

Saksansvarlig Stian Aspaas Haugen

Formannskapet	07.02.2023	PS 12/23
Kommunestyret	14.02.2023	PS 11/23

### Rådmannens innstilling

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for Sørebben 1 gnr/bnr., 92/61 (planid 2021011), som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse med vedlegg.

---

Behandling i Formannskapet	07.02.2023	PS 12/23
----------------------------	------------	----------

#### Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for Sørebben 1 gnr/bnr., 92/61 (planid 2021011), som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse med vedlegg.

---

Behandling i Kommunestyret	14.02.2023	PS 11/23
----------------------------	------------	----------

Tilleggsforslag fra SP, ML og H v/ forslagsstiller Rune Sunnset

Revidert punkt 5.3 Matjordplan (*endring i kursiv*):

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. *Både A- og B-sjiktet av matjorden skal flyttes til ikke-dyrkbart areal i nærområdet. Flytting av matjorda må ferdigstilles og godkjennes av kommunen før ferdigattest utstedes.* Det skal søkes landbruksfaglig kompetanse under prosjekteringen, utførelse og etterkontroll av anleggstiltak som berører jordbruksareal. Matjordplanen skal godkjennes av kommunen.

#### Votering:

Tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

#### Vedtak:

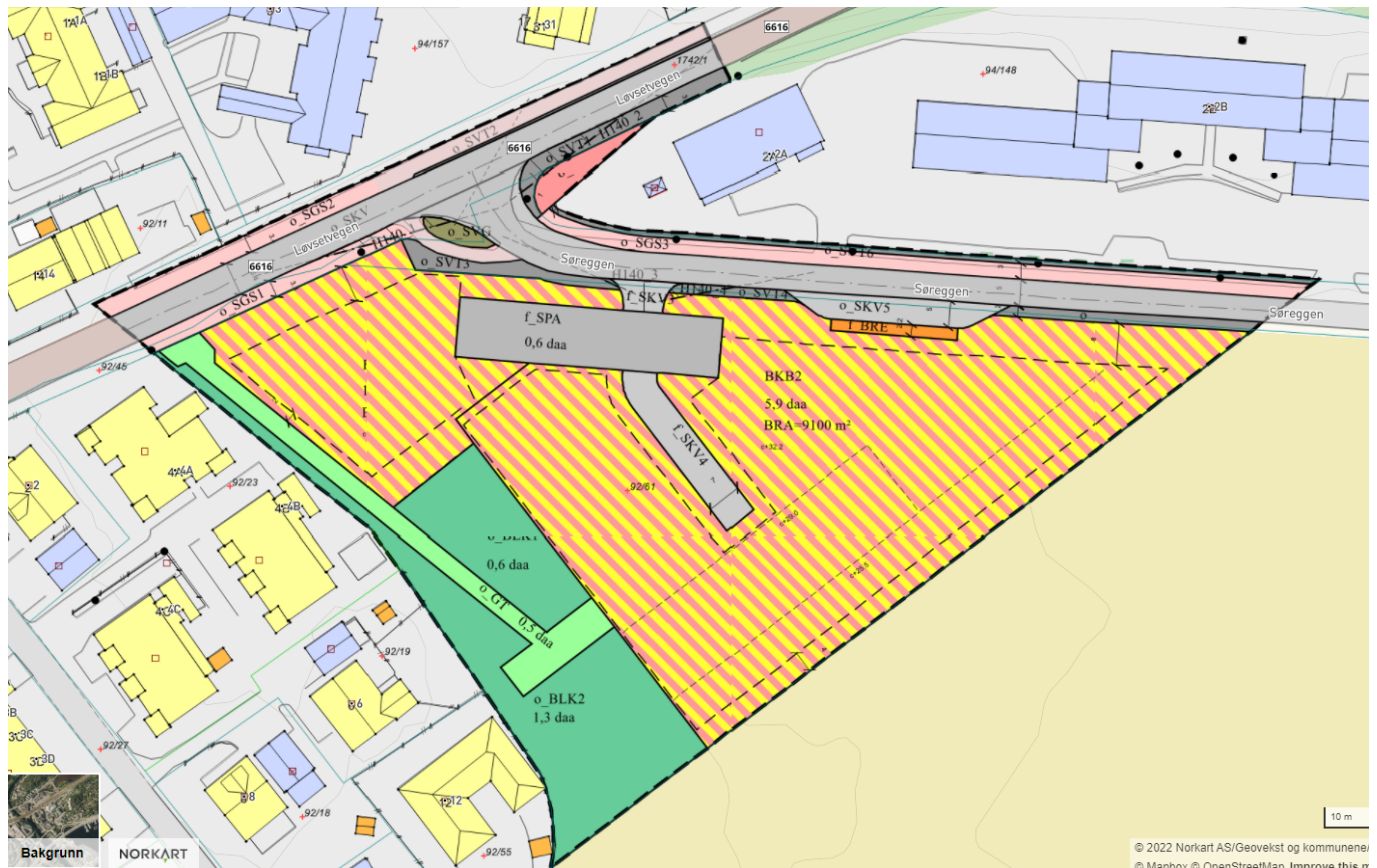
Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for Sørebben 1 gnr/bnr., 92/61 (planid 2021011), som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse med vedlegg, og med følgende endring:

Revidert punkt 5.3 Matjordplan (*endring i kursiv*):

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. *Både A- og B-sjiktet av matjorden skal flyttes til ikke-dyrkbart areal i nærområdet. Flytting av matjorda må ferdigstilles og godkjennes av kommunen før ferdigattest utstedes.* Det skal søkes landbruksfaglig kompetanse under prosjekteringen, utførelse og etterkontroll av anleggstiltak som berører jordbruksareal. Matjordplanen skal godkjennes av kommunen.

## Bakgrunn for saken:

Planforslaget er utarbeidet av Rett Hjem Arkitekter AS på vegne av Rett Hjem Bolig. Vianova har utarbeidet overordnet VA-plan og overordnet vegplan. ERA Geo har vurdert geotekniske forhold, Sweco har vurdert støy.



**Figur 1: Utsnitt over planforslaget**

Planområdet utgjør totalt ca. 14450 m<sup>2</sup>. Den største eiendommen innenfor planområdet, gnr/bnr. 92/61, er i dag ubebygd og utgjør ca. 10900 m<sup>2</sup>. Tomta ligger i sin helhet innenfor områdeplan for Melhus sentrum, felt BT1 (ved Potten).

Området ligger sentralt ved Melhus sentrum, like ved et etablert boligområde med enebolig- og blokkbebyggelse, og offentlige institusjonsbygg. Tomten er flat og godt egnet til utbygging. Selv om tomten ligger innenfor 500 meter til senterpunkt i Melhus sentrum, er det landlige omgivelser i umiddelbar nærhet. Tomten avgrenses av Løvsetvegen, Sørebben, boligbebyggelse i vest og dyrket mark i sør og øst. De åpne omgivelsene bidrar til gode solforhold og god utsikt mot sør-øst.

Området omfattes i sin helhet av Områdeplan for Melhus sentrum (planID: 2016001) m/ tilhørende vedlegg. Framlagte planforslag samsvarer i all hovedsak med denne. Det er redegjort for avvik gjennom planbeskrivelsen og saksframlegget, samt tidligere saksframlegg.

## Planprosess:

Det ble avholdt oppstartsmøte med Melhus kommune den 28.10.21. Varsel om oppstart av planarbeid og utbyggingsavtale ble sendt den 12.11.21, med frist for innspill den 10.12.21. Det kom inn totalt 8 innspill til varselet.

Formannskapet vedtok i møte 14.06.2022, som sak 89/22 og legge planforslaget for detaljreguleringsplan for Sørebben 1 gnr/bnr., 92/61, ut på høring og offentlig ettersyn. Planen lå ute i tidsrommet 01.07.22- 02.09.22. Det har under høringsperioden innkommet 13 merknader, hvorav 12 er fra regionale myndigheter og interne høringsparter, mens 1 er fra naboer andre berørte i området).

Før utlegging til høring og offentlig ettersyn gjorde formannskapet vedtak på at boligformål endres til offentlig tjenesteyting i tråd med vedtatt områdeplan, før den legges ut til offentlig høring. Dette ble innarbeidet før høring, og følger nå planforslaget fram til sluttbehandling. Planbestemmelser og plankart er justert i henhold til vedtak.

#### Avvik fra overordnet plan:

Det er i framlagte planforslag vist til følgende avvik fra områdeplanen for Melhus sentrum. De største avvikene er listet opp nedenfor, øvrige anses som såpass små at de ikke utfordrer hovedintensjonen med områdeplanen for Melhus sentrum:

- Byggegrense innenfor felt BT1 justeres og detaljeres iht. skisseprosjektet. Endringene anses som naturlig detaljering og er overordnet i tråd med områdeplanen.
- Det utvides for bruk til annen offentlig tjenesteyting enn kun barnehage. For å sikre fellesskapets interesser og at planområdet blir utnyttet på en god måte, åpnes det for annen offentlig tjenesteyting eller boligformål enn kun barnehage, da det per d.d. er usikkert om kommunen har behov for, eller ønsker å bygge en barnehage innenfor planområdet.
- Det tillates opptil 5 etasjer og minimumsgrensen på 2 etasjer blir ikke videreført. For å sikre en god utnyttelse av området og samtidig hindre en monoton blokkbebyggelse, åpnes det for større variasjon i etasjeantallet. Koteangivelser i plankartet sikrer hensiktsmessig og skånsom nedtrapping av bebyggelsen mot omgivelsene. Videre redegjørelse er fra forslagstiller vist til i kap. 4.12 i planbeskrivelsen. Det er for øvrig satt krav til minimum 118 nye boenheter samlet i planområdet.
- Deler av areal regulert til arealformål «teknisk veganlegg» endres til arealformål «bolig- og offentlig tjenesteyting». Det vises fra forslagstiller til videre illustrasjonsmateriale i kap. 2.3, planbeskrivelsen.
- Det er avsatt mindre areal til lekeplass enn det som er normkrav.

#### **Saksutredning:**

Innkommne merknader er gjennomgått og svart ut i vedlagte merknadsmatrise. Rådmannen vil her gi en oppsummering av hovedpunktene i de innkomne merknadene, og endringene som er innarbeidet som en del av planforslaget som nå foreligger til sluttbehandling.

#### Trafikk og veg:

Som følge av endringer etter høringsperioden er det foretatt justeringer veger og trafikkrapporten og vegnotat. I saksframlegget til førstegangsbehandling ble det gjort en vurdering av trafikksituasjon som følge av planen, og de tenkte løsningene langs med Søredden 1. Det henvises derfor til det saksframlegget, men endringene etter høring vil bli vurdert her.

Det er foretatt en utvidelse av krysset Løvsetvegen/Søredden som følger av høringsmerknad fra Gauldal brann- og redning. I høringsmerknaden sin påpekte Gauldal brann- og redning at kryssutformingen i krysset Løvsetvegen-Søredden var for smal. Det er i praksis ikke plass til kjøretøy i begge retninger samtidig, slik Søredden er utformet der den svinger inn mot krysset. Veien må derfor gjøres bredere i svingen. Dette er særlig viktig når utrykningskjøretøy skal ut. I revidert planforslag er derfor dette tatt i, og krysset er utvidet mot nord. Det er lagt til grunn at en personbil og et 15m langt kjøretøy(buss/renovasjon/brann) skal kunne møtes i krysset. Det er vurdert til at dette er tilstrekkelig. I og med at det er gangfelt på stedet, er det ikke ønskelig å få en for lang kryssing for gående.



**Figur 2: Utvidelse av Sørebben. Eks vegkant i blått, utvidet vegkant i grønt. Det utvides inntil 3m. Det reguleres i tillegg fortau bort til gangfeltet, også vist i grønt.**

Det er lagt til grunn at en personbil og et 15m langt kjøretøy (buss/renovasjon/brann) skal kunne møtes i krysset. Det er vurdert til at dette er tilstrekkelig. I og med at det er gangfelt på stedet, er det ikke ønskelig å få en for lang kryssing for gående.

I tillegg til det som da eksisterer, reguleres det nytt fortau o\_SGS1 på sørsiden av Løvsetvegen fram til Sørebben. Regulert bredde er 3,25m. Etter kommunal norm er dette også byggebredden. På sørsiden av Sørebben, mot boligtomt, sikres det en 1m bred sone for snøopplag.

Det er også foretatt en justering av renovasjonslomme o\_SVT4. Denne er i reviderte planforslag utvidet til 5 meters bredde, slik dimensjonerende renovasjonskjøretøy fra ReMidt for nedgravde løsninger ikke skal stå ute i vegen Sørebben 1 og hindre trafikk. Vegen Sørebben er for øvrig en lang rett strekning med gode siktforhold og fremstår som oversiktlig. Det er ikke innarbeidet plass for snuhammer, da ReMidt har uttalt tidligere at det vil være aktuelt og pålegge beboere lengre inn langs med vegen nedgravd løsning. Snuhammer for renovasjonsbil vil derfor løses da.

Det er sør for vegen Sørebben utvidet arealet for annen veggrunn- teknisk anlegg, for å sikre tilstrekkelig med areal for blant annet snøopplag. Sonen er utvidet til 2 meter etter tilbakemelding fra Teknisk drift, ved Melhus kommune.

Fra Lenatrøa sameie er det kommet kommentarer på trafikkmengde og kapasitet på vegnettet i område. Det anføres at nye 118 - 150 boenheter og en ny barnehage vil øke trafikkgrunnlaget i Sørebben og Løvsetvegen betraktelig, samtidig som vegene også brukes av utrykningskjøretøy. Til dette vil rådmannen bemerke at det nå er lagt til rette for kryssutbedringer i krysset Løvsetvegen- Sørebben, for å bedre framkommelighet for utrykningskjøretøy. Videre er det regulerte en justert og bedre løsning for fortau og kryssing av Sørebben, for myke trafikanter. Interne gangvegssystem vil sørge for tilstrekkelig trafiksikkerhet for myke trafikanter innenfor utbyggingsområde. Det vises til i den forbindelse til illustrasjonsplan på grunn.

Når det kommer til krysset Løvsetvegen/Melhusvegen (miljøgata) så skal det være fortsatt god kapasitet her. I områdeplanen er det utarbeidet en trafikkanalyse som viser at framtidige trafikk tall på skal kunne håndteres. Per i dag er det noe mer kødannelse her fordi det pågår byggeaktivitet, veger er stengte og det er en høyere andel tungtrafikkandel. Dagens situasjon er derfor ikke representativ for den framtidige situasjonen. Rådmannen ser derfor ikke behov for ytterligere utbedring av vegsystemet.

Høyder og volum:

Det er i forbindelse med høringsperioden kommet en merknad fra Lenatrøa sameie, som går på bygningsvolum og høyder. I tillegg har Trøndelag fylkeskommune bemerket at kotehøyder bør bedre angis i plankartet. Statsforvalter har anbefalt at det settes kvalitetskrav som sikrer tilstrekkelige solfylte uteoppholdsareal.

Med tanke på høyder innenfor planområde, så er det riktig at framlagte planforslag overskrider bestemmelsene satt i områdeplan for Melhus sentrum. Det eksisterende området rundt Potten har i flere runder vært gjenstand for fortetting av eksisterende eneboliger. I dag er området en blanding av spredte ene- og tomannsboliger, samt blokkbebyggelse. Framlagte planforslag kommer i et ubebygd område nord for det eksisterende boligområdet Potten, men faller fint innenfor den fortetning av området som har foregått over tid. Området i sør, innenfor område B12, er tilrettelagt gjennom områdeplanen for videre fortetting. Det er her lagt føringer som tillater bygging i opptil 4 etasjer, med en min. utnyttelse på 6 boliger per daa. Det er derfor intensjonen med områdeplanen at område B12 skal kunne være et omformingsområde, med fokus på høy utnyttelse og leilighetsbygg.

SNITT A1-A1, målestokk 1:500



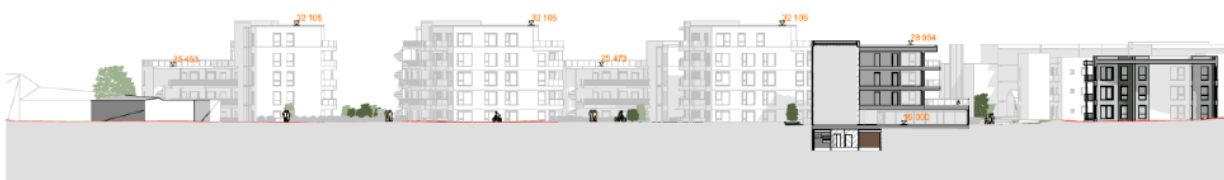
SNITT B1-B1, målestokk 1:500



SNITT C1-C1, målestokk 1:500



SNITT D1-D1, målestokk 1:500



Figur 3: Gateoppriss. A1 og B1 fra Løvsetvegen/Jordet i øst, C1 og D1 fra Losjevegen/brannstasjon

Det lagt til en maks kotehøyde på den høyeste bebyggelsen på +32,2, maks høyde på bygg blir da 16 m fra dagens terreng (områdeplan åpner for 3,5x4 m). For sammenlignbar bebyggelse så har Losjeveggen 4 maks kotehøyde på 27,5 meter, Losjevegen 3 kotehøyde på 30 meter og Losjevegen gnr/bnr. 92/18 - 92/16- 92/ 55, kotehøyde på 32 meter. Rådmannen er derfor av den vurdering at ny planlagt bebyggelse derfor vil fint innpasse seg den allerede planlagte og oppførte bebyggelsen. I tillegg vil det være en nedtrapping mot øst på henholdsvis kote 29 og 25,5 for å myke opp inntrykket mot det åpne landskapet i øst. Økningen på 2 meter i et område som ligger med relativt god avstand til øvrig bebyggelse bør kunne godtas for å sikre en god og høy utnyttelse av et omdisponert landbruksområde. Rådmannen mener dette er en god og akseptabel løsning, da det vil være en god buffer mot sørliggende bebyggelse gjennom områdelekeplassen, samtidig som boligbebyggelse lengre nord ligger en del mot

øst, og derfor ikke vil i særlig grad bli påvirket av dette utbyggingsområde, og siktlinjer mot sør fremdeles vil bli opprettholdt.

Det er lagt inn ny juridisk bindende høydelinje i plankartet mot øst for å bedre sikre nedtrapping av planlagt bebyggelse. I tillegg er det tatt inn kvalitetsbestemmelser i 3.1.5 for å sikre bedre solforhold. I sin uttalelse ble det påpekt av Statsforvalter at solforhold på lekeplassareal for barnehage med støyskjerming ikke ville bli god nok. Da var evt. barnehage tenkt plassert mot vest langs med Løvsetvegen. Framlagte plan åpner nå for at evt. barnehage kan plasseres innenfor hele området BKB1 og BKB2. Solforhold på lekeplass, samt støyforhold må derfor sikres gjennom byggesak ved endelig plassering.

#### Landbruk:

Både Statsforvalter og Lenatrøa sameie har uttalt seg til omdisponering av landbruksareal på område BT1 (områdeplan Melhus sentrum). Rådmannen tar stilling til vedtatt plan, og ikke om planområde skal tas ut eller ikke. Det er per i dag ingen rekkefølgebestemmelser som angir hvilke områder som skal bygges ut først, i henhold til områdeplan for Melhus sentrum. Planområdet ligger også innenfor områdeplan for Melhus sentrum, og vil mest sannsynlig ikke være gjenstand for rullering ved neste revisjon av KPA.

Etter tilbakemeldings fra Statsforvalter er bestemmelse 5.3 revidert. Det er tatt inn krav til at både A- og B-sjiktet av matjorden skal flyttes til udyrket areal i nærområder. Dette vil etter rådmannens vurdering bedre sikre matjorda gjennom matjordplanen som skal utarbeides, før det kan gis igangsettingstillatelse.

#### Støy:

Det kom i forbindelse med høring og offentlig ettersyn to innsigelser på reguleringsplanen, relatert til støybestemmelse 3.1.4. Begge innsigelsene er frafalt etter revidering av bestemmelsen.

Statsforvalter hadde innsigelse til siste kulepunkt i bestemmelse 3.1.4, da denne bestemmelsen hverken begrunnet i planbeskrivelsen, eller begrenset til å gjelde en mindre del av boenhetene. Ved siste revidering er derfor denne nå fjernet.

Trøndelag fylkeskommune hadde innsigelse til første og siste kulepunkt i bestemmelse 3.1.4. Fylkeskommunen som vegeier, og dermed ansvarlig for støy fra vegtrafikk, kunne ikke akseptere planen slik den forelå, før bestemmelse 3.1.4 kulepunkt 1 og kulepunkt 4 ble revidert slik at planen ble i tråd med T-1442:2021. Kulepunkt 1 er derfor nå revidert til å angi at (endring uthevet): ***Det tillates etablering av boliger i gul støysone dersom hver boenhet har ett soverom med luftemulighet i fasade mot stille side med støynivå  $L_{den} \leq 55$  dB og tilgang til egnet uteoppholdsareal med støynivå  $L_{den} \leq 55$  dB.*** Videre fjerde kulepunkt tatt ut av planen.

#### Endringer fra høring/offentlig ettersyn:

Følgende endringer er foretatt i plankart og planbestemmelser fra høring/offentlig ettersyn til sluttbehandling.

#### Bestemmelser:

- 2.3: Henvisning til kap. 6 i T1442/2021 i andre avsnitt
- 2.7: Tatt inn krav til overvannshåndtering i bestemmelse
- 3.1.4: Kulepunkt 1 revidert for å imøtekomme innsigelse, og kulepunkt 4 er fjernet for å imøtekomme innsigelse.
- 3.1.5: Tatt inn krav til solforhold på uteområder
- 3.1.8: Tatt inn krav om kontroll av vegetasjon mot fremmedartslista
- 3.1.12: Henvisning til felt tatt inn
- 3.1.13: Henvisning til felt tatt inn
- 3.2.4: Ny bestemmelse til kjøreveg o\_SKV5
- 3.2.7: Tatt inn henvisning til o\_SVT5 i overskrift
- 5.3: Tatt inn henvisning til at A og B sjikt skal ivaretas og flyttes til udyrket areal i nærheten
- 6.1.4: Bestemmelse endret til igangsettingstillatelse
- 6.1.5: Bestemmelse endret til igangsettingstillatelse

Plankart:

- Regulert høydelinje tatt inn på c+ 29.
- Kryss Sørebben/Løvsetvegen utvidet mot nord for å tilpasse kjøremåte A for brannbil
- Annen veggrunn- teknisk anlegg utvidet til min. 2 meter i planområde
- O\_SKV5 utvidet til 5 meter bredde endret formål til kjøreveg

Vegnotat og trafikknotat er revidert. Overordnet VVA- plan er revidert.

#### **Konsekvenser for folkehelse:**

Nye beboere vil enkelt kunne nå mange målpunkt ved å gå eller sykle, og har enkel tilgang til kollektivtransport. Det er planlagt flere torg, parker og nærlekeplasser gjennom områdeplanen. Det er kort avstand til friluftsområder langs med Gaula. Det vises for øvrig til nærmere beskrivelse i planbeskrivelsen for mer utfyllende kommentarer.

#### **Konsekvenser for klima og miljø:**

Planområdet ligger i Melhus sentrum med gangavstand til kollektivknutepunkt og butikk/handelsmuligheter. Planforslaget legger til rette for en fortetting av område. Det sikres en høy arealutnyttelse med en blanding av offentlige funksjoner og boligbebyggelse. Planforslaget vurderes til å være i tråd med Byvekstavtalen. En effektiv arealbruk, samt tilrettelegging av sentrumsnær boligbebyggelse, vurderes å øke attraktiviteten til Melhus sentrum. Det er satt krav til at Minimum 25 % av alle busker og trær innenfor området skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær, og være allergivennlig. Bebyggelsen innenfor planen skal tilkobles grunnvarmeanlegg. Tak på nybygg med mer enn 4 etg. tilrettelegges for beplantning for pollinerende insekter.

#### **Rådmannens vurdering og konklusjon:**

Rådmannen vurderer at planen er godt gjennomarbeidet, og det har ikke vært nødvendig å foreta store endringer i planforslaget fra høring/offentlig ettersyn. Det vurderes til at fremlagte forslag til 2.gangs behandling imøtekommer innkomne merknader på en god måte.

Planforslaget legger opp til en videre transformasjon og fortetting av dagens boligområde, i tråd med de overordnede bestemmelsene fastsatt i områdeplan for Melhus sentrum. Det er framlagt akseptable løsninger og justeringer i tråd med innkomne høringsuttalelser.

Det vurderes til at planen ivaretar de nødvendige hensyn, og det anbefales at reguleringsplanen vedtas som vist i vedlagte plankart og bestemmelser med planbeskrivelse.

#### **Vedlegg:**

2021011\_Plankart Sørebben 1, 24.10.22  
2021011\_Planbestemmelser\_Sørebben 1 (rev 01.11.22)  
2021011\_Planbeskrivelse, 24.06.22  
2021011\_ROS-analyse, 24.04.22  
2021011\_Notat VA, 27.10.22  
2021011\_Notat Veg-01\_25.10.22  
2021011\_Løvsetvegen - Trafikknotat,25.10.22  
2021011\_Støyrapport  
2021011\_Geoteknisk notat  
2021011\_Illustrasjoner og fjernperspektiver  
2021011\_Sol- og skyggestudier  
2021011\_Grad av utnytting  
2021011\_Uteromsregnskap  
2021011\_Illustrasjonsplan på grunn  
2021011\_Illustrasjonsplan under grunn  
2021011\_Innkomne høringsuttalelser  
2021011\_Merknadsbehandling etter høring og off. ettersyn

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken: