

Saksansvarlig Liv Åshild Lykkja

Formannskapet	07.09.2021	PS 101/21
Kommunestyret	21.09.2021	PS 55/21

## Innstilling

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljregulering Lykkja boligfelt, planid 2018008, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse med vedlegg.

Deler av reguleringsplan for Hermanstad G/S veg, planid 2017005, vedtatt 18.09.18, som blir berørt av denne reguleringsplanen oppheves med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14.

### Behandling i Formannskapet 07.09.2021 PS 101/21

Fritz Arne Haugen bes vurdert sin habilitet i saken. Han leier areal for förproduksjon. Haugen ble erklært inhabil etter § 6 annet ledd. Ingen vara.

#### Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljregulering Lykkja boligfelt, planid 2018008, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse med vedlegg.

Deler av reguleringsplan for Hermanstad G/S veg, planid 2017005, vedtatt 18.09.18, som blir berørt av denne reguleringsplanen oppheves med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14.

### Behandling i Kommunestyret 21.09.2021 PS 55/21

Fritz Arne Haugen bes vurdert sin habilitet i saken. Haugen erklæres inhabil etter § 6 a. Ingen vara.

#### Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

#### Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljregulering Lykkja boligfelt, planid 2018008, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse med vedlegg.

Deler av reguleringsplan for Hermanstad G/S veg, planid 2017005, vedtatt 18.09.18, som blir berørt av denne reguleringsplanen oppheves med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14.

## Bakgrunn for saken:

Multiconsult AS har på vegne av tiltakshaver Løwi Eiendom AS utarbeidet detaljregulering for Lykkja boligfelt på Kvål. Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av ca. 60 boenheter i en kombinasjon av frittliggende og konsentrert boligbebyggelse med tilhørende grøntarealer og infrastruktur, på eiendommen gnr/bnr 61/1.

Eiendommen ligger ved Forsetlykkja på vestsiden av Gaula, ca. 2 km sørvest for Kvål. Det vises til samlet saksframstilling fra PS 79/20, for ytterligere beskrivelse av planområdet, planstatus og beskrivelse av planen og planlagte tiltak.

#### Planprosess:

Formannskapet vedtok i møte 16.06.20 som sak PS 79/20 å legge planforslag for detaljregulering Lykkja boligfelt ut til offentlig ettersyn og høring. Planen var tilgjengelig for uttalelse i perioden 19.06.20-21.08.20. Det har under høringsperioden innkommet 19 merknader, hvor 15 fra regionale myndigheter og interne høringsparter, og 4 fra naboer.

NVE og Statsforvalteren fremmet til sammen 4 innsigelser til planforslaget. Revidert planforslag er fremlagt for de regionale myndighetene, og det foreligger bekreftelse fra begge om at innsigelsene er imøtekommet med de fremlagte endringene som ligger i Rådmannens forslag til vedtak.

#### **Saksutredning:**

Innkommne 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.

#### *Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*

Flere av høringsmerknadene påpeker at området som planforslaget omfatter ikke bygger opp under prinsippene om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Dette ved at området ligger i en slik avstand til sentrumsfunksjoner med skole, barnehage, idrettsanlegg og kollektivknutepunkt at persontrafikken i større grad vil være bilbasert. Statsforvalteren påpeker i sin uttalelse at planforslaget ikke bidrar til å styrke sykkel og gang som transportform, og at de under tvil kan akseptere at området bygges ut i den utstrekningen som er vist i planforslaget. Videre pekes det på at utbyggingen av feltet vil medføre økt trafikk med større kjøretøy, og at dette vil redusere trafikksikkerheten, også for eksisterende boliger langs fylkesvegen som går forbi området og ned til Kvål. Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet fremmet derfor innsigelse til planforslaget inntil det sikres at gang- og sykkelveg ferdigstilles før boligbebyggelsen innenfor området kan tas i bruk.

Ved 1. gangs behandling av planforslaget anbefalte Rådmannen i sin innstilling til vedtak at før planen ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn måtte det innarbeides et nytt punkt i bestemmelsene som sikret rekkefølgekrav om ferdigstilling av gang- og sykkelvegen før boligbebyggelse kunne tas i bruk innenfor planområdet. Etter politisk behandling ble dette rekkefølgekravet endret til ferdigattest. Rådmannen sin vurdering av rekkefølgekravet er uendret, og anbefaler derfor at Statsforvalterens innsigelse til planforslaget imøtekommes. Dette vurderes som et viktig grep for å kunne få etablert gang- og sykkelveg på strekningen, da det å knytte rekkefølgekravet til ferdigattest vil bidra til økt trafikk ved at trafikksikkerheten ikke vil bli ivaretatt for gående og syklende. Dette vil gjelde for både ny og eksisterende bebyggelse i området, samt at det legger forutsetninger for øvrige reguleringsplaner som er under arbeid i området. Ved å knytte det til brukstillatelse vil det gjøre det enklere å sykle og gå, og med det i større grad støtte opp om nullvekstmålet.

Statsforvalteren har gitt tilbakemelding på at innsigelsen vurderes som imøtekommet, under forutsetning at endringen som ligger i Rådmannen forslag til vedtak er de bestemmelsene som vedtas.

#### *Støy*

Statsforvalteren fremmet som klima- og miljømyndighet og helse- og omsorgsmyndighet, innsigelse til planforslaget inntil det er gitt bestemmelser som sikrer akseptable støyforhold i planområdet, også etter anleggsfasen. Det vises til at bestemmelsene må angi kvalitetskrav for støynivå og fordeling av romfunksjoner. Det er med bakgrunn i dette tatt inn krav om at områdene BFS6 og BFS7, som berøres av gul støysone fra fylkesvegen, skal ha minst ett soverom og uteplass som vender mot stille side av boligen. I tillegg skal lekeplass f\_BLK5 etableres med tett gjerde med minst 1,5 meter høyde mot sør-øst og langs østsiden av arealet for å skjerme mot trafikkstøy. Samtidig er støygrensene i tabell 3 i støyretningslinjen tatt inn i bestemmelsene. Statsforvalteren har gitt tilbakemelding om at innsigelsen vurderes som imøtekommet ved innarbeidelse av nevnte krav.

I juni 2021 kom det revidert utgave av støyretningslinjen, hvor T-1442/2021 erstattet T1442/2016. Bestemmelsene er derfor til sluttbehandling oppdatert, slik at de henviser til gjeldende retningslinje.

#### *Geoteknikk og overvann*

Statsforvalteren og NVE påpeker i sine uttalelser at håndtering av overvann og valg av blågrønne løsninger er viktig for å være forberedt på et endret klima, og med det forebygge og minimere skader på infrastruktur og eiendommer, redusere flomrisiko, sørge for trygge flomveger og utnytte overvannet som ressurs. Det vises til at det går en lukket bekk gjennom området, og at det burde vært nærmere vurdert om muligheten for å åpne bekken. Lukkede bekker har større sannsynlighet for å ikke kunne håndtere store vannmengder enn åpne bekkeløsninger. I et i endret klima med økt fare for styrtregn, vil dette kunne medføre at vann kommer på avveie som i skredfarlige områder kan innebære fare for erosjon og i verste fall utglidninger og skred.

Rådmannen vurderte ved 1.gangs behandling det som uheldig at ikke at planforslaget inneholdt en geoteknisk vurdering, men hvor dette var utsatt til søknad om opparbeidelse av feltet. NVE fremmet derfor innsigelse til planforslaget inntil det er utarbeidet en geoteknisk vurdering av skredfagkyndig for å avklare skredssikkerheten. Videre fremmet de innsigelse til planforslaget da det ikke i tilstrekkelig grad ivaretok vurderinger knyttet til plassering og lokalisering av flomveier og fordrøyningsmagasin, lokalisering og tilstandsvurdering av lukket bekk, åpning av bekk, og at dette må ses i sammenheng med grunnforholdene med bakgrunn i geoteknisk vurdering.

Til sluttbehandling er det derfor utarbeidet geoteknisk vurderingsrapport som følger vedlagt, i tillegg til at det i VA-notatet er gjort vurderinger knyttet til de punktene som NVE peker på knyttet til overvannshåndtering. For å i større grad sikre overvannshåndtering på plannivået, er det tatt inn en egen bestemmelse knyttet til håndtering av overvann som sikrer at bekken gjennom planområdet åpnes og at det etableres grøfter som skal fungere som flomveger. Rådmannen vurderer dette som positivt, og viktig for å kunne sikre at nye boligområder bygges slik at de i større grad kan håndtere et endret klima. NVE har vurdert innsigelsene som imøtekommet ved de utvidede vurderingene som er gjort, samt innarbeidelse av bestemmelser.

#### *Merknader fra naboer*

Det er innkommet 4 merknader fra berørte naboer, hvor 2 er likelydende. Her stilles det spørsmål om tillatte kotehøyder og etablering av ny adkomstveg med hensyn til ansvar for drift og vedlikehold. Rådmannen vurderer nabomerknadene som tilstrekkelig svart ut i vedlagte merknadsmatrise, og viser til denne. En nabo stilte spørsmål om hvorvidt det blir gjort endringer på gårdsvegen opp til Lykkja, omkring vann- og avløpsanlegget og hvor nærmeste hus kommer i forhold til eiendommen. Rådmannen vurderte dette som innhenting av opplysninger som i utgangspunktet fremkom av høringsforslaget, men som muligens kunne være vanskelig å finne. Rådmannen valgte dermed å svare ut denne merkningen i egen e-post som følger vedlagt.

Eier av eiendommen gnr/bnr 61/2, som har en teig som grenser til planområdet, har påpekt at det ikke fremkommer noen adkomstløsning til denne teigen som i dag benyttes til beite. Forslagsstiller har svart ut at eiendommen 61/2 ikke har og har aldri hatt veirett over Lykkja. Rådmannen vurderer dette som en privatrettslig avtale mellom de aktuelle grunneierne, men at det samtidig bør sikres en åpning i planen for at det kan etableres en mulig adkomst til eiendommen gnr/bnr 61/2. Rådmannen har dermed til sluttbehandling tatt inn bestemmelse som sørger for at planen tillater etablert landbruksveg fra område SPA3 over f\_GBG4, men at eventuell rett til adkomst må ordnes privatrettslig mellom partene.

#### *Endringer fra høring/offentlig ettersyn:*

Følgende endringer er foretatt i plankart og planbestemmelser fra forslag ved høring/offentlig ettersyn til sluttbehandling:

#### Plankart:

- Tilpasning av ny adkomstveg, SV3, til eksisterende bebyggelse i Bennavegen 277 og 279.
- Regulert inn areal til nettstasjon i tilknytning til renovasjonsanlegg. Endret navn fra BRE1 til BKB1.
- Regulerte støttemurer langs SV2 fjernet for å imøtekomme krav til tiltak innenfor hensynssone for MeTRO-vannledning.

#### Planbestemmelser:

- Sikret bestemmelse knyttet til støy for å imøtekomme Statsforvalterens innsigelse.
- Bestemmelser for håndtering og sikring av overvann innenfor planområdet. Imøtekommer innsigelse fra NVE.
- Avstandskrav til VA-ledninger i henhold til kommunal VA-norm.
- Sikret bestemmelse for etablering av nettstasjon innenfor planområdet.
- Tatt inn bestemmelse om at det tillates etablert landbruksveg fra SPA3 over f\_GBG4 til eiendommen gnr/bnr 62/1. Imøtekommer merknad fra grunneier av 62/1.
- Knyttet ferdigstilling av gang og sykkelveg langs fylkesvegen, Bennavegen, til brukstillatelse fremfor ferdigattest. Imøtekommer Statsforvalterens innsigelse.

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.

#### Problematikk knytta til etablering av gang- og sykkelvei

Det har som kjent dukka opp ny problematikk knytta til etablering av gang- og sykkelvei fra Losenkrysset til Brannåsen og dermed blant annet til Lykkja boligfelt. Denne problematikken er ikke løst enda, og det vil bli lagt fram en ny politisk sak om dette i løpet av høsten. Etablering av gang- og sykkelvegen viser seg å bli betydelig dyrere enn først antatt, og finansiering er dermed ikke avklart. Dette medfører at det fortsatt er usikkerhet rundt når Lykkja boligfelt kan realiseres med tanke på oppfylging av rekkefølgekrav knytta til etablering av gang- og sykkelvegen.

#### Rådmannens vurdering og konklusjon:

Det har ikke vært nødvendig å foreta store endringer i planforslaget fra høring og offentlig ettersyn til sluttbehandling. Endringene går i hovedsak på å imøtekomme de innsigelsen som har vært fremmet til planforslaget ved høring og offentlig ettersyn. Rådmannen anbefaler at reguleringsplanen vedtas som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og tilhørende planbeskrivelse med vedlegg.

#### Vedlegg:

Planbeskrivelse

Planbestemmelser

Plankart

Tilbakemelding fra NVE angående innsigelse

Tilbakemelding fra Statsforvalteren angående innsigelse

Merknadsmatrise

Innkommne merknader ved høring/offentlig ettersyn

Øvrige plandokumenter

ROS-analyse

3D-illustrasjoner

Sol/skygge-analyse

Overordnet VVA-plan

Geoteknisk vurdering

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

Samlet saksframstilling fra formannskapet 16.06.21, PS79/20