

## Saksfremlegg

---

### 90/13 m.fl - 2019004 Detaljregulering Fagerheim øst - 1. gangs behandling

**Sakens gang:**

Utvalgssaknr: Møtedato: Utvalgets navn:  
82/23 27.06.2023 Formannskapet

---

**Rådmannens forslag til vedtak:**

I medhold av plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10 legges forslag til «Detaljregulering Fagerheim øst» planid 2019004, med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser, samt øvrige vedlegg til planen ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

**Formannskapets behandling av sak 82/2023 i møte den 27.06.2023:****Behandling****Rådmannens forslag til vedtak:**

I medhold av plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10 legges forslag til «Detaljregulering Fagerheim øst» planid 2019004, med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser, samt øvrige vedlegg til planen ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

*Votering vedtatt mot en stemme fra SV*

**Vedtak**

I medhold av plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10 legges forslag til «Detaljregulering Fagerheim øst» planid 2019004, med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser, samt øvrige vedlegg til planen ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

## **Bakgrunn for saken**

Bakgrunn for planforslaget er å tilrettelegge for utbygging av nye boliger. Planforslaget legger opp til en kombinasjon av 4- og 6-mannsboliger, samt et leilighetsbygg med 12 boenheter, med tilhørende uteområder og nødvendig infrastruktur.



## **Planprosess:**

Planforslaget er fremmet som en detaljregulering utarbeidet av On arkitekter og ingeniører på vegne av forslagsstiller Aune Utvikling AS.

Det ble avholdt oppstartsmøte for planarbeidet den 04.07.19, og oppstart av planarbeid ble annonser i Trønderbladet den 30.08.19. Det kom totalt inn 9 innspill til planen, 2 av disse var merknader fra naboer og 7 var fra berørte myndigheter.

## **Planområdet:**

Planområdet ligger på Sjøberg, ca. 2,5 km fra Melhus sentrum, og ligger innenfor eiendom gnr/bnr. 90/13. Sjøberg anses som et transformasjonsområde, der det tidligere har vært jordbruksareal med spredt boligbebyggelse vil det nå etableres et mer sentralisert område bestående av bolig, næring og industribebyggelse. Planområdet ligger mellom E6 og jernbanen. Planforslaget grenser mot etablert boligbebyggelse i vestre og sørlige del. Øst for planområdet er det næringsvirksomhet og nord for planområde ligger et areal satt av til landbruksformål.



### Planstatus:

Planområdet består av landbruksområder som er frigitt til boligbygging i områdeplan for Søberg vest, vedtatt 28.01.20, hvor det er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse med krav om videre detaljregulering. Tilkomst til planområdet vil skje via ny regulert veg i områdeplanen for Søberg vest. Det er tenkt at overgangen over jernbane skal erstattes med undergang for myke trafikanter.

### Landbruk:

Planområdet består i sin helhet av dyrkamark som er frigitt til utbygging i KPA, samt vedtatt i områdeplan for Søberg Vest. Den sørlige jordteigen er registrert med god jordkvalitet, ifølge jordsmonnskart (NIBIO). Det er også registrert jord av god jordkvalitet og mindre god jordkvalitet innenfor planområdet. Planforslaget vil føre til nedbygging av ca. 11,2 daa landbruksareal bestående av fulldyrka jord. Ettersom arealet er frigjort i overordnet plan, er det ikke vurdert konsekvenser av nedbygging av den fulldyrka jorda. Det er stilt krav om at matjorda skaves av og primært skal benyttes til jordbruksformål i nærområdet i planbestemmelsene.



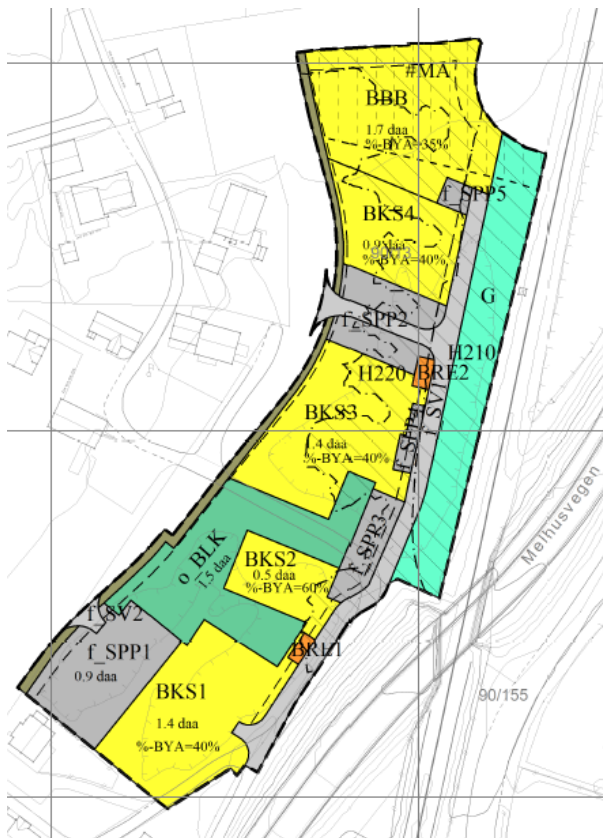
Jordkvalitetskart NIBIO

### Trafikkforhold:

Tilkomst til planområdet har frem til i dag skjedd via Teavegen, men på grunn av jernbanekrysningen her er det besluttet at eksisterende tilkomst skal saneres og byttes ut med gang- og sykkelveg med planskilt kryssing under jernbane. Ny tilkomst til planområdet vil skje fra Prestmovegen som ligger sør for planområdet. Videre er trafikksikkerheten for myke trafikanter avklart i arbeidet med områdeplan.

### Parkering:

Mesteparten av parkeringsarealet er planlagt på bakkenivå i form av carport. Det er planlagt parkeringskjeller for område BBB. Det planlegges ikke for flere parkeringskjellere innen planområdet grunnet planens økonomi, men også på grunn av høy grunnvannstand som er beregnet til å ligge på ca. 3,8 m under terrenget, noe som gjør at man ikke kan grave dypt ned i grunnen.



Plankart Fagerheim øst

### Støyforhold:

Planområdet grenser til veg/jernbane og ligger innenfor støysone for jernbane. Det er i forbindelse med arbeid med områdeplan for Sjøberg Vest utarbeidet en egen støyrapport. Støyrapporten er utarbeidet av Sweco, og viser at planlagt bebyggelse vil havne innenfor gul støysone. Støykilden er i all hovedsak jernbanen, samt et mindre areal som er utsatt for støy fra veg. Det er stilt krav om støyskjermingstiltak, og disse er sikret gjennom planbestemmelsene og plankart. Innenfor område for blå/grønnstruktur i plankart er det tenkt etablert jordvoll og andre støyskjermingstiltak mot jernbane. De fleste leilighetene vil ha en stille side, mens det for et begrenset antall kan bli aktuelt med dempet fasade. Tilfredsstillende støynivå for uteoppholdsareal vil kunne oppnås ved hjelp av kombinert sikringsgjerdje og støyskjerm langs jernbanespor, eller ved hjelp av en kombinert støyvoll/støyskjerm inne på tomta. Hensynssone for støy er beregnet ut fra støyrapport fra SWECO.



Støysonekart hentet fra vedlagt støyrapport

### **Geoteknikk:**

Planområdet ligger under marin grense, noe som betyr at det kan være fare for ustabile masser. Det ble i forbindelse med områdeplanen for Sjøberg Vest utarbeidet en geoteknisk rapport hvor områdestabiliteten ble vurdert som tilfredsstillende. For selve planområdet har Sweco utarbeidet en detaljert grunnundersøkelse som konkluderte med at løsmassene har relativt god motstand mot nedpressing, og at det dermed ikke er noen indikasjon på at grunnen er ustabil.

### **Leke og uteoppholdsområder:**

Planforslaget legger Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsarealer til grunn for opparbeidelse av arealer for lek- og uteopphold, det legges også opp til en nærlekeplass med et minimumsareal på 1500 m<sup>2</sup>. Utenom nærlekeplass er ikke lekeområder og uteområder regulert i plankart, men er illustrert i situasjonsplan. Det er satt krav til utforming og omfang av lekeplasser og uteoppholdsområder i planbestemmelsene som skal sikre alle boenheter tilstrekkelige arealer.

### **Utnyttelsesgrad:**

I områdeplan for Sjøberg vest stilles det krav om 3 boliger per daa. Planforslaget foreslår å etablere småhusbebyggelse med 4 og 6 boenheter i 2 etasjer for feltene BKS 1-4. Maks tillatt %BYA er satt til 40% for alle

områder utenom BKS2 hvor %BYA foreslås på 60%. Innenfor felt BBB ønskes etablert blokkbebyggelse med inntil 12 boenheter med %BYA på maks 35%. Det ønskes å etablere minimum 46 boenheter innenfor planområdet.



Illustrasjonsplan for planområdet

## Saksutredning

### Konsekvenser for folkehelse

Støyforholdene innad i planområdet har vært et viktig hensyn å ivareta gjennom arbeid med planforslaget, og det er gjennom plankart og planbestemmelser sikret løsninger for hvordan dette skal ivaretas for best mulige boforhold. Planområdet er ellers relativt flatt, noe som gjør det enkelt å oppnå universell utforming gjennomgående i planområdet. Planområdets terreng muliggjør også gode forhold for myke trafikanter, og det er tilrettelagt for dette innad i planområdet. Planforslaget legger Melhus kommunes norm til grunn for utarbeidelse av leke- og uteoppholdsareal innen planområdet, og vil dermed sikre tilstrekkelige arealer for rekreasjon for barn

og unge i området. Plangrepene vil i tillegg gjøre området mer attraktivt for myke trafikanter ved etablering av gang- og sykkelveg under jernbane og etablering av fortau langs samlevegnett.

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

Planområdet ligger på dyrka mark, det vil derfor være viktig at planforslaget legger opp til en effektiv arealutnyttelse for å gjøre opp for arealet som går tapt. Utbygging på dyrka mark er en noe man ønsker å unngå, det må likevel ses opp mot ønsket utvikling om å fortette i bynære strøk og ved knutepunkt i et miljøperspektiv. Planforslaget anses å legge opp til en god utnyttelse av arealet med høy utnyttelsesgrad og mulighet for å etablere 46 boenheter, noe som tilsvarer ca. 3,7 boenheter per dekar som er i tråd med retningslinjer satt i KPA § 1.5.6. Beboere innenfor planområdet vil ha god tilgjengelighet til kollektivtransport med bussholdeplassene Storsand og Sjøbergtunet i umiddelbar nærhet. Melhus skysstasjon i Melhus sentrum er nærmeste holdeplass for tog med gangavstand på ca. to kilometer.

### **Rådmannens vurdering og konklusjon**

Det er positivt at det legges opp til en høy arealutnyttelse og at det stilles krav til videre behandling av dyrkamark i planens bestemmelser. Støy har vært en hovedutfordring og har vært et viktig hensyn å ivareta ettersom støy kan ha negativ innvirkning på folkehelse. Støy er kartlagt som en utfordring og er ivaretatt gjennom plankart og planbestemmelser. Dette ved hjelp av støyskjerm og kompenserende tiltak som dempet fasade for leiligheter hvor man ikke vil kunne oppnå tilfredsstillende støynivå. Det anses som noe negativt at mesteparten av parkeringen planlegges på bakkenivå da dette er ansett som dårlig utnytting av areal og uheldig for videre planlegging av overvannshåndtering. Det vurderes som positivt at planforslaget vil gjøre det mer attraktivt for barn og unge å oppholde seg i området, samt at det skal tilrettelegges for myke trafikanter. Planområdet er ellers flatt og vil være relativt enkelt å tilrettelegge for universell utforming og for myke trafikanter gjennomgående i planområdet. Det er også en positiv faktor at planområdet har umiddelbar tilgjengelighet til kollektiv transport og gangavstand til Melhus sentrum.

Planforslaget anses alt i alt å være godt gjennomarbeidet. Rådmann har ingen ytterligere kommentarer til planforslaget og mener planforslaget er tilstrekkelig utredet til å kunne sendes på høring og offentlig ettersyn.



## Vedlegg

- 1 Illustrasjonsplan\_2019004
- 2 Merknader samlet\_2019004
- 3 Planbeskrivelse\_2019004
- 4 Planbestemmelse\_2019004
- 5 Plankart\_2019004
- 6 ROS-analyse\_2019004
- 7 Sol og skyggediagram\_2019004
- 8 Støyrapport\_2019004
- 9 Sweco, geoteknisk rapport

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken: