

Saksansvarlig Stian Aspaas Haugen

Formannskapet

06.12.2022

PS 150/22

Rådmannens innstilling

1. Formannskapet fremmer saken og legger detaljreguleringsplan Prestmo boligfelt, gnr/bnr 90/4 (plan-id: 2020005) ut til høring og offentlig ettersyn etter plan og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.
2. Det skal oppheves deler av følgende gjeldende detaljregulering for Reguleringsplan for Sjøberg Vest, 88/1 m.fl (2007059) ikrafttredelsesdato 30.04.08, Bebyggelsesplan for delfelt B 2.1 Sjøberg Vest, del av 86/6 m.fl. (2008003) ikrafttredelsesdato 27.05.08, E6 Kvål-Melhus sentrum (2017016) ikrafttredelsesdato 19.06.18 og Detaljplan Sjøberg Vest del av 88/1 (201003) ikrafttredelsesdato 16.10.12, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljreguleringsplan Prestmo boligfelt, gnr/bnr 90/4 (plan-id: 2020005).

Behandling i Formannskapet

06.12.2022

PS 150/22

Votering:

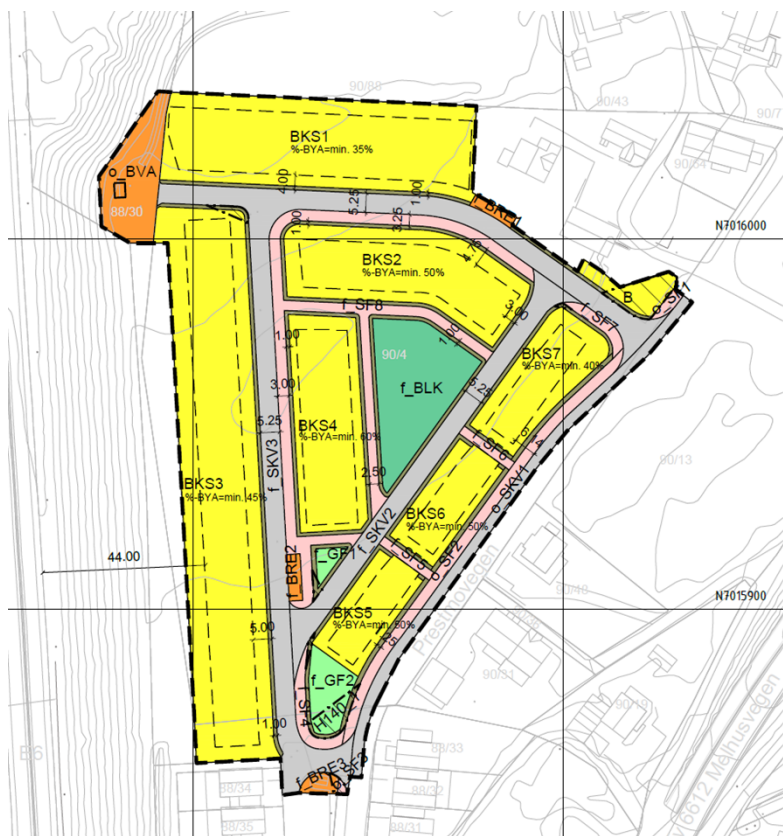
Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1. Formannskapet fremmer saken og legger detaljreguleringsplan Prestmo boligfelt, gnr/bnr 90/4 (plan-id: 2020005) ut til høring og offentlig ettersyn etter plan og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.
2. Det skal oppheves deler av følgende gjeldende detaljregulering for Reguleringsplan for Sjøberg Vest, 88/1 m.fl (2007059) ikrafttredelsesdato 30.04.08, Bebyggelsesplan for delfelt B 2.1 Sjøberg Vest, del av 86/6 m.fl. (2008003) ikrafttredelsesdato 27.05.08, E6 Kvål-Melhus sentrum (2017016) ikrafttredelsesdato 19.06.18 og Detaljplan Sjøberg Vest del av 88/1 (201003) ikrafttredelsesdato 16.10.12, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljreguleringsplan Prestmo boligfelt, gnr/bnr 90/4 (plan-id: 2020005).

Bakgrunn for saken:

Prestmo boligfelt ligger på Sjøberg i Nedre Melhus, mellom E6 og Melhusvegen og vest for jernbanen. Planforslaget er utarbeidet av Sweco Norge AS på vegne av Prestmo Bolig AS. Sweco Norge AS har også utarbeidet de ulike fagrapportene til saken.



Figur 1: Utsnitt av plankart

Det ble avholdt oppstartsmøte med Melhus kommune den 11.06.20. Varsel om oppstart av planarbeid og utbyggingsavtale ble sendt den 03.07.20. Det kom inn totalt 09 innspill til varselet.

Planområde og planstatus:

Planområdet er lokalisert på Søberg i Melhus kommune, ca. 2,5 km sør for Melhus sentrum. Området er lokalisert mellom E6 i vest, og Melhusvegen (fv. 6612) og Dovrebanen i øst. Planområdet ligger mellom forlengelsen av Prestmovegen (regulert i vedtatt områdereguleringsplan for Søberg Vest) og E6.

Plangrensen følger i hovedsak eksisterende plangrense for gjeldende plan (2008003). Plangrensen ivaretar i tillegg midtlinje veg i Prestmovegen, frisktsoner til veg, kommunal pumpestasjon og atkomst til denne med en oppstillingsplass for bil.

Det er flere reguleringsplaner i område, som ligger i nærheten eller blir overlappet av ny plan.

PlanID	Plannavn	Ikrafttredelsesdato	Arealformål som blir berørt, (hensikt med planen)
2007059	Reguleringsplan for Søberg Vest, 88/1 m.fl.	30.04.2008	Boligformål B2, Felles avkjørsel FA1. (Tilrettelegging for utbygging av boliger (TU 50 %), forlengelse av kjøreveg, gangvegssystem, ny undergang under jernbanen).
2008003	Bebyggelsesplan for delfelt B 2.1 Søberg Vest, del av 86/6 m.fl.	27.05.2008	Bolig, VA-anlegg, felles lekeareal, felles grøntareal, felles avkjørsel/parkering, felles gangareal. (Gjeldende plan for området. Tilrettelegging for utbygging av boliger (TU 50 %/BYA 70 %), lekeareal, atkomst, gangareal,

			VA-anlegg).
2017010	Områderegulering Søberg Vest	28.01.2020	Kjøreveg og gangareal i forbindelse med forlengelse av Prestmovegen. (Overordnet plan for Søberg Vest for å legge til rette for utbygging av boliger, samt gang-/sykkelvegssystem, og rekkefølgekrav for teknisk infrastruktur, herunder undergang under jernbanen).
2017016	E6 Kvål-Melhus sentrum	19.06.2018 (sist rev. 23.06.2020)	Boligbebyggelse, Annen veggrunn, LNFR. (Tilrettelegging for bygging av ny E6 med 4 felt). <i>Bygging av ny E6 pågår. Hele utbyggingsprosjektet Kvål-Melhus skal etter planen ferdigstilles sommeren 2022 (ref. Nye Veier).</i>
2010003	Detaljplan Søberg Vest del av 88/1	16.10.2012	Tilgrensende plan med felles plangrense langs atkomst i sør. (Tilrettelegging for utbygging av boliger).

Gjeldende plan, bebyggelsesplan for delfelt B 2.1, del av 88/6 m.fl. (planid 2008003), ble vedtatt 27.05.2008. Denne ble utarbeidet etter plan- og bygningsloven av 1985 og har ikke blitt gjennomført grunnet bl.a. rekkefølgekrav om ny undergang under jernbanen og ble satt på vent i påvente av avklaringer rundt fremtidig E6-trasé. Foreliggende detaljreguleringsplan vil samsvare bedre med omkringliggende nylig vedtatte planer i området, være i tråd med gjeldende regelverk og retningslinjer, og gi mulighet for en sammenhengende gang-/sykkelforbindelse fra Søberg til Melhus sentrum.

Forhold til overordnet plan:

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, der området er avsatt til boligformål.

Planforslaget vil bidra til å utløse rekkefølgekrav i området, bl.a. etablering av undergang under jernbanen, samt etablering av gang- og sykkelveg og forlengelse av Prestmovegen. Når planene i området realiseres, vil det være sammenhengende gang- og sykkelveg/fortau gjennom området.

Planområdet er tidligere regulert til boligformål i reguleringsplan Søberg Vest (planid 2007059) og bebyggelsesplan for delfelt B 2.1 Søberg Vest, del av 86/6 m.fl. (planid 2008003). Planene er eldre enn 10 år, og utarbeidet i henhold til gammel plan- og bygningslov (av 1986). Det er derfor (i henhold til plan- og bygningsloven § 12-4), gjort en vurdering av om disse planene i nødvendig grad er oppdatert. Ut over at detaljreguleringsplanen oppgraderer planstatus for området i henhold til gjeldende regelverk og retningslinjer (inkludert bruk av reguleringsformål i tråd med ny plan- og bygningslov), er det utarbeidet flere fagrapporter og en utfyllende ROS-analyse som grunnlag for de anbefalinger som er gjort.

Byvekstavtalen

Melhus kommune er med i byvekstavtalen for Trondheimsområdet, og har således en forpliktelse til å sikre et godt miljø, bedre fremkommelighet og en integrert areal- og transportpolitikk. Det overordnede målet er at vekst i persontransport tas med kollektivtransport, sykling og gange.

Det legges opp til en fortetting i et eksisterende boligområde på Søberg. Det skal opparbeides sammenhengende fortau og gang- og sykkelveger til eksisterende infrastruktur. Det vil da være en sammenhengende infrastruktur fra

Søberg til Melhus sentrum og Hofstad. Det finnes eksisterende kollektivtilbud i området med buss, som har en noe lav frekvens. Planområdet og dens utbygging vil derfor generere noe mer biltrafikk ved at det vil fortsatt være noe avstand til offentlige servicefunksjoner og butikk med mer.

Planområde ligger i nærheten av Presttrøa barnehage, men i overkant av 3,5 km fra Gimse barneskole. Dette vil generere behov for skoleskuss og eventuell kjøring fra planområde.

Beskrivelse av planen og planlagte tiltak:

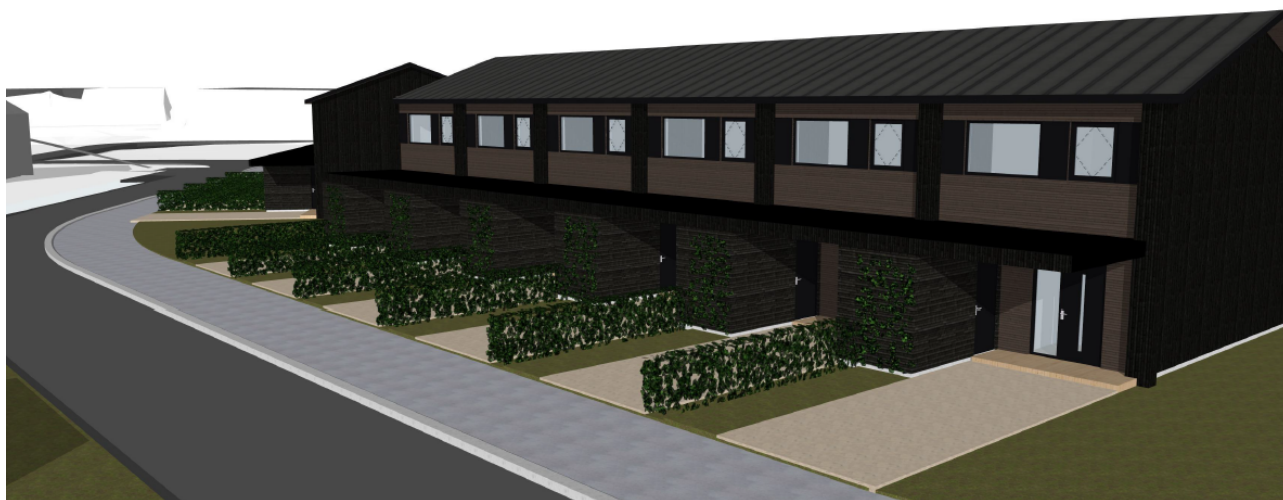
Planområde består av et vertikalnivå. Tomta er i dag ubebygget og består av landbruksareal, med noe kantsone mot eksisterende infrastruktur langs med E6.

Reguleringsplanen er å legge til rette for nye boliger i form av eneboliger og rekkehus, med tilhørende lekeplass, renovasjon, parkering, adkomst, fortau m.m. Planforslaget omfatter også et kommunalt VA-anlegg og en overvannskulvert som leder overvann fra Søberg ut i Gaula. Planen legger til rette for at det kan etableres fortau langs Prestmovegen.

Det legges til rette for etablering av 44 boliger (eneboliger og rekkehus), med tilhørende grøntareal, lekeplasser og samferdselsinfrastruktur. Bebyggelsen planlegges etablert over to etasjer med maks mønehøyde på 7,5 meter. Det er et krav i kommuneplanens arealdel (§ 1.5.6) at det skal bygges minimum 3 boliger per daa. For denne planen blir det regulert for min. 2,6 boliger per daa (44 boliger/16,6 daa).

Planområdet har en trekantet form, som sammen med Prestmovegens avgrensning av planområdet i øst, styrer utnyttning av tomtene og foreslåtte parkeringsløsninger.

Bolig som ligger lengst nordvest ligger i nedre del av rød støysone, fra E6. Det er tatt inn reguleringsbestemmelser som legger føringer for bygg i rød støysone må minst ett soverom, og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side.



Figur 2: Illustrasjon av planlagte rekkehus innenfor formålet BKS2



Figur 3: Illustrasjon av planlagte rekkehus innenfor formålet BKS4

Saksutredning:

Rådmannen visert til vedlagte planbeskrivelse datert 28.06.22, og øvrige vedlegg til planen i detaljer, men vil kommentere noen spesifikke forhold i saksframlegget.

Geoteknikk:

I forbindelse med planarbeidet er det utført grunnundersøkelser sammen med supplering av tidligere undersøkelser, som viser at løsmassene på planområdet i hovedsak består av friksjonsmasser (3 m) over et sandig siltlag (ca. 3 m). Under det sandige siltige laget ligger det et sandlag (ca. 6 m) over et leirelag (ca. 3 m) og et sandig siltig leirelag med mer enn 15 m mektighet. Alle sonderingene ble avsluttet uten å treffe berggrunnen. Grunnvannstand ligger 11 m under terreng.

Det er ikke påvist kvikkleire i området. Det er tatt inn anbefalinger om oppfølging under byggeperioden av geotekniker. Det er kan oppstå utfordringer i forbindelse med graving i skråning ned mot E6. Det er derfor tatt inn krav i bestemmelse 3.1.3 at før det kan gis igangsettingstillatelse, må det gjennomføres geoteknisk detaljprosjektering. Plan for geoteknisk kontroll av eventuelle kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis. Videre skal utarbeide geoteknisk rapport utarbeidet av Sweco Norge AS, datert 02.03.2022, skal legges til grunn for detaljprosjektering og utførelse.

Trafikksikkerhet, trafikkavvikling og teknisk infrastruktur:

Det er utarbeidet et eget vegnotat som en del av planforslaget, datert 05.04.22.

Området består av interne boligater med fortau som er tilkoblet Prestmovegen. Prestmovegen med fortau skal være kommunal veg, og reguleres derfor til offentlig formål (_o). Interne boligater med fortau skal være private, og reguleres til fellesformål (f_).

Deler av planområdet ligger innenfor områderegulering Sjøberg Vest (planid 2017010). I forbindelse med optimalisering av Prestmovegen i henhold til vegnormal, er det lagt beslag på deler av arealet i gjeldende plan og deler av Prestmovegen er derfor tatt med i detaljreguleringsplanen.

Prestmovegen er prosjektert med ensidig fortau, med fortau på vestsiden i sør, og fortau på østsiden i nord, utenfor planområdet. Den prosjekterte strekningen tilkobles eksisterende veg ved boligområde i sør. For utforming av atkomstveg inn på det nye boligområdet er Melhus kommune sin vegnorm lagt til grunn, med noen tilpasninger. Området består av interne boligater med fortau som er tilkoblet Prestmovegen, en intern boligater uten fortau og interne gangstier. Både boligater og gangstier skal asfalteres og være universelt utformet. Veglys skal utføres i henhold til kommunal norm.

Foruten f_SKV2 er det tilgang på fortau for de aller fleste boligfeltene. F_SKV2 vil i all hovedsak fungere som atkomst for boligene langs gaten. Med kun ni boliger langs gaten, antas at gaten vil ha lite trafikk og det vurderes derfor ikke som nødvendig med fortau her.

For parkering er det lagt til grunn en dekningsgrad på 1-2 parkeringsplasser per enhet. Alle parkeringsplassene skal være i direkte tilknytning til boligene. Besøkparkering løses også i tilknytning til hver enkelt boenhet. For renovasjon er det satt av tre ulike områder til fellesløsninger. Det legges opp til bunntømte containere to steder innenfor planområdet. Det er tilrettelagt for bunntømte fremfor nedgravde containere etter ønske fra ReMidt, slik at de ikke er bundet til å bruke bestemte typer renovasjonskjøretøy ved tømning. Containerne er plassert langs boliggangen med fortau, slik at tømning kan gjennomføres uten rygging.

Estetikk, høyde og bygningsvolum:

Område på Sjøberg består i dag av i hovedsak spredt ene- og tomannsboliger, samt rekkehusbebyggelse. Ny planlagt bebyggelse innordner seg derfor på en god måte den eksisterende bebyggelsesstrukturen, og viderefører den som allerede er opparbeidet i sør og nord.

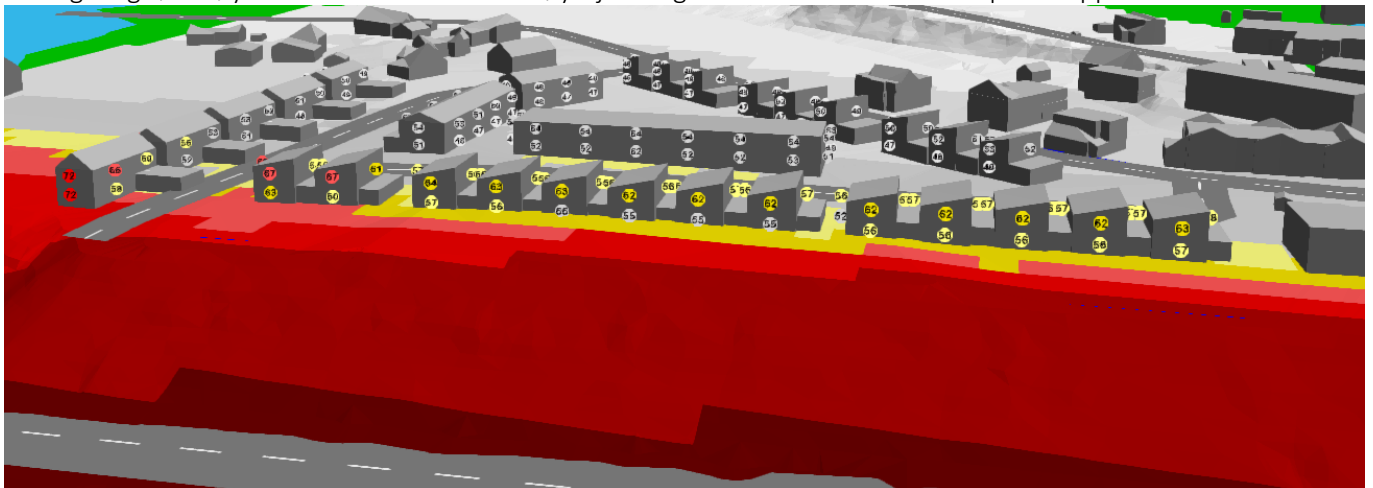
Den samlede utnyttelsen er noe lav, men vil samtidig gi en bebyggelse som fint innordner seg den øvrige bebyggelsen i området, og samtidig kan tilby en annen boform enn leilighetsbebyggelsen i Melhus sentrum. Det nedfelt krav til estetikk gjennom bestemmelse 3.3.3, som gir føringer for utforming, volum, farge og materialbruk blant annet. Videre er det satt fysiske krav som angir høydebegrensninger fra 5,8 til 7,5 meter gesims/møne, og utnyttelsesgrad som varier fra 35 til 60 %BYA. Bebyggelsen vil være i hovedsak 2 etasjer.

Sol- og skyggeanalyse viser at det blir til dels liten påvirkning på eksisterende boliger rundt planområdet. Størst påvirkninger vil det bli på kveld vår. Innad i planområdet blir det til dels noe skyggevirksomhet internt på lekeområdene på vårjevndøgn. Det gode avstander internt i planområde som sørger for godt med lys og luft internt i planområdet.

Støy:

Planområdet er utsatt for støy ifra i hovedsak E6. Det er ikke støypåvirkning fra jernbanen. I forbindelse med reguleringsplanen er det utarbeidet en egen støyrapport som bygger videre på områderegulering for Sjøberg med hensyn på støy, Sweco Norge AS datert 29.04.2019.

For å ivareta krav og forskrifter må det etableres støyskjermende tiltak mot E6. Krav til lydnivå på uteoppholdsareal og innendørs jf. TEK må ivaretas. I situasjoner der støyskjermen ikke reduserer støynivået til under $L_{den} = 55$ dB utføres avbøtende tiltak jf. T-1442/2021. Støysituasjon uten avbøtende skjermingstiltak vil gi for høyt lydnivå ved boligene som ligger nærmest E6 (lengst vest). Deler av uteoppholdsareal og fasadenivåer er over grenseverdi for både gul og rød støysone. Det må etableres støyskjerming mot E6 for å ivareta krav på uteoppholdsareal.

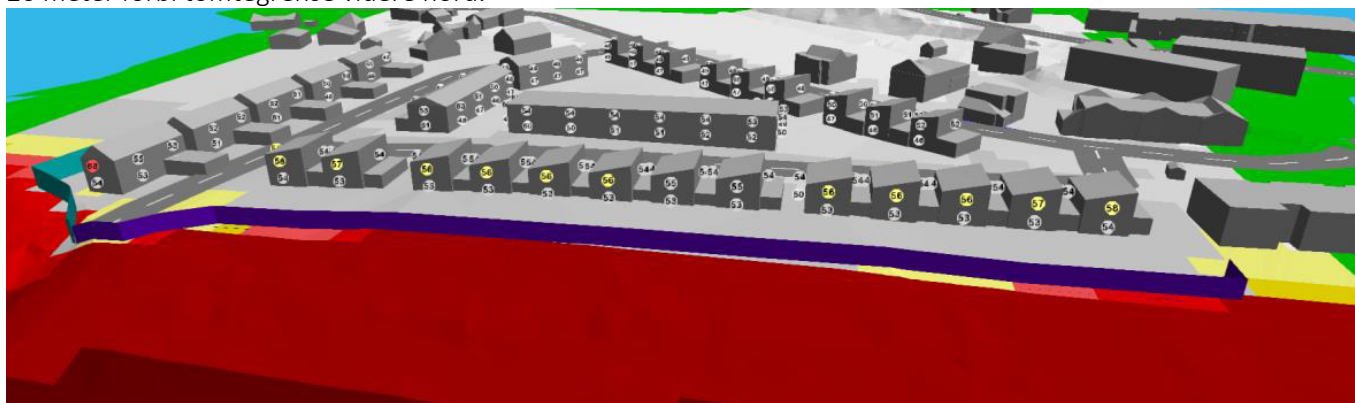


Figur 4: Fasadenivå for hver etasje på boliger mot E6 uten støyskjerming

Fra E6 og opp til boligtomter er det en bratt skråning, det foreslås å plassere skjerm/voll på toppen av skråningen langs tomtegrense. Høydene som er angitt er basert på plassering og høyder som angitt fra ARK og at uteoppholdsareal for boligene lengst mot vest plasseres mellom støyskjerm og boliger.

Skjermen må da være ca. 3m høy (relativt til lokalt terreng). I sør er det nødvendig å forlenge skjermen videre utover tomtegrense. Det antas at det skal etableres videre skjerming nedover langs E6 mot sør for sideliggende boliger som skal etableres. Skjermen som bygges for aktuelt tomteområde bør etableres slik at den henger sammen med videre skjerm.

For boliger i nord må skjermen heves til 4 m for å oppnå tilfredsstillende støynivå på fasade og uteområder. Skjermen må også brytes av og gå videre langsmed tomtegrense i nord. Alternativt kan skjermen forlenges minst 20 meter forbi tomtegrense videre nord.



Figur 5: Beregnede fasadenivåer med skjermingstiltak langs E6.

Støyskjermen må være høy nok til at alt uteoppholdsareal får lydnivå under $L_{den} = 55$ dB. Videre anbefales det å etterstrebe at boligene kommer utenfor rød støysone (soverom bør ikke plasseres mot rød støysone). For bolig lengst nord-vest er det et spørsmål om kost/nytte. Her bør det kunne aksepteres at boligen kommer i rød støysone så fremt det utføres avbøtende tiltak jf. T-1442/2021.

For bygg i rød støysone må minst et soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side. For bygget i øvre grense av gul støysone må boenheter i bygget være gjennomgående mot stille side og minst et soverom må plasseres mot stille side.

For byggene i nedre del av gul støysone må boenheter i byggene være gjennomgående mot stille side.

Leke- og uteoppholdsareal:

Det skal etableres felles lekeplass på området på 900 m^2 i midten av planområdet, formål BLK. Denne er universelt utformet og ligger lett tilgjengelig for alle boenheter. Det vil være behov for kryssing av gater fra en del boliger, men dette er interne boliggater med lite trafikk. Det er godt tilgjengelige fortau og gangareal som leder til lekearealet.

Innholdskrav til uteoppholdsarealer tilknyttet den enkelte bolig skal etableres i tråd med kommunens norm for leke- og uteoppholdsarealer.

Det tas inn en bestemmelse om at leke- og uteoppholdsarealer må ferdigstilles før første bolig tas i bruk, eller senest påfølgende vekstsesong.

Landbruk:

Utbyggingsområde er i dag landbruksjord som drives av Øya videregående. Det dyrkes i hovedsak gress til forproduksjon. Ifølge jordkvalitetskart fra NIBIO (Norsk institutt for bioøkonomi) er jordsmonnet av mindre god jordkvalitet. Dette kan ifølge NIBIO skyldes at arealet har store begrensninger, f.eks. i form av jordegenskaper som i stor grad påvirker valg av vekster og agronomisk praksis. Mest sannsynlig ligger området på en morene med lite jordsmonn på toppen.

Planforslaget medfører nedbygging av dyrkajord, men det er tatt inn i bestemmelse 4.1.1.8 at før det kan gis igangsettingstillatelse, må det utarbeides en matjordplan. I matjordplanen skal det dokumenteres at matjorda skal brukes til landbruksvirksomhet og at den er fri for floghavre og andre skadedyr. All matjord skal brukes til

jordbruksproduksjon i nærområder. Det skal søkes landbruksfaglig kompetanse under prosjekteringen, utførelse og etterkontroll av anleggstiltak som berører jordbruksareal. Matjordplanen skal godkjennes av kommunen.

Matjordplan er ikke krevd som en del av planforslaget denne gang. Dette begrunnes med at det på oppstartstidspunktet ikke har vært vanlig og stille krav til dette for områder som allerede er planavklart, fra kommunen. I etterkant er det derimot blitt stilt krav om dette som en del av planforslaget i nye reguleringsplaner. Selv om matjordplan ikke blir sendt ut på høring med de andre plandokumentene, så mener rådmannen at dette på lik linje vil bli ivaretatt når planen kommer som en del av byggesøknaden. For dette planforslaget er derfor dette vurdert som en akseptabel løsning.

Konsekvenser for folkehelse:

Det blir etablering av gang- og sykkelveg og fortau gjennom, og ut av planområdet, samt at det i dag er etablert gang- og sykkelveg til Melhus sentrum bidrar til at det finnes trafiksikre måter å kunne bevege seg til sentrum ved å gå eller sykle. Det er liten høydeforskjell på strekningen og dermed egnet for sykkeltransport. Det etableres også over normkrav med tanke på grøntområder og lekeplasser.

Konsekvenser for klima og miljø:

Reguleringsplanen bidrar til en videre fortetting i det eksisterende boligområde, i tettstedet Sjøberg. Det er satt makskrav til parkering og minimumskrav til utnyttelse i planområdet. Rådmannen vurderer dette som positivt for klima- og miljø ved at det bidrar til en god utnyttelse av arealene, men vurderer likevel at bilen vil være en viktig transportform innenfor planområdet på grunn av avstander

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Samlet sett vurderes planforslaget til å ha klart flere positive enn negative virkninger. Det legges opp til en videreutvikling og transformasjon dagens boligområde. Intensjonene og de overordnede strukturene fra områdeplanen for Melhus sentrum er videreført ført på en god måte 86/6 Bebyggelsesplan for Sjøberg Vest (2008003), samtidig som flere punkt er videreutviklet og gitt nye gode løsninger.

Planområdet ligger et område med fulldyrkajord, og det har vært viktig og kunne legge opp til en god fortetning som tar i bruk område på en hensiktsmessig måte. I tillegg har det vært jobbet med å finne gode sammenhengende vegløsninger med Områderegulering Sjøberg Vest (2017010).

Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer og mener planforslaget er tilstrekkelig utredet og godt gjennomarbeidet, til å kunne sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn ved innarbeidelse av Rådmannens forslag til vedtak. Det vises til planbeskrivelse, plankart, planbestemmelser og øvrige vedlegg.

Vedlegg:

2020005_Planbeskrivelse, 28.06.22
2020005_Planbestemmelser 18.10.2022
2020005_Plankart_A3_06.09.22
2020005_ROS-analyse, 28.06.22
2020005_ARK_A10-1 Situasjonsplan
2020005_Geoteknisk vurdering
2020005_Illustrasjonshefte
2020005_overordnet VVA-plan
2020005_Sol- skyggeanalyse
2020005_Støyrapport
2020005_Plankart_A3-L_rev_sitplan

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

Oppstartsmøtereferat, 11.06.20