

Saksansvarlig Stian Aspaas Haugen

Formannskapet

25.06.2019

PS 88/19

Innstilling

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 legges forslag til «Reguleringsplan for Sagmoen, Gåsbakken», planid 2017014, med planbeskrivelse datert 22.05.19, planbestemmelser datert 22.05.19 og plankart datert 22.05.19, samt øvrige vedlegg til planen ut til offentlig ettersyn, og sendes på høring.

Behandling i Formannskapet

25.06.2019 PS 88/19

Merethe Moum bes vurdert sin habilitet i saken. Hun er tante til part i sak. Hun vurderes etter fvl §6 særegne forhold, og erklæres habil i saken.

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 legges forslag til «Reguleringsplan for Sagmoen, Gåsbakken», planid 2017014, med planbeskrivelse datert 22.05.19, planbestemmelser datert 22.05.19 og plankart datert 22.05.19, samt øvrige vedlegg til planen ut til offentlig ettersyn, og sendes på høring.

Bakgrunn for saken:

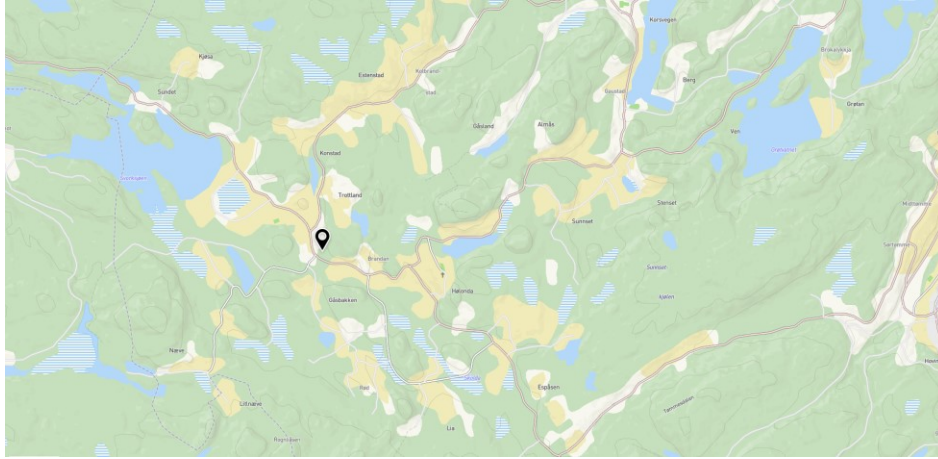
Planprosess

ON arkitekter og ingeniører AS har på vegne av Roar Kuldbrandstad utarbeidet planforslag for Sagmoen på Gåsbakken. Oppstartsmøte ble avholdt med Melhus kommune den 02.11.17. Det varslet oppstart av planarbeider den 13.04.18. Det kom inn 6 innspill til varsel om oppstart, herav samtlige fra regionale og kommunale myndigheter. Det er ikke innkommet nabomerknader.

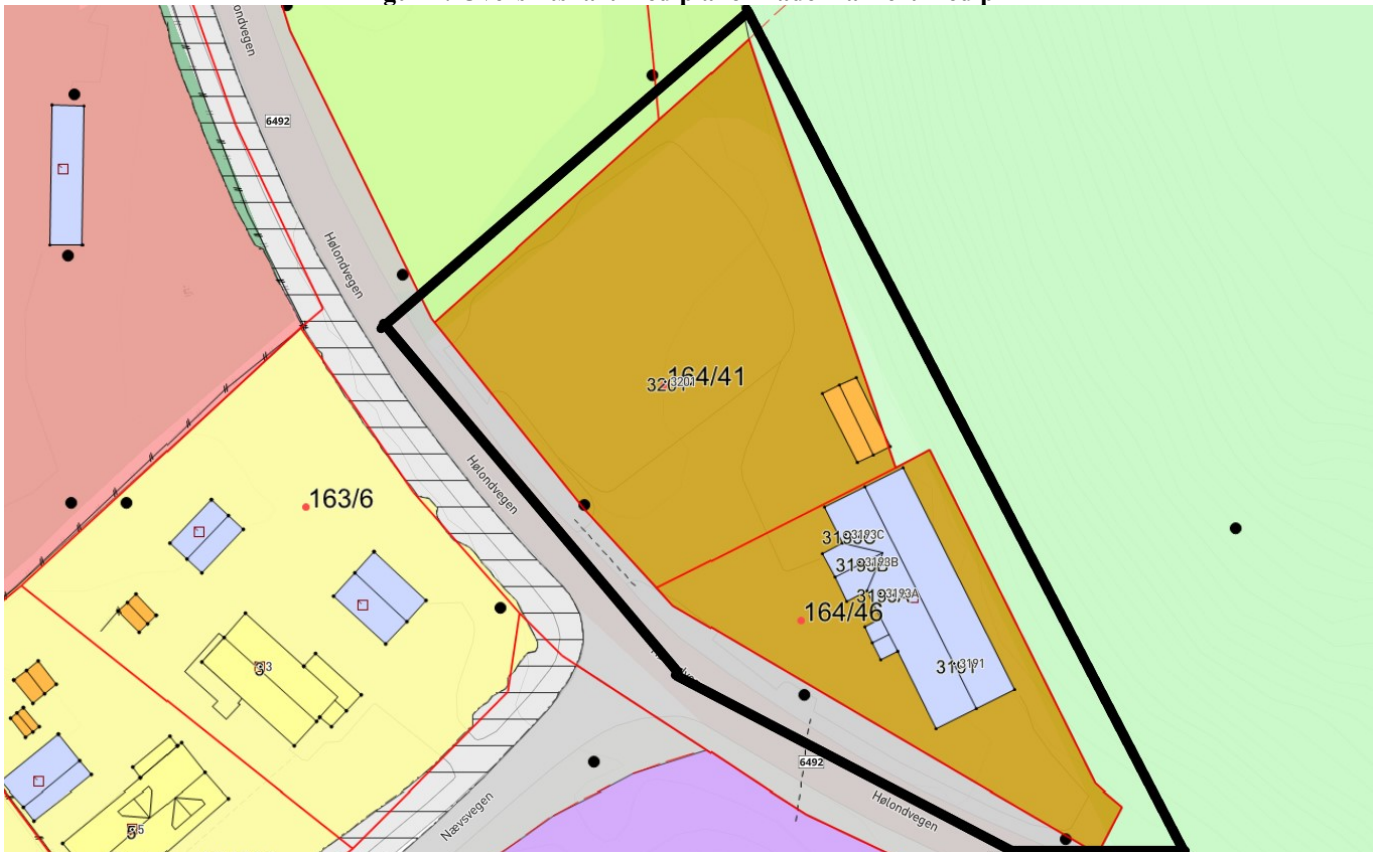
Planområde og planstatus

Planområde ligger på Gåsbakken langs med Hølondvegen, rett sør-øst for Gåsbakken skole- og barnehage. Planavgrensningen omfatter gnr. 164, bnr. 41 og 46, samt deler av Hølondvegen. Gnr/bnr. 164/46 er i dag bebyggt med en bygning i bruk som bolig, helsestudio og lager. Gnr/bnr. 164/41 er ubebyggt med unntak av en bod. Planområdet ligger ca. 900 m unna butikk og ca. 100 m unna skole og barnehage.

Kommuneplanens arealdel er gjeldende plan for området. Arealformålet i kommuneplanens arealdel er sentrumsformål. 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). Deler av planområde ligger innenfor gul støysone fra Hølondvegen.



Figur 1: Oversiktskart med planområde markert med pil



Figur 2: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel med planområde uthevet

Beskrivelse av planen og planlagte tiltak

Formålet med planen er å tilrettelegge for oppføring av leilighetsbygg i to etasjer med tilhørende garasjer på eiendommen gnr. 164 bnr. 41. Det etableres overflateparkering for resterende parkeringsplasser. Det skal etableres gangadkomst fra dagens opphøyde gangfelt på Hølundvegen fra gang- og sykkelveg til planområde. Planlagt bebyggelse er foreslått oppført i lik utforming som eksisterende på 164/64, og skal dele eksisterende adkomst. Uteoppholdsareal og lekeareal skal opparbeides på innenfor planområde, se forslag til situasjonsplan.

Saksutredning:

Rådmannen viser til vedlagte planbeskrivelse datert 22.05.19, for planen i detaljer, men vil kommentere noen spesifikke forhold i saksframlegget.

Utnyttingsgrad:

Det er i planforslaget stilt krav om en minimumutnyttelsesgrad på 2 enheter per dekar, med maks % BYA på 40 % innenfor område BKS. For område BKB som allerede er utbygd er det satt en maksimal utnyttelsesgrad på % BYA 50 %. Planforslaget legger opp til at det skal bygges som konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus/leiligheter. Utnyttelsesgraden er ikke særlig høy, men høy nok ut ifra beliggenhet.

Det er stilt krav om 2 biloppstillingsplasser og 2 sykkelplasser per boenhet for boligområde. Parkeringsdekning er i tråd med kommunenes norm. Det er i tillegg stilt krav om at minimum 1 parkeringsplass skal være i garasje eller carport. Parkering i carport/garasje vil stimulere til bruk av elbil.

Estetikk:

Nærområde består i hovedsak av eneboliger i en til en og en halv etasje, med tradisjonelt saltak og kledning i tre. Kommunens retningslinjer for estetikk sier at ny bebyggelse skal tilpasses omgivelsene, men det påpekes også at dette ikke betyr kopiering av nabohus. Nabohus på 164/46 er på to etasjer med saltak. Illustrasjoner som følger planforslaget viser en utforming på ny bebyggelse som samsvarer med nabobebyggelse og det som er for øvrig i område. Planbestemmelsene åpner for flere ulike løsninger. Det er satt krav til gesims/mønehøyde på 9 meter, noe som i praksis betyr at det åpnes for både flate tak og andre løsninger som saltak og pulttak med mer. Det videre gjennom bestemmelsene satt krav til at ny bebyggelse skal gis en estetisk utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning. Det har derfor ikke vært ønskelig i detalj, å fastsette utforming av bygg i reguleringsplanen. Rådmannen finner å kunne tillate denne løsningen så fram til eventuelle nybygg får en tilpasning til den stedege arkitekturen, og ikke bryter uforholdsmessig mye mot omgivelsene. Det er allikevel uheldig at bygg i seg selv ikke detaljprosjekteres gjennom plansaken, slik at det gir en forutsigbarhet og mulighet for medvirkning for beboere, og andre berørte i område.

For garasjeanlegg, boder med mer er det stilt krav om at disse utformes og tilpasses boligbebyggelse, når det kommer til materialvalg, form og farge. Kravet sikrer en helhet i en eventuell utbygging, som harmonerer med det som skal bygges.



Figur 3: Illustrasjon over planlagt boligbygg med garasje/carport

Grønnstruktur/lekeareal:

Det er i henhold til utomhusplan og gjennom planbestemmelsene avsatt uteoppholdsareal og lekeareal i tråd med kommunens norm. Tenkt plassering og utforming av lekeareal er vist i vedlagte situasjonsplan. Lekeareal og uteoppholdsareal forutsettes opparbeidet utenfor gul støysone. Det er innarbeidet planbestemmelser som skal sikre at leke- og uteoppholdsareal er mest mulig sammenhengende, har gode solforhold, tilfredsstillende støyforhold og er skjermet mot motorisert trafikk og forurensning. Det skal også utformes etter prinsippene om universell utforming. Støynivå på leke- og uteoppholdsareal skal være lavere enn Lden 55 dB, og arealene skal tilfredsstillende kravene om luftkvalitet i henhold til retningslinje T-1520.

Uteoppholdsarealer og lekeplass skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, eller senest påfølgende vekstsesong.

Trafikksikkerhet og infrastruktur:

Adkomst til planområde vil gå gjennom allerede opparbeidede avkjørsel til område. Trafikkmengde på fylkesveien forbi planområdet er på 570 (ÅDT 2017) og fartsgrensen er 40 km/t. Frisiktsoner er innregulert på plankartet og krav til disse sonene skal beskrives i reguleringsbestemmelsene. Samlet sett vurderes adkomst til å være god nok, med god sikt og dimensjonering.

Støy:

Deler av planområde ligger innenfor gul støysone fra fv. 6492 Hølundvegen. Byggegrense fra veg er satt til 10 meter fra veg midt og er ikke sammenfallende med angitte støysoner. Videre er område avsatt til bolig i mindre grad berørt av støysonen, enn allerede bebygde areal avsatt til bolig/forretning. Det er i planbestemmelsene satt støykrav til innendørs boareal og opparbeidede områder utendørs. Der i tillegg satt krav til sikring av omgivelsene mot støy under anleggsperioden. Planområde skal være tilstrekkelig stort nok, slik at bebyggelse og uteområder ikke blir støyutsatt.

Ros- analyse og øvrige krav i planen:

Konklusjoner fra risiko- og sårbarhetsanalysen er innarbeidet i planbeskrivelsen og ivarettatt ved utforming av forslaget til reguleringsplanen. Det er identifisert faremomenter som Radon, risiko for ulykker på veg, med gående og støv/støy. Det er i planforslaget gjort tilfredsstillende avbøtende tiltak eller innarbeidet rekkefølgekrav for å motvirke uønskede hendelser.

Konsekvenser for folkehelse:

Planområde ligger sentralt til på Gåsbakken. Det er kort veg til skole og barnehage, med tilgang på sikker krysning av fv. 6492 Hølundvegen, og gang- og sykkelveg fram til Gåsbakken skole og barnehage. Planområde ligger også i kort avstand til Gåsbakken skole leke og rekreasjonsområde, med lysløype og ballbinge, registrert med verdi A i kommunens friluftslivkartlegging.

Konsekvenser for klima og miljø:

Det er en uttalt målsetning i kommuneplanens arealdel og sikre bosetning og vekst i de syv tettstedene i Melhus kommune. Gåsbakken er en av disse. Utbygging i tettstedene sikrer en mindre fragmentert og desentralisert utbygging. Det vil allikevel være vanskelig å oppnå klimamål med blant annet redusert biltrafikk. Det er gåavstand til skole- og barnehage, men man vil være avhengig av bilbasert transport til for eksempel offentlige servicefunksjoner, fritidsaktiviteter og butikk. Det er også reduserte muligheter for bruk av kollektivtransport. Det er i planforslaget derfor lagt inn krav til 2 parkeringsplasser per enhet. Utbygging av planområde vil medføre en økning i biltrafikk.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Planforslaget ligger i et område avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. Det er forslått utbygging til kun bolig innenfor det område som ikke er bebygd. Området med eksisterende bebyggelse inneholder treningssenter og boliger, og er avsatt til bolig/forretning. Planforslaget er derfor delvis i tråd med plan, da det i utgangspunktet er ønskelig med kombinasjonsbruk for forretning, bolig og tjenesteyting innfor planformålet. Rådmann mener allikevel at deler av planområde for kun bolig kan tillates, da det er avsatt til kombinasjonsformål bolig/forretning på deler av planområde, og det er avsatt areal til næringsformål på andre siden av fv. 6492, i krysset mellom Nævsvegen og Hølundvegen. Totalt sett anses det å være nok areal til andre behov enn bolig på Gåsbakken.

Samlet sett legger planforslaget opp til en fortetting rundt tettstedet Gåsbakken, med allerede tilgjengelig infrastruktur og kort avstand til skole og barnehage. Fortetting bidrar til effektiv arealutnyttelse og til å redusere det totale arealbehovet på sikt, og redusere press på andre områder, herunder landbruksareal.

Rådmannen anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn, og sendes på høring.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 22.05.19
2. Planbestemmelser, datert 22.05.19
3. Planbeskrivelse, datert 22.05.19
4. Situasjonsplan
5. ROS- analyse, datert 28.03.19
6. Merknader til oppstartsvarsel samlet
7. Teknisk VA- notat, datert 09.11.18
8. Plantegning VVA- plan, datert 09.11.18

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

1. Referat oppstartsmøte
2. Mangelbrev/krav til rettinger, planforslag 28.03.19