

# Detaljregulering av Bakken, gnr. 210, bnr. 7 / gnr. 211, bnr.7 i Melhus kommune.

## Boligutbygging.

### Forslag til

# PLANPROGRAM

1	2016-03-10	Forslag planprogram	Willy Wøllo	Jann Fossum	Jann Fossum
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

## Innhold

<b>1</b>	<b>Bakgrunn for planarbeidet</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planområdet.</b>	<b>3</b>
2.1	Lokalisering og arealbruk	3
2.2	Planlagte tiltak	4
2.3	Avgrensning av planområdet	5
2.4	Eiendommer som omfattes av detaljreguleringen.	6
<b>3</b>	<b>Kommunale vedtekter og retningslinjer.</b>	<b>6</b>
3.1	Kommunale arealplaner	6
<b>4</b>	<b>0-alternativet</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Utredningstema</b>	<b>7</b>
5.1	Generelt	7
5.2	Utredningstema	7
<b>6</b>	<b>Organisering av arbeidet, medvirkning og planprosess</b>	<b>11</b>
6.1	Generelt	11
6.2	Mottatte innspill og kommentarer til disse	11
6.3	Viktige milepæler og mulig framdriftsplan.	11
<b>7</b>	<b>Vedlegg til forslag planprogrammet</b>	<b>12</b>

*Forslag til planprogram er utarbeidet av Norconsult Solem Arkitektur.  
Spørsmål kan rettes til*

*Jann Fossum, tlf 911 88 761 eller e-post: [Jann.Tore.Fossum@norconsult.com](mailto:Jann.Tore.Fossum@norconsult.com)  
eller Willy Wøllo, tlf 948 31 756 eller e-post: [Willy.Wollo@norconsult.com](mailto:Willy.Wollo@norconsult.com).*

## 1 Bakgrunn for planarbeidet

Norconsult Solem Arkitektur er engasjert av Oddvar Langørgen til å avklare reguleringsforhold knyttet til arealtiltak på gnr. 210/211, bnr. 7 i Melhus kommune.

Formålet med planarbeidet er å skaffe erstatningsarealer for oppføring av ny bebyggelse som må innløses ved bygging av ny E6. Foreløpige planer viser at minst 15-17 bolighus må erverves som følge av E6-utbyggingen, men at dette antallet kan bli større når resultater fra støymålinger foreligger.

I oppstartsmøte har kommune fastsatt at siden planforslaget avviker fra kommuneplanens arealdel samt at planarbeidet omfatter et areal over 15 daa som omfatter nye områder til utbyggingsformål, gjelder krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens kapittel 14, jfr. §2 d i Forskrift om konsekvensutredninger: «Detaljregulering på mer enn 15 dekar som omfatter nye områder til utbyggingsformål.»

Dette planprogrammet er utarbeidet for å fastsette hvilke tema som skal konsekvensutredes. Målsettingen er å sikre at et helhetlig hensyn til miljø, naturressurser og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av det aktuelle tiltak, og når det tas stilling til om (og eventuelt på hvilke vilkår) tiltaket kan gjennomføres.

## 2 Planområdet.

### 2.1 Lokalisering og arealbruk

Planområdet ligger i Melhus kommune, ved Lundamo, ca. 20 km sør for kommunesenteret Melhus. Bebyggelsen på Lundamo ligger i et landbruksområde med flere boligfelt og spredt bebyggelse. Eindommen Bakken, gnr. 210/211, bnr. 7, er en landbrukseiendom på totalt ca. 63 daa fordelt på tre teiger, fordelt på ca. 16,5 daa dyrka jord, ca. 42,5 daa skogsareal og ca. 4 daa anna areal, jamfør gårdskart (kilde: nibio.no).

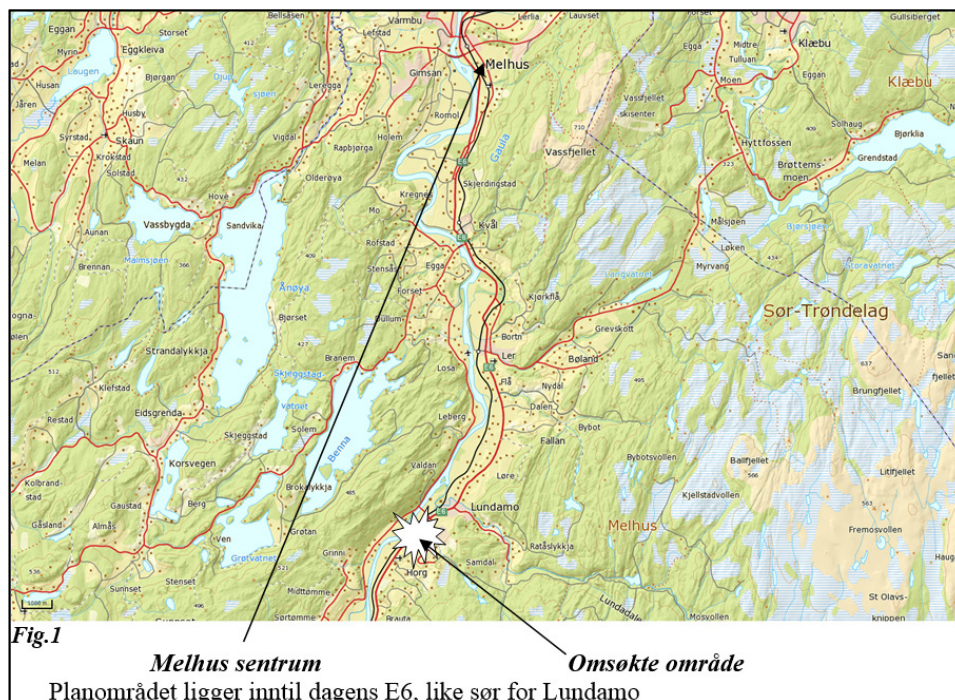


Fig 1.  
Oversikts-  
kart.

Planområdet er ca. 23 daa og ligger inntil dagens E6, like sør for Lundamo sentrum. Eiendommen er bebygd med våningshus, garasje og to driftsbygninger. Alle bygningene er av eldre dato. Bygningene inngår ikke i SEFRAK-registreringen.

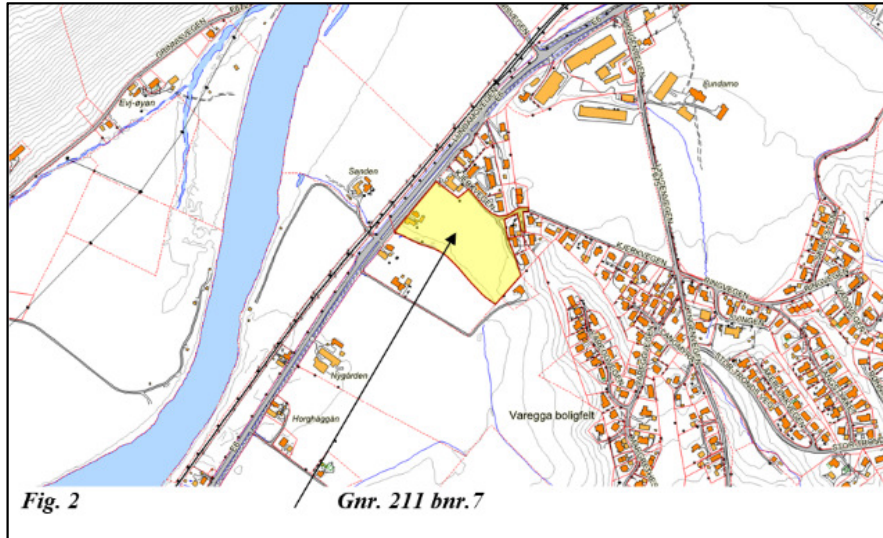


Fig 2  
Gnr. 211, bnr. 7  
vist med gul farge.

Adkomst til området er via kjørbare gang- og sykkelveg med avkjørsel til E6. Det er gode siktforhold ved avkjørsel til E6 som har fartsgrense 70 km/t langs bebyggelsen, og en trafikkmengde på 8810 ÅDT med 16 % andel lange kjøretøy (kilde: Statens vegvesen).

Det går en hovedvannledning gjennom området og den må enten tilpasses eller omlegges. Tilkobling vil være uproblematisk. Prinsipiell løsning for VA legges ved planforslaget. Det vil være krav om lokal overvannshåndtering.

Løsmassekart (ngu.no) viser at et lite område i nordøstlig del av utbyggingsområdet har dekke av hav- og fjordavsetning, mens resten av eiendommen er elve- og bekkeavsetning der sand og grus dominerer. Nordøstlig del av eiendommen omfattes av kvikkleirefelt Varegga.

Det foreslåtte planområdet ligger på en grunnvannsressurs. Kommuneplanen fastsetter at i utbyggingsområder lokalisert på grunnvannsressurser skal ressursen undersøkes med tanke på bruk til energiforsyning.

Lundamo barneskole og Lundamo ungdomsskole ligger ca. 1 km fra nytt planområde. Barna fra nytt boligområde sogner til denne skolen. Skolen har SFO-ordning. Det er trafikksikker skoleveg, bl.a. gang- og sykkelveg langs strekningen mellom skolen og nytt boligfelt.

## 2.2 Planlagte tiltak

Ut i fra samfunnets behovet for bygging ny E6, er det allerede satt i gang en prosess mellom Statens vegvesen og berørte grunneiere om boliginnløsning, og tidligerverv gjelder hovedsakelig boliger som ligger i trase for ny E6. Oddvar Langørgen eier i dag eiendommene gnr. 257, bnr. 3 og 8 som blir sterkt berørt av ny E6. Erfaringer så langt (kilde

Statens vegvesen) tilsier at flere boligeiere, som får boligen innløst, ønsker å reetablere seg i nærområdet.

Vegvesenet har i e-post opplyst at de er i dialog med 15-17 grunneiere om tidliginnløsning av boliger, der strategien er å spre potensielle boligkjøpere over et lengst mulig tidsrom sånn at et mest mulig velfungerende boligmarked kan opprettholdes. Som et ledd i denne prosessen har Oddvar Langørgeren gått i dialog med Statens vegvesen om frivillig erverv, og som erstatningseiendom har han ervervet gnr.211, bnr.7. Aktuelt utbyggingsområde er på ca. 20 daa og har en bygningsmasse som må saneres. Siden det er flere boligeiere inntil ny trase for E6 som trenger nye tomter, er det ønskelig å regulere hele eiendommen til boligformål.

Planlagt bruk av gnr. 210/211, bnr. 7 til utbygging, er tatt opp med administrasjonen i Melhus kommune. I og med at kommunen nettopp er ferdig med rulleringen av kommuneplanens arealdel, og at kommunen gjennom denne har en boligreserve, har rådmannen vært reservert til endret bruk av eiendommen.

Gjennom behandling av forslag til planprogram vil kommunen administrativt og politisk vurdere noen av de problemstillinger som følger av endret E6-trase. Forespørselen dreier seg ikke bare om grunneiers ønske om å regulere et LNF-område til utbygging. Det er flere boligeiere som innser at samfunnet har behov for å erverve deres eiendommer til utvikling av ny E6, og har innledet prosessen med tidligerverv. Samtidig er forutsigbarhet mht. reetablering helt avgjørende. Uansett om kommunen viser til boligreserve som ligger i gjeldende kommuneplan, er vel denne reserven tiltenkt de som etter eget ønske ønsker å bygge ny bolig i Melhus kommune, og ikke øremerket de som må forlate egne boliger som følge av ny E6-trase.

Ny bebyggelse vil i stor grad være konsentrert småhusbebyggelse og foreløpige vurderinger med hensyn til topografi tilsier at planlagt bebyggelse ikke forringer utsikt for tilstøtende bebyggelse.

### 2.3 Avgrensning av planområdet

Forslag til planområdet omfatter deler av eksisterende adkomst fra E6 i tillegg til mesteparten av arealet på gnr. 211, bnr. 7. Deler av planområdet grenser i nordøst til reguleringsplan for boliger på gnr 208, bnr. 19 på Lundamo, planident 2005004, der arealet er regulert til boligformål.

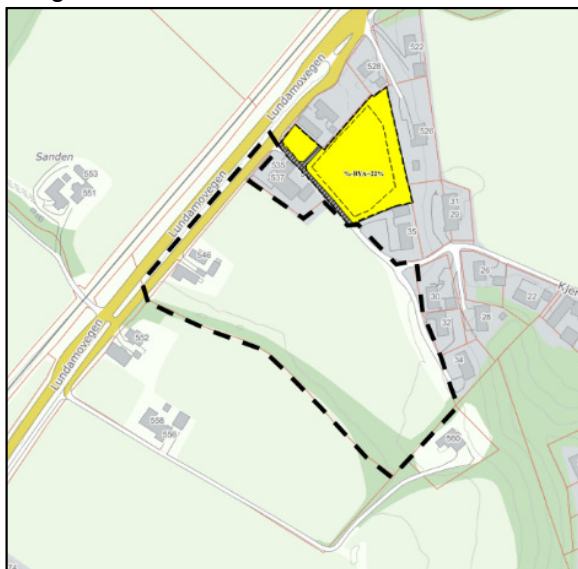


Fig 3.  
Figuren viser mulig avgrensning av planområdet, markert med svart stiptet strek.

## 2.4 Eiendommer som omfattes av detaljreguleringen.

Planområdet omfatter

- gnr. 210/211, bnr. 7, landbruksareal reguleres til boligformål og adkomstveg
- del av gnr. 1006, bnr. 15, vegareal reguleres til adkomstveg

## 3 Kommunale vedtekter og retningslinjer.

### 3.1 Kommunale arealplaner

Utbyggingsarealet er ikke inntatt i reguleringsplan tidligere.

Området er i dag avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel (KPA 2013-2025) Planområdet grenser inntil gjeldende reguleringsplan 2005004 for eiendommen gnr. 208, bnr.19, som er regulert til boliger.

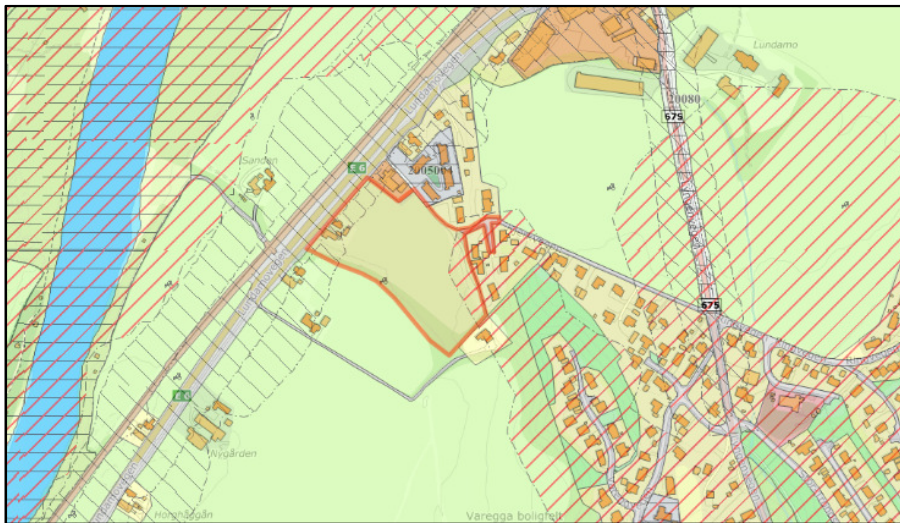


Fig 4.  
Utsnitt av  
kommuneplan,  
med  
eiendommen  
avmerket.

I beskrivelsen til kommuneplanen legges det opp til at det skal utarbeides en sentrumsplan for Lundamo. Arbeidet gir muligheter til å videreutvikle sentrum til et kompakt og attraktiv bo- og oppvekstområde.

Planområdet berøres av hensynsoner for støy inntil E6 i nordvest og mulig kvikkleireforekomst i sørøst.

## 4 0-alternativet

Reguleringsplanen som helhet skal inngå ved vurderingen av konsekvensene. Tiltaket skal vurderes opp mot et 0-alternativ som skal være en beskrivelse av den framtidige situasjonen i tiltaksområdet dersom tiltaket ikke gjennomføres. Null-alternativet er en målestokk for vurderingen av tiltakets forventede konsekvenser.

O-alternativet defineres som dagens bruk av arealet til landbruksproduksjon.

## 5 Utredningstema

### 5.1 Generelt

I konsekvensutredningen vil en søke å konsentrere seg om de temaer og problemstillinger som er relevante for det aktuelle tiltaket som tenkes gjennomført. Formålet er å sikre at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn blir tatt i betraktning i planutarbeidelsen og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, tiltak kan gjennomføres.

Ønsket utbygging kan ikke gjennomføres før det er gitt grunnlag for tiltaket i en detaljplan. Som grunnlag for reguleringsvedtak skal det blant annet utarbeides en planbeskrivelse.

I planbeskrivelsen tas inn sammendrag av de mest viktige konklusjonene og anbefalingene som blir gitt i rapportene. Sammendraget vil vise hvordan ulike konsekvenser av gjennomført tiltak vil virke sammen og hvordan ulike tema er vurdert og prioritert i forhold til hverandre.

Konsekvenser og avbøtende tiltak beskrives enten i egen rapport eller som del av planbeskrivelsen.

Hvert utredningstema er inndelt i tre underavsnitt:

- Aktuelle problemstillinger (viser temaets hovedspørsmål / hovedutfordring).
- Vurderinger (oversikt over forhold som tematisk tenkes avklart / vurdert i egen rapport eller som del av planbeskrivelsen).
- Framgangsmåte (viser hvilke metoder som tenkes benyttet ved innhenting av opplysninger og framstilling av temaet i egen rapport / konsekvensutredning eller som del av planbeskrivelsen).

I vurderingen av de planlagte tiltakene ser en på konsekvensene både i planområdet og i influensområdet (påvirkningsområdet) dersom sistnevnte er større enn planområdet, i tillegg til at det gis omtale av eventuelle avbøtende tiltak og effekt av disse.

### 5.2 Utredningstema

NATUR-, KLIMA- OG MILJØFORHOLD			
Utredningstema	Aktuelle problemstillinger	Vurderinger	Framgangsmåte
Naturverdier. Biologisk mangfold.	Planlagt tiltak vil kunne påvirke naturverdier og det biologiske mangfold i området.	Drøfte naturverdier i området og vurdere viktigheten av disse. Vurdere konsekvenser for naturverdiene og biologisk mangfold i anleggsperioden og på lang sikt.	Konsekvenser og avbøtende tiltak beskrives i planbeskrivelsen.  Innhente kunnskap via tilgjengelige databaser og overordnede planer.  Vurdering av planlagt tiltak etter prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

<p>Grunnforhold</p>	<p>Hovedandelen av planområdet ligger mellom kote 35-40. I henhold til nasjonal løsmassedatabase består deler av grunnen av marin avsetning.</p> <p>Det går mindre vannveier i nærheten av området.</p>	<p>Det gis en overordnet vurdering av de viktigste geotekniske problemstillingene knyttet til utbyggingen.</p> <p>Faren for flom må avklares.</p>	<p>Beskrives i egen rapport og som del av planbeskrivelsen.</p> <p>Det innhentes vurdering av geotekniker/geolog.</p> <p>Ndbørsfelt og fare for flom vurderes.</p>
<p>Landskap. Kulturlandskap. Jord- og skogvern. Kulturminner</p>	<p>Området er vist som LNFR-område i kommuneplanens arealdel (landbruksnatur- og friluftsmål, samt reindrift).</p>	<p>Beskrive hovedtrekkene i landskaps- og grønnstrukturen rundt og innen planområdet (landform/terrengform, landskapsopplevelse, markante natur- og landskapselement, bevaringsverdige bygg i samspill med landskapet).</p> <p>Vurdere hvordan en ved utbygging tilpasser seg områdets jordressurser, og på nær- og fjernvirkning ved plassering av ny bebyggelse.</p>	<p>Del av planbeskrivelsen.</p> <p>Beskrive den landskapsmessige karakteren og kvaliteter gjennom en landskapsanalyse.</p> <p>Utarbeide arealregnskap samt gjøres vurderinger av driftsmessige konsekvenser for tilgrensende landbruk. Indirekte konsekvenser som press mot tilgrensende dyrka mark, adkomst til tilgrensende landbruksområder og virkninger for kulturlandskapet vurderes.</p> <p>Beskrive tiltakets innvirkning gjennom visualisering (3D) / foto / skissetegninger / terrengsnitt / oversiktsskisser.</p> <p>Gjennomgang av tilgjengelige datakilder (SEFRAK-informasjon, Askeladden m.m.).</p>



Friluft og rekreasjon. Nærmiljø	Området er vist som LNFR-område i kommuneplanens arealdel	Avklare dagens bruk av og tilgang til området i frilufts- og nærmiljøsammenheng.	Del av planbeskrivelsen.
------------------------------------	---	--	--------------------------

TRANSPORT OG INFRASTRUKTUR			
Utredningstema	Aktuelle problemstillinger	Vurderinger	Framgangsmåte
Adkomst. Trafikk	Området har adkomst via eksisterende gang- og sykkelveg fra dagens E6.	Se på overordnet vegsystem og avkjøringsløsninger. Vurdere alternativ adkomst via Kjerkvegen.  Vurdere kapasitet i adkomstveg, trasé for skoleveg og mulighet til adkomst for ulike brukergrupper uavhengig av alder og funksjonsevne, spesielt til fri- og aktivitetsområder.  Vurdere parkeringsbehovet ved boligutbyggingen.	Del av planbeskrivelsen.  Beskrive dagens vegsystem inkludert gang- og sykkelvegnettet.  Trafikkoversikt basert på eksisterende informasjon. Analyse av kollektivtilbudet.  Utarbeide skolevegkart.
Annen infrastruktur	Det legges til rette for tilgang til vann- og avløpsledninger, inkludert overvannshåndtering.  Utbyggingen medfører behov for tilrettelagt renovasjonsanlegg.	Drøfte virkningen planlagde tiltak vil ha på privat og offentlig infrastruktur.	Overordnet vurdering av infrastruktur i planbeskrivelsen.  Overordnet VA-plan utarbeides som egen rapport.  Beregne nedbørsarealet.  Fastsette krav til renovasjonsanelgg.  Vurdere rekkefølgekrav og behov for utbyggingsavtale.

ANDRE FORHOLD			
Utredningstema	Aktuelle problemstillinger	Vurderinger	Framgangsmåte
Barn og unge	Boligarealer med friområder / lekeområder. Krav om tilrettelegging for barn og unge, jamfør rikspolitiske retningslinjer.	Gi en vurdering av hvordan arealene kan brukes av ulike aldersgrupper og gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.	Del av planbeskrivelsen.  Gjennomgang av lokale og regionale retningslinjer.  Overordnet vurdering av lokalklima som grunnlag for dokumentasjon av gode uteoppholdskvaliteter.
Støy	Boliger regnes som støyfølsom bruksformål og støyforholdene må avklares. Nær beliggenhet til nåværende E6.	Vurdere grad av støy på boligfeltene og uteoppholdsarealer.  Bruke bebyggelsen som skjerm mot støy på uteoppholdsarealet.	Beskrives i egen rapport og som del av planbeskrivelsen.  Kartlegge støykilder og vurdere behov for avbøtende tiltak, jamfør retningslinjer i rundskriv T-1442/2012.
Skole og barnehage	Nye boenheter vil kunne påvirke kapasitet ved skole- og barnehage.	Gi oversikt over kapasitet ved barne- og ungdomsskole, samt aktuelle barnehager.	Del av planbeskrivelsen.  Innhente opplysninger fra lokale myndigheter.
Klima og energi	Utbygging vil kunne ha konsekvenser for forhold som påvirker klimaet.	Vurdere muligheter for tilrettelegging av miljøvennlig transport. Drøfte energi- / varmforsyning.	Del av planbeskrivelsen.  Avklare bruk av ulike energikilder og transportmidler.  Fastsette behovet for lokale nettstasjoner.
Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	I samsvar med § 4-3 i plan- og bygningsloven skal det ved reguleringsplanlegging utarbeides en ROS-analyse.	Drøfte hvor stor risiko det er for at uønskede hendelser vil skje i forbindelse med planlagde tiltak.	Konsekvenser og avbøtende tiltak beskrives i egen rapport. Utarbeide ROS-analyse på grunnlag av stikkordsliste.

## 6 Organisering av arbeidet, medvirkning og planprosess

### 6.1 Generelt

Det ble avholdt oppstartsmøte 06.01.2016 hvor kommunen meddelte at ønsket arealdisponering medførte krav om behandling etter forskrift om konsekvensutredninger med grunnlag i utarbeidet planprogram.

For tiltak og planer som omfattes av bestemmelsene i forskrift om konsekvensutredning, skal det utarbeides melding med forslag til program for utredningsarbeidet. Forslaget skal gjøre rede for tiltak, behovet for utredninger og opplegg for medvirkning. Melding med forslag til program skal sendes på høring til berørte myndigheter / interesseorganisasjoner og legges ut til offentlig ettersyn med en frist som ikke settes kortere enn seks uker. Kommune skal, på bakgrunn av forslaget og uttalelsene til dette, fastsette program for plan- eller utredningsarbeidet.

Etter at Melhus kommune har vedtatt planprogrammet skal informasjon sendes de som har gitt innspill til programmet. I henhold til forskriften skal planprogrammet " beskrive opplegg for informasjon og medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt."

I planprosessen vil det være behov med samrådsmøte med offentlige instanser, basert på de innspill som kommer inn ved varsel oppstart planarbeid.

Etter at planforslaget med konsekvensutredning er sendt kommunen, vil ytterligere informasjon og medvirkning skje når kommunen legger planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Som en del av komplett plan utarbeides planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkning, samt forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

Nødvendige utredninger for å avklare virkningene av planen / tiltaket vil bli gjennomført i forbindelse med planbeskrivelse, jmfør pbl. § 4.2.

Komplett planforslag vil blant annet omfatte følgende dokument:

- Plankart i målestokk 1:1000
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse, inkludert et sammendrag av konsekvensutredningen / rapportene
- Konsekvensutredning / rapporter
- ROS-analyse
- Illustrasjoner
- Kopi av mottatte innspill og referat fra samrådsmøter

### 6.2 Mottatte innspill og kommentarer til disse

Etter at forslag til planprogram har vært på høring, gis under dette kapitlet en oversikt over mottatte innspill og kommentarer til disse.

### 6.3 Viktige milepæler og mulig framdriftsplan.

Nedenfor følger listet opp tidspunkt for ulike begivenheter i planprosessen. Mulig framdriftsplan vil være beheftiget med usikkerhet.

- |   |                   |
|---|-------------------|
| • Oppstartsmøte med Melhus kommune        | 06.01.2016        |
| • Varsel oppstart planarbeid              | mars 2016         |
| • Høring forslag planprogram              | mars – april 2016 |
| • Forslag planprogram oversendes kommunen | mai 2016          |

- Vedtak planprogram juni 2016
- Utarbeidelse av konsekvensutredning aug.- nov. 2016
- Utarbeidelse av planforslag (inkl. planbeskrivelse med sammendrag av KU) nov.- des. 2016
- Innsending av planforslag des. 2016
- Planforslag til offentlig ettersyn mars. - mai. 2017
- Planforslaget vedtas i Melhus kommune sept. 2017

**7 Vedlegg til forslag planprogrammet**  
Ingen vedlegg ved varsel oppstar planarbeid