

Saksansvarlig Britt Jorid Børset Foss

Formannskapet

23.01.2018

PS 7/18

### Innstilling

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Melhus kommune å legge planforslag for Detaljregulering Haugen med Plan-ID 2016013 slik den framgår av vedlegg ut til høring og offentlig ettersyn.

### Behandling i Formannskapet

23.01.2018 PS 7/18

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Melhus kommune å legge planforslag for Detaljregulering Haugen med Plan-ID 2016013 slik den framgår av vedlegg ut til høring og offentlig ettersyn.

### Bakgrunn for saken:

Melhus kommune mottok 25.06.15 forespørsel om oppstartsmøte for privat reguleringsarbeid på eiendommen gnr/bnr 100/3. Rådmannen anbefalte ikke oppstart av planarbeid, da planinitiativet er i strid med kommuneplanens arealdel og helhetlig tiltaksplan for boligbygging, samt mål i kommuneplanens samfunnsdel og klima- og energiplan. Sak om planoppstart med planprogram ble forelagt formannskapet for avklaring. Formannskapet vedtok å anbefale planoppstart og å fastsette planprogram.

Formannskapet vedtok 25.08.2015 i sak 123/15 følgende:

*Melhus kommune anbefaler oppstart av privat regulering av eiendommen 100/3.*

*Dette begrunnes med at all teknisk infrastruktur, som avløp og vei med G/S-veg ligger utbygd i nærheten av feltet (eiendommen). Det ligger også skole og barnehage i området. Det planlagte boligområdet berører ikke dyrkajord. Denne utbyggingen vil dekke et stort behov for familier nær Melhus sentrum og som vil være et helt nødvendig alternativ til leiligheter i blokker i Melhus sentrum.*

Forslagsstiller varslet planoppstart 25.10.2015. Forslag til planprogram ble samtidig lagt ut til offentlig ettersyn med høringsfrist 23.11.2015.

Formannskapet fastsatte planprogram 12.04.2016 i sak 34/16:

*Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 4-1 og 12-9 fastsetter formannskapet planprogram for detaljregulering Haugen gnr 100 bnr 3 m.fl., sist revidert 8/12-2015.*

*Det forutsettes god kommunikasjon og samhandling med aktuelle instanser og andre utbyggere i planperioden, jfr. punkt 5- i planprogrammet.*

*Ved en videreføring av planarbeidet bes regulant vurdere adkomstvei som ikke berører dyrkamark.*

Det ble avholdt samrådsmøte mellom Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen, Melhus kommune, Løvsethaugen AS og Norconsult AS 11.05.2016. De ulike aktører uttalte seg om planarbeidet, og det ble kommet frem til blant annet:

- Det er viktig at det foretas en helhetlig vurdering av tiltaket og at en vurderer hvilke konsekvenser en slik plan vil ha, sett opp mot nylig vedtatt kommuneplanens arealdel og tiltaksplan for boligbygging.
- Ikke ønskelig at det fremmes et planforslag som medfører omdisponering av dyrka mark. Positivt at det foretas en alternativvurdering av adkomster og at det foretas en vurdering av de landbruksmessige konsekvenser av planlagt utbygging.
- Grad av utnytting og typer boliger: Det var ulike oppfatninger om hvor stor grad av utnytting som bør legges til grunn for utbyggingsområdet. Det er viktig at det gjøres en grundig utredning av problematikken i plandokumentene.
- Det bør sannsynliggjøres at en utbygging vil oppfylle målene gitt i statlige planretningslinjer, særlig med henvisning til samordnet areal- og transportplanlegging. Kollektivdekning og gang- og sykkelvegtilknytning må tillegges stor vekt.
- Med bakgrunn i annen utbyggingsaktivitet i området, må plandokumentene belyse forventet utbyggingstakt/ -faser.
- Det vil bli rekkefølgekrav om at tekniske forhold, blant annet fortau og VA-forhold, er tilrettelagt før det gis brukstillatelse for nye boliger. Det må forventes at det vil ta tid før kapasiteten i kommunal vannforsyning er tilfredsstillende for området.

Melhus kommune mottok planforslag som ble vurdert som komplett fra 22.11.2017.

### **Saksutredning:**

Planforslaget er utarbeidet av Norconsult AS på vegne av Løvsethaugen AS. Planområdet ligger nord på Løvset, ca. 4 km nordøst for Melhus sentrum mellom Lauvset og Kvammen. Planområdet har adkomst fra Fv742 Løvsetvegen. Planområdet består i dag av granskog, løvskog, fulldyrka jord og et gårdstun som forutsettes revet.

Kommuneplanens arealdel er gjeldende arealplan for området. Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-formål. Planområdet omreguleres til boligformål med tilhørende infrastruktur og uteoppholdsarealer. Det reguleres til arealformålene frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, energianlegg, renovasjonsanlegg, lekeplass, kjøreveg, fortau, annen veggrunn - tekniske anlegg, friområde og landbruk. Det er regulert inn hensynssoner for frisikt og høyspenningsanlegg. Planområdet er på ca. 56,2 daa, hvorav ca. 36,0 daa reguleres til utbyggingsformål.

Formålet med planen er å tilrettelegge for økt boligbygging i Løvset-området. Planforslaget omfatter to områder med konsentrert bebyggelse på gnr/bnr. 99/30 nærmest Løvsetvegen med til sammen ca. 11-12 boenheter, og et område med frittliggende boligbebyggelse med 30 eneboliger på del av gnr/bnr. 110/3. De to områdene bindes sammen av en adkomstveg. Planforslaget legger opp til en utnyttelse på ca. 1,2 boliger per daa utbyggingsområde.

Rådmannen anbefalte som nevnt ikke oppstart av planarbeid. De faglige vurderinger som lå til grunn for Rådmannens innstilling om å avvise planinitiativet går i hovedsak ut på at forslaget ikke er i samsvar med overordnet plan eller i henhold til overordnede føringer for boligutvikling, og at planområdet derfor ikke er vurdert for boligformål ut ifra et overordnet perspektiv. Overordnet langsiktig arealstrategi i kommuneplanen legger opp til at nye boligområder bør bygges i tilknytning til eksisterende infrastruktur

i tettstedene. Det ønskes også at områder allerede avsatt til boligformål i kommuneplanen bygges ut før en omdisponerer nye LNF-områder. Det er fortsatt satt av arealer til flere boliger enn tilsvarende forventet behov, og Rådmannen mener at disse bør utnyttes før nye områder blir omdisponert til boligformål.

Formannskapetets vedtak om å godkjenne planoppstart og planprogram begrunnes med at teknisk infrastruktur som avløp og veg med gang- og sykkelveg allerede er utbygd i nærheten av planområdet. Det ligger også skole og barnehage i området, og det planlagte boligområdet berører ikke dyrkajord. Utbyggingen vil dekke et behov for familier nær Melhus sentrum og vil være et nødvendig alternativ til blokkleiligheter i Melhus sentrum.

Det er imidlertid per dags dato begrenset kapasitet på både teknisk og sosial infrastruktur i området. Det forutsettes dokumentert tilstrekkelig kapasitet før en eventuell boligutbygging kan godkjennes.

### **Vurdering**

Planen legger til rette for utbygging av boliger med tilhørende infrastruktur og leke- og uteoppholdsarealer. Det planlegges utbygd ca. 41-42 boenheter. Planen regulerer for frittliggende bebyggelse i form av eneboliger i nord, og konsentrert bebyggelse i form av lavblokk, rekkehus eller kjedet hus i sør. De to boligområdene bindes sammen av ny atkomstveg med fortau. Det reguleres inn fire lekeområder i planområdet. Rådmannen viser til vedlagt planbeskrivelse for planen i detaljer, men vil kommentere følgende spesifikke forhold:

#### Planstatus:

Planområdet ligger i et område avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel, og er derfor ikke vurdert for boligutvikling ut ifra en overordnet sammenheng. Planforslaget innebærer omdisponering av LNF-areal til utbyggingsformål. Fylkesmannen har i sin uttalelse til planoppstart og planprogram uttrykt skepsis til et prosjekt av denne størrelsen som ikke er forankret i kommuneplanens arealdel.

#### Planforslagets forhold til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging:

I merknad til varsel om planoppstart og planprogram viser Sør-Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen til statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt 26.09.2014, som legger opp til at planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet bør samordnes slik at det blir lagt til rette for mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at en kan avgrense transportbehovet. Retningslinjene sier at «*Utbyggingsmønstre og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange*».

Ut ifra dette bør boligutbygging helst fokuseres til sentrumsområdene, og regulerte sentrumsnære områder bør bygges ut før nye boligområder utenfor tettstedene kan tas i bruk.

Planområdet ligger relativt langt unna tjenester, sentrumsområder og kollektivknutepunkter, dvs. ca. 4 km unna Melhus sentrum, og nordlige boligområde ligger ca. 700 meter unna nærmeste bussholdeplass. Det nordlige utbyggingsområdet i planen ligger ca. 300 meter lengre nord enn det nordligste arealet avsatt til boligformål i Løvsetvegen, og planen innebærer etablering av ny adkomstveg som er ca. 500 meter lengre enn dagens adkomstveg til landbrukseieendommene. Dette vil trolig føre til økt bruk av privatbil.

Planforslaget vurderes til ikke å være i henhold til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

### Planforslagets forhold til Melhus kommunes retningslinjer for boligbygging:

Fortetting og effektiv arealbruk i byer og tettsteder er hensiktsmessig for å ivareta både jordvern, samferdsel, biologisk mangfold og miljø/klima.

Melhus kommunes «Helhetlig tiltaksplan for boligbygging», vedtatt av formannskapet i mai 2015, framhever følgende tiltak som handler om lokalisering av boligbyggingen og bokvaliteter, som er relevante for denne saken:

- Kommunen skal legge til rette for høy arealutnyttelse i og ved kollektivknutepunkter.
- Boligbygging skal bidra til å styrke kollektivtilbudet. Det skal legges til rette for økt boligbygging i gang- og sykkelavstand til kollektivknutepunktene.
- I nedre Melhus skal nye boligområder etableres nært kollektivknutepunktet og i tilknytning til eksisterende infrastruktur.
- Boligbygging nord i kommunen skal skje gjennom fortetting og feltutbygginger.
- Det skal tilstrebes gangavstand til sentrale gjøremål (skole, barnehage, kollektivknutepunkt, fritidsaktiviteter).

Utbyggingen foreslås relativt langt unna Melhus sentrum, 4 km kan ikke sies å være nært kollektivknutepunkt. Planområdet kan derfor ikke sies å være i tilknytning til eksisterende kollektivknutepunkter, og planforslaget vil ikke bidra til å styrke kollektivknutepunktene, hvilket også er en vedtatt strategi i kommuneplanens samfunnsdel. Tilgangen til kollektivtransport er akseptabel i området og økt utbygging vil *kunne* gi grunnlag for større hyppighet, men deler av beboernes transportbehov vil trolig uansett bli dekket ved bruk av privatbil. Det antas at veksten i persontransporten ikke fullt ut kan tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Det er ikke klarlagt på hvilken måte økt bosetting i området evt. vil påvirke hyppigheten i bussavgangene.

Forslagsstiller argumenterer imidlertid med at planlagt utbygging kan inngå som en del av kommunens tilrettelegging for boliger i Løvsetområdet, som da samlet kan gi et utbyggingsmønster som kan samordnes med bedre kollektivtransport slik at det oppnås mer effektive løsninger fram til Melhus sentrum som et kollektivknutepunkt.

Planforslaget legger i hovedsak opp til eneboligbygging. Utviklingen i boliggetterspørselen har vist en dreining i retning bort fra eneboliger og mot mindre boenheter. I 2013 var ca. 70 % av boligene i Melhus kommune eneboliger, mens de resterende 30 % var fordelt mellom småhus og blokk, hvorav størst andel småhus. Boligbyggingen i Melhus i årene mellom 2003 og 2012 fordelte seg på 45 % eneboliger, 35 % småhus, 10 % blokkleiligheter og 10 % annet. Andelen bygde eneboliger har gått noe ned de siste årene. Også demografiske faktorer viser at det trolig vil bli en økende etterspørsel etter leiligheter og mindre boenheter og mindre etterspørsel etter eneboliger i fremtiden, da både andelen eldre og enslige er økende. Statistikk viser også at større andel av eldre bor i leiligheter enn i eneboliger sammenlignet med før, da 62,8 % av personer i aldersgruppen 80+ bodde i enebolig i 2001, mens andelen var 48,6 % i 2009 (kilde: Helhetlig tiltaksplan for boligbygging). Helhetlig tiltaksplan for boligbygging anbefaler at 40 % av boligbyggingen i kommunen bør skje som leiligheter i blokk, og 25 % som eneboliger.

Dette tilsier at boligbygging fremover helst bør fokuseres hovedsakelig mot leiligheter og mindre boenheter. Planforslaget kan ikke sies å oppfylle retningslinjene i Helhetlig tiltaksplan for boligbygging.

### Landbruk, natur og miljø:

Det drives jordbruk i og rundt planområdet. Selve boligområdene berører ikke dyrkamark, men ny adkomstveg vil beslaglegge noe dyrkamark samt dele opp et hittil sammenhengende jordbruksområde. Planforslagets utredning av adkomstalternativer vurderer imidlertid at selv om vegen deler jordbruksarealet i to teiger, vil ikke delingen medføre vesentlige vanskeligheter med adkomst i forbindelse med drift av jordbruksarealet. Etablering av adkomstvegen vil medføre omdisponering av ca. 2,3 daa dyrkamark, hvilket er det nest minste arealet dyrkamark som faller bort av de adkomstalternativer som er vurdert i planforslaget.

Av de ulike alternativer for trase for adkomstvegen som er vurdert, er blant annet et alternativ som ikke berører dyrkamark. Denne tilrås imidlertid ikke grunnet terrengets bratthet og fare for skred. Samlet sett ble foreslått trase vurdert som mest hensiktsmessig og til å medføre minst ulemper for jordbruket, selv om det medfører omdisponering av noe dyrkamark. Antatte driftsmessige ulemper for landbruket vurderes i planforslaget som akseptable.

Planen legger til rette for at matjorden fra jordbruksareal som omdisponeres skal tas vare på og kan benyttes til annet jordbruksareal. Bestemmelsene sikrer at det skal utarbeides en plan for disponering av matjord og hummuslag, slik at jordmasser som skal benyttes på annet landbruksareal skal være fri for floghavre og potetål.

Det planlagte tiltaket vil føre til nedbygging av et skogsområde hvor det er registrert gamle trær/eldre løvskogsuksesjon. Det er her registrert en MiS (Miljøregistrering i Skog)-figur på 8,6 daa. Vegetasjonstype er hagemarksskog og livsmiljø er eldre lauvskuksesjon og gamle trær. Det er innhentet vurdering av skogarealet med MiS-figur. Med unntak av noen større ospetrær vurderes planområdet å inneha liten verdi for vegetasjon og naturtyper. Konsekvensutredning for naturmangfold konkluderer med at tiltaket vurderes å medføre liten negativ konsekvens for naturmangfold.

Det er gjennomført vurdering av planområdet i henhold til §§ 8-12 i naturmangfoldloven. Det er ikke kommet fram opplysninger i saken som skulle tyde på at det finnes rødlistede arter eller naturtyper direkte knyttet til planområdet.

### Friluftsliv, barn og unges interesser:

Det legges ikke opp til bruk til organisert friluftaktivitet i planområdet, men området er lokalisert med god tilgjengelighet til nærliggende friluftsområder. Mellom BFS5 og BSF6 er det regulert en sti som skal ivareta forbindelsen mellom tilkomstvegen i boligfeltet og eksisterende stier nord for planområdet for å sikre tilgangen til friluftsområdene. Det etableres fire lekeområder i planområdet.

### Veg og trafikk:

Adkomst til planområdet er via avkjørsel fra Fv742 Løvsetvegen. Deler av ny adkomstveg går via eksisterende veg som i dag benyttes som tilkomst til bebyggelse på gnr/bnr 110/132 og 100/3. Ny adkomstveg til BF1-6, med fortau fram til BFS1, reguleres inn. Nytt kryss fra Løvsetvegen skal etableres. Dette krysset skal forskyves i forhold til eksisterende kryss for å forbedre siktforhold i krysset og oppnå bedre samordning med avkjørsel på motsatt side av Løvsetvegen.

Løvsetvegen har i dag ÅDT på ca. 300. Ny bebyggelse vil medføre ÅDT på ca. 100.

Forslagsstiller har utarbeidet en overordnet vegplan som en del av planforslaget. Denne viser terrengprofil og stigningsforhold.

### Teknisk infrastruktur:

Det er utarbeidet overordnet VA-plan som viser mulig tilknytning til eksisterende kommunale ledninger, samt vurderer forholdene rundt vann, spillvann, overvann og konsekvenser for vassdrag. VA-planen konkluderer med at det bør etableres fordrøyningsanlegg for å håndtere overvann og avrenning.

Kapasiteten på vann og avløp er tilnærmet sprengt i Løvset-området. Nytt ledningsanlegg for vann og avløp må derfor være på plass før utbygging kan skje. Rekkefølgebestemmelser krever at nødvendig vann- og avløpsanlegg fra Kvammen til Jaktøya må være ferdigstilt før brukstillatelse for boliger kan gis.

Før utbygging må det foreligge teknisk (detaljert) vann- og avløpsplan som viser kapasitet og tilkoblingsmuligheter i samsvar med kommunens krav.

Det er i dag begrenset strømforsyning i området. Rekkefølgebestemmelser sikrer at det etableres ny nettstasjon innenfor planområdet.

#### Sosial infrastruktur:

Planområdet vil tilhøre skolekretsen til Høyeggen skole som ligger ca. 2,5 km fra utbyggingsområdet. Høyeggen skole sliter imidlertid med kapasitet ut ifra forventet vekst frem til 2030. Det er fastsatt som rekkefølgekrav i planbestemmelsene at utbygging av boliger ikke kan godkjennes før tilstrekkelig skolekapasitet er dokumentert.

Barnehage finnes både ved Høyeggen skole (familiebarnehage) og Løvset barnehage som ligger ca. 1 km fra utbyggingsområdet. Løvsetvegen har gang- og sykkelveg langs hele skolevegen.

#### Estetikk og takform:

Kommunen ønsker at boligfelt skal ha mest mulig formlikhet innenfor de enkelte delfelt. I feltene BFS1-6 regulert for frittliggende boligbebyggelse ønsker forslagsstiller at det skal åpnes for mulighet for at de enkelte bolighus kan bygges med både flatt tak og pulttak. Forslagstiller vurderer at å blande flatt tak og pulttak vil oppleves mer ryddig enn å blande flatt tak og saltak, og at dette ikke vil oppleves problematisk estetisk.

Feltene BKS1-2 som reguleres til konsentrert boligbebyggelse skal ha lik taktype. Disse feltene ligger nært inntil hverandre, og forslagsstiller vurderer ut ifra kommunens ønske om formlikhet at det vil oppleves mest ryddig at disse to feltene har lik taktype. Takform her kan være enten saltak, pulttak eller flatt tak. Hvilken takform som benyttes avgjøres i byggesak.

#### Boligtetthet og utnyttingsgrad:

Det er generelt ønskelig med en høy arealutnyttelse i boligområder. Foreslått boligtetthet er i overkant av 1,2 boenheter per daa. Fylkesmannen sier i sin uttalelse til varsel om planoppstart og planprogram at i overkant av 1 boenhet per daa vurderes som svært lavt. Planlagt boligtetthet er imidlertid tilsvarende boligtettheten i andre vedtatte reguleringsplaner i samme område, og forslagsstiller argumenterer med at planlagt arealutnytting er satt for å ta hensyn til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet. Utnyttingsgrad for eneboligtomtene er satt for å sikre at deler av kravet til uteoppholdsarealer løses på egen tomt.

#### Risiko og sårbarhet:

Gjennomført ROS-analyse avdekker ikke behov for ytterligere utredninger. Det stilles krav til plan for anleggsvirksomheten, der forhold til trafiksikkerhet, deponi av masser i og utenfor anleggsområdet og aktsomhet mht. kulturminner og funn av skredfarlige masser m.m. skal avklares.

#### **Konsekvenser for folkehelse:**

Det legges opp til fortau langs adkomstvegen slik at det er gangadkomst til eneboligfeltet, hvilket er positivt for folkehelsen. Alt i alt legger planforslaget imidlertid trolig opp til økt bilbruk. Planområdet ligger lett tilgjengelig til friluftsområder, og planen legger til rette for at god tilkomst til disse skal opprettholdes.

#### **Konsekvenser for klima og miljø:**

I følge Melhus kommunes klima- og energiplan bør antall kjøreturer under 5 km reduseres. Et boligfelt som foreslått vil trolig i stor grad legge opp til en bilbasert transport, noe som er i strid med kommunens klima- og energiplan.

#### **Rådmannens vurdering og konklusjon:**

Planforslaget er ikke i samsvar med kommuneplanens arealdel, og planområdet er derfor ikke vurdert for boligutvikling ut ifra et overordnet perspektiv. Kommuneplanens langsiktige overordnede arealstrategi legger opp til at nye boligområder skal bygges i tilknytning til eksisterende infrastruktur i tettstedene. Planforslaget vil på denne måten bidra til å svekke kommuneplanen som planleggingsverktøy for framtidig arealbruk.

Utbygging av reguleringsplan for Haugen er i strid med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, som sier at: *Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.* Rådmannen mener at Melhus kommune legger til rette for en utglidning av tettstedet heller enn en fortetting av eksisterende boligområder ved å følge opp planen. Det antas også at veksten i persontransport som utbyggingen vil medføre ikke fullt ut kan dekket med bruk av kollektivtransport, sykkel og gange, men at noe vil bli dekket ved bruk av privatbil. Forslagsstiller argumenterer imidlertid med at planlagt utbygging kan gi grunnlag for forbedring i kollektivtilbudet til Løvset, og at utbygging kan inngå som en del av kommunens tilrettelegging for boliger i Løvsetområdet, som da samlet kan gi et utbyggingsmønster som på sikt kan samordnes med bedre kollektivtransport slik at det kan oppnås mer effektive løsninger fram til Melhus sentrum som et kollektivknutepunkt. Forslagsstiller vurderer at viktige elementer som trafiksikkerhet og bo- og livskvaliteter er ivarettatt, og at utbyggingen derfor samlet sett vil gi positive ringvirkninger for området og kommunen.

Planforslaget kan ikke sies å oppfylle retningslinjene i Melhus kommunes Helhetlig tiltaksplan for boligbygging. Forslagsstiller argumenterer imidlertid med at en kombinert utbygging av rekkehus og eneboliger har vist seg å imøtekomme et behov som i mindre grad dekkes i Melhus sentrum. Forventet dominerende fremtidig boligtype i Melhus sentrum er leiligheter i blokk og det er forholdsvis lite areal for eneboliger. Utbyggingen kan bidra til å møte et marked for dette, og vil derfor ikke gi negative konsekvenser for kommunens ønsker om å legge til rette for økt boligetablering i Melhus.

Planforslaget konkluderer med at de samlede virkningene av arealbruksendringene for miljø og samfunn vurderes som akseptable etter at foreslåtte avbøtende tiltak gjennomføres, sett opp imot at planforslaget vil bidra til Melhus kommunes ønsker om å legge til rette for økt boligetablering i kommunen.

Basert på faglige vurderinger av planforslagets forhold til overordnede føringer for fremtidig boligutvikling, stiller Rådmannen i utgangspunktet seg skeptisk til planinitiativet. Planforslaget vil imidlertid være et bidrag til å møte et behov for eneboliger som et alternativ til blokkleiligheter i Melhus sentrum, og utbyggingen kan gi grunnlag for forbedring i kollektivtilbudet til Løvset, og utbyggingen kan bli en del av en samlet tilrettelegging for boligutbygging i Løvsetområdet, som på sikt kan samordnes med bedre kollektivtransportløsninger fram til kollektivknutepunktet Melhus sentrum. Planforslaget har innarbeidet avbøtende tiltak for å best mulig ivareta hensynet til blant annet dyrkamark,

trafikksikkerhet, håndtering av overvann, avrenning og tilgjengelighet til friluftsområder. Planbestemmelsene sikrer at utbygging uansett ikke kan skje før tilstrekkelig kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur er dokumentert. Rådmannen vurderer på denne bakgrunn at konsekvensene av gjennomføringen av planen vil være akseptable.

På bakgrunn av Formannskapetets vedtak i sak 123/15 og 34/16 følger Rådmannen opp reguleringsplan for Haugen ved å legge den ut til offentlig ettersyn og høring.

Dersom Formannskapet ikke ønsker å legge planen ut til offentlig ettersyn og høring, vil vedtaket se slik ut:

Melhus kommune vedtar ikke å følge opp Detaljregulering Haugen med Plan-ID 2016013 ved å legge den ut til offentlig ettersyn og høring. Vedtaket begrunnes med at planforslaget ikke er i henhold til overordnede føringer for boligutvikling i Melhus kommune.

Vedlegg:

- Planbeskrivelse
- Plankart
- Planbestemmelser
- Vegplan
- Adkomstalternativer
- Skolevegkart
- Landskapsanalyse
- ROS-analyse med vurdering etter naturmangfoldloven
- Geoteknisk notat
- Rapport biologisk mangfold
- Overordnet VA-plan
- Overvannsberegning
- Nye vannledninger Rødde – Kvammen



