

Saksansvarlig Tormod Osen

Formannskapet

12.04.2016

PS 34/16

## Innstilling

Melhus kommune fastsetter ikke planprogram for eiendommen gnr/bnr 100/3.

Dette begrunnes med at planinitiativet som ligger til grunn for planprogrammet vil være i strid med kommuneplanens arealdel, helhetlig tiltaksplan for boligbygging i Melhus kommune, og mål i kommuneplanens samfunnsdel og klima- og energiplan. Tiltaket medfører omdisponering av dyrka mark og nedbygging av en viktig naturressurs. Statens vegvesen, Fylkesmannen, Sør-Trøndelag fylkeskommune og kommunens fagenheter for landbruk og friluftsliv har uttrykt sterk skepsis til planinitiativet.

## Behandling i Formannskapet

12.04.2016 PS 34/16

Alternativt forslag fra SP, ML, FR og V v/ forslagsstiller Sigmund Gråbak og Fritz Arne Haugen  
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.

## Votering:

Rådmannens forslag mot alternativt forslag, der alternativt forslag ble vedtatt 7 mot 4 stemmer.

## Vedtak:

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.

## Vedlegg:

- Referat oppstartsmøte
- Forslag til planprogram
- Innspill
- Samlet saksfremstilling PS 123/15: 100/3 Forespørsel om oppstart - detaljregulering

## Andre dokumenter i saken som ikke er vedlagt:

- Helhetlig tiltaksplan for boligbygging
- Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

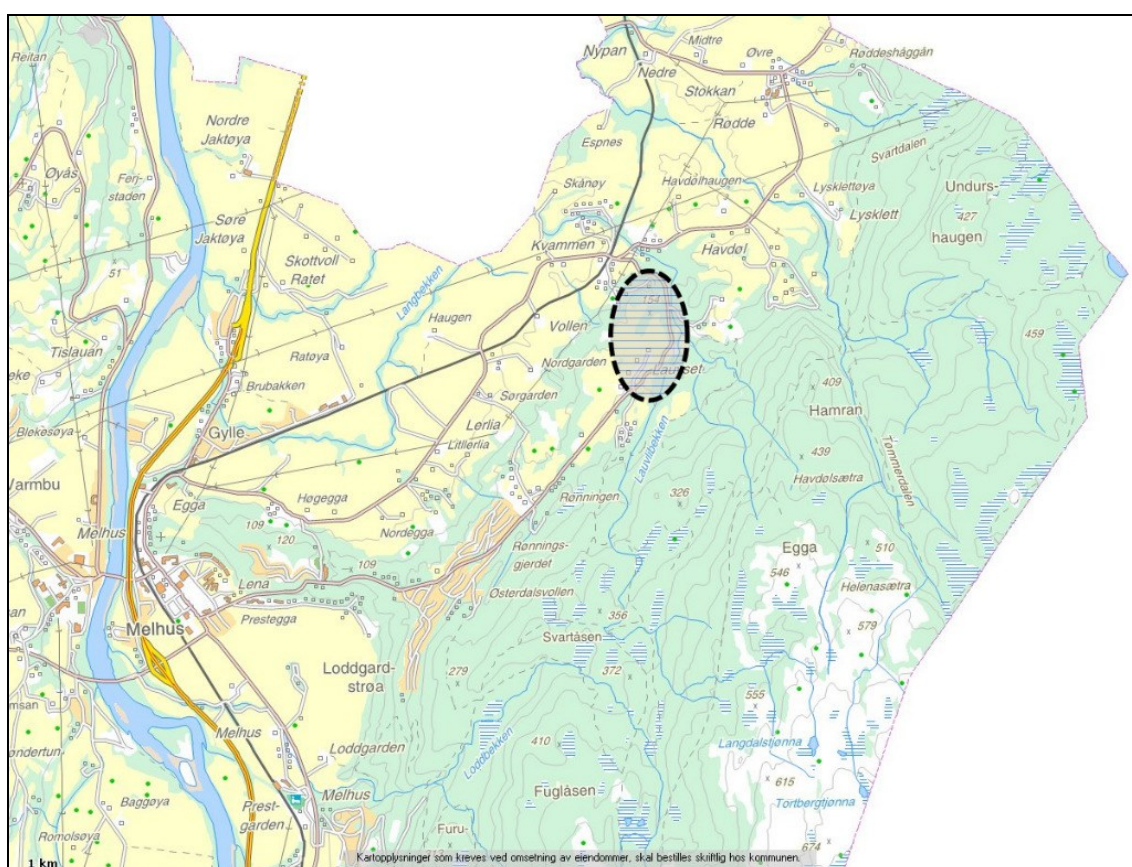
## Saksutredning:

### Bakgrunn

I brev datert 25.06.2015 anmodet Solem arkitektur AS på vegne av Te Be AS om oppstartsmøte for privat reguleringsarbeid på eiendommen g/b.nr. 100/3. Hjemmelshaver er Hilde Meland. Administrasjonen anbefalte ikke oppstart av planlegging, da den er i strid med kommuneplanens arealdel, og sendte saken til formannskapet for avklaring.

Melhus formannskap vedtok i sak 3422/15 av 25.08.2015 å anbefale oppstart av privat regulering av eiendommen 100/3. I oppstartsmøte 15.09.2015 (referat vedlagt) krevde kommunen planprogram og konsekvensutredning for prosjektet, da dette kreves av PBL § 14. 05.10.2015 varslet Solem Arkitektur AS oppstart av planarbeid og høring av planprogram, på vegne av Løvsethhaugen AS.

I tråd med Plan- og bygningsloven § 12-9 skal kommunen etter høringsperioden avgjøre om planprogram skal fastsettes. Et planprogram's formål er primært å redegjøre for utredningsbehov i planarbeidet, samt å gjøre rede for opplegg for medvirkning i planarbeidet. For planarbeider der planprogram er påkrevet, som dette, kan en eventuell plan ikke gjennomføres før planprogram er fastsatt.



**Figur 1 Omtrentlig planområde**

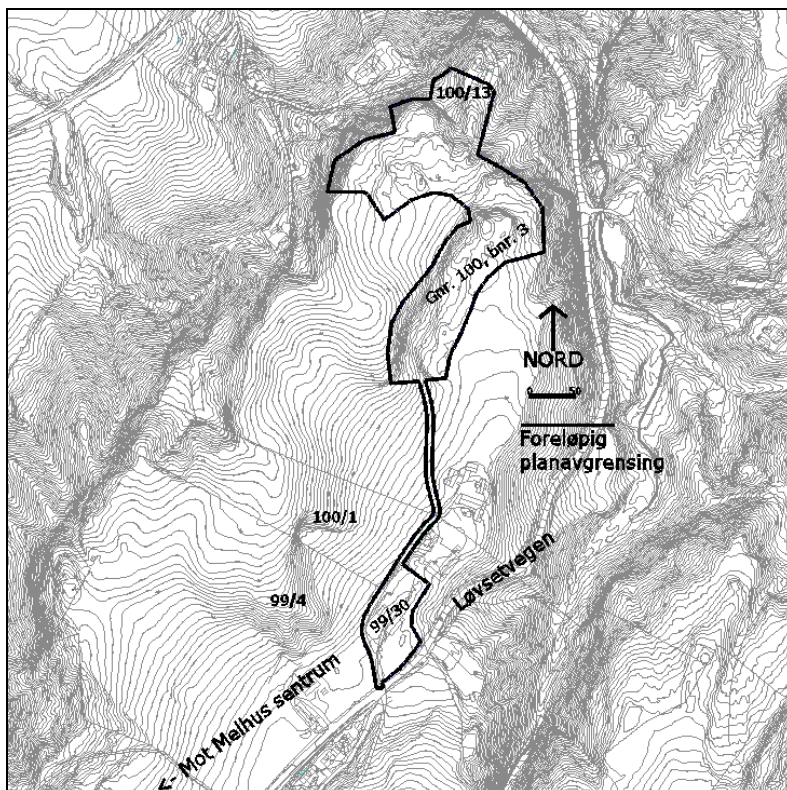
### Beskrivelse av tiltaket

Planområdet ligger 3,2 km fra Melhus sentrum, langs fylkesveg 742 (Løvsetvegen). Foreløpig planområde er 37 daa og det tenkes utbygd med ca. 50 - 70 boenheter. Området er i dag avsatt til LNFR-område i kommuneplanens arealdel. Området er derfor ikke tidligere konsekvensvurdert i kommuneplanens arealdel vedtatt 16.12.2014.

Planprogrammet planavgrensning omfatter g/br.nr. 99/30 og den delen av g/b.nr. 100/3 som er langs Løvsetvegen og som ligger nord for regulert område Løvsettrøa (planident 2008007) / Løvset boligfelt (planident 2009010) (se figur 2). Området får adkomst fra Løvsetvegen via utvidet bruk av eksisterende gårdsveg / avkjørsel nordvest for Løvsettrøa. Denne adkomstvegen går over g/b.nr. 99/4, 100/1 og 100/132, slik at deler av disse eiendommene også inngår i planområdet.

Gnr. 99, bnr. 30, som er en teig på 4,7 daa og som omfatter tunet på gnr. 99, bnr. 1, ble ikke vurdert som en del av planområdet ved formannskapets behandling av saken, men er nå tatt med. Bakgrunnen er at

formannskapet i møte 03.03.2015, sak 38/15, har fattet følgende vedtak: «Melhus kommune innvilger dispensasjon fra formål LNF til bolig for fradeling av tunet tilknyttet landbrukseiendommen som omsøkt i brev mottatt 4.9.2014.» Teigen er på 4,7 daa.



Figur 2 planområde

### Innspill

Følgende innspill er kommet inn i forbindelse med varsel av planoppstart:

#### Sør-Trøndelag Fylkeskommune

«Området er tenkt bygd ut med 50-70 boligenheter. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging tilsier 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». Slik bør det sannsynliggjøres at en utbygging her vil oppfylle disse målene. Slik må kollektivdekning og gang- og sykkelvegtilknytning tillegges stor vekt. Det er også viktig å utrede kapasiteten i Løvsetvegen og mulig behov for skoleskyss som følge av utbyggingen.»

Minner om at utbygging i strid med statlige planretningslinjer kan medføre innsigelse, og om aktsomhetsplikten etter kulturminneloven. Universell utforming må ivaretas.

#### Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Fylkesmannen er svært skeptisk til et slikt tiltak uten at det er forankret i kommuneplanens arealdel. Planen er heller ikke i tråd med Melhus kommunes «helhetlig tiltaksplan for boligbygging», vedtatt 05.05.2015. Fylkesmannen støtter administrasjonens innstilling om å ikke starte planlegging.

Om en velger å gå videre med planarbeidet er det viktig at det foretas en helhetlig vurdering av tiltaket og at en vurderer hvilke konsekvenser en slik plan vil ha, også sett opp mot den nylig vedtatte kommuneplanens arealdel og tiltaksplanen for boligbygging. Dette gjelder både for den langsiktige planleggingen i kommunen, og for det konkrete området. Det må fremkomme hvilke vurderinger som ligger til grunn for vedtaket.

Planlagt atkomst til området medfører omdisponering av dyrka mark, og vil splitte opp et sammenhengende jordbruksareal, med påfølgende driftsulemper. Planavgrensningen omfatter også dyrka mark i sør. Fylkesmannen melder at de vil være skeptiske til planer som medfører omdisponering av dyrka mark. Det må synliggjøres hvordan MiS-figuren i planområdet kan hensyntas.

Det bør legges opp til en effektiv arealbruk. Foreslått boligtetthet, i overkant av 1 bolig/dekar, anses som svært lavt og bør økes betraktelig.

#### Statens vegvesen

Minner om at det i kommuneplanens arealdel er satt av arealer til langt flere boliger enn forventet behov fram mot 2015, i tillegg til et stort uforløst potensiale i Lundamo, Ler og Kvål etter omlegging av E6. Kritisk til at det legges opp til store boligområder som ikke er vurdert i kommunens nylig vedtatte arealdel. Minner om at Melhus kommune har et ansvar ihht. samordnet areal- og transportplanlegging, miljø, folkehelse og trafikksikkerhet. Regulerte områder bør bygges ut før nye boligområder utenfor tettstedene tas i bruk.

Planområdet ligger også langt unna tjenester og sentrumsområder, og bosetningen vil være avhengig av bil. Det er grunnlag for å si at planen ikke er i henhold til statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Mener at planen også burde omfatte g/bnr 100/1 og muligens 100/132, med tanke på trafikksikkerhet langs den private adkomstvegen.

#### Melhus kommune, Spredt avløp

Den lokale avløpsforskriften åpner ikke for nye utslipp. Tilkobling til offentlig avløpsnett, som stipulert, forutsettes.

#### Melhus kommune, Landbruk

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til formål LNF, og er ikke vurdert for boligutvikling i en overordnet sammenheng. En såpass stor utbygging, bør også ut i fra jordbruksinteressene tas inn i kommuneplanen. Dette for å ha forutsigbarhet mtp retning og størrelser for framtidig boligbygging i nedre Melhus, som er et bynært pressområde. Det er i dag beregnet god nok kapasitet for arealer til boligbygging i Melhus, og det er viktig at avsatte områder i kommuneplanen blir bygd ut før en tar fatt på nye.

Ut i fra dette synet, vil en frarå at man starter opp å regulere dette området i LNF for boligbygging.

#### Melhus kommune, skogbruk

Det foreslåtte planområdet på ca 28 daa består av lauvskogsområde på høy bonitet. Området er vist som LNF i kommuneplanen og ikke vurdert i en overordnet sammenheng for boligutvikling. I bestand 4 er det registrert er det registrert en MiS-figur på 8,6 daa. Vegetasjonstype er hagemarksskog og livsmiljø er eldre lauvsuksesjon og gamle trær. Det er foreslått gjennomhogst som tiltak. Det anbefales derfor å ta ut området MiS-figuren inkl. buffersonen ligger i, fra reguleringsplanen.

#### Melhus kommune, Teknisk drift

Spillvannskapasiteten er tilnærmet sprengt i området Løvset. Før en videre utbygging kan finne sted må ny spillvannsløsning for området være på plass. Behandling av overvann må gjennomføres. Det meste av trafikken fra byggefeltet vil være via Kvammen. I dette området finnes ingen G/S-veg. Vegen er også uoversiktlig og bratt, samt ofte glatt på vinteren.

#### Michael og Ann-Eli Wiik

Naboer til tiltaket. Ber om at planlagt atkomsveg legges om til 15 meter fra deres hus. Krever støyskjerming og andre tiltak. Bekymret for økning i trafikk. Frykter at «snarveg» vil bli dannes mellom boligfelt og eksisterende lekeplass ved 99/30, gjennom deres gårds plass. Ber derfor om at gangsti etableres utenfor og rundt tunet. Ber om gangsti og vegbelysning langs veger. Bekymret for skole- og barnehagekapasitet. Ber om at 99/1 bevares som LNF.

#### Line Kristin Gundersen og Roger Rosmo

Eiere av 100/1, som vil krysses av planlagt atkomst. Minner om at utvidelse av eksisterende veg vil gå på bekostning av dyrka mark. Ber om at eksisterende atkomst til egen jord ivaretas.

## **Vurdering**

Formannskapet bør være oppmerksomme på at avstander i forslaget til planprogram er målt i luftlinje. Reell kjøreavstand til sentrum vil være ca. 4 km, og til Høyeggen skole ca. 3,1 km, målt inn til midten av det planlagte boligarealet.

Rådmannens vurdering omhandler både virkningen av at området reguleres til boligformål, og de mer konkrete detaljene i forslaget til planprogram.

## Innspill

Rådmannen vurderer innspillene fra naboene som mindre relevante for fastsettelsen av planprogrammet, men som relevante for et evt. planforslag. Innspillene fra fylkesmannen, fylkeskommunen, statens vegvesen og kommunens landbruksavdeling inneholder mange av de samme innvendingene, og rådmannen støtter i hovedsak disse. Unntaket er statens vegvesens ønske om å inndra 100/1 og 100/132 i planen for trafiksikkerhetshensyn, noe rådmannen ikke ser behov for.

Rådmannen vurderer det som særdeles vanskelig å imøtekomme innspill fra statlige myndigheter i et evt. planforslag, og tolker flere av innspillene slik at følgen av dette vil bli innsigelse. Innsigelse vil medføre at planforslag ikke kan vedtas.

## Planstatus

Omsøkt areal ligger i sin helhet innenfor Landbruks natur og friluftsområde (LNF) i kommuneplanens arealdel, hvor kun bebyggelse tilknyttet stedbunden næring (landbruk) samt enkel tilrettelegging for friluftsliv er tillatt. Nye utbyggingsområder er nøye vurdert av Melhus kommune gjennom den nylig vedtatte kommuneplanens arealdel og nylig vedtatt helhetlig tiltaksplan for boliger. Overordnet plangrep og langsiktig arealstrategi i kommuneplanen er at nye boligområder skal komme i tilknytning til eksisterende infrastruktur og i kommunens syv tettsteder. For nedre Melhus sin del betyr dette at boligbyggingen bør skje i tilknytning til, eller i forlengelsen av Melhus sentrum.

Rådmannen mener, i likhet med fylkesmann, vegvesenet og fylkeskommunen, at det er uheldig at såpass store prosjekter ikke er vurdert på et mer overordnet nivå, dvs. kommuneplanens arealdel.

Melhus kommune vedtok i mai 2015 en helhetlig tiltaksplan for boligbygging, hvor ett av virkemidlene er at planinitiativ i strid med kommuneplanens arealdel som hovedregel skal avvises. En evt. fastsetting av planprogrammet vil undergrave både kommuneplanens arealdel og helhetlig tiltaksplan for boligbygging.

## Samfunnsnytte vs. kostnad for prosjektet, klimagassutslipp, generert trafikk

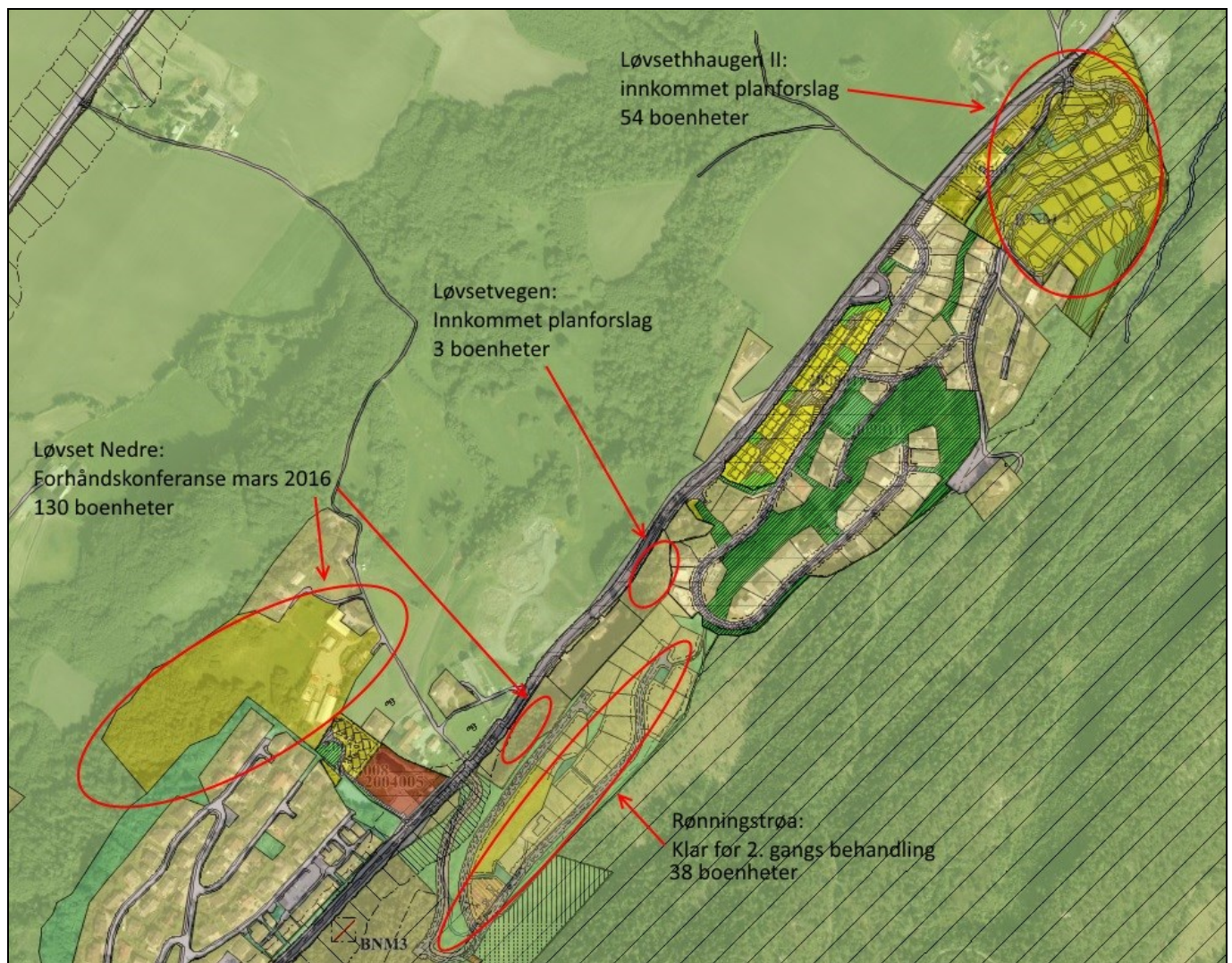
Det er ikke behov for nye utbyggingsområder i Melhus, da kommunen har mange fremtidige områder for boligbebyggelse i arealdelen. Boligpotensialet i vedtatte planer var pr. mai 2015 2700-5600 boliger, hvorav 1100-4000 i nedre Melhus (helhetlig tiltaksplan for boligbygging).

Det er også stor interesse fra private aktører for å få disse områdene regulert. Pr. mars er det ca. 20 reguleringsprosesser for boligformål i gang i kommunen, i tillegg til en rekke dispensasjoner til boligformål og byggesaker som ikke har fordret planprosess. Når det gjelder utviklingen av nærområdet, viser figur 3 status pr. mars for prosjekter lenger sør i Løvsetvegen. Det årlige behovet for hele kommunen er ca. 100 nybygde boliger.

Rådmannen viser til statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, hvor målet er et utbyggingsmønster som fremmer utvikling av kompakte byer og tettsteder, og tilrettelegging for klima-

og miljøvennlige transportformer. Det er ca. 800 meter til nærmeste bussholdeplass, hvorav det meste er egen adkomstveg, og ca. 4 km til sentrum. Det kan derfor antas at transport vil være bilbasert. Klima- og energiplanen har som strategi å redusere utslipp fra transport. Spredt utbygging bidrar heller ikke til å styrke kollektivknutepunkter, hvilket er en vedtatt strategi i kommuneplanens samfunnsdel.

Det foreslåtte planområdet ligger ca. 500 meter lenger nord enn det nordligste arealet avsatt til boligformål i Løvsetvegen (innkommet planforslag, Løvsethaugen II, se figur 3). Det kan argumenteres at en såpass liten avstandsforskjell ikke bør være avgjørende, men når det samtidig heller ikke foreligger faglige grunner til å regulere området, er det like fullt et argument som taler imot tiltaket. Formannskapet bør også merke seg at i motsetning til de andre boligområdene i Løvsetvegen, fordrer planen anleggelse av ca. 500 meter ny adkomstveg, hvilket er lite effektiv arealbruk.



Figur 3 planlagt boligbygging i Løvsetvegen pr. mars 2016

#### Forhold til eksisterende infrastruktur, og behov for eneboliger

Formannskapets vedtak om å anbefale planoppstart i sak 3422/15 (vedlagt) lyder som følger:

*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.

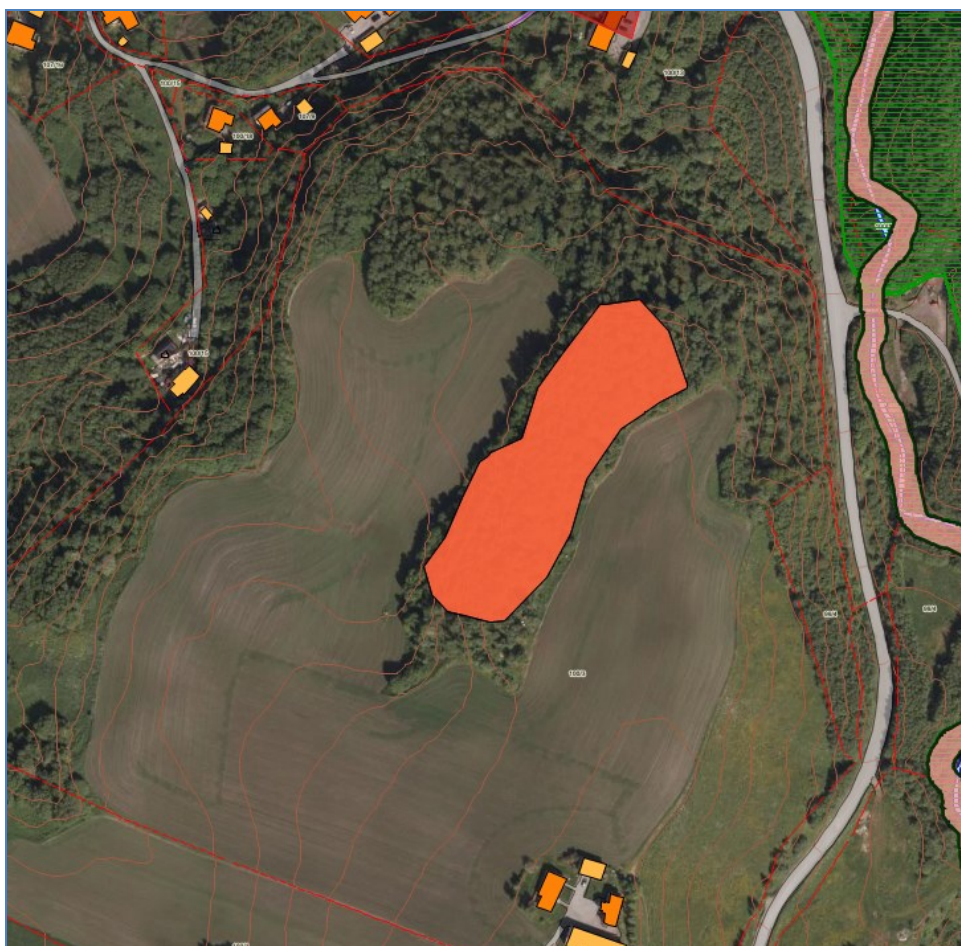
Formannskapet bør i sitt nye vedtak være oppmerksomme på at kapasiteten vann og avløp langs Løvsetvegen er sprengt. Avstanden til barneskole er ca. 3,1 km. Forslaget berører dyrkajord i form av utvidelse av adkomstveg. Planforslag for Rønningstrøa og Løvsethaugen II (se figur 3) legger stort sett opp til eneboliger.

Når det gjelder fordelingen mellom eneboliger og tettere boformer i kommunen, var 45% av boligene bygd mellom 2003 og 2012 eneboliger, og 10% blokkleiligheter. Det er ingen grunn til å anta at dette mønsteret har endret seg i stor grad. Demografisk statistikk viser at andelen enslige er økende, og befolkningen i snitt blir eldre. Begge disse momentene taler for at Melhus kommune i framtiden vil få en relativt større etterspørsel etter leiligheter sammenlignet med eneboliger. Samtidig endres boformpreferansene. F.eks. bodde i 2009 62,8% av aldersgruppen 80+ i eneboliger, mens andelen var sunket til 48,6% i 2009 (helhetlig tiltaksplan for boligbygging). Helhetlig tiltaksplan for boligbygging, vedtatt av formannskapet i mai 2015, anbefaler at 40% av boligbyggingen i kommunen bør skje som leiligheter i blokk, og 25% som eneboliger.

#### Konsekvenser for natur, miljø, landbruk

Det planlagte tiltaket vil føre til nedbygging av et skogsområde hvor det er registrert gamle trær/eldre løvskogsuksesjon (figur 4). Dette er potensielt et viktig område for biologisk mangfold, og rådmannen ser den helst bevart. Se for øvrig innspill fra faggruppe landbruk.

Rådmannen mener i likhet med fylkesmannen at adkomstvegen vil føre til dårlig arrondering av dyrkamarka ved planområdet.



**Figur 4 Miljøregistrering i skog innen planlagt boligfelt, eldre lauvsuksesjon**

## **Konklusjon**

Rådmannen mener at planprogrammet ikke bør fastsettes. Uten et fastsatt planprogram kan området ikke reguleres, jf. PBL § 14-2, 6.

Om Formannskapet allikevel vedtar å fastsette planprogrammet, vil det åpne for at planforslag i tråd med planprogrammet kan forelegges kommunen.