

## Saksfremlegg

---

### Sluttbehandling - Prestmo boligfelt - PlanID 2020005

#### Sakens gang:

Utvalgssaknr:	Møtedato:	Utvalgets navn:
86/24	03.09.2024	Formannskapet
97/24	10.09.2024	Kommunestyret

---

#### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Formannskapet vedtar detaljreguleringsplan Prestmo boligfelt, gnr/bnr 90/4 (plan-id: 2020005), jf. plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Deler av følgende planer, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves ved godkjenning av detaljreguleringsplan Prestmo boligfelt som fastsatt i punkt 1: Gjeldende detaljregulering for Reguleringsplan for Søberg Vest, 88/1 m.fl (2007059), ikrafttredelsesdato 30.04.08; Bebyggelsesplan for delfelt B 2.1 Søberg Vest, del av 86/6 m.fl. (2008003), ikrafttredelsesdato 27.05.08; E6 Kvål-Melhus sentrum (2017016), ikrafttredelsesdato 19.06.18; og Detaljplan Søberg Vest del av 88/1 (201003), ikrafttredelsesdato 16.10.12.

#### Formannskapets behandling av sak 86/2024 i møte den 03.09.2024:

##### Behandling

Vidar Krogh Albertsen (H) ønsker sin habilitet vurdert grunnet vennskap med grunneier..

Formannskapet vurderer Albertsen habil iht fvl § 6 andre ledd.

Rådmannens forslag til vedtak legges til grunn.

Tilleggs forslag fra Rune Sunnset (SP) på vegner av AP, SP, KrF og Sv:

Detaljert plan for flytting av matjord godkjent av landbruksmyndigheten skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis.

Matjordplanen må inneholde en flytting fortrinnsvis til ikke-dyrkbart areal, og i forholdet 1:1 for å opprettholde det totale arealet med dyrka jord i kommunen.

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak blir vedtatt mot 1 stemme, Mirjam Sortland Kuldvere (SV)

Tilleggs forslag fra AP, SP, KrF og Sv vedtatt 6 (AP, SP, KrF og Sv) mot 5 stemmer (H, ML, PP og FrP).

**Vedtak**

1. Formannskapet vedtar detaljreguleringsplan Prestmo boligfelt, gnr/bnr 90/4 (plan-id: 2020005), jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

2. Deler av følgende planer, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves ved godkjenning av detaljreguleringsplan Prestmo boligfelt som fastsatt i punkt 1: Gjeldende detaljregulering for Reguleringsplan for Søberg Vest, 88/1 m.fl (2007059), ikrafttredelsesdato 30.04.08; Bebyggelsesplan for delfelt B 2.1 Søberg Vest, del av 86/6 m.fl. (2008003), ikrafttredelsesdato 27.05.08; E6 Kvål-Melhus sentrum (2017016), ikrafttredelsesdato 19.06.18; og Detaljplan Søberg Vest del av 88/1 (201003), ikrafttredelsesdato 16.10.12.

Vedtatt tilleggs forslag:

Detaljert plan for flytting av matjord godkjent av landbruksmyndigheten skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis.

Matjordplanen må inneholde en flytting fortrinnsvis til ikke-dyrkbart areal, og i forholdet 1:1 for å opprettholde det totale arealet med dyrka jord i kommunen.

**Kommunestyrets behandling av sak 97/2024 i møte den 10.09.2024:****Behandling**

Formannskapetets forslag til vedtak legges til grunn.

Vidar Krogh Albertsen (H) ønsker sin habilitet vurdert grunnet vennskap med grunneier.

Kommunestyret vurderer Albertsen habil iht fvl § 6 andre ledd.

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak pkt 1 og 2 vedtatt med 30 mot 7 stemmer (SV, Ingunn Gunnes Kregnes (SP), Rune Sunnset (SP), Lill-Therese Moshaug Varsi (SP), R og INP.

Formannskapetets tilleggsforslag vedtatt med 21 mot 16 stemmer (ML, H, PP og FrP)

**Vedtak**

1. Kommunestyret vedtar detaljreguleringsplan Prestmo boligfelt, gnr/bnr 90/4 (plan-id: 2020005), jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

2. Deler av følgende planer, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves ved godkjenning av detaljreguleringsplan Prestmo boligfelt som fastsatt i punkt 1: Gjeldende detaljregulering for Reguleringsplan for Søberg 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.

Vedtatt tilleggs forslag:

Detaljert plan for flytting av matjord godkjent av landbruksmyndigheten skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis.

Matjordplanen må inneholde en flytting fortrinnsvis til ikke-dyrkbart areal, og i forholdet 1:1 for å opprettholde det totale arealet med dyrka jord i kommunen.

### 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.

### Saksutredning:

Planforslaget er revidert siden siste behandling, og saksutredningen tar i hovedsak for seg prosessen og revisjonene siden førstegangsbehandlingen. Planforslaget er for øvrig redegjort for i saksfremlegget for førstegangsbehandlingen. Merknader er svart ut i vedlagte merknadsmatrise.



Figur 1: Utsnitt av plankart; på venstre side høringsforslaget, på høyre side revidert versjon med nytt trafikkareal lengst vest i planområdet. Revisjonene forøvrig angår kun bestemmelsene, ikke plankartet.

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.

Det ble varslet utvidelse av planområdet for å sikre areal for støyskjerming den 18.10.2023, til dette kom det inn fem merknader. Det ble også avholdt møte med berørte parter.

Alle merknader er gjengitt og svart ut i merknadsmatrisen. Det kom inn totalt tre innsigelser til planforslaget, og alle tre er frafalt etter revisjoner.

#### Endringer siden høringen:

##### Utnyttelse:

SFT varslet innsigelse, da utnyttelsen var satt lavere enn i tidligere vedtak. Utnyttelsen i skisseprosjektet er nå økt fra 44 til 50 enheter for å imøtekomme innsigelse på tettheten, og bestemmelsene sikrer denne høyere utnyttelsen.

##### Støy:

Høringsversjonen av planen vurderte ikke sumstøy (dvs kombinert effekt av veg- og banestøy), hvilket førte til innsigelse på temaet fra SFT. Støyrapport er revidert for å imøtekomme innsigelsen. Ytterligere revisjon viste seg å være unødvendig.

##### Bussholdeplasser:

Det er i tidligere vedtak regulert bussholdeplasser langs Melhusvegen, med de er ikke opparbeidet. TFK varslet derfor innsigelse inntil opparbeidelse av disse ble sikret som rekkefølgekrav. Dette er tatt inn bestemmelsene, og innsigelsen er frafalt. Tilsvarende krav er satt i nylig vedtatt detaljregulering rett øst for planområdet (Detaljregulering Fagerheim Øst).

##### Utvidelse av planområde:

I høringsversjonen av planen var støyskjerming langs E6 ikke del av planområdet. Dette ble etter hvert vurdert å være uforutsigbart, og det ble tatt inn areal vest for boligområdene, som er avsatt til Annen veggrunn. Dette sikrer areal for støyskjerming mot E6, på Statens vegvesens grunn. De privatrettslige sidene av dette er delvis avklart, men er en pågående prosess. Dette er uansett ikke til hinder for planvedtak, og antas å være løst innen byggesaken vedtas. Etter utbygging vil beboerne være ansvarlige for vedlikehold, dette tinglyses på tomtene. For øvrig er planavgrensningen uendret.

##### Lekearealer/trafikksikkerhet:

SFT varslet bekymring for løsning med lekeplass rett ved samleveg SKV2. Det er derfor satt bestemmelse om at interveg f\_skv2 skal stenges med bom, se figur 2 under.

##### Overvann:

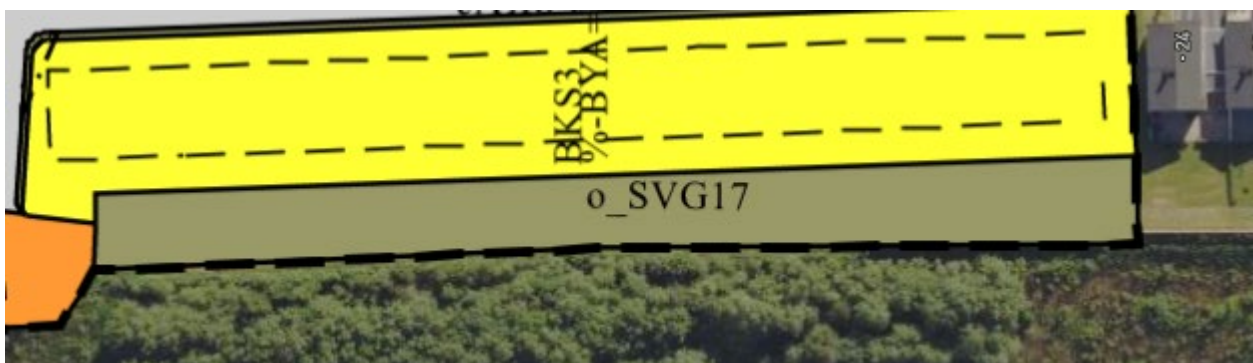
Det er satt ny ordlyd i bestemmelsene som bedre sikrer hvordan overvann skal løses. Detaljene ikke er fastsatt, men mulige løsninger er bearbeiding av terrenget, utforming av kantstein, og større bruk av infiltrasjon.

##### VA:

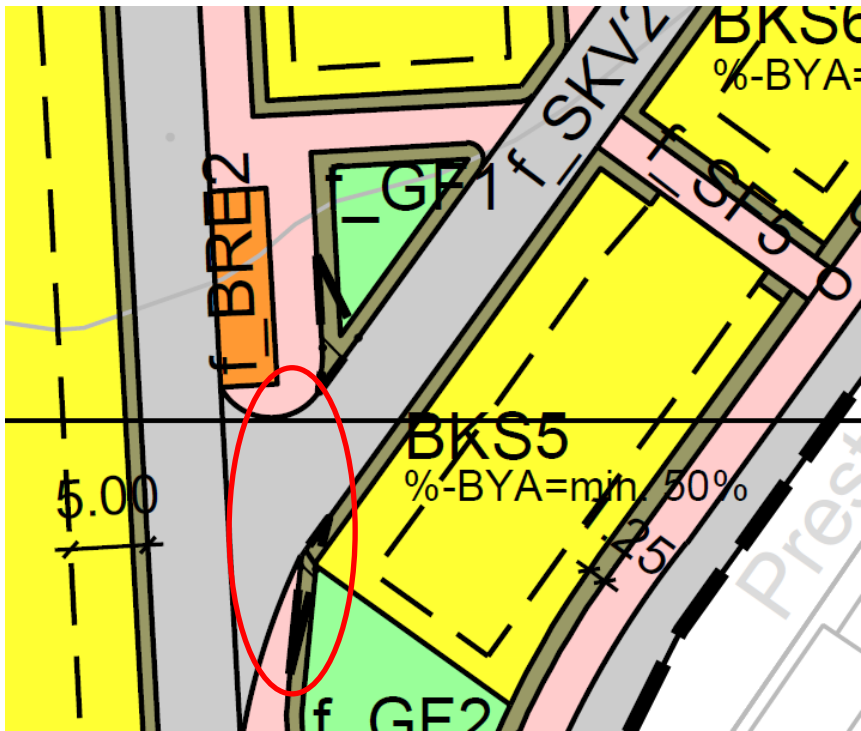
Det er satt ny ordlyd i bestemmelsen som sikrer at eksisterende ledninger ikke kommer i konflikt med nye bygg og renovasjonsanelgg. De mest nærliggende løsningene vil enten være tilstrekkelig avstand, fundamentering som tåler gravearbeid tett ved bygg, eller flytting av ledninger.



Figur 2 Rekkefølgegrav i planen medfører at dagens holdeplass i krysset Prestmovegen-Melhusvegen erstattes av ny holdeplass lengre sør, i tråd med tidligere planvedtak.



Figur 3 o\_SVG17 er en utvidelse av planområdet, mot vest, for å kunne sikre støyskjerming langs E6



Figur 4: Planen sikrer at SKV2 stenges med bom, i sørlig ende ved krysset med SKV3 (rød markering)

#### Energikilde/piper:

I høringen meldte SFT at boliger uten mulighet for vedfyring burde vurderes i ROS som et tema under samfunnsberedskap. Piper og vedfyring er ikke lengre tema i planen, TEK legges til grunn.

Følgende dokumenter er oppdatert:

- Plankart (sosi og PDF)
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- VA-notat
- H100 VA-plan
- Støyvurdering
- Merknadsmatrise

Øvrige tema:

#### Landbruk:

Utbyggingsområdet 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.

Høringsuttalelse fra SFT ba om at kommunen tilbakefører området til LNF. Dette er svart ut i merknadsmatrisen; oppsummert er vurderingen at det legges vekt på at området allerede er detaljregulert til boligformål. Det er tatt inn i bestemmelse 4.1.1.8 at det før det kan gis igangsettingstillatelse må 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 dermed ikke krevd som en del av planforslaget, men det er satt rekkefølgekrav om at det må leveres i byggesaken. Dette begrunnes med at det på oppstartstidspunktet ikke var vanlig å stille krav til dette for områder som allerede er planavklart. I etterkant er det derimot i tilsvarende planer blitt stilt krav om dette som en del av planforslaget.

Selv om matjordplan ikke er sendt ut på høring med de andre plandokumentene, og ikke foreligger ved andregangsbehandling, mener rådmannen at dette vil bli ivaretatt når matjordplanen kommer som en del av byggesøknaden. Det er først i den detaljerte matjordplanen i byggesaken at tiltakshaver lander presist hvor og hvordan matjorda skal gjenbrukes, og kommunen har etter hvert en relativt etablert praksis på hva som kreves av en slik plan. 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 grøntområder og lekeplasser utover kommunens minstekrav.

**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:**

Planen følger opp tidligere vedtak på en god måte. Merknadene fra høringen er løst i samråd med de berørte partene. 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.

I og etter høringsperioden er tema som støy, arealbruk og tetthet behandlet og løst. Revisjoner er utført i utredningene, de juridisk bindende delene av planen og i planbeskrivelsen.



**Vedlegg**

- 1 2020005\_Planbestemmelser\_23.8.24
- 2 2020005\_02\_Planbeskrivelse
- 3 2020005\_03\_Plankart-A3-L
- 4 2020005\_04\_H100
- 5 2020005\_05\_VA-Notat
- 6 2020005\_06\_Vegnotat med C-tegninger
- 7 2020005\_07\_Utomhusplan\_L-O101
- 8 2020005\_08-Illustrasjoner
- 9 2020005\_09\_Illustrasjonsplan
- 10 2020005\_10\_RIG-R01-A03 Geoteknisk vurdering
- 11 2020005\_11\_ROS-analyse, 28.06.22
- 12 2020005\_12\_Sol-skyggeanalyse
- 13 2020005\_13\_Støyrapport
- 14 2020005\_14\_Merknadsmatrise Prestmo 30.4.2024

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken: