

Planbeskrivelse

Planens navn	Reguleringsplan for Losjevegen 3	
Arkivsak		
Planid	2014007	
Vedtatt		
Forslag ved:	X	Offentlig ettersyn, dato:
		Sluttbehandling, dato:

Utarbeidet av Norgeshus



Dato: 15.1.2015

Rev: 24.2.2015

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn	4
1.1	Hensikten med planen.....	4
1.2	Om forslagsstiller.....	4
2	Planområdet.....	5
2.1	Oversiktskart	5
2.2	Dagens bruk.....	6
2.3	Planstatus	7
2.4	Eiendomsforhold	7
2.4.1	Eiendomskart.....	7
2.4.2	Hjemmelshavere.....	7
3	Planforslaget.....	9
3.1	Planens intensjon	9
3.2	Planens dokumenter	10
3.3	Planavgrensning	10
3.4	Reguleringsformål	10
3.4.1	Boligformål.	10
3.4.2	Kjøreveg.....	12
3.4.3	Offentlige trafikkområder	12
3.4.4	Hensynssoner	12
3.4.5	Uteoppholdsområder	12
3.4.6	Avfallshåndtering.....	12
3.4.7	Lekeplasser	13
3.4.8	Parkering.....	13
3.5	Estetikk	14
4	Planprosess og medvirkning.....	15
4.1	Om planprosessen.....	15
4.2	innspill	15
4.2.1	Oppsummering av innspillene	15
4.2.2	Bearbeiding av planforslaget etter innspill	15
5	Konsekvenser av planforslaget.....	16
5.1	Krav til KU	16
5.2	By- og stedsutvikling.....	16
5.3	Barns interesser.....	16

5.4	Byggeskikk og estetikk.....	17
5.5	Demografiske forhold.....	19
5.6	Friluftsliv.....	19
5.7	Fjernvirkning.....	19
5.8	Landskap.....	22
5.9	Lokalklima.....	22
5.9.1	Vindforhold.....	22
5.9.2	Solforhold.....	22
5.9.3	Støy.....	22
5.10	Miljøvennlig energiforsyning.....	23
5.11	Naturressurser.....	23
5.11.1	Forholdet til naturmangfoldloven.....	23
5.12	Risiko- og sårbarhet.....	24
5.13	Sosial infrastruktur.....	24
5.14	Teknisk infrastruktur.....	25
5.14.1	Vann og avløp.....	25
5.14.2	Renovasjon.....	26
5.15	Trafikkforhold.....	26
5.16	Universell utforming.....	26
5.17	Verneverdier.....	26
5.18	Gjennomføring.....	26
5.18.1	Viktige bestemmelser/rekkefølgekrav.....	26
5.18.2	Tidsplan for gjennomføring.....	26
5.18.3	Kostnader/finansiering.....	26
5.18.4	Utbyggingsavtale.....	26
6	Begrunnelse for valgte løsninger.....	27
6.1	Utforming.....	27
6.2	Parkering.....	27
7	Reguleringsbestemmelser.....	27
8	Vedlegg.....	27

1 BAKGRUNN

1.1 HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for et leilighetsbygg med 20 boenheter i fire etasjer pluss parkeringskjeller. Formålet med leilighetsbygget er å bidra til økt fortetting i Melhus sentrum og redusere press på omkringliggende jordbruksareal.

Oppstartsmøte ble avholdt 28.4.14. Melhus kommune ble forelagt skisser som viste tiltakshavers intensjon med tomta. Kommunen var i utgangspunktet skeptisk til tiltakshavers planlagte utnyttelse av tomta, og ba i utgangspunktet om at tiltakshaver reduserte sitt forslag til 3 etasjer. Tiltakshaver ba derfor om å få en politisk vurdering før planen ble videreutviklet. I møte 24.6.14 fattet Formannskapet følgende vedtak:

«Melhus kommune er positive til at Pottenområdet fortettes. Videre utvikling av eiendommen 92/56 og 92/24 skal skje gjennom detaljplan. Områdets strøk-karakter skal ivaretas gjennom planarbeidet, maksimum byggehøyde bør ligge på maks kote 30. Dette vil gi et bygg på 4 etasjer.

Det er ikke ønskelig at bygningskroppen får et massivt uttrykk og den bør brytes opp ved hjelp av for eksempel glass, svalgang, inntrukket fasade eller lignende.

Planen skal for øvrig vise nødvendig uteoppholdsareal og parkering på egen eiendom.»

1.2 OM FORSLAGSSTILLER

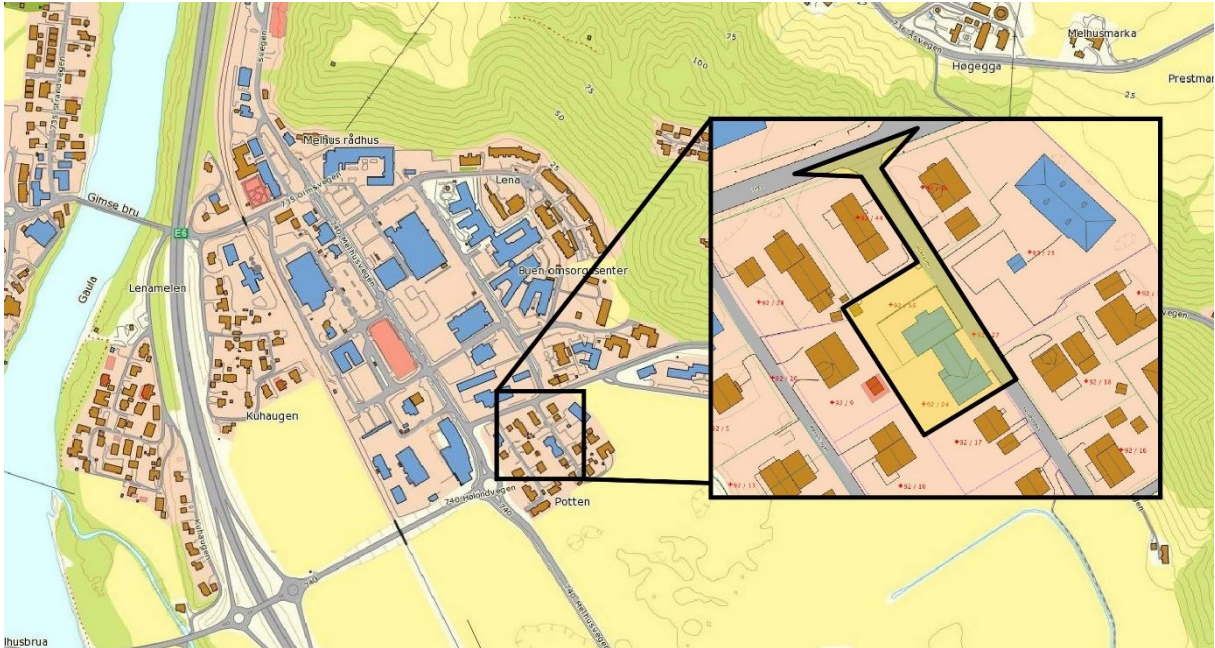
Norgeshus AS er et arkitekt- og ingeniørkontor som jobber med bygningsprosjektering fra planoppstart til overlevering. Norgeshus er en franchisebedrift og har entreprenører over hele landet som bygger alt fra småhus på én tomt til hele boligfelt og næringsbygg/leilighetsbygg.

Norgeshus har utført en rekke tidligere planarbeider i Melhus og Norge generelt, og har sentral godkjenning innenfor følgende 10 godkjenningsområder:

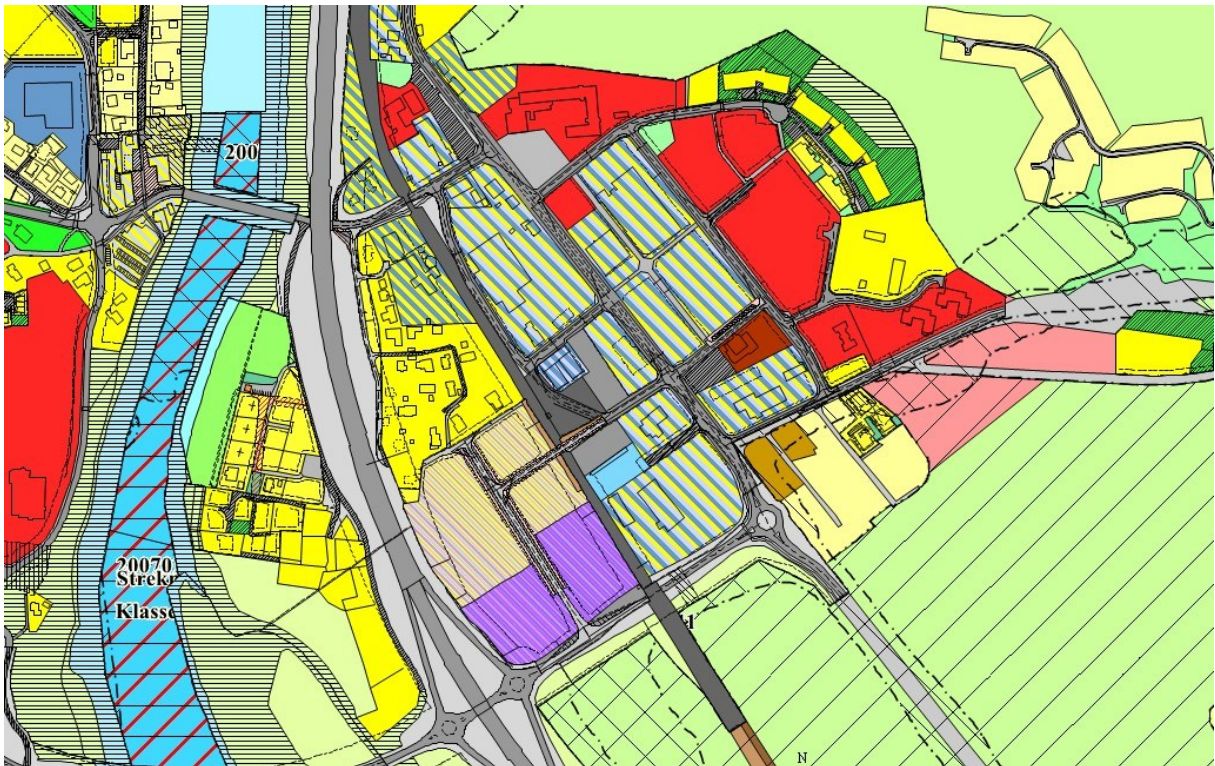
Funksjon	Fagområde	Tiltaksklasse
Ansvarlig søker	(for alle typer tiltak)	3
Prosjekterende	Arkitektur	3
Prosjekterende	Konstruksjonssikkerhet	3
Prosjekterende	Overordnet ansvar for prosjektering (bygning, anlegg eller konstruksjon, tekniske installasjoner)	3
Prosjekterende	Utearealer og landskapsutforming	2
Prosjekterende	Oppmålingsteknisk prosjektering	2
Prosjekterende	Brannkonsept	2
Prosjekterende	Bygningsfysikk	2
Prosjekterende	Vannforsynings-, avløps- og fjernvarmeanlegg	2
Prosjekterende	Lydforhold og vibrasjoner	2

2 PLANOMRÅDET

2.1 OVERSIKTSKART



Figur 1: Oversiktskart over planområdet



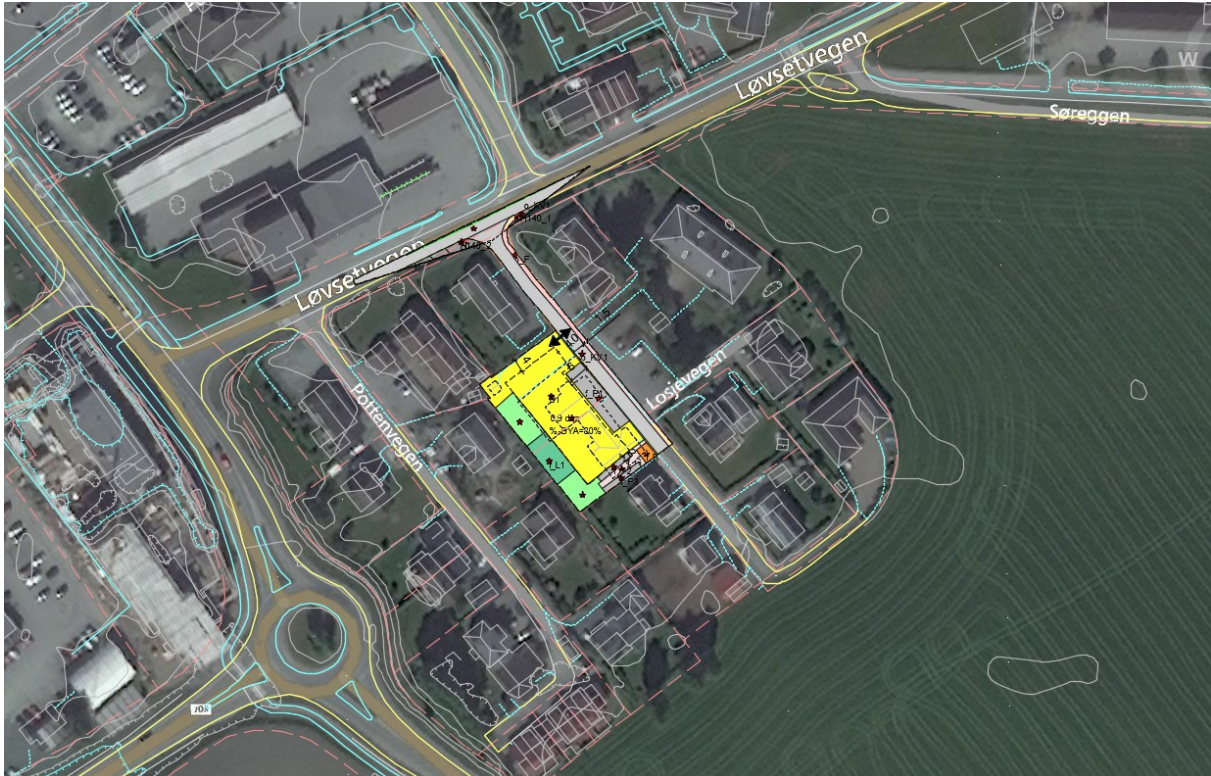
Figur 2: Arealplaner i Melhus sentrum

Planområdet ligger i Losjevegen i området Potten, som er et lite boligfelt rett sør for Melhus sentrum. I nord grenser Potten til Løvsetvegen. I vest grenser Potten mot Melhusvegen. Planområdet ligger midt i Potten, og grenser mot eneboligtomter i sør, vest og nord. I nordøst grenser

eiendommen til Losjevegen. I sør og øst grenser Potten mot dyrket mark. Nordøst for planområdet er deler av åkeren satt av til barnehageformål i gjeldende kommuneplan.

2.2 DAGENS BRUK

I dag står det et samfunnshus i to etasjer på tomta; Losjehuset. Bygningen er ikke SEFRAK-registrert.



Figur 3: Ortofoto av Potten med planområde inntegnet. Foto: GisLink

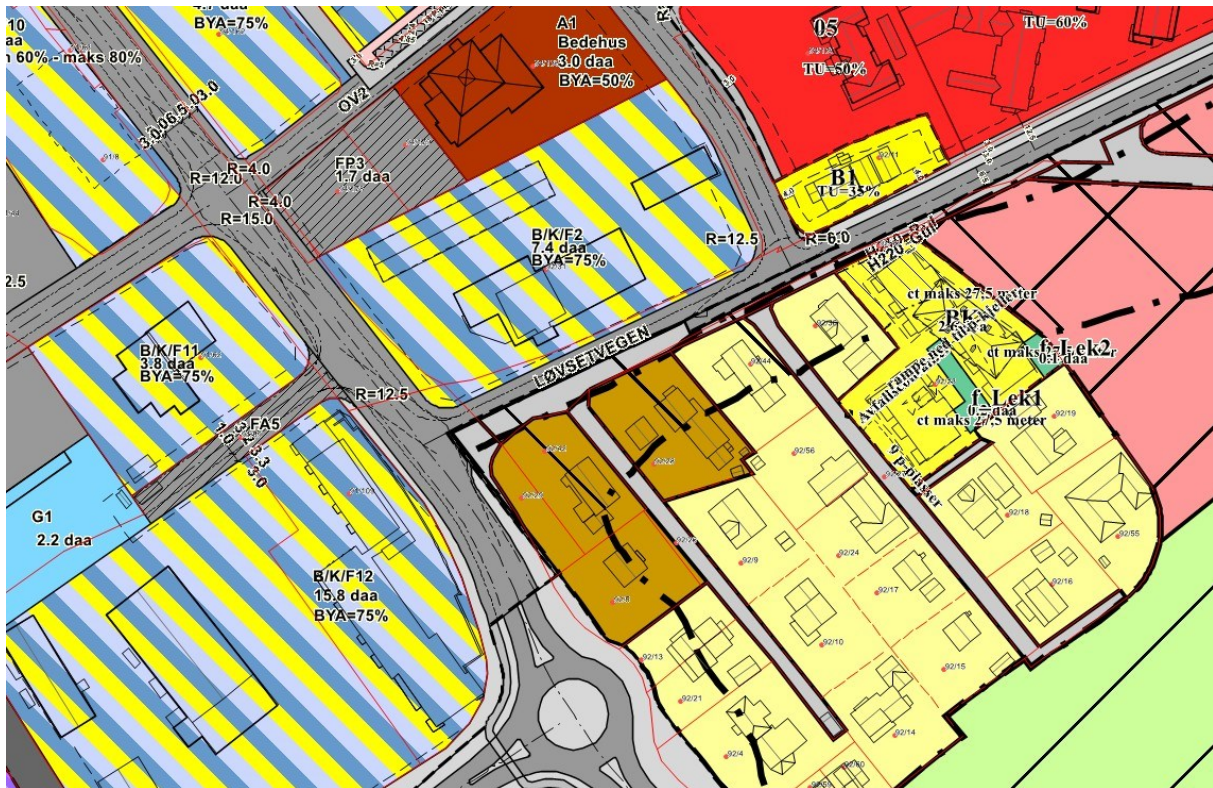


Figur 4: Innkjøring til Losjevegen. Losjehuset i gult (midten). Foto: Google Street View

Bygningsmassen i området preges av boligbebyggelse i én til to etasjer.

2.3 PLANSTATUS

Tomta er regulert til boligformål i gjeldende kommuneplan (2013 – 2025). Deler av Pottenområdet er regulert til sentrumsformål i kommuneplanen. På motsatt side av Løsevegen er det regulert for tre leilighetsbygg i tre etasjer, med formål om 27 boenheter (Planident 2012008).



Figur 5: Betegnelser nærliggende areal

I nord og vest grenser Potten-området mot Melhus Sentrumsplan Øst. Selve Potten-området er ikke en del av Melhus' Sentrumsplan Øst. De nærmeste byggeområdene i sentrumsplan øst er B/K/F2 og B/K/F12 med blandet formål og utnyttelse opptil %BYA=75% inkl. parkering. B/K/F2 kan ha maksimal gesimshøyde på kote 32,5m. B/K/F12 kan ha maksimal byggehøyde på kote 32,5m. I B/K/F2 er det planlagt bebyggelse i 5 etasjer, der 1. etasje er næringsareal.

Kommuneplanen gir utnyttelse for nåværende boligbebyggelse på %BYA=35%. Ved omfattende foretting oppgis ikke utnyttelse, men det kreves detaljreguleringsplan.

2.4 EIENDOMSFORHOLD

2.4.1 Eiendomskart

Idecon Eiendom AS eier de berørte tomtene (gnr/bnr 92/56 og 92/24). Tomtene 92/56 og 92/24 er samlet på 1492,4m².

2.4.2 Hjemmelshavere

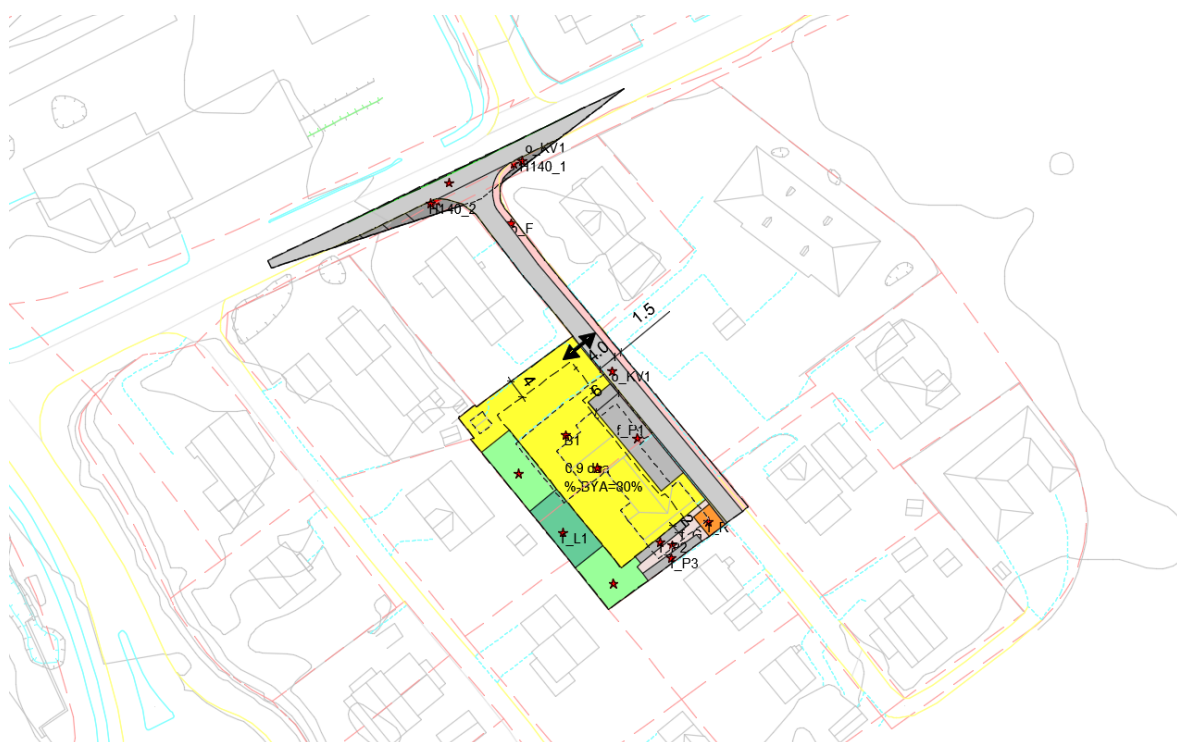
Hjemmelshavere på nabotomter og gjenboere er listet i Figur 6.



Figur 6: Hjemmelshavere for direkte berørte naboer og gjenboere

- 92/9: Heidi Bye Aune og Morten Aune
- 92/10: Margit Reidun Kollstrøm
- 92/15: Anne Grete Winsnes
- 92/16: Frode Viggen og Susann Viggen
- 92/17: Jan Roar Trøan og Marit Unni Berge Trøan
- 92/18: Arve Kjetil Pettersen og Veronica Sundal Pettersen
- 92/19: Helena Elisabeth Forsberg
- 92/23: Eiendoms Gruppen AS
- 92/27: Melhus kommune
- 92/28: Melhus kommune
- 92/36: Helga Weidemann Moxness og Terje Moxness
- 92/44: Laila Kristin og Odd Roar Eggen
- 92/55: Else Stendahl Solstad og John Olaf Solstad
- 1742/1: Statens vegvesen region midt
- 1742/1: Sør-Trøndelag fylkeskommune

3 PLANFORSLAGET



Figur 7: Forslag til plan

3.1 PLANENS INTENSJON

Planens intensjon er å legge til rette for boligfortetting et område som er svært sentrumsnært, men likevel ikke en del av sentrumsplanen. Dette vil være i tråd med kommuneplanen som beskriver målsetninger om bygging rundt eksisterende infrastruktur og kollektivknutepunkter. Hensikten er bygge lavblokk med 20 leiligheter i fire etasjer med parkeringskjeller.

Tabell 1: Arealfordeling

Arealtebell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	907
Lekeplass	110
Renovasjonsanlegg	21,7
Sum areal denne kategori:	1038,7
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
Annen veggrunn - tekniske anlegg (3)	73
Fortau	136,1
Gatetun/gågate	48,5
Kjøreveg (2)	633,1
Parkeringsplasser (3)	190,9
Sum areal denne kategori:	1081,5
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)

Grønnstruktur (2)	214,4
Sum areal denne kategori:	214,4
Totalt alle kategorier:	2334,6

3.2 PLANENS DOKUMENTER

Planmaterialet består av følgende dokumenter, alle datert 15.1.15

1. Plankart m/tegnforklaring (rev. 24.2.15)
2. Planbeskrivelse (rev. 24.2.15)
3. Bestemmelser og retningslinjer (rev. 24.2.15)
4. ROS-analyse
5. Referat fra oppstartsmøte
6. Sammendrag av merknader
7. Originale merknader
8. Solstudie
9. VA-plan
10. Tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel
11. Illustrasjoner
12. Notat energikilder
13. Notat slokkevann

Dokumentene er utarbeidet i hht. SOSI-standard og i hht. Melhus kommune sine maler.

3.3 PLANAVGRENSNING

Planavgrensningen er lagt i yttergrense av tiltakshavers eiendom 92/56 og 92/24. Videre er grensen trukket over Losjevegen og følger vegkant gitt i kartgrunnlag fra kommunen langs Losjevegen ut til Løvsetvegen. Dette etter ønske fra Melhus kommune som i oppstartsmøtet uttrykte ønske om at det reguleres fram til offentlig veg. Her er grensen trukket ut i Løvsetvegen langs nødvendige siktlinjer. Se Figur 7: Forslag til plan.

3.4 REGULERINGSFORMÅL

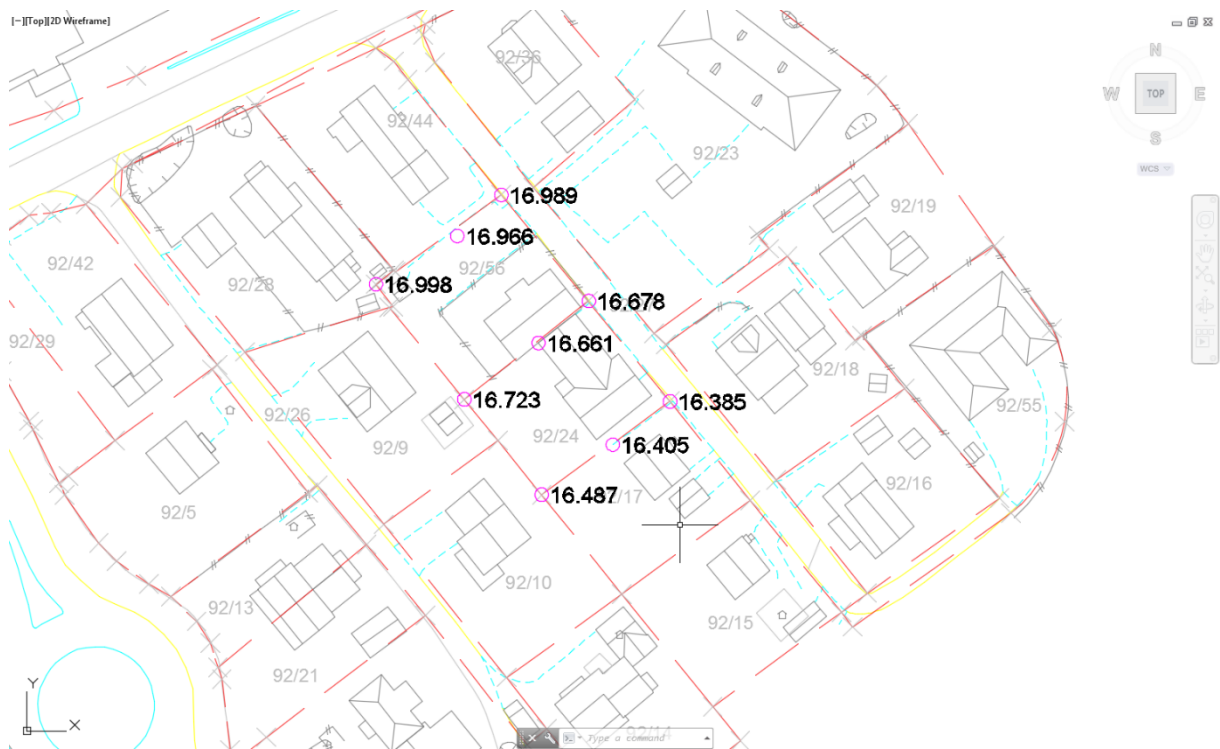
3.4.1 Boligformål.

Planlagt tiltak er beregnet å ha en BYA på ca. 580m². Det er planlagt 10 parkeringsplasser på bakken mot Losjevegen som gir en BYA for parkering på ca. 127m². I tillegg er sykkelparkeringen på sørsiden ca. 43,2m². Samlet har tiltaket en BYA på ca. 759m² (forbeholdt justeringer) som vil gi en utnyttelse på tomte på ca. 52%.

Det er planlagt treroms leiligheter i to størrelser: ca. 76 og ca. 82m². I tillegg vil hver leilighet ha en privat balkong/terrasse på ca. 10m². Samtlige leiligheter tilrettelegges etter kravene for tilgjengelig boenhet. Leilighetene orienteres med stue og oppholdsrom mot sørvest, mens soverom blir lagt mot nord - nordøst. Inngangsparti med svalganger legges mot Losjevegen. Hver leilighet får egen sportsbod i parkeringskjeller, samt bodareal inne i den enkelte leilighet.

Planlagt bygning er i underkant av 39 meter langt, og fasaden er brutt opp ved hjelp av glassarealer og materialbruk slik at det ikke skal fremstå som for massivt. Høyden på bygget er beregnet til ca.

13m over 4 etasjer med boliger. Kotehøydene i planområdet går fra ca. 16,5 til 17,0. I formannskapsmøte 24.6.14, sak 73/14 ble det fattet vedtak om maksimum byggehøyde på kote 30.

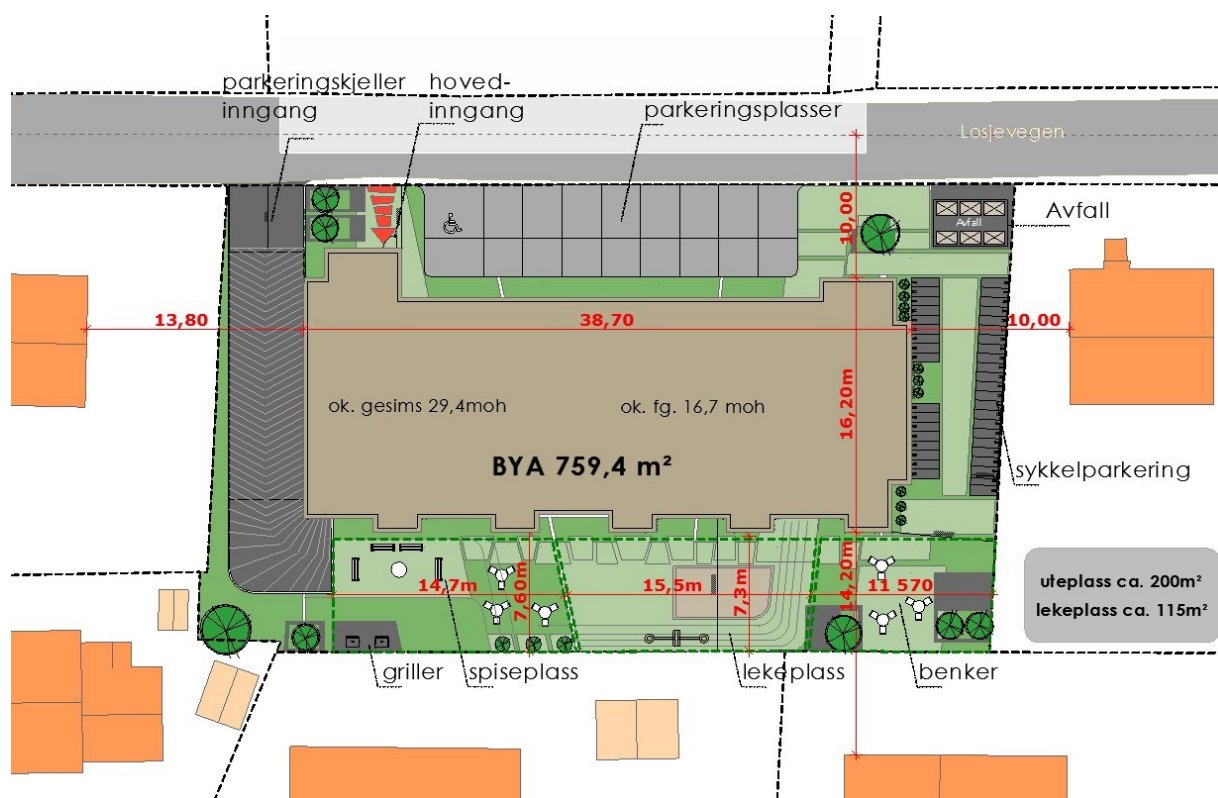


Figur 8: Høyder på tomte



Figur 9: Perspektiv av planlagt tiltak sett fra sørvest. Variasjon i materialbruk og vindusflater bryter opp byggets fremtoning

På sørvestsiden av bygget legges det til rette for gode, solrike og skjermede uterom med lekeapparater for barn.



Figur 10: Skisse av tenkt situasjon

3.4.2 Kjøreveg

Planområdet har adkomst fra Losjevegen. Den er ca. 5,5m – 5,0m. bred (jfr. kartgrunnlag fra Melhus kommune datert 5.5.2014).

3.4.3 Offentlige trafikkområder

Planområdet strekker seg ut til Løvsetvegen som er definert som fylkesveg (FV 742). Den er registrert med ÅDT på 3070 (2014-tall). Ved kryss med Losjevegen har Løvsetvegen fartsgrense på 40 km/t.

3.4.4 Hensynsoner

I kryss mellom Losjevegen og Løvsetvegen blir det frisktsoner på 4x45m.

3.4.5 Uteoppholdsområder

Uteoppholdsareal skal beskrives i situasjonsplan som skal følge søknad om tiltak. Uteoppholdsareal og lekeplass for beboerne i planområdet er tenkt lagt til sørvestsiden av bygningen. Dette vil skjerme området fra veg og trafikkeareal, samt gi gode solforhold. Totalt uteoppholdsareal (inkl. lekeplasser) er estimert til 325m². I tillegg har hver enkelt boenhet privat balkong/terrasse på ca. 10m² som kan regnes som uteoppholdsareal. Ettersom tomten er såpass flat vil det ikke by på problemer å gjøre uterommet universelt tilgjengelig.

3.4.6 Avfallshåndtering

Det legges opp til avfallshåndtering i tomtas sørøstlige del, mellom Losjevegen og planlagt sykkelparkering. Planforslaget legger opp til nedgravde bunntømte containere. Denne løsningen er plassbesparende, luktfri og estetisk tilfredsstillende. Dimensjoner og antall containere vil avklares i detaljprosjektering, og avhenger av sorteringsgrad og tømmefrekvens.



Figur 11: Eksempel på nedgravd containerløsning. Foto: Trondheim Renholdsverk

3.4.7 Lekeplasser

Gjeldende norm for lekeareal sier at for mellom 5-25 boenheter skal det foreligge sandlekeplass i størrelsesorden 50-150m² for aldersgruppen 2-6 år maksimalt 50 meter fra inngang. Den skal utformes for å få gode solforhold og på egnet terreng, ha lett tilgjengelighet og plasseres på trafiksikkert sted. Den skal også ha noe fast dekke for trehjulssykling. Plassen bør være synlig fra boligene.

Planforslag legger opp til nødvendig lekeareal på sørvestsiden av bygget. Her blir den fullstendig skjermet fra trafikkert areal og synlig fra alle boligene. Lekearealet blir i tilknytning til øvrig uteoppholdsareal, noe som gir mulighet for alle aldersgrupper å bruke uterommet i fellesskap.

Nærlekeplass på 1-1,5 daa. er påkrevd for over 25 boenheter. Innenfor planområdet vil det ikke være mulig å få til lekeplass av en slik størrelse.

3.4.8 Parkering

Melhus kommunes norm for parkeringsplasser i sentrum beskriver 2,0 biloppstillingsplasser pr. enhet for leiligheter over 60m². Det er nylig gitt dispensasjon for et annet prosjekt i sentrum til 1,5 biloppstillingsplass pr. enhet. Det legges derfor opp til 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. For 20 leiligheter gir dette 30 parkeringsplasser, derav 10 på bakken foran bygget og 20 i parkeringskjeller. Regulant vurderer prosjektet som såpass sentralt at 2 parkeringsplasser pr. enhet vil være unødvendig sett i lys av Melhus' nye kollektivløsninger med buss og tog. Flere parkeringsplasser vil også ta av uterommet for beboerne. Nedkjøring til parkeringskjeller vil gå langs eiendomsgrænse i nordvest. I tillegg til biloppstillingsplassene legges det til rette for 2 oppstillingsplasser for sykler pr. enhet, i tråd med parkeringsvedtektene. Disse legges til sørsiden av bygget.

3.5 ESTETIKK

Planlagt tiltak vil skille seg ut fra nærliggende småhusbebyggelse grunnet sin størrelse. Det er likevel forsøk å dempe denne virkningen ved mye bruk av trematerialer i fasaden, samt bruk av mye mørke materialer. For å dempe virkningen av bygget ytterligere er det lagt inn mye glass, da spesielt i midten av bygget. I fasaden mot Losjevegen er bygget trukket inn mellom trappeoppgangene, og hver enkelt leilighet har tilkomst via svalganger. Dette bryter opp fasaden og reduserer fremtoningen til bygningen. Disse tiltakene er i tråd med rådmannens ønsker og vedtak fra Formannskapet.

4 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

4.1 OM PLANPROSESSEN

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 28. april 2014. Der deltok tiltakshaver og to representanter for Planavdelingen i Melhus kommune.

Administrasjonen var skeptisk til tiltakshavers ønske for planlagte 4 etasjes lavblokk. Det ble derfor bedt om å få avklart byggehøyde ved politisk prinsippvedtak. Ved behandling i Formannskapet 24. juni 2014 ble det avgjort at maksimum byggehøyde bør ligge på kote 30, som tilsvarer et bygg på 4 etasjer.

Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort og berørte parter varslet i eget brev 3. juli. Respondenter fikk frist til 28. august med å komme med merknader/innsigelser.

25. november ble det avholdt informasjonsmøte for naboer i Potten. Her ble planlagt tiltak presentert, hvorpå deltakerne fikk komme med innspill og spørsmål.

17. februar 2015 ble det avholdt møte med administrasjonen i Melhus kommune for å avklare detaljer i forkant av leveranse av planframlegg.

4.2 INNSPILL

4.2.1 Oppsummering av innspillene

Alle innspill er referert og gitt en individuell kommentar i vedlegg 2. Dette er kort oppsummert de viktigste problemstillingene som er adressert.

Sør-Trøndelag mener tiltaket er i tråd med kommuneplanen, men ønsker kort beskrivelse av bestående bygning på tomta. Bygningen antas å ha lokalhistorisk interesse, selv om den ikke er registrert i SEFRAK-registeret over bygninger fra før 1900. De lar det være opp til kommunen å vurdere bygningens lokalhistoriske verdi. Bygningen bør uansett fotodokumenteres før rivning.

Tilbakemeldinger fra flere naboer uttrykker skepsis til størrelsen på planlagt tiltak. Generelt ønsker naboene at byggehøyden reduseres til 2 etasjer slik at tiltak ikke skal virke dominerende blant småhusbebyggelsen i Potten. Flere poengterer at Potten er en unik bydel i Melhus sentrum med sine småhus, og et prosjekt av denne størrelsen vil ødelegge stedets karakter. Et prosjekt i fire etasjer med 20 boenheter vil framtone seg som en koloss.

Det er også uttrykt bekymring på trafikksituasjonen og hvorvidt Losjevegen er dimensjonert for økt bruk.

Videre er det merknader til sikkerhet på byggeplass for å unngå løft over nabotomt, samt sikring av materiell fra å bli tatt av vind.

4.2.2 Bearbeiding av planforslaget etter innspill

Regulant legger fotodokumentasjon for lagring i kommunens arkiver til rekkefølgebestemmelser.

Å imøtekomme naboenes krav om å bygge i to etasjer er uaktuelt. Dette vil ikke gi den fortettingen av Potten regulant mener bør foreligge. Det er likevel forsøkt å bryte opp fasaden med materialbruk, inntrukket fasade, svalganger og glassfelt for å gjøre bygget mindre massivt.

5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

5.1 KRAV TIL KU

Regulant vurderer at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning jfr. forskrift om konsekvensutredninger.

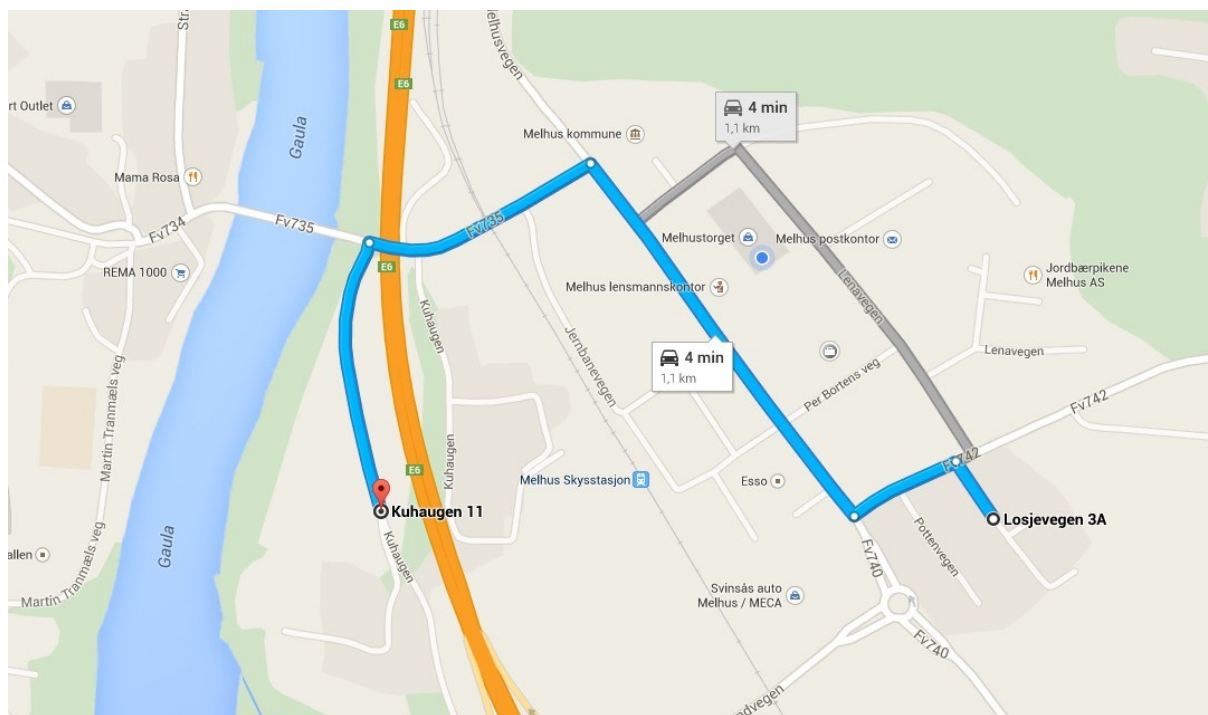
5.2 BY- OG STEDSUTVIKLING

Kommuneplanens arealdel 2013-2025 har som mål å sikre effektiv arealbruk og en høyere arealutnyttelse. Planlagt tiltak endrer formål fra enebolig til flerboligbygg, og er å regne som «omfattende fortetting». Potten er et sentrumsnært område med stort potensiale for transformasjon. Å holde på småhusbebyggelsen i fremtiden vil medføre større utbyggingspress på landbruksarealer. Som et av de første fortettingsprosjektene i området vil det skille seg ut fra eksisterende bebyggelse i både form og størrelse. Nåværende beboere i området vil oppleve større aktivitet i området som følge av en flerdobling av antall beboere.

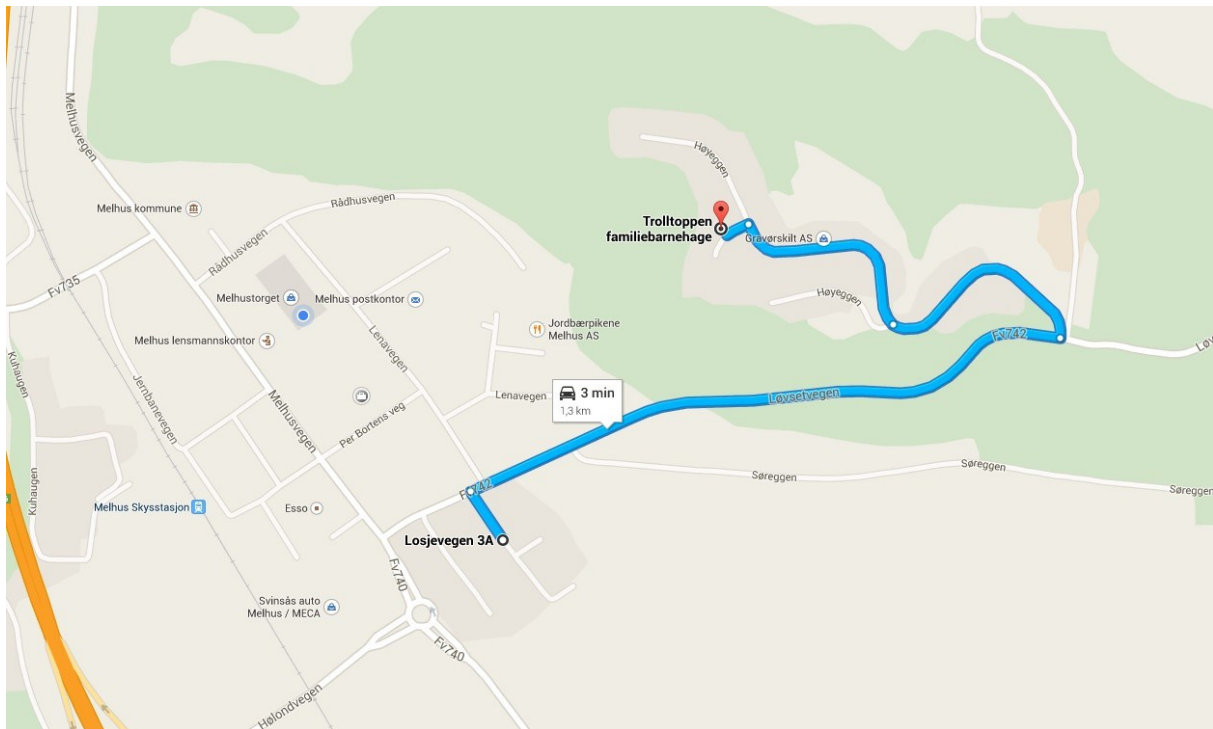
5.3 BARNES INTERESSER

Ifølge naboer benyttes parkeringsplass ved eksisterende bebyggelse i Losjevegen 3 som lekeplass for barn i området. Planlagt tiltak har skjermede leke- og uteoppholdsarealer på sørvestsiden av bygningsmassen. Dette vil gi solrike, trygge og roligere lekearealer som er fullstendig adskilt fra trafikkert areal.

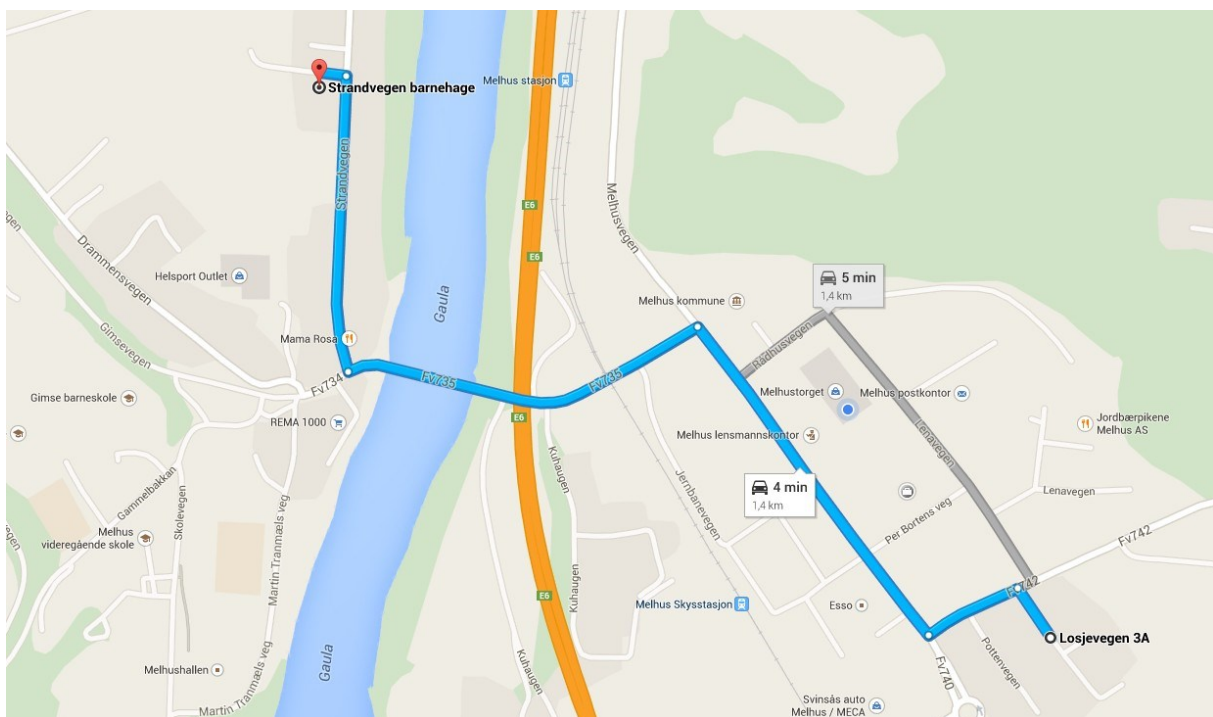
På nordøstsiden av Potten er det avsatt areal til barnehageformål i kommuneplanen. Når det eventuelt vil stå ferdig barnehage her er ikke regulant kjent med. Vesletun barnehage, Trolltoppen barnehage og Strandvegen barnehage ligger hhv. 1,1, 1,3 og 1,4km unna.



Figur 12: Avstand til Vesletun barnehage



Figur 13: Avstand til Trolltoppen barnehage



Figur 14: Avstand til Strandvegen barnehage

Av skoler ligger Høyeggen skole og Gimse skole hhv. 800m og 1,1km unna.

5.4 BYGGESKIKK OG ESTETIKK

I følge Melhus kommunes estetiske retningslinjer skal ny bebyggelse tilpasses omgivelsene, men det påpekes også at det ikke betyr kopiering av nabohus. En nytt hus bør tilhøre nåtiden, og kontraster kan være berikende i sin helhet. Planlagt bebyggelse vil avvike fra nåværende bebyggelse i dimensjon

og form. Det vil likevel benyttes materialer i fasaden som man finner igjen i nabobebyggelse. Bygningen er forsøkt gitt et moderne uttrykk som viser nåtidens byggeskikk, samtidig som dimensjonen er stor for å sikre en god fortetting og utnyttelse av tomta. Bygningens utforming er likevel brutt opp med varierende materialbruk, glassfelt og inntrukket fasade for å gi et minst mulig dominerende uttrykk.



Figur 15: Perspektiv av planlagt tiltak sett fra sørvest



Figur 16: Perspektiv av planlagt tiltak sett fra sørøst (Losjevegen)



Figur 17: Perspektiv av hvordan uterom kan utformes for planlagt tiltak

Bygningen skal ha flatt tak. Dette vil stå i stil med planlagt tiltak i Losjevegen 4.

5.5 DEMOGRAFISKE FORHOLD

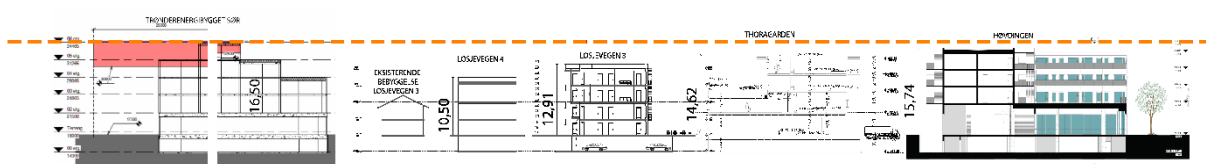
I Losjevegen bor det i dag 14 personer (jfr. naboliste datert 28.4.14). Planlagt tiltak er på 20 boenheter. I hht. beregningsregler fra Melhus kommune vil planlagt tiltak generere ca. 52 nye beboere og 1,3 barn pr. alderstrinn. Leilighetene er planlagt i to størrelsesordener for å gi variert beboersammensetning. I vedlegg og arbeidsunderlag til rullering av Kommuneplanens arealdel i 2013 «Arealer for boligutvikling» beskrives Melhus sentrum som et stort ubenyttet potensial for vekst.

5.6 FRILUFTSLIV

Planområdet befinner seg i tilknytning til Melhus sentrum, og har således ingen direkte tilknytning til skog og mark. Det befinner seg likevel i nærhet til Gaula som er et mye brukt rekreasjonsområde i Melhus kommune.

5.7 FJERNVIRKNING

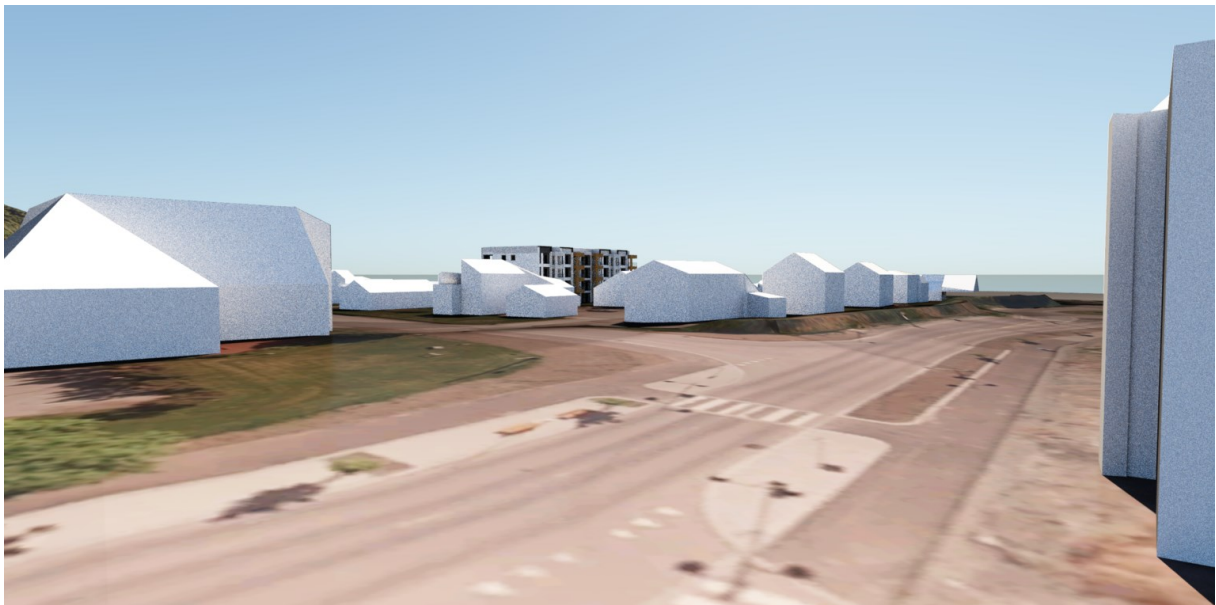
Her følger illustrasjoner som viser hvordan planlagt tiltak kan oppleves visuelt.



Figur 18: Figur som viser hvilken høyde planlagt tiltak har i forhold til andre tiltak i nærheten. Oransje linje viser planlagt byggehøyde for bygget på 92/31. Se større format i vedlegg 7.



Figur 19: Fjernvirkning fra innkjøringen til Melhus



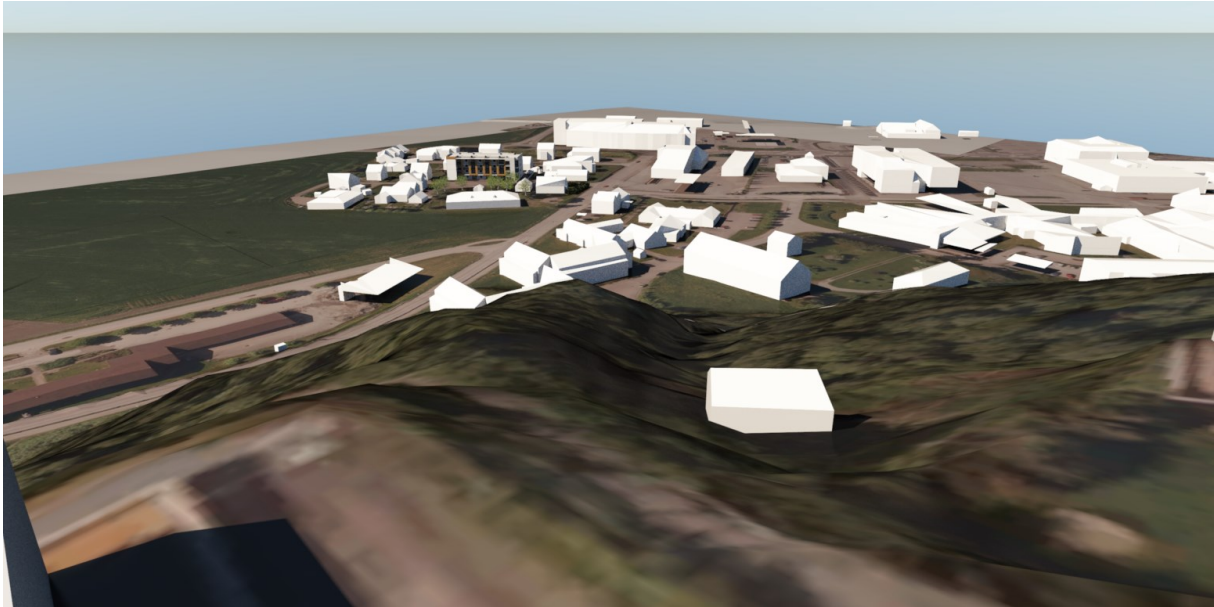
Figur 20: Fjernvirkning fra hjørnet av Thoragården



Figur 21: Fjernvirkning fra Lenavegen



Figur 22: Fjernvirkning fra Løvsetvegen



Figur 23: Fjernvirkning fra Høyeggen

5.8 LANDSKAP

Omsøkte eiendom har en flat topografi, med koter som går fra $c=+16,4$ og $c=+16,5$ i sørøst og sørvest, til $c=+17,0$ i nord.

Det er ikke påvist kvikkleire i området. I følge kart fra NGU består løsmassene av tykk marin avsetning. Grunnundersøkelse på nabotomt viser tørrskorpeleire til ca. 3m dybde, siltig leire med sandlag mellom 3-6m og sand i ca. 7-8m dybde. Det er liten grunn til å tro at forholdene er annerledes i planområdet.

5.9 LOKALKLIMA

5.9.1 Vindforhold

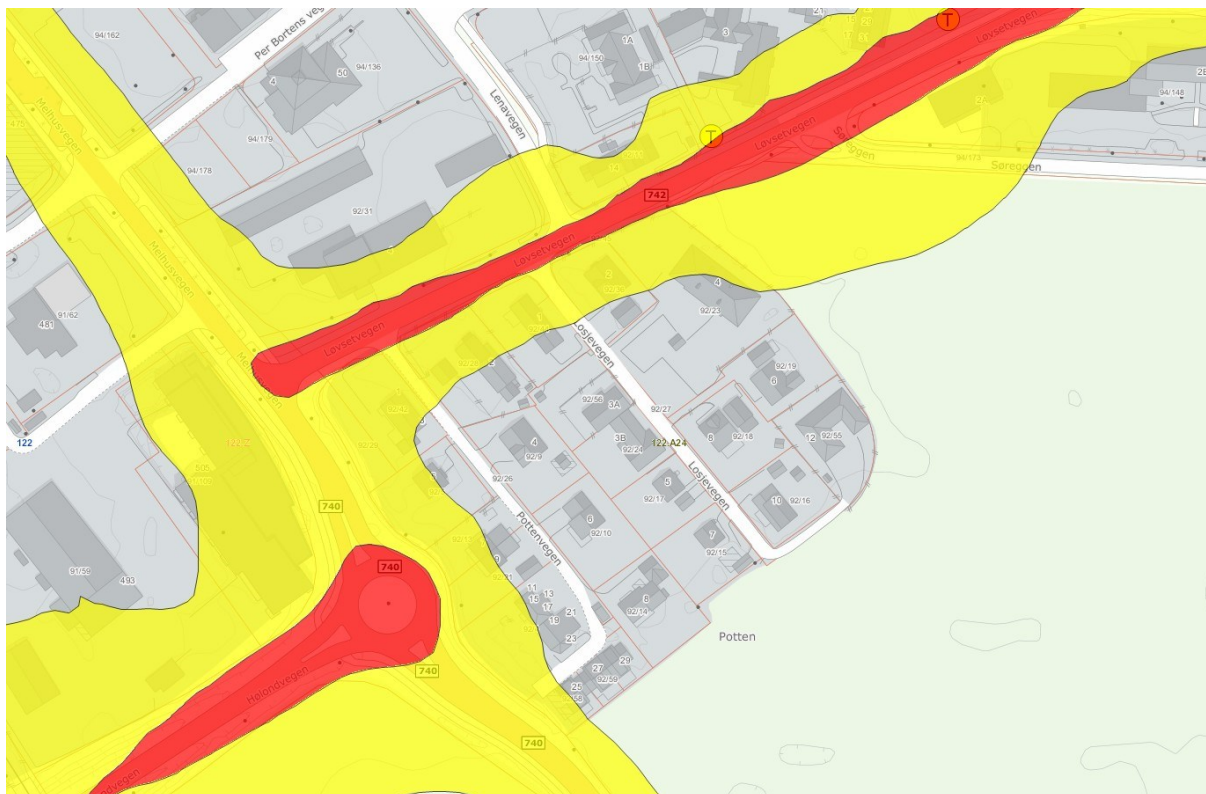
Planområdet ligger sør i Melhus sentrum. Melhus sentrum ligger i bunn av en dal og kan således oppleve en del vind fra sør. Noe bebyggelse rundt planområdet vil skjerme uteoppholdsarealet for vind.

5.9.2 Solforhold

Solforholdene på tomte blir beskrevet på illustrasjoner i vedlegg 4. De viser at uteoppholdsarealet i planområdet vil få rikelig med sol året gjennom. Balkonger ligger også på sørvestsiden og får gode forhold. Planlagt tiltak vil komme til å skygge for noe formiddagssol for Losjevegen 1 og Losjevegen 2, da spesielt i vinterhalvåret når solbanen er lav. Losjevegen 8 vil miste noe senkveldssol på sommeren.

5.9.3 Støy

Planlagt tiltak ligger utenfor registrert støysone. Nærmere støyberegning anses derfor som ikke nødvendig. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kapittel 4 i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442.



Figur 24: Støysoner rundt planområde

5.10 MILJØVENNLIG ENERGIFORSYNING

Generell bestemmelse i kommunens arealdel pkt. 1.4.3. sier at boligprosjekter skal undersøke muligheten for alternativ energiforsyning. Temakart viser at Melhus sentrum sannsynligvis ligger over en grunnvannsressurs. Teknisk forskrift viser til at en bygning over 500m² må kunne dekke 60% av netto oppvarmingsbehov med annen energiforsyning enn direktevirkende elektrisitet eller fossile brensler. En naturlig løsning vil være varmepumpe i en eller annen form. Utbygger ser for seg å koble seg på eksisterende el-nett. Varmetapsberegning må følge søknad om tiltak, med beskrivelse av planlagt oppvarmingssystem.

Vurdering av Prosjektutvikling Midt-Norge viser at det er for langt ned til fjell til å benytte seg av bergvarme. De lister opp to mulige varmepumpealternativer: luft-til-vann og væske-til-vann via grunnboring av løsmassebrønn. Deres vurdering er at luft-til-vann har den laveste investeringskostnaden, men avgir noe støy og har mindre effekt på de kaldeste dagene. Et væske-til-vannsystem har høy investeringskostnad, men man får utnyttet varmepumpen også på de kaldeste dagene.

5.11 NATURRESSURSER

5.11.1 Forholdet til naturmangfoldloven

Naturmangfoldsloven har virkemidler for å kunne ta vare på norsk natur, også natur som faller utenfor områder som er vernet. I forbindelse med plansaker er det særlig §§ 8-12 i naturmangfoldloven som er sentrale. Planfremmer er av den oppfatning at planforslaget beskriver hvilke konsekvenser planforslaget vil ha, og hvilke tiltak som er innarbeidet i planen for å avgrense negativ virkning som følge av foreslått arealbruk.

5.11.1.1 § 8 Kunnskapsgrunnlaget

Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Kart fra Skog og landskap, Artsdatabasen og Gislink har vært benyttet for å undersøke registreringer for området. Ut fra områdets beskjedne størrelse og beliggenhet vurderes det ikke som nødvendig å gjennomføre spesifikke undersøkelser i området vedrørende dette tema. Det er ikke funnet kjente registreringer knyttet til utvalgte naturtyper og prioriterte arter i planområdet. Kunnskapsgrunnlaget anses derfor som tilstrekkelig for å fremme forslag for plan.

5.11.1.2 § 9 Føre-var-prinsippet

Reguleringsplanen medfører ikke inngrep av et omfang som vurderes å medføre behov for innhenting av nye data/kunnskapsgrunnlag. Det vurderes som lite sannsynlig at tiltaket vil ha og konsekvenser for naturmangfoldet.

5.11.1.3 § 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Den samlede belastning ved utbygging av boligområdet vurderes til å være minimal.

5.11.1.4 § 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Utbyggingen foregår i privat regi. Dersom det oppstår skader/miljøforringelser vil tiltakshaver bære kostnader.

5.11.1.5 § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det legges som en forutsetning at miljøforsvarlige teknikker legges til grunn ved utbygging.

5.12 RISIKO- OG SÅRBARHET

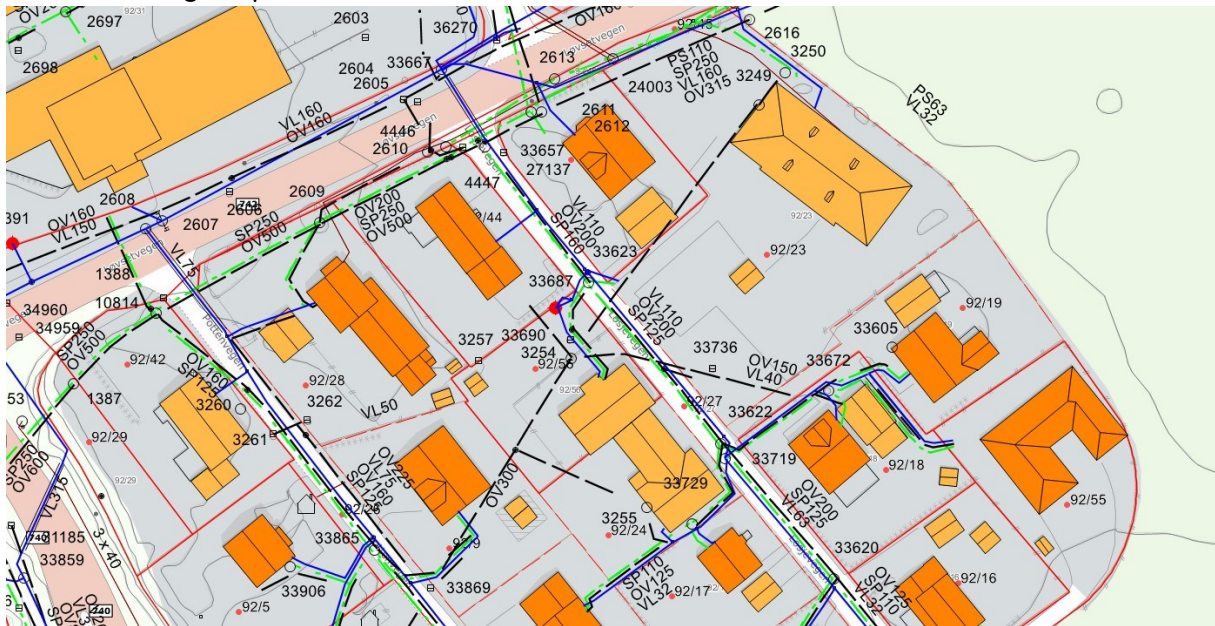
ROS-analysen konkluderer med at det ikke er forhold som tilsier at planlagt tiltak ikke kan gjennomføres. De viktigste punktene er å sikre friskt i kryss mellom Losjevegen og Løvsetvegen, samt oversiktlig påkjøring til Losjevegen fra rampe til parkeringskjeller. Dette vil gjøre ferdsel sikrere for myke trafikanter.

5.13 SOSIAL INFRASTRUKTUR

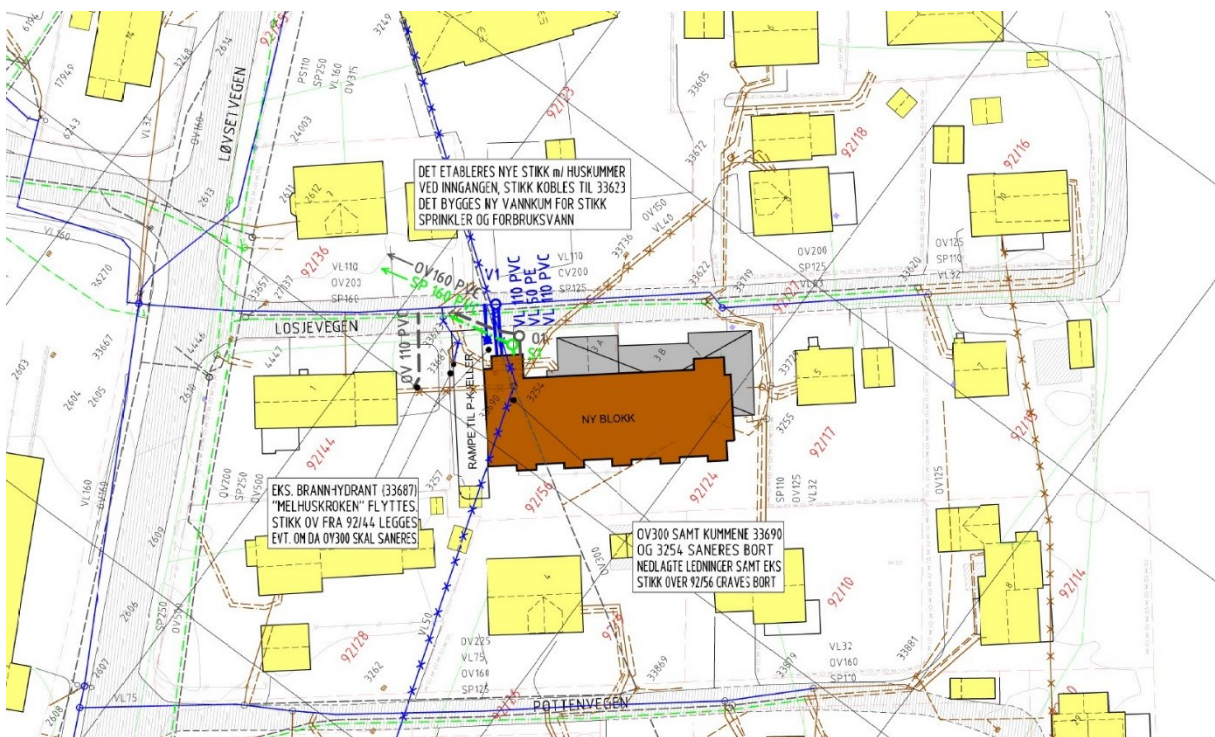
Kapasitet i barnehager og skoler oppgis som OK. Planområdet ligger rett utenfor Melhus sentrum som huser lensmannskontor, sykehjem, legesenter og apotek.

5.14 TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.14.1 Vann og avløp



Figur 25: Utsnitt VA-ledninger i området



Figur 26: Utsnitt fra prosjektert VA-plan

Prosjektet vil koble seg på vann- og spillvannsledning i Losjevegen, samt sanere/legge om OV-ledning som krysser tomta. Se vedlagt VA-plan utarbeidet av Asplan Viak for detaljer.

Gauldal Brann og Redning IKS har vurdert slukkevannkapasiteten i Losjevegen. De vurderer den å være tilstrekkelig fra de to nærmeste hydrantene. Den ene hydranten må flyttes. Plassering antas å bli mellom nedkjøring til parkeringskjeller og hovedinngang. Der vil den være lett tilgjengelig, enkel å

holde fri for snø og godt beskyttet mot påkjørsel. De anbefaler videre at det etableres stigeledning i trapperommet ved hovedinngangen.

5.14.2 Renovasjon

Planlagt tiltak sikter mot nedgravd containerløsning i tomtas sørøstre hjørne.

5.15 TRAFIKKFORHOLD

Det kan regnes økning i ÅDT på 4 pr. boenhet. Planlagt tiltak på 20 boenheter vil da øke ÅDT på Losjevegen med ca. 80. Det foreligger ikke egen trafikkteiling for Losjevegen. Løvsetvegen som går forbi er fylkesveg med ÅDT på 3070 (tall for 2013). Fartsgrensen for Løvsetvegen forbi Losjevegen er 40 km/t.

Det vil være nødvendig med frisisone på 4x45 meter i kryss ved Løvsetvegen.

Losjevegen er privat og har ikke fortau. Statens vegvesens håndbok N100 stiller ikke krav til egne løsninger for gående og syklende. Ved kryss mot Løvsetvegen finnes merket gangfelt over til fortau på nordsiden av Løvsetvegen. Det legges likevel opp til å justere vegarealet for å legge til rette for både veg og fortau. Konsekvensen av dette blir at ny regulert vegbredde blir på 4m pluss 1,5m fortau. Bredden på vegen varierer i dag fra ca. 5,5m bredde ved innkjøringen til ca. 4,8m bredde ved sørøstsiden av planområdet. Administrasjonen ved Melhus kommune har i møte 17. februar 2015 gitt uttrykk for at det vil være fordelaktig for kommunen å overta vegen.

Det søkes om 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet, med 10 plasser på overflate og 20 plasser i kjeller. I tillegg legges det til rette for 40 sykkeloppstillingsplasser, som tilsvarer 2,0 pr. boenhet.

5.16 UNIVERSELL UTFORMING

Alle leilighetene blir tilrettelagt som tilgjengelig boenhet. Uteoppholdsarealer og atkomstarealer skal utformes etter krav om universell utforming.

5.17 VERNEVERDIER

Sør-Trøndelag fylkeskommune lar det være opp til Melhus kommune å vurdere Losjehusets kulturhistoriske interesse. Bygningen er ikke SEFRAK-registrert. Før rivning skal bygget fotodokumenteres. Dette skal sendes sammen med søknad om tiltak.

5.18 GJENNOMFØRING

5.18.1 Viktige bestemmelser/rekkefølgekrav

Uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet før første bolig kan tas i bruk. Uteområdeplan skal følge søknad om tiltak.

5.18.2 Tidsplan for gjennomføring

Utbygger ønsker oppstart av byggeprosjekt så snart som mulig.

5.18.3 Kostnader/finansiering

Utbygger bekoster omlegging av VA på egen tomt og ut i Losjevegen.

5.18.4 Utbyggingsavtale

Melhus kommune har varslet ønske om utbyggingsavtale for veg og VA.

6 BEGRUNNELSE FOR VALGTE LØSNINGER

6.1 UTFORMING

Utforming av planlagt tiltak er valgt for å kunne gi en sentrumsnær tomt høy utnyttelse samtidig som det kan gi gode uteoppholdsarealer for sine beboere. Leilighetene er gitt to forskjellige størrelser for å kunne nå ulike segmenter av kjøpere.

Å designe en fireetasjes bygning i et småhusområde har vært prosjektets største utfordring. Ulike designalternativer har blitt vurdert i tidligfasen for å unngå at bygningen skal bli for massiv. Formen på bygningen med store åpninger for balkonger og bruken av ulike materialer hjelper med å gjøre bygningen lettere i uttrykket.

Trepanelet i fasaden er tenkt å fremheve trehuskvaliteten i området, men det gjør også at bygningen får et friskere preg. De store balkongene er utformet både for å gi fasaden en mer variert og interessant form, men også for å gi beboere et privat uteoppholdsareal for avslapning. Store vinduer mot sør er klimabesparende, da det reduserer behovet for kunstig lys og oppvarming. Totalt sett har det blitt gjort forsøk på å lage en bygning som kan fungere både uavhengig og som en del av et helt nabolag.

Kote 30 settes som maksimal byggehøyde. Formannskapet har vedtatt ved prinsippavklaring at dette gir en god utnyttelse og tillater 4 etasjer med boligbebyggelse. Med vedtaket kom det et ønske om å bryte opp bygningskroppen med f.eks. glass, svalgang, inntrukket fasade o.l. Disse utformingstiltak har blitt fulgt, i tillegg til variert materialbruk. Regulant vurderer at formannskapetets ønsker er ivaretatt.

6.2 PARKERING

Det søkes om færre biloppstillingsplasser en parkeringsvedtektene tilsier. Regulant er av den oppfatning at 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet er tilstrekkelig for et tiltak som ligger nære sentrum med gode kollektivmuligheter. Dette er også på bakgrunn av at et annet tiltak i sentrum har fått godkjent 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet. Det er derimot viktig å opprettholde vedtektenes antall for sykkeloppstillingsplasser (2,0) for å kompensere for dette.

7 REGULERINGSBESTEMMELSER

Se eget dokument «Reguleringsbestemmelser for Losjevegen 3».

8 VEDLEGG

1. Referat fra oppstartsmøte
2. Sammendrag av merknader
3. Originale merknader
4. Solstudie
5. VA-plan
6. Godkjenning fra Statens vegvesen for utvidet bruk av avkjørsel
7. Illustrasjoner i større format
8. Solstudie i videoformat
9. Notat om alternativ energikilde
10. Vurdering av slokkevann fra Gauldal Brann og Redning IKS