

Saksansvarlig Camilla Stenstad

<u>Utvalg</u>	<u>Møtedato</u>	<u>Politisk saksnummer</u>
Formannskapet	14.01.2014	PS 4/14
Formannskapet	13.01.2015	PS 5/15
Kommunestyret	20.01.2015	PS 3/15

Innstilling

Melhus kommune vedtar detaljplan for Mosløkkja, Lundamo slik den foreligger med plankart datert 08.10.13 (sist revidert 08.10.14), reguleringsbestemmelser datert 11.11.14 sist revidert 17.12.14 og planbeskrivelse datert 09.10.2013, sist revidert 18.12.2014.

Detaljplanen viser en god utnyttelse av et sentrumsnært område på Lundamo, og har gode klimatilpasnings tiltak, spesielt i forhold til flomsikring og økt nedbør. Planlagt bomiljøet er mangfoldig, grønt og åpent, i et område med god tilgjengelighet på offentlig og sosial infrastruktur. Det skal tas hensyn til de eiendommer som liggere lavere enn vedtatt utbyggingsområde, angående problem rundt overvann.

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

Behandling i Formannskapet

14.01.2014 PS 4/14

Alternativt forslag fra H, FrP og Sp v. forslagsstiller Guro Angell Gimse:

Endring av pkt 1.5 i rådmannens forslag:

Det bør tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme ved utbygging.

Votering:

Rådmannens forslag unntatt pkt 1.5 om Grunnvarme.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens forslag pkt 1.5, mot alternativt forslag:

Alternativt forslag fikk 6 mot 5 stemmer og ble vedtatt.

Vedtaket:

Melhus kommune vedtar at forslag til detaljplan for Mosløkkja, Lundamo med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse legges ut til offentlig ettersyn. Det legges også med illustrasjonsplan, flomsikringsnotat, gang/sykkel – støy notat og forslag til VA-plan.

Planforslaget er en endring av «208/14 mfl Reguleringsplan for boliger i Lundamo sentrum», planid 2009003, vedtatt den 26.10.2010 for å få en bedre utnyttelse av gjeldene areal. Planen fremmes som en ny plan for området. Planforslaget er godt utarbeidet, og viser et grundig forarbeid.

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

Før planen legges ut til offentlig ettersyn endres reguleringsbestemmelsene slik:

1. Under bestemmelsen 2.7 Vann/Avløp/overvann legge til setningen:

Det skal anlegges overvannshåndteringsløsninger i tråd med NVEs anbefalinger i Notat flomsikring, overvann og skred, NVE datert 26.7.2013.

2. Og opprette bestemmelsen:

1.5 Grunnvarme

Det bør tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme ved utbygging.

Behandling i Formannskapet

13.01.2015 PS 5/15

Note rådmannen: Reguleringsbestemmelsen har dato 17.12.2014 (ikke 18.12.2014)

Synnøve Sterten ber om vurdering av sin habilitet i saken. Hun er tidligere eier, har kommet med innspill i saken og er nabo. Hun erklæres inhabil i saken, og fratrer møtet. Ingen vara. (Fvl §6a)

Tilleggsforslag fra Ap v/ Jens Otto Havdal

Ber om at det blir tatt hensyn til de eiendommer som ligger lavere enn vedtatt utbyggingsområde, angående problem rundt overvann.

Votering:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar detaljplan for Mosløkkja, Lundamo slik den foreligger med plankart datert 08.10.13 (sist revidert 08.10.14), reguleringsbestemmelser datert 11.11.14 sist revidert 17.12.14 og planbeskrivelse datert 09.10.2013, sist revidert 18.12.2014.

Detaljplanen viser en god utnyttelse av et sentrumsnært område på Lundamo, og har gode klimatilpasnings tiltak, spesielt i forhold til flomsikring og økt nedbør. Planlagt bomiljøet er mangfoldig, grønt og åpent, i et område med god tilgjengelighet på offentlig og sosial infrastruktur. Det skal tas hensyn til de eiendommer som ligger lavere enn vedtatt utbyggingsområde, angående problem rundt overvann.

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

Behandling i Kommunestyret

20.01.2015 PS 3/15

Synnøve Sterten ber om vurdering av sin habilitet i saken. Hun er tidligere eier, har kommet med innspill i saken og er nabo. Hun erklæres inhabil i saken, og fratrer møtet. (Fvl §6a)

Vara: Arve Ottar Schevik.

Tilleggsforslag fra Ap, KrF og SV v/ forslagsstiller Aud H. Kvalvik:

Reguleringsbestemmelsene pkt. 1.5 endres slik: Det skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme ved utbygging.

Votering:

Tilleggsforslag fikk 26 mot 11 stemmer, og ble vedtatt.

Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar detaljplan for Mosløkkja, Lundamo slik den foreligger med plankart datert 08.10.13 (sist revidert 08.10.14), reguleringsbestemmelser datert 11.11.14 sist revidert 17.12.14 og planbeskrivelse datert 09.10.2013, sist revidert 18.12.2014.

Detaljplanen viser en god utnyttelse av et sentrumsnært område på Lundamo, og har gode klimatilpasnings tiltak, spesielt i forhold til flomsikring og økt nedbør. Planlagt bomiljøet er mangfoldig, grønt og åpent, i et område med god tilgjengelighet på offentlig og sosial infrastruktur. Det skal tas hensyn til de eiendommer som ligger lavere enn vedtatt utbyggingsområde, angående problem rundt overvann.

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

Reguleringsbestemmelsene pkt. 1.5 endres slik: Det skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme ved utbygging.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 08.10.2013, sist revidert 08.10.2014
2. Reguleringsbestemmelser, datert 11.11.14, sist revidert 18.12..2014
3. Planbeskrivelse datet 09.10.2013, sist revidert 17.12.2014.
4. Notat flomsikring, overvann og skred, NVE datert 26.7.2013
5. Geoteknisk rapport, AsplanViak, mottatt 6.1.2014
6. Illustrasjonsplan, datert 30.9.2013
7. Illustrasjon UU
8. Vurdering gang-/sykkelveg, og støy, Rambøll, datert 23.8.2013
9. Kart Gangveg langs Fv676, utarbeidet av Rambøll, datert 23.8.2013
10. Normalprofil gangveg, datert 23.8.2013
11. Vurdering grunnvarme
12. Samlet saksfremstilling – utlegging til offentlig ettersyn 14.1.2014
13. Innkommende merknader
 - a. Statens vegvesen 6.2.2014
 - b. NVE, 25.2.2014
 - c. Gamle Lundadalsveg Veilag, 1.3.2014
 - d. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, 3.1.2014
 - e. Synnøve Sterten, 11.3.2014
 - f. Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, 11.3.2014
 - g. Melhus Eldreråd, 11.3.2014
14. Skisse revidert parkeringsløsning, datert 13.05.2014
15. Statens vegvesen, trekk av vilkår om egengodkjenning, datert 20.5.2014

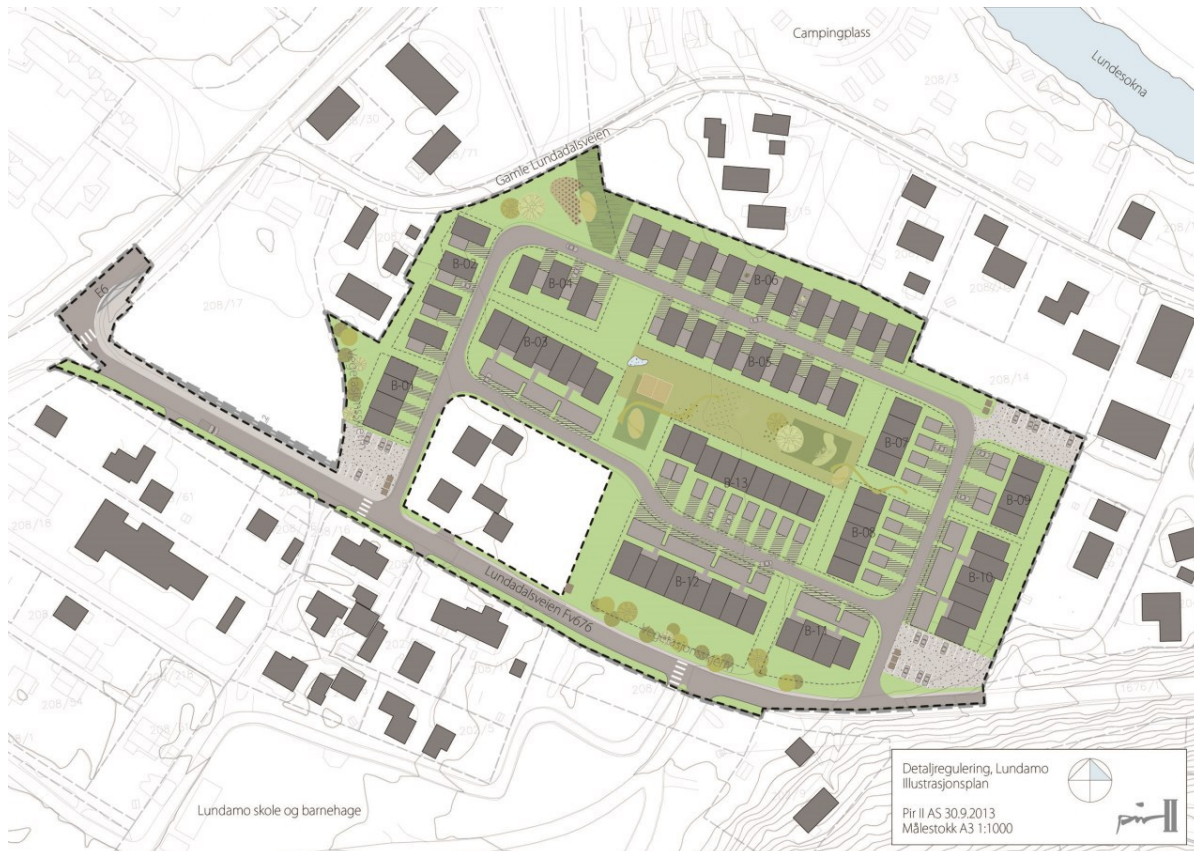
Andre dokumenter i saken som ikke er vedlagt:

- Møtereferat oppstartsmøte 26.4.2013.
- Kunngjøringsannonse
- Presentasjon fra informasjonsmøte

- Innkommende merknader varsel om oppstart
 - Fylkesmannen, mottatt 26.6.2013
 - Statens vegvesen, mottatt 18.6.2013
 - NVE, datert 12.6.2013
 - Trønder Energi Nett AS, datert 9.7.2013
- Statens vegvesen uttalelse gangveg, 16.8.2013
- Korrespondanse VA endringer, epost datert 17.12.2013
- Møtereferat Melhus kommune, Heimdal sag og Pir II 24.3.2014
- Møtereferat Melhus kommune, Heimdal sag, Pir II og Statens vegvesen 4.4.2014
- Møtereferat Melhus kommune, Heimdal sag, Pir II og Norconsult 4.4.2014
- Møtereferat Melhus kommune, Heimdal sag og Pir II 19.5.2014

Saksutredning:

Pir II AS har på vegne av utbygger Heimdal Sag Gruppen AS innlevert planforslag for Mosløkkja på Lundamo. Planområdes beliggenhet er sentralt på Lundamo, i nærhet av eksisterende bebyggelse, barne og ungdomskole over veien og nærhet til hovedfartsåre. Planområde er regulert til boligbebyggelse, men det er ønske om en fortetning av område i forhold til den gjeldende plan. Planavgrensningen er noe ulik gjeldende plan, da eksisterende bebyggelse er tatt ut.

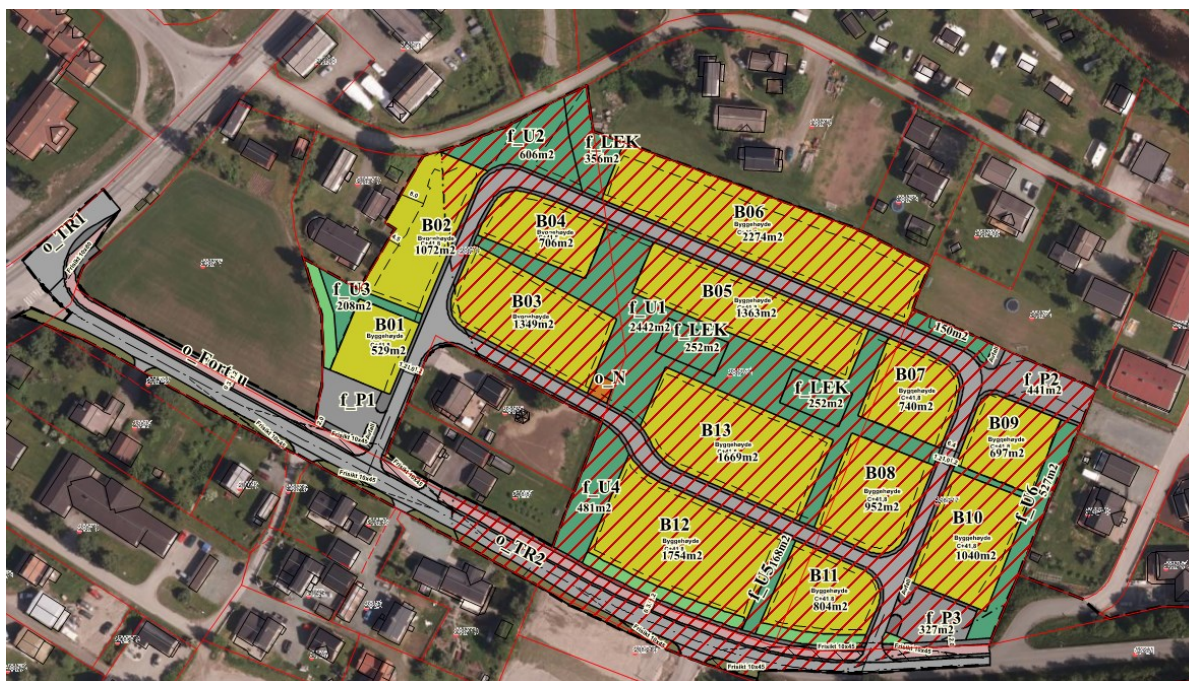


Illustrasjonsplan

Hensikten med planen er å fastsette rammer for en trinnvis utbygging av boligbebyggelse med tilhørende uteområder og nærmiljøanlegg. Det er innenfor planområdet planlagt tett-lav boligbebyggelse, av varierende karakter og størrelse. Tilsammen er det krav om minimum 100 boenheter. Planlagt fordelt på leiligheter, rekkehus, kjedede eneboliger og frittstående eneboliger. Det er i planen lagt opp til et grøntdrag gjennom hele området, og forslagstiller ønsker å sikre attraktive uteoppholdsarealer.

Det er regulert bebyggelse i to etasjer uten kjeller, koblet til internt vegsystem. Hver boenhet har et fotavtrykk på ca. 80m² inkl. garasje/carport og varierer fra 1 etasjes leiligheter til 2 etasjes bolig, maks byggehøyde er angitt med maks kotehøyde i plankartet. Utnyttelsesgraden for de ulike bebyggelsesområdene varierer fra 45-78 % BYA. Total planlagt utnyttelsesgrad er på er 57 % BYA. Tabellen fra planbeskrivelsen s.8 viser ytterligere detaljer om planlagte størrelser på enhetene, antall parkeringsplasser, og i hvilket felt (B01- B13, se plankart) innenfor planområdet de forskjellige typer enhetene er planlagt plassert.

Det skal etableres fortau fra E6 og langs Lundadalsvegen innenfor planområdet. I gjeldende plan er det satt krav om gang og sykkelveg langs Lundadalsvegen, det ble også satt krav om dette ved regulering av Lundamo skole. Det utarbeides en utbyggingsavtale mellom Melhus kommune og utbygger for å dele på kostnadene ved etablering av fortauet.



Plankart

Viser for øvrig til planbeskrivelsen for ytterligere beskrivelse av planlagt prosjekt, og rådmannens tidligere vurdering i vedlagt saksfremstilling fra 14.1.2014.

Offentlig ettersyn

Planforslaget har i perioden 17.1.2014 - 7.3.2014 til offentlig ettersyn. Innkommende merknader er vedlagt i sin helhet, under refereres utdrag av disse.

Statens vegvesen, datert 29.1.2014

Det er akseptert løsning i form av fortau langs fv. 676. På bakgrunn av svært dårlig erfaring med brøyting på to sider av fortau (spesielt på skolevei) må det sikres nok areal til snøopplag på vinterstid. Dette gjelder også langs parkeringsplassene f-P1 og f-P3, da for dårlig plass til snøopplag her kan medføre skade på parkerte biler, og kan resultere i at snøen brøtes opp på fortau isteden, som vil bli en trafikkrisiko. Det vil i vinterhalvåret være vanskelig å skille mellom fortau og parkeringsareal.

Statens Vegvesen stiller i sin merkannd vilkår for egengodkjenning:

Det stilles krav om at planforslaget må sikre at det gis tilstrekkelig avstand mellom fortau langs Lundadalsvegen, og parkeringsplassene f_P1 og f_P3 i planområdet.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 26.2.14

Det er positivt med en så høy utnyttelsesgrad og målene om å sikre høy tetthet i sentrumsområdene følges med dette opp på en god måte. Planforslaget synes å sikre gode utelekeområder for barn. Fylkesmannen minner om at utearealene skjermes i forhold til biltrafikk og eventuelle parkeringsareal. Utbygging av lekeareal må sikres gjennom rekkefølge-bestemmelsene.

Viser til at boligbebyggelsen ligger tett opp mot gul støysoner, men at det ikke er planlagt nye boliger innenfor støysonen. FMST anbefaler at det lages støyberegninger slik at evt behov for skjerming mot støy kan innarbeides i byggeplanfasen og ikke etterpå.

NVE, datert 24.2.14

NVE godkjenner prinsippet med å heve grunn for bygninger og veg som avbøtende tiltak for sikring mot flom, og anser kravene i TEK 10 kap 7/PBL §28-1 som oppfylt.

NVE anser det som positivt at dette er hjemlet med minimum kotehøyde i bestemmelsene.

Planforslagets løsning for overvannshåndtering berømmes av NVE.

Gamle Lundadalsveg veilag, datert 1.3.2014

Ønsker at tiltakshaver tar hensyn til Statens Vegvesens anmodning om samlokalisering av avkjørsel fra E6 til Lundadalsvegen og Gamle Lundadalsveg, slik at eksisterende avkjørsel fra Gamle Lundadalsveg til E6 stenges.

Synnøve Sterten, datert 7.3.2014

Fortau langs Lundadalsvegen er en forutsetning for sikkerheten. Dette er skolevei for svært mange "svært myke" trafikanter. Det bes om samlokalisering av avkjørsel fra E6 til Lundadalsvegen og Gamle Lundadalsveg, slik at eksisterende avkjørsel fra Gamle Lundadalsveg til E6 stenges.

Vi som grenser til det kommende boligfeltet er bekymret for, ved heving/endring av landskapet at det vil samle seg overvann på våre eiendommer, som da vil ligge vesentlig lavere. (noe vi allerede i dag merker pga endret mønster ved pløying).

Våre eiendommer ligger lavere enn Mosløkkja, og vi ber om at det blir tatt hensyn til dette ved heving av landskapet.

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, datert 11.3.2014

Ber Melhus kommune vurdere behovet for boliger med livsløpsstandard, og dersom det i nærområdet er få boliger med slik standard bør dette legges inn i reguleringsplanen.

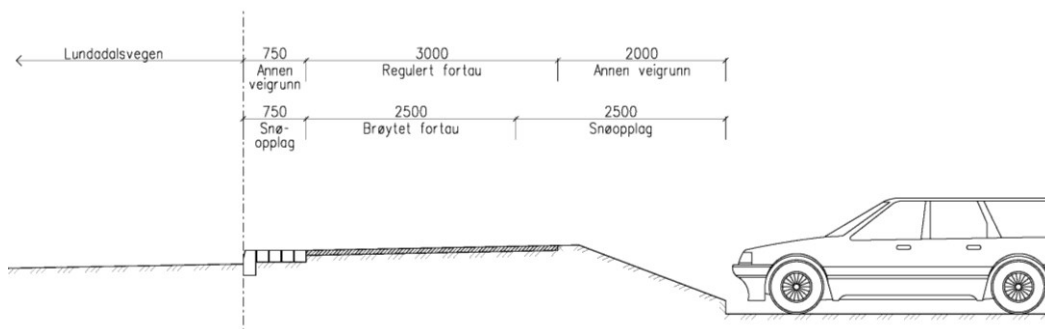
Melhus eldreråd, datert 11.3.2014

Ingen merknader.

Vurdering og endringer i planen etter offentlig ettersyn

Som følge av Statens vegvesens villkår for egengodkjenning ble det etter offentlig ettersyn avholdt møte mellom tiltakshaver, konsulent, Melhus kommune og Statens vegvesen for å finne en omforent løsning.

Omforent løsning er utarbeidet og plankart justert som følge av dette kravet.



Omforent løsning er illustrert i prinsippnutt som viser skille av fortau, parkering og areal for snøopplag.

Utarbeidet av Pir II, datert 13.5.14. Løsningen er godkjent av Statens vegvesen. I tillegg justeres reguleringsbestemmelsene med denne tilføyelsen;

"Det tillates bakkeparkering innenfor byggegrensen mot Lundadalsvegen". På bakgrunn av disse endringene i planen, har Statens vegvesen trukket sitt vilkår for egengodkjenning datert 20.5.2014.

Gamle Lundadalsveg

Både Statens vegvesen og flere naboer har ønsket at avkjørselen Gamle Lundadalsveg og Lundadalsveien fra E6 skulle samlokaliseres, slik at Gamle Lundadalsveg kan avstenges og føre trafikken gjennom det planlagte

boligområde. Dagens situasjon er at det er i tillegg til en rekke boliger, brukes dagens avkørsel fra Gamle Lundadalsveg av en campingplass og en mindre fabrikk. Tiltakshavers konsulent mener det er svært uheldig å føre denne trafikken gjennom boligfeltet, rådmannen er enig i denne vurderingen.

Grunnvann

Planområdet ligger over en grunnvannsressurs, på bakgrunn av krav i kommuneplanens arealdel 1.4.3 hadde tiltakshaver ved offentlig ettersyn et kostnadsoverslag presantert fra Norconsult. Rådmannen vurderte da at kostnader til miljøtiltak ofte er en tilbakevendende utfordring for utbyggere. Kostnadsoverslaget synes som noe høyt, og for lite presist til at man kan følge det opp. Det ble derfor bedt om et nytt overslag. Tiltakshaver/konsulent har fått nytt tilbud (vedlagt) for anlegging av bruk av grunnvarme for planområde. Dette er fremdeles svært kostnadskreven, og kommunen vurderte i møte med tiltakshaver 19.5.2014 at kravet i kommuneplanens arealdel om undersøkelse av grunnvarme er utført, og at man frafalt krav om videre arbeid med grunnvannet som energikilde innenfor planområdet. Grunnvann som alternativ energi kilde er vurdert nærmere i planbeskrivelsen s. 17-20.

Rådmannen ønsker allikevel at reguleringsbestemmelser skal åpne for at det kan tiltrettelegges for forsyning av vannbåren varme ved utbygging. Det er planlagt trinnvis utbygging, og kostnadene kan bli mindre over tid.

Flom/Overvann

Planen berømmes for løsninger knyttet flomhåndtering ved offentlig ettersyn. Rådmannen ønsker at anbefalingene i rapporten fra NVE følges. Da det er planlagt at området skal heves, presiseres viktigheten med at overvannssituasjonen ivaretas til eksisterende bebyggelse, for å unngå økt fare for oversvømmelse. Det må derfor også lages en egen plan for intern overvannshåndtering i tråd med NVEs anbefaling i konklusjon i notat Flomsikring, overvann og skred, NVE datert 26.7.2013. Planen skal vise plassering av regnbed på egnede lokaliseringer og tilhørende overvannsledninger internt i feltet og ned til Lundesokna og skal godkjennes av kommunen før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet. Dette er tatt inn i reguleringsbestemmelsene etter offentlig ettersyn.

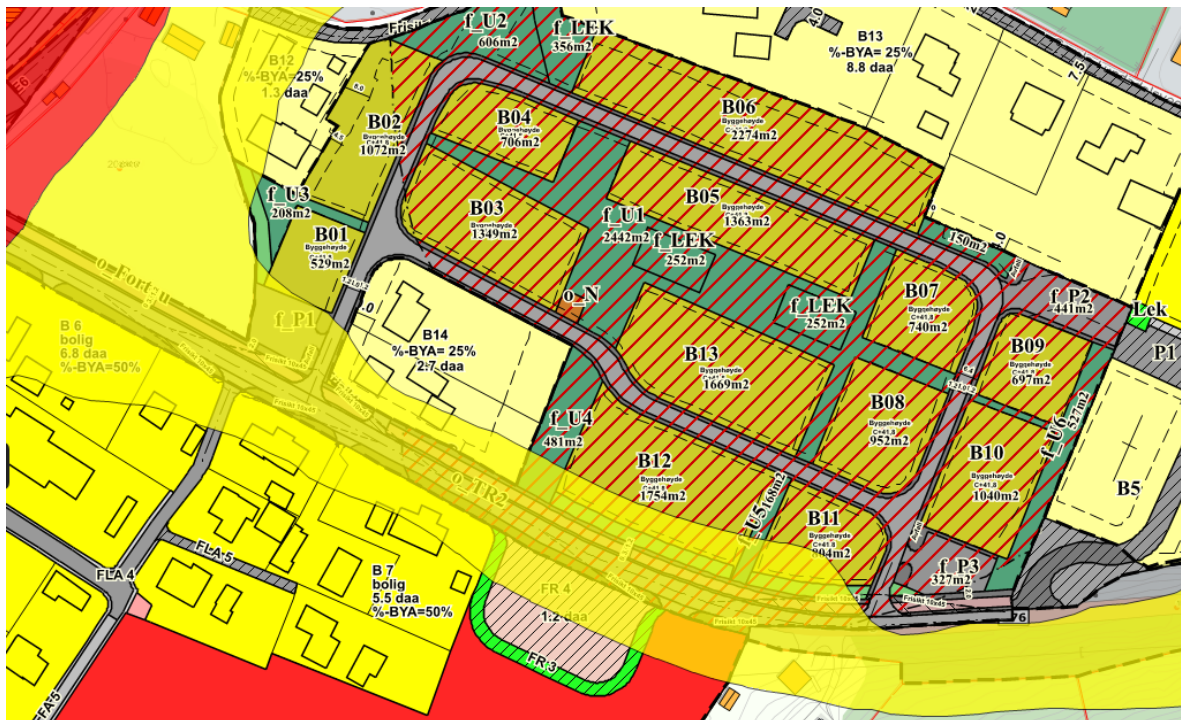
VA

Det er også gjort noen endringer etter offentlig ettersyn i forhold til VA løsninger. Det er gjennomført flere møter mellom tiltakshaver, konsulent og Melhus kommune for å komme til enighet om detaljene og det er utarbeidet et forslag til utbyggingsavtale i løpet av denne tiden, for å følge opp rekkefølge bestemmelsene i denne planen.

Det er utformet et forslag til VA plan for planområde og for nærområde, denne er dog ikke enda vedtatt, og godkjennes av kommunen før byggesaken kan starte. Løsningen slik den fremstår per dags dato er vurdert som gjennomførbar, og VA anlegg skal opparbeides av utbygger, og utformes i h.h.t VA planen og kommunens VA-norm. Forhold knyttet til offentlige ledninger og eierskap skal stadfestes gjennom utbyggingsavtalen

Støy

Fylkesmannen har merknader til støy, og selv om det ikke er vist i illustrasjonsplanen at det er planlagt bebyggelse i den gule sone, bør det lages støyberegninger slik at evt behov for skjerming mot støy kan innarbeides i byggeplanfasen og ikke etterpå. Rådmannens illustrasjon av plankart med kartlagt støysonen under som viser at feltene B11 og B12 ligger delvis i gul sone, og at byggegrensene er innenfor sonen.



Plankart med støysonekart fra E6 og FV.

Tiltakshavers motmerknad til dette er at støyskjermer er ikke planlagt (eller nødvendig) og at håndtering av støyer ivaretatt i reguleringsbestemmelser, § 5.1 (nå 3.1). Lydkrav tilfredstilles gjennom etablering av vegetasjonsskjerm, som vist i plankartet, og eventuelt lydisolerende tiltak i fasade ved behov. Rådmannen vurderer at det allikevel bør justeres noe i forhold til bestemmelsen som var til offentlig ettersyn for å sikre gode nok uteareal og mulighet for åpning av vinduer i støyfølsomerom, og har derfor lagt til setningen «**På uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål er grenseverdien på støynivå Lden 55 dB**», dette er i tråd med retningslinjene for støy i arealplansaker.

Tilgjengelighet

På bakgrunn av innkommende merkander fra Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne har konsulent utformet en illustrasjon som viser muligheter innenfor planforslaget som foreligger:



Illustrasjon av utbyggingseksempel som viser mulig antall boliger med universell utforming.

Utbyggingseksemplet som er illustrert i illustrasjonsplanen viser minimum 25 av 100 boenheter med krav om tilgjengelighet. I Tek 10 er det i § 12-2 krav til tilgjengelighet for alle boenheter som har alle hovedfunksjonene på inngangsplanet, dvs fra 1. etasje. Dette kravet vil derfor i hovedsak kun inntreffe for boenheter i en etasje i 1. etasje.

Det er satt krav om minimum 100 enheter innenfor planområdet, det er ikke sikkert utbyggingen blir eksakt som illustrasjonene viser, men for å kunne bygge ut så mange enheter i innenfor planområdet, må det bli ganske mange leilighetsbygg. Illustrasjonene viser at det planlegges 50 leiligheter, boliger er planlagt i 2 etasjer, noe som gir rundt 25 leiligheter i 1 etasje som har krav om tilgjengelighet i tillegg til at de har alle funksjoner på samme plan. Rådmannen vurderer derfor at det innenfor de kravene som er satt i reguleringsbestemmelse vil bli minimum nærmere 25 % andel boenheter med «livsløpsstandard».

Naturmangfoldloven

Det ingen kjente arter eller naturtyper som vil bli negativt berørt av det omsøkte tiltaket, og tiltaket krever ikke nærmere vurdering etter § 8-12, jfr. § 7 i Naturmangfoldloven.

Konklusjon

Eksisterende plan for område har en lavere utnyttelse enn hva er foreslått i planforslaget. Melhus kommune er positiv til en økt utnyttelse av arealet, da dette er et sentrumsnært område i Lundamo med god tilknytting til sosial og teknisk infrastruktur. Det er svært viktig med høy fortetting i boligområder slik at man benytter arealene på en mest mulig arealeffektiv måte for å utnytte eksisterende infrastruktur og også jordvern hensyn tilsier at en høy fortetting i boligområder og sentrumsområder er av stor betydning for samfunnsøkonomiske forhold.

Ved høy fortetting er det særlig å merke seg at man ikke ender med forringede bokvaliteter. Planen ivaretar barn og unges interesser i form av flere større lekeareal, på til sammen nærmere 8,5 daa, som bør ivareta det interne behovet. Planområdet er i umiddelbarnærhet til idrettsanlegg og gode uteareal ved Lundamo skole. Det er planlagt store og åpne uteareal, og et godt mangfold av type bebyggelse. Intensjonen i planen synes å balansere klimavennlige tiltak, gode bokvaliteter og fortetting i et sentrumsnært område godt, og det anbefales å vedta detaljplan for Mosløkkja slik den nå foreligger.