisk vurdering og evt. avbøtende tiltak før det gis igangsettingstillatelse til oppføring av ny bebyggelse.

### **6.5. Naturmangfold**

Det er ingen kjente registreringer knyttet til naturmangfold på eiendommen eller i umiddelbar nærhet til disse. Sannsynligheten for at det finnes ukjente registreringer er særdeles lav. Eiendommene er bearbeidet og delvis planert – noe som gjør det lite sannsynlig med naturlige biotoper. Med bakgrunn i dette ser ikke regulant noe grunnlag for en vurdering etter naturmangfoldlovens §8-12.

### **6.6. Risiko og sårbarhet**

Det er ingen større risiko og sårbarhet knyttet til den reguleringsendringen. Det viktigste vil være å sikre eiendommen i anleggsperioden for å hindre uønskede hendelser.

### **6.7. Teknisk infrastruktur**

Det må forventes en minking i antall biler da antall boenheter totalt i planområdet endres. Dette vil bidra positivt til trafikkbelastningen i området.

### **6.8. Universell utforming**

Bestemmelse 1.5 i gjeldende plan vil ikke bli endret. Det vil si at prinsippene om UU og tilgjengelighet skal ivaretas ved utforming av lekeapparater og utearealer på lekeplass.

## **7. KONKLUSJON**

Regulant kan ikke se at tiltaket får noen negative konsekvenser for naturmiljø, bomiljø, landskap eller eksisterende bebyggelse. Tiltaket fører til frittliggende bebyggelse som kan føre til gode muligheter for hensiktsmessig og godt opparbeidede uteareal på eiendommene.

Innenfor planområdet er det per dags dato prosjektert, og bygd 20 enheter. I tillegg er det solgt to tomter som foreløpig er ubebygde. Dette gjør at det totalt i området (med ønsket endring) vil bli minimum 32 enheter dersom ubebygde tomter blir bebygde med eneboliger. Dette er i tråd med gjeldende plan som sier minimum 30 boenheter i området. Endringene går derfor ikke utover hovedtrekkene i planen. I forbindelse med reguleringsendringer er det mest hensiktsmessig å kun



fremstille den delen av plankartet som berøres av endringene. Regulant mener at bestemmelsene gir gode føringer for hva som kan bygges.