

Saksansvarlig

Stian Aspaas Haugen

Formannskapet

16.05.2023

PS 45/23

Rådmannens innstilling

1. Formannskapet fremmer saken og legger detaljreguleringsplan for Gimsøya B4-B7, gnr/bnr 30/1 og 30//6 m.fler (planID 2022005) 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 Drammensvegen 64 (PlanID 2016026), vedtatt 21.04.2020, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Gimsøya B4-B7, gnr/bnr 30/1 og 30//6 m.fler (planID 2022005).

Behandling i Formannskapet

16.05.2023

PS 45/23

Alternativt forslag fra Fritz Arne Haugen, SP

Saken avvises.

Rådmannen må gi en konkret vurdering om det er behov for denne utbyggingen på fulldyrka jord av særdeles god kvalitet. Vurderingen må sees i lys av nasjonal jordvernstrategi fra juni 2021, brev fra forrige landbruks- og matminister og kommunal- og moderniseringsminister av 08.01.2021 og brev fra landbruks og matministeren og kommunal og distriktsministeren den 23.03.2022. I vurderingen må det også sees på muligheten til å begrense utbyggingsområdet, da denne skal foregå etappevis og over lengre periode. I betraktningen må det tas med at områdeplanen skal vare ca. 20 år frem i tid. Økonomiske og juridiske konsekvenser må også belyses godt.

Votering:

Rådmannens innstilling mot alternativt forslag fra Haugen, der Haugens forslag ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer.

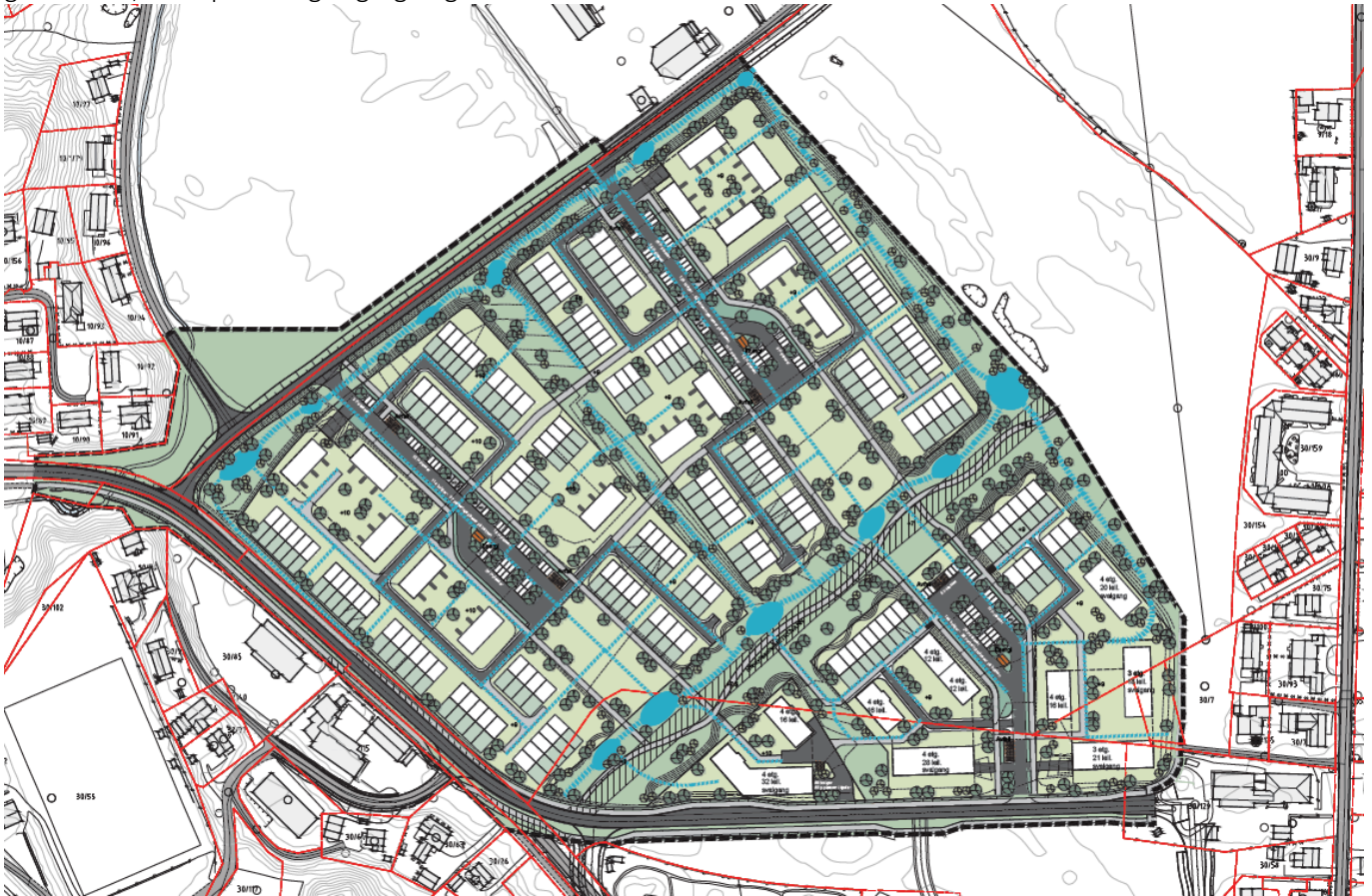
Vedtak:

Saken avvises.

Rådmannen må gi en konkret vurdering om det er behov for denne utbyggingen på fulldyrka jord av særdeles god kvalitet. Vurderingen må sees i lys av nasjonal jordvernstrategi fra juni 2021, brev fra forrige landbruks- og matminister og kommunal- og moderniseringsminister av 08.01.2021 og brev fra landbruks og matministeren og kommunal og distriktsministeren den 23.03.2022. I vurderingen må det også sees på muligheten til å begrense utbyggingsområdet, da denne skal foregå etappevis og over lengre periode. I betraktningen må det tas med at områdeplanen skal vare ca. 20 år frem i tid. Økonomiske og juridiske konsekvenser må også belyses godt.

Bakgrunn for saken:

Planforslaget er utarbeidet av YME arkitekter AS på vegne av Boligbyggelaget TOBB. Rambøll har støtte for geoteknikk, VVA- planer og vegtegninger.



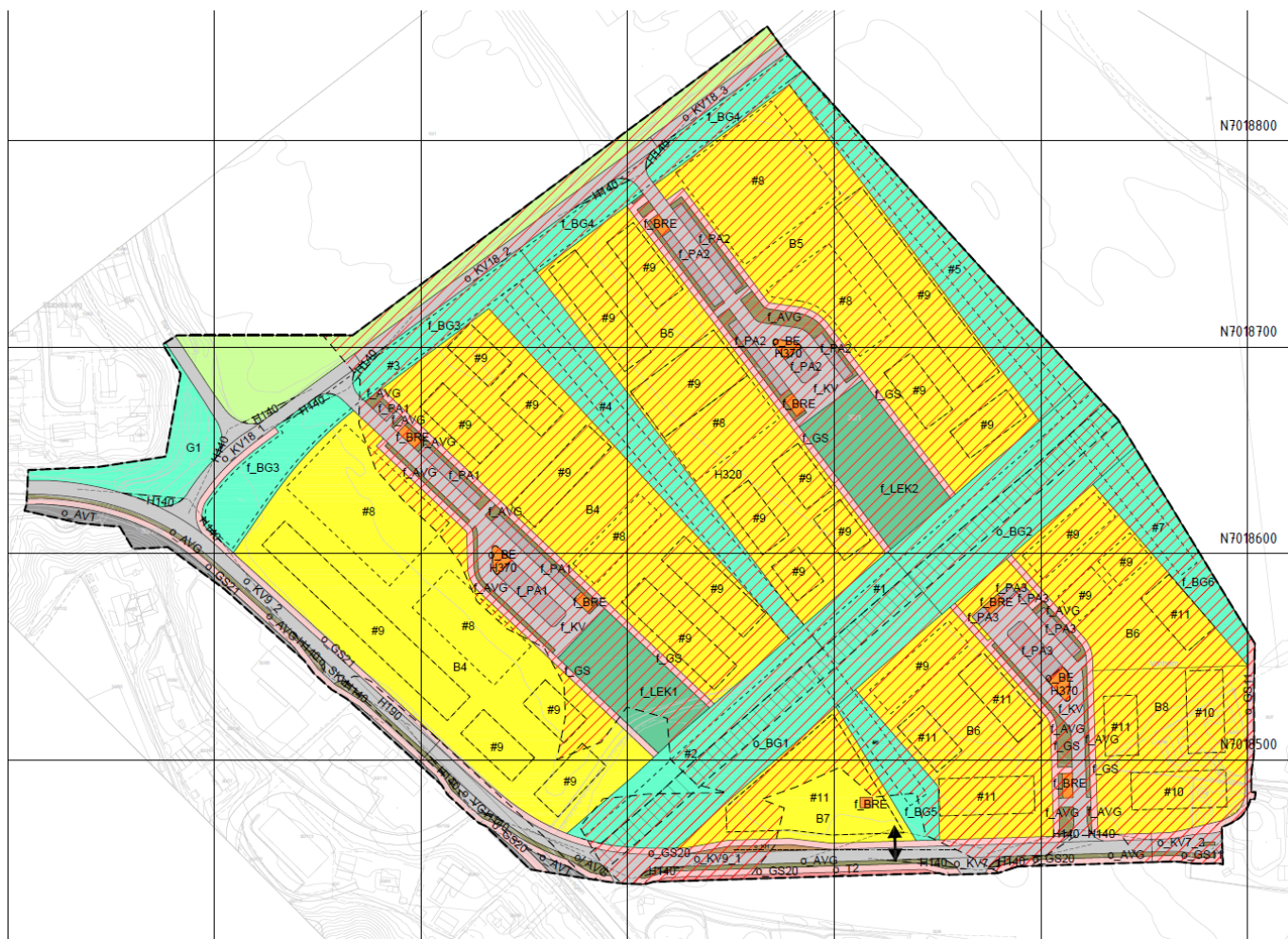
Figur 1: Illustrasjonsplan over Gimsøya

Det ble avholdt oppstartsmøte med forslagstiller den 21.02.22. Varsel om oppstart av planarbeid og utbyggingsavtale ble sendt ut den 11.03.22, med frist for innspill den 22.04.22. Det ble avholdt åpent informasjonsmøte den 05.04.22. Det ble varslet utvidelse av planområdet den 07.07.22 med frist for innspill den 15.08.22.

Planområde og planstatus:

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.

Planområdet ligger på Gimsøya, i Melhus kommune, og er i dag i all hovedsak et ubebyggt jordbrukslandskap. Området avgrenses hovedsakelig av Drammensvegen i sørvest, Statsråd Nissens veg i nord og Strandvegen i øst. Tomta som i dag brukes til landbruk, er relativt flat og ligger i hovedsak mellom kote +6 og +8. Planområdet er cirka 132 daa.



Figur 2: Utsnitt av plankart

Detaljreguleringsplan for Drammensvegen 64, planID2016026, ligger ved eller vil få ny plan delvis overlappet. Det ble den 07.12.21 vedtatt flere mindre endringer og justeringer i områdeplanen for Melhus sentrum for å få utbyggingsområdene i tråd med nytt krav til sikkerhetsavstand til MetroVann ledningen.

Det ble den 07.12.21 vedtatt flere mindre endringer og justeringer i områdeplanen for Melhus sentrum for å få utbyggingsområdene i tråd med nytt krav til sikkerhetsavstand til MetroVann ledningen. Sikringssonen over Metrovannledningen ble økt fra 10 m til 11 m. I tillegg ble det satt krav om at sikringssonen skulle ligge midt i det sentrale grøntområdet. Tidligere lå sikringssonen langs den sørøstlige kanten av grøntsonen. Formålet grønnstruktur ble endret til blågrønnstruktur siden det ikke lengre er et planformål som skal brukes i henhold til ny sosi-standard.

Forhold til overordnet plan:

Planområdet for Gimsøya ligger innenfor områdeplanen for Melhus sentrum, vedtatt i 2019. Områdene som skal inngå i planområdet er i hovedsak feltene B4- B8 og BG1- 7, samt den infrastruktur som ligger i tilknytning til disse feltene.

Det er fastsatt en rekke fellesbestemmelser og rekkefølgebestemmelser for planområdet gjennom områdeplanen for Melhus sentrum. Mange av disse skal følges opp gjennom utbyggingsavtale. De økonomiske konsekvensene er fastsatt gjennom områdemodellen for utbyggingsavtaler. Andre krav løses gjennom denne planen ved at de skal være ferdigstilt før IG og ved brukstillatelse eller ferdiggattest for ny bebyggelse. Det er varslet oppstart av utbyggingsavtale ved varsel om oppstart av planarbeidet. Utbyggingsavtale skal fastsettes fram til sluttbehandling av framlagte planforslag.

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 relativt kort avstand til kollektivknutepunktet ved Melhus skystasjon. Det skal opparbeides som en del av denne planen mye ny infrastruktur, herunder bussholdeplasser med kobling mot kollektivknutepunktet ved Melhus skystasjon. Det er også igangsatt arbeid med Gangbru over Gaula, som vil bedre gangsoner og tilgjengelighet til sentrumskjernen.

Beskrivelse av planen og planlagte tiltak:

Planområdet består av et vertikalnivå, men med parkeringskjeller som ikke inngår i eget plankart. Tomta er i dag ubebygget og består av landbruksareal.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en sentrumsnær ny boligbydel på Gimsøya, der det er lett å leve miljøvennlig. Det legges til rette for gode gang- og sykkelforbindelser, store sammenhengende grønne områder for rekreasjon og aktivitet, og store bilfrie arealer der det er lett å leke og leve et sosialt liv. Det legges til rette for et område som utnytter terrengforming til å skape varierte uteområder, og som også løser lokal overvannshåndtering og flomutfordringer.

Planforslaget legger opp til utvikling av en bydel i tråd med intensjonene i områdeplanen for Melhus sentrum. Variasjon i boligtypologi bidrar til et mangfold av beboere. Det skal legges til rette for en miks av konsentrert boligbebyggelse og leiligheter, samt gode gang- og sykkelforbindelser, med store sammenhengende grønne områder. Det legges til rette for et område som utnytter terrengforming til å skape varierte uteområder, og som også løser lokal overvannshåndtering og flomutfordringer.

Adkomst til området vil gå langs med helt ny opparbeidet fylkesveg, som har kobling mot dagens Drammensvegen/Varmbuvegen og Gimsbruvegen. Planforslaget medfører opparbeidelse av flere nye vegstrekninger. Dagens Statsråds Nissens veg skal også flyttes og oppgraderes.

Bebyggelsen i planforslaget

Det skal opparbeides 5 nye delfelt, kalt B4- B8. Feltangivelser fra områdeplan for Melhus sentrum er valgt for lesbarhet og overførbarhet til områdeplanen. Hoveddelen av bebyggelsen innenfor hvert delfelt er vist med byggegrenser, med enkelte tilhørende bestemmelsesområder. Bestemmelsesområdene angir type bebyggelsesstruktur som tillates. Disse omfatter områder for rekkehus (#8) og flermannsboliger (#9). Øvrige områder uten bestemmelsesområder er derfor avsatt til blokkbebyggelse. Områdene er derfor differensiert med tanke på boligtypologi.



Figur 3: Bilde til venstre område sett fra sør, bilde til høyre område sett fra nord.

Felt B4 og B5:

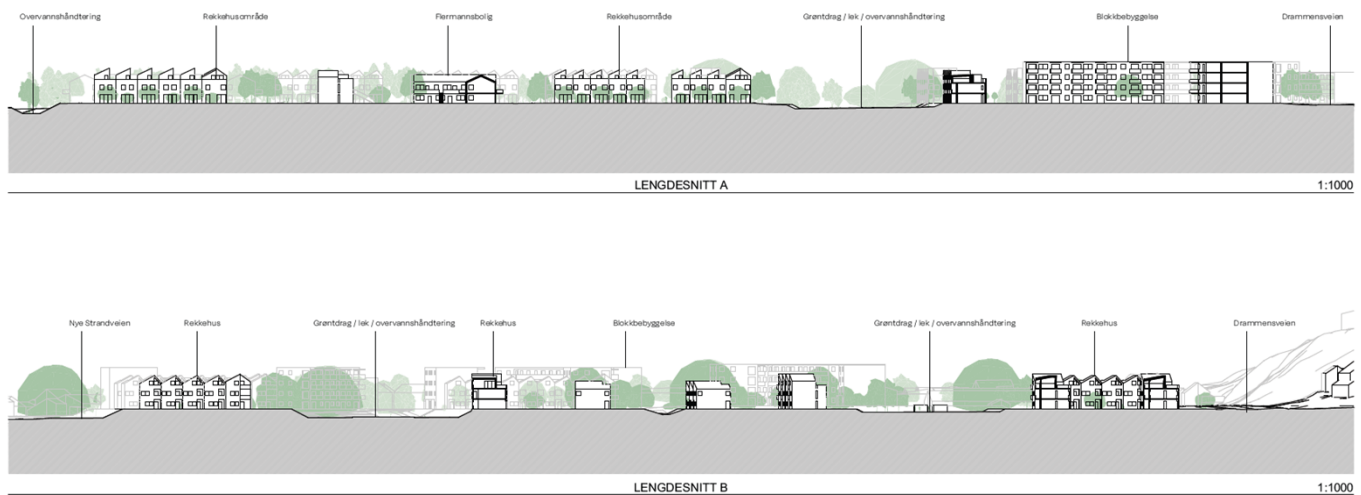
Innenfor disse feltene planlegges det rekkehus og flermannsboliger. Boligene er organisert rundt flere tun innenfor hvert felt. Innenfor hvert av disse feltene stilles det krav til at det skal etableres en nærlekeplass på minimum 1500 m². Felt B4 planlegges med 114 boliger, B5 med 123 boliger.

Felt B6:

Innenfor dette feltet planlegges det både rekkehus og blokkbebyggelsen. Rekkehusene planlegges mot det store, åpne grøntarealet som strekker seg gjennom hele planområdet, mens blokkbebyggelsen planlegges lagt mot Strandveien og Drammensveien. Blokkbebyggelsen vil på denne måte fungere som støyskjermer mot felles uteoppholdsareal. B6 planlegges med 110 boliger.

Felt B7 og B8:

Innenfor disse feltene planlegges kun blokkbebyggelse. Også her vil bebyggelsen kunne fungere som en støyskjermer mot felles uteoppholdsareal innenfor feltet. Innenfor felt B7 vil bebyggelsen også skjerme mot støy mot det store åpne grøntområdet som strekker seg gjennom planområdet. B7 planlegges med 48 boliger, mens B8 planlegges med 55 boliger.



Figur 4: Lengdesnitt for planlagt utbygging

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:

- Planen avviker fra gjeldene planer mht. til veg-geometri for ny Drammensveg, samt for adkomstveg til felt B4 og B5, dette dreier seg om mindre tilpasninger.
- Kollektivholdeplassene er justert etter tilbakemeldinger fra ATB og Fylkeskommunen.
- Det gjort justeringer på overvann og flomhåndtering internt i feltet og utenfor planområde som følger av prosjektering av infrastruktur og planlagt bebyggelse.
- Grønnstruktur er endret til blågrønnstruktur
- Krav til platebru over Varmubekken er fjernet.

Saksutredning:

Rådmannen visert til vedlagte planbeskrivelse datert 14.04.23, og øvrige vedlegg til planen i detaljer, men vil kommentere noen spesifikke forhold i saksframlegget.

Geoteknikk:

Multiconsult har utført supplerende grunnundersøkelser som viser at løsmassene på tomta har stor variasjon. Fellesnevneren for hele det undersøkte området er at sonderingene indikerer svært lagdelte masser. Generelt tolkes løsmassene å bestå av grovere løsmasser mot øst nærmest Gaula. Mot vest består løsmassene av et topplag av sand/grus i varierende mektighet, over leire til stor dybde. Det er påvist kvikkleire/sprøbruddmateriale på tomta i 5 borpunkt, og kvikkleire/sprøbruddmateriale kan ikke utelukkes i ytterligere 9 borpunkt.

Supplerende boringer gjort ved Gruva stadion, viser at massene består av leire til stor dybde med noen fastere lag i toppen. Prøvetaking påviser at leira ved 14-16 m dyp i bp. 25 og 26 kan karakteriseres som kvikkleire. I de øvrige supplerende bp. 27 – 30, er det verken funnet løsmasser med sprøbruddegenskaper eller kvikkleire.

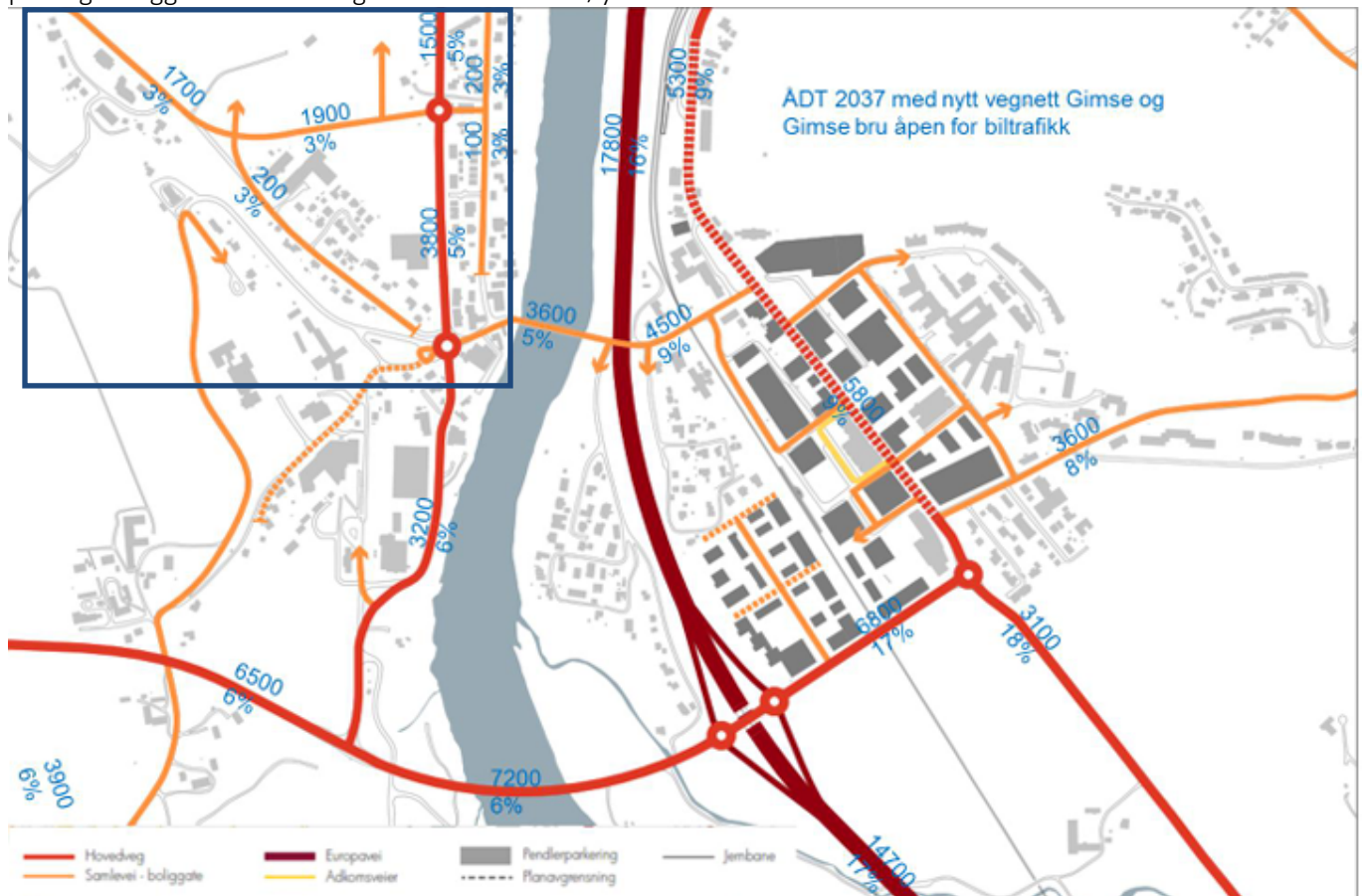
- Det vurderes at tiltaksområdet ikke vil inngå i et løsneområde for et skred.
- Det vurderes at tiltaksområdet heller ikke vil inngå i et utløpsområde for et skred

Samlet sett er det vurdert at tiltaksområdet ikke vil inngå i et løsneområde for et skred, og at de geotekniske forholdene er gode slik at det ikke er behov ytterligere tiltak.

Trafikksikkerhet, trafikkavvikling og teknisk infrastruktur:

Forslag til detaljreguleringsplan for Gimsøya omfatter et betydelig behov for oppgradering og opparbeidelse av ny infrastruktur. I all hovedsak er det snakk om nye hovedveger som skal bli fylkeskommunale, samt tilhørende gang- og sykkelveg traseer eller fortau. I tillegg skal det tilrettelegges for nye bussholdeplasser.

I dag er kjøreadkomst til Gimsøya fra Melhus sentrum via Gimse bru og fra E6 via Melhusbrua, samt at det er vegforbindelse til E39 via Strandvegen (fv 6606) nord i planområdet. Over Gimsøya er det kjøreadkomst til Varmbu og til Gruva stadion via Drammensvegen (fv 6604). Både Drammensvegen og Strandvegen fungerer i dag som adkomstveger i boligfelt langs deler av vegene. For å unngå gjennomkjøring i eksisterende boligområder er det planlagt å legge om fv 6604 og fv 6606 over Gimsøya.



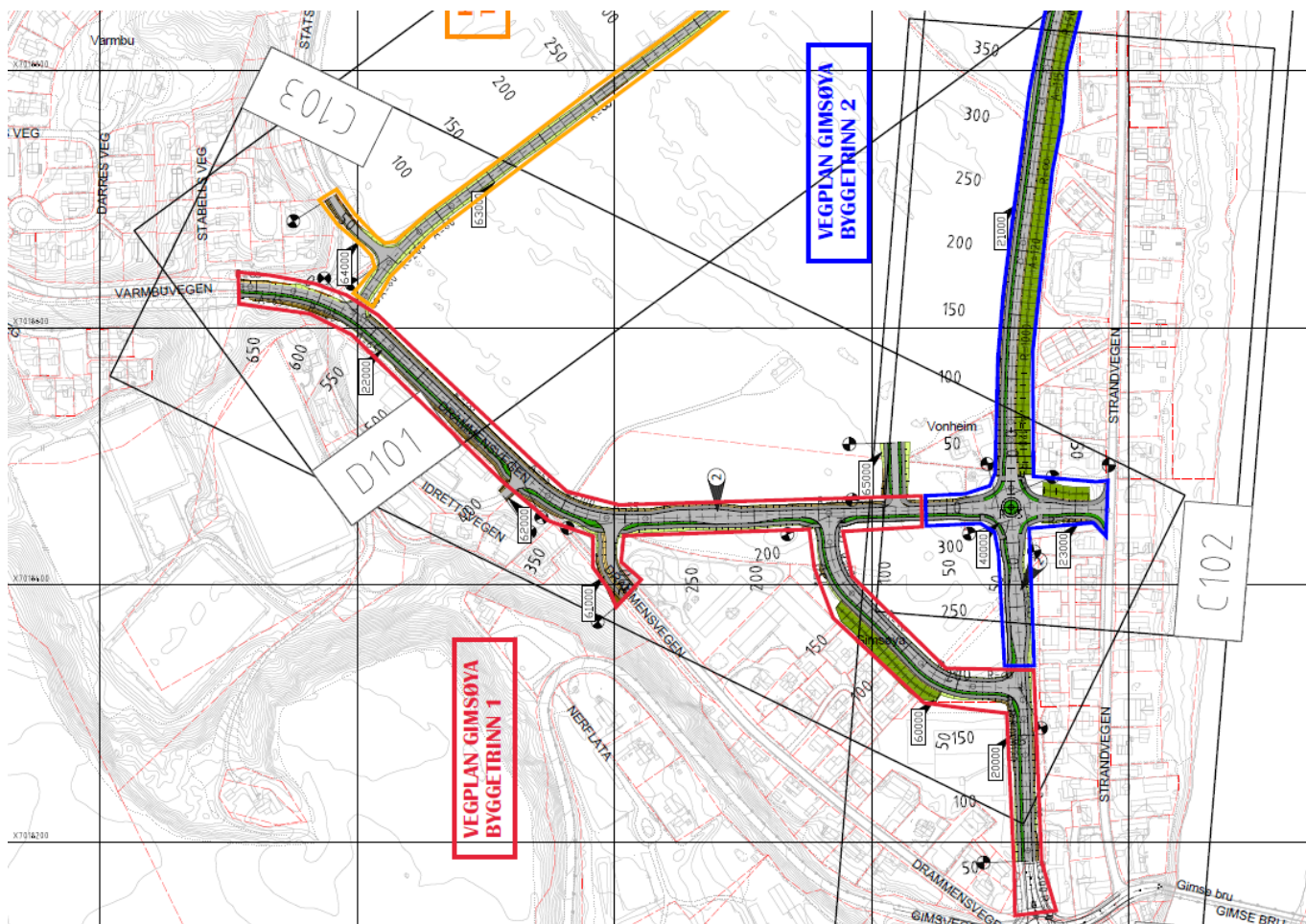
Figur 5: Fremtidig vegnett, beregnede trafikk tall og andel tungtrafikk, fra Trafikkanalyse områdeplan Melhus sentrum. Område Gimsøya markert i blå firkant

Adkomst til B4 og B5 planlegges fra kryss med fylkesvei vest i planområdet. Fra denne vegen blir det også en avkjørsel til eksisterende bebyggelse i Statsråd Nissens veg. Alle nye veger og gangveger innenfor planområdet er regulert som private, bortsett fra de nye fylkesvegene (6604 og 6606) med tilhørende gang- og sykkelvegnett.

Deler av infrastrukturen som ligger utenfor planområdet er allerede regulert i områdeplan for Melhus sentrum. Dette gjelder bl.a ny hovedveg nord for rundkjøring ved Rema 1000. Vegarmene nord og sør for rundkjøringen erstatter del av Strandvegen som i dag går gjennom et boligområde. Fra rundkjøringen etableres det en vegarm mot øst som sikrer adkomst til eksisterende bebyggelse i Strandvegen. Vest for rundkjøringen er det planlagt ny veg som erstatter del av Drammensvegen og Varmbuvegen som i dag går gjennom et boligområde. Denne vil også fungere som hovedadkomst til ny bebyggelse på Gimsøya, samt til eksisterende bebyggelse i Drammensvegen og til Gruva stadion. Ny veg vil så gå mot vest, før den kobler seg på hovedveg regulert i planforslaget i nord. Utbygging av infrastruktur vil foregå stegvis, og det er derfor ikke behov for å rive Strandvegen barnehage og etablere rundkjøring der i de første utbyggingene.

Alle hovedveger fram til delfeltene skal prosjekteres og bygges av Melhus kommune med finansiering fra utbyggerne gjennom områdemodellen samt fra infrastrukturfond.

Første byggetrinn av planlagt infrastruktur omfatter veger som markert under.



Figur 6: Faseplan infrastruktur Gimsøya

Det planlegges for dobbeltsidige fortau og gang- og sykkelveger langs med alle hovedveger både i og utenfor planområdet. Dette sikrer god mobilitet og trafikksikre gangveger for alle myke trafikanter.

Det legges opp til en fordeling av både bakkeparkering og parkeringskjeller innenfor planområdet. Det er satt et minimumskrav til at 50% av parkeringsplassene skal være i kjeller, i tråd med områdeplanen. Gjesteparkering og noe øvrig parkering vil forgå på bakkeplan. Det tillates blant annet etablering av en felles carportløsning i forbindelse med bakkeparkering. Ved etablering av carport skal det kompenseres for tap av permeable flater på parkeringsplass. Det skal plantes trær i forbindelse med parkeringsareal på bakken for å sikre et grønt preg på parkeringsplassen.

Parkeringsdekningen skal ligge på minimum 0,7 maksimum 0,8 parkeringsplasser per boenhet innenfor området. I tillegg skal det legges til rette for 0,2 parkeringsplasser for gjesteparkering per boenhet. 5% av parkeringsplassene skal være tilgjengelig for alle (HC).

For å unngå utfordringer knyttet til vanninntrengning ved flomsituasjoner, så er det satt krav til at Løsning for innkjøring skal optimaliseres med hensyn til flomproblematikk. Det er derfor åpnet for at disse kan plasseres under kote +9. Løsninger må derfor tas i detaljprosjektering.

Estetikk, høyde og bygningsvolum:

Bebyggelse i planforslaget legger opp til et moderat volum, men som differensierer godt mellom hvert byggefelt slik at man oppnår en samlet utnyttelse på min. 5 boliger per dekar. Utbyggingen av Gimsøya tilrettelegger for en boligstruktur som gir en variasjon i boligtypologi, og som kan tilby boformer som ikke er preget av leiligheter slik det er lenger inn mot sentrumsområdet. Ny bebyggelse innenfor planområdet vil derfor kunne tilrettelegge for en mer allsidig, og i større grad familieorienterte boligtyper.

Det er varierende utnyttelse mellom hvert delfelt. I de feltene det i større grad er rekkehus og flermannsbolig er utnyttelsesgraden noe lavere sammenlignet med feltene hvor det i større grad er blokkbebyggelse.

område	arealformål daa	boligantall	antall boliger per daa
B4	28 257	114	4
B5	24 112	123	5
B6	11 860	110	9
B7	3 663	48	13
B8	5 678	55	10
totalt	73 570	450	6

Tabell 1: Tabell over antall enheter per felt

Planområdet har i liten grad eksisterende bebyggelse tett inntil. Det er i øst mot Strandvegen en del eksisterende enebolig- og rekkehus- bebyggelse, mens det mer mot vest er en del rekkehus og næringsbebyggelse. I nordvest, på andre siden av Varmubekken er det i all hovedsak eneboliger. Området avgrenses av Strandveien i øst, Drammensveien i sørvest og Statsråd Nissens vei som går til avløpspumpestasjon og driftssentral for Teknisk drift ved Melhus kommune i nordvest. Strandveien barnehage ligger delvis innenfor planområdet.

Framlagte planforslag følger i stor grad opp intensjonene fra områdeplan Melhus sentrum, med en kompakt og variert bydel som tilbyr ulike botyper. Samtidig har området et klart grønt preg, med stor uteområder. Føringer fra områdeplanen ligger blant annet i Byromsutredningen, framtidens Melhus og konsepter Melhus sentrum.

Intensjonene bak planforslaget har vært et ønske om en sentrumsnær ny boligbydel der det skal være lett å leve miljøvennlig. Dette innebærer store sammenhengende grønne områder for rekreasjon og aktivitet, og store bilfrie arealer der det er lett å leke og leve et sosialt liv. Det legges til rette for et område som utnytter terrengforming til å skape varierte uteområder, og som også løser lokal overvannshåndtering og flomutfordringer.

Det er satt varierende høydebestemmelser innenfor planområdet, ut ifra boligtypologi innenfor hvert delfelt. Skalaene vurderes som gode, og ikke for dominerende, både internt i feltet, men også ut mot eksisterende bebyggelse i randsonen. Småhusbebyggelse, rekkehus og flermannsboliger, kan oppføres i to til tre etasjer. Blokkbebyggelsen kan oppføres i tre til fire etasjer.

Bebyggelsens topp grunnmur skal minimum ligge på kote +9,0. Det tillates etablering av parkeringskjellere under denne kotehøyden dersom løsning for innkjøring optimaliseres mhp. flomproblematikk i detaljprosjektering.



Figur 7: Fordeling av hus og leiligheter

Planområdet ligger i kort avstand til Melhus sentrum for øvrig, samtidig som man har et lite lokalsenter med butikk, restaurant og annen privat tjenesteyting på denne siden av elva med Gaulasenterert. Det er også i områdeplanen

lagt opp til at man skal videreutvikle dette området med torg på o_TG4 og flere lokalsenterfunksjoner på BFT1. For øvrig har den sentrale plasseringen på Gimsøya nærhet til Melhus sentrum, friområder, sosial infrastruktur og butikker/kjøpesenter, som er et godt utgangspunkt for et godt bomiljø.

For den planlagte bebyggelsen så vil rekkehusene planlegges med privat hage på begge sider av boligen. Flermannsboligene får også privat uteoppholdsareal på balkong eller på bakken. Dette i tillegg til store felles uteoppholdsareal.

Hovedandelen av leilighetene i blokkbebyggelsen planlegges gjennomgående, noe som gir både lys og utsyn. Samtlige av disse leilighetene vil også få privat uteoppholdsareal på balkong/markterrasse, i tillegg til store, felles uteoppholdsareal. I felt med kun konsentrert småhusbebyggelse, skal minimum 30% av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

I leilighetsbygg med mer enn 10 boenheter, skal det etableres innendørs fellesarealer, som er egnet til fellesskapsløsninger. Ved større utbygginger, kan det vurderes å samle dette i et eget, frittliggende bygg.

Støy:

Brekke Strand har utført en støyanalyse for planforslaget. I hovedsak er de fleste områdene ikke støyutsatt, men det er behov for lokale tiltak for planlagt bebyggelse mot Drammensvegen og Strandvegen.

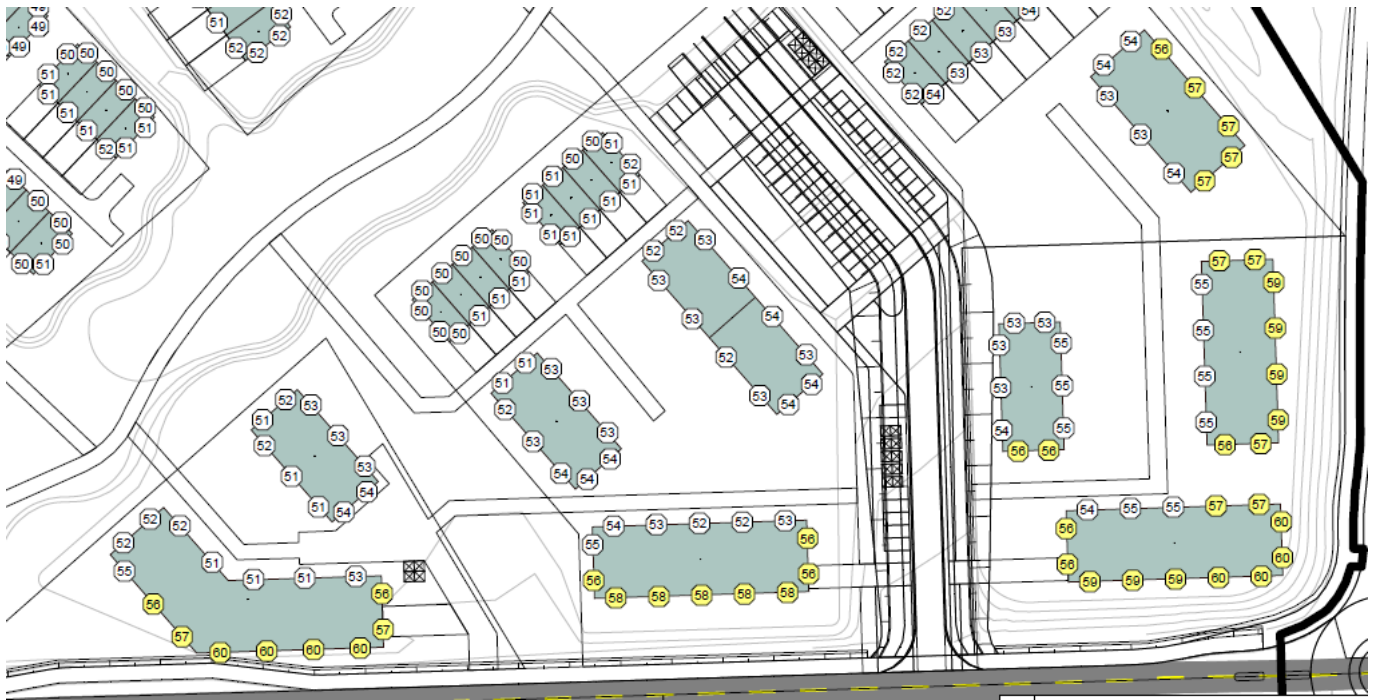
Støysonekart er utarbeidet med framskrivning på 10-20 år på vegtrafikk. Det er støy fra vegtrafikk som er den primære støykilden, pga. avstand til jernbane og E6 på andre siden av Gaula.

For bebyggelse i vest mot Drammensvegen B4, vil det være behov for støyskjermingstiltak i form av støyskjerm. Dette for å sikre tilfredsstillende støynivå på utenomhusarealene. Ved å etablere rekkverk på terrasse med høyde på minst 1,2 meter mot veien kan deler av utearealene skjermes under grenseverdi. Rekkehusene har i tillegg tilgang til felles uteareal som er på stille side. Detaljer rundt rekkverket må utredes i senere fase, og er hjemlet i bestemmelse § 3.5.



Figur 8: bilde til venstre uten tiltak, bildet til høyre med støyskjerm

For bebyggelse mot sør i planområdet, B7, B6 og B8 er det behov for å andre tiltak, da den nye bebyggelsen i planområdet vil ha støynivåer over grenseverdi på fasaden. Områdeplanen for Melhus sentrum tillater støyømfintlig bebyggelse med støynivåer over anbefalte grenseverdier om det utføres tiltak. Boenheter i gul støysone må gjøres gjennomgående, i dette tilfellet bør alle boenheter ha luftemulighet til stille side ($L_{den} \leq 55$ dB). Det er i bestemmelse § 3.5 lagt til krav om at ny bebyggelse med støynivåer på fasade kan oppføres om nye boenheter med støynivå $L_{den} > 55$ dB ved fasade, har boenhet med minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side. Videre er det for boenheter med støynivå $L_{den} > 60$ dB ved fasade, krav om ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.



Figur 9: Støynivåer på fasade for feltene B6, B7, B8 mot ny veg.

For støy i anleggsfasen er det lagt inn krav gjennom bestemmelse § 9.1. Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre minimum for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet, fremkommelighet og orienterbarhet for gående og syklende, tilgjengelighet, renhold, støvdemping og støyforhold.

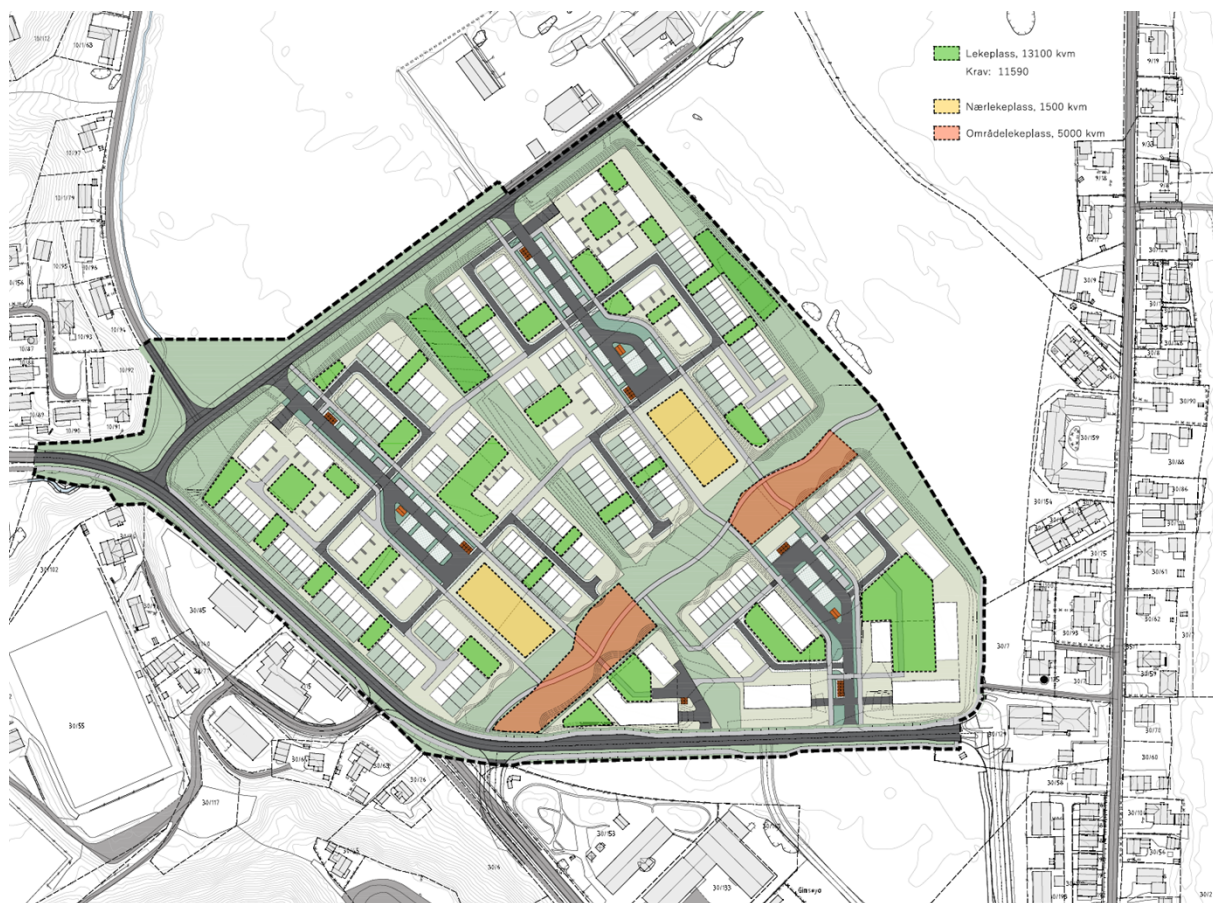
Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Lager for materialer og utstyr skal håndteres innenfor planområdet.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeid må følges. Dette er i tråd med anbefalinger fra støyrapporten.

Leke- og uteoppholdsareal, områdelekeplass:

Planforslaget for Gimsøya opparbeides som grøntområde med store arealer til uteareal og lek, tilpasset en variert alderssammensetning. Området skal ha sammenhengende områder for rekreasjon og det avsettes store områder for lek. Terrengformingen vil bidra til å skape varierte uteområder for ulike aktiviteter. Det stilles krav til at alle boenheter skal ha maksimum 50 meter avstand til lekeplass. Dette vil bidra til flere mindre møtesteder internt i området. Dette, i kombinasjon med en tett boligbebyggelse og prioritering av gående, kan bidra til at det blir lettere å møtes.

Felles uteområder utformes og programmeres med rekreasjonsmuligheter for alle aldersgrupper. Området foreslås med en gjennomgående frodig, grønn karakter, og uterom i varierende størrelser skal kunne benyttes for ulike typer aktiviteter.



Figur 10: Illustrasjon som viser arealer for lekeplasser

Den overordnede grønnstrukturen skal kombineres med muligheter for å håndtere overvann og flom innenfor planområdet. I hovedsak vil disse områdene bli benyttet som lek- og rekreasjonsareal gjennom hele året. Overvannshåndtering er tenkt opparbeidet som et eget landskapselement innenfor området. Det er lagt vekt på å sikre et gjennomgående grønt område, med gode gangveiforbindelser, og kort vei til lekearealer. Gangveisystemet vil i seg selv være et oppholdsareal; med mulighet for sykling, turgåing og annen rekreasjon.

For å ivareta en bred del av befolkningen så er det satt krav til blant annet allergivennlig beplantning, 50% av beplantningen skal være pollinatorvennlig, samtidig som store deler av grøntområdene potensielt kan benyttes til dyrking og beplantning av bærbusker.

område	krav til uteopphold	krav til lekeplass	krav til nærlekeplass	krav til områdelekeplass
B4	Min 30 m ² per boenhet	Alle boenheter skal ha lekeplass på min 150 m ² innen 50 meter	Min en nærlekeplass på min 1500 m ²	Områdelekeplass på 5000 m ² , legges i BG1
B5	Min 30 m ² per boenhet	Alle boenheter skal ha lekeplass på min 150 m ² innen 50 meter	Min en nærlekeplass på min 1500 m ²	Områdelekeplass på 5000 m ² , legges i BG1
B6	Min 20 m ² per boenhet for blokkbebyggelse Min 30 m ² per boenhet for rekkehus	Alle boenheter skal ha lekeplass på min 150 m ² innen 50 meter		Områdelekeplass på 5000 m ² , legges i BG1
B7	Min 20 m ² per boenhet	Alle boenheter skal ha lekeplass på min		Områdelekeplass på 5000 m ² , legges

		150 m2 innen 50 meter		i BG1
B8	Min 20 m2 per boenhet	Alle boenheter skal ha lekeplass på min 150 m2 innen 50 meter		Områdelekeplass på 5000 m2, legges i BG1

Tabell 2: Oversikt over uteoppholdsareal og lekeareal

Hoved- grønnstrukturene BG1-6 skal fungere som områder for flom- og overvannshåndtering, men vil for det meste virke som grøntområder for de nærliggende boligfeltene. Vegetasjon skal her benyttes som klimaskjerm og som visuell skjerming mot for eksempel vei. Det kan tillates enkel tilrettelegging som for eksempel opparbeiding av turstier, utplassering av benker mv., og ved tilrettelegging skal det tilstrebes fremkommelighet for mennesker med nedsatt funksjonsevne. BG1- BG6, er knyttet til utbyggingen av bebyggelsesfeltene, for å sikre en hensiktsmessig fremdrift i etableringen av grønnstrukturen i takt med utbyggingen.

Det skal tilrettelegges for to større nærlekeplasser (f_LEK1 og f_LEK2) innenfor område B4 og B5 på rundt 1500m² hver. Disse skal serve planområdet utenom smålekeplassene tilpasset småbarnslek, som ligger fordelt innad i feltet. f_LEK1 og f_LEK2 skal tilrettelegges for aktiviteter/lek i tråd med norm for uterom og lekeareal. Arealene skal i hovedsak opparbeides med et grønt preg. Det skal oppføres mindre installasjoner for lek og rekreasjon som favner alle aldersgrupper. Nærlekeplassen skal typisk tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ball-lek, aking, sykling og lignende.

Det er to større områdelekeplasser som også er tenkt opparbeidet innenfor planområdet, o_BG1 og o_BG2. Disse skal være på minimum 5000m². Områdelekeplassene skal være kommunale og serve hele nærområdet. Drift og vedlikehold skal tilfalle kommunen, mens opparbeiding utføres av utbygger med tilskudd fra områdemodellen. Områdelekeplassene skal tilrettelegges for aktiviteter/lek i tråd med norm for uterom og lekeareal. Arealene skal i hovedsak opparbeides med et grønt preg. Det skal oppføres mindre installasjoner for lek og rekreasjon som favner alle aldersgrupper. Minimum 25 % av alle busker og trær innenfor området skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær. I tillegg skal det innenfor disse områdene etableres et tilgjengelig gang- og sykkelveinett som knytter sammen områdene B4, B5, B6, B7, B8 og BG3, BG4, BG5 og BG6.

Områdelekeplassene skal også ivareta MeTro- vannledningen. Det må derfor i samråd med Trondheim kommune som ledningseier ses på hvilke muligheter man har for plassering av apparater og installasjoner innenfor hensynssonen.

Landbruk og matjordplan:

Framlagte planforslag medfører en nedbygging av omtrent 125 daa full dyrkajord på Gimsøya. Det er et relativt stort og omfattende område med godt landbruksareal. Arealbruken er allerede avklart gjennom områdeplanen. Pro Invenia har på oppdrag fra tiltakshaver TOBB kartlagt området og utarbeidet en feltrapport med tilhørende overordnet matjordplan som følger planforslaget.

Feltrapporten viser at landbruksjorda på Gimsøya er av svært god kvalitet, men også egner seg fint for jordflytting. De er gjennom planbestemmelse § 9.8 sikret at all matjord som blir berørt permanent skal tas vare på, mellomagres separat og tilbakeføres til areal som skal brukes til jordbruksproduksjon i nærområder. Det skal søkes landbruksfaglig kompetanse under prosjekteringen, utførelse og etterkontroll av anleggstiltak som berører jordbruksareal. Jordbruksarealets tilstand før tiltak skal undersøkes/tilstandsregistreres. Både A- og B-sjiktet av matjorden skal flyttes. Dokumentasjon og plan for oppfølging skal følge søknad om rammetillatelse. Matjordplanen for hvert delfelt skal godkjennes av kommunen.

Pro Invenia har i forbindelse med planarbeidet allerede gjennomført en god del arbeid knyttet til lokalisering av mulige mottaksarealer for dyrkajorda på Gimsøya. Det er utført en kartleggingsjobb for å finne egnede nydyrkings- og mottaksarealer i og omkring Melhus kommune. Avstanden til dyrkamarka på Gimsøya vil her være sentralt. Av hensyn til miljø og kostnader bør ikke transportavstanden være for lang. I dialog med bøndenes

interesseorganisasjoner og deretter i kontakt med den enkelte bonde, er det jobbet frem ei liste over mulige mottaksarealer.

Flytting av matjord er tenkt på vinteren når det er tele i bakken, og mellom vekstsesongene. På høsten blir de aktuelle jordmassene tatt av og ranket opp for avhenting. De forskjellige sjiktene, A og B, legges i hver sine ranker. Når vinteren kommer blir massene hentet og plassert jevnt utover på klargjort mottaksareal. B-sjiktet legges på først, og A-sjiktet til slutt. Deretter er jorda klar for en ny vekstsesong.

Når jorda flyttes på vinteren når det er tørt og tele er den mindre utsatt for pakking, og det vil også være mulig å kjøre med anleggsmaskiner på arealet. Dyrkajorda som flyttingen gjelder, bør stå i produksjon så lenge som mulig. Vinterdrift sikrer at jorda blir holdt i drift hele høsten, og videre blir satt i drift våren året etter.

Det vil for hvert enkelt byggetrinn utarbeides en detaljert matjordplan, som inneholder en anleggsteknisk beskrivelse for selve utførelsen av jordflyttingen.

Statsforvalteren har i sin uttalelse til varsel om oppstart av planarbeidet vist til strengere føringer og innstramninger i jordvernet gjennom ny nasjonal jordvernstrategi fra juni 2021, brev fra forrige landbruks- og matminister og kommunal- og moderniseringsminister av 8.1.2021 og brev fra landbruks- og matministeren og kommunal- og distriktsministeren den 23.3.2022. I siste brev er det bedt om at kommunene revurdere jordbruksområder som er avsatt til utbyggingsformål. Statsforvalteren ber derfor om en konkret vurdering om hvorvidt det er behov for denne utbyggingen, og om at kommunen gjør en vurdering av dette. Videre bør fortetting av eksisterende områder prioriteres, og områder bør vurderes tilbakeført til LNF ved rullering av planer.

Det er i forbindelse med utarbeidelse av områdeplan for Melhus sentrum gjort en vurdering av boligbehovet innenfor sentrumsplanens område, herunder området på Gimsøya. (jfr planbeskrivelsen til sentrumsplanen kap 5.3 Planforslagets konsekvenser). Ved utarbeidelse av områdeplanen ble det ikke omdisponert nytt landbruksareal i som ikke allerede var avsatt i kommuneplanens arealdel. Det er i områdeplanen lagt vekt på at sentrum skal planlegges for fremtiden og ha et langsiktig perspektiv, og at Melhus skal ta sin del av den forventede veksten i Trondheimsregionen. Reguleringsplanen for Gimsøya er viktig i den forstand at der her kan tilbys sentrumsnære boliger med en annen type boligsammensetning som det i liten grad er lagt til rette ellers innenfor områdeplan Melhus sentrum. Videre har Melhus kommune i stor grad prioritert fortetting av eksisterende bebygde områder og utbygging av områder som ikke er så sentrumsnære, nettopp for å unngå nedbygging av dyrkajord. Planforslaget for Gimsøya og tidligere vedtatte reguleringsplan Søreggen 1 er av de få områdene som faktisk medfører nedbygging av landbruksjord i drift, men det er viktig å merke seg at områdene allerede er regulert i områdeplanen, slik at utbyggerne, når de har utarbeidet detaljplaner har forholdt seg til dette. Arealene er også svært sentrumsnære og utbygging her vil bygge opp om nullvekstmålet.

Det er klart uheldig med omdisponeringer av matjord i drift, og særlig matjord av svært god kvalitet. Flytting av landbruksjord vil ikke kunne fullgodt erstatte det at matjorda blir liggende på sin opprinnelige lokalitet. Nedbygging av dyrkamark bør unngås i størst mulig grad. Dette må kommunen være svært bevisst på i ved framtidig rullering av kommuneplanens arealdel og ved utarbeidelse av nye områdeplaner. Det er derimot svært utfordrende å tilbakeføre arealer som allerede inngår i gjeldende reguleringsplan. Både utbygger og Melhus kommune har lagt ned betydelig tid og ressurser i planarbeid, samtidig som det er gjennomført omfattende medvirkningsprosesser med kommunens innbyggere og sektormyndigheter. Kommunen kan også komme i en situasjon der de må dekke de utgiftene utbygger har hatt i forbindelse med planarbeid og utredninger, dersom de vedtar å regulere området tilbake til LNF formål.

Rådmannen vil også vise til at brevet av 23.03.22 «Ta vare på matjorda» fra landbruks- og matministeren og kommunal- og distriktsministeren handler om å revurdere allerede avsatte områder i kommunens planverk når disse er gjenstand for rullering. Herværende planprosess er ikke en rullering av områdeplanen, men en detaljering av allerede vedtatte plan. Det er kommuneplanens arealdel som skal rulleres jevnlig i h.h.til plan- og bygningsloven og vedtatt planstrategi, områdeplaner rulleres ikke på samme måte og vil som regel være gjeldende til den er gjennomført/ fullt utbygd med mindre kommunen beslutter å sette i gang en ny planprosess med endring av områdeplanen. Det må i tilfelle settes av ressurser til en slik planprosess.

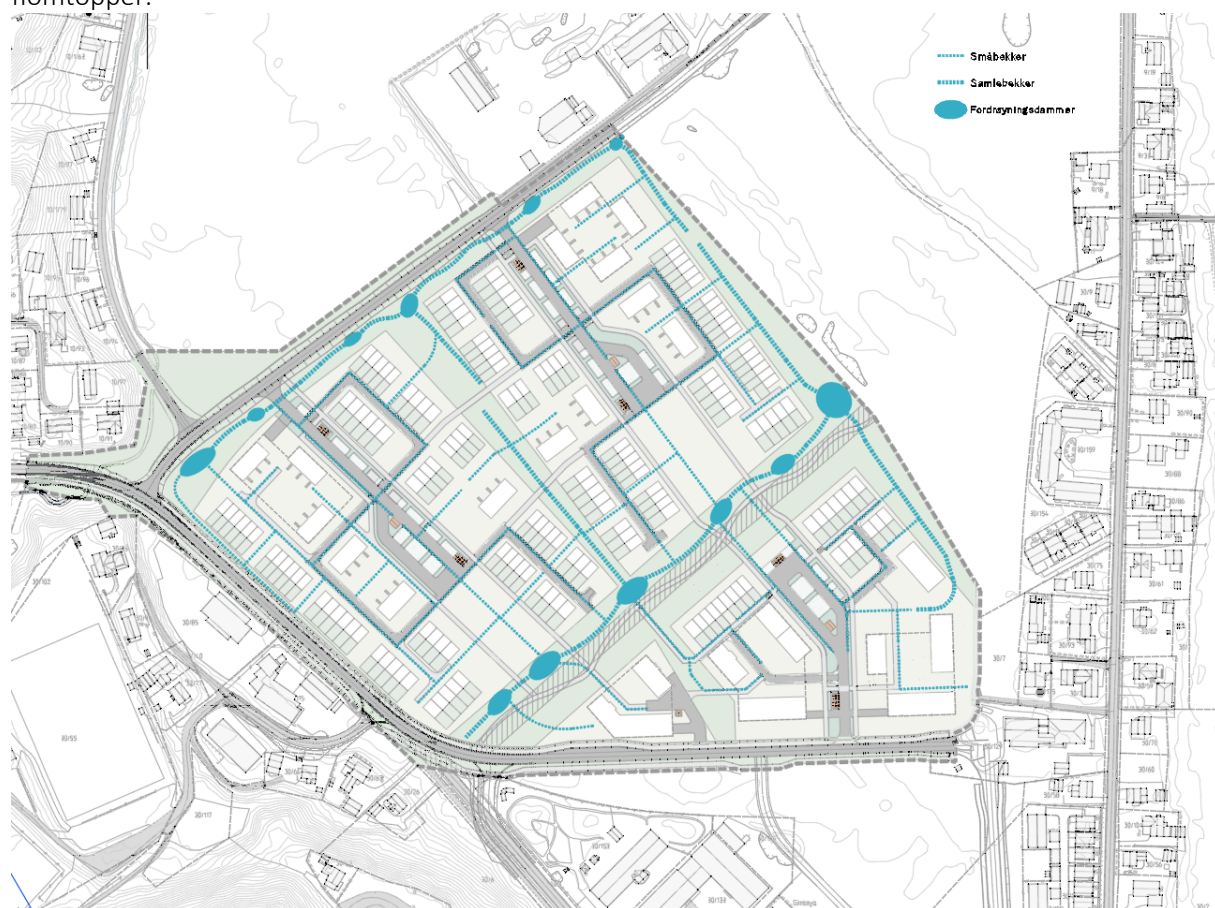
Arealbruk skal som hovedregel avklares gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Arealplaner er kommunens førende dokumenter i utbyggingsaker, og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket, og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. Om man nå skal gjøre nye vurderinger med tanke på tilbakeføring til LNF må dette gjøres etter en helhetlig vurdering som gir forutsigbar planlegging gjennom rullering av kommuneplanens arealdel. Rådmannen er av den formening at planprosessen på Gimsøya har kommet for langt til at det kan gjøres en vurdering av tilbakeføring til LNF nå.

Flom og overvann:

Planområdet ligger innenfor faresonen for 200 års flom fra Gaula. I tillegg er det identifisert lokale utfordringer med Varmubekken og håndtering av overvann til- og fra planområdet.

På grunn av flomproblematikk er det satt krav til at all bebyggelse skal ligge på min kote +9. Øvrige områder som vegareal og uteopphold samt lekeplasser kan ligge under dette nivået. For parkeringskjellerne er det ikke satt krav om at disse skal ligge med innkjøring over kote +9, men at disse heller må optimaliseres med tanke på flomproblematikk. Det må derfor gjøres lokale tiltak på disse.

Overvann skal håndteres innenfor planområdet. Hovedprinsippet for overvannshåndteringen er at vannet ledes langs adkomstveger og ut i lokale grøntdrag, som ender i det sentrale grøntdraget. Det er tatt høyde for at det i ekstremisitasjoner, for eksempel om vinteren, etableres infiltreringsssandfang på strategiske steder for å ta unna flomtopper.



Figur 11: Prinsippene for overvannshåndtering

Planområdet ble i ny varsling 07.07.2022 utvidet for å kunne detaljregulere flomtiltak i forbindelse med Varmubekken sørvest i planområdet. Det ble i rapport «Flomvurdering Gimsøya Melhus kommune» fra Rambøll foreslått å bygge platebru eller en ny og større kulvert under Drammensveien for å håndtere en dimensjonerende flom. I etterkant har det i stedet blitt bygd en DN1200 ved siden av den daværende DN800. I tillegg ble det i Statsråds Nissens vei bygd fire kulverter med dimensjon DN800.

Kapasitetsberegninger viser at det ved en 200-årsflom vil gå vann over Drammensveien og inn i det vestlige grøntdraget i planområdet. Det er vurdert tiltak i form av platebru eller nedlegging av ytterligere kulverter. Melhus kommune som prosjekterende for infrastruktur på områder har pr. dato ikke valgt løsning. Det er dermed ikke medtatt tiltak mot flom i Varmbubekken i denne detaljreguleringen. Det forutsettes at nødvendige tiltak er valgt og gjennomført før det skal søkes om brukstillatelse for boliger i felt B4.

Konsekvenser for folkehelse:

Nye beboere vil enkelt kunne nå mange målpunkt ved å gå eller sykle, og har enkel tilgang til kollektivtransport i sentrum. 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.

Det legges opp til et omfattende grøntområde innenfor planområdet, noe som vil gi gode rekreasjonsmuligheter, og sørge for utbygging av et grønt boområde. Et godt gangveisystem skal gjøre det attraktivt å sykle og gå.

Konsekvenser for klima og miljø:

Planområdet er avhengig av en større infrastrukturutbygging for at framtidig busstruktur skal komme plass. Det er planlagt pendellinje mellom Varmbo- Melhus skystasjon- Sjøberg på sikt. Det vil gi et framtidig bussystem i området. Det er både skole- og barnehage i umiddelbar nærhet. Samling av bilparkering vil gjøre bilen litt mindre tilgjengelig.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Samlet sett vurderes planforslaget å være godt gjennomarbeidet. 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, samtidig som flere er videreutviklet og gitt nye gode løsninger.

Planområdet ligger et område med fulldyrkajord, og det har vært viktig og kunne legge opp til en høy fortetning som tar i bruk området på en hensiktsmessig måte. Det er vist til tilfredsstillende avbøtende tiltak gjennom vedlagte matjordplan.

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:

1. 2022005_00. Planbeskrivelse, datert 14.04.23
2. 2022005_01. Plankart, datert 21.04.23
3. 2022005_02. Bestemmelser, datert 21.04.23
4. 2022005_03. Illustrasjonsplan
5. 2022005_04. Illustrasjonsmateriale
6. 2022005_05. ROS- analyse
7. 2022005_06. Sjekkliste bestemmelser fra områdeplanen
8. 2022005_07. Støyrapport
9. 2022005_08. VA- plan
10. 2022005_09. Flomrapport 2018
11. 2022005_10. Flomrapport 2023
12. 2022005_11. Trafikknotat
13. 2022005_12. Geoteknisk vurdering
14. 2022005_12.1. Geoteknikk, datarapport
15. 2022005_13. Referat møte ReMidt
16. 2022005_14. Referat møte Gauldal brann- og redning
17. 2022005_15. Merknader til planoppstart samlet
18. 2022005_16. Vegtegninger
19. 2022005_17. Overordnet matjordplan

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken: