

Saksansvarlig Stian Aspaas Haugen

---

Formannskapet

24.01.2023

PS 6/23

---

## Rådmannens innstilling

---

### Behandling i Formannskapet

24.01.2023

PS 6/23

Forslag fra Ap og MDG v/ forslagsstiller Stig Ler:

Formannskapet avviser å legge forslag til detaljreguleringsplan for Nyløkkja, gnr. 208, bnr. 17 (plan-id: 2021002) ut til høring og offentlig ettersyn.

Vedtaket begrunnes med at arealet er avsatt til LNFR-område i kommuneplanens arealdel (planID 2013002), vedtatt 16.12.14. Kommunen ønsker ikke å godkjenne nedbygging av dyrkamark før dette eventuelt er avklart i overordna plan. Omdisponering av det aktuelle arealet fra LNFR til utbyggingsformål bør vurderes i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel eller i forbindelse med områdeplan for Lundamo sentrum. Vedtaket fattes i henhold til plan og bygningsloven § 12-11

Forslag fra H, Sp og ML v/ forslagsstiller Stine Estenstad:

Rådmannens innstilling ved 1. gangs behandling:

1. Formannskapet fremmer saken og legger detaljreguleringsplan for Nyløkkja, gnr. 208, bnr. 17 (plan-id: 2021002) ut til høring og offentlig ettersyn etter plan og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende detaljregulering for Mosløkkja, Lundamo (2013014), vedtatt 20.01.15, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljreguleringsplan for Nyløkkja, gnr. 208, bnr. 17 (plan-id: 2021002).

*Votering:*

Forslag fra H, Sp og ML v/ forslagsstiller Stine Estenstad fikk 6 mot 5 stemmer og ble vedtatt.

### Vedtak:

1. Formannskapet fremmer saken og legger detaljreguleringsplan for Nyløkkja, gnr. 208, bnr. 17 (plan-id: 2021002) ut til høring og offentlig ettersyn etter plan og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.
  2. Det tas sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende detaljregulering for Mosløkkja, Lundamo (2013014), vedtatt 20.01.15, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljreguleringsplan for Nyløkkja, gnr. 208, bnr. 17 (plan-id: 2021002).
-

## Bakgrunn for saken:

Planforslaget er utarbeidet av Norgeshus AS på vegne av HAW entreprenør.



Figur 1: Utsnitt av plankart

Det ble avholdt oppstartsmøte med Melhus kommune den 05.03.21. Varsel om oppstart av planarbeid og utbyggingsavtale ble sendt ut og annonsert i Trønderbladet den 19.03.21, med frist for innspill den 16.04.21. Det kom inn totalt 10 innspill til oppstartsvarselet.

Den 27.9.22 ble detaljreguleringsplan for Nyløkkja på Lundamo lagt fram for formannskapet som planutvalg for 1. gangs behandling. Formannskapet gjorde et slikt vedtak med 7 mot 4 stemmer: (sak 116/22)

*«Formannskapet vedtar å avvente detaljreguleringsplan for Nyløkkja, gnr 208, bnr 17 til etter at sentrumsplan for Lundamo foreligger»*

Vedtaket fra formannskapet var ikke et enkeltvedtak, men et prosessuelt vedtak og kunne dermed ikke påklages. Regulanten valgte likevel i brev av 20. oktober til formannskap, kommunestyret og ordfører, om å anmode om at saken legges fram for kommunestyret, da de mente saken var av prinsipiell karakter som ikke bare vil ha betydning for den foreliggende sak, men også for store deler av de ulike sentrumsområdene i Melhus kommune.

Formannskapet tok saken opp til vurdering i formannskapsmøte den 6.12.22 og gjorde følgende vedtak med 6 mot 5 stemmer: (sak 152/22)

*Melhus formanskaps vedtak i sak 116/22 den 27.9.22; «om å avvente å legge detaljregulering Nyløkkja ut til offentlig ettersyn i påvente av overordnet plan i Lundamo sentrum», oppheves. Saken sendes kommunestyret for behandling.*

*Dette begrunnes med at saken anses å ha sentral betydning for spørsmål om utvikling av sentrumsområdene i Melhus, og Lundamo spesielt. Samt at det forventes å komme flere saker av samme karakter- og at det da vil være behov for en prinsippavgjørelse. Blant annet for å sikre likebehandling. Saken er derfor av en slik prinsipiell karakter at en avgjørelse må sikres forankring i kommunestyret som kommunen øverste folkevalgte organ.*

Den 13.12.22 tok kommunestyret saken opp til behandling, og gjorde følgende vedtak med 25 stemmer: (sak 112/22)

*I utbyggingssaker i sentrumsområder bør prinsippet være at man ikke bygger ned dyrka mark før det er avklart i overordnet plan.*

*Kommunestyret vedtar å sende sak 112/22 om detaljregulering av Nyløkkja til behandling i Formannskapet.*

Med bakgrunn i kommunestyrets vedtak om å sende saken tilbake til formannskapet, så framlegges planforslaget for detaljreguleringsplan for Nyløkkja, gnr. 208, bnr. 17 (plan-id: 2021002) til ny behandling. Planforslaget legges fram uten innstilling fra rådmannen, men med to ulike forslag til vedtak.

Første forslag til vedtak er lik den rådmannen la fram for formannskapet den 27.09.22, sak 116/22:

- 1. Formannskapet fremmer saken og legger detaljreguleringsplan for Nyløkkja, gnr. 208, bnr. 17 (plan-id: 2021002) ut til høring og offentlig ettersyn etter plan og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.*
- 2. Det tas sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende detaljregulering for Mosløkkja, Lundamo (2013014), vedtatt 20.01.15, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljreguleringsplan for Nyløkkja, gnr. 208, bnr. 17 (plan-id: 2021002).*

Andre forslag til vedtak er å avvise å legge planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn, på bakgrunn av at planområdet er avsatt til LNFR- område i kommuneplanens arealdel:

*Formannskapet avviser å legge forslag til detaljreguleringsplan for Nyløkkja, gnr. 208, bnr. 17 (plan-id: 2021002) ut til høring og offentlig ettersyn.*

*Vedtaket begrunnes med at arealet er avsatt til LNFR-område i kommuneplanens arealdel (planID 2013002), vedtatt 16.12.14. Kommunen ønsker ikke å godkjenne nedbygging av dyrkamark før dette eventuelt er avklart i overordna plan. Omdisponering av det aktuelle arealet fra LNFR til utbyggingsformål bør vurderes i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel eller i forbindelse med områdeplan for Lundamo sentrum.*

*Vedtaket fattes i henhold til plan og bygningsloven § 12-11.*

#### Planområde og planstatus:

Planområde omfattes i sin helhet av kommuneplanens arealdel (2013002) m/tilhørende vedlegg. Framlagte planforslag er i strid med gjeldene plan, da området er avsatt til LNF- område.

Planområde er videre omfattet av gjennomføringssone for omforming (h\_820) for Lundamo sentrum. Dette innebærer at område skal ses i sammenheng for en helhetlig plan for Lundamo sentrum.

Planforslaget er ikke regulert tidligere. Planområdet overlapper noe av planID. 2013014 reguleringsplan for Mosløkkja, Lundamo.

Det er flere vedtatte planer rundt planområdet. Disse er:

- Mosløkkja, Lundamo, planID 2013014, vedtatt 20.01.2015
- 208/57 mfl. Reguleringsplan for Lundamo skole, planID 2009001, vedtatt 15.12.2009
- Reguleringsplan for omsorgsboliger, Lundamo sentrum, planID 2003005, vedtatt 11.03.2003
- Del av Lundamo sentrum, turistsenter, helsesenter, planID 1991002, vedtatt 05.02.1991
- 208/14 mfl. Reguleringsplan for boliger i Lundamo sentrum, planID 2009003, vedtatt 26.10.2010

Videre er det påstartet planarbeid lengre nord, Bruavegen Industriområde, planID 2019002.

#### Forhold til overordnet plan:

*Kommuneplanens arealdel (planID 2013002).*

Planområder er i kommuneplanens arealdel vist med formål LNF, med hensynssone h\_820 Omformingsone.

Foreslåtte planforslag er tenkt opparbeidet i LNF- område, men midt i Lundamo sentrum. Planforslaget er derfor ikke i tråd med plan. I utgangspunktet anbefalte rådmannen tiltakshaver og vente på utarbeidelsen av

områdeplanen for Lundamo sentrum. Slik det derimot ligger an per i dag, så vil denne ikke utarbeides i henhold til framdriftsplanen fastsatt i kommunens planstrategi. Det er også usikkert om den vil komme inn på planstrategien som skal rulleres i 2023/24. Det er derfor allikevel anbefalt at man går videre med planarbeidet, selv om planforslaget ikke er i tråd med overordnet plan.

Rådmannen har i forbindelse med planarbeidet tatt en vurdering av planforslagets egnethet i forbindelse med plassering, og eventuelt andre arealdisponeringer som kan gjøres på tomten. Selve planområdet ligger sentralt på Lundamo, med kort avstand til buss og tog. Samtidig er det butikk, skole/barnehage og andre offentlige tjenesteytinger tett opp imot planområde. Rådmannen vurderer det derfor dit hen at planforslaget følger godt opp målsetningene satt i de Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Videre er kommunen forpliktet til å følge opp Byvekstavtalen. I Melhus skal hovedtyngden av arealutviklingen skje innenfor gang- og sykkelavstand fra sentrum av tettstedene utpekt i senterstruktur, vedtatt i IKAP2 og/eller i gangavstand fra god kollektivtransport i tilknytning til tettstedsområdene.

For andre typer arealdisponeringer er det vurdert hvor vidt arealet egner seg til noe annet enn bolig, som for eksempel park/felles grøntområder, eller sentrumsformål. Med tanke på park eller annet grøntformål, så er området til dels støyuutsatt og ligger nære veg. Dagens E6 vil bli nedklassifisert over tid til lokalveg, slik at støyutfordringen vil bli mindre. På sikt kunne derfor området ha blitt utviklet i denne retningen. I og med at det derimot ikke foreligger noen overordnet sentrumsplan for Lundamo og hvordan tettstedet skal utvikles, og med hvilke grep, så er det vanskelig og konkludere med at dette er det eneste eller best egnede stedet for en slik grøntfunksjon. Lundamo har per i dag flere områder som egner seg bedre til dette, og som ligger mer skjermet fra hovedveien. Det er i tillegg lagt inn krav i denne reguleringsplanen som sikrer opparbeidelse av områdelekeplassen lengre sørvest, ved innkjøringen til skolen. Slit sett vil det bli grøntareal som erstatter det som nå tas i bruk. Det er også tatt en overordnet vurdering knyttet til andre funksjoner, med for eksempel sentrumsformål hvor en blanding av butikk og boliger kan være aktuelt. Slik det vurderes per i dag så vil dette en slik blanding være mest aktuelt lengre vest på Lundamo, hvor slike funksjoner ligger i dag.

Samlet sett har rådmannen anbefalt at man går videre med planarbeidet, selv om planområde ikke er i tråd med overordnet plan. Planområde kommer i et allerede godt etablert boligstrøk, og med et volum og skala som fint underordner seg den eksisterende boligstrukturen. Selv om det per i dag er en liten boligreserve på Lundamo som følge av reguleringsplanen for Mosløkkja, så vurderes området som godt egnet for framtidige boliger. Dette baserer seg i hovedsak på den svært sentrale plasseringen, som gjør at man i mindre grad vil være bilavhengig for å utføre de dagligdagse gjøremålene, som transport til og fra jobb/skole, og butikk.

#### *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.

Framlagte planforslag er i tråd med overordnede planer og ligger i kort avstand til kollektivknutepunktet ved bussholdeplass og Lundamo stasjon. Med buss og tog i kombinasjon er det relativt hyppige avganger nordover mot Melhus sentrum og Trondheimsområdet. I tillegg er det gode fortau og gang- og sykkelveg forbindelser internt på Lundamo, til og fra viktige sentrumsfunksjoner.

#### Beskrivelse av planen og planlagte tiltak:

Planområdet er planlagt brukt til boligfortetting i Lundamo tettsted. Intensjonen er å bygge 17 boenheter i form av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Det er planlagt 2 frittstående eneboliger, 5 eneboliger i rekke, og 10 leiligheter fordelt i to flermannsboliger. Størrelsene på eneboligene er rundt 130 m<sup>2</sup> BRA. Leilighetsfordelingen varierer fra ca. 60 m<sup>2</sup> til 100 m<sup>2</sup> BRA.

Bebyggelsen samles rundt et tun mot sør på planområdet. Det tillates en rekke med boliger mot sør på planområdet. Mot øst tillates det boliger, og mot nord. Mot vest tillates det felles parkeringsanlegg i carporter, i tillegg til gjesteparkering og renovasjon.

Lengst mot nord tillates det boliger med egen adkomst, parkering og renovasjon. Boder tillattes oppført som frittstående bygg.

Boligbebyggelsen er planlagt oppført i 2 etasjer. Det tillates gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter. Det tillates saltak og valmet tak.

Store deler av planområdet ligger også innenfor flomsone for elveflom fra Lundesokna. Dette er dimensjonert for 200 årsflom med klimapåslag. For å sikre ny boligbebyggelse må nye boliger plasseres på planeringsnivå på minimum kote 35 m.o.h. eller høyere. Dette innebærer at terrenget må heves inntil en meter på de laveste partiene fra dagens terrengnivå. Det tillates ikke etablering av kjeller for bebyggelsen.

#### *Avvik fra overordnet plan*

Planforslaget avviker fra kommuneplanens arealdel med tanke på at område er avsatt til LNF.

#### **Saksutredning:**

Rådmannen visert til vedlagte planbeskrivelse datert 23.08.22, og øvrige vedlegg til planen i detaljer, men vil kommentere noen spesifikke forhold i saksframlegget.

#### Geoteknikk:

Planområdet består i hovedsak av fyllmasser over elveavsetninger (sand og grus). Mektigheten på elveavsetningene (sand og grus) varierer i grunnundersøkelsespunktene fra ca. 10 m til 11 m. Under elveavsetningene er det et lag med antatt siltig leire.

Foreliggende geotekniske rapport viser at det i liten grad er fare for ras, og at grunnforholdene er vurdert som stabile og trygge med tanke på planlagte masseutskiftning og ny bebyggelse. Det er derfor ikke stilt særskilte krav i bestemmelsene for byggeprosjektet. Det er i rapporten utarbeidet anbefalinger for å sikre at det ikke oppstår setningsskader.

Nord og sør for området ligger det registrerte kvikkleiresoner. Utbyggingen vil i henhold til NVE sin kvikkleireveileder 1/2019 [6] klassifiseres som et K4-tiltak. I henhold til NVE sin kvikkleireveileder anses områdestabilitet som avklart basert på terrengkriteriene i punkt 5 i kapittel 4.5. Terrenget er for flatt til at kvikkleireskred vil forekomme. Eventuelle initialskred lang elvebredden vil ikke kunne utløse en retrogressiv skredutvikling som kan påvirke tomte, både på grunn av den begrensede høydeforskjellen fra elva og mot tomte og at eventuell kvikkleire vil ligge dypere enn elvebunnen.

#### Trafikksikkerhet, trafikkavvikling og teknisk infrastruktur:

Som en del av planforslaget er det utarbeidet en egen trafikkanalyse som redegjør for trafikkvirkningene av planforslaget.

E6 er den største og mest trafikkerte ferdselsåren i området, med ÅDT 9600 ved krysset Lundadalsvegen. Tungandelen er 18 %. E6 er noe preget av hyttetraffikk i retning Oppdal og Røros, noe som gir økt trafikk fredag og søndag ettermiddag, og ut- og innfartsdager generelt. Skiltet fartsgrense gjennom Lundamo sentrum er 50 km/t. Lundadalsvegen er hovedadkomst, en lang fylkeskommunal og privat veg, som i tillegg til å betjene boligområder nederst i Lundadalen, også er adkomstveg til en rekke hyttefelt ved Samsjøen. De første tre kilometerne av vegen er fylkeveg, mens det fra Saglimoen er bomveg videre til Samsjøen. Lundadalsvegen hadde ifølge NVDB ÅDT 600 i 2019 nærmest E6. Det er usikkert hvorvidt trafikken fra det nye boligområdet «Mosløkkja», er medregnet i disse tallene. Det planlegges til sammen 100 boenheter fordelt på leiligheter, rekkehus, kjedede eneboliger og frittstående eneboliger. De første rekkehusene var innflytningsklare i 2019. Fartsgrense i Lundadalsvegen er 50 km/t.

Konklusjonen fra trafikkanalyse er at det må forventes en økning i trafikken i krysset ved E6 x Lundadalsvegen som følge av utbygging av det nye boligområdet Nyløkkja. Det er foretatt manuelle tellinger i arbeidet med rapporten, samt en beregnet turproduksjon som er blitt brukt til analyse av fremtidig situasjon med økt trafikk. Sammenlignet med dagens situasjon, vil økningen i trafikken fra Nyløkkja ikke gi vesentlig endring i kølengde eller forsinkelse på hverdager.

Det er antatt at det vil bli en økning i forbindelse med helgeutfarten. Man kan derfor forvente lenger ventetid for å svinge ut på E6 fra Lundadalsvegen enn ellers, spesielt dersom man skal svinge sørover inn på E6. Det forventes mindre trafikk på Lundadalsvegen i disse periodene, slik at det antas at kølengden ikke vil bli et problem.

Det er sett på forskjellige løsninger for renovasjonsløsninger for planområde. Det er sammen med renovasjon også sett på oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, da det i hovedsak er samme dimensjonering som legges til grunn. Det skal for brannbil være god plass til oppstilling. For renovasjonskjøretøy så kan det være muligheter for å snu internt, men det vil mest sannsynlig bli aktuelt å kjøre inn til renovasjonsanlegget for å så rygge seg ut over fortau og inn på vei. Rådmannen synes i utgangspunktet at dette er en mindre god løsning, pga. trafiksikkerhet, men det er snakk om kjøring som pågår maks en gang i uken. Slik sett vil dette være et relativt lite problem som kan løses ved at renovatør tar gode forholdsregler ved rygging.

Ut ifra anbefalingene er avkjørsel plassert 23 meter fra E6, og den er etablert vinkelrett på Lundadalsvegen. Dette av hensyn til trafiksikkerhet og plassbruk ved inn- og utkjørsel. Videre er det gjennom rapporten anbefalt at kryssingen på skoleveg mellom gang- og sykkelvegen og Lamovegen bør sikres ved å gjennomføre siktrydding, etablere gangfelt og sette ned fartsgrensen til 40 eller 30 km/t på strekningen i Lundadalsvegen ved Nyløkkja og Mosløkkja. Dette er ikke tatt inn i reguleringsplanen, da dette er forhold som i hovedsak er knyttet til drift av fylkesvegen, og at man ikke kan regulere gangfelt eller nedsettelse av fartsgrensen. Dette er noe som bør søkes om at kommunen i ettertid, eller noe som fylkeskommunen må iverksette selv på strekningen.

Det legges opp til bakkeparkering i hovedsak carport. Det har ikke vært ønskelig og se på muligheten for parkeringskjeller, da området ligger innfor fareområde for flom. Det er ressurskrevende og eventuelt skulle flomsikre parkeringskjellere, samtidig som dette medfører en betydelig materiell kostnad ved en flomhendelse. Selv om det for Melhus kommune er ønskelig og skulle se på muligheter for parkeringskjellere i sentrumsprosjekt, så er dette en utfordring for dette planområdet. Det er heller ikke gjennom kommuneplanens areadel fastsatt krav til parkeringskjeller ved nye byggeprosjekt. Rådmannen mener derfor det er akseptabelt med bakkeparkering gjennom dette planarbeidet.

#### Estetikk, høyde og bygningsvolum:

Planforslaget legger opp til en god utforming av bygg, som harmonerer godt med omkringliggende bebyggelse. Arkitekturen i planforslaget har god estetikk med både tradisjonelt og moderne uttrykk. Moderne innspill er størrelser og former på vinduer, bygg med flere mønretninger. Mot nord er inngang til husene kreativt løst med trapp fra sokkel, uten kjeller.

Lundamo som helhet har i stor grad en veldig tradisjonell byggestil med hus i for det meste en til to etasjer og med saltak. Planforslaget har videreført eksisterende elementer som skråtak, stående kledning og småhusbebyggelse.



Figur 2: Skisseperspektiv fra sørvest

Planforslaget viser små endringer for sol og skyggeforhold til omkringliggende bygg. For en av naboene mot øst vil det bli noe reduserte solforhold på ettermiddagen, kl. 18. De vil også få mindre utsikt mot sør og vest. Det er gjort gode grep ved å legge opp til siktlinjer mot sørvest og vest mellom flermannsboligene. Grepene gjør at planlagt utbygging ikke føles for kompakt.

Planforslaget skisserer en utnyttelse på ca. 4,5 boliger per daa, med et minstekrav på 3 gjennom bestemmelsene. Dette er mer enn minstekravet på 3 boliger per daa satt i kommuneplanens areadel. Rådmannen mener skisseprosjektet harmonerer godt med den eksisterende bebyggelsen og den planlagte på Mosløkkja, med tanke på utnyttelsesgrad.

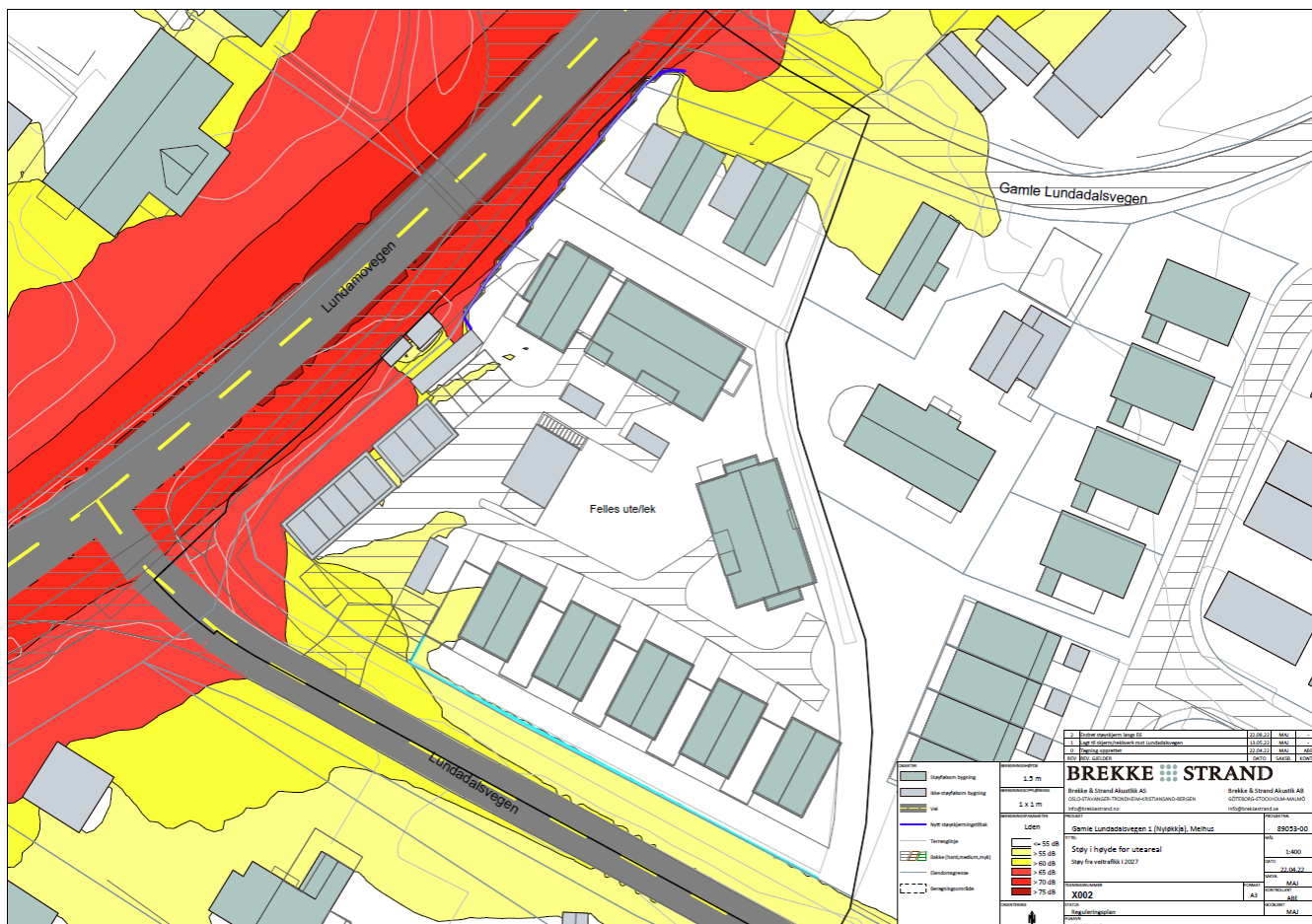
Boligbebyggelsen er planlagt oppført i 2 etasjer. Det tillates gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter. Det tillates saltak og valmet tak. Dette er på en god måte fulgt opp etter krav fra kommunen. Det har vært ønskelig å begrense høydene, for å på en god måte kunne videreføre strøkskarakteren, og uten at høyder og volum skulle gå på bekostning av omkringliggende bebyggelse.

#### Støy:

Planområdet er per i dag støyutsatt fra E6. De nye boligene ved Nyløkkja vil ha støynivåer opptil  $L_{den} = 68$  dB, tilsvarende rød støysone. En boenhet i andre etasje vil ha nivå tilsvarende rød støysone før ny E6 mellom Kvål og Gyllan åpner etter planen i 2028, øvrig boenheter vil ha nivåer tilsvarende gul støysone. Etter åpning av E6 Kvål – Gyllan vil mest utsatte fasade på de planlagte boligene få redusert støynivåene med inntil 7 dB. Ingen boliger ligger da i rød støysone.



Det er tatt flere grep for å redusere støybelastningene for planområdet. Som utgangspunkt skal det sikres tilfredsstillende støyforhold på alle felles uteoppholdsareal, og alle boenheter skal ha en stille side for rom med varig opphold. For å få til dette skal det opparbeides støyskjerm langs eiendomsgrensen mot vest og sør. Støyskjermen mot vest, langs Lundamovegen kan være inntil 2,7 meter høy fra nytt planeringsnivå, tilsvarende inntil kote 37,7. For å sikre at den blir høy nok over terrenget tillates det at den bygges over en støttemur. Det tillates at støttemuren legges i tomtegrensen. Mot sør, langs Lundadalsvegen, kan den være inntil 1,2 meter høy fra nytt planeringsnivå, tilsvarende inntil kote 36,2. Støyskjermene framgår av plankartet.



Figur 3: Støysonekart, etter utbygging

For å redusere arealbeslag er det åpent for at støyskjerm kan innarbeides som en del av carportanlegget. Videre skal det opparbeides en åpning i støyskjermen mot eksisterende bussholdeplass, for å sikre god adkomst til denne. I opparbeidelse av støyskjerm tillates det bruk av materialer som tre, glass og betong. Det skal tilstrebtes å videreføre materialvalg og utforming som er benyttet for fasaden av garasjeanlegget som vender ut mot Lundamovegen.

Rådmannen mener støysituasjonene er tilfredsstillende ivaretatt. For å sikre gode nok støyforhold på inne og uteområder er det behov for å opparbeide en ganske stor og dominerende støyskjerm mot E6. Dette vil ha påvirkning på uteromskvaliteten for områdene som ligger nærmest støyskjerm, samt bygg. Det vil derimot ikke være mulig og oppnå gode nok støyforhold med en lavere støyskjerm.

#### Flomsikring:

Planområdet er flomutsatt, og vil kunne ligge under vann ved en dimensjonerende 200-årsflom i Lundesokna, inkludert et klimapåslag på 20 %. Det er derfor som en del av planforslaget utarbeidet en egen fagrapport som har utarbeidet en egen hydraulisk modell av Lundesokna med omliggende områder.



Beregningene viser videre at elveløpet (Lundesokna) ikke har kapasitet for en fremtidig 200-årsflom, slik at flomvann vil oversvømme deler av Lundamo sentrum og ledes sørvestover der den berører planområdet. Som avbøtende tiltak er det konkludert med at ny planlagt bebyggelse må plasseres på minimum kote 34,8 moh. Ut ifra de totale anbefalingene er minimums kotehøyde for bygg med personopphold innenfor planområder lagt kote 35.

Som konsekvens av terrengheving er det sett på virkninger på naboer i omkringliggende bebyggelse. Disse, sammen med forslag til avbøtende tiltak er nærmere beskrevet i vedlagte *Vurdering av risikoreduserende tiltak*. Terrenngrepene viste at naboene mot øst fikk økte mengder vann inn på sin eiendom, sammenlignet med eksisterende situasjon. For å sikre at naboene ikke får økt ulempe som følge av utbyggingen, er det prosjektert en grøft langs eiendomsgrensen mot øst. Grøftebunnen er prosjektert med 1,5 meter bred med sidehelninger på 1:1,5. Der sidehelningene ikke har helning på 1:2 må det etableres støttemur. Grøftebunnen vil ha jevnt fall mot nord, med høyeste nivå på kote c+ 34 m.o.h. mot sørvest, og ned til kote c+ 33,9 m.o.h. mot nord. Området langs vegen tillates ikke hevet, men må holdes på kote c+ 33,9 m.o.h. Sidehelninger tillates der det trengs for å sikre adkomst til carportene mot nord. Sonen er avgrenset i plankartet. Mot øst tillates det å plante hekk eller sette opp gjerde langs grøften, for å sikre trygg ferdsel langs skråningen. Det tillates å etablere tilrettelagt kryssing av grøften, for å sikre ferdsel mellom ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse mot Mosløkkja.

#### Landbruksareal:

Det er fire daa med fulldyrka jordbruksareal innenfor planområdet. Jordkvaliteten ble kartlagt og vurdert i 1999 av dagens NIBIO. Jordkvaliteten ble vurdert til «mindre god jordkvalitet», på grunn av store begrensninger i form av jordegenskaper, som begrenser valg av vekster og agronomisk praksis.

Planområdet er avsatt til LNF i dagens kommuneplanens arealdel, og skal i utgangspunktet sikres videre landbruksdrift. Gjennom IKAP- 2 er området forslått omdisponert, og ligger innenfor gjennomføringssone for omforming til en fremtidig områdeplan for Lundamo.

Jordvernet er betydelig innstrammet de siste årene, og det skal legges til grunn en streng føring ved omdisponering av matjord. Dette er videre betydelig innstrammet i brev fra landbruks- og matminister og kommunal- og distriktsminister sendt 23.3.22. Jordvern skal derfor være et overordnet hensyn i all arealforvaltning. For aktuelle planområdet så innebærer en utbygging at 4 daa landbruksjord blir omdisponert, uten at dette er avklart i overordnet plan. Rådmannen er av den oppfatning at framlagte planforslag medfører en kompakt og god utnyttelse av sentrumsnære områder, som ligger i kort avstand til kollektivknutepunkt. Samtidig er det aktuelle landbruksområde fragmentert og vanskelig drevet, midt inne i Lundamo sentrum. Dette medfører at området per i dag ved konvensjonell drift vil kunne medføre ulemper som generende lukt fra dyregjødsel, og støy som følge av drift ved vårdrift og innhøstingen. Videre medfører det kjøring og manøvrering av landbruksutstyr i og ved E6, samt i områder med mange gående og skolebarn. Rådmannen er av den oppfatning at området har en særstilling ved at det ligger såpass isolert fra øvrig landbruksområder, samtidig med at det har en så stor sentrumsnær beliggenhet. Omdisponering av dette området vil derfor i liten grad kunne sammenlignes med andre områder i kommunen. Det er viktig at jordvernet løftes opp og fram, samtidig med at man er svært restriktiv i bruken av omdisponering av eksisterende landbruksareal, men akkurat dette området nødvendigvis ikke er representativ for andre steder. Rådmannen er derfor av den oppfatning at en utbygging av boligområde her er en rasjonell bruk av område, selv om det ikke er avklart i plan og medfører omdisponering av landbruksareal.

Det er utarbeidet et arealregnskap for området med tanke på framtidig omdisponering av landbruksjord som følge av framlagte planforslag. Dette viser at alle 4 daa området består av vil omdisponeres. Videre er det satt krav i bestemmelse 5.1 satt krav til at det skal utarbeides en plan for flytting av matjord. Det er ikke satt et spesifikt krav til matjordplan, da dette er et svært begrenset område med lite areal. Det er ved en vurdering opp imot de faktiske kostnadene for utarbeidelsene av en slik plan, vurdert at dette ikke står i rimelighet med tanke på det arealet som skal flyttes. Det er derfor konkludert med at det er tilstrekkelig med en plan for flyttingen av matjorda i forbindelse med igangsettingstillatelse.

#### Konsekvensutredning:

Det er utarbeidet en sammenstilling av konsekvenser for 0-alternativet og for utbyggingsalternativet med relevante tema, se tabell 20 i KU.

Tema	Verdi	Alt. 0		Alt. 1 - Planforslaget	
		Omfang	Konsekvens	Omfang	Konsekvens
Naturmangfold	Liten	Ingenting	0	Liten negativ	-
Friluftsliv	Liten	Ingenting	0	Liten positiv	+
Landskap	Stor	Ingenting	0	Stor positiv	++
Støy og luftkvalitet		Ingenting	0	Stor positiv	++
Jordressurser/ Landbruk	Middels	Ingenting	0	Stor negativ	--
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger		Ingenting	0	Liten negativ	-
Virkninger klimaendringer (flom, skred)		Ingenting	0	Stor positiv	++
Samlet sett				Stor positiv	++

Figur 4: Tabell 20 fra Planbeskrivelse. Sammenstilling av tema

Forslagstiller har konkludert:

*En samlet vurdering av planforslaget er avhengig av å verdiset de ulike temaene og interessene og vekte de opp mot hverandre. Denne delen av Lundamo er allerede vedtatt utbygd til boligformål, og planforslaget ses i lys av denne utviklingen. Det er også i tråd med overordnede planer.*

*For dette planområdet er de positive konsekvensene vurdert til å være større enn de negative konsekvensene.*

*Planområdet er godt egnet for boligformål, og avbøtende tiltak veier opp for de negative konsekvensene. Samlet sett vurderes alternativ 1 til å få en stor positiv konsekvens.*

Rådmannen er for så vidt enig i konklusjonen fra konsekvensutredningen. Det er utarbeidet gode avbøtende tiltak som sikrer en forsvarlig og god opparbeidelse av området.

#### Konsekvenser for folkehelse:

Nye beboere vil enkelt kunne nå mange målpunkt ved å gå eller sykle, og har enkel tilgang til kollektivtransport. Det butikk og skole i umiddelbar nærhet. Det er gode turmuligheter i området. Det vises for øvrig til nærmere beskrivelse i planbeskrivelsen for mer utfyllende kommentarer.

#### Konsekvenser for klima og miljø:

Planområde ligger midt i Lundamo sentrum med gangavstand til kollektivknutepunkt og butikk/handelsmuligheter. Planforslaget legger opp til en god fortetting innenfor eksisterende boligområde. Planforslaget vurderes til å være i tråd med Byvekstavtalen. En effektiv arealbruk, samt tilrettelegging av sentrumsnær boligbebyggelse, vurderes å øke attraktiviteten til Lundamo sentrum

#### Rådmannens vurdering og konklusjon:

Planforslaget er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel, og er i dag landbruksareal med formål LNF og hensynsone h\_820 gjennomføringszone. For å kunne gjennomføre tiltaket er det nødvendig å ta i bruk dyrka mark. I utgangspunktet vurderer rådmannen det som uheldig at man regulerer områder som ikke er i tråd med plan, og som framtidig skal avklares som en del av en større områdeplan for hele tettstedet Lundamo. Allikevel mener rådmannen at det er for stor usikkerhet knyttet til framdrift av en slik områdeplan, slik at man ønsker å få området avklart nå, og eventuelt tilrettelagt for boligbygging.

Med bakgrunn i sakens tidligere behandlinger i formannskap og kommunestyret, så legger rådmannen saken fram uten innstilling, men med to ulike forslag til vedtak.

Første forslag til vedtak er lik den rådmannen la fram for formannskapet den 27.09.22, sak 116/22:

1. *Formannskapet fremmer saken og legger detaljreguleringsplan for Nyløkkja, gnr. 208, bnr. 17 (plan-id: 2021002) ut til høring og offentlig ettersyn etter plan og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.*
2. *Det tas sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende detaljregulering for Mosløkkja, Lundamo (2013014), vedtatt 20.01.15, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljreguleringsplan for Nyløkkja, gnr. 208, bnr. 17 (plan-id: 2021002).*

Andre forslag til vedtak er å avise å legge planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn, i og med at planforslaget strider med overordnet plan, kommuneplanens arealdel der området er avsatt til LNFR-område:

*Formannskapet avviser å legge forslag til detaljreguleringsplan for Nyløkkja, gnr. 208, bnr. 17 (plan-id: 2021002) ut til høring og offentlig ettersyn.*

*Vedtaket begrunnes med at arealet er avsatt til LNFR område i kommuneplanens arealdel (planID 2013002), vedtatt 16.12.14. Kommunen ønsker ikke å godkjenne nedbygging av dyrkamark før dette eventuelt er avklart i overordna plan. Omdisponering av det aktuelle arealet fra LNFR til utbyggingsformål bør vurderes i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel eller i forbindelse med områdeplan for Lundamo sentrum.*

*Vedtaket fattes i henhold til plan og bygningsloven § 12-11.*

#### **Vedlegg:**

Samlet saksfremstilling - Detaljreguleringsplan for Nyløkkja, gnr. 208, bnr. 17 - anmodning om behandling i kommunestyret

Saksprotokoll - Detaljreguleringsplan for Nyløkkja, gnr. 208, bnr. 17 - anmodning om behandling i kommunestyret

Saksprotokoll - Detaljreguleringsplan for Nyløkkja, gnr. 208, bnr. 17 - 1.gangsbehandling

2021002\_Planbeskrivelse med konsekvensutredning\_23.08.22

2021002\_Planbestemmelser Nyløkkja\_23.08.22

2021002\_Plankart\_23.08.22

2021002\_ROS-analyse\_20.05.22

2021002\_V1 Referat fra oppstartsmøtet

2021002\_V2 Merknader ved varsel om oppstart

2021002\_V3 Situasjonsplan med snitt og grøfteprofil

2021002\_V4 3D perspektiver

2021002\_V5 Sol-skygge perspektiver

2021002\_V6 Støyrapport

2021002\_V7 Luftkvalitetutredning

2021002\_V8 Flomfarevurdering

2021002\_V9 Vurdering av risikoreducerende tiltak

2021002\_V10 Trafikkanalyse

2021002\_V11 Geoteknisk vurdering

2021002\_V12 VA- plan og notat

**Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:**

