

Saksansvarlig      Isabell Engvik Lykke

---

Formannskapet

14.06.2022

PS 88/22

---

## Innstilling

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til «Detaljregulering Bruavegen, gnr/bnr 208/2» planid 2019002, med planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart, samt øvrige vedlegg til planen ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

---

## Behandling i Formannskapet

14.06.2022

PS 88/22

### *Votering:*

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til «Detaljregulering Bruavegen, gnr/bnr 208/2» planid 2019002, med planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart, samt øvrige vedlegg til planen ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

---

## Bakgrunn for saken:

### Planprosess:

Planforslaget er fremmet som en detaljregulering utarbeidet av IKON Arkitekt og Ingeniør AS på vegne av tiltakshaver Asbjørn Krogstad AS. Det ble avholdt oppstartsmøte 21.06.2019. Varsel om oppstart av planarbeidet ble sendt den 22.07.2019, og kunngjort i Trønderbladet 26.07.2019. Høringsfrist var satt til 09.09.2019. Planforslaget ble vurdert som komplett 19.04.21.

### Planområdet:

Planområdet er lokalisert i Lundamo sentrum, vest for dagens E6, og langs Lundesokna. Planavgrensningen omfatter eiendommene gbnr. 208/2, 208/183 og 208/184. Totalt inngår 23,9 dekar i planavgrensningen.

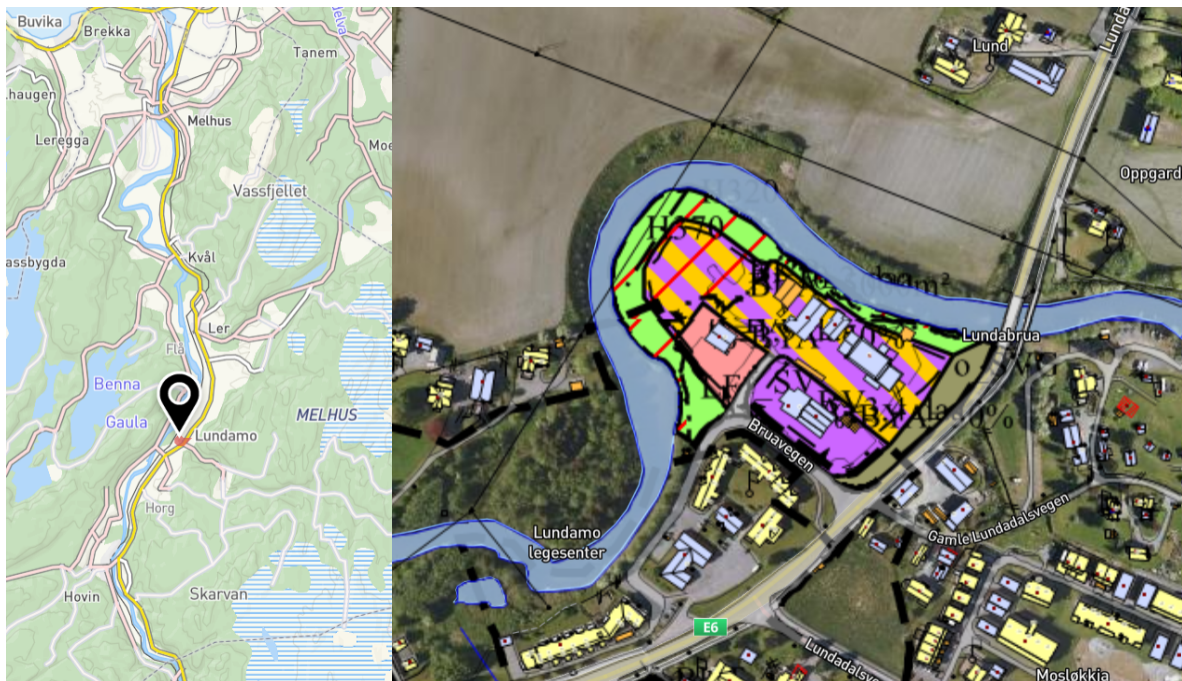


Fig. 1 viser planområdets beliggenhet og avgrensning.

#### Planstatus:

Planområdet omfattes av «208/194 Regulering til industritomt, Lundamo», vedtatt 09.06.2005, «Del av Lundamo sentrum, turistsenter, helsesenter», vedtatt 05.02.1991, og kommuneplanens arealdel 2013-2025 (KPA) vedtatt 16.12.14. Arealet i kommuneplanen er avsatt til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting, og nåværende friområde. Hele området omfattes også av gjennomføringszone h\_820 (omforming), der planområdet inngår i arealer som skal innlemmes i utarbeidelsen av sentrumsplan for Lundamo. Deler av området omfattes av rød og gul støysone H\_210/H\_220 fra dagens E6. Videre omfattes deler av arealet av faresone h\_320 flomfare.



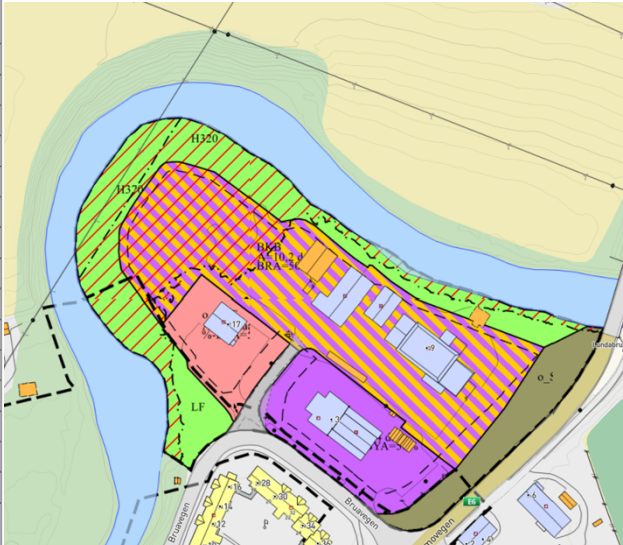
Fig. 2 viser gjeldende planstatus i området.

#### Beskrivelse av planen og planlagte tiltak:

Hensikten med planforslaget er å utvide eksisterende industriområde på Lundamo i Melhus kommune. Detaljreguleringen skal tilrettelegge for nye arealer for industrivirksomhet, og rydde opp i uoverensstemmelser mellom gjeldende planer for området, og bruken av området. Planavgrensningen omfatter eiendommene gbnr. 208/2, 208/183 og 208/184. Det reguleres inn et område langs Lundesoka til friluftsmål (LF) for å ivareta Lundesoka og kanstskogen langs elva. Området har også fått en hensynssone 320 flomsone, som skal sikre

bebyggelsen mot flom gjennom bestemmelse. Ellers får området planformålene offentlig eller privat tjenesteyting (område for allerede etablert brannstasjonen), bensinstasjon/vegservice (Cirkel K's allerede etablerte område), industri/lager og et lite areal med annen veggrunn/grøntareal.

Arealformål	
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	<b>Areal (daa)</b>
1169 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1,9
1360 - Bensinstasjon/vegserviceanlegg	3,4
1826 - Industrielager	10,2
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>15,5</b>
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	<b>Areal (daa)</b>
2010 - Veg	0,3
2019 - Annen veggrunn - grøntareal	1,9
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>2,3</b>
<b>§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift</b>	<b>Areal (daa)</b>
5130 - Friluftformål	6,2
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>6,2</b>
<b>Totalt alle kategorier:</b>	<b>23,9</b>



Figur 3 viser utsnitt fra plankartet, og en oversikt over fordeling av arealet. Det vises til vedlagte filer for tegnforklaring.

### Saksutredning:

Rådmannen viser til vedlagte planbeskrivelse, datert 08.04.22 for planen i detaljer, men vil kommentere noen spesifikke forhold i saksfremlegget.

### Lundesokna – kantskog og flomutfordringer

Reguleringsplanen grenser til Lundesokna, med de utfordringer som følger med, blant annet i forhold til bevaring av kantskog, fri ferdsel og sikkerhet mot flom.

Det er viktig å opprettholde avstanden til Lundesokna både med hensyn til naturmiljø og sikkerhet. Planen har tatt utgangspunkt i areal avsatt til bebyggelse i KPA og beholdt den samme bredden på det grønne beltet langs elva, for å hindre ytterligere nedbygging av verdiene her. Deler av området for utbygging må heves for å kunne ivareta flomsikkerheten. Det er sikret at disse tiltakene skjer innenfor området avsatt til bebyggelse og anlegg, og ikke påvirker den avsatte kantsonen. Sikkerhet mot flom er ivaretatt gjennom flomsone i planen og bestemmelse på minimum tillate kotehøyde.

### Omdisponering fra offentlig tjenesteyting

Deler av området avsatt til offentlig tjenesteyting er tatt i bruk til brannstasjon, og dette er ivaretatt videre i ny plan. Kommunen har vurdert at det ikke er behov for det resterende området til offentlig tjenesteyting. Tiltaket vil ikke beslaglegge dyrka mark, det grenser til eksisterende industriområde, og det er kort avstand fra avkjøring fra E6. Det er positivt at området reguleres på nytt for å få en bedre utnyttelse, og med dette kunne bidra til å begrense behovet for slike tiltak andre steder, som blant annet kan være mer utfordrende for f.eks. landbruket.

### Utnyttingsgrad

I bestemmelsene til planen er det satt minimum og maksimum utnyttelsesgrad til områdene BAT, BV og BKB. Det vurderes som positivt at planen sikrer minimumskrav til utnyttelse for alle områdene for utbygging. Dette er i henhold til kravet i KPA, og til Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Bestemmelsene legger til rette for utvidet bruk, og arealeffektiv bruk av et allerede eksisterende område. På denne måten slipper man å ta i bruk nye areal til formålet, og minker presset på andre areal, deriblant dyrkajord.

### Støy

Det er gjort en støyvurdering av Bruavegen industriområde. Denne er gjennomført av Multiconsult og datert 20.12.2021. Støyrapporten viser at de nye planlagte tiltakene på eiendommen ikke vil endre støysituasjonen vesentlig. Eksisterende anlegg på Circle K overskrider grenseverdiene for støy fra industri (T-1442) på helg. Det er i

støyrapporten vist til avbøtende tiltak som vil kunne bedre situasjonen. Dette er ikke tatt inn i planen ettersom dette er et eksisterende anlegg, og det ikke er Asbjørn Krogstad AS som eier og drifter anlegget. Det er lagt inn en bestemmelse i planen som sikrer at nye tiltak innenfor planområdet ikke kan overstige grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021. Det er også lagt inn støybestemmelse for anleggsperioden.

#### Geoteknikk

Det er gjennomført geoteknisk vurdering av ERA Geo, datert 17.01.2022. Watnconsult AS har gjennomført en uavhengig kontroll, og ERA Geo har justert sin rapport i henhold til tilbakemelding fra Watnconsult, 16.02.2022. Den geotekniske rapporten konkluderer med at tomten vurderes å ikke ligge innenfor løseområde for kvikkleireskred med bakgrunn i topografi, og å være tilstrekkelig sikret mot erosjon. Det er funnet sprøbruddmaterial og det er antatt kvikkleire i enkelte partier i alle sonderinger.

#### Øvrige krav til planen:

Det er gjennomført ROS-analyse, sist datert 08.04.2022. Det er vurdert relevante tema, og pekt på avbøtende tiltak for å minimere risiko. Avbøtende tiltak er innarbeidet i plankart og bestemmelser.

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

Vurdert i planbeskrivelsen.

#### **Konsekvenser for klima og miljø:**

Vurdert i planbeskrivelsen.

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

Planen er godt nok gjennomarbeidet til å kunne sendes på høring og offentlig ettersyn. Rådmannen anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i minimum 6 uker.

#### **Vedlegg:**

- Planbeskrivelse
- Planbestemmelser
- Plankart
- ROS-analyse
- Terrengsnitt
- Støynotat
- Utomhusplan
- Merknadsmatrise
- Overordnet VVA-plan med vedlegg
- Tredjepartskontroll geoteknikk
- Geoteknisk rapport med vedlegg
- Referat oppstartsmøte
- Godkjenning VVA-plan
- 

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

