

Saksfremlegg

1.gangsbehandling - Områdeplan for Brekkåsen

Sakens gang:

Utvalgssaknr: Møtedato: Utvalgets navn:
20/24 05.03.2024 Formannskapet

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til områdeplan for Brekkåsen (med tilhørende plankart, bestemmelser, planbeskrivelse samt vedlegg) ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i minimum 6 uker. I tråd med plan- og bygningslovens § 12-14 foreslås det samtidig å oppheve følgende reguleringsplaner innenfor planområdet, helt:

Reguleringsplannavn	ID	Vedtaksdato
Mindre v. regendringer Brekkåsen III	1996004	19.06.1996
Olastubakken, del av 36/2	1997001	28.01.1997
Del av Monsstu gnr 35 bnr 1 v/Tjurrupynten	1998008	30.06.1998
Mindre v regendr. Gnr 32 bnr 259 Gimse 2 Kosekroken b.hage	2000010	24.08.2000
Regplan Ny E6 melhus parsell tverrforbindelsen Mvre	2001011	20.07.2001
MVRE Brekkåsen IV	2002015	12.12.2001
Reguleringsplan for Gimse I og II, endring, Nedre Melhus	2003003	11.02.2003
Bebyggelsesplan for deler av felt B1, Brekkåsen IV, gnr. 31 bnr 76	2003009	27.08.2003
Bebyggelsesplan for 31/75, deler av felt B1 Brekkåsen IV, nedre M.	2003012	09.12.2003
Brekkåsen skole	2004006	19.11.2004
58/40 Mindre vesentlig reguleringsendring for Brekkåsen 58,	2005024	26.04.2005
Brekkrøa sør	2005008	14.06.2005
31/77 og 78 Bebyggelsesplan felt B5, Brekkåsen	2006006	07.11.2006
Bebyggelsesplan for B1	2006017	21.11.2006
Bebyggelsesplan for B2-B4 35/1	2007026	26.06.2007
Reguleringsendring for del av B16 i reguleringsplan Gimse II	2007018	11.03.2008
MVRE av Gimse II	2008011	24.06.2008
23/5 Reguleringsplan for del av Nyløkken – Nedre Melhus	2007050	25.11.2008
Bebyggelsesplan for felt B5 Brekkrøa sør	2008022	02.02.2010
Detaljregulering for gnr 28 bnr 4 idrettsbarnehage Brekkåsen	2011007	13.12.2011
Vollmarka	2010009	18.12.2012

Følgende reguleringsplaner innenfor planområdet videreføres helt:

Reguleringsplannavn	ID	Vedtaksdato
Gang- og sykkelveg fv.708, Vollmarka	2018006	19.11.2019
Detaljregulering Bergljots veg 2	2018009	20.10.2020

Detaljregulering Brekktrøa boligfelt gnr/bnr. 36/8 m.fl	2019001	22.03.2022
Detaljregulering Gimsmarkvegen gnr/bnr 36/194 m.fl	2021007	25.04.2023

Formannskapetets behandling av sak 20/2024 i møte den 05.03.2024:

Behandling

Marius Krogstad Aune sin habilitet er vurdert ved tidligere behandling av denne saken ved forrige behandling i dette organet. Han er vurdert til å være habil.

Vidar Krogh-Albertsen er sakspart i denne saken grunnet innsendt innspill til områdeplanen. Han er vurdert til å være inhabil samsvarende med tidligere vurdering.

Miriam Kuldvare ber om vurdering av sin habilitet grunnet bosted i området for behandling. Hun vurderes til habil i denne saken.

Rådmannens innstilling legges til grunn.

Votering enstemmig vedtatt

Forslag ved Jorid Jagtøyen (ML) på vegne av ML, H, Frp

1- boligformål på tomter på Lete, Tjurrupynten og Notgardsmyra beholdes i tråd med gjeldende vedtatt KPA.

Votering falt mot 4 stemmer

2- det gjennomføres en befaring før 2. gangs behandling

Votering enstemmig vedtatt

Forslag ved Marius Krogstad Aune (H) på vegne av H, ML, FrP

- Under «9.2 Rekkefølgekrav i områdeplanen» endres «Eksisterende snuplass avvikles når ny snuplass er ferdigstilt.» til «Eksisterende snuplass videreføres som ordinær holdeplass når ny snuplass er ferdigstilt.»

Votering enstemmig vedtatt

- Det legges inn mulighet for oppgradering av eksisterende forbindelse mellom Rogavegen og Klevavegen som kan utgjøre helårs skolevei fra Lete til Løkkenhaugen.

Votering enstemmig

- Eiendommen Veltet Øvre (gbnr. 24/6) legges inn med mulighet for å utvikle tomten med boligbebyggelse

Votering falt mot 4 stemmer

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til områdeplan for Brekkåsen (med tilhørende plankart, bestemmelser, planbeskrivelse samt vedlegg) ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i minimum 6 uker. I tråd med plan- og bygningslovens § 12-14 foreslås det samtidig å oppheve følgende reguleringsplaner innenfor planområdet, helt:

Reguleringsplannavn	ID	Vedtatt
Mindre v. regendringer Brekkåsen III	1996004	19.06.1996
Olastubakken, del av 36/2	1997001	28.01.1997
Del av Monsstu gnr 35 bnr 1 v/Tjurruppynten	1998008	30.06.1998
Mindre v regendr. Gnr 32 bnr 259 Gimse 2 Kosekroken b.hage	2000010	24.08.2000
Regplan Ny E6 melhus parsell tverrforbindelsen Mvre	2001011	20.07.2001
MVRE Brekkåsen IV	2002015	12.12.2001
Reguleringsplan for Gimse I og II, endring, Nedre Melhus	2003003	11.02.2003
Bebyggelsesplan for deler av felt B1, Brekkåsen IV, gnr. 31 bnr 76	2003009	27.08.2003
Bebyggelsesplan for 31/75, deler av felt B1 Brekkåsen IV, nedre M.	2003012	09.12.2003
Brekkåsen skole	2004006	19.11.2004
58/40 Mindre vesentlig reguleringsendring for Brekkåsen 58,	2005024	26.04.2005
Brekkrøa sør	2005008	14.06.2005
31/77 og 78 Bebyggelsesplan felt B5, Brekkåsen	2006006	07.11.2006
Bebyggelsesplan for B1	2006017	21.11.2006
Bebyggelsesplan for B2-B4 35/1	2007026	26.06.2007
Reguleringsendring for del av B16 i reguleringsplan Gimse II	2007018	11.03.2008
MVRE av Gimse II	2008011	24.06.2008
23/5 Reguleringsplan for del av Nyløkken – Nedre Melhus	2007050	25.11.2008
Bebyggelsesplan for felt B5 Brekkrøa sør	2008022	02.02.2010

Detaljregulering for gnr 28 bnr 4 idrettsbarnehage Brekkåsen 2011007 13.12.2011

Vollmarka 2010009 18.12.2012

Følgende reguleringsplaner innenfor planområdet videreføres helt:

Reguleringsplannavn	ID	Vedtak
Gang- og sykkelveg fv.708, Vollmarka	2018006	19.11.2019
Detaljregulering Bergljots veg 2	2018009	20.10.2020
Detaljregulering Brekktrøa boligfelt gnr/bnr. 36/8 m.fl	2019001	22.03.2022
Detaljregulering Gimsmarkvegen gnr/bnr 36/194 m.fl	2021007	25.04.2023

Det gjennomføres en befaring før 2. gangs behandling. Under «9.2 Rekkefølgekrav i områdeplanen» endres «Eksisterende snuplass avvikles når ny snuplass er ferdigstilt.» til «Eksisterende snuplass videreføres som ordinær holdeplass når ny snuplass er ferdigstilt.» Det legges inn mulighet for oppgradering av eksisterende forbindelse mellom Rogavegen og Klevavegen som kan utgjøre helårs skolevei fra Lete til Løkkenhaugen.

Bakgrunn for saken

Den 06.02.2024 var områdeplan for Brekkåsen til 1.gangsbehandling i Formannskapet hvor rådmannens forslag til vedtak var at planforslaget skulle legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring (jf. Sak 11/2024). Planprosess (medvirkning som er gjennomført i løpet av planarbeidet, samt hva som er gjort av analysearbeid) samt selve planforslaget ble presentert: planens hovedmål og delmål med beskrivelser av hvordan målene er oppnådd/hvilke plangrep man foreslår, hvilke virkninger planen har (oppheving og videreføring av reguleringsplaner i planområdet og rekkefølgekrav), og planforslagets konsekvenser (økt bruk av samleveg, økt trafiksikkerhet, anslag nye boliger, konsekvenser for skog og landbruk, konsekvenser for friområder og hensynssoner, konsekvenser for folkehelse og konsekvenser for klima og miljø). Formannskapet behandlet saken og vedtok følgende:

Det bes om at saken oversendes Utvalg for teknikk og miljø som høringsinstans
Saken sendes tilbake til Rådmannen og ber om at områdeplanen justeres med følgende:

1. Gimsmarkvegen 66 og 68 endres til bolig/tjenesteyting
2. Boligformål på tomter på Lete, Tjurrupynten og Norgardsmyra beholdes i tråd med gjeldende vedtatt KPA
3. Deler av B7 vurderes med mindre utnyttelsesgrad for å sikre eneboligtomter
4. Gang- og sykkelvei fra Lete/Rogavegen til Hollumsvegen tas med i planen
5. Tursti legges inn fra Lete til Løkkenhaugen
6. Alt dyrka areal på Lete tilbakeføres til LNF. Område ved Tjurrupynten og Norgardsmyra tilbakeføres også til LNF. Annet område på Lete beholdes som boligformål i tråd med gjeldende vedtatt KPA

Når det gjelder de to punktene som dreier seg om boligformål på Tjurrupynten/Nordgardsmyra så inneholder disse motsigelser slik rådmannen leser det. På bakgrunn av at voteringen, så legger rådmannen til grunn at punkt 2 ikke gjelder. Når det gjelder punkt 5 ser rådmannen at punktet kan fortolkes på flere måter. På bakgrunn av kart over området, forstår rådmannen det som at det er den eksisterende turstien gjennom skogen «Kneppen» som ønskes omregulert fra LNF til turveg. Fortolkninger er avklart med ordfører.

Saksutredning

Samtlige justeringer er lagt inn i planen.

Gimsmarkvegen 66 og 68 endres til bolig/tjenesteyting



Når det gjelder punkt 1 er Gimsmarkvegen 66 og 68 er lagt inn med formålet bolig/tjenesteyting i planen med følgende planbestemmelse knyttet til seg:

B/T1 Tambartun

Omfatter to boliger satt av til boligformål i KPA.

Området kan bygges ut til bolig eller asylmottak. Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for området.

Det er gjort en konsekvensvurdering i henhold til KU-forskriften for den foreslåtte formålsendringen. Etter en samlet vurdering er det konkludert med at endringene vil få flere totale positive enn negative konsekvenser for samfunnet.

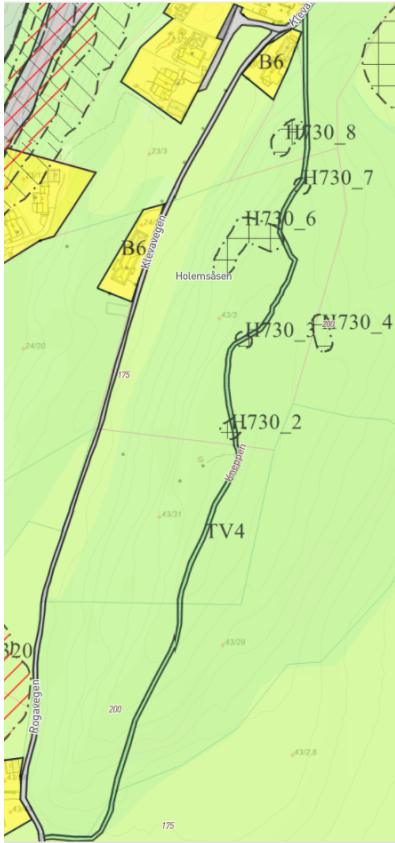
Deler av B7 vurderes med mindre utnyttelsesgrad for å sikre eneboligtomter



Deler av B7 er lagt inn med mindre utnyttelsesgrad, se plankart felt B10. Det er lagt inn krav om tetthetsgrad på minimum 2 boenheter per dekar og maksimum 5 boenheter per dekar for feltet.

I planforslaget presentert i sak 11/2024 i møte den 06.02.2024 er det gjort et anslag på at det kan komme 468 nye boenheter totalt i hele planområdet. Etter nye beregninger viser det seg at anslaget var noe unøyaktig. Et mer nøyaktig anslag vil være minimum 564 og maksimum 634 boenheter. Ved revidering på bakgrunn av punkt 3 og 6 i vedtaket, vil det anslåtte totale antallet boenheter være minimum 504 og maksimum 634. Det må imidlertid understrekes at det er gjort grove anslag hvor eksempelvis veg og lekeplasser ikke er iberegnet slik at det reelle boligpotensiale vil være noe lavere.

Tursti legges inn fra Lete til Løkkenhaugen



Tursti er lagt inn fra Lete til Løkkenhaugen, se felt TV4 i plankart. Funn av kulturminner gjennom arkeologiske registreringer på Kneppen utgjør et rikt kulturmiljø hvor flere kulturminnetyper fra ulike tidsperioder er representert. Samtlige kulturminner har derfor blitt lagt i en hensynssone. De fleste er også automatisk fredet etter kulturminneloven. Gjennom funnområdet går også en allerede etablert tursti. Det foreslås dermed å etablere kultursti på eksisterende tursti, hvor informasjon om kulturminnene kan presenteres på skilt.

Det er lagt inn følgende bestemmelse knyttet til seg:

TV4 Kneppen

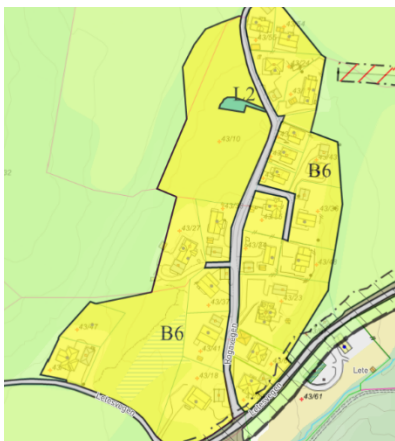
Det kan etableres kultursti. Kulturstien skal ha en minimumsbredde på 2,5 meter. Kulturminner og tilhørende sikringssoner skal ivaretas. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

Gang- og sykkelvei fra Lete/Rogavegen til Hollumsvegen tas med i planen

Gang- og sykkelvei fra Lete/Rogavegen til Hollumsvegen tas inn i planen. Det tas forbehold om at denne må prosjekteres og ikke er lagt inn i planforslaget. Den 4. mars ettersendes derfor endelig planbeskrivelse, planbestemmelser, plankart og konsekvensvurdering, samt notat fra konsulent som gjelder løsning.

Foreløpige vurderinger tilsier at gang- og sykkelvegen kan bli et omfattende tiltak.

Alt dyrka areal på Lete tilbakeføres til LNF. Område ved Tjurrupynten og Norgardsmyra tilbakeføres også til LNF. Annet område på Lete beholdes som boligformål i tråd med gjeldende vedtatt KPA



Når det gjelder punkt 6. er dette fulgt opp i planforslaget. Skogs- og myrområder beholdes som boligformål og arealet utgjør omtrentlig 15 dekar. Det får knyttet til seg samme planbestemmelse som eksisterende bebyggelse i området har:

B6

B6 omfatter eksisterende boligområder i ytterkant av planområdet.

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være maksimum tomteutnyttelse 35 % BYA.

Vedlikehold og tilbygg som ikke medfører tilflytting kan utføres uten detaljreguleringsplan. Ved fortetting over to boenheter pr daa skal det utarbeides detaljreguleringsplan. Nye bygg skal tilpasses eksisterende

byggestil. Maks takhøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer og uthus skal ha et volum og uttrykk underordnet boligen.

Ved detaljreguleringsplan skal det legges til rette for maksimum utnyttelse på 2 boliger pr daa.

Konsekvenser for folkehelse

Gjennomføring av fysiske planer kan gi langsiktige virkninger for den lokale folkehelsen. Eksisterende friområder og lekeplasser på Brekkåsen bevares, og det er satt av nytt areal til lekeplass på Lete. Ved Bergljots veg/Røsslyngvegen (i nærheten av «capro-tomta») finnes et friområde brukt til lek og ballspill. Området videreføres som et friområde, men det åpnes opp for muligheten til å etablere park her som kan fungere som en sosial møteplass for alle aldersgrupper. Boligområder som etableres sentralt i planområdet, samt ny gang- og sykkelveg langs Hollumvegen kan bidra til økt aktivitet da dette tilrettelegger for at diverse målpunkt i og utenfor planområdet kan nås per fots eller sykkel. Foreslåtte turveger kan også bidra til økt aktivitet.

Konsekvenser for klima og miljø

Gjennomføring av fysiske planer kan gi langsiktige konsekvenser for lokale klimautslipp. Som beskrevet i planbeskrivelsen er det et mål at Brekkåsen skal ha et klimavennlig utbyggingsmønster. Dette oppnås blant annet ved at det er lagt inn nye boligområder sentralt i planområdet i tilknytning til ny snuplass og eksisterende busstopp i gangavstand. Videre foreslås det ny gang- og sykkelveg slik at flere kan gå og sykle til diverse målpunkt, noe som er i tråd med nullvekstmålet. Det legges det til rette for åpne, trygge løsninger for overvann gjennom blågrønne strukturer i boligmiljøet.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Områdeplanen er en overordnet plan som setter rammene for detaljreguleringsplaner og andre tiltak. Det stilles krav til detaljreguleringsplaner i de nye utbyggingsområdene. Rådmannen viser til vurderinger som er gjort i planbeskrivelsen og i vedlegg til planen. Rådmannen anbefaler at forslaget til ny områdeplan for Brekkåsen legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Samtidig foreslås det å oppheve de fleste gjeldende reguleringsplaner innen planområdet.

Det er krav i plan- og bygningsloven til minimum 6 ukers offentlig ettersyn/høring. Det vil bli arrangert åpne møter med informasjon til alle interesserte under offentlig ettersyn/høring. Før de åpne møtene vil det arrangeres eget møte for velforeninger og lag på Brekkåsen.

Kort lesebeskrivelse av planforslaget med vedlegg:

Det anbefales å konsentrere seg om plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

Våren 2023 ba vi om innspill fra grunneiere på Brekkåsen. Det kom inn totalt 59 skriftlige innspill, ved brev/e-poster. Det er utarbeidet et eget vedlegg hvor innspillene er forkortet, og med rådmannens kommentar.

Vedlegg

- 1 2018018_Plankart
- 2 Planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Svar til innspill (2024)
- 5 Tilbakemelding fra fylkeskommunen etter arkeologisk registrering på Brekkåsen (2023)

- 6 Ark rapport TRFK 2024 Områdeplan Brekkåsen
- 7 VAO_notat_R02 (2023)
- 8 VAO_notat_R02_Vedlegg 1 Vann
- 9 VAO_notat_R02_Vedlegg 2 Spillvann
- 10 VAO_notat_R02_Vedlegg 3 Overvann
- 11 VAO_notat_R02_Vedlegg 4 Flom
- 12 Trafikkanalyse (2020, rev. 2023)
- 13 Trafikknotat 2023
- 14 Støyvurdering Brekkåsen (2020)
- 15 Støyvurdering Brekkåsen vedlegg 4 2040
- 16 Støyvurdering Brekkåsen vedlegg 1.5 2020
- 17 Støyvurdering Brekkåsen vedlegg 1.5 2040
- 18 Støyvurdering Brekkåsen vedlegg 4 2020
- 19 Risiko og sårbarhetsanalyse (2023)
- 20 Snuplass_Geoteknisk rapport_75-20-GEOT-R1 signert
- 21 Snuplass_Parkeringsnotat
- 22 Snuplass_ROS-analyse
- 23 Snuplass_Trafikknotat
- 24 Snuplass_VA_notat
- 25 Alternativer for gang- og sykkelforbindelser (2023)
- 26 Beskrivelse av dagens landbrukssituasjon og friluftslivsverdier på Brekkåsen (2022)
- 27 KU. Konsekvensutredning iht. forskrift (2024)
- 28 Snuplass_Tegningshefte-komprimert_1
- 29 MU2020-25-Kartlegging_av_naturmangfold_på_Brekkåsen_i_Melhus_kommune
- 30 Notat sosial infrastruktur (2024)
- 31 102233_1--RIG-RAP.001_rev01 Brekkåsen områdeplan - skredfarevurering (2023)_komprimert_1