

Planbeskrivelse Sagtunet Boliger

Planid: 2019008



Planbeskrivelse: 26.08.2020

Revidert: 01.10.2020

Revidert: 10.12.2020

Tiltakshaver:

Midttømme Entreprenør AS

Ansvarlig Planlegger:

Ikon Arkitekt & Ingeniør AS

v/Anne Marie E. Valderaune

Tlf: 95 07 88 17

E-post: anne@ikon.as

Innhold

1.0	Bakgrunn	4
1.1	Hensikt med planen	4
1.2	Tidligere vedtak i saken.....	4
1.3	Krav om konsekvensutredning	4
2.0	Planprosessen	5
2.1	Oppstartsmøte og føringer fra planmyndighet.....	5
2.2	Varsel om planoppstart.....	5
3.0	Planstatus og rammebetingelser	6
3.1	Overordnete planer	6
3.2	Gjeldende reguleringsplaner.....	6
3.3	Tilgrensende planer	6
3.4	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	6
4.0	Planområdet – eksisterende forhold	7
4.1	Beliggenhet.....	7
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	7
4.3	Stedets karakter	7
4.4	Landskap	7
4.5	Kulturminner og kulturmiljø	7
4.6	Naturverdier.....	7
4.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder.....	7
4.8	Landbruk	8
4.9	Trafikkforhold	8
4.10	Barns interesser	8
4.11	Sosial infrastruktur	8
4.12	Teknisk infrastruktur	8
4.13	Grunnforhold.....	8
4.14	Støyforhold og luftforurensning.....	9
4.16	Næring.....	9
5.0	Risiko- og sårbarhetsanalyse	10
6.0	Beskrivelse av planforslaget.....	11
6.1	Planlagt arealbruk.....	11
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	11
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming.....	13
6.4	Boligmiljø/bokvalitet.....	13
6.5	Parkering	13
6.6	Tilknytning til infrastruktur.....	13
6.7	Trafikkløsning	14

6.8	Universell utforming	14
6.9	Uteoppholdsareal.....	14
6.10	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	15
6.11	Plan for avfallshenting.....	15
6.12	Rekkefølgebestemmelser.....	16
7.0	Virknings/konsekvenser av planforslaget	17
7.1	Overordnet planer.....	17
7.2	Landskap	17
7.3	Stedets karakter	17
7.6	Forhold til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven.....	17
7.7	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk.....	17
7.8	Uteområder	17
7.9	Trafikkforhold	17
7.10	Støy.....	18
7.11	Barns interesser	18
7.12	Sosial infrastruktur	18
7.13	Universell tilgjengelighet	18
7.14	Energibehov – energiforbruk.....	18
7.15	Teknisk infrastruktur	19
7.16	Økonomiske konsekvenser for kommunen	19
7.17	Interessemotsetninger.....	19
7.18	Avveining av virkninger.....	19

Vedlegg:

- Plankart
- Planbestemmelser
- ROS-analyse
- Merknadsmatrise
- Sol- og skyggeanalyse
- 3D-illustrasjoner

1.0 Bakgrunn

1.1 Hensikt med planen

Planforslag endrer planområdets arealformål fra næring til boligformål, for å tilrettelegge for etablering av 10-12 boenheter. Reguleringsplan skal sikre parkeringsareal, renovasjonsløsning samt leke- og uteoppholdsareal for boligene.

1.2 Tidligere vedtak i saken

Grunnet formålsendring fra næring til bolig, ble planinitiativet behandlet i Formannskapsmøte den 22.10.2019 for en politisk prinsippavklaring. Formannskapsmøte vedtok da å igangsette detaljregulering av område til boligformål, i tråd med føringer gitt i oppstartsmøte.

Melding med vedtak for prinsippavklaring, saksnr. 19/3279-8, ble tilsendt Ikon AS per brev den 23.10.2019:

**«Melding om politisk vedtak - Prinsippavklaring, omdisponering av næringsareal - Detaljregulering Sagtunet - gnr./bnr. 164/25
Plan- id: 2019008**

Formannskapet har i møte 22.10.2019, sak 126/19, fattet følgende vedtak: Melhus kommune finner å anbefale en igangsetting av detaljregulering for område til boligformål, i tråd med de føringer gitt i avholdte oppstartsmøte og prinsippkisser som er sendt inn. Nærmere detaljer for en utbygging av område og hvilke konsekvenser dette vil ha, avklares gjennom planprosessen.

Vedtaket kan påklages etter PBL § 1-9. Klage må sendes til postmottak@melhus.kommune.no eller per post til Plan, Melhus kommune, 7224 Melhus innen 13.11.2019.»

1.3 Krav om konsekvensutredning

Planforslag er ikke i samsvar med avsatte arealformål i overordnet plan. Iht. forskrift om konsekvensutredninger FOR-2017-06-21-854, vedlegg I pkt. 25 skal nye boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan konsekvensutredes. Forslagsstiller vurderer likevel at planforslag ikke utløser krav om planprogram og konsekvensutredning, da tiltaket representerer en fortetting av eksisterende boligområder, samtidig at berørte arealer ikke omfattes av motstridende interesser. Tiltak vurderes også til å være av så beskjedne karakter at det vil være tilstrekkelig med vurdering av tiltakets virkninger/konsekvenser i en normal planprosedyre.

Melhus kommune har heller ikke stilt krav til planprogram og konsekvensutredning til tiltak.

Planforslagets virkninger på miljø og samfunn skal vurderes i planprosessen.

2.0 Planprosessen

2.1 Oppstartsmøte og føringer fra planmyndighet

Oppstartsmøte med plankonsulent, tiltakshaver og Melhus kommune som planmyndighet ble avholdt den 25.09.2019.

Melhus kommune stilte da følgende kriterier til planarbeidet:

- Krav til leke- og uteoppholdsareal
- Bestemmelser som sikrer minimumskrav til utnyttelse og maksimumskrav til parkering
- Krav til innregulering av avkjørsel og vurdering av trafikkløsning
- Avklare krav til avstand fra fylkesveg
- Krav til parkeringsplasser inkl. sykkelparkering
- Renovasjon
- Overordnet VA-kart
- Tiltakets innvirkning på sosial infrastruktur
- Vurdering av alternativ energi
- Snittegninger og 3D-modell for vurdering av planens innvirkning på naboer
- Krav til rekkefølgekrav
- Sikring av barn og unges interesser og planens innvirkning på sosial infrastruktur
- Krav til ROS-analyse

Melhus kommune

Melding oppstart detaljregulering for Sagtunet

Iht. Plan- og bygningsloven § 12-8 gis det melding om oppstart detaljregulering på gnr. 164, bnr. 25 på Gåsbakken.

Reguleringen vil legge til rette for konsentrerte boligbebyggelse. Det planlegges for bygging av 10- 12 boenheter på ca. 70- 75 m2, over to etasjer med parkeringskjeller.



For ytterligere informasjon om planarbeidet, se www.ikon.as

Uttalelse til det forestående planarbeidet sendes til IKON Arkitekt og Ingeniør AS, Hauggata 12-14, 6509 Kristiansund N, innen **01.01.2020**.

Spørsmål kan rettes til:
Halvard V. Straume
Tlf: 476 61 487
E-post: halvard@ikon.as



2.2 Varsel om planoppstart

Planoppstart ble varselet per brev, utstedt til naboer og gjenboere den 19.11.2019. Berørte myndigheter og offentlige interesser ble varslet per e-post. Planoppstart ble også kunngjort i Trønderbladet i samme periode.

Figur 1: Kunngjøringsannonse

3.0 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

Området er avsatt til næring i kommuneplanens arealdel 2013-2025.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det foreligger ikke reguleringsplan for planområdet.

3.3 Tilgrensende planer

Følgende tilgrensende planer blir berørt av planforslag:

- Detaljregulering G/S-veg Gåsbakken PlanID: 2006020
- Gang- og sykkelveg Nævsvegen PlanID: 2016029
- Detaljregulering Sagmoen, PlanID: 2017014

Detaljregulering G/S-veg Gåsbakken ligger på samme side av Hølundvegen mellom krysset til Nævsvegen og Gåsbakken skole. Gang- og sykkelveg Nævsvegen ligger langs Nævsvegen, på motsatt side av planområdet og er bare delvis opparbeidet.

Detaljregulering Sagmoen ligger nord for planområde, på andre siden av fylkesveg 6492 og ble vedtatt i desember 2019.

Både detaljregulering for Sagmoen og planforslag utløser krav om utbedring av kommunalt VA-anlegg for Gåsbakken. Det er derfor inngått en intensjonsavtale mellom tiltakshavere for Sagnet Boliger og Sagmoen samt Melhus kommune om utbedring av det offentlige VA-anlegget.

3.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) skal sikre en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer. Retningslinjen gir anbefalt utendørs støygrenser ved etablering av nye boliger og annen bebyggelse med støyfølsom bruksformål.

Naturmangfoldsloven §§ 8-12 skal ivareta mangfold av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det artsmangfold og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype. Økosystemers funksjoner, struktur og produktivitet skal også ivaretas så langt det anses rimelig.

Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal stiller krav til avsatt areal for leke- og uteoppholdsareal. Reguleringsplan skal iht. planlagt boliger sikre minimum 20 m² per boenhet til lekeareal, med et absolutt minstekrav til lekeplass på 150 m². I tillegg skal planforslag sikre minimum 50 m² per boenhet til uteoppholdsareal.

Parkeringsvedtekter for reguleringsplan Melhus sentrum Øst, skal legges til grunn for beregning av parkeringsplasser. For boliger mindre enn 60 m² skal det settes av 1,5 parkeringsplasser per boenhet, for boliger større enn 60 m² skal det settes av 2 parkeringsplasser per boenhet. Planforslag skal sikre minimum 2 sykkelparkering per boenhet.

4.0 Planområdet – eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Gåsbakken, i krysset mellom Hølundvegen og Nævsvegen. Gåsbakken er et tettsted vest for Hovin i Melhus kommune, ca. 36,5 km sør for Melhus sentrum.

Et areal på ca. 4,4 daa med åpen fastmark og noen små innslag av myr inngår i planområdet, som inkluderer hele eiendommen GID 164/25. I tillegg legges planavgrensning mot vegmidtd på Nævsvegen mot nordvest, samt inntil plangrensen til PlanID2016029 Nævsvegen Gang- og sykkelveg. I tillegg er planavgrensning lagt inntil vegmidtd på Hølundvegen mot nord. Øvrige plangrenser følger eiendomsgrensen mot sør-sørvest, hvor planområdet grenser mot et mindre myrareal og elva Skolda.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag en oppstillingsplass uten bebyggelse. Tidligere har det vært omsøkt en garasje som ikke er oppført og det har vært planer om bilverksted som ikke er realisert.

Tilstøtende arealer mot øst og nord benyttes til boligbebyggelse. Tilstøtende arealer mot sør og vest er ubebygde og består hovedsakelig av skog og myrlandskap.

4.3 Stedets karakter

Gåsbakken er et mindre tettsted som hovedsakelig består av spredt boligbebyggelse. Området har samtidig to tydelige boligområder med en tettere og tydeligere boligstruktur. Ett i tilknytning til nærbutikken og ett boligområde i tilknytning til skole og barnehage. Planområdet er lokalisert på østliggende ytterkant av boligområde i tilknytning til skole og barnehage.

Eksisterende boligbebyggelse domineres av én- og toetasjes eneboliger med saltak.

4.4 Landskap

Gåsbakken består av et lettere kupert terreng med jordbrukslandskap, med spredte åskammer og innsjøer.

Planområdet ligger nedsenket i forhold til Hølundvegens kjørebanelivå, og har en svak helning mot sør. Ved planavgrensning mot sør, sørøst og sørvest, feller terrenget ytterligere ned mot myrområde og elva Skolda. Grunnet tomtas sørliggende helning og tilstøtende, lavtliggende, myrområde, har planområdet gode solforhold.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte automatisk fredete kulturminner eller SEFRAK-bebyggelse innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er heller ikke stilt krav om arkeologisk befaring og registrering i forbindelse med meldt planoppstart.

4.6 Naturverdier

Tilstøtende arealer mot planområdets sørøstlige grenser, består av myrlandskap. Myra knyttes videre til Skolla, som i Naturbase er registrert som viktig bekkebeholdning. Skolla munner ut i Svorksjøen.

4.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det er ikke opparbeidet rekreasjonsarealer innenfor planområdet.

Innenfor en gangavstand på maksimalt 700 meter er det to kartlagte friluftsområder. Nærmeste friluftsområde ligger ca. 170 meter sørvest for planområdet og er tilknyttet Gåsbakken skole. Området har en opparbeidet lysløype, standplass/skytebane og egen ballbinge. 700 meter nordøst for

planområdet ligger Skogstien – Gåsbakken. Friluftsområdet er opparbeidet med naturstier, skimuseum, barnetrimpost, skogstier/kulturstier samt en gammel, nedlagt hoppbakke.

4.8 Landbruk

Det er ikke jordbruksvirksomhet innenfor planområdet. Planområdet er allerede bearbeidet. Det vil derfor ikke være aktuelt å benytte arealet til oppdyrking.

4.9 Trafikkforhold

Dagens av-/påkørsel tilknyttes Kv 6005 Nævsvegen. Nævsvegen knyttes videre til Fv6492, Hølundvegen. Hølundvegen ligger ca. 35 metter nordøst for planområdets av-/påkørsel. Iht. vegkart hadde Hølundvegen i 2019 en registrert ÅDT på 570.

Nævsvegen har en øvrig fartsgrense på 50 km/t, mens Hølundvegen har i kryss mot Nævsvegen en øvrig fartsgrense på 40 km/t.

Det er ingen kjente ulykker langs Nævsvegen eller langs Hølundvegen, i tilknytning til av-/påkørsel de siste 10 år.

Fra av-/påkørsel til Hølundvegen er det etablert fortau de første 70 meterne langs Nævsvegen. Fortauet ligger etablert på motsatt side av planområdets av-/påkørsel til Nævsvegen. Fra krysset Nævsvegen/Hølundvegen, går fortau over til etablert gang- og sykkelveg og frem til Gåsbakken skole. Myke trafikanter er derfor sikret en sikker skoleveg.

4.10 Barns interesser

Planområdet er ikke tilrettelagt for lek og rekreasjon.

4.11 Sosial infrastruktur

Planområdet sokner til Gåsbakken skole og barnehage, som ligger ca. 170 meter nordvest for planområdet. Gåsbakken barnehage ble i 2019 utvidet fra 2 til 3 avdelinger. Barnehagen har derfor kapasitet til forventet tilvekst med planlagte 10 boenheter innenfor planområdet. Utvidelsen av barnehagen har gått utover kapasiteten og undervisningsarealer til skolen, hvor det jobbes med å finne en løsning. Ifølge Bygg og eiendom i Melhus kommune er det igangsatt arbeid med utredning av oppgradering/utvidelse av Gåsbakken skole/barnehage og Eid skole/barnehage. Det ligger derfor til rette for at fremtidig barnehage- og skolekapasitet vil være tilstrekkelig for å dekke kapasitetsbehov for planområdet.

Ifølge Helse og velferd i Melhus kommune, skal det også være tilstrekkelig kapasitet innenfor eksisterende helse- og omsorgstjenester.

4.12 Teknisk infrastruktur

Kommunalt VA-nett har i dag for dårlig kapasitet til å kunne forsyne planområdet med VA-løsning. Melhus kommune har derfor stilt krav om utbedring av kommunalt VA-nett.

Løsmassetypen i området har god infiltrasjonsevne og et potensiale for forekomst av grunnvann. Grunnvann er en mulig alternativ energiløsning for nye boliger.

4.13 Grunnforhold

Planområdet ligger over maringrense. Sannsynligheten for forekomster av kvikkleire er derfor liten. Iht. NGU kartdatabase på GISLINK, dekkes planområdet av løsmassetypen breelavsetning. Breelavsetning består typisk av grus- og sandmasser helt ned til bunnmurene og/eller berg.

Grunnforholdene regnes derfor til å ha god stabilitet. Løsmassetypen har også god infiltrasjonsevne og antatt betydelig grunnvannspotensiale.



Figur 2: Gul støysone fra fylkesveg, Hølondvegen

4.14 Støyforhold og luftforurensning

Deler av planområdet blir berørt av gulstøysone i varselkart for vegstøy, fra Hølondvegen mot nord.

Det er ingen formål i nærområdet som resulterer i luftforurensning inn til planområdet.

4.16 Næring

Planområdet er i overordnet plan avsatt til næringsformål, men har ikke blitt benyttet til dette formålet. Tilgrensende boligområde gjør samtidig at planområdet er mer egnet for utvidelse av eksisterende boligområde, fremfor etablering av næringsvirksomhet.

5.0 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Avdekt risiko som vil kreve avbøtende tiltak eller der behov for at tiltak må vurderes/drøftes nærmere (risiko i gul og rød sone) presenteres i tabell under. Hele Ros-analysen går frem av eget vedlegg.

Tabell 1: Sluttoppstilling risikovurdering

Svært sannsynlig	40. Støy 54. Renovasjon	13. Radon			
Meget sannsynlig					
Sannsynlig		34. VA			
Mindre sannsynlig			59. Myke trafikanter		
Lite sannsynlig					
	Ufarlig	En viss fare	Kritisk	Farlig	Katastrofalt

Konsekvenser

Radon

Iht. aktsomhetskart for Radon, er det høy forekomst av radon i området. Krav til radonsikring for nye bygg er sikret gjennom teknisk forskrift.

VA

Det er ikke tilstrekkelig VA-kapasitet i det kommunale nettet opp til området i dag.

Støy

Et lite område mot fylkesveg 6492, nord i planområdet, berøres av gul støysone.

Renovasjon

Det er ikke etablert renovasjonsløsning i området. Etablering av boliger gir behov for område for renovasjon/avfallshåndtering.

Myke trafikanter

Skoleveg langs Kv.6005 Nævsvegen og Fv.6492 Hølundvegen.

Avbøtende tiltak:

- Oppgradering av det kommunale VA-nettet iht. kapasitetsbehov må sikres i rekkefølgebestemmelser.
- Byggegrense mot Fv.6492 skal forhindre at boligbygg blir berørt av gul støysone.
- Det må sikres et eget område for renovasjon i plan. Renovasjonsområde skal rettes etter anbefalinger gitt av Envina IKS.
- Planbestemmelser må sikre at boligbygg etableres med radonsperre iht. TEK 17
- Myke trafikanter må sikres trygg overgang til fortau og gang- og sykkelveg.

6.0 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Totalt planareal utgjør ca. 4,4 daa, inkludert arealer tilhørende Nævsvegen og Hølondvegen.

Arealtabell	
§ 12-5 Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1112 – Konsentrert småhusbebyggelse (1)	2,70
1550 – Renovasjonsanlegg (1)	0,03
1610 – Lekeplass (1)	0,24
§12-5 Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011 – Kjøreveg (3)	0,70
2012 – Fortau (1)	0,02
2018 – Annen veggrunn – teknisk anlegg (2)	0,42
§ 12-5 Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	
8700 – Friluftsmål (1)	0,27

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål



Figur 3: Plankart, Sagtunet Boliger



Figur 4: Konsept leilighetsbygg med trapp/heishus

§ 12-5 nr. 1 – Bebyggelse og anlegg Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

Innenfor området avsatt til konsentrert småhusbebyggelse (BKS) er det tillatt å etablere toetasjes leilighetsbygg med garasjeanlegg i sokkel. Adkomst til leilighetene tenkes løst med et eget trapp-/heishus som kobles til hver boenhet med svalegangsløsning. Se Figur 4. for konsept illustrasjon for adkomst til leilighetsbygg. %BYA = 35%.

Renovasjonsanlegg (BRE)

Areal for renovasjon er avsatt i tilknytning til adkomstveg. Boligområdets renovasjon skal løses som bakkeplasserte, bunntømte containere.

Lekeplass (BLK)

Lekeplass på 240 m² etableres sør i planområdet. Deler av terreng mot sørvest skal bearbejdes, slik at lekeplassen i større grad vil ligge på samme kotenivå. Sør-vestlige ytterside av lekeplass vil likevel ha en helningsgrad som naturlig lar seg benytte til sklie. Regulert område er 15 meter bredt og 16 meter langt og har gode solforhold.

§ 12-5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (SKV)

Området avsatt til o_SKV_1 er eksisterende fylkesveg og område avsatt til o_SKV_2 er eksisterende kommuneveg. Avsatt arealformål i plankart, er basert på eksisterende veg og viser frem til senterlinje offentlig veg.

Planområdets av-/påkørsel (f_SKV) er plassert iht. dagens av-/påkørsel og arealformål reguleres iht. Melhus kommunes vegnorm og Envinas (renovasjonselskap) krav til vegbredde for vendehammer.

Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT) er sideareal til vegformål. Arealet er hovedsakelig grøfteareal. SVT-areal på eiendommen GID 164/25 kan også benyttes til snøopplag om vinteren. Avgrensning mot fylkesveg og kommunalveg følger eiendomsgrense og varierer noe langs vegformålet. SVT-areal i tilknytning til planområdets adkomstveg beregnes til sideareal veg og restareal mellom renovasjonsanlegg og vegformål.

Fortau (o_SF og f_SF)

Avsatt arealer til fortau er tiltenkt å sikre myke trafikanter et sikkert område for å vente på trygg passering av Nævsvegen og over til fortau på andre siden av Nævsvegen og igjen over til allerede etablert gang- og sykkelveg til skole og barnehage. Arealer avsatt til o_SF langs kommunal veg, skal overtas av Melhus kommune og er regulert til 3,0 meter bredde. f_SF er felles fortau for alle eiendommer innenfor planområde og skal sikre trygg adkomst fra renovasjonsanlegg og frem til o_SF.

§12-5 nr. 5 Landbruks-, natur – og friluftsområder samt reindrift

Friluftsområde (LF)

Område er avsatt som en del av planområdets uteoppholdsareal, og kan med fordel fungere som en forlengelse av lekeplass. Tiltak som tilrettelegger avsatt arealformål for lek og rekreasjon er ønskelig.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

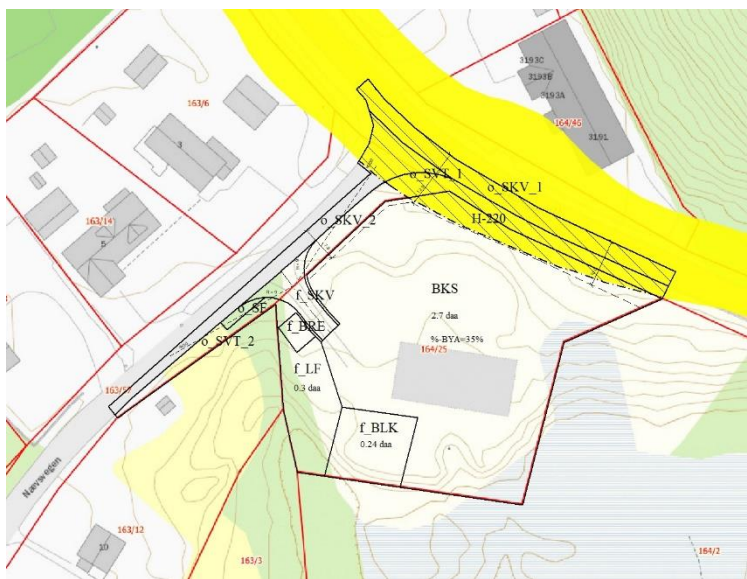
Reguleringsplan tilrettelegger for etablering av 10-12 boenheter. Avsatt areal til boligbebyggelse utgjør et totalt areal på ca. 2,8 daa. Planlagte boenheter tilfredsstiller Melhus kommunes minimumskrav til antall boenheter på 2 boliger per daa. i øvrige områder.

Det skal etableres totalt to boligbygg på to etasjer. Mellom byggene etableres et felles trapp-/heis-hus. Adkomst til hver bolig vil sikres med en svalegangsløsning.

%BYA = 35%.

Maks mønehøyde settes til kote 276. OK. gulv for parkeringskjeller settes til minimum kote 263.

6.4 Boligmiljø/bokvalitet



For arealer innenfor planområdet som berøres av gul støysone fra fylkesvegen, settes det av egen hensynsone iht. T-1442 for gult støynivå. Hensynssonen sikres også med krav iht. T-1442 i planbestemmelsene.

Det er ikke ønskelig at boligbebyggelse skal oppføres innenfor gul støysone. Det er derfor satt en byggegrense i plankart. Byggegrensens sikrer at ny bebyggelse oppføres utenfor gul støysone.

Figur 5: Støysone med hensynsone for støy

Plassering av bebyggelse vil samtidig skjerme uteoppholdsareal og lekeplass mot støy fra fylkesvegen.

6.5 Parkering

Iht. Melhus kommunes parkeringsvedtekter for reguleringsplan Melhus sentrum øst, skal det sikres 2 parkeringsplasser per boenhet ved boliger større enn 60 m² og 1,5 parkeringsplasser per boenhet ved boliger mindre enn 60 m². Planforslag tilrettelegger for boenheter fra ca. 75 m² til ca. 90 m². Det stilles derfor krav til 2 parkeringsplasser per boenheter. Med planlagte 10-12 boenheter skal det som et minimum sikres 20 parkeringsplasser og maksimalt 24 parkeringsplasser.

5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for HC-parkering. HC-parkering bør legges til parkeringskjeller i sokkel.

Sykkelparkering på 2 sykkelparkeringer per boenhet er sikret i planbestemmelsene. Sykkelparkering skal plasseres ved inngangsparti/heis-trapphus.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Området skal være tilknyttet det offentlige VA-anlegget i området. Før området kan knyttes på må kapasiteten til det offentlig VA-nettet oppgraderes. I samråd med Reguleringsplan Sagmoen Boliger, PlanID: 2017014, er det utarbeidet en felles VA-plan for området.

6.7 Trafikkløsning

Adkomstveg skal anlegges mot Nævsvegen, ved dagens av-/påkørsel. Nævsvegen knyttes videre til Hølundvegen og overordnet vegnett. Av-/påkørsel reguleres med en kjørebredde på 5,0 meter og vegskulder á 0,5 meter, iht. Melhus kommunes vegnorm for adkomstveger. Adkomstveg vil ha en maksi stigningsgrad på 1:8. Adkomstvegens svingradie dimensjoneres for ÅDT >50, iht. vegvesenets håndbok N100 (2019), og reguleres til R=9 meter

Frisiktlinje reguleres iht. siktkrav for avkjørsler i Håndbok N100 (2019) D.1.4.2, Tabell D.6 og B.2 med følgende dimensjoner:

$L_1 = 30$ meter

$L_2 = 4$ meter

Sørvest for av-/påkørsel til Nævsvegen, etableres et fortau langs Nævsvegen og planområdets sørvestside. Fortauet skal starte ved planområdets renovasjonsanlegg og reguleres med en utforming på 5 meter lengde og 3 meter bredde, langs kommunal veg. Fortau sikrer myke trafikanter et ventareal for en trygg krysning av Nævsvegen. Myke trafikanter er på denne måten sikret trygg ferdsel fra planområdet og frem til skole og barnehage. Opparbeidelse av fortau sikres med rekkefølgebestemmelse.

6.8 Universell utforming

Krav til universell utforming for boligbebyggelsen sikres i gjeldende teknisk forskrift (TEK 17). Det vil etableres et felles trapp-/heishus for begge bygningene. Trapp-/heishus vil gi alle boenheter mulighet for universell tilgjengelighet til garasjekjeller og uteområde.

Planområdet har i dag en svak helning mot sør. Uteområder sikres en universell tilgjengelighet ved at helning utjevnes og terrenget opparbeides til samme kotenivå. Av-/påkørsel til planområdet opparbeides til en maks stigningsgrad på 1:8.

6.9 Uteoppholdsareal

Iht. Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal er det sikret minimum 30 m² uteoppholdsareal og minimum 20 m² lekeplass per boenhet i plan.

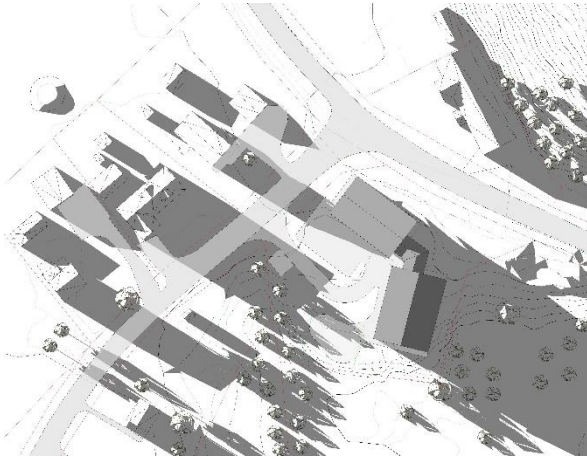
Planforslag tar utgangspunkt i maks 12 etablerte boenheter innenfor område. Det er derfor regulert inn areal for lekeplass på 240 m² sørvest i planområdet. Krav til uteoppholdsareal på minimum 360 m² sikres innenfor planområdet. Deler av uteoppholdsareal kan iht. plan, også løses som private uteoppholdsareal på terrasser eller verandaer.



Figur 6: 21.juni kl. 12:00



Figur 7: 21.juni kl. 18:00



Figur 8: 21.juni kl. 21:00



Figur 9: 21.mars kl. 12:00



Figur 10: 21.mars kl. 18:00



Figur 11: 21.mars kl. 21:00

I tillegg er det god tilgang til andre tur- og rekreasjonsområder i nærområdet, se kap. 4.7.

6.10 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er i samarbeid med planforslag nord for fylkesvegen – Hølundvegen, utarbeidet en felles VAO-løsning for utbedring av det kommunale VA-nettet frem til området.

Planområdet knyttes til kommunal VA-nett som ligger på østsiden av kommunalveg – Nævsvegen.



Figur 12: Svingradie og løsning for renovasjonsbil

6.11 Plan for avfallshenting

Det er avsatt et eget areal i tilknytning til avkjørsel til felles renovasjonsløsning for området. Det er sikret tilstrekkelig areal for bakkeplasserte, bunntømt containere.

Renovasjonsbil er tenkt å rygge inn i planområde for å stoppe ved avsatt renovasjonsområde. For renovasjonsbil stiller Envina krav til en svingradie på 8,5 meter. Videre skal bredde på adkomstveg være minimum 5,0 meter og endepunkt for vendehammer skal være minimum 12,0 meter fra vegkant kjøreveg og ende på vendehammer.

Avkjørsel for planområdet er regulert med svingradier på 9,0 meter og vegbredde til og med renovasjonsområde er regulert til 5,0 – 5,3 meter. Avstand fra vegkant Nævsvegen og til ende av renovasjonsområde overgår minstekravet til 12,0 meter.

6.12 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene sikrer følgende tiltak før det gis brukstillatelse til første bolig i området:

- Opparbeidelse av infrastruktur, herunder oppgradering av VA-nett til området
- Opparbeidelse av lekeplass og uteoppholdsarealer
- Opparbeidelse av fortau i forbindelse med avkjørsel til planområdet
- Plan til anleggsperioden med tilhørende støykrav
- Sikring mot uønskede arter i massetransport
- Opparbeidelse av renovasjonsanlegg

7.0 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnet planer

Planforslag medfører en omdisponering av næringsarealer til boligformål. Omdisponeringen er blitt politisk godkjent gjennom ved prinsippavklaring av formannskapet i Melhus kommune, se kap. 1.2.

7.2 Landskap

Det vil kunne være noe behov for noe terrengbearbeidelse, grunnet sørlig helning på tomten. Plassering av boligbygg skal benytte høydeforskjell mellom Hølondvegen og planområdet med plassering av parkeringskjeller i sokkel.

7.3 Stedets karakter

Bolighus skal videreføre boligområdets byggeskikk med saltak og etableres med to etasjer. I tillegg vil det etableres parkeringskjeller i sokkel.

7.6 Forhold til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Det er i forbindelse med planarbeidet gjennomgått offentlig tilgjengelig databaser med informasjon om naturmangfold. Det foreligger ikke registreringer, vern eller synlige tegn på at tiltaket vil være i konflikt med kravene i Naturmangfoldloven §§ 8 -12.

Kunnskapsgrunnlaget iht. Naturmangfoldloven § 8 er vurdert til å være tilstrekkelig, og føre-var-prinsippet iht. Naturmangfoldloven § 9, vil iht. planlagt formål og tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag, ikke være nødvendig å gjennomføre. Tiltaket befinner seg innenfor et allerede bearbeidet område og det foreligger ikke registreringer, vern eller synlige tegn på at tiltaket vil være i konflikt med naturmangfold og eksisterende økosystem. Planlagt formål er derfor iht. naturmangfoldlovens § 10 vurdert til å ikke gi en for stor, samlet belastning for økosystemet i nærområdet. Det er ikke registrert truede arter og biologisk mangfold innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområde som vil utløse behov for ekstra kostnader med å begrense skade på naturmangfoldet iht. naturmangfoldlovens § 11. Tiltak omfatter etablering av boliger, og det vil derfor ikke forekomme driftsmetoder som vil forringe naturmangfoldet i området, iht. Naturmangfoldlovens § 12.

Det konkluderes med at det ikke vil være nødvendig å gjennomføre ytterligere registreringer eller vurderinger knyttet til naturmangfold.

7.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Det vil etableres en felles lekeplass innenfor planområdet, som sikrer lek- og rekreasjon for beboerne. Plantiltak vil ikke berøre/gi negative innvirkninger på nærliggende tur- og rekreasjonsområder.

7.8 Uteområder

Reguleringsplan tilrettelegger for etablering og opparbeidelse av uteområder for beboere i området. Uteområdene lokaliseres i sørvendt helning, og skjermes fra Hølondvegen med planlagt bebyggelse.

7.9 Trafikkforhold

Etablering av 10-12 nye boenheter vil gi noe økt ÅDT på Hølondvegen og Nævsvegen, inn til planområdet. Per boenhet regnes å gjennomsnittlig gjennomføre 4 reiser i døgnet. Med etablering av opp til 12 boenheter vil ÅDT for Hølondvegen være på 618. Trafikkøkning anses derfor å ikke være av så stor mengde at det vil resultere i utslagsgivende innvirkning på veg og trafikkforhold.

Myke trafikanter sikker trygg ferdsel til/fra planområdet, med regulert område for å vente på en sikker krysning av Nævsvegen til allerede etablert fortau og gang-sykkelsti.

7.10 Støy

Det er innenfor planområdet gjennomført tiltak med byggegrense og krav til hensynssone for støy, som skal sikre at planlagt boligbebyggelse skal skjermes for gul støysone.

Med etablering av maksimalt 12 boenheter innenfor planområde, vil tiltak generere en økning i ÅDT. Iht. gjennomsnittlige døgnreiser per boenhet vil ÅDT langs Hølondvegen øke fra 570 ÅDT til en beregnet ÅDT på 618.

7.11 Barns interesser

Sikret areal til lekeplass i plankart og uteoppholdsarealer i planbestemmelser og arealformål friluftsområde iht. Rikspolitiske retningslinjene for barn i arealplanlegging og Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal. Barn og unges interesser anses derfor som ivaretatt i plan.

7.12 Sosial infrastruktur

Planforslag tilrettelegger for etablering av 10 nye boenheter til området. Iht. beregningsregler som norske kommuner normalt opererer med, vil antall nye beboere i planområdet bli gjennomsnittlig 2,6 beboere per boenhet. Forventet befolkningsøkning som følge av reguleringsplanen vil derfor bli:

$10 \text{ enheter} * 2,6 \text{ beboere per boenhet} = 26 \text{ nye beboere.}$

Med utgangspunkt i at 100 boenheter gir ca. 6,5 barn per alderstrinn, vil tiltaket generere ca. 1 barn per alderstrinn ($10 \text{ enheter} * 6,5 / 100 = 0,65 = 1$). Tiltak vil dermed kunne gi behov for 1 ny skoleplass hvert år.

Det regnes med at 80% av barna vil trenge barnehageplass. Tiltaket vil da skape behov for 1 ny barnehageplass, annentvert år ($0,65 \text{ barn per alderstrinn} * 0,8 = 0,52 = 1 \text{ barn annethvert år}$).

Estimert skole- og barnehagebehov som følge av tiltak, er avhengig av hvilke aldersgrupper som bosetter seg i området. Iht. Melhus kommune er det igangsatt utredning for oppgraderingsbehov for barnehage- og skolekapasitet i området. Fremtidig kapasitetsbehov som følge av plantiltak, anses derfor som ivaretatt.

Med utgangspunkt i planlagt utforming av boenhetene, forventer tiltakshaver at disse vil være attraktive boliger for eldre personer som allerede bor i området, men som ønsker å forenkle bosituasjonen. Dermed antas det at tiltaket potensielt vil kunne fristille eneboliger i området til yngre personer og småbarnsfamilier.

7.13 Universell tilgjengelighet

Planlagte boenheter vil ha alt tilgjengelig på ett plan. Det vil etableres et felles heis- og trappehus som kobles til boligene med svalgang.

Terrenget i utomhusområdet skal bearbeides/planeres slik at hele utomhusområdet vil ligge på samme kotenivå.

Både boliger og utomhusområdet vil derfor tilrettelegges med universell tilgjengelighet.

7.14 Energibehov – energiforbruk

Det er grunnvannspotensiale i planområdet. Planlagt utbygging vil være av så liten art at boring etter grunnvann og evt. utnytte grunnvann som kilde til alternativ oppvarming, ikke lar seg forsvare i en kost/nytte-sammenheng.

Energiforsyningskrav i TEK 17, vil være gjeldende.

7.15 Teknisk infrastruktur

Offentlig VA-nett vil som følge av reguleringsplan oppgraderes og kapasiteten på ledningsnettet økes.

7.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Offentlig vann- og avløpsnett må utbedres. Det er inngått intensjonsavtale med Melhus kommune.

7.17 Interessemotsetninger

Ingen avdekte interessemotsetninger til reguleringsplan.

7.18 Avveining av virkninger

Med bakgrunn i overnevnte vurderes det at de samlede negative virkningene av tiltaket er små. Planområdet er allerede bearbeidet og fungerer i dag som en oppstillingsplass. Med etablering av planlagte boenheter, vil tiltak gi en fortetting på Gåsbakken med en naturlig utvidelse av eksisterende boligområde mot vest. Etablering av leiligheter med universell tilgjengelighet på Gåsbakken gir en boligvariasjon i området, som gir økt variasjon og tilbud i boligmarkedet i området.