

Saksansvarlig Stian Aspaas Haugen

Formannskapet

22.10.2019

PS 126/19

Innstilling

Melhus kommune finner å anbefale en igangsetting av detaljregulering for område til boligformål, i tråd med de føringer gitt i avholdte oppstartsmøte og prinsippskisser som er sendt inn. Nærmere detaljer for en utbygging av område og hvilke konsekvenser dette vil ha avklares gjennom planprosessen.

Behandling i Formannskapet

22.10.2019

PS 126/19

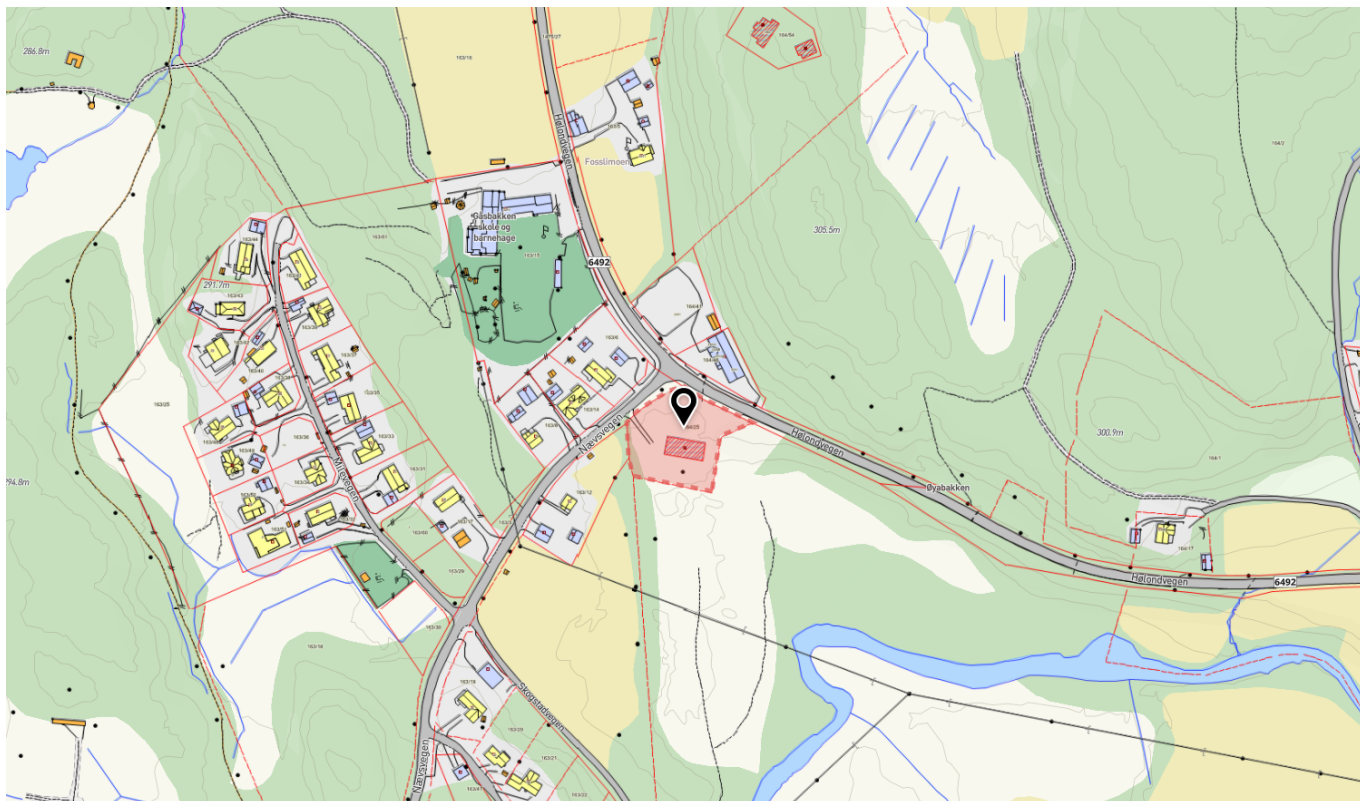
Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune finner å anbefale en igangsetting av detaljregulering for område til boligformål, i tråd med de føringer gitt i avholdte oppstartsmøte og prinsippskisser som er sendt inn. Nærmere detaljer for en utbygging av område og hvilke konsekvenser dette vil ha, avklares gjennom planprosessen.

Bakgrunn for saken:

Det ble den 20.09.19 avholdt oppstartsmøte/formøte med gjennomgang av planer for utvikling av eiendommen gnr. 164, bnr. 25 på Gåsbakken. Område ligger inne ved krysset Nævsvegen/Hølondvegen og har tidligere inneholdt blant annet sagbruk. Forslagstiller ønsker nå å etablere leiligheter på tomte. Det er snakk om tilrettelegging av 10-12 boenheter på ca. 70- 75 m2, over to etasjer med parkering i sokkel. Basert på det faktum at arealet i dag er avsatt til næring- nåværende i kommuneplanens areadel, ble det i samråd med tiltakshaver enighet om å fremme saken som en prinsippavklaring for formannskapet, før man går videre med en eventuell detaljregulering. Referat fra møtet den 20.09.19 vedlegges derfor saken.

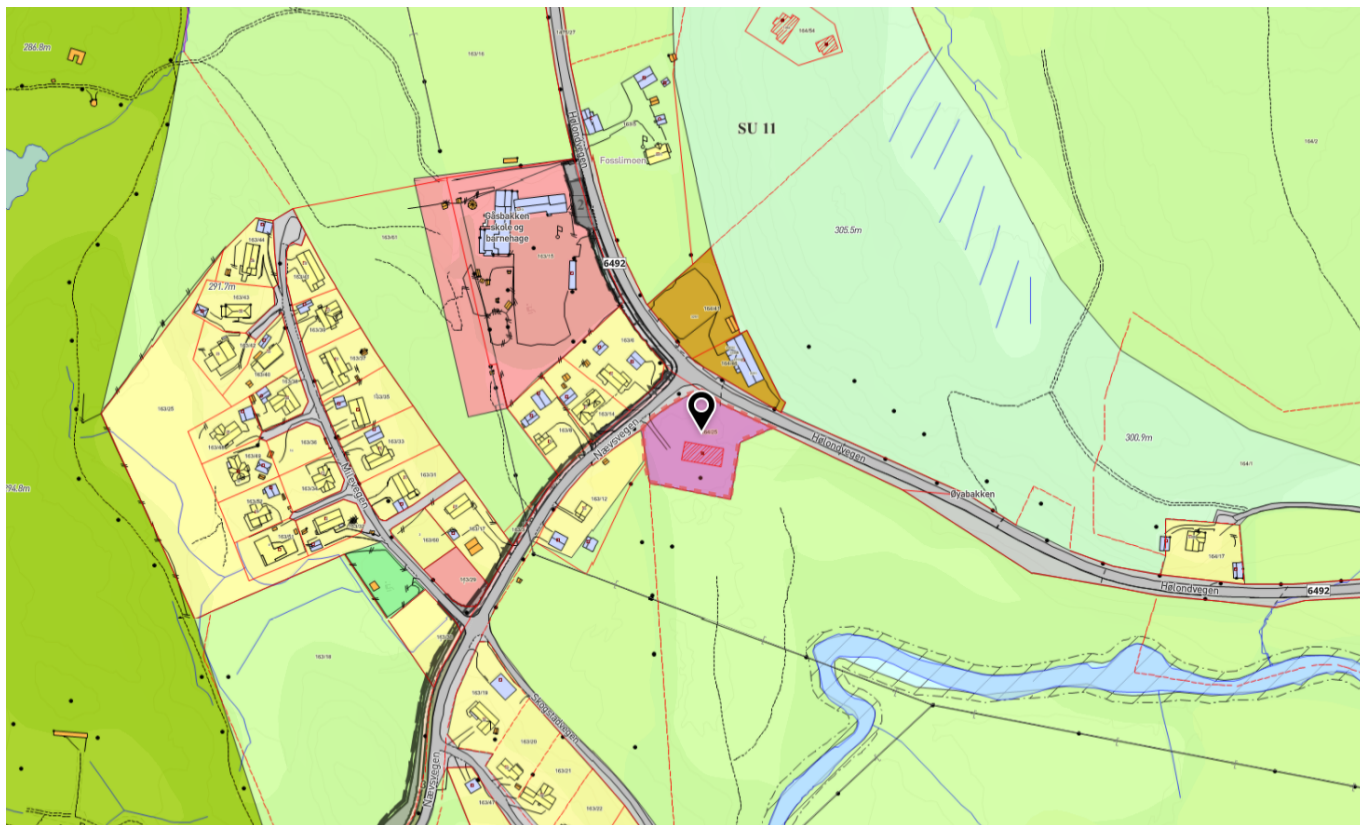


Figur 1 viser områdes plassering på Gåsbakken.

I møtet avholdt den 20.09.19 ble det avklart at dette kan regnes som et oppstartsmøte, om formannskapet velger å gå videre med planarbeidet. Dette gjøres for å unngå unødvendige møterunder. Det er uhensiktsmessig for forslagstiller å gå videre med et planarbeid som er ikke er i tråd med overordnet plan, da dette medfører en risiko for regulant og forslagsstiller som ønskes avklart på nåværende tidspunkt.

Planstatus:

Eiendommen gnr/bnr 164/25 ligger innenfor et område avsatt til næring- nåværende i gjeldende kommuneplan. Som nevnt tidligere har det vært et sagbruk her, som siden er blitt revet. Det er etter dette bygge søkt et verksted/garasje her, som aldri er blitt oppført. I og med at framlagte planinitiativ ikke er i tråd med overordnet plan og er et større boligprosjekt, er det stilt krav om detaljregulering av område.



Figur 2 viser planstatus for område andre nærliggende områder.

Saksutredning:

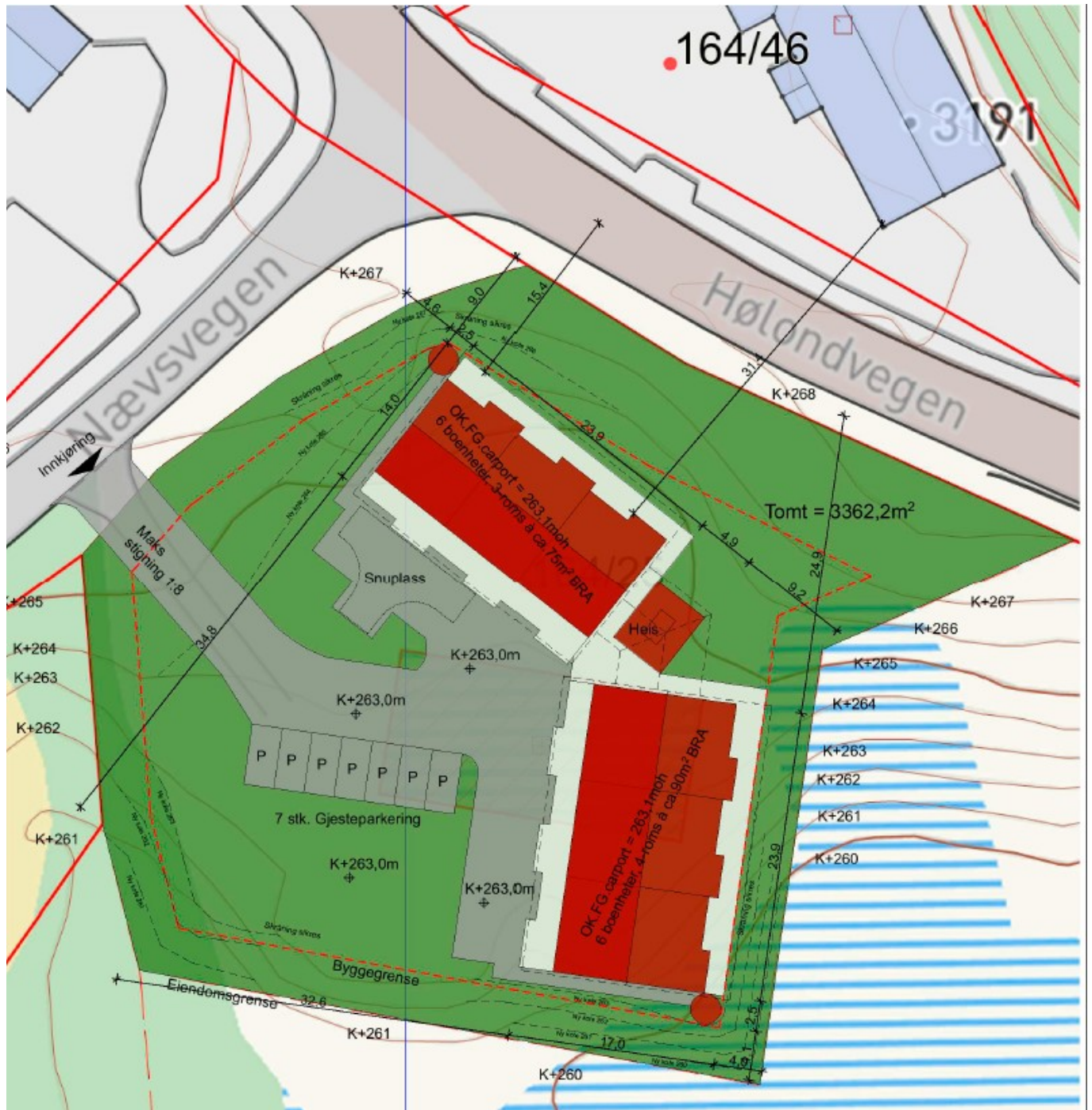
Prinsippavklaringen fremmes av IKON arkitekt og ingeniør, på vegne av Midttømme Entreprenør AS.

Prinsippavklaringen handler i hovedsak om kommunen er villig til å gå videre med et planarbeid som omfatter en omdisponering av dagens areal avsatt til næring, til boligbygging.

Forslagstiller har utarbeidet en prinsippskisse som viser hvordan en eventuell utbygging kan se ut. Det er snakk om to bygg som vil til sammen inneholde 10 til 12 boenheter. I hovedsak vil det være parkering i sokkel/carport i underetasje.

Forslagstiller begrunner en omdisponering av dagens næringsareal, med at man ønsker å gi et mer mangfoldig boligtilbud på Gåsbakken. I tillegg vil det kunne være et attraktivt tilbud for folk som allerede bor i området, men ønsker å bo enklere med mindre vedlikeholdsarbeid. Utbygging av leiligheter vil dermed kunne føre til at flere eneboliger frigis, for småbarnsfamilier i etableringsfasen. Planområdet ligger i et allerede etablert boligområde og det er planer om å etablere flere boliger på nordsiden av Hølundvegen. Den umiddelbare nærheten til skole og barnehage, med tilstrekkelig kapasitet til planlagt boligbebyggelse, samt dagligvare gjør planlagt boligutvikling til en god fortettingsstrategi i et allerede etablert tettsted.

Det opplyses videre at det per i dag ingen konkrete planer om å utvikle næring på eiendommen. På grunn av planområdets nære beliggenhet til eksisterende boligbebyggelse, gjør dette tomte mer egnet for fremtidig boligbebyggelse fremfor næringsvirksomhet. Dette spesielt med hensyn til støy og trafiksikkerhet, som ofte kan være utfordrende ved næringsvirksomheter.



Figur 3 viser utkast til situasjonsplan for område.

Konsekvenser for folkehelse:

I hovedsak tenkes parkering til boenhetene plassert i sokkel under hvert enkelt bygg. Dette frigjør areal til leke- og uteoppholdsareal. Planområde vil ligge innenfor gul støysone, og det er stilt krav gjennom oppstartsmøte at dette skal gjøres rede for, og tilpasning/avbøtende tiltak skal gjøres for sikre tilfredsstillende støyforhold innenfor planområde. Det er videre stilt krav om fortau langs med Nævsvegen, slik at myke trafikanter blir ivaretatt og tilfredsstillende kryssing av vegen kan oppnås. Det er aktuelt og inngå utbyggingsavtale med tiltakshaver, for å sikre opparbeidelse av gang- og sykkelveg langs med deler av Nævsvegen.

Konsekvenser for klima og miljø:

En god utnyttelse av arealer i nærheten av eksisterende boligområder, kollektivpunkt og offentlige servicefunksjoner, er viktig med tanke på samordnet bolig- areal og transportplanlegging. Planforslaget ligger sentralt på Gåsbakken, og vil ha de fleste dagligdagse funksjoner på stedet. Planforslaget legger opp til en utnyttelse på ca. 3-4 enheter pr daa.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Rådmannen er i utgangspunktet positiv til at det kan igangsettes en detaljregulering av boliger på gnr/bnr 164/25, men ser at det også er ulemper med å gå videre med dette planarbeidet.

Arealet som søkes bebygd er i dag i hovedsak en stor oppgruset plass uten særlig funksjon. At forslagstiller nå ønsker å bebygge denne med boliger ses på som positivt fra rådmannens side. Momenter som taler for en utbygging av område er nærhet til skole og barnehage, kollektivtransport og at en utbygging her vil naturlig gli inn i område som fra før av består i av boliger. Det er i tillegg både planlagt og anlagt fortau og gang- og sykkelveger langs med hovedveiene Nævsvegen og Hølundvegen. Trafikksikkerheten for gående og syklende er dermed allerede ivaretatt fra og til Gåsbakken skole og barnehage.

Det som taler imot en utbygging her er derimot mangelen på næringsareal på Gåsbakken. Omsøkte tomt som i kommuneplanens arealdel er avsatt til næring, er en av de få som i dag ikke er bebygd og har mulighet og potensial for en utbygging. Om det skulle være næringsinteresser som skulle ønske å etablere seg her, så vil man ha vanskeligheter for tilby arealer avsatt til formålet. Andre momenter er mangel på gang- og sykkelveg mot butikk og service funksjoner som ligger sør for planområde, og eventuelle støy forhold fra Hølundvegen. Støyproblematikk er derimot løsbart gjennom en planprosess hvor dette vil bli utredet.

I utgangspunktet er det uheldig at man velger å fravike fra kommuneplanens areadel, og de formål som er avsatt gjennom denne planen. Område planinitiativet omfatter, har derimot ikke blitt bebygd siden ny kommuneplan ble vedtatt i 2014, noe som kan tyde på at områdets attraktivitet til næringsvirksomhet ikke er stor nok. Rådmannen mener også at en detaljregulering vil ivareta de fleste interesser i område, gjennom offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen fra beboere i område, interesseorganisasjoner og offentlige myndigheter.

Prinsippavklaringen gjøres nå, for å avklare om formannskapet mener de framlagte skissene er et arbeid de mener forslagstiller kan gå videre på. Det vil være behov for å utarbeide et planforslag, i tråd med de overordnede føringene gitt i oppstartsmøte. Rådmannen vil allikevel påpeke at dette ikke vil være endelig bindende for den beslutningens om skal tas for det endelige planforslaget. Utbygger må selv bære denne risikoen.

Rådmannen finner å anbefale en igangsetting av detaljregulering for område til boligformål, i tråd med de føringer gitt i avholdte oppstartsmøte og prinsippskisser som er sendt inn. Nærmere detaljer for en utbygging av område og hvilke konsekvenser dette vil ha avklares gjennom planprosessen. Rådmannen mener en boligutbygging her vil gli naturlig inn i det etablerte boligområde, sørge for et mer differensiert boligtilbud og samtidig øke områdets attraktivitet. Det er en uttalt målsetning i kommuneplanens arealdel og sikre bosetning og vekst i de syv tettstedene i Melhus kommune. Gåsbakken er en av disse. Utbygging i tettstedene sikrer en mindre fragmentert og desentralisert utbygging, samtidig som fortetting bidrar til effektiv arealutnyttelse, og til å redusere det totale arealbehovet på sikt. Samtidig reduserer det press på andre områder, herunder landbruksareal.

Vedlegg:

1. Anmodning om oppstartsmøte, datert 19.07.19
2. Oppstartsmøtereferat, datert 20.09.19
3. Notat for prinsippavklaring, datert 02.10.19
4. Utkast perspektivtegning for boliger
5. Utkast situasjonsplan, datert 04.10.19

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken: