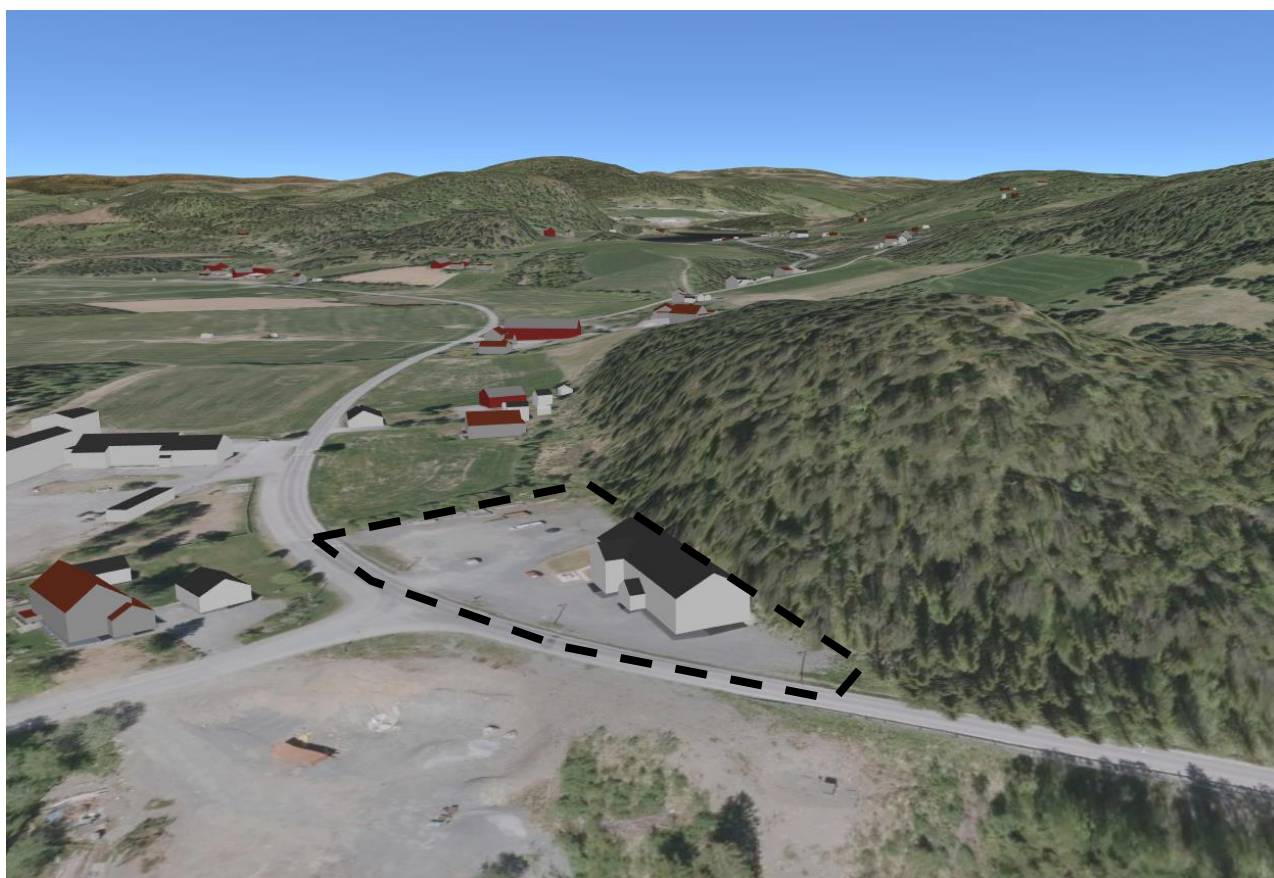


PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering Sagmoen, Gåsbakken Melhus kommune

PlanID: 2017014
Datert: 22.05.2019



Vedtatt i kommunestyret 17.12.2019, sak 124/19

Innhold

1. Bakgrunn.....	3
1.1 Hensikten med planen	3
1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	4
1.3 Tidligere vedtak i saken	4
1.4 Utbyggingsavtaler	4
1.5 Krav om konsekvensutredninger.....	4
2. Planprosessen.....	5
2.1 Varsling om oppstart	5
3. Planstatus og rammebetingelser.....	7
3.2 Nasjonale, regionale og kommunale føringer	8
3.3 Eiendomsforhold	9
4. Beskrivelse av planområdet (dagens situasjon) og nytt planforslag	10
4.1 Beliggenhet.....	10
4.2 Grunnforhold	11
4.3 Kulturminner	11
4.4 Natur, friluftsliv, folkehelse og grønnstruktur.....	11
4.5 Barns interesser, lek- og uteoppholdsareal.....	12
4.6 Landskap og lokalklima.	12
4.7 Teknisk infrastruktur	12
4.8 Alternativ energi.....	12
4.9 Byggeskikk og estetikk	12
4.10 Sosial infrastruktur.....	15
4.11 Landbruk.....	15
4.12 Helsemessige konsekvenser.....	15
4.13 Trafikk og støy.....	15
4.14 Forurensning	16
4.15 Naturmangfoldloven §§ 8-12.....	16
4.16 Planlagt arealbruk	18

1. Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Reguleringsplanen skal tilrettelegge for oppføring av leilighetsbygg i to etasjer med tilhørende garasjer på eiendommen gnr. 164 bnr. 41.



Figur 1: Bilde fra tomta



Figur 2: Planområdet

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller/tiltakshaver for planarbeidet er:
Roar Kulbrandstad

Planarbeidet utføres av:
On arkitekter og ingeniører AS
Orkdalsveien 82
7300 Orkanger

Reguleringen berører følgende gårds- og bruksnummer:
164/46, 164/41 og 1475/27.

1.3 Tidligere vedtak i saken

Ingen kjente vedtak

1.4 Utbyggingsavtaler

Det er ikke aktuelt med utbyggingsavtaler.

1.5 Krav om konsekvensutredninger

Planforslaget er i tråd med overordnet kommuneplan og det er ikke stilt krav om konsekvensutredning.

2. Planprosessen

2.1 Varsling om oppstart

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 02.11.2017.

Kunngjøring om planoppstart ble annonsert i lokalavisa Trønderavisa den 13.04.18 og på kommunens hjemmeside. Naboer og sektormyndigheter ble tilskrevet med brev.

Forhåndsuttalelser:

Det er mottatt forhåndsuttalelse til planforslaget fra Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen, Envina, Melhus eldreråd og Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Kopi av uttalelsene følger vedlagt.

- *Fylkesmannen i Trøndelag:*

Fylkesmannen skriver at siden arealet som skal reguleres er avsatt til sentrumsformål i overordnet plan, må det vurderes om det er behov for andre funksjoner enn bolig innenfor planområdet.

Det må legges opp til arealeffektive løsninger og innarbeides krav som sikrer god utnytting.

Garasjer i kjeller bør vurderes.

Siden deler av området ligger innenfor gul støysone, må støyforholdene vurderes.

Det må vurderes om det kan være forurensende masser i planområdet.

Videre minner Fylkesmannen om RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Planen må vise hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt, trafiksikkerheten må ivaretas og det må være tilgang til området for lek, rekreasjon og idrett.

Universell utforming må vektlegges.

Forutsetter at det gjennomføres en ROS-analyse og at denne skal godkjennes av kommunen.

Kommentar:

Tomta som nå skal bebygges skal benyttes til kun boligformål da det er leiligheter som er behovet i dette området. På nabotomta /164/46) som også inngår i planområdet står det imidlertid et kombinasjonsbygg med leiligheter, treningsstudio og lager. Kommunens krav om minimum utnyttingsgrad er fulgt opp i planbestemmelsene. Bygging av parkeringskjeller er ikke aktuelt pga. merkostnadene med dette. Det er ikke planlagt oppføring av bebyggelse i gul støysone og det vil være tilgjengelige leke- og uteoppholdsarealer som også ligger utenfor denne sonen. Øvrige kommentarer er fulgt opp og ROS-analyse er utarbeidet.

- *Trøndelag fylkeskommune:*

Fylkeskommunen vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Viser til Statens vegvesen angående trafikkforhold.

Har ellers ingen merknader til det igangsatte planarbeidet.

Kommentar:

Kommentarene tas til etterretning.

- *Statens vegvesen:*

Vegvesenet vil ikke motsette seg de planlagte tiltakene, men forutsetter at følgende ivaretas:

- Sikten i adkomsten må planlegges til å være minst 6 x 40 meter.
- Inne på planområdet må det planlegges adkomst for myke trafikanter mot det opphøyde fortauet vs skolen på motsatt side av fylkesveien.

Kommentar:

- Kommentarene er fulgt opp i planforslaget. Adkomsten for myke trafikanter mot det opphøyde fortauet vs skolen er vist på forslaget til utomhusplan som følger plansaken. Dette er også forutsatt fulgt opp i byggesaken.

- *Envina IKS:*

Envina lister opp sine krav til teknisk løsning, bla. krav til kjørbare veg, krav om fri høyde, god sikt og snumuligheter hvis en må kjøre inn på området. Plassering av avfallsløsning bør skje nærmest mulig offentlig veg slik at en slipper tungtransport inn på området. Type avfallsløsning tar utgangspunkt i antall abonnemeter og henteordningen vil omfatte 3 avfallstyper: brannbart restavfall, papp og papir, og plastemballasje.

I hovedsak skal det kjøres etter offentlig veg, kjøring av private veger skjer kun etter skriftlig avtale.

Kommentar:

Kommentarene tas til etterretning. I planbestemmelsene er det stilt krav om at teknisk løsning skal godkjennes av Envina IKS i byggesaken og på forslaget til utomhusplan som følger byggesaken er det avsatt areal til renovasjon like ved innkjøringen til området slik at en unngår tungtransport inn på området.

- *Melhus eldreråd:*

Eldrerådet har ingen bemerkninger i saken.

- *Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne.:*

Rådet påpeker viktigheten av at universell utforming ivaretas både bygningsmessig og for uteområdet rundt. Viser til kommunens overordnede mål om at flere skal bo hjemme lengre og at boliger utformes med tanke på dette. Viser til og anbefaler Norsk Standard for universell utforming: Boliger.

Kommentar:

Tiltaket skal forholde seg til krav i Teknisk Forskrift.

3. Planstatus og rammebetingelser

Kommuneplanens arealdel er gjeldende plan for området. Arealformålet i kommuneplanens arealdel er sentrumsformål. Sentrumsformål omfatter forretning, tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendige grøntarealer.

Tiltaket er i tråd med overordnet plan.

Reguleringsplan G/S-veg Gåsbakken med plan-ID 2006020 ligger på motsatt side av Hølondvegen mellom skolen og krysset til Nævsvegen. I tillegg er detaljregulering av Gang- og sykkelveg Nævsvegen med plan-ID 2016029, langs Nævsvegen nylig vedtatt av kommunestyret (05.03.19).



Figur 3: Utsnitt kommuneplan

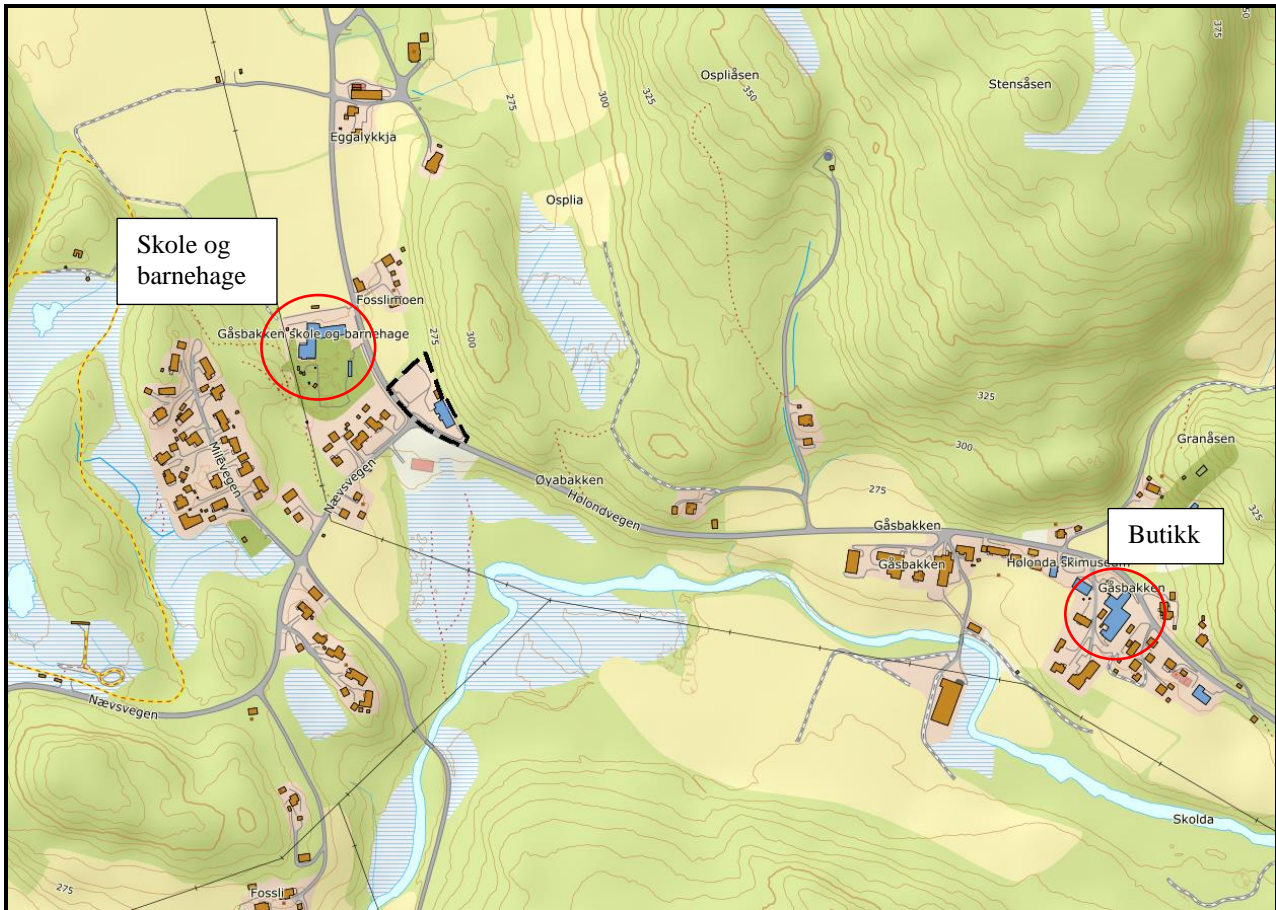
3.2 Nasjonale, regionale og kommunale føringer

Nasjonale, regionale og kommunale føringer som i større eller mindre grad vil være aktuelle i forbindelse med planene vil være:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for barns rettigheter i planleggingen
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

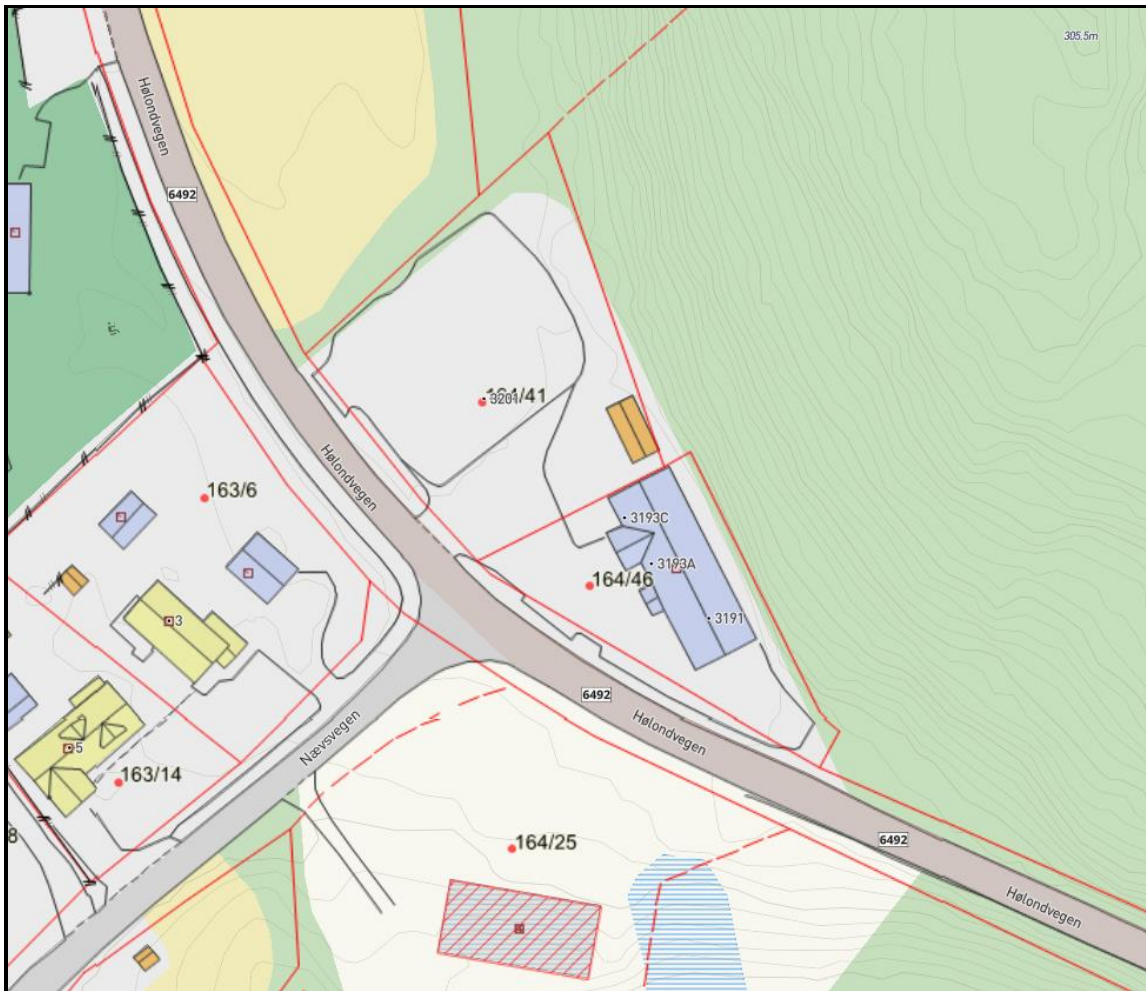
Tomta ligger sentralt til Gåsbakken med kort vei til skole og barnehage, samt idrettsbane.

Nærbutikk ligger ca 1 km sør for planområdet. De ulike temaene er beskrevet nærmere i kapittel 4.



Figur 4: Beliggenhet skole/barnehage og butikk

3.3 Eiendomsforhold



Figur 5: Eiendomskart

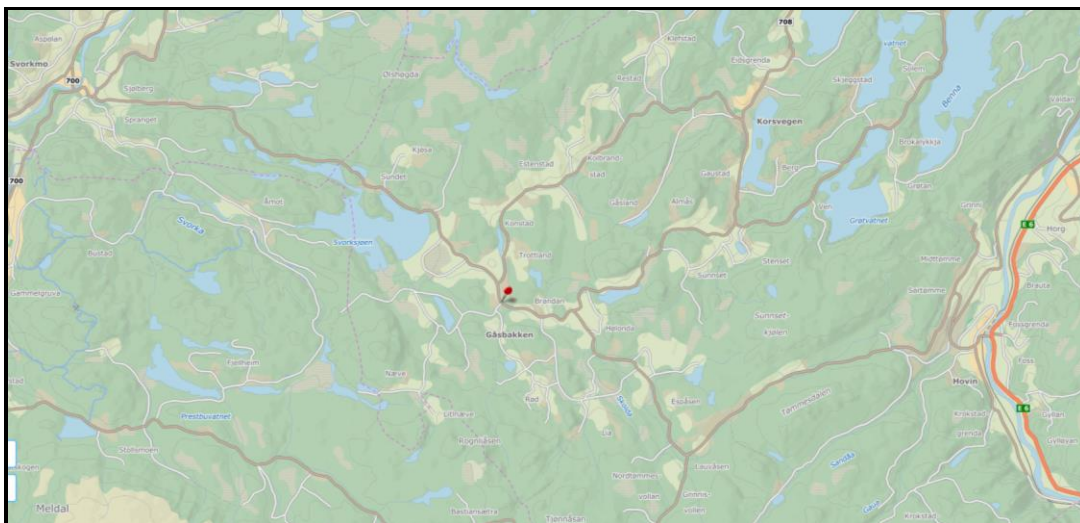
Planområdet omfatter eiendommene 164/41, 164/46 og 1475/27.

Eiendom	Hjemmelshaver
164/41	Roar Kulbrandstad
164/46	Roar Kulbrandstad
1475/27	Statens vegvesen region midt

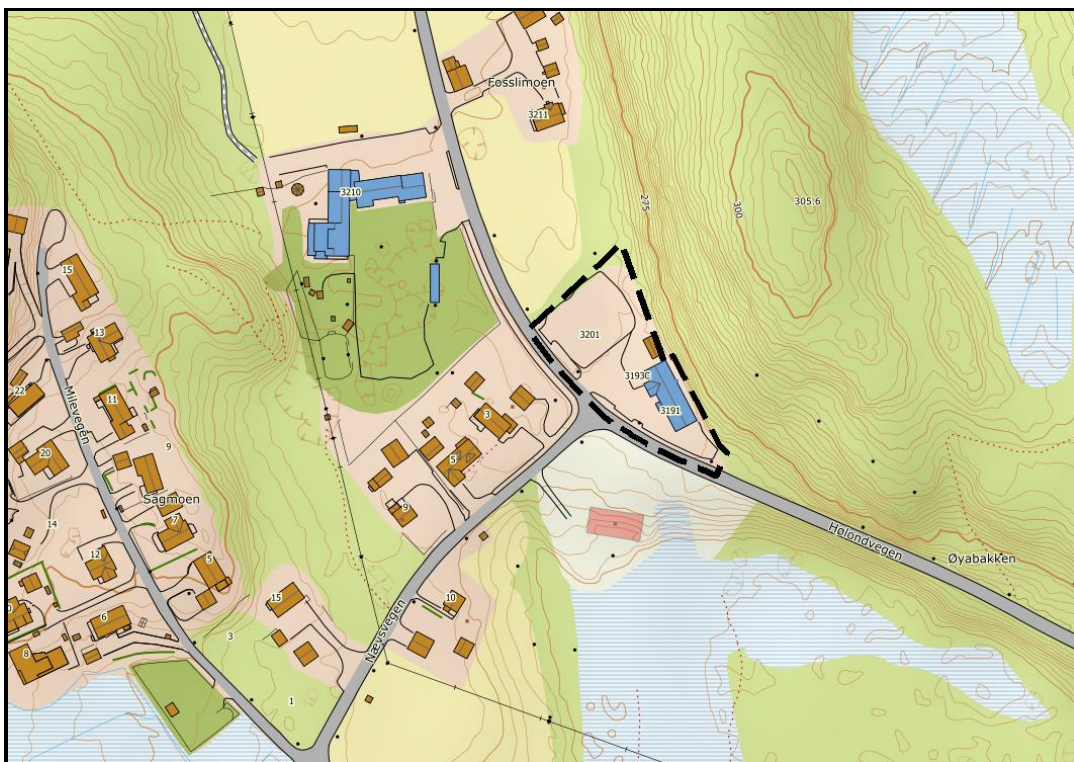
4. Beskrivelse av planområdet (dagens situasjon) og nytt planforslag

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Gåsbakken, langs Hølundvegen. Gnr/bnr. 164/46 er i dag bebygd med en bygning i bruk som bolig, helsestudio og lager. Gnr/bnr. 164/41 er ubebygd med unntak av en bod. Arealet i planområdet inneholder åpen fastmark, mens det avgrenses av dyrkamark i nord og barskog i øst. Planområdet ligger ca. 900 m unna butikk og ca. 100 m unna skole og barnehage.



Figur 6: Oversiktskart

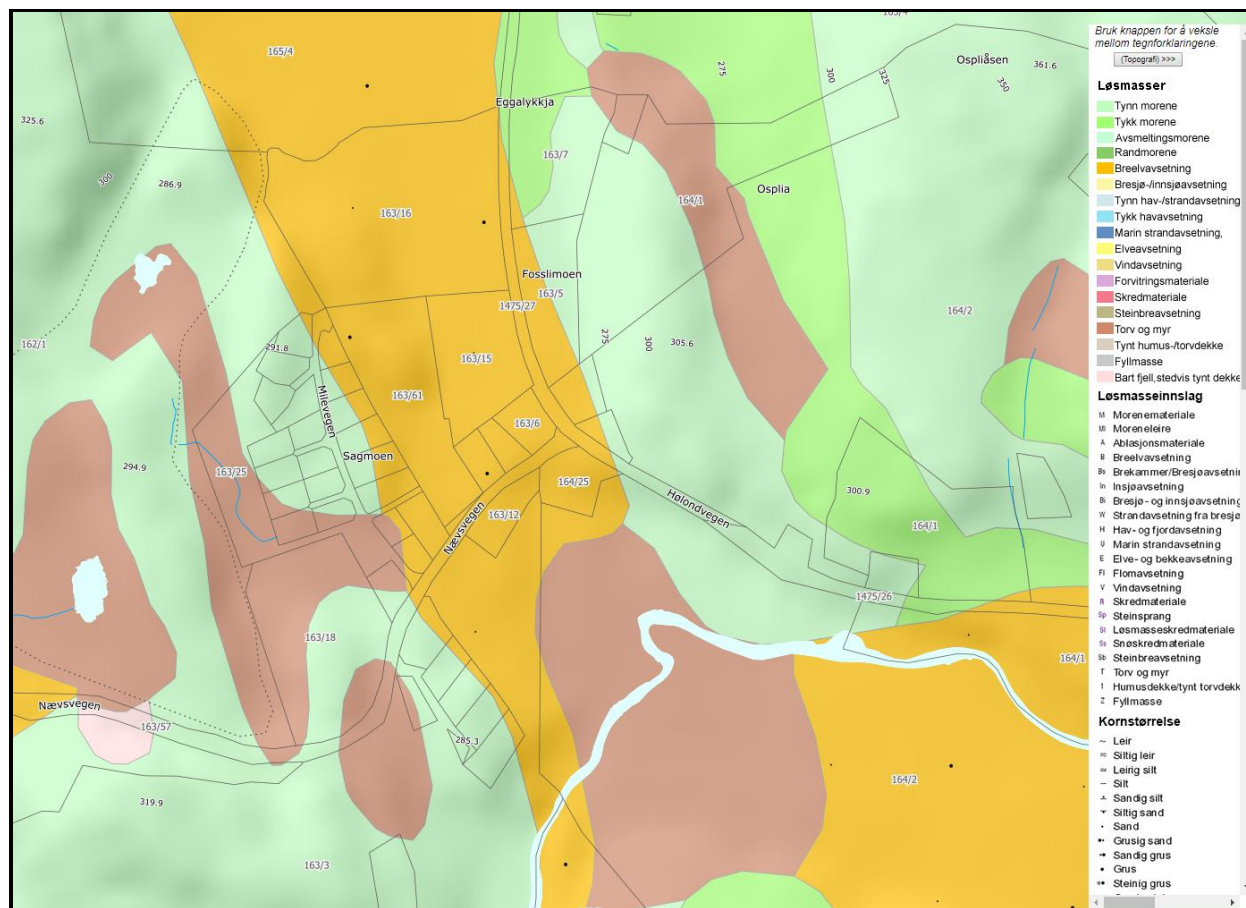


Figur 7: Planområdet

Tomta som skal bebygges reguleres til konsentrert småhusbebyggelse. Nabotomta i sør som er bebygd fra før reguleres til kombinert bebyggelse og anleggsformål: bolig/forretning.

4.2 Grunnforhold

NGU's løsmassekart viser at det meste av planområdet ligger innenfor breelvavsetninger. Østre del av området ligger på tynn morene. Det er ikke registrert kvikkleire i området og området er ikke skred- eller flomutsatt.



4.3 Kulturminner

Tilgjengelige kartbaser viser ingen registreringer av kulturminner i området. Dette bekreftes også av Fylkeskommunen i deres forhåndsuttalelse.

4.4 Natur, friluftsliv, folkehelse og grønnstruktur

Planforslaget vil ikke komme i konflikt med allmenne friluftslivinteresser. Ca halvparten av planområdet er bebygd fra før, mens resten av området er opparbeidet som parkeringsplass/lagringsplass. Området ligger godt til rette for friluftsliv siden det grenser inntil utmark i øst.

Som forslaget til utomhusplanen viser skal det opparbeides mye grøntareal i forbindelse med utbyggingsplanene.

4.5 Barns interesser, lek- og uteoppholdsareal

Kommunens norm for leke- og uteopphold krever for denne typen utbygging minimum 30 m² uteoppholdsareal og 20 m² lekeplass pr. boenhet. Disse kravene er hjemlet i planbestemmelsene. Videre er det kort veg til skolen med tilhørende utomhusanlegg med ballplass, lekeapparat mm.

4.6 Landskap og lokalklima.

Planområdet er flatt og ligger inntil et høydedrag mot øst. Dette høydedraget sammen med eksisterende bebyggelse vil kunne skjerme bebyggelsen mot vind fra øst og delvis fra sør. Området vil kunne oppleve noe vind fra nord og vest.

4.7 Teknisk infrastruktur

Det er tilstrekkelig kapasitet for både vann og avløp på ledningsanlegg i området. Overordnet VA-plan er utarbeidet og følger som vedlegg til planforslaget. Videre er det satt krav om utarbeidelse av detaljert VA-plan ifm. byggesaken.

Fortau er utbygd på andre siden av fylkesveien og dette leder frem til skole og barnehage. Fra planområdet skal det etableres en sikker fotgjengerovergang til dette fortauet.

4.8 Alternativ energi

Planlagt utbygging vil være av så liten art at boring etter grunnvann og evt. montering av varmepumpe ikke lar seg forsvare i en kost/nytte-sammenheng. Byggeprosjektet vil forholde seg til energiforsyningskrav i TEK 17.

4.9 Byggeskikk og estetikk

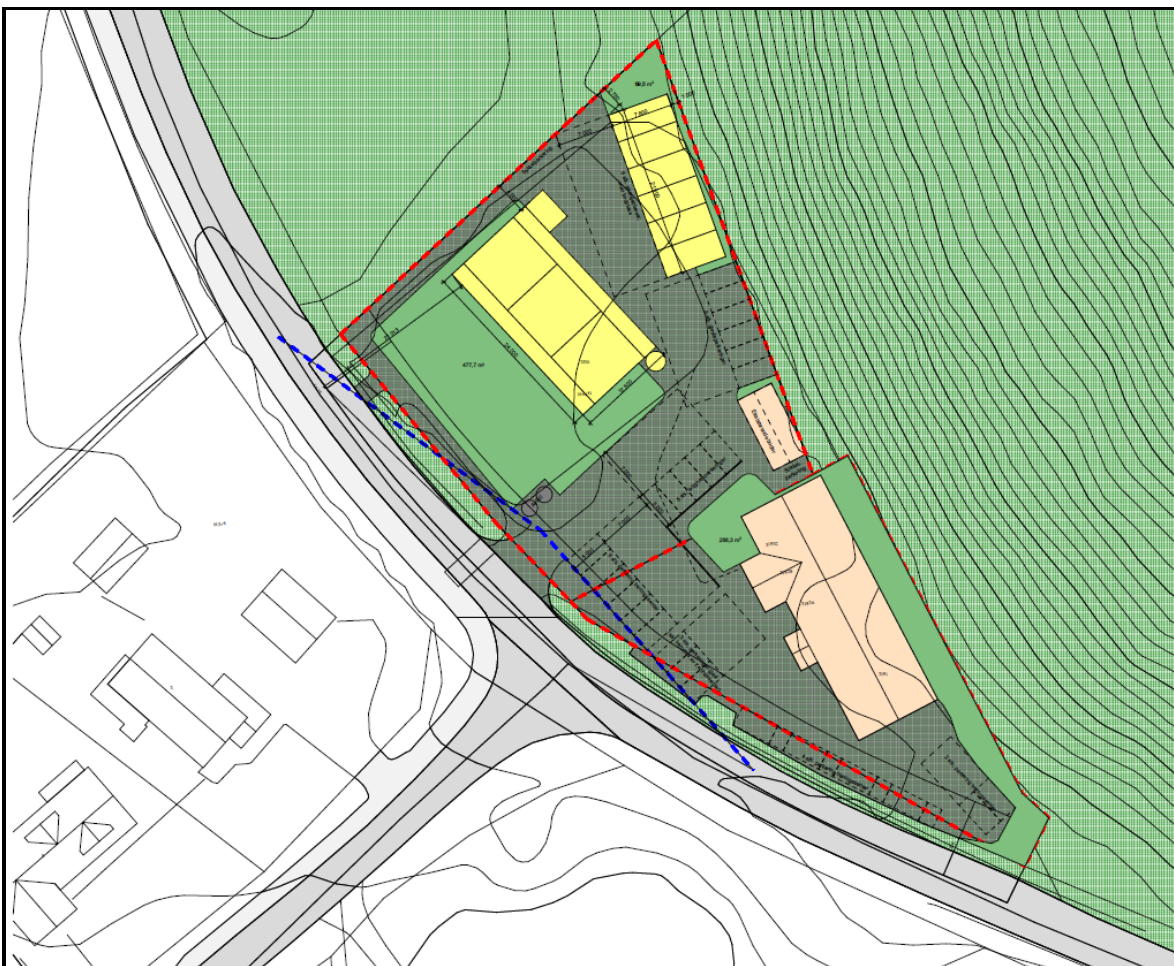
Kommunens retningslinjer for estetikk sier at ny bebyggelse skal tilpasses omgivelsene, men det påpekes også at dette ikke betyr kopiering av nabohus. Som tidligere nevnt er nabotomta bebygd og som det fremgår av bildet under er dette et tradisjonelt bygg i 2 etasjer med saltak.

På den andre siden av fylkesvegen er det også boliger i 1-2 etasjer med saltak.

Både leilighetsbygget og garasjebygget vurderes å få en god tilpasning til omgivelsene.



Figur 9: Perspektiv av planlagt bebyggelse



Figur 10: Forslag til utomhusplan



Figur 11: Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet



Figur 12: Bebyggelse på motsatt side av fylkesveien

4.10 Sosial infrastruktur

Planlagt utbygging vil tilføre 6 nye boenheter til området. Det kan regnes 2,6 beboere pr. enhet, mens 100 boenheter generer 6,5 barn pr. alderstrinn.

Iht. Melhus kommunes bergningsregler gir dette følgende tilførsel av beboere:

$$6 \text{ boenheter} * 2,6 \text{ beboere/boenhet} = \text{ca } 16 \text{ nye beboere}$$

$$\frac{6 \text{ boenheter} * 6,5 \text{ barn}}{100} = 0,39 = \text{ca } 0-1 \text{ barn pr. årstrinn}$$

Som tidligere nevnt ligger planområdet nært Gåsbakken skole og barnehage hvor det er tilstrekkelig kapasitet.

4.11 Landbruk

Det utøves ingen jord- eller skogbruksvirksomhet i området.

4.12 Helsemessige konsekvenser

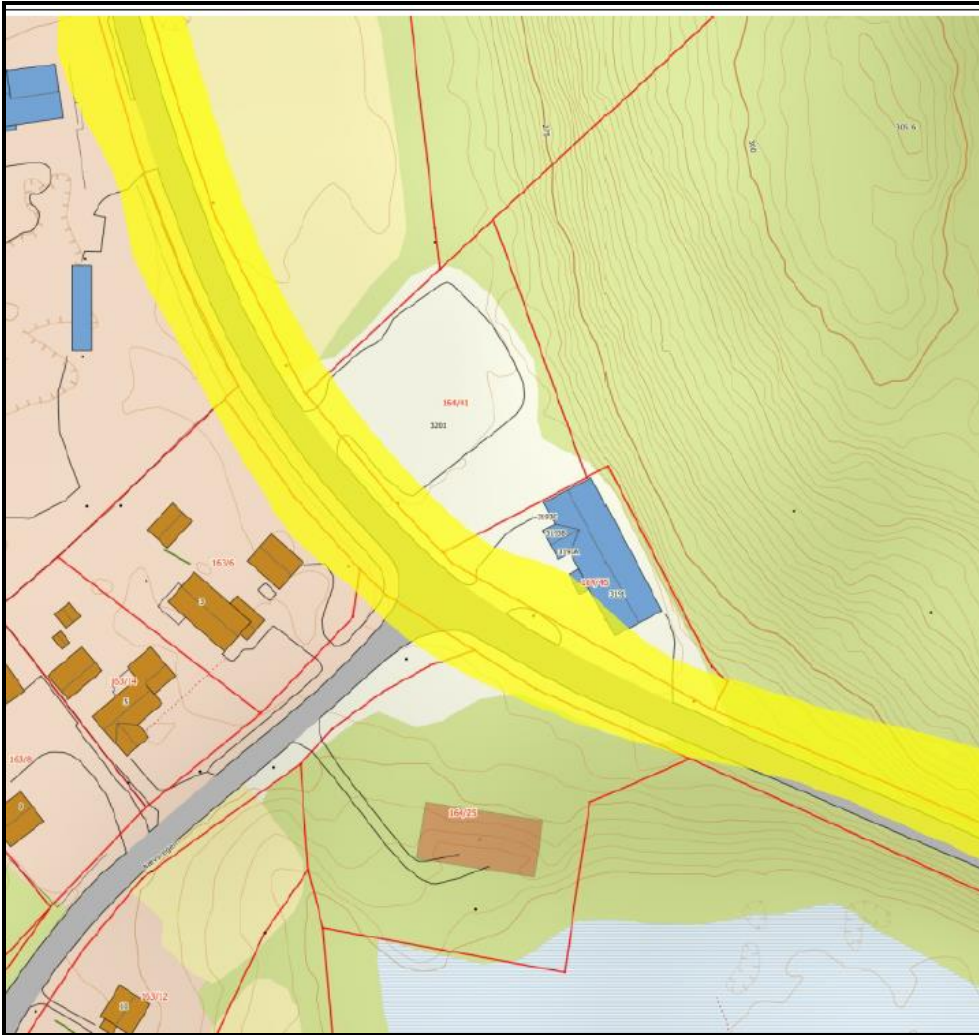
Planområdets plassering med umiddelbare nærhet til store friluftsområder gir gode muligheter til fysisk aktivitet. Idrettslaget Leik har stadionanlegg i gangavstand fra planområdet. Gåsbakken skole og barnehage ligger bare 100 meter unna og her er det flotte uteområder med blant annet ballbinge. Solforholdene i planområdet er gode. Illustrasjonsplan viser mulighet for store grøntarealer med lekeplass og møtested for beboerne i planområdet. Dette kan bidra til relasjonsbygging, tilhørighet og vil bidra til et godt bomiljø.

4.13 Trafikk og støy

Trafikkmengde på fylkesveien forbi planområdet er på 570 (ÅDT 2017) og fartsgrensen er 40 km/t. Eksisterende avkjørsel fra fylkesveien skal benyttes. Frisiktsoner er innregulert på plankartet, og krav til disse sonene skal beskrives i reguleringsbestemmelsene.

Som det fremgår av ROS-analysen ligger vestre del av planområdet innenfor gul støysone langs fylkesveien, men planlagt bebyggelse vil ikke berøre denne sonen.

I reguleringsbestemmelsene er det henvisning til støykrav både ifm. støy fra bygge- og anleggsvirksomhet og lek-/uteoppholdsarealene for boligene. Støysone er vis i plankartet med hensynsone (H220).



Figur 12: Kart som viser gul støysone langs fylkesveien

4.14 Forurensning

Det er ikke kjent at det har vært lokalisert virksomheter/aktiviteter i området som kunne ha påført området forurensning.

4.15 Naturmangfoldloven §§ 8-12

Loven skal ivareta mangfoldet av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype. Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn for offentlig saksbehandling. Vurderingene nedenfor er basert på tilgjengelige databaser og kunnskaper om området.

Naturmangfoldloven § 8 (Kunnskapsgrunnlaget)

Vurdering av konsekvenser for naturmangfoldet innenfor og i umiddelbar nærhet av planområdet er basert på foreliggende grunnlagsdokumentasjon fra ulike relevante databaser. Det er ikke gjennomført nye feltregistreringer som ledd i planarbeidet. Store deler av planområdet er bebygd i dag og tomta som skal bebygges brukes i dag til parkering og lagring. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Naturmangfoldloven § 9 («Føre-var-prinsippet»)

Første ledd omhandler at tilstrekkelig kunnskap skal ligge til grunn for beslutninger om inngrep i naturmiljøet. Viser her til punkt foran.

I andre ledd slås det fast at forvaltningen har en handlingsplikt i forhold til å reagere på tiltak der det er risiko for alvorlig og/eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

Det er ikke påvist at det i oppdragsområdet foreligger risiko for alvorlig og /eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

Naturmangfoldloven § 10 (Økosystemer og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er, eller vil bli utsatt for. Den samlede belastningen ved utbygging av tomta vurderes til å være minimal.

Naturmangfoldloven § 11 (Tiltakshavers plikt til å dekke skader ved miljøforringelse)

Tiltakshaver skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom det ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

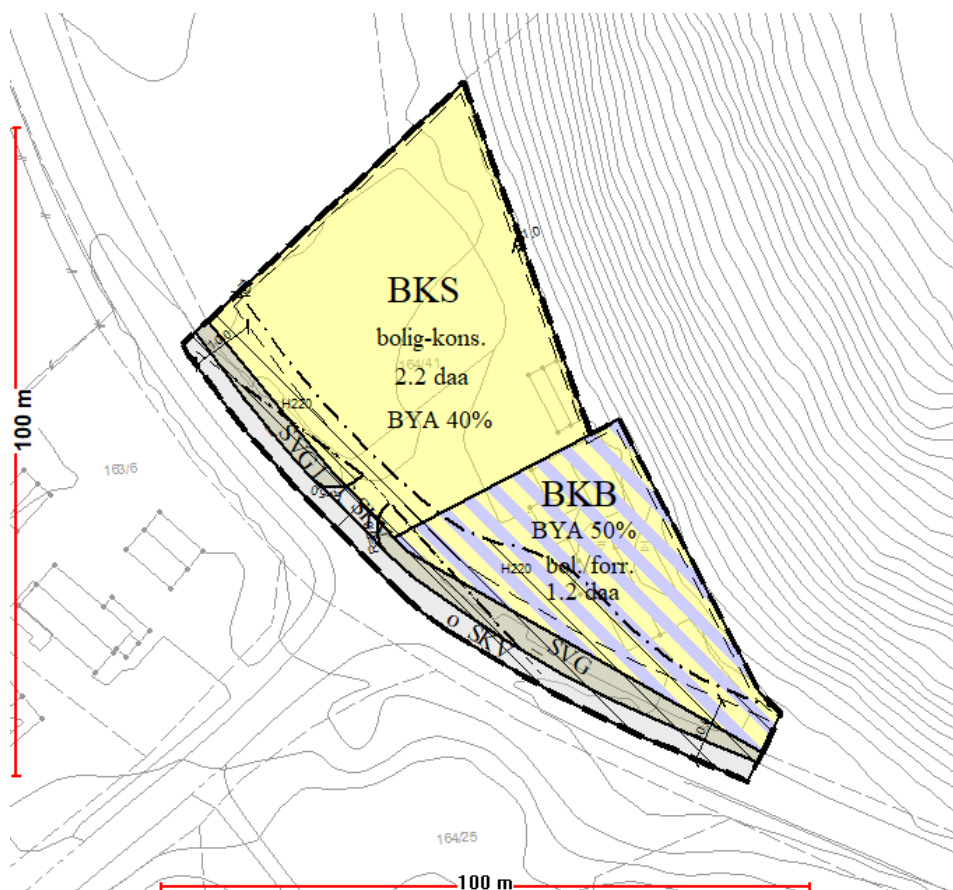
Skadeomfanget innen oppdragsområdet vurderes å være svært beskjedent.

Naturmangfoldloven § 12 (Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Tiltakshaveren er forpliktet til å benytte teknikker og driftsmetoder som er mest mulig optimale i forhold til naturmiljø, økonomiske forhold og samfunnsmessige forhold.

Det foreligger ikke informasjon som tilsier at det må settes krav til spesielle teknikker eller driftsmetoder.

4.16 Planlagt arealbruk



Figur 13: Plankart

Arealformål	Arealregnskap
Bebyggelse og anlegg:	
Konsentrert boligbebyggelse BKS	2175 m ²
Kombinert bolig/forretning BKB	1220 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	
Kjøreveg _SKV	369 m ²
Annen veggrunn – grøntareal _SVG	347 m ²
TOTALT	4111 m²

Bruken av arealformålene er nærmere beskrevet i planbestemmelsene og tidligere i planbeskrivelsen.

Orkanger 22.05.2019

On arkitekter og ingeniører AS