

Saksansvarlig Stian Aspaas Haugen

Formannskapet

20.08.2019

PS 96/19

## Innstilling

1. I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 legges forslag til detaljregulering Åsaringen gnr/bnr 238/7 (plan-id: 2018013), med planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart datert 11.0719, samt øvrige vedlegg til planen ut til offentlig ettersyn, og sendes på høring.

## Behandling i Formannskapet

20.08.2019

PS 96/19

Tilleggsforslag fra Ap, KrF og H v/ forslagsstiller Berit Wold Fjelle

Melhus kommunes parkeringsnorm bør legges til grunn. De manglende parkeringsplassene legges primært på bakkeplan.

### Votering:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslaget ble enstemmig vedtatt.

## Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 legges forslag til detaljregulering Åsaringen gnr/bnr 238/7 (plan-id: 2018013), med planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart datert 11.0719, samt øvrige vedlegg til planen ut til offentlig ettersyn, og sendes på høring.
2. Melhus kommunes parkeringsnorm bør legges til grunn. De manglende parkeringsplassene legges primært på bakkeplan.

## Bakgrunn for saken:

### Planprosess:

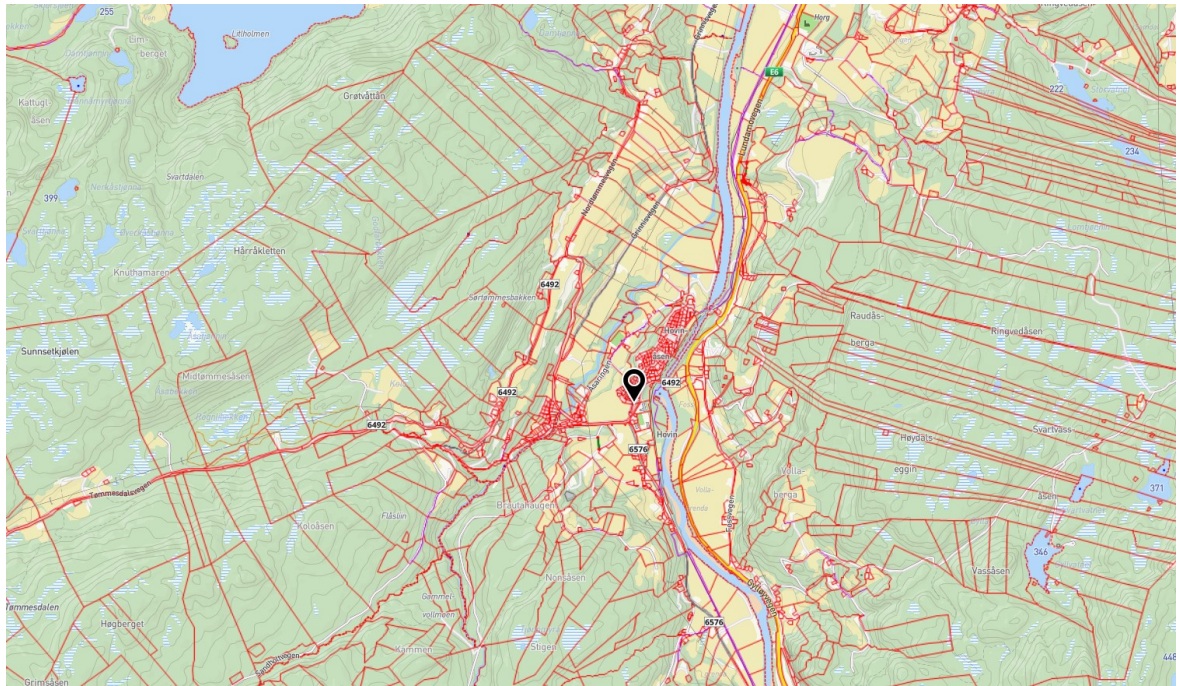
Georg Øye Arkitektkontor AS har utarbeida planen på vegne av tiltakshaver og grunneier som er Rønning & Sande Investment Ans. Det ble avholdt oppstartsmøte med Melhus kommune den 06. september 2018. Det ble varslet oppstart 5-6 oktober 2018.

Det er tidligere startet opp reguleringsarbeider i 2015, men disse ble tilsidesatt grunnet økonomi og utnyttelse av tomten.

### Planområde og planstatus:

Planområde ligger på Hovin, mellom Åsaringen (kommunal veg) og Tømmerdalsvegen (fylkesveg 6492) og hvor disse to møtes. Tomta er på rundt 2600 m<sup>2</sup> med to eksisterende bygg. Det er opparbeidet gang- og sykkelveger både langs Tømmerdalsvegen og Åsaringen, men begge ligger på motsatt side (av veggen) i forhold til tomta som skal reguleres. Det ligger boliger både sør og nord om tomta.

Like øst for tomta og fylkesvegen ligger Hovin skole, Hovin barnehage og Hovin samfunnshus. I dette området ligger det også fotballbane, ballbinge og flere lekeplasser. I vest ligger en dyrka teig, og i nordvest ligger boligfelt Teigen med detaljreguleringsplan for 238/238 Teigen, Hovin (planid- 2008019). 100 meter sør for tomta ligger dagligvareforretning. Det er om lag 900 meter til jernbanestasjonen på Hovin. Det er opparbeidet busslomme ved tomta (/skolen), og ved E6 (700 meters gange på etablert gangveg).



Figur 1: Oversiktskart



Figur 2: Ortofoto over planområde

### Beskrivelse av planen og planlagte tiltak:

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av leilighetsbygg i tre etasjer, med rundt 17 boenheter sentrumsnært på Hovin. Det er tatt sikte på å sørge for en god og kompakt utnyttelse, gode løsninger for nødvendig infrastruktur, og attraktive boliger. Det er i tillegg oppgitt at det er ønskelig å se på energi vennlige og besparende tiltak, som solcellepanel på tak.

Det er lagt vekt på å sørge for gode ute- og lekeområder skjermet fra støy, og med gode solforhold. Det legges opp til parkeringskjeller med tilstrekkelige oppstillingsplasser for sykkel på bakkenivå. Planområde vil ha adkomst fra Tømmerdalsvegen, slik at lite areal beslagsleges av veg og parkeringsareal på bakkenivå. Videre skal eksisterende snarveg som går gjennom planområde ned til skolen ivaretas.



Figur 3: Situasjonsplan

#### Saksutredning:

Rådmannen viser til vedlagte planbeskrivelse datert 11.07.19, for planen i detaljer, men vil kommentere noen spesifikke forhold i saksframlegget.

#### Geoteknikk:

Planområde ligger ikke innenfor et kartlagt kvikkleireområde, men det ligger kvikkleire mot nord 466 Teigen og 467 Hovin i sør. Det utarbeidet et geoteknisk notat fra tiltakshaver, som konkluderer med at det er gode indikasjoner på at grunnen er god med tanke på planene for tomta. Bestemmelsene stiller likevel krav om håndtering av masser, ved eventuelle funn av usikre masser eller forurensing. Det er videre også gjennom bestemmelsene stilt krav om geoteknisk prosjektering før det kan gis igangsettingstillatelse.

#### Støy:

Større deler av planområde ligger innenfor gul støysoner langs med Tømmerdalsvegen. Ny bebyggelse med bygningskropp vil ligge innenfor støysonen. Det er framstilt krav i planbestemmelsene som skal sikre akseptable støyforhold for bygningskroppen som ligger innenfor gul støysoner. For uteoppholdsareal og lekeplasser vil plassering av bygg virke som støyskjerming. Det skal i tillegg opparbeides støyskjerming langs med lekeareal og gangsti, for å bøte på eventuell støy fra Åsaringen. Ut ifra foreløpige vurderinger anses støysituasjonen som godt nok løst innenfor planområde.

#### Friluftsliv, barn og unges interesser:

Planområde ligger i nærheten av tre ulike kartlagte friluftsområder, 102 Gamle Hovin turtrase, 79 Hovin skole uteareal og 89 Gaula uteområde. Planområde har gode friluft og turmuligheter. Foruten opparbeidet lekeplassområder innenfor planområde, så vil det være mulig å ta i bruk lekeplassområder ved skole. Planområde har i umiddelbar nærhet gang- og sykkelveg nettverk.

Planbestemmelsen stiller rekkefølgekrav om ferdigstilling av lekeplass for brukstillatelse kan gis for boligene. Planbestemmelsene stiller også krav om at lekeplassen blir gjerda inne mot vegen og gangstien, for å skape trygge trafikkforhold, med tanke på støy, og for å hindre at gående på gangstien «streifer» innom. Det er i utgangspunktet krav om nærlekeplass ved utbygging av de antall enheter som her planlegges, i henhold til kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal. Det er i oppstartsmøte og i samråd med kommune og utbygger, gitt klarsignal til at lekeplass- og idrettsbane ved skolen dekker dette formålet.

Eksisterende snarveg som går ifra Åsaringen ned mot Tømmerdalsvegen og over til skolen er forsøkt ivaretatt i størst mulig grad. Trase vil bli flyttet noe som følger av utbyggingen, men vil i hovedsak opprettholde samme adkomst muligheter. Det er forsøkt å se på løsninger som sikrer at denne er åpen gjennom hele anleggsperioden, men grunnet tomtens utforming og graden av fortetting, så må man påberegne at denne holdes stengt i perioder. Det er derimot sikret trafiksikker adkomst fra Åsaringen ned mot skolen langs med eksisterende gang- og sykkelveg.

Fra FAU på Hovin skole er det kommentert at det viktig å opprettholde snarveg forbi planområde ned til skolen. Det er også ønskelig med en planfri kryssing av over Tømmerdalsvegen, da fotgjengerfeltet er plassert feil og dårlig belyst. Rådmannen mener det er lite realistisk med en planfri kryssing av vegen her, da det er alternativer langs med etablerte gang- og sykkelveg og planlegging av planfri kryssing ikke har vært en del av planarbeidet. Bedre belysning og merking/flytting av gangfelt kan gjøres i samarbeid med kommune/statens vegvesen om dette blir aktuelt.

#### Teknisk infrastruktur:

Det er utarbeidet tekniske planer som viser utbygging av infrastruktur som veg, vann og avløp. Det vil bli omlegging av VA- anlegg for å tilpasse planlagte utbygging. I hovedsak vil det meste gå i samme trase som regulerte snarveg forbi område. For eksisterende høyspentledning, så vil denne bli lagt i bakken. Avstands krav avviker her med de satt i kommuneplanens arealdel punkt 1.7.1, men samsvarer med de anbefalinger gitt av Trønder Energi og deres veileder, basert på Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps "Forskrift om elektriske forsyningsanlegg" (FEF 2006). Det er videre satt rekkefølgekrav til ferdigstilling av infrastruktur, krav til avbøtende tiltak under anleggsperioden og formelle krav til opparbeidelsen.

#### Sosial infrastruktur:

Planområdet ligger i umiddelbar nærheten av Hovin barnehage og skole som har tilstrekkelig kapasitet. I tillegg er det gode og trafiksikre adkomstmuligheter til barnehage/skole, samt akseptabel kollektivdekning med buss og tog i relativt kort avstand til planforslaget.

#### Estetikk og form:

Det har vært flere utfordringer med planforslaget, og forslagstiller har revidert plan i flere runder etter tilbakemelding fra rådmannen. Utfordringene det har vært jobbet med er bygningsvolum, antall enheter, leke- og uteoppholdsareal, samt støy.

Planforslaget legger opp til en byggehøyde på 3 etasjer. Samtidig er det krav om inntrukket tredje etasje for å trappe ned bygning volumet noe. For å unngå å forsterke byggets volum av hensyn til nabobebyggelsen, samt med tanke på å få kompakte bygg, som ikke forsterker energibehovet, er bygget planlagt med flatt tak. Omkringliggende bebyggelse består av saltak i hovedsak på boliger, mens skole har flatt tak. Siden nye bygg vil ligge i et område med et blandet og differensiert arkitektonisk uttrykk, kan flate tak aksepteres.

Sol- og skygge analyser viser at det i stor grad vil være begrensede effekter på omkringliggende bebyggelse. Mest berørt vil eksisterende bolig på gnr. 238, bnr. 29 være. Her vil det særlig under vår på formiddag/ettermiddag bli noe skyggekast, men ikke mer en at dette er akseptabelt.

Planforslaget er for øvrig godt bearbeidet etter tilbakemeldinger fra rådmannen. Planforslaget legger fortsatt opp til en relativt høy fortetting, men ikke mer en ønskelig innenfor sentrumsområde på Hovin, og hva som er målet gjennom kommuneplanens arealdel.



Figur 4: Illustrasjon av planlagt bygg fra nord mor sør.

#### Trafikk og parkering:

En utfordring med planforslaget er at utbyggingsområde ligger klemte mellom Tømmerdalsvegen (Fv. 6492) og den kommunale vegen Åsaringen. Høy utnyttelse og smal tomt gjør at det er nødvendig med parkeringskjeller innenfor planområde. Det er lagt opp til 27 parkeringsplasser inkludert 2 HC- plasser. Det videre vist 34 oppstillingsplasser til sykkel/moped. Antall parkeringsplasser avviker fra den kommunale normen, hvor det i utgangspunktet er krav til 31 plasser (1,5 per boenhet). Et avvik på 4 parkeringsplasser er funnet å kunne aksepteres, da planlagte bebyggelse er sentrumsnært og har tilgang på kollektivtransport.

#### Boligtetthet og utnyttingsgrad:

Det er lagt opp til en høy utnyttelse av planområdet, med en minimum BYA=450 m<sup>2</sup> og maksimal BYA= 920 m<sup>2</sup>. Det er videre satt et minimumskrav til 10 boenheter og maksimumskrav til 17 boenheter i planforslaget. I henhold til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, så bør det sørges for at det i by og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. Det er derimot viktig at det legges vekt god kvalitet, slik at nye boliger får god bokvalitet med akseptable støyforhold, god luftkvalitet, tilgang til grøntarealer og sollys. Framlagte planforslag sørger for en høy utnyttelse og areal effektive løsninger.

Planlagt bebyggelse vil få relativt stort fotavtrykk inne på tomta, og høyde som overstiger en del av omkringliggende bebyggelse. Dagens tomt ligger på ca. kote 65, men planlagt bebyggelse har en maksimal gesimshøyde på 78 moh. Bygg vil derfor bli maksimalt 13 meter, med åpning for at noen tekniske installasjoner som heissjakt med mer vil komme noe høyere. Bakenforliggende bebyggelse på teigen vil få noe redusert utsikt og siktlinjer mot Hovin skole som et resultat av planlagt bebyggelse. Rådmann vurderer konsekvenser som akseptable, da planforslaget legger opp til en

#### Risiko og sårbarhet:

De faremomentene ROS- analysen har avdekket knytter seg i hovedsak mot ekstremvær/overvann/flom, kvikkleire, brann bygg/kjøretøy og støy fra trafikk/anleggsarbeid. oversvømmelse. Alle de avdekkete momentene er forsvarlig beskrevet og det er knyttet spesifikke tiltak imot de, for avbøte og unngå skader/ulykker. Dette er blant innarbeidet i planbestemmelsen. planbestemmelsene. For støy er det gjort avbøtende tiltak gjennom planbestemmelsen, samt en vurdering av forslagstiller. Angående geoteknikk er det stilt krav til geoteknisk prosjektering sammen med søknad om igangsettingstillatelse. For å unngå ulykker under anleggsperioden er det stilt krav om bl.a. redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, riving av eksisterende bebyggelse, driftstider, trafiksikkerhet, støyforhold, rystelser mv. før tiltak igangsettes. Fare ved brann i kjøretøy langs med veg vil kunne løses med

omkjøringsmuligheter. Ved brann i selve bygget innenfor planområde, så er det alternative adkomstveger. Brann vil føre med seg ulemper for skole og nærliggende bebyggelse. Ved eventuell flom og overvannsproblematikk så viser va anlegg god kapasitet.

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

Planområde ligger sentralt til på Hovin. Det er kort veg til skole og barnehage, med tilgang på gang- og sykkelveg og kryssing av Tømmerdalsvegen og Åsaringen fram til skolen. Det er kort avstand til leke områder innenfor planområde og på skoleområder til Hovin skole. Videre ligger det gode utfarts- og friluftsområder i nærheten.

#### **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. Hovin er en av disse. Utbygging i tettstedene sikrer en mindre fragmentert og desentralisert utbygging. Det er gåavstand til skole- og barnehage, men man vil til dels være avhengig av bilbasert transport til for eksempel offentlige servicefunksjoner, fritidsaktiviteter og butikk. Det er lagt opp til færre parkeringsplasser enn normkravet (4 plasser færre), noe som vil medføre en noe lavere biltrafikk, sammenlignet med normkravet. Det er i tillegg vurdert å installere solceller på bygget, for å redusere energibehovet til boligene.

Det er foretatt en vurdering av naturmangfoldlovens § 8- 1 2 som en del av planbeskrivelsen. Det vurderes at planlagte tiltak ikke vil komme i konflikt med det biologiske mangfoldet i området, og at det foreligger et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag jfr. § 8, og at det dermed ikke er foretatt ytterligere vurderinger av §§ 9- 1 2.

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

Planforslaget ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanens areadel, hvor eksisterende bygningsmasse skal rives. Rådmannen vurderer at det legges til rette for utbygging av et godt konsept tilpasset omkringliggende bebyggelse, med gode løsninger for plassering av bebyggelse og leke- og uteoppholdsarealer tilpasset tomtens utforming og plassering. Planforslaget er i tråd med overordnet plan. Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer og mener planforslaget er tilstrekkelig utredet og godt gjennomarbeidet, til å kunne sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Det vises til planbeskrivelse, plankart, planbestemmelser og øvrige vedlegg.

#### **Vedlegg:**

1. Planbestemmelser, datert 11.07.19
2. Plankart, datert 11.07.19
3. Planbeskrivelse, datert 11.07.19
4. Vedlegg 1: Utomhusplan i 1:500 Situasjonsplan for tomte/disponering, datert 11.07.19
5. Vedlegg 2: Plantegninger, fasader, datert 11.07.19
6. Vedlegg 3: 3D- illustrasjon, datert 11.07.19
7. Vedlegg 4: Sol- skyggeanalyse, datert 11.07.19
8. Vedlegg 5A: Teknisk plan- VA og avrenning, datert 11.07.19
9. Vedlegg 5B: Avkjørsel og parkering, datert 11.07.19
10. Vedlegg 5C: Teknisk notat, datert 11.07.19
11. Vedlegg 6: Geoteknikks vurdering av grunnforhold og teknisk plan, datert 10.12.18
12. Vedlegg 7: Utredning av støyforhold på tomte, datert 20.12.19
13. Vedlegg 8: ROS- analyse, datert 11.07.19
14. Vedlegg 9: Kopi av oppstartsvarsel, adresseliste og innspill
15. Vedlegg 10: Kopi av referat oppstartsmøte, datert 13.09.18
16. Vedlegg 11: Trønder Energi, brosjyre om avstandskrav, 2016

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

1. Planforslag, datert 31.01.19
2. Mangelbrev, datert 20.03.19