

Saksfremlegg

98/1 m.fl - 2016019 - Detaljregulering Gartnerihagen - 1. gangs behandling

Sakens gang:

Utvalgssaknr: Møtedato: Utvalgets navn:
Formannskapet

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10 legges forslag til «Detaljregulering Gartnerihagen» planid 2016019, med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser, samt øvrige vedlegg til planen ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Før planen legges ut på høring og offentlig ettersyn:

Det tas sikte på å oppheve deler av gjeldende reguleringsplan Rydningen og barnehagen vedtatt, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av Detaljregulering Gartnerihagen (plan-id 2016019).

Bakgrunn for saken

Planprosess

Planforslaget er fremmet som en detaljregulering utarbeidet av Norgeshus AS på vegne av tiltakshaver Erobra Eiendom AS. Det ble avholdt oppstartsmøte i august 2016, med videre varsel om oppstart av planarbeidet i januar 2017. På grunn av utfordringer knyttet til adkomstløsning, ble det i september 2019 varselet endring av planavgrensningen. Innkomne merknader ved varsel om oppstart er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen av forslagsstiller.

Melhus kommune mottok første gang planforslag til behandling i august 2020, hvor det framlagte planforslaget ikke ivaretok de nødvendige hensyn til Langbekken. 30.10.20 ble det avholdt et eget møte med NVE for en gjennomgang av planforslaget med hensyn til NVE's saksområder, og avklare skille mellom konsesjonssøknad og hva som må komme frem av reguleringsplan når det gjelder omlegging av bekk. Korrigert planforslag ble oversendt for behandling 02.06.22.

Planområdet:

Planområdet består i hovedsak av eiendommen gnr/bnr 98/1 og ligger på Løvset, ca. 2 km øst for Melhus sentrum. Planområdet avgrenses av Løvsetvegen (Fv 6616) i sør, eiendomsgrensen til 98/30 i vest og følger i hovedsak eiendomsgrense til 98/1, 98/143 og 98/29 i nord. I øst avgrenses området i hovedsak av eiendomsgrensa til 98/2 og dyrket mark/eiendomsgrense mot 98/66. Størrelse på planområdet er ca. 48 daa.

Planstatus:

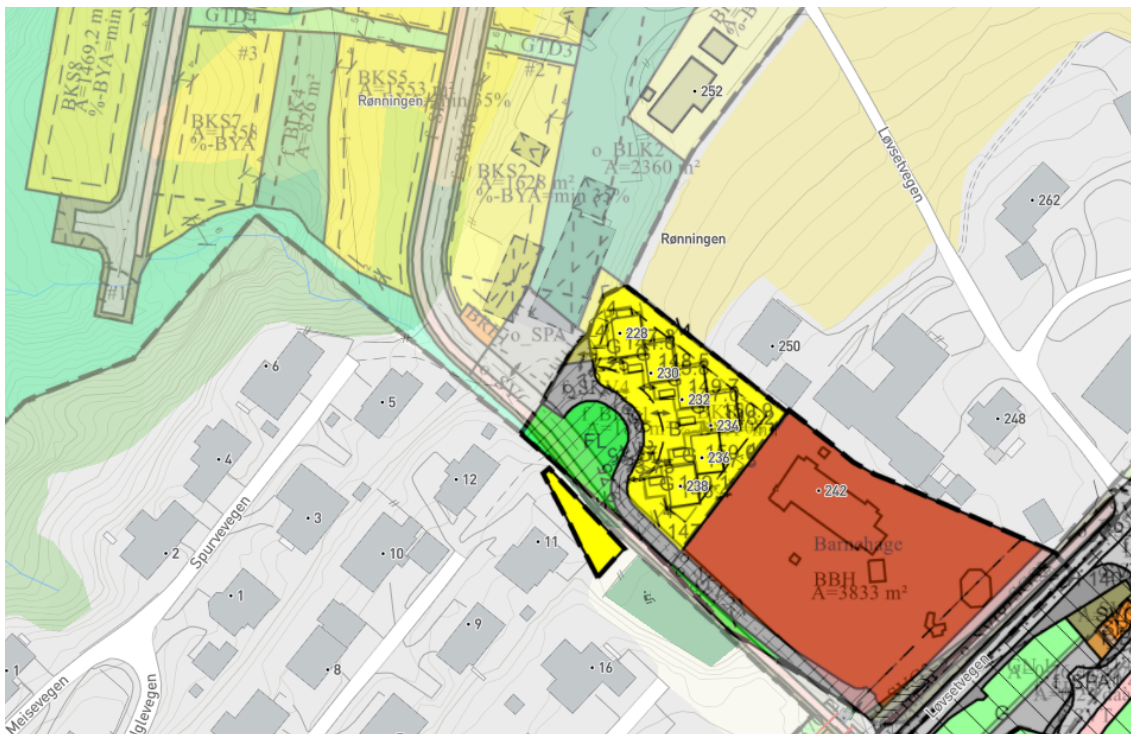
Planområdet er i hovedsak avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, vedtatt 16.12.14. Planområdet berører i tillegg områder avsatt til nåværende boligbebyggelse og LNF på grunn av infrastruktur.

Reguleringsplaner som omfattes av planforslaget:

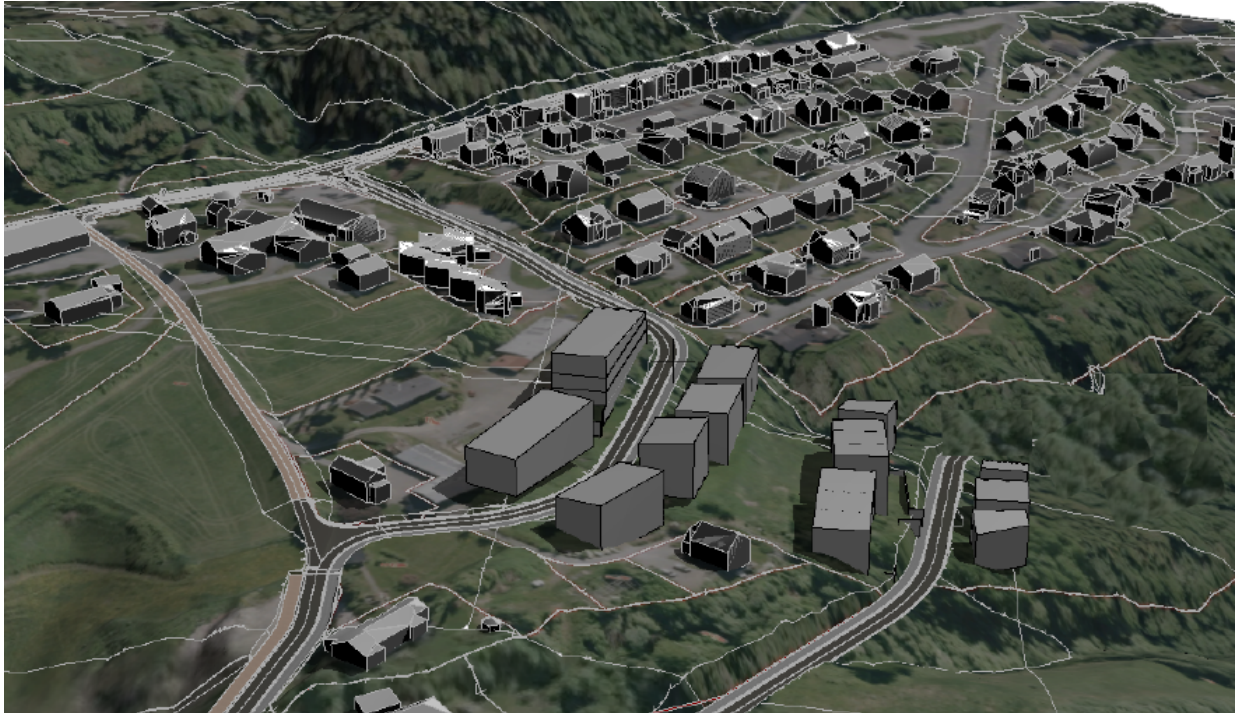
- Rydningen gnr/bnr 98/1, Løvset barnehage, nedre Melhus. Planid 2004005, vedtatt 31.08.2001.
- Rydningen boligfelt. Planid 2007011, vedtatt 03.04.2006.

Beskrivelse av planen og planlagte tiltak:

Planområdet berører allerede utbygde områder med spredt eneboligbebyggelse, gårdsbebyggelse og tidligere gartnerianlegg. Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av boligbebyggelse i form av rekkehus og blokkbebyggelse med tilhørende grøntanlegg og infrastruktur på Løvset, Nedre Melhus. Planforslaget legger til rette for ca. 80 nye boenheter. Øst i planområdet ligger Løvset barnehage som planen vil overlape med. Planforslaget vil også overlape med reguleringsplan for Rydningen boligfelt (se bilde under). I samråd med Melhus kommune er det besluttet at der planforslaget overlapper med eksisterende plan for Rydningen boligfelt og Løvset barnehage, skal opprinnelige føringer og bestemmelser for reguleringsplanene fremdeles gjelde.



Figur 1: viser eksisterende reguleringsplaner som skal innlemmes i ny plan



Figur 2: Illustrasjon av hvordan boliger er tenkt i terrenget, hentet fra planbeskrivelse

Saksutredning

Rådmannen viser til vedlagte planbeskrivelse, datert 29.05.22 for planen i detaljer, men vil kommentere noen spesifikke forhold i saksframlegget.

Geoteknikk:

Planområdet berøres av registrert mulig utløsningsområde 1111 Nordegga-Leira i nordøst og vest. Sunnfjord Geocenter AS har utført en geoteknisk utredning av områdestabiliteten og det ble ikke påvist sprøbruddsmateriale i planområdet. Det anses heller ikke å være andre geotekniske utfordringer knyttet til utbygging av område (se vedlegg)

Parkering:

Mesteparten av parkeringsplassene er planlagt etablert under bakken i parkeringskjellere, men også som parkeringsetasjer integrert i byggene for delområdene BKS2, BKS3, BKS6 og BKS7 (eventuelt også BKS8). Minimum 5% av parkeringsplassene skal være HC-parkering.

Trafikk:

Det er beregnet at planforslaget medfører en økning av ÅDT på ca. 300 kjt/d. Det er forventet at ca. 90 % av denne trafikken vil gå i retning av Melhus sentrum.

Planforslaget vil også føre til en endring/utbedring av krysset fra planområdet mot Løvsetvegen. Krysset vil flyttes ca. 6-7 meter lengre sør, dette vil føre til bedre siktforhold og samtidig frigi areal til Løvset Barnehage (vist i bilde under).

Det er også en sammenhengende gangforbindelse fra planområdet vestover til Melhus sentrum. Nærmeste busstopp ligger ca. 300 meter vest for Løvset barnehage.



Figur 3: Rød figur illustrerer gammel kryssløsning, grønn illustrerer nytt kryss

Leke- og uteoppholdsarealer:

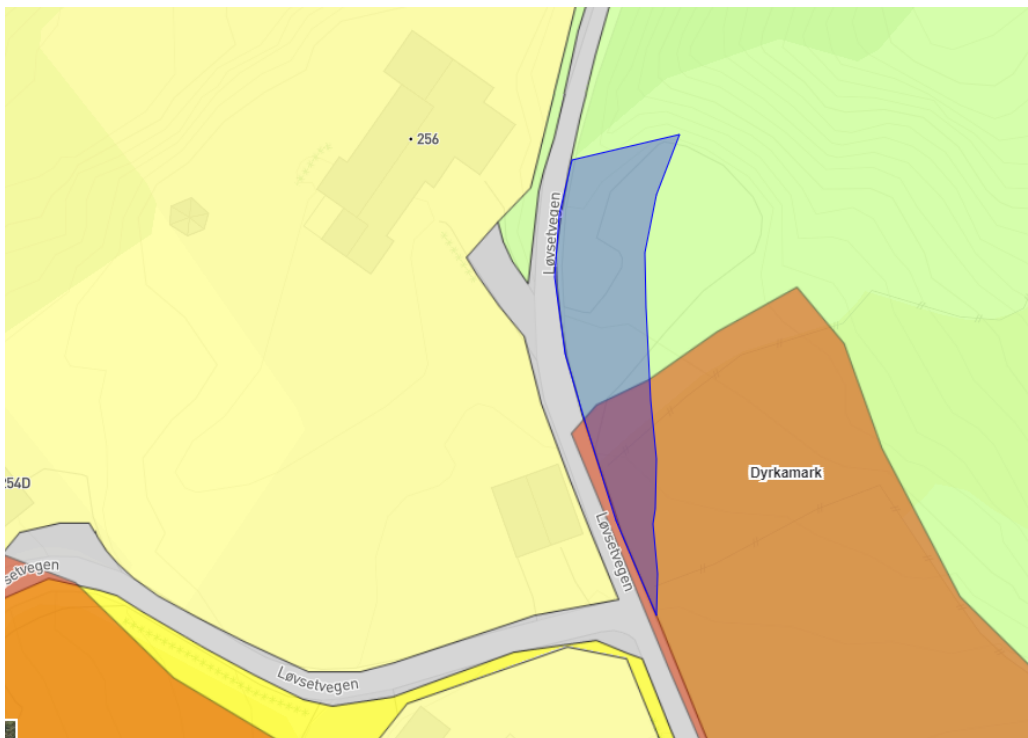
Planforslaget legger opp til å ha god dekning på lekeplasser og uteoppholdsarealer. Grunnet terrengets helning vil det være utfordrende å sikre universelt tilgjengelig tilkomst til lekeplasser fra alle boligfeltene. Det vil i utgangspunktet legges opp til at alle felt utenom boligfelt BKS8 vil ha tilgang til universelt utformet lekeplass i f_BLK3 og f_BLK4. Det vil være mulig å etablere en egen lekeplass for felt BKS8. Videre er det tenkt etablert en områdelekeplass på minimum 1500 kvm som skal være felles for planområdet. Det vil også etableres gjennomgående grønne akser for å skape luft mellom feltene.

Landbruk:

Planforslaget medfører nedbygging av 6 dekar til boligbebyggelse, samt 5,5 dekar til vegareal som er avsatt til LNF i KPA. Av dette vegarealet er det et område på ca. 250 kvm som ligger i randsonen av dyrkamark på 98/6 (avbildet under) Dette arealet er nødvendig for å sikre vegadkomst til nedre/vestre del av planområdet.



Figur 4: Lilla figur illustrerer område utenfor KPA som søkes innlemmet i planen sammen med dyrkamark



Figur 5 viser andel av dyrkamark som arealet berører.

Konsekvenser for folkehelse

Planforslaget vil ivareta folkehelse gjennom å legge til rette for grønne områder og gode lekearealer for barn og unge. Det har også vært et viktig aspekt å skape luft mellom byggefeltene ved å etablere grønne turstier som skal fungere som ferdselskorridorer gjennom hele planområdet som vil knytte sammen boligområder med lekeplasser og uteoppholdsområder, disse fører videre til eksisterende tur og gangveinett. Planforslaget har tatt sikte på å

sikre god tilgjengelighet til lekeplasser fra alle boligene, i tillegg er det satt av et større areal til områdelekeplass. Nå det kommer til støy og luftkvalitet ligger planområdet slik til at det i dag ikke er eksisterende støykilder som vil være til sjenanse for nye eller eksisterende beboere ettersom planlagte boliger vil ligge minimum 150 meter fra Løvsetvegen som nærmeste støykilde.

Planforslaget vil også utbedre kryss fra planområde ut mot Løvsetvegen, dette vil bidra til å heve trafiksikkerheten for området ved å gi bedre siktforhold.

I nærheten av planområdet ligger kvikkleiresonen 1111 Nordegga- Leira, ettersom det kan finnes andre mindre kvikkleireforekomster i planområdet er det gjennomført geotekniske undersøkelser. Det ble ikke påvist kvikkleire i prøveboringene.

Konsekvenser for klima og miljø

Planforslaget vil ivareta folkehelse gjennom å legge til rette for grønne områder og gode lekearealer for barn og unge. Det har også vært et viktig aspekt å skape luft mellom byggefeltene ved å etablere grønne turstier som skal fungere som ferdselskorridorer gjennom hele planområdet som vil knytte sammen boligområder med lekeplasser og uteoppholdsområder, disse fører videre til eksisterende tur og gangveinett. Planforslaget har tatt sikte på å sikre god tilgjengelighet til lekeplasser fra alle boligene, i tillegg er det satt av et større areal til områdelekeplass. Nå det kommer til støy og luftkvalitet ligger planområdet slik til at det i dag ikke er eksisterende støykilder som vil være til sjenanse for nye eller eksisterende beboere ettersom planlagte boliger vil ligge minimum 150 meter fra Løvsetvegen som nærmeste støykilde.

Planforslaget vil også utbedre kryss fra planområde ut mot Løvsetvegen, dette vil bidra til å heve trafiksikkerheten for området ved å gi bedre siktforhold.

I nærheten av planområdet ligger kvikkleiresonen 1111 Nordegga- Leira, ettersom det kan finnes andre mindre kvikkleireforekomster i planområdet er det gjennomført geotekniske undersøkelser. Det ble ikke påvist kvikkleire i prøveboringene.

Konsekvenser for klima og miljø

Langbekken renner gjennom planområdet og har vært et viktig element å ivareta på best mulig måte gjennom planforslaget. Det er derfor satt av blå/grønnstruktur for å ivareta langbekken der den kan renne fritt. Det er i tillegg satt av et seks meter bredt vegetasjonsbelte på hver side av langbekken. Det har likevel vært nødvendig å se på muligheten for å legge deler av bekken i kulvert ved snuhammer i planområdets sørvestlige del. Etter møte og samhandling med NVE har man kommet frem til at dette vil være den beste løsningen for planområdet.

Planområdet ligger i forholdsvis nær tilknytning til Melhus sentrum med god adkomst fra sentrum. Deler av planområdet er allerede utbygd, og en bedre utnytting av et sentrumsnært område vil være i tråd med Melhus kommunes målsettinger for ny utbygging.

Planforslaget legger opp til en utbygging som vil innrette seg planområdets topografiske forhold og terrengets helning, og det har vært en intensjon om å dempe utbyggingens påvirkning på landskapet ved å tilpasse bygningsvolum og høyder.

Bebyggelsen er planlagt i et område som ligger nært på turterreng med mulighet for naturopplevelser. Dette skaper gode muligheter for friluftsliv med sin nærhet til populære turområder som går mellom Åsvegen i vest og Løvsetvegen i øst. Øst for planområdet har man også tilkomst til det populære Vassfjellet med sine mange turmuligheter. Planforslaget berører heller ikke verneverdige naturområder, og det finnes ingen registrering av verdifull vegetasjon eller sårbart biologisk mangfold innenfor planens avgrensning.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Planforslaget anses som godt gjennomarbeidet. Det er ikke forventet at planforslaget vil medføre særlige negative konsekvenser for folkehelse, klima eller miljø.

Vedlegg

- 1 3. Geoteknisk Rapport, Geomidt (ref. 20191023G), datert 30.04.20
- 2 7. Originale merknader samlet 2g varsling 230919
- 3 18-0539 ROS-analyse Gartnerihagen rev 29.05.20
- 4 ANNERN~1
- 5 ARK-1-0-01 Sitplan
- 6 Fylkesmannen 2g. varsling
- 7 INNSPI~1_1
- 8 LARSRI~1
- 9 MERK03~1
- 10 MERKNA~1_1
- 11 MERKNA~1_2
- 12 MERKNA~1_3
- 13 MERKNA~1_4
- 14 Merknad 1 JM 050217
- 15 Merknad Mattils 160117
- 16 Planid 2016019 Gartnerihagen Løvset plankart
- 17 Planid 2016019 Planbeskrivelse Gartnerihagen rev 20.04.23
- 18 Planid 2016019 Reguleringsbestemmelser Gartnerihagen
- 19 Plassering av bygg
- 20 RNNING~1
- 21 Sporingsskurver-A3 - Sporing hovedkryss

22 Uttale TE 270120

23 Uttalelser i forbindelse med overordnet VVA-plan - Gartnerihagen

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken: