

SAKSFREMLEGG

2.gangsbehandling - 238/37 Detaljregulering Åsaringen Planid 2018013

Saksansvarlig: RAD/PLANUTV/Stian Aspaas
Haugen

Arkivsak 18/ 4408

Forslag til vedtak:

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, samt øvrige vedlegg til planen ut til offentlig ettersyn, og sendes på høring.

Før planen legges ut til høring og offentlig ettersyn skal følgende innarbeides i planforslaget:

- fotgjengerovergang mot Hovin skole flyttes 5 meter sørover, i tråd med vedtak fattet i Utvalg for teknikk og miljø, 01.12.21, sak 63/21.
- Det skal innarbeides en snarveg sørover, vest i planområdet fra regulert fortau i nordvest til dagens fotgjengerfelt i eksisterende kryss Åsaringen/Tømmesdalsvegen, den skal i hovedsak gå langs eksisterende fortau med nødvendige tilpasninger. Snarvegen skal være åpen for allmennheten.

Bakgrunn for saken:

Georg Øye Arkitektkontor AS har utarbeidet planforslaget på vegne av tiltakshaver og grunneier som er Rønning & Sande Investment Ans.

Planen har som formål å legge til rette for etablering av leilighetsbygg i 3 etasjer med 17 boenheter. Planprosessen har resultert i at planen viser omlegging av den kommunale vegen Åsaringen med gang- og sykkelveg.

Planforslaget har vært igjennom en lang planprosess med flere revideringer, siden oppstart i 2015. Nedenfor følger en oppsummering av prosessen så langt, hentet fra planbeskrivelsen og supplert fra rådmannen:

- Det ble startet opp reguleringsarbeid for denne tomte så tidlig som i 2015, men prosessen ble avbrutt fordi tiltakshaver mente prosjektet (som viste færre boenheter enn i denne planen) ikke var økonomisk forsvarlig
- **06. september 2018:** Det ble avholdt nytt oppstartsmøte (se vedlagt møtereferat), og kommunen støttet oppstart av planarbeidet basert på plan for leilighetsbygg med ca. 17 boenheter i 3 etasjer. Det ble sent ut oppstartvarsel til relevante instanser og naboer i oktober 2018. Planarbeidet ble også annonsert i aviser og på Melhus kommunes hjemmeside.
- Forslagstiller leverte forslag til reguleringsplan til Melhus kommune 13. juli 2019, der planen viste 17 boenheter i 3 etasjer. Planen ble vedtatt sent på høring 20.08.2019, med frist for innspill den 11.10.2019. I vedtaket ba politikerne om flere parkeringsplasser på bakkenivå.
- Høringsprosessen resulterte i innspill som var kritiske til dagens vegsystem, og trafikk-sikkerheten for myke trafikanter rundt oppvekstsenteret. I innspilla, og i senere lokalt og politisk engasjement kom det opp forslag om å legge Åsaringen nord om leilighetsbygget. Dette ville i neste omgang medføre et makeskifte, der leilighetstomta blir utvida mot sør og vest (den nåværende kommunale veggrunnen sør/vest for gnr/bnr. 238/37), mens den nordlige delen av tomte blir kommunal veggrunn.
- **Vinteren 2019/2020:** Forslagstiller sender flere skisser til kommunen, og får tilbake-meldinger om at Åsaringen bør legges om, men at svingen er for skarp
- Møte mellom forslagstiller, Jakob L Storrø og Stian Aspaas Haugen 31. januar 2020, hvor det ble presentert skisser for omlegging av Åsaringen og makebytte. I møtet og i referatet er kommunen positive til omleggingen og makeskiftet, men de mener radiusen i svingen der ny Åsaringen tar av fra eksisterende Åsaringen er for skarp. De presiserer at vegen må være i samsvar med Melhus kommunes vegnorm.

Forslagstiller poengterer at det er fysisk umulig å utforme vegen i samsvar med kommunal vegnorm innenfor egen/kommunal grunn.

- **28. februar 2020:** Møte mellom ordfører og grunneier til leilighetstomta. Målet var å få avklart om kommunen ønsker omlegging/makebytte, samt å drøfte fordeling av kostnader i med omlegginga dersom den er aktuell. Grunneier får inntrykk av at kommunen er positiv til omlegginga og makeskiftet.
- **28.05.2020:** Forslagstiller hadde møte med kommunen og fikk tilbakemelding om kommunen ønska et forslag med omlagt Åsaringen, -men at svingen var for skarp, og at en reguleringsplan må basere seg på godkjent dispensasjonssøknad.
- Prinsippavgjørelse i formannskapet 16.06.2020: Forslagstiller ba om svar på om kommunen ønska omlegging av Åsaringen, selv om det er umulig å innfri kommunal vegnorm. Formannskapet fatta følgende vedtak:
Melhus kommune er skeptisk til en ny veiføring på Åsaringen som foreslått i vedlegg. Løsningen vil ikke være i tråd med kommunens vegnorm og kommunen mener dette ikke er en god og trafikksikker løsning. Formannskapet anbefaler at en ikke går videre med en løsning med en så skarp kurvatur på Åsaringen som er en samleveg for et større boligfelt, da vi mener det vil kunne oppstå trafikksikre situasjoner knytta til trafikken langs Åsaringen. Kommunen er positiv til å se på andre løsninger, herunder makeskifte for å få til en bedre helhetlig løsning for tomta som sådan og trafikksikkerheten i området, men at det er viktig å holde seg innenfor gjeldende vegnorm for å sikre trafikksikre løsninger. Ved senere behandling involveres utvalg for teknikk og miljø som fungerer som trafikksikkerhetsutvalg.
- **22.09.2020;** Møte mellom forslagstiller og kommunen (Rådmann, plansjef, ordfører og varaordfører) der forslagstiller poengterer at det er umulig å legge om Åsaringen innenfor egen grunn i samsvar med vegnorm. Forslagstiller ber om «signal» vedrørende utfallet av kommunal saksbehandling, før man belaster prosjektet med ytterligere kostnader med å utarbeide en ny plan. Forslagstiller argumenterer også for at omlagt Åsaringen og gangveg skal ha samme bredde som Åsaringen gjennom Teialia. Forslagstiller fikk muntlige tilbakemeldinger om at kommunen ønska å se en omlagt Åsaringen i reguleringsplanen, men de ønska ikke å uttale seg angående fremtidig saksbehandling.
- **Oktober/november 2020:** Grunneier på leilighetstomta prøver (uten hell) å forhandle med naboen i nord om makebytte, med mål om å legge «svingen» inn på hans grunn.
- **15. januar 2021:** Forslagstiller leverte reguleringsplan og dispensasjonssøknad til saksbehandling.
- **26.03.2021:** Kommunen gir tilbakemelding på reguleringsplanen, med krav/forslag til endringer. Mellom annet stiller kommunen krav om uavhengig geoteknisk vurdering av tomta.
- **15.09.2021:** Melhus kommune mottar revidert planforslag med de endelige løsningene fra forslagstiller. Forslagstiller sier at de nå ikke ønsker å gjøre flere revideringer og ber om at dette planforslaget nå blir politisk behandlet.

Behandling i utvalg for teknikk og miljø, 01.12.21, sak 64/21.

Omlegging av vegen Åsaringen som vist i planforslaget ble forelagt utvalg for teknikk og miljø den 01.12.21. Vegløsningen ble lagt fram fordi den er strid med kommunens vegnorm og statens vegvesen sin håndbok N100. Rådmannen vurderte at framlagte løsning ville være en klar forbedring for myke trafikanter, men at selve kjørevegen ville kunne medføre trafikksikre situasjoner. Store deler av vegen oppfyller kommunens vegnorm, men svingen i påkobling til dagens Åsaringen ble for krapp. Det ble vurdert dit hen at det ikke kan anbefales en løsning der større lastebiler ikke klarer å holde seg innenfor sitt eget felt. Brannbil vil kun måtte komme frem ved en eventuell brann, mens renovasjonsbiler har regelmessig kjøring.

Saken ble behandlet i utvalget og følgende vedtak ble gjort:

Melhus kommune fraviker fra vegnorm og N100, og vil gå videre med prinsippet for vegløsningen som er lagt fram i saken.

-Det skal vurderes en løsning der dagens overgang flyttes minimum 5m sørover, ut av privat veg 99504 kryss ved skole/samfunnshus, slik at det er plass til en bil mellom gangfeltet og krysset.

Vedlagt planforslaget er det vedlagt notat og skisser som viser hvordan flytting av gangfelt lar seg løse i henhold til vedtaket.



Figur 1: T.v. situasjonsplan fra planforslag behandlet 20.08.19 i FSK, t.h. situasjonsplan i gjeldende planforslag.

Saksutredning:

Beskrivelse av planen:

Planområde ligger på Hovin, mellom Åsaringen (kommunal veg) og Tømmerdalsvegen (fylkesveg 6492) og hvor disse to møtes. Tomta er på rundt 2600 m² med to eksisterende bygg. Det er opparbeidet gang- og sykkelveger/fortau både langs Tømmerdalsvegen og Åsaringen, men begge ligger på motsatt side (av vegen) 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).

Etter flere revideringer har forslagstiller endt opp med en helt annen løsning på planforslaget enn det som ble framlagt for formannskapet som behandlet det første planforslaget den 20.08.2019, sak 96/19. Nytt planforslag må derfor behandles på nytt og eventuelt sendes ut på høring og offentlig ettersyn.

Merknader:

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 foreligger til sluttbehandling. De endringene som også ikke har vært lagt fram under høringsperioden vil også her bli kommentert.

Trafikksikkerhet:

Nytt planforslag legger opp til et ganske endret trafikkbilde for gående og kjørende i område ved omlegging av Åsaringen. Nytt planforslag flytter vegen nord for planområde med kryssløsning ved innkjøring til skolen fra Tømmesdalsvegen. Forslagstiller med plankonsulent har i flere møter med kommunen drøftet dette grepet, både for å bedre trafikksikkerhet i område, men også for å få bedre plass internt på planområde. Det vises for øvrig til oppsummering av prosessen så langt lengre opp i saksframlegget.

Forslagstiller med plankonsulent begrunner omlegging av Åsaringen med at omleggingen er et ønske om å bedre trafikksikkerheten rundt oppvekstsenteret, -og spesielt sikkerheten for myke trafikanter. Omleggingen har mange fordeler, -og spesielt med tanke på trafikksikkerhet og logistikk. Det pekes på kjøretøy av tyngre typer som har behov for å kjøre til Teialia. Det er for eksempel ikke bussruter i boligfeltet, og normalt store lastebiler (renovasjonsbiler og brannbiler) kan kjøre gjennom svingen, men vil beslaglegge begge kjørefelt.

Slik rådmannen ser det, så er det både fordeler, men også ulemper med foreslåtte omlegging. Det er mest hensiktsmessig å dele den vurderingen i trafikksikkerhetsvurdering knyttet til kjørende på en side og gående på en annen side.

Kjørende:

Det legges opp til en omlegging av Åsaringen, nord for planområde. Ny veg møter ikke normkrav satt til kommunens vegnorm. I hovedsak gjelder dette svingen som går ut ifra eksisterende veg. Denne vil ikke få ønsket kurvatur eller radius.

Tellinger utført oktober 2018 viser en ÅDT (årsdøgntrafikk) på 906. 2,5 % er tungtrafikk, som utgjør ca. 22 turer av ÅDT.

Forslagstiller viser til en rekke fordeler med omlegging av vegsystemet til tross for fravik fra vegnormen. Det vises til at et er fartsgrense på 30 km/t i Åsaringen. Den strenge kurvaturen bidrar til å sikre at farten holdes nede på grunn av svingen. Videre vil omlegginga medfører mindre støy og støvforurensning mot leilighetsbygget og uteområda på tomta, siden avstanden til veggen er større, og farten må holdes lav. Det blir mindre trafikk forbi bygget på Tømmesdalsvegen da hovedtyngden av biler kjører til/fra nord (mot Melhus).



Figur 2: T.v. Spingskurver for liten Lastebil, personbil og stor lastebil

For myke trafikanter vil det være mindre trafikk som vil trafikere Tømmesdalsvegen ved fotgjengerfeltet mot skolen. Dette vil sørge for at sjansen for ulykker mellom gående og kjørende reduseres på dette punktet. Med

tanke på at myke trafikanter på veg mellom Teialia og oppvekstsenteret får lenger avstand til boligene/balkonger/uteområder. Dette anses som en fordel for myke trafikanter, og også for beboerne i leilighetene.

Rådmannen er for så vidt enig i at kurvaturen kan bidra til å begrense farten, men ser det også som en stor utfordring av renovasjonsbil for eksempel ikke vil kunne klare svingen innenfor eget kjørefelt slik den er tegnet opp. Påkobling til eksisterende veg Åsaringen lengre oppe er problematisk for møtende kjøretøy og store biler, fordi eksisterende Åsaringen er smal. Åsaringen har i dag en ÅDT på 906, noe som tilsvarer en relativt stor trafikkmengde.

Det er beskrevet en alternativ kjørerute for større kjøretøy. Fremtidig trase for ny E6 er på nåværende tidspunkt ikke bestemt, men ett av alternativene som utredes vil påvirke denne alternative ruten. Alternativet som krysser Gaulfossen vil medføre at man ikke lenger kan kjøre rundt Åsaringen. Det vil i såfall ikke være omkjøringsmuligheter slik forslagstiller har lagt til grunn i sin begrunnelse. Endelig trase forbi Hovin er som kjent ikke endelig bestemt.

Stigning på veg medfører også en utfordring i forhold til trafiksikkerhet og framkommelighet på vinter. Kurvatur med liten radius sammen med en stigning på 4% opp til 7,5 % på dagens veg er en kombinasjon som kan fungere dårlig de dagene med mye snø og glatt føre. Dette gir erfaringsmessige utfordringer hvor stigning og kurvatur medfører større fart enn ønskelig, og det vil være mer krevende og kjøre ned med stort fall og kurvatur. Dette øker ulykkesrisikoen i svingen slik den er skissert. Forslagstiller viser derimot til at i framlagte løsning slipper de myke trafikantene å krysse dette farlige punktet etter "bakken". Den omlagte vegen får kantstein (rekkverk?) mot gangvegen, og biler som glir ned bakken, vil bli ledet bort fra myke trafikanter, -i motsetning til ved dagens løsning, hvor biler kan gli inn i barna. Dette gjør at ny løsning derfor er bedre og dermed ikke potensielt trafikkfarlig.

Forslagstiller har i sine innsendinger forsøkt å revidere vegutbyggingen i tråd med kommunens vegnorm og N100. Det er underveis i prosessene gjort flere revideringer tegninger etter tilbakemelding fra kommunen. Blant annet har et av grepene som har vært prøvd å redusere omfanget av utbyggingen. Dette ble derimot konkludert fra forslagstiller med å være lite økonomisk bærekraftig for prosjektet, og redusere bygget eller antall leiligheter. Det har også vært samtaler med eier av eiendommen 238/29 for å kjøpe ut deler av denne. Dette har derimot ikke ført fram, og det har da vist seg å være fysisk umulig å legge Åsaringen nord på gnr/bnr. 238/37, innenfor eiendomsgrensa, -og få en løsning i samsvar med den kommunale vegnormen/N100.

Utvalget for teknikk og miljø behandlet omlegginga av Åsaringen den 01.12.21 og herunder fravik fra vegnorm og N100. Utvalget begrunnet fraviket med:

- Myke trafikanter får opparbeidet og brøytet gangveg, med god bredde og universell utforming.
- Gangtraseen er lagt tilnærmet «korteste veg» til oppvekstsenter fra Hovinsåsen, og er ca. 50 meter kortere enn dagens løsning.
- Det meste av russtrafikk i Åsaringen går til og fra E6, slik at trafikken forbi oppvekstsenteret blir vesentlig redusert.
- Myke trafikanter slipper å krysse russtrafikken fra boligfeltet når de går over Tømmesdalsvegen, og å krysse Åsaringen (nord for leilighetstomta) inn på «snarvegen».
- Det er fartsgrense på 30 km/t i Åsaringen. Den strenge kurvaturen bidrar til å sikre at farten holdes nede i samsvar med gjeldende statlig vegnorm (N100).
- Fylkeskommunen (vegeier Tømmesdalsvegen) ønsker en løsning der eksisterende gangfelt blir videreført, slik planen viser.
- Den nåværende avkjøringen mot Åsaringen er problematisk, fordi to kryss ligger nær hverandre, i tillegg til en fotgjengerovergang mellom de to kryssa.
- Sporingskurver dokumenterer god framkommelighet for biler inntil 12 meter (brannbil), renovasjonsbil m.fl.
- Vogntog og større biler har mulig omkjøringsveg va Gilmyra, -de sliter med å komme opp i Åsaringen på eksisterende veg.
- Det har fra kommunen vært krav om at dagens uoversiktlige fotgjengerovergang ikke skal flyttes ut av kryss, stikk i strid med håndbokens krav:

Krav 4.107 SKAL

Når gangfelt etableres ved T- kryss, X- kryss eller rundkjøringer, skal dette trekkes minst 5 m inn i kryssarmen, slik at det er plass til en bil mellom gangfelt og krysset.



Figur 3: Utsnitt av situasjonsplan for ny veg Åsaringen

Myke trafikanter: Omlegging av Åsaringen som vist i framlagte plankart har i all hovedsak positive ringvirkninger for myke trafikanter som skal til skolen. Dagens veg Åsaringen har fortau som leder ned mot krysset Åsaringen/Tømmesdalsvegen. Krysset har fotgjengerovergang, men ligger såpass langt sør for skolen at skolebarn som kommer ned hit ikke bruker denne vegen. De benytter isteden et sti som går nord over dagens planområde som leder til et fotgjengerfelt som går inn til innkjøringen til skolen. I forrige planforslag var denne foreslått beholdt, men med noen små justeringer. Etter høring og offentlig ettersyn kom det derimot inn del negative høringsmerknader fra blant annet skole, FAU og beboere i området som mente denne løsningen var farlig trafikksikkerhetsmessig. Nytt planforslag viser derfor en omlegging av veg og fortaussystemet i området. Planen medfører at myke trafikanter slipper å krysse trafikken i Åsaringen på veg til/fra oppvekstsenteret, noe som vil bedre trafikksikkerheten. I tillegg er nåværende avkjøringen mot Åsaringen oppgitt å være problematisk i høringsmerknaene, fordi to kryss ligger nær hverandre, i tillegg til en fotgjengerovergang mellom de to kryssene. Nytt planforslag medfører en forbedring med tanke på avkjørsler og kryss. Spesielt med tanke på at hovedtyngden av kjøretøy til og fra Åsaringen ikke lenger krysser areal hvor myke trafikanter ferdes.

Ulempene med framlagte forslag er at nytt fortau vil ligge i innkjøringen til nytt boligområde, men det antas at trafikkmengden her vil være relativt lav, i tillegg til at det vil være relativt oversiktlig og gode siktforhold, forutsatt at det opparbeides gateløys i tråd med kommunens norm. Løsningen slik den er framlagt innebærer også at det foretas tiltak ved inn- og utkjøring ved Hovin skole, noe som ligger utenfor planområdet. Dagens innkjøring ved fotgjengerfeltet må stenges for å oppnå tilfredsstillende trafikksikkerhet for kryssende myke trafikanter. Dette gjør at man slipper å dele vegareal i et område som er dårlig opplyst. I utgangspunktet er ikke rådmannen negativ til dette tiltaket, da dette vil sørge for en langt mer trafikksikkerkryssing for myke trafikanter, spesielt skolebarn.

Som et tillegg fra rådmannen er det lagt inn krav før planen legges ut på høring, at intern snarveg sørover opprettholdes. For å unngå uønsket kryssing av Tømmesdalsvegen for de som skal sørover, så foreslår rådmannen at det legges inn krav til at det innarbeides en snarveg sørover innenfor planområdet til dagens fotgjengerfelt i krysset Åsaringen/Tømmesdalsvegen. Dett vil sørge for at det opprettholdes en hensiktsmessig kryssing i allerede opparbeidede fotgjengerfelt. Når ny kryssing med nytt fortau/gang- og sykkelveg nå opprettes mye lengre nord i området, så ser rådmannen at dette kan føre til en god del uønsket kryssing av Tømmesdalsvegen, fordi det vil være for langt og gå nordover og så sørover igjen. Løsningen innebærer små justeringer i planforslaget, da det kun er snakk om opparbeidelse av en snarveg som i hovedsak vil gå i samme trasse som eksisterende fortau langs Åsaringen, og å beholde den allerede eksisterende kryssningspunktet. Rådmannen begrunner dette med at man oppnår en bedre trafiksikkerhet for gående, og unngår uønsket kryssing av Tømmesdalsvegen. Det er en kjent sak at fotgjengere ønsker å gå snarste vei fra A til B.

Byggehøyder og utnyttelse:

Nytt planforslag viser i hovedsak den samme bebyggelsen som lå ute til høring og offentlig ettersyn, men med en endret plassering. Det ble i forkant av utlegging til høring og offentlig ettersyn jobbet en del med planforslaget med tanke på 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. Endret plassering vil også ligge lengre unna den eksisterende bebyggelsen i område. Dette gjør at det vil være begrensende nabovirkninger som følge av denne utbyggingen. Særlig vil dette være gjeldene for eksisterende bolig på gnr/bnr. 238/29, som tidligere hadde noe skyggekast inn på eiendommen. For bakenforliggende bygg i Teialia, vil ny bebyggelse medføre forandring i utsiktsforhold for boligene nærmest planområdet, men retningen på leilighetsbygget gjør at det hindrer en relativt liten del av utsikten. Foruten noe redusert utsikt, vil det lange leilighetsbygget vil også skjerme boligene i Teialia med tanke på støy og innsyn fra fylkesvegen. Dette regnes som positive konsekvenser for utbyggingen.

Reguleringsplanen legger opp til et leilighetsbygg med høy utnyttelse og moderne standard. Dette er i samsvar med sentrale føringer for sentrumsutvikling, ved at det er gangavstand til de fleste funksjoner, og også til offentlig transport. Reguleringsplanen følger også opp intensjonene i KDP ved at den legger til rette for 17 boenheter sentralt på Hovin.



Figur 4: Fasade mot øst over, fasade mot vest under

Planområde ligger i sentrum, er flat, og har svært kort gåavstand til skole, barnehage, butikk, buss og tog. Leiligheter med høy kvalitet, livsløp-standard, god beliggenhet og nærhet til fasiliteter, gjør at man potensielt kan bo her lenge. Når leilighetene i tillegg har parkeringskjeller og heis, blir de et svært godt tilbud til "alle" kategorier av beboere, og dette vil bidra til å underbygge Hovin som et sentrumsområde.



Figur 5: Illustrasjon av planlagt fra forrige planforslag, nytt bygg vil ligge lengre sør-vest enn det illustrasjonen viser og eksisterende veg fjernes.

Det er etter høring og offentlig ettersyn av det forrige planforslaget lagt inn ytterligere krav som går på byggemateriale og estetikk. Foreløpige planskisser og tegninger viser variasjon i fasadeuttrykket, samtidig som uttrykket er tenkt forsterket av robuste materialer som treverk, og eventuelt mur, samt lyse balkonger med glass i rekkverket.

Rådmannen mener framlagte planforslag er godt bearbeidet etter tilbakemeldinger fra kommunen. Planforslaget legger fortsatt opp til en relativt høy fortetting, men ikke mer enn det som er ønskelig innenfor et sentrumsområde, og hva som er målet gjennom kommuneplanens arealdel.

Geoteknikk:

I forbindelse med planforslag som lå ute på høring i perioden 30.08.19- 11.10.19, fremmet NVE innsigelse til det geotekniske notat. Dette ble vurdert til å ikke være i henhold til god faglig praksis, og dermed ikke grundig og faglig sterkt nok til å utelukke at det ikke er kvikkleire i området. Sikkerhet mot skredfare ble dermed vurdert til å ikke tilstrekkelig dokumentere iht. kravene om sikker byggegrunn i TEK17/PBL § 28-1. I forbindelse med utarbeidelse av nytt planforslag er utarbeidet en ny geotekniskvurdering av Geo Gaula AS. Vurderingen er ikke utarbeidet i henhold til veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019.

Det er utført nye dreietrykksonderinger og prøvetakinger for å dokumentere grunnforhold, evt. registrering av kvikkleire / sprøbruddmateriale i eller i nærheten av planområde. I tillegg er det tatt utgangspunkt i den rekke andre tidligere geotekniske undersøkelser i område, i forbindelse med andre utbyggingsprosjekt. Konklusjonen ifra rapporten viser et topplag av matjord over sandig grus over et meget fast grovt elveavsatt materiale til ca. 3 – 4 meter under terreng. Under grovlaget er det tatt prøver av fast leire med stor skjærstyrke. Ved fundamentering på dybde ca. 2,5 meter under terreng ligger fundamentnivået over det grove elveavsatte laget og leiren. Bæreevnen varierer med bredde og dybde av fundamentene som vist på grafen nedenfor. Det er konkludert med at grunnforholdene er meget gode, og tiltaket som problemfritt mhp. stabilitet og bæreevne. I tillegg vil ikke planområde ligge i utløpsområde for kvikkleireskred som eventuelt kan gå ovenfor planområde. En vurdering av topografien rundt kvikkleiresone Teigen tilsier at et eventuelt brudd gir utløpsretning øst mot Gaula nord for tiltaket. En tilsvarende vurdering av kvikkleiresone 467 Hovin, sør for tiltaket gir utløpsretning rett øst mot Gaula, Tiltaket vil ikke bli berørt av et eventuelt kvikkleireskred fra disse to sonene.

Støy:

Forslagstiller har utarbeidet en egen vurdering når det kommer til støyforhold mot tomte og utbyggingsområde. I gjeldene støysonekart fra Statens vegvesen ligger en del av planområde mot Tømmesdalsvegen i gul støysone. Utarbeidet støyvurdering viser at området vil ligge i ytterkanten av gul sone mht. støy, slik at ca.1/3 av bygget blir berørt. Fasade sørøst mot Tømmesdalsvegen vil bli liggende innenfor støysonen. Fasade sørvest mot (tidligere) Åsaringen vil bli liggende utenfor støysonen. Uteområde, lekeplass og balkonger bør derfor plasseres mot nord/vest, for å minimalisere støy og støvproblematikk. Planforslaget viser løsninger i samsvar med dette. Det er vurdert i rapporten resulterende støy er uproblematisk, under forutsetning av at støyreducerende tiltak på fasaden blir iverksatt som beskrevet i ROS-analysen. Bestemmelsene setter krav om blant annet krav om at yttervegger mot Tømmesdalsvegen skal ha lyddempende kvaliteter slik at innvendig støy ikke overstiger krav i T-1442. Videre er det innarbeidet krav om støyskjerm rundt lekeplassen, som vil hindre støy og støv fra Åsaringen. Åsaringen har 30-sone, og svingen vil sikre lav fart. Planbestemmelsene stiller også krav om akseptable støyforhold i samsvar med retningslinjer T-1442, på uteoppholdsareal. Rådmannen har vurdert med bakgrunn i framlagte informasjon at disse tiltakene er gode nok for å ivareta tilfredsstillende støyforhold innomhus og på uteoppholdsarealene. Det er også stilt krav om dokumentasjonskrav til byggesøknad med tanke på støyforhold på lekeplassen. Basert på framlagte støyvurdering og ROS- analyse er foreslåtte avbøtende tiltak vurdert som gode nok i planforslaget.



Figur 6: Støysone fra Tømmesdalsvegen

Konsekvenser for folkehelse:

Planområdet ligger sentralt til på Hovin. Det er kort veg til skole og barnehage, med tilgang på gang- og sykkelveg langs Åsaringen og tilfredsstillende kryssing av Tømmesdalsvegen fram til skolen. Det er kort avstand til lekeområder innenfor planområdet og på skoleområder til Hovin skole. Videre ligger det gode utfarts- og friluftsområder i nærheten

Konsekvenser for klima og miljø:

Det er et uttalt mål i kommuneplanens arealdel og sikre bosetning og vekst i de syv tettstedene i Melhus kommune. Hovin er en av disse. Utbygging i tettstedene er positivt for miljøet og reduserer bilbruken i det daglige. Det er gåavstand til dagligvarebutikk og skole- og barnehage, samfunnshus og idrettsfasiliteter.

Det er 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 arealdel, 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.

Fravik fra vegnorm er behandlet i utvalg for teknikk og miljø den 01.12.21, sak 64/21. Revidert planforslag er utformet etter dette, og det legges til grunn at fotgjengerfelt skal flyttes 5 meter sørover i tråd med vedtaket, samt at man skal opprettholde en snarvei vest i området langs eksisterende fortau for å legge til rette for at en ikke trenger å gå en omvei for å ferdes trygt til butikken.

Rådmannen anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i minimum 6 uker med de justeringene som framgår av forsla til vedtak.

Vedlegg:

2018013_A3_Plankart_REV1_08sept2021.pdf

2018013_Planbeskrivelse_REV1_08_09_2021.pdf

201803_Planbestemmelser_REV1_08_09_2021.pdf

2018013_Vedlegg1_Situasjonsplan_REV1_14_09_21.pdf

2018013_Vedlegg2_Plan_og_fasaderA3_11072019.pdf

2018013_Vedlegg3_3D_ill_A4_11072019.pdf

2018013_Vedlegg4_sol_skyggeanalyse_A4_11072019.pdf

2018013_Vedlegg 5A_Teknisk notat_A4_11_01_2021.pdf

2018013_Vedlegg 5B_REV1_08_09_21.pdf

2018013_Vedlegg5C_VA_avrenning_A4_11_01_2021.pdf

2018013_Vedlegg_7_stoy_REV1_15_09_2021.pdf

2018013_Vedlegg 8_Ros_15_12_2020.pdf

2018013_Vedlegg10_Referat fra oppstartsmøte _Detaljregulering av Åsaringen 7_.pdf

2018013_Vedlegg11_Geoteknisk notat Hovin skole og samfundshus.pdf

1018013_Vedlegg12_innspill_etter_offentlig_horing.pdf

2018013_Vedlegg 13_Geoteknisk vurdering -Boligbygg Åsaringen.pdf

2018013_Vedlegg_14_Merknadsbehandling

2018013_Vedlegg 15_Notat og situasjonsplan flytting av gangfelt

Samlet saksfremstilling, Utvalg for teknikk og miljø - 238/37- Fravik fra vegnorm- Omlegging av Åsaringen
Begrunnelse og argumentasjon for vedtak, Utvalg for teknikk og miljø 01.12.21, sak 64-21

Samlet saksfremstilling - 238/37 Detaljregulering Åsaringen, saksnr. 84/20 fra møte 16.06.20 Formannskapet

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

Vedlegg 6: Geoteknisk vurdering av grunnforhold og teknisk plan, datert 13.01.21

Vedlegg 9: Kopi av oppstartvarsel, adresseliste og innspill