

Saksansvarlig Liv Åshild Lykkja

Formannskapet	09.06.2020	PS 71/20
Formannskapet	16.06.2020	PS 78/20

Innstilling

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til «Detaljregulering Furuhaugen» plan-id 2018002, med planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart, samt øvrige vedlegg til planen ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Før planen sendes på høring og offentlig ettersyn må:

- Foreligge godkjent overordnet VVA-plan.
- Sikres rekkefølgekrav om tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsnett.
- Sikres rekkefølgekrav om snarvegforbindelse fra L til f_BLK3 før første brukstillatelse innenfor BKS1, eller senest påfølgende vekstsosong.

Behandling i Formannskapet

09.06.2020 PS 71/20

Utsettelsesforslag v/ forslagsstiller Stine Estenstad:

Saken utsettes en uke til Formannskapets møte 16.6.2020.

Formannskapet ønsker en oversikt av økonomien og fremdriftsplan vedrørende vann- og avløpsnett.

Votering: Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Saken utsettes en uke til Formannskapets møte 16.6.2020.

Formannskapet ønsker en oversikt av økonomien og fremdriftsplan vedrørende vann- og avløpsnett.

Behandling i Formannskapet

16.06.2020 PS 78/20

Note rådmannen: Overordnet VVA-plan er nå godkjent

Forslag fra ML, H og SP v/ forslagsstiller Merethe Moum

Strekpunkt 2 i rådmannens innstilling utgår og erstattes av følgende: Før det gis brukstillatelse skal det sikres tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsnett. Fremdriftsplan for vann og avløpsnett, samt brannvann legges ved saken.

Votering:

Rådmannens innledning; Enstemmig vedtatt.

Strekpunkt 1 utgår, enstemmig

Strekpunkt 2 rådmannens innstilling mot Moums forslag, Moums forslag ble enstemmig vedtatt.

Strekpunkt 3, enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til «Detaljregulering Furuhaugen» plan-id 2018002, med planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart, samt øvrige vedlegg til planen ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Før planen sendes på høring og offentlig ettersyn:

- Før det gis brukstillatelse skal det sikres tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsnett. Fremdriftsplan for vann og avløpsnett, samt brannvann legges ved saken.

- Sikres rekkefølgekrav om snarvegforbindelse fra L til f_BLK3 før første brukstillatelse innenfor BKS1, eller senest påfølgende vekstsesong.

Bakgrunn for saken:

Planprosess:

Melhus kommune mottok 13.01.20 reguleringsplanforslag til «Detaljregulering Furuhaugen». Planforslaget er utarbeidet av Norconsult AS på vegne av tiltakshaver Melhus Eiendom AS. Det ble avholdt oppstartsmøte 26.01.2018, og videre varslet oppstart av planarbeidet 19.11.2018 til berørte grunneiere og annonse i Trønderbladet 16.11.18. Høringsfristen ble satt til 07.12.18. Det kom inn 11 merknader i forbindelse med oppstartsvarselet som er svart ut i planbeskrivelsen.

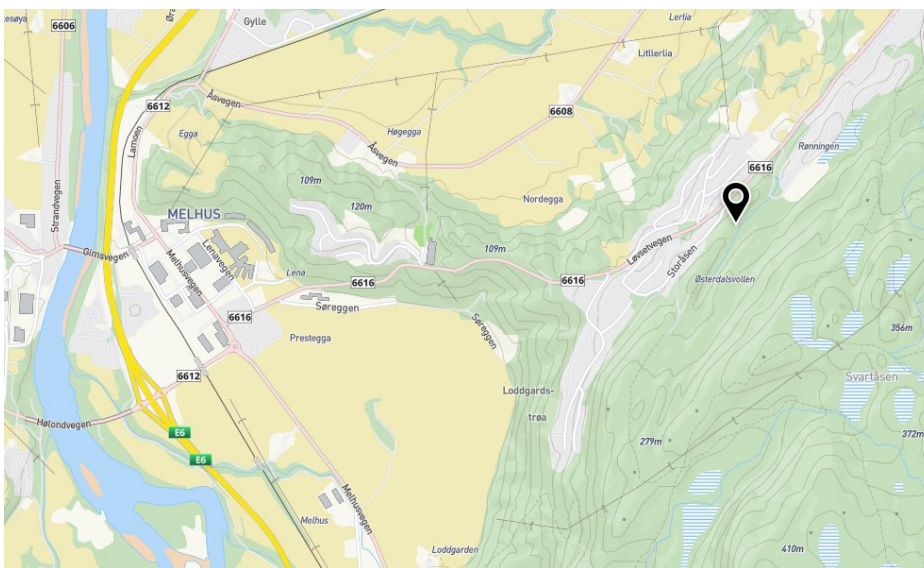
Formannskapet behandlet den 26.02.19, sak PS 20/19, en forespørsel om utvidelse av planområdet, og med det en vurdering av om plantiltaket medfører vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter forskrift om konsekvensutredning. Dette på grunn av at arealet er avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Det ble vedtatt å ikke stille krav om planprogram med konsekvensutredning for planarbeidet, men at planen virkninger for miljø og samfunn vurderes i planbeskrivelsen. Videre var det en forutsetning for det videre arbeidet at mellomliggende arealer reguleres til LNF og ivaretar gode adkomstmuligheter til Vassfjellet som viktig turområde.

Det ble den 27.02.20, gitt tilbakemelding på at mottatt planforslag ikke var å anse som komplett. Komplette planforslag ble mottatt 27.04.20.

Reguleringsplanen avhenger av utbedring av VA-anlegget på Løvset før bygging kan igangsettes, og det er dermed avholdt flere dialogmøter mellom utbygger og kommunen i planprosessen.

Planområdet:

Planområdet ligger på Løvset i Nedre Melhus, ca. 2 km fra Melhus sentrum, på østsiden av Løvsetvegen mot Vassfjellet. Planområdet har en størrelse på ca. 90 daa og er en forlengelse av Rønningstrøa mot sør i retning Storåsen/Østerdalsvollen. Adkomst til planområdet er med avkjøring fra Løvsetvegen (fv 6612), etter samme veg som til Rønningstrøa. Området er i dag ubebygget, og består av myr og skog med turstier som krysser.

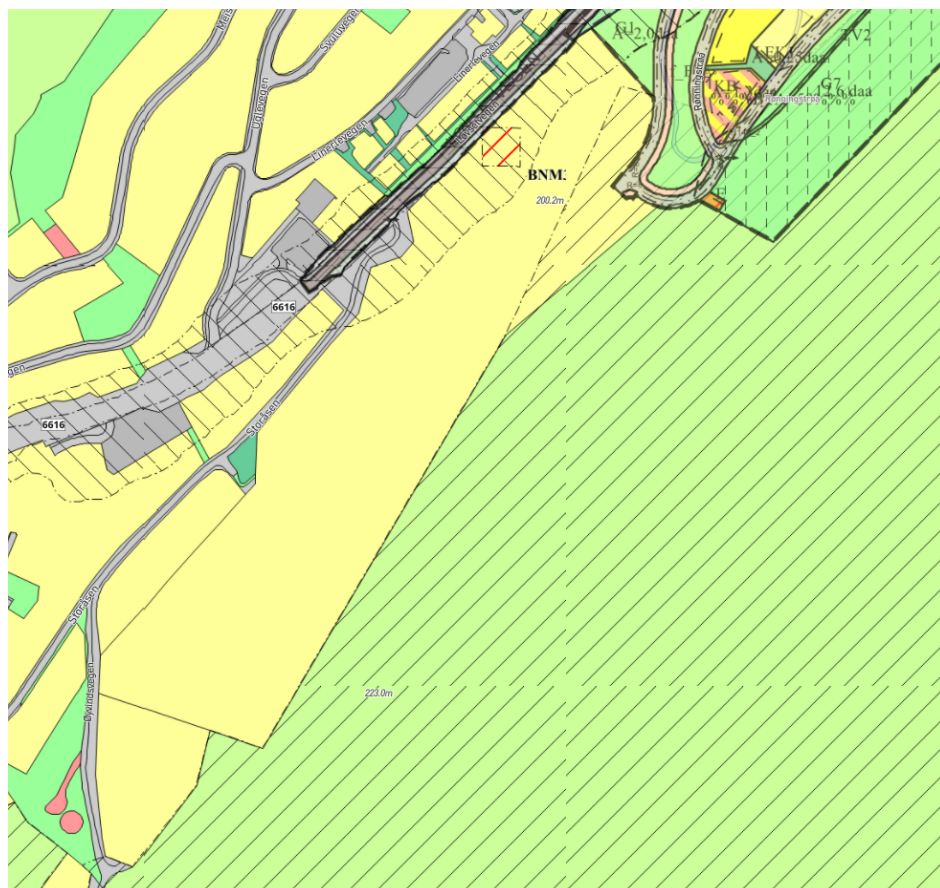


Figur 1 viser planområdets beliggenhet.

Planstatus:

Planområdet er i kommuneplanens arealdel, vedtatt 16.12.14, avsatt til boligbebyggelse benevnt som område BNM3, og vist med hensynssoner for ras- og skredfare, gul støysone fra fylkesvegen og for friluftsliv. Ca. 36 daa øst i planområdet avviker fra arealdelen ved å være avsatt til LNF. Omtrent 12 daa av dette er foreslått regulert til bolig og infrastruktur (parkering/veg), mens øvrige arealer er foreslått regulert til LNF.

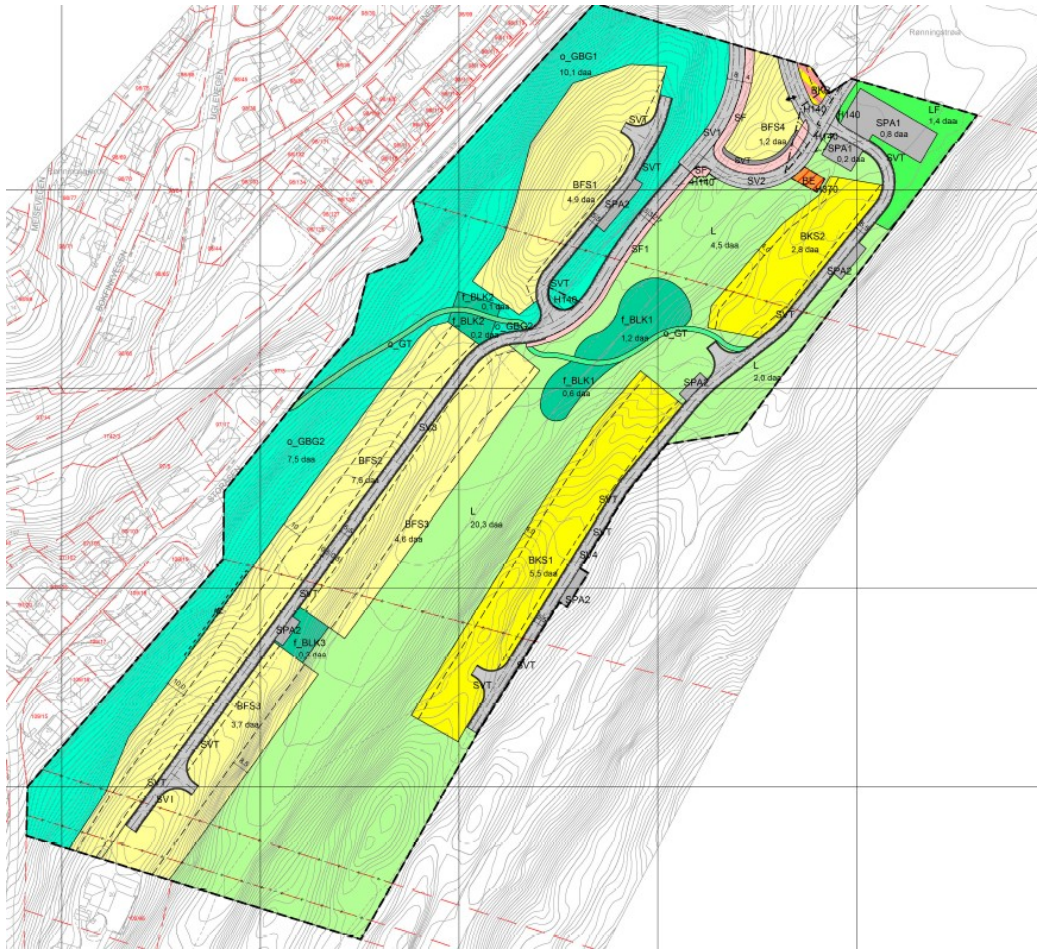
Mot nord overlapper planområdet delvis reguleringsplan for Rønningstrøa 98/7 m.fl (planid 2015001), vedtatt 31.05.2016. Mot vest grenser planen til Løvset endring reguleringsplan (planid 2009010), vedtatt 10.11.09.



Figur 2 viser gjeldende planstatus for området.

Beskrivelse av planen og planlagte tiltak:

Hensikten med planen er å utarbeide en detaljert reguleringsplan som legger til rette for boligbygging med tilhørende anlegg som fellesareal og lekeområder i Furuhaugen på Løvset. Det reguleres til småhusbebyggelse, herunder 4 områder for frittliggende (enebolig) og 2 områder for konsentrert (rekke/kjedehus). Innenfor planområdet skal det bygges minimum 51 boenheter, og maksimum 64 boenheter. Det reguleres til tre lekeplasser, hvorav en sentralt i planområdet som har funksjon som områdelekeplass. Det er sikret sammenhengende grønnstruktur gjennom planområdet. Nord i planområdet, mot Rønningstrøa, reguleres det et større areal til friluftsparkering med 40 plasser.



Figur 3 viser plankartet som en del av planforslaget. For tegnforklaring, se vedlegg.

Saksutredning:

Rådmannen viser til vedlagte planbeskrivelse, datert 10.01.20 for planen i detaljer, men vil kommentere noen spesifikke forhold i saksframlegget.

Avvik fra overordnet plan:

Planforslaget avviker fra areal avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Formannskapet behandlet i møte 26.02.2019, som sak 20/19, forespørsel om utvidelse av planområdet. Samlet saksframstilling følger vedlagt. I behandlingen ble det vurdert om utvidelsen ville medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og med det krav om planprogram med konsekvensutredning for planarbeidet. Det ble vurdert til at utvidelsen ikke medfører vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Vedtaket ble begrunnet med at utvidelsen til boligbebyggelse vil utgjøre en mindre del av det totale planområdet, og at utvidelsen vil muliggjøre massebalanse i prosjektet som vil minimere negative virkninger for omkringliggende naboeiendommer med tanke på trafikksikkerhet, støy og luftkvalitet. Det ble satt som en forutsetning for det videre arbeidet at mellomliggende arealer (myrparti) ble regulert til LNF, og ivaretagelse av gode adkomstmuligheter til Vassfjellet som viktig turområde. Rådmannen vurderer at forutsetningene stilt i vedtaket er fulgt opp i planforslaget.

Planforslaget stiller krav til minimum og maksimum antall boenheter innenfor planområdet. Ved beregning av antall boliger per daa, som sier noe om utnyttelse innenfor planområdet, legger planforslaget til rette for en lavere utnyttelse enn kravet i kommuneplanens arealdel (2b/daa). Dette gjelder ved minimumsutbygging på 51 boenheter (1,6 b/daa), mens en maksimumsutbygging på 64 boenheter (2,1 b/daa) vil sikre en utnyttelse i tråd med kommuneplanens arealdel. I planbeskrivelsen er en lavere utnyttelse begrunnet med at terrenget er utfordrende, og med det har vanskeliggjort å få til arealutnyttelsen som kreves, samt at det ikke berører dyrka mark eller dyrkbar jord. Rådmannen vurderer samlet sett at planområdet har en lav arealutnyttelse, og det er viktig å sikre en høy utnyttelse innenfor planområder som ikke kommer i konflikt med dyrka og dyrkbar jord. Dette for å utnytte de ikke-dyrkbare arealene effektivt, og med det unngå større utbyggingspress på dyrkajord. Rådmannen vurderer at det til sluttbehandling bør vurderes nærmere om ikke maksimumskravet som er satt, bør enders til minimumskrav.

Estetikk:

Det er gjennom bestemmelsene lagt vekt på utformingen av bebyggelsen skal tilpasse seg terrenget som er lagt til grunn ved utarbeidelse av utomhusplan som følger planforslaget. Utomhusplanen er gjort juridisk bindende i planbestemmelsene, men det tillates små avvik fra planen. Rådmannen vurderer det som uheldig at ikke avviket er nærmere bestemt, da en vurdering av hva som ligger innenfor små avvik vil måtte bli vurdert ut fra skjønn i hver enkelt byggesak. Avvik fra kotehøyde for ferdig planert terreng ved høydeplassering av bygningskroppen er imidlertid angitt konkret til 0,5 meter avvik. Dette vurderes som positivt. Det er i bestemmelsene for hvert enkelt delfelt lagt vekt på takform og volum av bebyggelsen. Dette av hensyn til bakenforliggende bebyggelse, men også ta hensyn til terrenget, både for tomta og nabotomta, samt for adkomst og unngå uheldig fjernvirkning.



Figur 4 viser terrengmodell sett fra nord og sørover. Hentet fra planbeskrivelsen, s.21.

Trafikk/parkering:

Adkomst til Furuhaugen er fra Løvsetvegen (fylkesveg) via Rønningstrøa (privat veg). Adkomst til området vil avhenge av at det sikres privatrettslig avtale om vegrett. Det reguleres en adkomstveg i vest, og en i sør. Rønningstrøa tilfredsstiller ikke kommunal vegnorm, og alle veger innenfor planområdet vil bli private. Adkomstvegene er regulert i lange rettstrekk og Rådmannen er bekymret for at dette vil kunne medføre høy fart. Det er ikke stilt krav om fartsreducerende tiltak langs vegen. Rådmannen anbefaler at dette vurderes nærmere til sluttbehandling.

Det er regulert 0,5 meter til annen veggrunn på hver side av adkomstvegene, noe som i utgangspunktet vurderes som knapt for å ivareta snøopplag. Imidlertid er det regulert byggegrense mot veg, som vil virke avbøtende. Det er regulert inn snuhammer i enden av hver veg, som tilfredsstiller kravet til renovasjonsbil. Renovasjon løses med enkeltdunker til hver tomt, og ikke som fellesanlegg. Dette er ikke i samsvar med daværende Envina sin uttalelse til oppstart, som angir at renovasjon bør løses ved samlepunkt. Renovasjonsløsning bør ses nærmere på til sluttbehandling i samråd med ReMidt.

Det forutsettes at parkering løses på hver enkelt tomt, mens det for gjesteparkering er regulert egne områder. Planen griper inn i areal til friluftsparkering regulert i Rønningstrøa. Friluftsparkering videreføres i planen, men det er ikke sikret rekkefølgekrav til opparbeidelse av denne. I planen for Rønningstrøa, som omhandler samme parkering, er det stilt krav om at arealet skal være ferdig opparbeidet til parkering før siste bolig tas i bruk, eller senest 3 år etter første byggetillatelse. Det er gitt frist til 30.06.20 om å ferdigstille denne. Rådmannen vil derfor ta en ny vurdering av friluftsparkering til sluttbehandling.

Grønnstruktur/lekeareal:

Det er i planen regulert tre områder for lekeplass, to mindre lekeplasser og en større lekeplass som vil ha funksjon som områdelekeplass/nærolekeplass. Ut fra Rådmannens vurdering tilfredsstiller planforslaget nødvendig areal til områdelekeplass/nærolekeplass, men at den avviker fra normen for leke- og uteoppholdsarealer når det gjelder mindre lekeplasser. Rådmannen vurderer likevel at planforslaget ivaretar lekeplasser på en god måte. Dette ut ifra plassering av de foreslåtte lekeplassene, som gir korte avstander, og er plassert i forbindelse med naturlige

ferdselslinjer og skjermet for trafikkfare. I tillegg reguleres den større nærlekeklassen, til et større område en nødvendig ut fra normen, som avbøter manglende areal til mindre lekeplasser. Rådmannen vurderer at det er de sørligste delene av område BKS1 som vil kunne få den lengste avstanden til en mindre lekeplass, men at dersom det sikres snarvegforbindelse til f_BLK3 fra L (mellomliggende areal), vil avstanden til lekeplassen bli betraktelig mindre. Rådmannen foreslår derfor at det tas inn rekkefølgebestemmelse om at det må sikres en slik snarvegforbindelse til f_BLK3 før det kan gis brukstillatelse innenfor område BKS1.

Planforslaget sikrer sammenhengende grønnstruktur innenfor og gjennom planområdet, og videre til utfartsterrenget i Vassfjellet. Dette vurderes som positivt. Gjeldende grønnstruktur innenfor reguleringsplan for Rønningstrøa, benevnt som G2, er i planen foreslått omregulert til boligbebyggelse. Rådmannen vurderer at dette ikke vil medføre negative virkninger for den helhetlige grønnstrukturen innenfor Rønningstrøa og for Furuhaugen.

Skolekapasitet:

Planområdet ligger innenfor Høyeggen skolekrets. Høyeggen skole har utfordringer når det gjelder kapasitet, og det har vært vurdert om det er nødvendig med innføring av rekkefølgekrav for å sikre tilstrekkelig kapasitet før bygging av boliger kan igangsettes. Etter en nærmere vurdering har Rådmannen konkludert med at det ved bygging av ny Gimse skole (ferdig 2022), hvor skolekapasiteten økes, og ved å se på skolekretsene vil ikke skolekapasiteten være begrensende for utbygging av Furuhaugen. Det vil derfor ikke være nødvendig med rekkefølgekrav.

Vann- og avløp:

Vann- og avløpssituasjonen på Løvset er under press, og det er derfor nødvendig at det gjennomføres tiltak på vann- og avløpsnett for utbygging av Furuhaugen kan igangsettes. For spillvann må ny overføringsledning fra Kvammen/Rødde til Jaktøyen være ferdig bygd, anbudsrunde er under gjennomføring. Denne vil derfor etter planen være ferdig i løpet av 2021. Det er i tillegg nødvendig at det sikres tilkobling til denne fra Løvset og ned, og at det etableres en avløpspumpe for å pumpe i eksisterende ledning langs Åsvegen. På vannsiden er det kritisk, spesielt med tanke på brannvannsdekning. Det utredes nå hvor det skal bygges høydebassen for å sikre tilstrekkelig kapasitet, og det er skissert løsninger på Rønningstrøa og i området sør for Furuhaugen. Det har vært tett dialog mellom tiltakshaver og Melhus kommune underveis i prosessen, for å se på ulike løsninger for VA-infrastrukturen.

Det er utarbeidet en overordnet VVA-plan som en del av planforslaget. Planen skal vise en gjennomførbar løsning, og skal som utgangspunkt være godkjent før 1.gangs behandling. For å sikre fremdrift anbefaler Rådmannen at nå forslag til reguleringsplan behandles, men at det stilles vilkår om at overordnet VVA-plan må være godkjent før planen kan sendes på høring og offentlig ettersyn.

Øvrige krav til planen:

Det er utarbeidet ROS-analyse, datert 10.01.20, vedlagt planforslaget. ROS-analysen synes godt gjennomarbeidet, og at relevante fareområder er vurdert. Oppsummering av analysen viser at planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart.

Konsekvenser for folkehelse:

Planområdet har gode adkomstmuligheter til Vassfjellet, som er registrert som nærturterreng klassifisert som svært viktig friluftsområde. Selve planområdet omfattes av friluftsområdet, og bidrar med det til en uheldig bit-for-bit-nedbygging av friluftsområdet. Det er i planforslaget lagt til rette for turdrag og ferdelslinjer gjennom planområdet, som fortsatt ivaretar gode adkomstmuligheter. Planområdet har gode solforhold. Dette vurderes som positivt for folkehelsen.

Konsekvenser for klima og miljø:

Planområdet ligger 2 km fra Melhus sentrum, med kollektivknutepunkt og butikk/handelsmulighet. Løvset er betjent med buss (rute 82), med 2-3 avganger per time i rush, med korresponderende rute inn til Trondheim sentrum. Avstand fra Furuhaugen til nærmeste holdeplass i Uglevegen er ca. 500 meter via regulert turveg til Storåsen, og ca. 1 km via adkomstveg Rønningstrøa. Tilgang til kollektivtransport vurderes som middels god tilgang.

På grunn av avstander og topografi vurderer Rådmannen at det i hovedsak vil velges bil fremfor mer miljøvennlige alternativer for å utføre reiser på innenfor planområdet. Rådmannen vurderer imidlertid at det er tatt inn tiltak i reguleringsplanen som støtter opp under nullvekstmålet, og med det legger til rette for at flere kan velge å gå, sykle eller reise kollektivt. Her nevnes spesielt regulert turdrag ned til Storåsen og som videre fører til bussholdeplass i Uglevegen. Det er tatt inn krav om at turvegen skal belyses, som vil gjøre turvegen attraktiv å benytte også etter mørkets frembrudd. Turvegen vil ha sin funksjon som en snarveg, og halvere avstanden til bussholdeplass. Videre er det tatt inn maksimumskrav til bilparkering og minimumskrav til sykkelparkering per boenhet.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Rådmannen vurderer planforslaget som godt gjennomarbeidet, og ivaretar de nødvendige hensyn. Rådmannen anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med innarbeidelse av vilkår i Rådmannens forslag til vedtak.

Vedlegg:

- Planbeskrivelse
- Reguleringsbestemmelser
- Plankart
- ROS-analyse
- Illustrasjonsplan område nord
- Illustrasjonsplan område sør
- Illustrasjoner terrengmodell
- Geoteknisk vurderingsnotat
- Arkeologisk registrering
- Overordnet VVA-plan
- Planomriss
- Innkomne merknader varsel om oppstart
- Samlet saksfremstilling PS 20/19, den 26.02.19
- Referat fra oppstartsmøte

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

