

Saksansvarlig Stian Aspaas Haugen

Formannskapet	30.04.2019	PS 40/19
Kommunestyret	14.05.2019	PS 32/19

Innstilling

1. Melhus kommune vedtar forslag til detaljregulering for Løvsetvegen 346, gnr. 99, bnr. 30 m/fl (2016013) som vist på kart i målestokk 1:1000, senest datert 25.02.2019, med bestemmelser senest datert 25.02.2019, og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 25.02.2019. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Deler av 99/4-2 Reguleringsplan for Løvsettrøa boligfelt, Nedre Melhus (2008007) ikrafttredelsesdato 25.11.08, som blir berørt av ny detaljregulering for Løvsetvegen 346, gnr. 99, bnr. 30 m/fl (2016013), inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Behandling i Formannskapet

30.04.2019 PS 40/19

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1. Melhus kommune vedtar forslag til detaljregulering for Løvsetvegen 346, gnr. 99, bnr. 30 m/fl (2016013) som vist på kart i målestokk 1:1000, senest datert 25.02.2019, med bestemmelser senest datert 25.02.2019, og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 25.02.2019. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Deler av 99/4-2 Reguleringsplan for Løvsettrøa boligfelt, Nedre Melhus (2008007) ikrafttredelsesdato 25.11.08, som blir berørt av ny detaljregulering for Løvsetvegen 346, gnr. 99, bnr. 30 m/fl (2016013), inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Behandling i Kommunestyret

14.05.2019 PS 32/19

Votering:

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1. Melhus kommune vedtar forslag til detaljregulering for Løvsetvegen 346, gnr. 99, bnr. 30 m/fl (2016013) som vist på kart i målestokk 1:1000, senest datert 25.02.2019, med bestemmelser senest datert 25.02.2019, og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 25.02.2019. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Deler av 99/4-2 Reguleringsplan for Løvsettrøa boligfelt, Nedre Melhus (2008007) ikrafttredelsesdato 25.11.08, som blir berørt av ny detaljregulering for Løvsetvegen 346, gnr. 99, bnr. 30 m/fl (2016013), inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

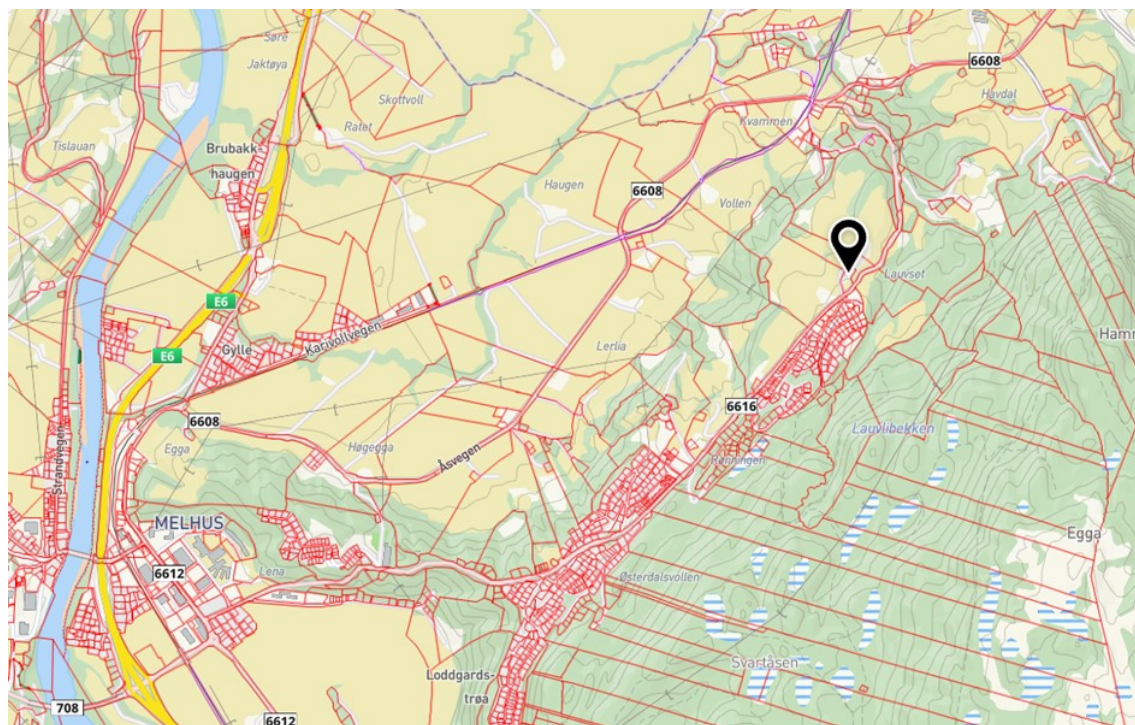
Bakgrunn for saken:

Norconsult har på vegne av Løvsethaugen AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Løvsetvegen 346, gnr. 99, bnr. 30 m/fl (2016013), på Løvset.

Planforslaget har vært igjennom flere revideringer, og er vesentlig redusert i størrelse fram til sluttbehandling. Nytt planforslag innebærer to områder avsatt til konsentrert boligbebyggelse, med til sammen 12 boenheter.

Boligområdet er planlagt på ca. 2,6 daa boliger pr. dekar innenfor utbyggingsområde. Det er i dag et eldre gårdstun

på gnr. 99, bnr. 30 som forutsettes revet. Det ble i formannskapet den 03.03.15, sak 38/15 gitt dispensasjon for fradeling av dette gårdstunet, på gnr. 99, bnr. 1.



Planprosess

Formannskapet vedtok i møte den 25.08.15, sak 123/15 å igangsette arbeidet med detaljreguleringsplan for eiendommen 100/03. Saken ble forelagt formannskapet som en forespørselssak med forslag til planprogram, da planforslaget i sin helhet lå innenfor område avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområder (heretter kalt LNF) i kommuneplanens arealdel (heretter kalt KPA), og var i strid med helhetlig tiltaksplan for boligbygging i Melhus kommune. Formannskapet vedtok å igangsette planarbeidet med bakgrunn i 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.

Tiltakshaver igangsatte planlegging, og la fram forslag til planprogram til formannskapet som ble vedtatt den 12.04.16, i sak 34/16. Forutsetning for videre planlegging var at regulant skulle tilstrebe og finne en adkomstløsning som medførte minst mulig omdisponering av landbruksjord.

Den 11.05.16 ble det avholdt samrådsmøte mellom Fylkesmannen i Sør- Trøndelag, Sør- Trøndelag Fylkeskommune, Statens vegvesen, Melhus kommune og Norconsult AS. Her ble det lagt fram en rekke forutsetninger som skulle utredes og vurderes i det videre planarbeidet.

Melhus kommune mottok planforslag som ble vurdert som komplett den 22.11.17. Saken ble lagt fram for formannskapet den 23.01.18, sak 7/18. Det ble her vedtatt å sende planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn i minimum seks uker.

Etter at saken ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn mottok kommunen innsigelser fra Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag Fylkeskommune og Statens vegvesen. Innsigelsene ble lagt fram for Formannskapet i møte den 08.05.18. Det ble her vedtatt og ikke ta innsigelsene til følge. Det ble foretatt meklingsmøte med berørte sektormyndigheter som hadde fremmet innsigelse den 04.07.18. Resultatet fra meklingsmøtet ble lagt fram for formannskapet den 28.08.18, sak 85/18. Følgende vedtak ble fattet på bakgrunn av meklingsmøte:

Planforslaget endres til å omfatte den konsentrerte bebyggelsen i sør benevnt som BKS1 og BKS2. Adkomstveg og frittliggende boligbebyggelse (eneboliger) i nord vurderes nærmere ved neste rullering av kommuneplanens arealdel. Resterende del av område tas inn i kommende rullering av kommuneplanens arealdel.

Saksutredning:

Merknader og endringer:

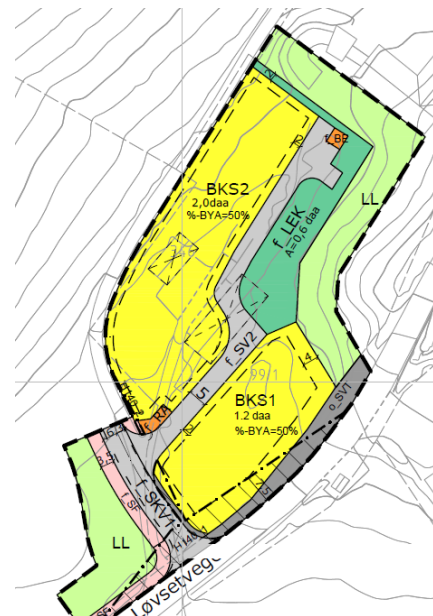
Saken har ikke vært på høring etter planforslaget var på høring og offentlig ettersyn etter formannskapsvedtaket den 23.01.18. Det har vært framforhandlet en løsning med berørte sektormyndigheter etter meklingsmøte, vedtatt av formannskapet. Område BKS1 og BKS2 med omkringliggende areal slik det framgår av framlagte planforslag, er nokså likt med det samme arealet som inngikk i planforslaget som lå ute til høring og offentlig ettersyn etter formannskapsvedtaket den 23.01.18. Rådmannen har derfor vurdert det dit hen at nytt planforslag ikke medfører krav til ny høring og offentlig ettersyn. De justeringer og endringer som er gjort anses som mindre vesentlig, og naboer og berørte parter er blitt gitt mulighet til uttalelse til plan.

Det er foretatt små justeringer, se kartutsnitt 1 og 2 nedenfor. Fortau er flyttet til vestre side av planområde i nytt forslag. Dette sikrer unødvendig krysning av veibane tett opp imot vegkryss, samtidig som det klargjør videre fortsettelse ved eventuell utvidelse av planområde, om dette blir lagt inn ved rullering av kommuneplanens areadel. Videre er adkomstveg videreført lengre inn i planområde hvor det tidligere var avsatt lek- og boligareal. I opprinnelig planforslaget var adkomst til BKS2 tenkt anlagt fra nordsiden. Denne er nå tenkt innad i feltet fra sør. Det er i tillegg avsatt areal til nettstasjon for strøm i nordre del av lekeareal.

Det er foretatt mindre justeringer av planbestemmelsene for å tilpasse et mindre planområde. Planforslaget i sin helhet følger opp føringer gitt av kommunen på en god og tilfredsstillende måte.



Kartutsnitt 1: Fra planforslag datert 17.08.15



Kartutsnitt 2: Fra planforslag 25.02.19

Planstatus og forhold til overordnede føringer:

Framlagte planforslag har vært igjennom en lengre planprosess og er betydelig redusert sammenlignet med det som ble lagt ut for høring og offentlig ettersyn. Planforslaget er derimot fortsatt ikke avklart i tråd med overordnet plan (KPA). Som et kompromiss gjennom meklingsmøtet med sektormyndigheter som hadde innsigelser til plan, er planområde nå redusert til å omfatte områdene BKS1 og BKS2 med tilhørende infrastruktur, og leke- og friområder.

Planforslagets forhold til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BAT):

Trøndelag Fylkeskommune og Statens vegvesen hadde begge innsigelser på bakgrunn av de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Nytt planforslag er vesentlig redusert, med et mindre antall enheter. Nytt planområde ligger også nå med kort avstand til gang- og sykkelvei på Løvset. Planforslaget har regulert inn fortau på motsatt side, fram til avslutning av dagens gang- og sykkelveg. Det er

forbindelse til skole, barnehage og sentrum 8 (ca. 4 km). Det er bussholdeplass ca. 300 meter fra planområde. I og med at det er noe begrenset med bussavganger og relativt langt til sentrum med offentlige tjenester, butikk og kollektivknutepunkt, vil man måtte regne med planforslaget vil generere økt biltrafikk i beskjeden grad.

KPA og Melhus kommunes retningslinjer for boligutbygging:

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).

Nytt planforslag ligger tett opp imot det etablerte boligområdet på Løvset. Slik rådmannen vurderer det nye planforslaget, så vil en utbygging av opp imot 12 enheter innenfor planområde ikke medføre andre utfordringer, sammenlignet med andre boligområder på Løvset. Det viktig på sikt å sikre bedre og hyppigere bussavganger i området, for å redusere personbiltrafikken. Nytt planforslag følger også retningslinjene ved at det legges opp til en utnyttelse på 2,6 boliger per daa, noe som sikrer en god utnyttelse av arealene. Avstand til sentrum gjør at man vil måtte påberegne en del bilkjøring fram og tilbake til planområdet. Topografi og avstand gjør det rimelig å anta at gange og sykkel vil være noe redusert.

Landbruk, natur og miljø:

Nytt planforslag medfører i mindre grad omdisponering av landbruksjord enn tidligere innsendte planforslag. Innenfor planområde vil 3,4 daa landbruksjord bli omdisponert som følger av nytt forslag. 3,2 daa av dette omfattes av dispensasjonsvedtak i sak 38/15 den 03.03.15, i formannskapet. Videre er det ikke registrert sårbar flora eller fauna, se biologisk mangfoldsanalyse for flere detaljer.

Det er gjennomført vurdering av planområdet i henhold til §§ 8 - 12 i naturmangfoldloven, og det er utarbeidet konsekvensutredningen for biologisk mangfold i tidligere planforslag, som omfatter framlagte planområde. Det er ikke kommet fram opplysninger i saken som skulle tyde på at det finnes rødlistede arter eller naturtyper direkte knyttet til planområdet. Planområdet er dermed tilfredsstillende utredet og vurdert.

Friluftsliv, barn og unges interesser:

Planområde har god tilgang til nærliggende friluftsområder. Det er regulert leke- og fellesareal mellom BKS1 og BSK1, med snarveg nordover til landbruksveien. Snarveg etableres for å sikre at det ikke blir gjennomgang på nabogårdstunet 100/132. Lekeplass etableres i tråd med Melhus kommune sin norm for leke- og uteoppholdsareal, med tilstrekkelig areal.

Veg og trafiksikkerhet:

Adkomst til planområdet er via avkjørsel fra Fv. 6616 Løvsetvegen. Nytt kryss fra Løvsetvegen skal etableres. Dette krysset skal forskyves og opparbeides mer vinkelrett, i forhold til eksisterende kryss for å forbedre siktforhold i krysset, og oppnå bedre samordning med avkjørsel på motsatt side av Løvsetvegen. Det etableres fortau i sør-vestre del av planområde med kryssning av fylkesveg der dagens gang- og sykkelveg slutter.

Teknisk infrastruktur:

Det er sammen med planforslaget utarbeidet en overordnet VA- plan for området, som viser mulig tilknytning til eksisterende kommunale ledninger. Det er videre vurdert forholdene rundt vann, spillvann, overvann og konsekvenser for vassdrag. VA - planen konkluderer med at det bør etableres fordrøyningsmagasin for å håndtere overvann og avrenning.

Det var i tidligere planforslag stilt krav til opparbeidelse av nytt vann- og avløpsanlegg fra Kvammen til Jaktøya før ferdigstilling. Siden planforslaget nå er vesentlig redusert, har dette kravet falt bort. VA-planen er godkjent av

teknisk drift, under forutsetning av at prosjektert anlegg forblir et privat fellesanlegg. For nærmere forklaring vedrørende VA- plan, se vedlagte godkjennelsesbrev fra teknisk drift.

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 form:

Reguleringsplan legger opp til en bebyggelse som i hovedsak harmonerer godt med omkringliggende bebyggelsesstruktur. Det er stilt krav om at bebyggelsen innenfor felt BKS 1-2 skal ha lik takutforming. Det er åpnet for flatt- pult- og saltak innenfor feltet. Nærområde på Løvset består i dag av en lett blanding med denne takutformingen. Løvsethaugen 2 består blant annet av flere bygg med flatt tak. Det er ikke stilt videre krav til materialbruk eller andre arkitektoniske grep.

Boligtetthet og utnyttingsgrad:

I tråd med meklingsmøte som ble avholdt er det lagt opp til en god utnyttelsesgrad innenfor byggeområde, med ca. 2,6 boliger per daa. Planområde vil da gi rundt 10- 12 boenheter, med et minimumskrav til 10 boenheter fastsatt i planbestemmelsene. Antall boenheter begrenses av kravet til uteoppholdsareal og lekeplassområde i henhold til Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal. Planlagt bebyggelse vil også gi gode lysforhold og miljøkvaliteter for beboere innenfor planområde.

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. Det er videre stilt krav til at rapport for geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis.

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. Det er i planforslaget innregulert fortau med krysningspunkt til gang- og sykkelvei, men det vil trolig bli en del bilbasert transport med tanke på avstander til sentrum og skole/barnehage. Noe persontransport vil kunne tas med buss og sykkel.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Framlagte planforslag er ikke i tråd med overordnet plan, men føyer seg inn i et allerede etablert boligområde på Løvset. Det er også i revidert planforslag lagt opp til et beskjedent antall enheter, 10-12 stk. og omdisponerer i beskjeden grad landbruksarealer. Med såpass få antall enheter så vurderer rådmannen at trafikkøkningen med bil i beskjeden grad vil øke, og at noe vil avhjelpes med buss og gange. Rådmannen mener videre at framlagte planforslag ikke er i strid med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, Melhus kommunens energi- og klimaplan og helhetlig tiltaksplan for boligbygging, samt jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet.

Opprinnelige planforslag som ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn av formannskapet den 23.01.18, sak 7/18 er vesentlig redusert og godt etterarbeidet i tråd med meklingsresultat av 04.07.18 og formannskapsvedtak av

28.08.18, sak 85/18. Det er lagt opp til en god utnyttelsesgrad på boligfeltene, samtidig som det er opparbeidet leke- og uteoppholdsareal i tråd med kommunens norm.

Rådmann har gått igjennom planforslaget med forslagstillers før sluttbehandling. Planforslaget er godt bearbeidet, og ivaretar de nødvendige hensyn etter meklingsmøtet. Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget detaljregulering for Løvsetvegen 346, gnr. 99, bnr. 30 m/fl (2016013) vedtas.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 13.01.17 sist revidert 25.02.19
2. Planbestemmelser, datert 25.02.19
3. Planbeskrivelse, datert 25.02.19
4. Utomhusplan, datert 13.03.19
5. Vedlegg 1. Vedtatt planprogram, datert 25.09.2015, sist revidert 12.04.2016
6. Vedlegg 2. Adkomstalternativer, datert 27.05.2016
7. Vedlegg 3. Rapport biologisk mangfold, datert 12.11.2015
8. Vedlegg 4. Geotekniske vurderinger, 07.07.2016
9. Vedlegg 5. Landskapsanalyse, datert 30.11.2016
10. Vedlegg 6. Overordnet VA-plan, datert 29.11.2018
11. Vedlegg 7. Skolevegkart, datert 04.04.2017
12. Vedlegg 8. ROS-analyse / vurdering naturmangfoldloven, datert 26.09.2016
13. Referat meklingsmøte, datert 04.07.18
14. Godkjennelse VVA- plan fra teknisk drift, 05.04.19

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken: