

Saksfremlegg

Sluttbehandling - Detaljregulering Åsaringen - PlanID 2018013

Sakens gang:

Utvalgssaknr:	Møtedato:	Utvalgets navn:
45/24	14.05.2024	Formannskapet
41/24	21.05.2024	Kommunestyret

Rådmannens forslag til vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for Åsaringen (planid 2018013), som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse med vedlegg.

Formannskapets behandling av sak 45/2024 i møte den 14.05.2024:

Behandling

Rådmannens forslag til vedtak legges til grunn.

Votering

Vedtak

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for Åsaringen (planid 2018013), som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse med vedlegg.

Kommunestyrets behandling av sak 41/2024 i møte den 21.05.2024:

Behandling

Formannskapets innstilling legges til grunn

Votering:

Enstemmig vedtatt

Vedtak

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for Åsaringen (planid 2018013), som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse med vedlegg.

Bakgrunn for saken

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 m² med to eksisterende bygg. Det er opparbeidet fortau og gang- og sykkelveger 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).

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 energivennlige 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 omlagt Åsaringen, slik at lite areal beslagsleges av veg og parkeringsareal på bakkenivå. Videre skal eksisterende snarveg som går gjennom planområde ned til skolen ivaretas som nytt fortau og gang- og sykkelveg.



Figur 1: Perspektiv fra nord- vest

Planprosess:

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. 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. Planprosessen har resultert i at planen viser omlegging av den kommunale vegen Åsaringen med fortau.

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, 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 formannskapet om flere parkeringsplasser på bakkenivå.
- Høringsprosessen resulterte i innspill som var kritiske til dagens vegsystem, og trafikksikkerheten for myke trafikanter rundt oppvekstsenteret. I innspillene, 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 det diskuteres om vegen Åsaringen bør legges om, men at svingen er for skarp.
- Møte mellom forslagstiller, administrasjonen i Melhus kommune 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 det påpekes at radiusen i svingen der ny Åsaringen tar av fra eksisterende Åsaringen, er for skarp. Det presiseres 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 ønsket et forslag med omlagt Åsaringen, -men at svingen var for skarp, og at en reguleringsplan må basere seg på løsning i tråd med kommunens vegnorm.
- Prinsippavgjørelse i formannskapet 16.06.2020: Forslagstiller ber om svar på om kommunen ønsker omlegging av Åsaringen, selv om det er umulig å innfri kommunal vegnorm. Formannskapet fatter 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 tomte 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 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 ønsket å se en omlagt Åsaringen i reguleringsplanen, men de ønsket 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 fravik fra vegnorm 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 tomte.

- 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.
- 01.12.2021; Rådmannen legger fram for Utvalg for teknikk og miljø et forslag om omlegging av Åsaringen som strider mot kommunens vegnorm. Rådmannen anbefaler og avvise forslaget, da det ikke er i tråd med kommunen vegnorm, N100 og vurderes til å ikke være en trafiksikker nok løsning. Utvalg for teknikk og miljø fatter følgende vedtak: *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.
(Begrunnelse og argumentasjon legges som vedlegg).
- 11.01.22: Formannskapet vedtar i sak 2/22 å sende planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn.
- På grunnlag av innspill og innsigelser etter offentlig høring av planen i 2022, blir det gjort endringer i planen som listet opp under.
 - Den geotekniske rapporten fra Geo Gaula AS er nå utarbeidet i samsvar med NVE`s veileder 1/2019, og vurderingene i rapporten er kontrollert av 3. part.
 - Renovasjonslomma er flyttet fra Tømmesdalsvegen til Åsaringen.
 - Støysoner er fjernet fra kartet, og krav ang. støyforhold er lagt til fellesbestemmelser.
 - Reguleringsplanen viser HC-parkering ved inngangsdøra på grunnen.
 - Bestemmelser vedrørende støy og miljø er flyttet til fellesbestemmelser, og det vises til 2021-versjonen av T-1442.
- Renovasjonslomma er flyttet fra nordsiden av Åsaringen til inne på parkeringsplass, og snarvegen vest for leilighetsbygget er tatt ut.

Saksutredning

Trafikkavvikling:

Ny vegløsning legger opp til et ganske endret trafikkbilde for gående og kjørende, i område ved omlegging av Åsaringen. Nytt forslag 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 trafiksikkerhet i område, men også for å få bedre plass internt på planområde. Det vises ellers 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 trafiksikkerheten rundt oppvekstsenteret, -og spesielt sikkerheten for myke trafikanter. Omleggingen har mange fordeler, -og spesielt med tanke på trafiksikkerhet 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.



Figur 2: T.v. springkurve for Liten bil, midten springkurve for lastebil 12m, t.h. springkurve personbil

Myke trafikanter:

Omlegging av Åsaringen som vist i framlagte skisser har i all hovedsak positive ringvirkninger for myke trafikanter. 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 tidligere 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 område som mente denne løsningen var farlig trafikksikkerhetsmessig. Nytt planforslag viser derfor en omlegging av veg og fortaussystemet i område. 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 høringsmerkene, fordi to kryss ligger nær hverandre, i tillegg til en fotgjengerovergang mellom de to kryssene. Nytt planforslag medfører en forbedring for avkjørslar 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 vil det være relativt oversiktlig og gode siktforhold, forutsatt at det opparbeides gatelys 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 planområde. 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, sammenlignet med dagens situasjon.



Figur 3: Situasjonsplan fra 2019 og situasjonsplan fra 2024 i gjeldende planforslag.

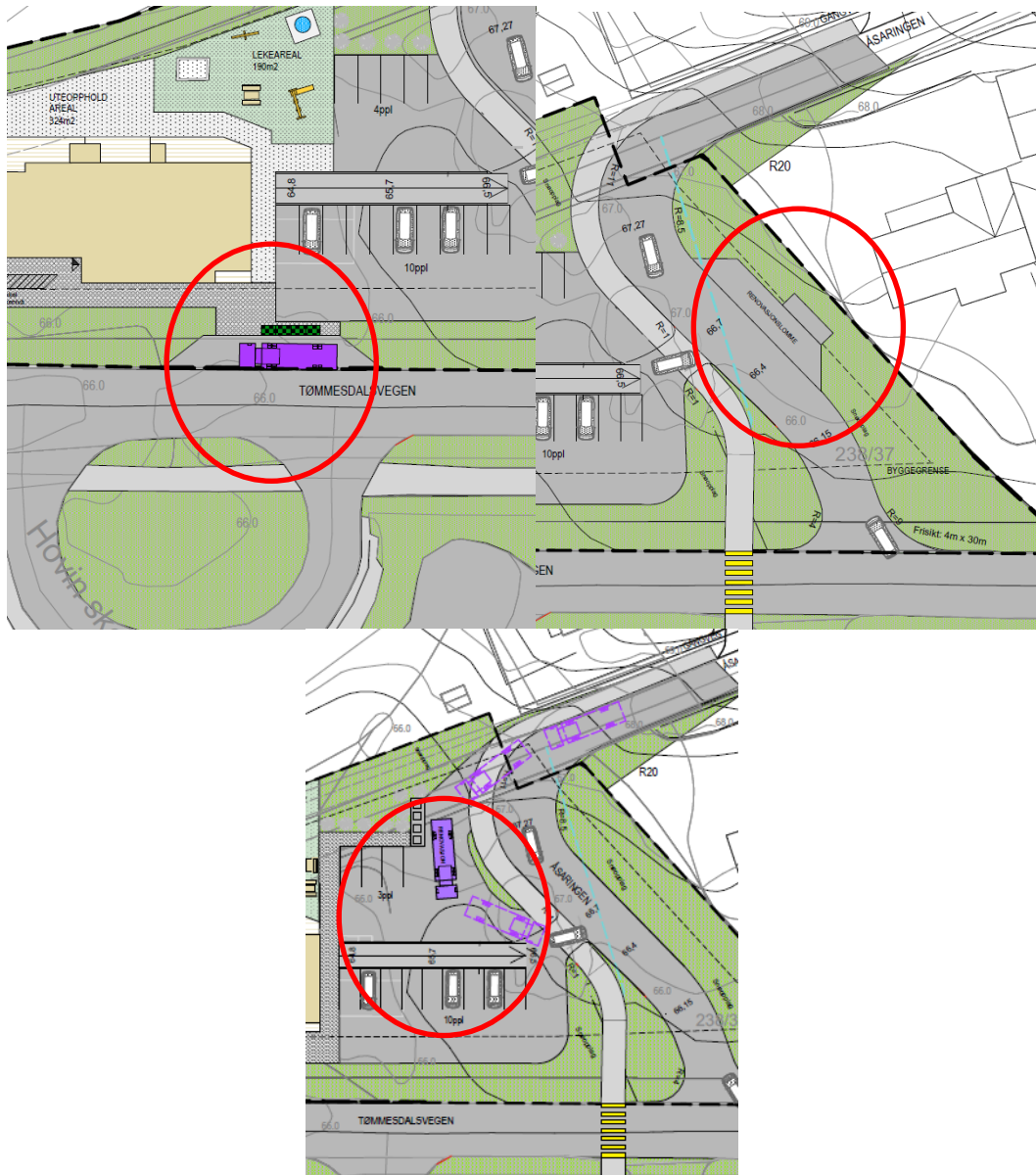
Snarveg:

Det var lagt inn med planforslaget på høring og offentlig ettersyn snarveg på nordsiden av planområdet, langs med dagens fortau. Snarvegen var lagt inn etter krav fra rådmannen. Rådmannen mente at denne løsningen ville gi en god løsning for gående som skulle mot butikk og andre funksjoner sørover. Etter samråd og diskusjon med forslagstiller så er denne nå tatt bort fra planforslaget. Løsningen medførte flere påvirkninger på leke- og uteoppholdsarealet, blant annet mangel på plass grunnet terreng og arealarrondering. Renovasjonsløsning er også flyttet internt på planområde, noe som har medført mindre plass. Rådmannen er også av den oppfatning av dagens løsning langs med fortau og gang- og sykkelveg er mer enn god nok med ny regulert situasjon.

Renovasjon:

I forbindelse med planforslaget som var ute på høring i 2022, så lå forslag til renovasjonsløsning som en lomme langs med Tømmesdalsvegen, Fv. 6492. I sin høringsuttalelse så leverte Trøndelag fylkeskommune innsigelse på dette forslaget. Fylkeskommunen uttalte: «Som vegeier av fylkesveg, og med hjemmel i trafikksikkerhet og gjeldende vegnormaler utarbeidet med hjemmel i Samferdselsdepartementets forskrifter etter vegloven §13 fremmer fylkesdirektøren **innsigelse** inntil planen sikrer at renovasjonsløsning sikres på egen parkering/ snuplass og utenfor byggegrense til fylkesveg.»

I samråd med forslagstiller og konsulent har Melhus kommune og renovasjonsselskapet ReMidt drøftet flere renovasjonsløsninger og plassering i samråd med fylkeskommunen. Begrensninger på areal tilgjengelig og universell utforming har gjort at man har kommet fra til en løsning som ligger innenfor planområde. Dette gjør at renovasjonsbil må kjøre inn nordfra fra Åsaringen og krysse fortau, før den henter søppel og kjører ut gjennom innkjøringen til feltet. Av alle vurderte løsninger så har rådmannen kommet fra til at dette ikke er en optimal løsning, men den beste man har klart å komme fram til i møtene med de ulike interessepartene.



Figur 4: Ulike renovasjonsløsninger, nederste løsning innarbeidet i planforslag til sluttbehandling

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 konkluderte med at det var gode indikasjoner på at grunnen er god, med tanke på planene for tomta.

NVE hadde innsigelse til planforslaget etter andregangs høring og offentlig ettersyn. NVE utalte: «NVE har innsigelse til planforslaget. Innsigelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 5-4 og 28-1 samt TEK17 § 7-3. Grunnlaget for innsigelsen er at vi anser at kunnskapsgrunnlaget for å avklare områdeskredfaren ikke er tilstrekkelig for å avklare skred sikkerheten.»

Innsendte geotekniske vurdering var ikke god nok, men er nå revidert og det er foretatt uavhengig kvalitetssikring av Norconsult. Norconsult utarbeidet den 17.10.2022 en kontrollrapport/uavhengig kvalitetssikring iht. NVEs veileder 1/2019. Som følge av dette har den geotekniske vurderingen vært igjennom en rekke rettinger. NVE uttalte derfor i brev per 04.05.23, at det trekkes innsigelsen til planforslaget. " NVE legger Norconsults uavhengige kvalitetssikring av 17.10.2022 med tilhørende korrespondanse og dokumentasjon til grunn, og vurderer at det med det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot skredfare, slik at vi ikke lenger har grunnlag for å opprettholde vår innsigelse til planen. Vi trekker derved innsigelsen til detaljreguleringsplan for Åsaringen.»

Endringer etter høring og offentlig ettersyn:

Følgende endringer er foretatt i plankart og planbestemmelser fra høring/offentlig ettersyn til sluttbehandling. Rådmannen oppsummerer her kun de større endringene.

- Den geotekniske rapporten fra Geo Gaula AS er nå utarbeida i samsvar med NVE`s veileder 1/2019, og vurderingene i rapporten er kontrollert av 3. part.
- Renovasjonslomme flyttet fra Tømmesdalsvegen til internt på planområde. Snarveg er tatt ut.
- Støysoner tatt ut ifra kartet og lagt til reviderte støybestemmelser
- Reguleringsplanen viser HC-parkering ved inngangsdøra på grunnen
- Bestemmelser vedrørende støy og miljø er flytta til fellesbestemmelser, og det vises til 2021-versjonen av T-1442.
- Gangfelt over Tømmesdalsvegen flytta 5 meter sørover og gangveg justert tilsvarende
- Revidert bestemmelse tilhørende f_BAU, om snarveg og gjerde.

Konsekvenser for folkehelse

Forslåtte fortau og gang- og sykkelveg legger opp til en god løsning for myke trafikanter og er med på å fremme gange som framgangsmåte.

Konsekvenser for klima og miljø

Planforslaget legger opp til en kortere vegløsning, noe som vil bidra med og holde klimautslipp ned. Samtidig vil en bedre tilrettelegging for gående sørge for at flere kan velge gange foran bil til skole og butikk i nærområdet.

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.

Rådmannen vurderer at planen er godt gjennomarbeidet, og det har blitt foretatt nødvendige rettinger i planforslaget etter høring/offentlig ettersyn. Det vurderes til at fremlagte forslag til sluttbehandling imøtekommer innkomne merknader og innsigelser på en god måte.

Planen har vært gjennom en omfattende politisk prosess, hvor blant annet omlegging av veg og fortau/gang- og sykkelveg har vært drøftet i både Teknisk og miljø og Formannskapet flere ganger.

Det vurderes til at planen ivaretar de nødvendige hensyn, og det anbefales at reguleringsplanen vedtas som vist i vedlagte plankart og bestemmelser med planbeskrivelse.

Vedlegg

- 1 2018013_Planbeskrivelse_REV_D_12_03_2024
- 2 2018013_Planbestemmelser_Rev_D_12_03_2024
- 3 2018013_Plankart_Rev_D_A3_12_03_2024
- 4 2018013_Tidligere vedtak
- 5 2018013_Vedlegg 1_Rev_D_A3_12_03_2024
- 6 2018013_Vedlegg 2_Plan_og_fasaderA3_11072019
- 7 2018013_Vedlegg 3_3D_ill_A4_11072019
- 8 2018013_Vedlegg 4_sol_skyggeanalyse_A4_11072019
- 9 2018013_Vedlegg 5A_Teknisk notat_REV_D_A4_12_03_2024
- 10 2018013_Vedlegg 5B_Rev_D_A3_12_03_2024
- 11 2018013_Vedlegg 5C_Rev_D_A3_12_03_2024
- 12 2018013_Vedlegg 6_GEOTEKNISK VURDERING_14_01_21.
- 13 2018013_Vedlegg 7_stoy_REV1_15_09_2021
- 14 2018013_Vedlegg 8_ROS_15_12_2020
- 15 2018013_Vedlegg 9_oppstart_innspel
- 16 2018013_Vedlegg 10_Referat fra oppstartsmøte _Detaljregulering av Åsaringen 7_
- 17 2018013_Vedlegg 12_Innkomne høringsuttalelser
- 18 2018013_Vedlegg 13 Geoteknisk vurdering, Geo Gaula AS og Norconsult
- 19 2018013_merknadsmatrise Åsaringen_Sluttbehandling

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

Vedlegg 11: Geoteknisk notat Hovin skole og samfunnshus