

Saksansvarlig Liv Åshild Lykkja

---

Formannskapet

01.10.2019

PS 118/19

---

### Innstilling

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 endring av reguleringsplan Gaudalen Hovin i felt B3, planid 2011010, som vist i vedlagte planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser.

### Behandling i Formannskapet

01.10.2019 PS 118/19

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

### Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 endring av reguleringsplan Gaudalen Hovin i felt B3, planid 2011010, som vist i vedlagte planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser.

---

### Bakgrunn for saken:

#### Planprosess:

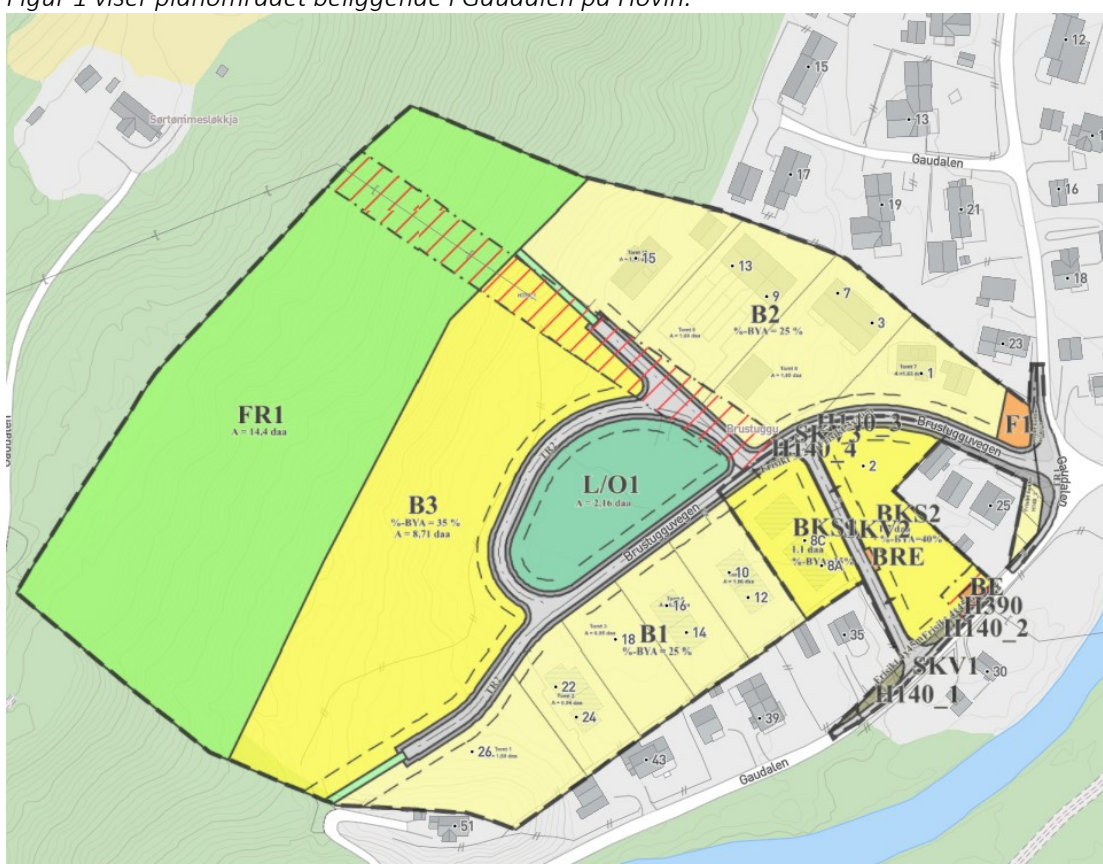
Det ble den 25.02.19 avholdt et møte mellom tiltakshaver Nedre Hovin Eiendom AS og Melhus kommune for å se på mulighetene for å endre felt B3 innenfor reguleringsplan Gaudalen Hovin, vedtatt 04.06.13. Endringen ønskes med bakgrunn i at tomtene er vanskelig å få utbygd/selge med dagens forutsatte bebyggelse som planen tillater. Varsel om oppstart og forslag til endring av reguleringsplan ble sendt på høring til berørte myndigheter, naboer og andre berørte den 05.04.19, med frist for uttalelse 10.05.19. Melhus kommune mottok den 20.06.19 forslag til endring av reguleringsplan til behandling. Planendringen er utarbeidet av Norgeshus AS på vegne av tiltakshaver Nedre Hovin Eiendom AS.

#### Planstatus og planområdet:

Planområdet ligger i Gaudalen, ca. 1 km vest for Hovin sentrum. Planområdet omfatter felt B3 innenfor gjeldende reguleringsplan Gaudalen Hovin, planid 2011010, vedtatt 04.06.2013. Felt B3 er i gjeldende plan regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Av bestemmelsene fremkommer det at det innenfor felt B3 skal det oppføres tomannsboliger, kjedete eneboliger/rekkehus, evt. Leilighetsbygg, med krav om at det skal etableres minimum 20 boenheter innenfor feltet.



Figur 1 viser planområdet beliggende i Gaudalen på Hovin.

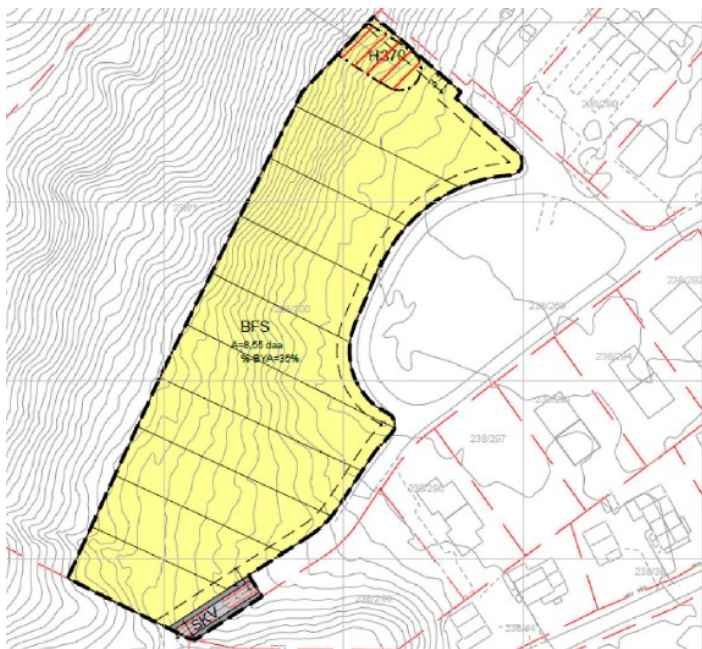


Figur 2 viser gjeldende arealplan. Endringen omfatter felt B3 og grønnstruktur/turveg i sør.

#### Beskrivelse av planen og planlagte tiltak:

Planforslaget omfatter endring av felt B3 fra konsentrert småhusbebyggelse i gjeldende arealplan til frittliggende småhusbebyggelse. Dette medfører at det kan etableres færre boenheter innenfor området, enn 20 enheter som dagens plan krever. Det foreslås å dele B3 inn i 10 parseller der det kan bygges eneboliger, og evt. flermannsboliger der tomteforholdene tillater det. Tomtene vil få en størrelse fra 600m<sup>2</sup> til ca. 1390m<sup>2</sup>. For å sikre at alle tomtene får vegadkomst er det nødvendig å forlenge vegen innenfor planen. Dette gjør at areal til turveg, samt noe areal innenfor B1, erstattes med areal til veg (SKV).

Som en følge av endring av plankart, medfører dette en endring i bestemmelsene som i gjeldende plan er knyttet til B3. Endringen går på type bebyggelse, antall enheter og utnyttelsesgrad. Oppsummering av endring av bestemmelsene finnes på s. 4 og 5 i planbeskrivelsen.



Figur 3 viser forslag til endring fremlagt av forslagsstiller av felt B3 inn i 10 tomteparseller, og føring av veg (SKV). Rådmannen gjør i tillegg endringer basert på innkomne uttalelser for veg og lekeområdet, se vedlegg.

#### Saksutredning:

Søknaden er sendt på høring til naboer og berørte myndigheter. Innspill er svart ut og kommentert av forslagsstiller i vedlagte planbeskrivelse av endringen. Under følger et kort sammendrag med rådmannens vurdering.

Innspill fra	Innspill	Rådmannens kommentar
Fylkesmannen i Trøndelag, datert 03.05.19	<p>Vi mener at planområdet kunne hatt en bedre arealutnyttelse, slik at flere boenheter kunne vært etablert i området. Det er positivt at det åpnes for flermannsboliger der tomteforholdene tillater dette. Med bakgrunn i at det er vanskelig å realisere prosjektet med dagens forutsatte bebyggelse, har vi ingen merknader til endringen.</p> <p>Ut fra klima- og miljøhensyn er det ønskelig med en høyere utnyttelse, men B3 ligger i et område med tett bebyggelse i dag, og ca. 1 km fra skole og barnehage på Hovin. Ut fra dette har vi ingen merknader til reguleringsendringen.</p> <p>Det må vurderes om gjeldende ROS-analysen er dekkende for endringen.</p>	<p>Opprinnelig reguleringsplan legger opp til utbygging av minimum 30 boenheter, med henholdsvis krav om 10 innenfor B1 og B2, og 20 innenfor B3. Felt B1 og B2 åpner opp for at det kan bebygges eneboliger, tomannsboliger og flermannsboliger, og det er dag bygd 16 enheter innenfor området hvorav 2 tomter er ubebygde. I tillegg er det foretatt omregulering av parkeringsplass i opprinnelig plan til bolig, hvor det skal bebygges minimum 4 enheter. Dette gir en samlet utbygging på 22 boenheter innenfor reguleringsplanen for øvrig. Ved krav om minimum bygging av 10 enheter innenfor B3, gir det en samlet utbygging på minimum 32 boenheter. Sådan legges det nå opp til en høyere utnyttelse for planområdet samlet, enn hva som lå til grunn og intensjonen for planområdet når denne ble godkjent.</p> <p>Det vurderes til at reguleringsendring ikke vil medføre endret risiko og sårbarhet innenfor planområdet.</p>
Statens vegvesen, datert	Ingen merknad.	Ok, ikke behov for ytterligere vurdering.

09.04.19		
Trøndelag fylkeskommune, datert 10.05.19	<p>Minner om den generelle aktsomhetsplikten. For øvrig viser vi til pbl. § 1-1, som sier at estetisk utforming og universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette synes å være godt ivaretatt gjennom eksisterende bestemmelser og supplementet som nå er utarbeidet. Vi ønsker også å minne om eksisterende rekkefølgebestemmelser, med særlig vekt på opparbeidelsen av L/O1, og at dette gjennomføres med tilstrekkelig kvalitet. På bakgrunn av områdets plassering, som ikke er i de mest sentrale delene av kommunen, kan fylkeskommunen akseptere færre boenheter enn det eksisterende reguleringsplan legger til rette for.</p>	Ok. Rekkefølgekrav til opparbeidelse av lekeplass videreføres.
Hovin skytterlag, datert 17.04.19	<p>Hovin skytterlag har skytterbane 200-300 meter fra boligområdet. Det vil derfor være på det rene at det blir en god del støy fra skytterbanen. Vi nevner dette for å forsikre oss om at utbygger er klar over skytterbanens beliggenhet, og slik at vi i Hovin skytterlag slipper klager på støy grunnet skyting på skytterbanen.</p>	Ok, tas til orientering. Det ble utført støyutredning i forbindelse med den opprinnelige reguleringsplanen. 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.
Byggesak, datert 10.04.19	<p>Merknader knyttet til bestemmelsene:  §4.2 bestemmelsen om at det skal utarbeides samlet situasjonsplan for hele feltet er betinget av at hele feltet skal bygges ut av en utbygger. Det vil ikke være mulig om feltet skal selges som enkelttomter og/eller at utbygging skjer over tid.</p> <p>§5.1 bestemmelsen om estetiske retningslinjer skal følges er noe uklar og gir ikke en klar formening om hva som skal gjelde ved utbygging. Dette pga. at den ikke angir retningslinjer for Hovin.</p> <p>Bestemmelse om farge- og materialbruk vil være vanskelig å styre etter, når det legges opp til salg av enkelttomter. Bestemmelsen må konkretiseres dersom det skal være mulig å styre etter den.</p>	<p>Bestemmelsen er endret slik at det er krav om situasjonsplan for den enkelte tomt, og ikke for hele feltet som sådan. Ved å inndele B3 inn i tomteparseller, vil hensikten med å kreve situasjonsplan for hele feltet ikke gjøre seg gjeldende. Dette for at tomteparsellene vil styre tilstrekkelig enheter og plassering av bebyggelsen.</p> <p>Bestemmelsen om estetikk er tatt ut av planbestemmelsene.</p>
Friluftsliv, datert 26.04.19	Ingen merknad.	Ok.
GIS, kart og oppmåling, datert 12.04.19	<p>Et område sørvest av feltet går inn på eiendommen gnr/bnr 238/7. Dette skyldes en feil fra tidligere ikke oppmålte grenser. Planavgrensninga bør samsvare med gjeldende oppmålte grenser.</p>	<p>Planavgrensninga er endret slik at den samsvarer med eiendomsgrense. Som en følge av endringen, vil det gjenværende arealet innenfor B3 ikke bli opphevet (det som ligger utenfor eiendomsgrensen). Rådmannen vurderer det dithen at det er</p>

		hensiktsmessig å endre dette arealet til friluftsmål (FR1), slik at det henger sammen med eksisterende friluftsområde.
Kommuneoverlege, datert 12.04.19	Kommuneoverlegen har ingen innsigelser, så lenge krav til uteoppholdsareal og lekeareal blir ivaretatt. Det forutsettes også at endring i areal til turveg ikke hindrer adgang til friluftsområder.	Bestemmelsen presiseres, slik at Melhus kommune sin norm for leke- og uteoppholdsarealer gjøres gjeldende. Endring av turveg til veg sørvest i planområdet, vil ikke medføre negative konsekvenser for friluftsliv. Turadkomsten vil opprettholdes, slik som intensjonen med planen.
Landbruk, datert 26.04.19	Fra jordbruk er det ingen merknader til foreslåtte endring i reguleringsplan for området Gaudalen Hovin, men vil peke på at det i utgangspunktet nå er lite med byggbare boligområder innenfor Hovin sentrum. Ut fra dette er det kanskje ikke riktig å redusere en utnyttelsesgrad for dette boligområdet, som ikke beslaglegger produktive jordbruksarealer. Men en ser at bestemmelsene i planen åpner for høyere utnytting enn eneboliger dersom dette er ønskelig. Markedet lokalt er også kanskje slik at småhusbebyggelse er mer attraktivt her, enn leilighetsbygg. Ut fra jordvern hensynet vil vi minne om at det vil være press for nedbygging av dyrkajorda som ligger inn mot krysset Krogstadvegen/Tømmesdalsvegen, og at dette innebærer at man bør tenke på dette når man reduserer utnyttelsesgrad i godkjente boligområder i områdene som er sentrumsnære Hovin	Samlet sett vil ikke en endring av B3 medføre utbygging av færre enheter, enn det som var intensjonen for hele planområdet, jfr. Kommentar under Fylkesmannen. Rådmannen vurderer det dithen at en endring av reguleringsplanen, vil bidra til at arealer som allerede er avsatt til boligbebyggelse blir benyttet til bolig fremfor å stå ubebygget. I tillegg åpner bestemmelsene opp for at det kan bygges flere enheter enn minimumskravet på 10. Dette vil være positivt for jordvern hensynet.
Teknisk drift, datert 06.05.19	Ingen merknad	Ok.
Mattilsynet, datert 09.04.19	Mottatte varsel synes ikke å komme i konflikt med eksisterende drikkevannskilder eller nedslagsfelt for disse. Det finnes offentlig vannforsyning i området. Mattilsynet har ingen merknader til selve endringsreguleringen, men ønsker om mulig at innspillene nedenfor blir tatt inn i reguleringsbestemmelsene. Vi legger til grunn at tilkobling til offentlig vannforsyning i området er planlagt. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sikre god dokumentasjon før tilkobling til eksisterende vannforsyning. Gjelder både drikkevannskvalitet samt kapasitet.</li> <li>- Bestemmelsene bør også inneholde påkoblingsplikt innenfor planområdet samt at tilkobling skal skje i henhold til gjeldende VA-norm.</li> <li>- Utarbeidelse av VA-plan.</li> </ul>	Det er i gjeldende reguleringsplan sikret krav til utarbeidelse og godkjenning av VA-plan. Plan- og bygningsloven ivaretar krav til påkobling til offentlig vann- og avløpsnett når dette er etablert i området. Det må søkes om tilknytning for hver enkelt boenhet ved byggesøknad, som vil ivareta kravet til drikkevannskvalitet, kapasitet og at tilkobling skjer i henhold til VA-norm.

Envina, datert 15.04.19	<p>Krav til adkomst og krav til kjørbare veg. Plassering av avfallsløsning bør skje nærmest mulig offentlig veg slik at man slipper tungtransport inn på området. Ved tømning kan det oppstå faresituasjoner, og man må påregne støy.</p> <p>Envina ønsker en felles avfallsordning for det nye feltet og de etablerte husene som naturlig er i nærheten av containerne. Avfallsløsningen for dette boligfeltet vil bli bakkeplasserte containere som settes ved rundkjøring. Plassering av containerne vil avhenge av hvor gangfelt blir etablert. Det beste arealet vil være på innsiden av rundkjøring, se kart.</p>	<p>TEK17 stiller krav om at avstand fra boenhet til avfallsplassering skal være maksimum 100 meter. Envina har i sin høringsuttalelse vist til to områder som kan benyttes til renovasjon innenfor L/O1, men ønsker i utgangspunktet færrest mulig tømmeponkter. Rådmannen foreslår at det reguleres inn et eget areal til renovasjon med tilknyttet areal hvor tømmebil kan stå under tømning (renovasjonslomme). Dette vil sikre at alle boenheter vil ha tilgang til avfallsløsning innenfor 100 meter, samt at de negative konsekvensene av å benytte lekeareal minimeres fremfor to punkter. Ved egen renovasjonslomme vil sikkerhet og trafikkflyt ved tømning ivaretas.</p>
Trønder Energi Nett AS, datert 20.05.19	<p>Gjør oppmerksom på at høyspentlinje går delvis inn på tomt 1/10 (se utklipp). Det må registreres faresone for denne delen av linja. Faresonen derfra og til nettstasjon NS 70372 kan fjernes.</p>	<p>Det er innarbeidet faresone høyspent i tråd med Trønder Energi sitt krav.</p>

#### Konsekvenser for folkehelse:

Vurdert i planbeskrivelsen.

#### Konsekvenser for klima og miljø:

Vurdert i planbeskrivelsen.

#### Rådmannens vurdering og konklusjon:

Forslag til endring av reguleringsplan har vært på høring til naboer og berørte myndigheter. Det er ikke innkommet negative merknader som stiller seg imot forslaget, annet enn at arealutnyttelsen påpekes fra regionale myndigheter og kommunal landbruksmyndighet. Dette ved at det er uheldig at det legges opp til utbygging av færre enheter, enn det som lå til grunn innenfor B3 når gjeldende reguleringsplan ble vedtatt. Slik gjeldende plan legger opp til, vil den praktiske løsningen være at feltet bygges ut av en utbygger. Dette har på grunn av markedet og området plassering vist seg vanskelig å gjennomføre, og arealet har derfor ikke blitt utbygd. Ved å dele arealet inn i tomteparseller, vil det gjøre det mulig å selge enkeltvis tomter for utbygging. Rådmannen vurderer det som en bedre løsning å legge til rette for at arealer som allerede er regulert til boligbebyggelse blir bebygd, fremfor at rammene i reguleringsplanen setter føringer som gjør det vanskelig å bygge ut området. Bestemmelsen i planen åpner opp for at det kan bebygges flere enheter per tomt, og at det således er muligheter for å bygge flere enheter enn hva som minimumskravet legger opp til. Dette vurderes som positivt for jordvernet, selv om arealutnyttelse og kravet til minimumsutnyttelse går ned, og bidra til at presset for utbygging av nye boligområder som ikke er avsatt til formålet i kommuneplanens arealdel ikke blir like stort.

Med bakgrunn i at gjeldende reguleringsplan ble utarbeidet på usikre grenser, er det ikke samsvar mellom eksisterende reguleringsplan og forslag til endring sør i planområdet for et areal på ca. 100 m<sup>2</sup>. Dette arealet vurderes som uhensiktsmessig for utbyggingsformål til bolig, og Rådmannen anbefaler at arealet endres til friluftformål (FR1). På den måten vil arealet henge sammen med eksisterende areal for friluftformål, og således sikre adkomst til arealet fra sør. Rådmannen foreslår i tillegg å fjerne bestemmelsene knyttet til P1 og F2 i planen. Dette på grunn av at arealet er blitt regulert på nytt, og således ikke eksisterer i noe gjeldende plan.

I tillegg foretas det endringer i tilknytning til hensynsonen for høyspent (H370\_1). Denne er lagt i bakken i veg, og gjør seg derfor ikke gjeldende i samme utstrekning som da planen ble vedtatt. Avgrensningen av faresonen er avklart med linjeeier, og byggegrense tilpasses til veg. Rådmannen vurderer det som hensiktsmessig å foreta endringer, slik at planen er i henhold til faktisk situasjon. Videre reguleres det inn et eget areal til renovasjon med

areal for egen lastelomme innenfor L/01. Envina kom med innspill om behov for renovasjonsareal i tilknytning til boligene. Dette da areal innenfor planområdet i henhold til TEK17 ikke tilfredsstillende kravet til avstand fra bolig og til avfallspunkt. Forslagsstiller foreslo i sitt forslag til endring en bestemmelse om at det tillates etablert to avfallspunkter innenfor lekeområdet. Rådmannen vurderer det til å være nødvendig å regulere areal for renovasjon i plankartet, for å i større grad kunne styre virkningen uten at det medfører konsekvenser for lekearealet.

Etter en samlet vurdering vurderer Rådmannen at søknad om endring av reguleringsplan Gaudalen Hovin, felt B3 kan godkjennes. Det vurderes til at ved å se hele planområdet under ett, vil ikke endringen medføre negative konsekvenser med tanke på opprinnelig reguleringsplan eller intensjonen med planen. Rådmannen anbefaler at Melhus kommune sin norm for leke- og uteoppholdsarealer innarbeides i bestemmelsene, slik at kravet til leke- og uteoppholdsarealer for nye boliger blir i tråd med denne. Dette for at det på det tidspunktet opprinnelig reguleringsplan ble vedtatt, var det ikke utarbeidet norm for leke- og uteoppholdsarealer.

#### **Vedlegg:**

- Planbeskrivelse endring, datert 20.06.19
- Reguleringsbestemmelser endring, datert 20.09.19
- Plankart reguleringsendring, datert 20.09.19
- Merknader
  - o Byggesak
  - o Friluftsliv
  - o Gis, kart og oppmåling
  - o Kommuneoverlege
  - o Landbruk
  - o Teknisk drift
  - o Fylkesmannen i Trøndelag, datert 03.05.19
  - o Hovin skytterlag, datert 17.04.19
  - o Statens vegvesen, datert 09.04.19
  - o Trøndelag fylkeskommune, datert 10.05.19

**Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:**