

Saksansvarlig Liv Åshild Lykkja

Formannskapet	09.06.2020	PS 72/20
Formannskapet	16.06.2020	PS 79/20

## Innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til «Detaljregulering Lykkja boligfelt», plan –id 2018008, med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser med tilhørende vedlegg ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Før planen sendes på høring og offentlig ettersyn må:

- Det foreligge godkjent overordnet VVA-plan.
- Det må innarbeides nytt punkt 3.5 i bestemmelsene som sikrer utbygging av minimum 2 boliger per daa innenfor planområdet.
- Det må innarbeides nytt punkt 6.4 i bestemmelsene som sikrer rekkefølgekrav om ferdigstillelse av gang- og sykkelveg langs fylkesvegen, Bennavegen, før boligbebyggelse kan tas i bruk innenfor planområdet.

### Behandling i Formannskapet

09.06.2020 PS 72/20

Fritz Arne Haugen bes vurdert sin habilitet i saken. Han er grunneier til naboeiendom, og leier jord som omtalt i saken. Haugen blir erklært inhabil i saken etter § 6 første ledd bokstav a). Som vara inntre Morten Wehn.

Utsettelsesforslag v/ Stine Estenstad

Saken utsettes til 16.6.2020 i påvente av godkjent VVA-plan.

### Votering:

Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

### Vedtak:

Saken utsettes til 16.6.2020 i påvente av godkjent VVA-plan.

### Behandling i Formannskapet

16.06.2020 PS 79/20

Fritz Arne Haugen bes vurdert sin habilitet i saken. Han er grunneier til naboeiendom, og leier omtalt jord i saken. Haugen erklæres inhabil etter fvl § 6a. Morten Wehn inntre som vara.

*Note fra rådmannen:* Overordnet VVA-plan er nå godkjent.

Endringsforslag fra SP v/ forslagsstiller Jorid O Jagtøyen

Rådmannens innstilling; ....med følgende endring:

- 1) Strykkes: Før planen sendes på høring og offentlig ettersyn må:
- 2) Strekpunkt 1 strykes.
- 3) Strekpunkt 2 endres til: Det innarbeides nytt punkt 3.5 i bestemmelsene som sikrer høy utnyttelse av planområdet. Reelt bebyggbart område sikres utbygging av minimum 2 boliger per daa. Metrovann, topografi og intern infrastruktur som grøntareal og vei medregnes ikke.
- 4) Strekpunkt 3 endres til: Det innarbeides nytt punkt 6.4 i bestemmelsene som sikrer rekkefølge krav om at det kan gis ferdigattest for boliger til innenfor området før g/sykkelveg er opparbeidet.

### Votering:

Rådmannens innstilling innledning: enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling mot endringsforslag pkt 1: 5-6 stemmer.

Rådmannens innstilling mot endringsforslag pkt 2: enstemmig

Rådmannens innstilling mot endringsforslag pkt 3: enstemmig

Rådmannens innstilling mot endringsforslag pkt 4: enstemmig

#### **Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til «Detaljregulering Lykkja boligfelt», plan –id 2018008, med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser med tilhørende vedlegg ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

- Det innarbeides nytt punkt 3.5 i bestemmelsene som sikrer høy utnyttelse av planområdet. Reelt bebyggbart område sikres utbygging av minimum 2 boliger per daa. Metrovann, topografi og intern infrastruktur som grøntareal og vei medregnes ikke.
- Det innarbeides nytt punkt 6.4 i bestemmelsene som sikrer rekkefølge krav om at det kan gis ferdigattest for boliger til innenfor området før g/sykkelveg er opparbeidet.

---

#### **Bakgrunn for saken:**

Hensikten med planforslaget er å regulere til boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur og grøntarealer på eiendommen gnr/bnr 61/1. Det planlegges etablert ca. 60 boenheter i en kombinasjon av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

#### Planprosess:

Planforslaget er utarbeidet av Multiconsult AS på vegne av tiltakshaver Løwi Eiendom AS. Det ble avholdt oppstartsmøte den 28.05.18. Planoppstart ble varslet med annonse i Trønderbladet 06.07.18 og kommunens hjemmesider den 04.07.18. Naboer og sektormyndigheter ble varslet med brev 02.07.18, med frist for innspill 20.08.18. Det kom inn 8 merknader ved varsel om oppstart, som er svart ut av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Det ble mottatt planforslag den 19.11.19. Det ble gitt tilbakemelding på planforslaget den 21.01.20, og avholdt møte den 06.02.20 hvor planen ble gjennomgått. Revidert planforslag som ble vurdert som komplett ble mottatt 04.05.20.

#### Planområdet:

Planområdet ligger ca. 2 km sørvest for Kvål sentrum, ved Forsetlykkja. Planområdet er på ca. 44 daa og har avkjøring fra fv 6590 Bennavegen. Forslaget er den første reguleringsplanen som fremmes til 1.gangs behandling innenfor det større området avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel på Hermanstad.

Planområdet er ubebygget og består i dag av fulldyrka jord, blandingsskog og barskog. Terrenget stiger fra fylkesvegen og mot vest. Det er noe spredt boligbebyggelse nord og sør for planområdet.



Fig. 1 viser planområdets beliggenhet. Hentet fra planbeskrivelsen.



Fig.2 viser planområdets avgrensning. Blått illustrerer planområdets avgrensning i innsendt planforslag, mens svart stiplet linje viser avgrensning ved varsel om oppstart.

#### Planstatus:

Planområdet er i kommuneplanens arealdel, vedtatt 16.12.14, avsatt til boligbebyggelse benevnt som område BKV2. Området er vist som nåværende og ble videreført som boligbebyggelse fra forrige arealdel.

Planområdet berøres av hensynssone for infrastruktur og gul støvsone. Hensikten bak infrastruktursonen er å ivareta MeTro-ledningen, som er ledningsnett til hovedvannkilden og reservevannkilden til Trondheim og Melhus kommune. Gul støvsone viser støyuksatte arealer fra Bennavegen (fv 6590).

Planområdet grenser til og delvis overlapper deler av reguleringsplan for gang- og sykkelveg Hermanstad, vedtatt 18.09.18. Reguleringsplanen sikrer sammenhengende gang- og sykkelveg fra krysset Bennavegen/Lebergsvegen til krysset Bennavegen/Loåsvegen.

#### Beskrivelse av planen og planlagte tiltak:

Det reguleres til to hovedområder for bolig, frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS7) og boligbebyggelse (B1 – B9). Innenfor frittliggende småhusbebyggelse tillates det eneboliger, kjedete eneboliger og tomannsboliger med tillatt utnyttelsesgrad inntil 50 % BYA (bebygd areal). Innenfor boligbebyggelse tillates det eneboliger, kjedehus, rekkehus og flermannsboliger med en tillatt utnyttelsesgrad på inntil 60 % BYA. Tomtene har en størrelse fra 750 m<sup>2</sup> (BFS4) opp til 5000 m<sup>2</sup> (BFS5). Tomt BFS5 innehar en lavere detaljeringsgrad enn øvrige tomter innenfor planområdet, og det er stilt krav om at det skal etableres 3 boligtomter. Oppdeling av denne tomten skal redegjøres for ved byggesøknad.

Det reguleres til to adkomster til planområdet, en i nedre til av planområdet og en i øvre del. Veg i øvre del reguleres som samleveg med fortau, og legger med det til rette for utvidelse mot vest innenfor BKV2 i kommuneplanens arealdel. Videre er det regulert inn en større lekeplass sentralt i planområdet, og mindre lekeplasser, hvor det er sikret sammenheng mellom disse med grønstruktur og gjennom planområdet.

#### Saksutredning:

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

#### Utnyttelse:

I kommuneplanens arealdel er det for øvrige områder (ikke sentrumsområder) stilt krav om at det skal bebygges minimum 2 boliger per daa innenfor nye utbyggingsområder. Det kommer frem av planbeskrivelsen at det legges til rette for utbygging av ca. 60 boenheter innenfor planområdet. Dette vil gi en utnyttelse på ca. 2,2 boliger per

daa, innenfor det som er regulert til bolig. Planområdet samlet sett medberegnet infrastruktur og grønnstruktur gir en utnyttelse på 1,3 boliger per daa. Ved å se på planområdet under ett vil dette gi en for lav utnyttelse sett opp mot kravet i kommuneplanens arealdel. Planområdet er en del av et større område som er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel, og gjennom reguleringen ivaretar planen infrastruktur for en fremtidig utvidelse mot vest. Dette vurderes om positivt. Reguleringsplanen blir i tillegg berørt av MeTro-vannledningen som krysser planområdet, og med det legger strenge føringer for hvor det kan bebygges. Sammen med terrenget, og med det krav til stigningsforhold på veg, setter dette hovedpremissene for utviklingen, og utnyttelse innenfor planområdet. Rådmannen vurderer at grønnstruktur og infrastruktur er viktig for å skape et helhetlig og godt boligområde, og vurderer dermed at arealet som reguleres til bolig bør legges til grunn ved beregning av antall boliger per daa. Infrastrukturen vil kreve sitt areal, uavhengig av hvor mange boenheter som bebygges.

Så lenge at planen bygges ut i henhold til intensjonen i planbeskrivelsen, vurderes dermed planen til å være i tråd med kommuneplanens arealdel med tanke på utnyttelse. Planbestemmelsene ivaretar imidlertid ikke krav om minimum utnyttelse av planområdet, og slik forslaget til behandling foreligger er det kun plankartet som sikrer minimum utnyttelse innenfor planområdet på 24 boenheter. Rådmannen anbefaler dermed at før planen legges ut på høring og offentlig ettersyn, innarbeides et nytt punkt i fellesbestemmelsene at det sikres krav om minimum 2 boliger per daa innenfor planområdet regulert til boligbebyggelse. Dette for å sikre at planen ivaretar tilstrekkelig utnyttelse i henhold til kommuneplanens arealdel.

#### Leke- og uteoppholdsarealer:

Melhus kommune sin norm for leke- og uteoppholdsarealer legges til grunn for arealkrav og utforming av lekeplasser og uteoppholdsarealer innenfor planområdet. Det reguleres 4 mindre lekeplasser (152 m<sup>2</sup> – 185 m<sup>2</sup>) rundt om, og en større lekeplass (2308 m<sup>2</sup>) sentralt innenfor planområdet som vil ha sin funksjon som nærlekeplass. Nærlekeplassen vurderes til å være nokså smal (ca. 20 meter bred), men som ligger godt over kravet i areal for en slik lekeplass (1500 m<sup>2</sup>). Samlet sett er det dermed regulert inn tilstrekkelig areal til lekeplass, forutsatt utbygging av 2 boliger per daa. Samlet sett vurderes avsatte områder innenfor planområdet til å være i tråd med normen. Uteoppholdsareal for hver boenhet er sikret gjennom bestemmelsene.

Planområdet berøres delvis av gul støysone fra FV 6590 (Bennavegen), og berører lekeplass f\_BLK5 i sin helhet. For å kunne beregnes som lekeplass skal disse ha tilfredsstillende støyforhold (under 55 dB). Det er ikke gjennomført en egen støyberegning som en del av planforslaget, men tatt utgangspunkt i overordnet støykart fra Statens vegvesen. Rådmannen vurderer i utgangspunktet dette som en svakhet ved planen, men at det gjennom bestemmelsene er sikret at grenseverdiene i retningslinjene i T-1442 (støy i arealplanlegging) og T-1520 (luftkvalitet i arealplanlegging) skal tilfredsstillende. Det er kun mindre deler av planområdet som ligger innenfor gul støysone, og planområdet samlet sett vurderes til å ikke være spesielt utsatt for støyproblematikk. Det er i bestemmelsene sikret at lekeplass f\_BLK5 skal skjermes med tett gjerde, for å sikre tilfredsstillende støyforhold og dermed kunne iberegnes som lekeplass. Rekkefølgebestemmelsene pkt. 6.2 ivaretar at leke- og uteoppholdsarealer skal være ferdig etablert før bebyggelsen tas i bruk, eller senest påfølgende vekstsesong. Rådmannen anbefaler at bestemmelsen suppleres med krav, som sikrer etablering av tett gjerde innenfor område f\_BLK5. Dette for å sikre at lekeplassen blir skjermet mot støy.

#### Øvrige krav til planen og planbeskrivelse:

Det foreligger ikke godkjenning på overordnet VVA-plan for området. Hensikten med en overordnet VVA-plan er at denne skal vise en gjennomførbar løsning for veg, vann- og avløp innenfor planområdet ved 1.gangs behandling. Det er holdt dialog mellom kommunen og konsulent, og Rådmannen forutsetter at det forslaget som nå ligger inne til behandling er revidert i henhold til tidligere merknader og dermed kan godkjennes uten videre bearbeiding. Rådmannen vurderer det som svært viktig at det foreligger en godkjent overordnet VVA-plan ved 1.gangs behandling, da det er ved dette steget i prosessen kommunen formelt tar over planforslaget. Det er da nødvendig at det finnes en gjennomførbar løsning for infrastrukturen. Rådmannen foreslår dermed at denne må være godkjent før høring og offentlig ettersyn.

Det ble i forbindelse med oppstartsmøtet stilt krav om geoteknisk vurdering som en del av planforslaget. Dette er ikke vedlagt, men foretatt en generell vurdering i planbeskrivelsen ut fra tidligere undersøkelser. Rådmannen

vurderer det i utgangspunktet som uheldig at ikke geoteknikk utredes på plannivå, men utsettes til søknad om opparbeidelse av feltet.

Det er utarbeidet ROS-analyse, datert 11.11.19, vedlagt planforslaget. Analysen har ikke avdekket risiko- og sårbarhetsforhold som tilsier at arealet ikke er egnet til utbyggingsformålene og eventuelle endringer i slik forhold som følge av planlagt utbygging. Det er avgjørende at innarbeidede bestemmelser til MeTro-vannledning følges for en trygg realisering av planen.

#### **Konsekvenser for folkehelse:**

Vurdert i planbeskrivelsen.

#### **Konsekvenser for klima og miljø:**

Melhus kommune har sammen med kommunen Trondheim, Malvik og Stjørdal inngått Byvekstavtale med Staten og Trøndelag Fylkeskommune for perioden 2019 – 2029. Byvekstavtalen er et virkemiddel for å nå nullvekstmålet, som omhandler at veksten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykling og gang. Byvekstavtalen skal i tillegg bidra til mer effektiv arealbruk og mer attraktive by- og tettstedsentre.

Samordnet bolig- areal og transportplanlegging er viktig for å kunne bygge opp under Byvekstavtalen, og med det arbeide mot målene i avtalen og sikre midler til gjennomføring av tiltak som vil gjøre det enklere å velge kollektivtransport, sykling og gange. Langs Bennavegen er det i kommuneplanens arealdel avsatt større områder for boligbebyggelse, og størsteparten av arealene har ligget inne siden forrige rullering av arealdelen. Rekkefølgekrav om etablering av sammenhengende gang- og sykkelveg langs Bennavegen fra Kvål og opp til Hermanstad, samt behov for utbygging av ny VA-infrastruktur har medført at det har tatt lang tid å få realisert området. Det er nå regulert gang- og sykkelveg langs Bennavegen, og med det planmessig gjort klart for at bygging kan igangsettes. Planforslaget for Lykkja ivaretar imidlertid ikke rekkefølgekrav om gang- og sykkelveg langs fylkesvegen. Rådmannen vurderer det som viktig at gang- og sykkelvegen er ferdig etablert før boligbebyggelsen tas i bruk innenfor planområdet, og at et slikt krav vil gjøre det enklere å sykle og gå og således støtte opp om nullvekstmålet. Rådmannen anbefaler dermed at det innarbeides i rekkefølgebestemmelsene før høring og offentlig ettersyn.

Rådmannen vurderer likevel at området som sådan vil være bilavhengig og med det i stor grad være bilbasert. Området har i dag ingen kollektivtrafikk, hvor nærmeste knutepunkt er Kvål sentrum (jernbane og buss) som ligger ca. 2 km i luftlinje. Rådmannen vurderer det slik at planforslaget samlet sett ikke vil redusere transportbehovet, men at arealet er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Rådmannen vurderer det som viktig å bygge opp under planforslag som er i tråd med kommuneplanens arealdel, og at dette er viktig for å sikre en bindende og forutsigbar arealutvikling i kommunen gjennom arealdelen. Med bakgrunn i boligpotensialet som ligger innenfor kommuneplanens arealdel, vil det på sikt når området bygges ut gi et større grunnlag for at det kan etableres kollektivtrase langs Bennavegen.

Avstand til skole er ca 2,5 km og skolevegen vil bli sikret bed at det bygges gang- og sykkelveg langs Bennavegen.

#### **Rådmannens vurdering og konklusjon:**

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

#### **Vedlegg:**

- Planbeskrivelse
- Planbestemmelser
- Plankart
- ROS-analyse
- 3D-illustrasjoner
- Sol- og skyggeanalyse
- Overordnet VVA-plan

- Referat fra oppstartsmøtet

**Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:**