

Saksansvarlig Liv Åshild Lykkja

Formannskapet	08.12.2020	PS 162/20
Kommunestyret	15.12.2020	PS 90/20

Innstilling

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 «Detaljregulering Furuhaugen», planid 2018005, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse med vedlegg.

Deler av reguleringsplan for Rønningstrøa 98/7 m.flr., vedtatt 31.05.2016, som blir berørt av denne reguleringsplanen oppheves med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14.

Behandling i Formannskapet

08.12.2020 PS 162/20

Tilleggsforslag fra H v/ forslagsstiller Stine Estenstad
Punkt 9.6 i Detaljreguleringsplan Furuhaugen (bussholdeplass Uglevegen) er en rekkefølgebestemmelse som kan vurderes oppfylt i utbyggingsavtale for eksempel ved delfinansiering av tiltaket gjennom fond.

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.
Tilleggsforslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 «Detaljregulering Furuhaugen», planid 2018005, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse med vedlegg og med følgende endring:

Punkt 9.6 i Detaljreguleringsplan Furuhaugen (bussholdeplass Uglevegen) er en rekkefølgebestemmelse som kan vurderes oppfylt i utbyggingsavtale for eksempel ved delfinansiering av tiltaket gjennom fond.

Deler av reguleringsplan for Rønningstrøa 98/7 m.flr., vedtatt 31.05.2016, som blir berørt av denne reguleringsplanen oppheves med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14.

Behandling i Kommunestyret

15.12.2020 PS 90/20

Morten Wehn bes vurdert sin habilitet i saken. Selskapet han arbeider i fører regnskapet for part i sak. Han vurderes etter fvl § 6, og erklæres habil i saken.

Alternativt forslag fra H, ML og SP v/ forslagsstiller Stine Estenstad

Punkt 9.6 tas ut av forslaget/ planbestemmelsen som omhandler rekkefølgekravet om oppgradering av bussholdeplassen i Uglevegen. Begrunnelse: Rådmannen påpeker selv i saksfremlegg at det er uheldig at ATB kommer så sent inn med sine krav, og påpeker at det urimelig å stille krav om ferdigstilling av bussholdeplass Uglevegen til en utbygger. Det må også påpekes at området bussholdeplassen skal opparbeides på er utenom planområdet, og at Uglevegen bussholdeplass og utarbeidelse av denne kan spilles inn til miljøpakkens handlingsprogram for 2021. Dette vil være et prosjekt som i sin helhet faller inn under tiltak som tydelig gir effekt på nullvekstmålet.

Votering:

Innstillingens forslag første del ble enstemmig vedtatt.

Om pkt 9.6 innstilling mot alternativt forslag, alternativt forslag ble vedtatt med 20 mot 17 stemmer.

Resterende innstilling ble deretter enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 «Detaljregulering Furuhaugen», planid 2018005, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse med vedlegg, med følgende endring:

Punkt 9.6 tas ut av forslaget/ planbestemmelsen som omhandler rekkefølgekravet om oppgradering av bussholdeplassen i Uglevegen. Begrunnelse: Rådmannen påpeker selv i saksfremlegg at det er uheldig at ATB kommer så sent inn med sine krav, og påpeker at det urimelig å stille krav om ferdigstilling av bussholdeplass Uglevegen til en utbygger. Det må også påpekes at området bussholdeplassen skal opparbeides på er utenom planområdet, og at Uglevegen bussholdeplass og utarbeidelse av denne kan spilles inn til miljøpakkens handlingsprogram for 2021. Dette vil være et prosjekt som i sin helhet faller inn under tiltak som tydelig gir effekt på nullvekstmålet.

Deler av reguleringsplan for Rønningstrøa 98/7 m.flr., vedtatt 31.05.2016, som blir berørt av denne reguleringsplanen oppheves med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14.

Bakgrunn for saken:

Norconsult AS har på vegne av tiltakshaver Melhus Eiendom AS utarbeidet detaljregulering for Furuhaugen. Hensikten med planen er å legge til rette for boligbygging av 55-64 boenheter med tilhørende anlegg som fellesareal og lekeområder i Furuhaugen på Løvset. Det vises til samlet saksframstilling fra PS /20 for ytterligere beskrivelse av planområdet, planstatus, og beskrivelse av planen og planlagte tiltak.

Planprosess:

Formannskapet vedtok i møte 16.06.20 som sak PS 78/20 å legge planforslag for detaljregulering av Furuhaugen ut til offentlig ettersyn og høring. Planen var tilgjengelig for uttalelse i perioden 19.06.20 – 21.08.20. Det har under høringsperioden innkommet 18 merknader, hvorav 14 fra regionale myndigheter og interne høringsparter, og 4 fra naboer.

Fylkesmannen fremmet som støymyndighet innsigelse til planforslaget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i retningslinje T-1442/2016 og rundskriv T-2/16. Revidert planforslag er fremlagt for Fylkesmannen, og det foreligger bekreftelse, datert 10.11.20, om at innsigelsen er imøtekommet og at planen kan engodkjennes.

Saksutredning:

Innkomne merknader er gjennomgått og svart ut i vedlagte merknadsmatrise. Rådmannen vil her gi en oppsummering av hovedpunktene i de innkomne merknadene, og endringene som er innarbeidet som en del av planforslaget som nå ligger til sluttbehandling.

Innsigelse

Deler av utbyggingsområde BFS1 ligger i gul støysone fra fylkesvegen. Fylkesmannen fremmet med bakgrunn i dette innsigelse til planforslaget inntil bestemmelsen omkring er støy er endret slik at det stilles krav til at støyuutsatte boliger skal være gjennomgående og med tilgang til stille side. Til sluttbehandling er bestemmelsen revidert i henhold til Fylkesmannen sitt krav, og det foreligger bekreftelse fra Fylkesmannen om at denne er imøtekommet. Støy vurderes som tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Utnyttelse

Rådmannen påpekte i forbindelse med 1.gangs behandling at det er viktig å sikre en høy utnyttelse innenfor planområder som ikke kommer i konflikt med dyrka og dyrkbar jord, og at det til sluttbehandling bør vurderes nærmere om ikke maksimumskravet som er satt til antall boenheter, bør endres til minimumskrav. Fylkesmannen slutter seg til Rådmannens vurdering, og fremmer i sin uttalelse faglig råd om å vurdere å øke minimumskravet til

antall boenheter, opp til eller tett opp mot maksimumskravet. Til sluttbehandling er dermed minimumskravet til antall boenheter økt fra minimum 51 til minimum 55 boenheter. Maksimumskravet er uendret.

Geoteknikk og overvann

Fylkesmannen fremmet faglig råd om at risikoreduserende tiltak for overvannshåndtering og utstabil grunn innarbeides i bestemmelsene til planen. NVE påpeker også dette med håndtering av overvann i sin uttalelse. Til sluttbehandling er det innarbeidet rekkefølgekrav om at tiltak for å håndtere overvannet skal etableres. Bekk med fordrøyningsbasseng for lokal overvannshåndtering er regulert inn i plankartet, og det er sikret med hensynssone at det skal gjennomføres tiltak innenfor sonen som ivaretar overvannet. Dette vurderes som positivt.

I plankartet er det i tillegg tatt inn et midlertidig rigg- og anleggsområde som skal sikre at det tillates gjennomført terrengbearbeidelse utenfor arealer regulert til byggeområde, ved opparbeidelse av feltet. Det er videre sikret at anbefalinger gjort i geoteknisk notat skal etterfølges ved gjennomføring av reguleringsplanen og opparbeidelse av området. Dette vil også imøtekomme merknader fra naboer som omhandler geoteknikk og overvann. Det vises til merknadsmatrisen for ytterligere beskrivelse.

Bussholdeplass Uglevegen

AtB har i sin merknad til planforslaget kommet med anmodning av oppgradering av holdeplassen i tilknytning til Uglevegen langs Løvsetvegen. Alternativt at det settes av areal til å etablere ny holdeplass i krysset mellom Rønningstrøa og fylkesvegen. Det legges vekt på at dagens holdeplass i Uglevegen mangler tilstrekkelig og trafiksikker utforming, og ikke er universelt utformet. Ut fra Rådmannens vurdering er tiltakene som nevnes fra AtB av en slik omfattende karakter at det vil kunne kreve utarbeidelse av egen detaljregulering for oppgradering av holdeplassen. Dette må imidlertid vurderes nærmere. Rådmannen vurderer det som uheldig at AtB først ved høring og offentlig ettersyn kommer med et så omfattende innspill, for arealer som ligger utenfor planområdet. Dette vil kreve at planområdet utvides, og med det utløse krav til ny varsling for utvidelse av planområdet, og ny høring av forslag til utforming av bussholdeplass. Rådmannen vurderer dette som et urimelig krav å pålegge en utbygger alene og så sent i planprosessen, da det vil være flere utbyggingsområder, både utbygd og fremtidig, som vil søke til den samme holdeplassen. Etter Rådmannens vurdering må en planavklaring for oppgradering av bussholdeplass, kjøres som en egen planprosess og ikke inngå i detaljregulering for Furuhaugen som allerede er klar for sluttbehandling. Det er derimot mulig å fastsette rekkefølgekrav som forutsetter at tiltak utenfor planområdet er gjennomført, og dette er dermed tatt inn i bestemmelsene til sluttbehandling. Et eventuelt rekkefølgekrav vil kunne vurderes oppfylt i utbyggingsavtale f. eks ved delfinansiering av tiltaket gjennom fond.

Friluftsparkering Rønningstrøa

Areal forslått til friluftsparkering i høringsforslaget, er til sluttbehandling tatt ut av planområdet. Planområdet overlapper delvis med et større areal innenfor reguleringsplan for Rønningstrøa, hvor det er angitt i bestemmelsene at det skal etableres friluftsparkering. Ved 1.gangs behandling av planforslaget var det ikke avklart konkret plassering av denne friluftsparkeringen, da denne ikke var ferdig etablert. Det er siden den gang avklart at friluftsparkering ikke vil komme innenfor planområdet til Furuhaugen, og at den således ikke kommer i konflikt med denne. Arealet er dermed tatt ut, da det vurderes til å ikke være nødvendig å sikre ytterligere utvidelse av friluftsparkering innenfor planområdet til Furuhaugen.

Merknader fra naboer

Fra naboer berørt av planområdet stilles det spørsmål omkring skolekapasitet, trafikk langs Løvsetvegen, eventuelle konsekvenser av geoteknikk/stabilitet og økt overvann. Videre påpekes det at høyden på boligbebyggelse ikke må bli for høy, slik at det ikke gir negative konsekvenser for solforhold.

Skolekapasitet ble vurdert ved 1.gangs behandling, og er uendret fra den gang. Dagens situasjon med Høyeggen skole er utfordrende, men at bygging av ny Gimse skole vil avlaste utfordringer med skolekapasiteten. Dette ved at den samlede skolekapasiteten ved bygging av ny Gimse skole vil økes, og at det gir muligheter for vurdere skolekretser som vil frigi plasser ved Høyeggen skole.

Det påpekes fra flere av naboene at det ikke bør åpnes for økt boligutbygging på Løvset, før Løvsetvegen er oppgradert. Løvsetvegen er fylkesveg og fylkeskommunen som vegeier, eller Statens vegvesen som har

sektoransvar for vegtrafikk, har i sine uttalelser til planforslaget ikke kommentert vegstandarden på Løvsetvegen. . Det er mulig å innarbeide rekkefølgekrav i planen om at veien skal oppgraderes, men med bakgrunn i at det ikke er kommet merknader at veieier anser dette som et behov, vurderer Rådmannen at det ikke er hensiktsmessig å sette rekkefølgebestemmelser/ vilkår om at Løvsetvegen skal oppgraderes i denne planen. En utbedring av vegstandarden bør ses i en større sammenheng og behovet oppstår ikke som et resultat av denne utbyggingen alene, selv om alle delutbygginger selvfølgelig vil bidra til noe større belastning på veien.

En nabo påpeker at det er viktig at bebyggelsen ikke blir for høy slik at det medfører negative konsekvenser for sol- og lysforhold til bebyggelsen nedenfor. Det vises her til planbeskrivelsen og merknadsmatrisen, som beskriver at det er landskapsformen i seg selv (Vassfjellet) som vil kaste skygge utover formiddagen i vinterhalvåret. Gjennom bestemmelser til høyde og utforming av bebyggelse er det hensyntatt at dette ikke vil medføre uheldige virkninger for eksisterende bebyggelse.

Endringer fra høring/offentlig ettersyn:

Følgende endringer er foretatt i plankart og planbestemmelser fra høring/offentlig ettersyn til sluttbehandling.

Plankart:

- Det er regulert inn egne arealer for renovasjon, benevnt som BRE1-BRE6.
- Parkering tiltenkt friluftsparkering er tatt ut av planen, da denne er opparbeidet innenfor G7 i reguleringsplan for Rønningstrøa.
- Blågrønnstruktur (GBG) var i høringsforslaget foreslått som offentlig. Eierform for dette arealet er tatt ut av plankartet.
- Bekk regulert med eget formål, og angitt hensynssone for området som skal ivareta lokal overvannshåndtering.
- Areal vist som nødvendig for terrengbearbeidelse/opparbeidelse av byggeområder i illustrasjonsplan, er tatt inn i plankartet som midlertid rigg- og anleggsområde. Dette sikrer gjennomføring for opparbeidelse av feltet, utenfor areal regulert til byggeområde.

Planbestemmelser:

- Tatt inn krav om at boenheter som blir berørt av støysone skal være gjennomgående og ha tilgang til minst en stille side.
- Krav til at det skal vurderes behov for fartsreducerende tiltak langs kjørevegene i feltet.
- Sikret at turveg/snarveg fra Furuhaugen til Storåsen skal belyses.
- Konkretisert bestemmelsen knyttet til krav til gjennomføring av anleggsfasen.
- Rekkefølgebestemmelser knyttet til håndtering av overvann, dokumentasjon på tilstrekkelig vannkapasitet, samt at anbefalinger i geoteknisk vurdering sikres gjennomført.
- Krav til etablering av sikkert krysningspunkt i Løvsetvegen, samt oppgradering av bussholdeplass i Uglevegen før første brukstillatelse.

Endringer med fullstendig tekst er i planbestemmelsene markert med rødt i vedlegg.

Konsekvenser for folkehelse:

Vurdert ved 1.gangs behandling.

Konsekvenser for klima og miljø:

Vurdert ved 1.gangs behandling.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Det har ikke vært nødvendig å foreta store endringer i planforslaget fra høring og offentlig ettersyn til sluttbehandling. Endringen går i hovedsak på konkretisering av tiltak som var beskrevet i planen, men ikke tilstrekkelig sikret i det juridiske plankartet og planbestemmelsene. Ut fra Rådmannens vurdering imøtekommer endringene og planen de innsendte merknadene på en god måte, og anbefaler at planen vedtas som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og tilhørende planbeskrivelse med vedlegg.

Vedlegg:

Plankart (ettersendes)

Planbestemmelser
Planbeskrivelse
Tilbakemelding fra Fylkesmannen angående innsigelse
Merknadsmatrise
Innkomne merknader høring/offentlig ettersyn
Øvrige plandokumenter
 ROS-analyse
 Illustrasjonsplan område nord
 Illustrasjonsplan område sør
 Illustrasjoner terrengmodell
 Geoteknisk vurderingsnotat
 Arkeologisk registrering
 Overordnet VVA-plan

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken: