plankontoret

Detaljregulering Korsvegbotnan boliger og brannstasjon
Planbeskrivelse

Kartutsnittet viser området med brannstasjon som ligger innenfor planområdet med utsikt sørøstover mot området der leilighetsbyggene skal plasseres.

PlanID: 2017007

Vedtatt som sak 122/19 i Kommunestyret 17.12.19.

Utarbeidet på oppdrag fra:

TREBETONG ENTREPRENØR

Plankontoret, Myrveien 1, Berkåk, 7391 Rennebu • Tlf. 72 42 81 60 • post@plankontoret.net • www.plankontoret.net

Planbeskrivelse

Oppdragsnavn: Detaljregulering Korsvegbotnan boliger og brannstasjon

PlanId: 2017007

Utbygger/
Tiltakshaver: Trebetong AS, Melhus
ved Bård Iversen

Revisjon	00
Dato	21.08.2019
Planforslag utarbeidet av	Plankontoret v/ Leif Conradi Skorem og Ragnhild Grefstad
Kontrollert av	Jostein Kongsvik, Andreas Gustafson, Leif Conradi Skorem og Audhild Bjerke, Plankontoret Bård Iversen, Trebetong

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
01	22.7.2019	Endring av plankart og bestemmelser etter høring og offentlig ettersyn. Parkeringsareal tas ut fra plankartet, parkering tillates innenfor areal for boligbebyggelse. Regulert støyskjerm legges inn etter støyrapport fra Cowi, 12.6.2019.
02	15.11.2019	Endring av plankart, beskrivelse og bestemmelser etter foreløpig svar fra Melhus kommune datert 24.10.2019
03	28.12.2020	Revidert tekst og kart fra s. 9 til 17 og tekst på s. 24 etter att planen ble opphevet som følge av klagebehandling behandlet sak 39/20 den 23.06.20 i kommunestyret.

Forsidebilde: Google street view

Innhold

1. BAKGRUNN 5
2. PLANPROSESSEN 5
   2.1 Planområde 5
   2.2 Oppstartsmøte 6
   2.3 Kunngjøring av oppstart 6
3. FORHOLDET TIL ANDRE PLANER 6
   3.1 Kommuneplanens arealdel 6
   3.2 Reguleringsplan 7
4. PLANOMRÅDET 7
   4.1 Bebyggelse og øvrig arealbruk 7
   4.2 Grunnforhold, skog og landskap 8
5. PLANFORSLAGET 8
   5.1 Plankart 9
   5.2 Beskrivelse av planforslaget 10
      5.2.1 Boligbebyggelse- B og Lekeplass (f_BLK) 10
      5.2.2 Renovasjonsanlegg_ BRE 14
      5.2.2 Offentlig og privat tjensesteyting- brannstasjon- o_BOP 16
      5.2.3 Kjøreveg O_SKV og f_SKV 16
      5.2.4 Annen veggrunn o_SVG1, o_SVG2 og o_SVG3 16
      5.2.5 Gang- og sykkelveg o_SGS1 17
      5.2.6 Turveg f_G1, 2, 3 og 4. 18
      5.2.7 Gul støysone H220 19
      5.2.8 Frisiktsone H140_1,2 og 3 19
      5.2.9 Juridiske linjer og punkt 19
6. VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN 20
   6.1 Land- og skogbruk 20
   6.2 Naturmangfold 20
   6.3 Teknisk infrastruktur 20
   6.4 Forurensning, støy og luftkvalitet 20
   6.5 Kulturminner 22

6.6 Barn og unges oppvekstvilkår 22
6.7 Friluftsliv og folkehelse 23
6.8 Trafikksikkerhet 23
6.9 Tettstedskarakter 24
6.10 Befolkningsøkning 24
6.11 Alternativ energi 25
6.12 Grunnvann og vassdrag 25
7. INNSPILL TIL PLANARBEIDET 26

Vedlegg:
ROS-analyse
Sol/skygge analyse
Referat fra oppstartsmøte
Støyutredning
Overordnet VA-plan
Situasjonsplan

1. BAKGRUNN

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av to nye flermannsboliger på gnr/bnr 144/23 på Korsvegen, samt å regulere eksisterende brannstasjon som er bygd på dispensasjon fra en eldre reguleringsplan.

2. PLANPROSESSEN

Planforslaget er utarbeidet av Plankontoret på vegne av Trebetong AS.

2.1 Planområde

Planområdet ligger på Korsvegen, om lag 200 meter vest for krysset mellom Fylkesveg 708 og Jåravegen.

Ortofoto (2016) over tettstedet Korsvegen med planområdet markert med rød sirkel.

Planområdet utgjør om lag 6,3 daa, og omfatter eiendommene gnr/bnr 144/23, 144/160 (vegareal Botnhåggån) og 1692/1 (vegareal Jåravegen). Det er etablert egen avkjørsel fra Jåravegen til brannstasjonen. Adkomst til framtidige boliger forutsettes løst via Botnhåggån.

2.2 Oppstartsmøte

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 ble planspørsmålet tatt opp i et møte med Melhus kommune den 18.5.2017. I møtet ble rammer for planarbeidet drøfta og avklart.
Se vedlagt referat fra oppstartsmøtet for oversikt over kravene Melhus kommune stilte til planen.

2.3 Kunngjøring av oppstart

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på kommunens hjemmeside og i Trønderbladet den 14.8.2017 Samtidig ble det sendt brev/e-post med varsel om oppstart av planarbeidet til berørte interesser, myndigheter, grunneierne og leiere av festetomter. Frist for innspill ble satt til 12.9.2017.

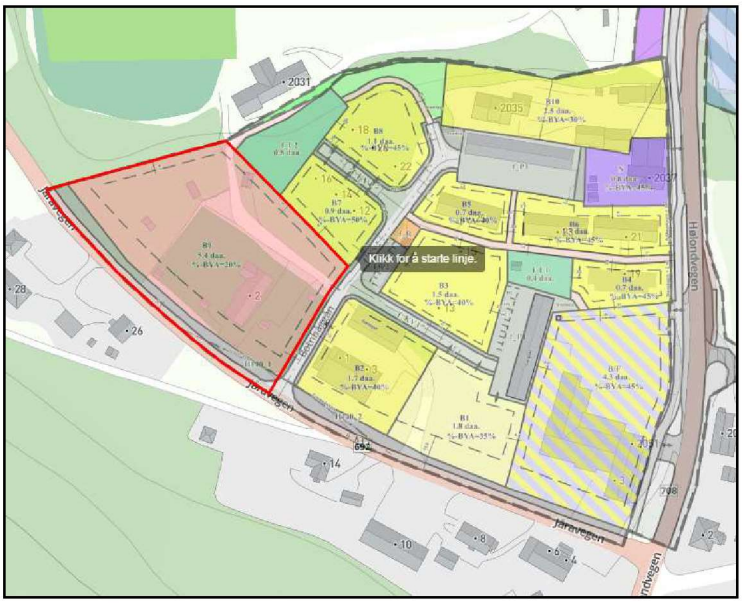
3. FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

3.1 Kommuneplanens arealdel

Utsnitt fra Kommuneplanens arealdel. Planområdet er omtrentlig avgrenset med rød strek. Planområdet er i hovedsak avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Et mindre areal (ca. 100 m²) i nordøstre hjørne av planområdet er avsatt til boligformål.

3.2 Reguleringsplan

Planområdet inngår i reguleringsplanen «Detaljplan Korsvegbotnan», vedtatt 17.6.2014, og er der regulert til barnehage. Kartutsnittet viser gjeldende reguleringsplan, med planområde for ny reguleringsplan markert med rødt.



4. PLANOMRÅDET

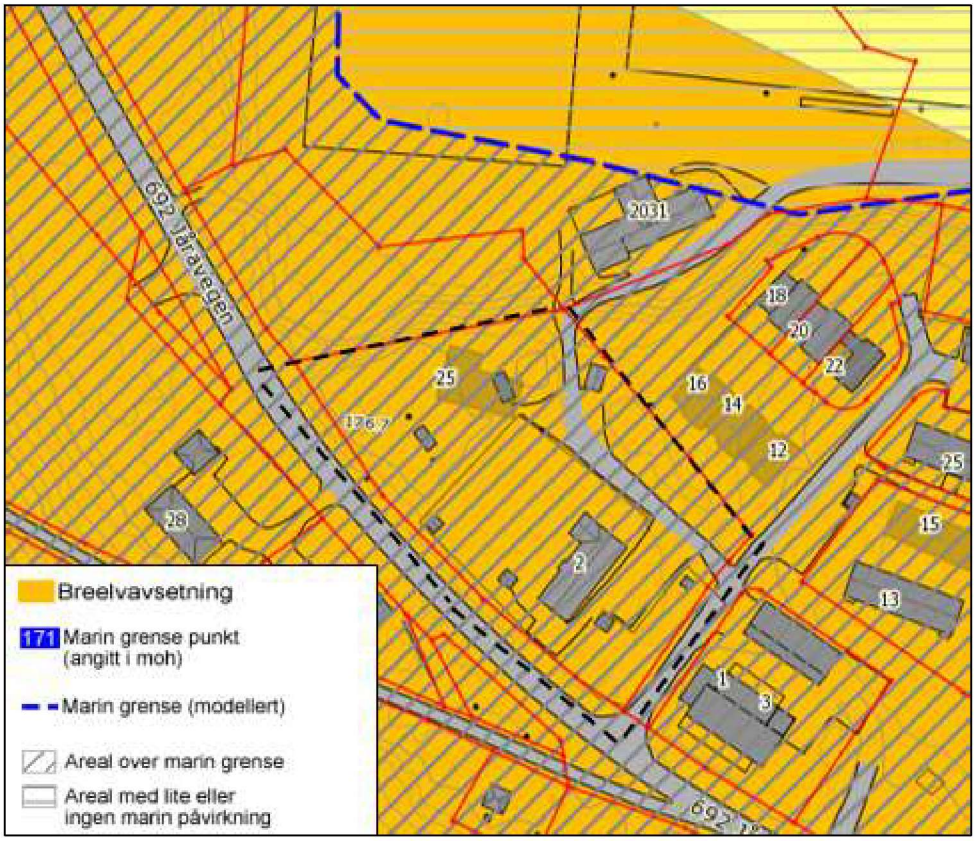
4.1 Bebyggelse og øvrig arealbruk

Bygningen som tidligere huset Eid barnehage ligger i det aktuelle området, og forutsettes revet ved realisering av planen. Planen skal også omfatte arealet der brannstasjonen ligger, sørøst i planområdet, da denne er bygd på dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Området har privat vannverk gjennom Eid og Korsvegen vassverk og kommunalt avløpsnett. Kapasiteten vurderes i teknisk VVA plan før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet.

Ortofoto (2016) som viser avgrensning av planområdet.

4.2 Grunnforhold, skog og landskap

Løsmassene i planområdet består av breelvavsetning. Planområdet ligger i sin helhet over marin grense (kilde: http://geo.ngu.no/kart/minkommune/?kommunenr=1634). Området er sparsomt tresatt rundt den tidligere barnehagebygningen.



Kartutsnitt fra NVEs løsmassekart hvor planområdet er avgrenset med svartstiplet strek.

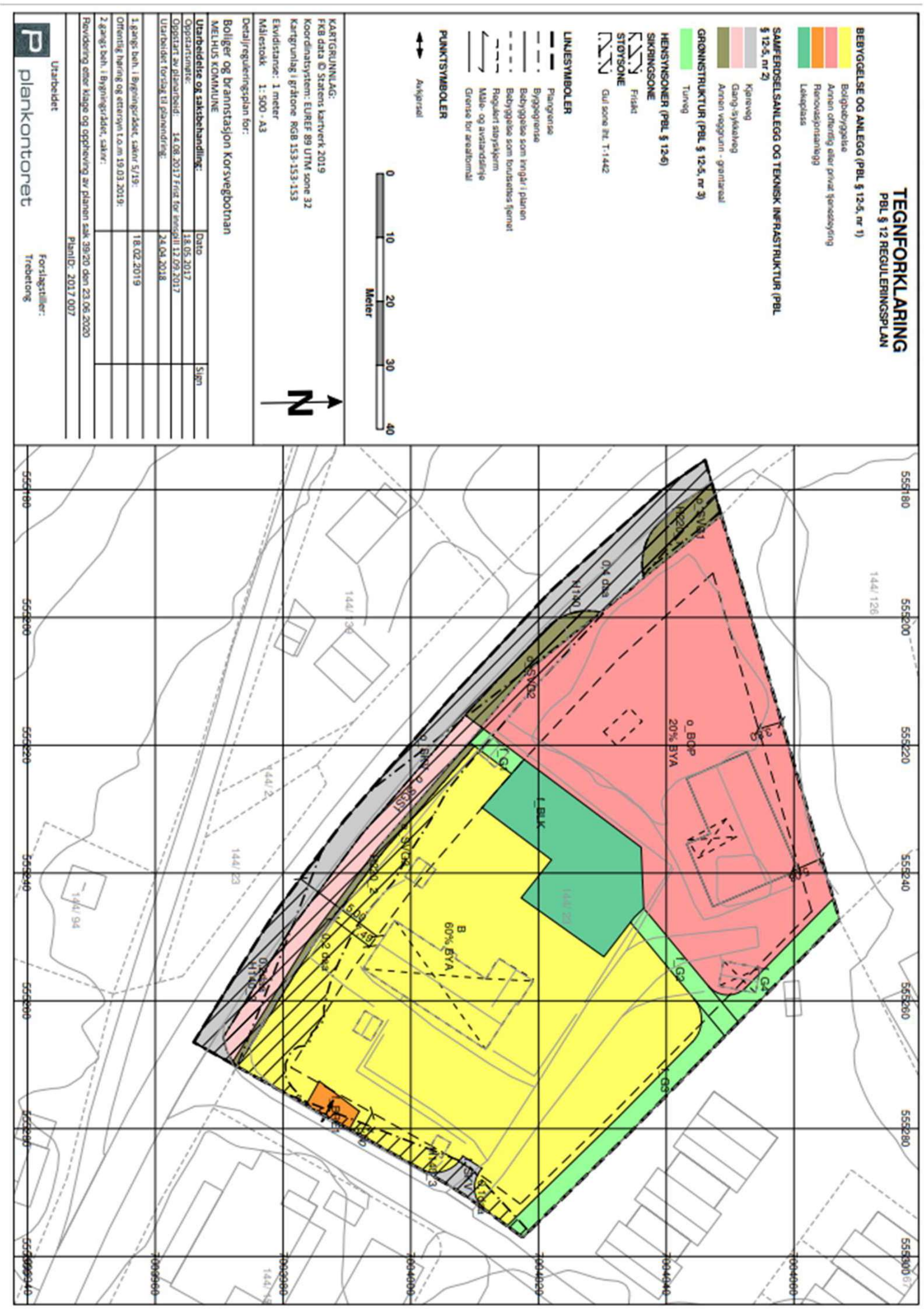
5. PLANFORSLAGET

Reguleringsplanen består av et plankart med tilhørende bestemmelser. Bruken av områdene innenfor planområdet er avklart med arealformål og juridiske linjer i plankartet. Der det er behov for ytterligere presisering, gir bestemmelsene, som er juridisk bindende, påbud, forbud eller rettigheter i forhold til arealbruken innen planområdet.

Dette dokumentet, planbeskrivelsen, beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området. Utredning av virkninger og ROS analyse er basert på kjente databaser med kunnskapsgrunnlag for de aktuelle tema.

5.1 Plankart

Plankartet er framstilt digitalt i SOSI-standard (Samordnet Opplegg for Stedfestet Informasjon) og på egen PDF i A3 format. Plankartet er vist i skissen under (ikke i målestokk).



5.2 Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger opp til etablering av boligbebyggelse i form av to leilighetsbygg, totalt om lag 16 boenheter. Det er avsatt arealer til uteopphold og parkering i tråd med kommunal norm. Planen omfatter også areal til eksisterende brannstasjon.

5.2.1 Boligbebyggelse (- B) og Lekeplass (f_BLK)

Område for boligbebyggelse omfatter 2629 m² til to boligbygg med 8 boenheter i hver.

Skisse som viser aktuell løsning for ny boligbebyggelse i området (tegnet av Trebetong)

Lekeplass f_BLK

Det er lagt inn areal for lekeplass jf. Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal. Dette er regulert med eget formål, uteoppholdsarealet inngår i formål for boligbebyggelse.

Det er satt av 387 m² til lekeplass innen 50 meters gangavstand fra boligbyggene, jf. norm for leke- og uteoppholdsareal, Melhus kommune. Lekeplassen skal ha minimum en sandkasse eller annet lekeapparat beregnet for småbarn (1-5 år). ~~Nord for planområdet er det i detaljplan Korsveibotnan (planid 2013016) regulert en lekeplass (f_L2). Denne kan fungere som områdelekeplass, jf. referat fra oppstartsmøte. Det er adkomst til denne via et grøntareal som utgjør en korridor bak den nordligste~~

~~rekka med carporter.~~ Uteområdene mot vegen har gode solforhold (se vedlagt sol/skygge analyse). I tillegg skal det opparbeides områdelekeplass innenfor friområdet i nord, avsatt i kommuneplanens arealdel, før nye boliger innenfor planområdet tas i bruk.

Det er rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene om at lekeplassen skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse på ny bebyggelse.

Uteoppholdsareal (inngår i boligformål)
Det er krav om 30 m² uteoppholdsareal pr. boenhet (16 boenheter x 30 m² = 480 m²) i Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal. Dette er dekt opp da det er 645 m² uteromsareal totalt som tilfredsstiller normen. Av dette er 543 m2 på bakkenivå, innenfor areal for boligbebyggelse. I tillegg er det 102,4 m2 uteareal på terrasser og balkonger. Uteoppholdsarealet ligger hovedsakelig utenfor byggegrensen.

Deler av arealformålet ligger innenfor gul støysone (55-65 dBA), ifølge data fra ny støyutredning fra Cowi. I disse beregningene er det tatt med framskrivingene av støyforholdene slik de er antatt å være i 2030 (Cowi,2019).

Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal stiller krav om at lekeareal og uteoppholdsareal skal ha maks 55 dBA. Ved å sette opp en 1,5 m høy støyskjerm langs området for boligbebyggelse mot veg (62m lang) får uteoppholdsarealene tilfredsstillende støyforhold.

Området ble også brukt som lekeområdet på barnehagen tidligere. Uteoppholdsarealet på bakkenivå har gode solforhold, balkongene mot parkeringsplassen ligger i skyggen (se vedlagt sol-skygge analyse).

Tabell 1: Oversikt over uteoppholdsareal for beboerne i de to boligbyggene

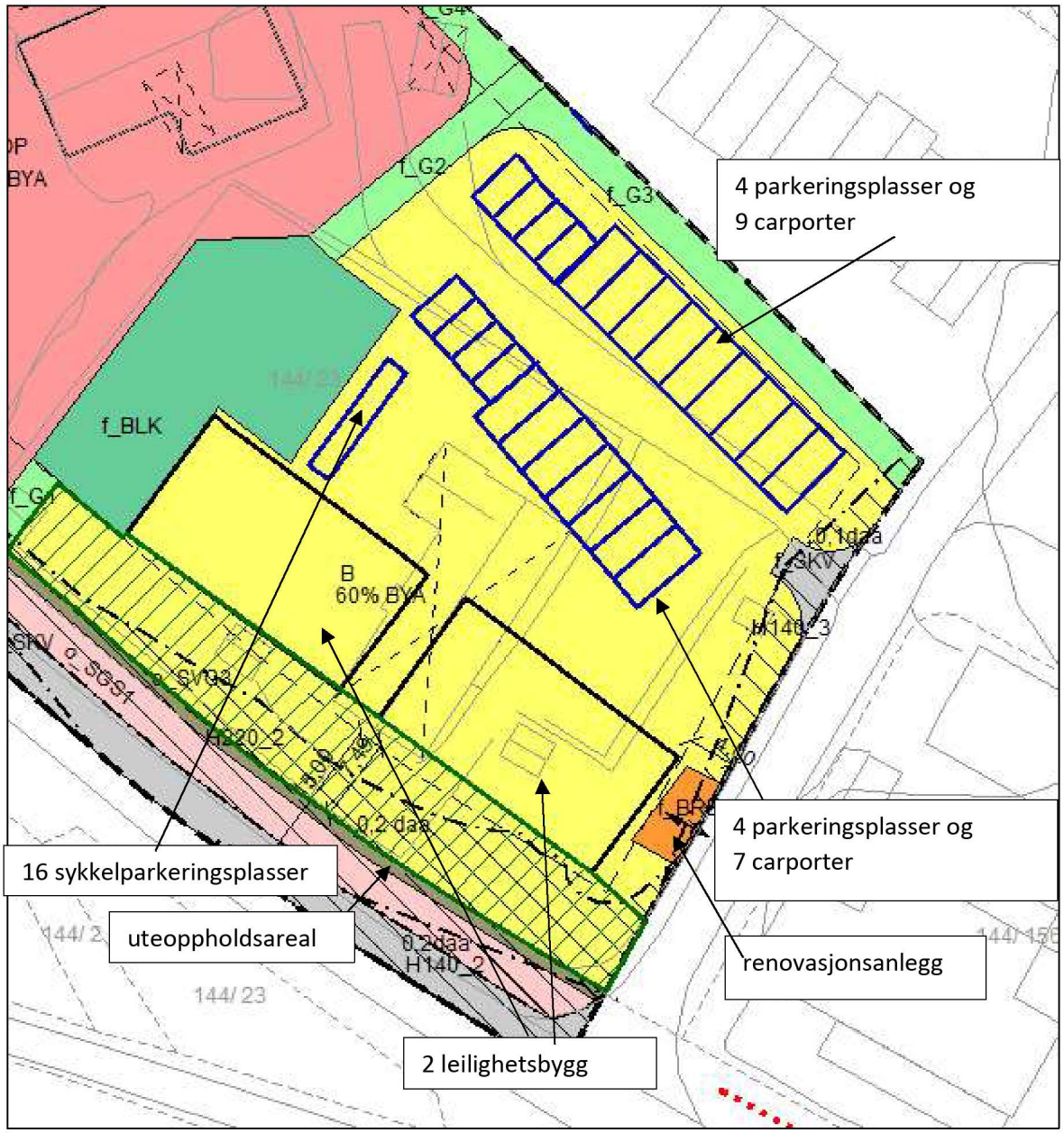
Uteoppholdsareal	Pr boenhet	Totalt
Privat areal på terrasse/balkong	6,4 m²	102,4 m2
Felles areal på terrengnivå	32,2 m²	515,9 m2
SUM	38,6 m²	618,3 m2

Innenfor areal for boligbebyggelse tillates opparbeiding av parkeringsplasser med carporter. Melhus kommune krever 1,5 til 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Det er lagt inn 24 parkeringsplasser innenfor området for å innfri dette kravet (16 boenheter med 1,5 plass pr. boenhet) fordelt på 16 carporter og 8 uteparkeringsplasser. Det er satt av plass til 16 sykkelparkeringsplasser. Se kartutsnitt side 12 med forslag til plassering.

Det tillates at det føres VA ledninger fra koblingspunkt ved Hølondavegen og inn til boligbyggene innenfor areal for boligbebyggelse.

Vedlagt planen ligger overordnet VA-plan som viser stikkledning til 18 nye boliger. Kartutsnittet viser viser ledningsnettet i VA- planen lagt oppå siste versjon av plankartet.

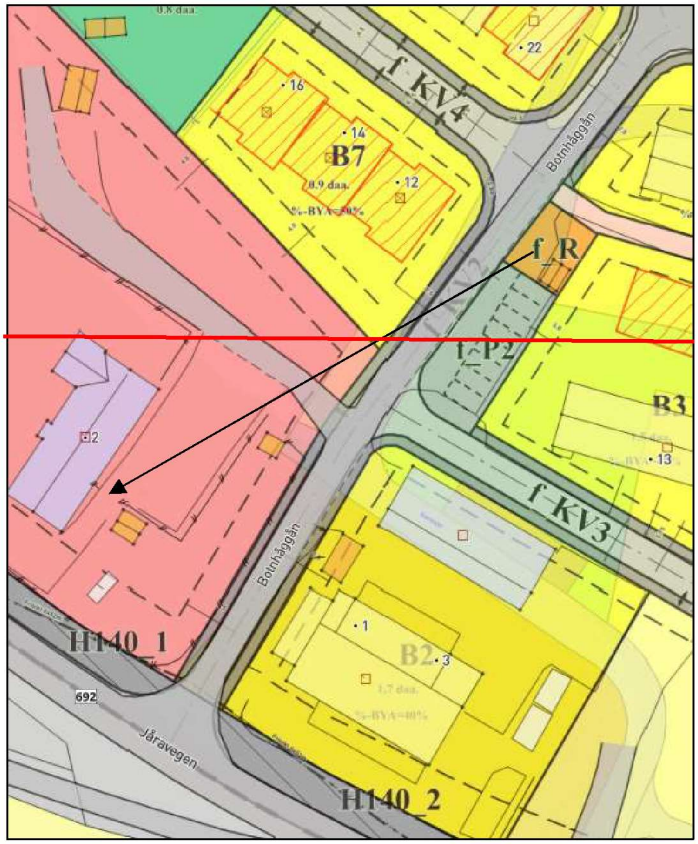
Oversikt over bruk av arealer innenfor areal boligformål: Kartutsnittet under viser planlagt plassering av de to ~~boligbyggene~~ leilighetsbyggene, bilparkering, carporter, sykkelparkering og uteoppholdsareal. Mer detaljert situasjonsplan ligger som vedlegg til planen.



5.2.2 Renovasjonsanlegg_ BRE

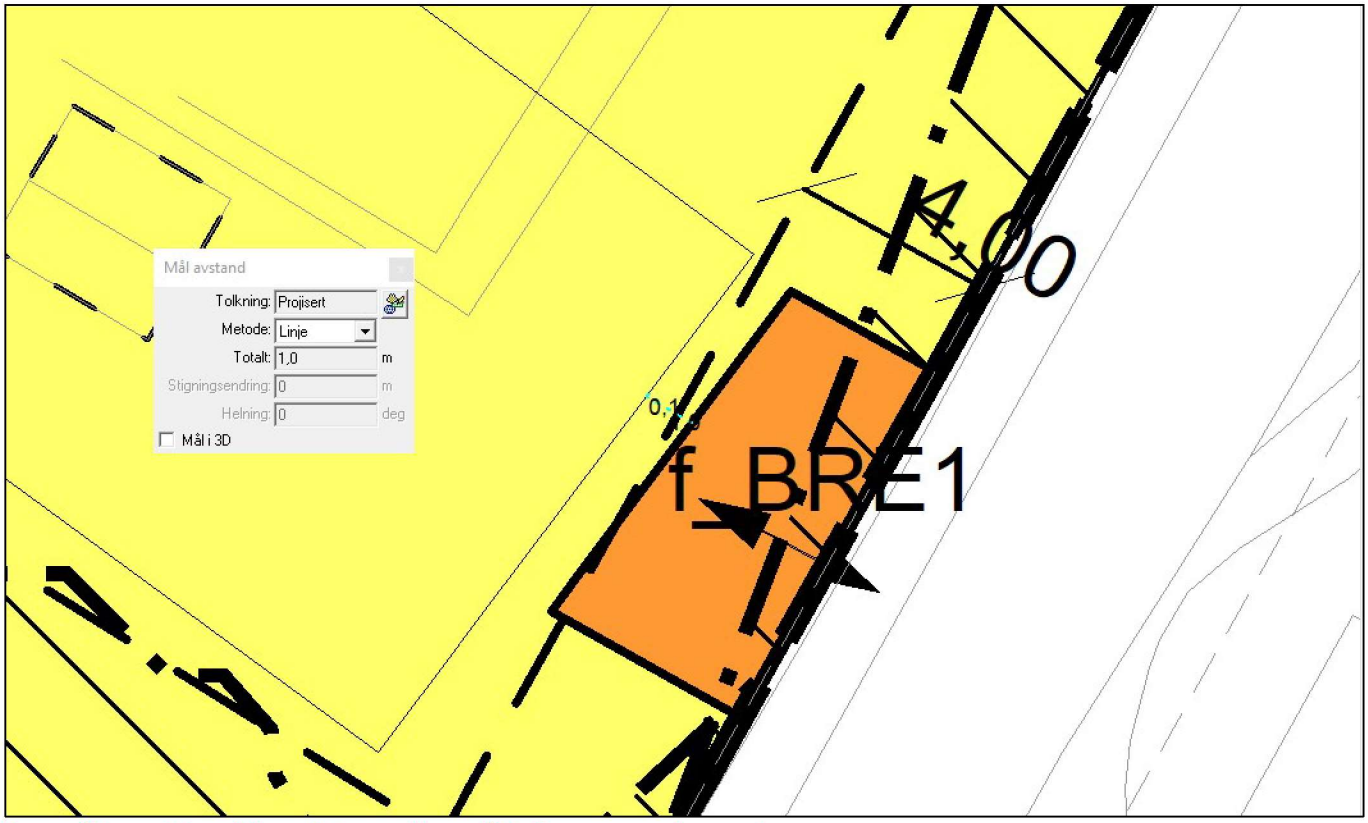
~~Det er ikke avsatt areal til renovasjonsanlegg i planen, men Det er avklart med Envina at det er plass til 2 bakkeplasserte, bunntømte containere på 2x1,70m hver, innenfor det felles området for renovasjon (f_R) som er avsatt i detaljplan Korsvegbotnan (planid 2013016).~~

~~Fra boligbygget lengst vest er det ca. 84 m fra inngangsparti til renovasjonsanlegget f_R. Dette er innenfor maksimumsavstanden som Envina har satt. På grunn av liten plass tilgjengelig på tomta for boligbebyggelse og at tilgjengelig areal trengs til parkering og uteoppholdsareal, ble det vurdert til at arealet som var avsatt til renovasjon i detaljplan Korsvegbotnan benyttes til renovasjon. Avstanden er så liten at det ikke vurderes til å være vesentlig ulempe i å ha renovasjonsanlegget her. Se kartutsnitt under.~~



~~*Kartutsnitt av avstanden mellom boligbygget og planlagt renovasjonsanlegg.*~~

Dersom det ikke inngås avtale om renovasjonsløsning med utbyggerne av detaljplan Korsvegbotnan (planid 2013016, skal renovasjonsanlegg plasseres på område BRE1. Område BRE1 er plassert 1m fra husveggen og har plass til 4 containere, det er lagt inn avkjørslespil inn til området for å sikre mulighet for å kjøre inn til området.



I samråd med Remidt er det avsatt område for renovasjonsanlegg .

Området for renovasjonsanlegg er anlagt 1m fra husvegg (se kartutsnitt over) og har plass til 4 containere. Dimensjonen på containerne er ;
2 x C 150 3,3m3: 151cm(innkastside)*151cm
2 x C 100 2,2m2: 107cm(innkastside)*151cm
Det er adkomst til containerne direkte fra veg. Avkjørselspila gir adgang til å kjøre innpå arealet ved behov.

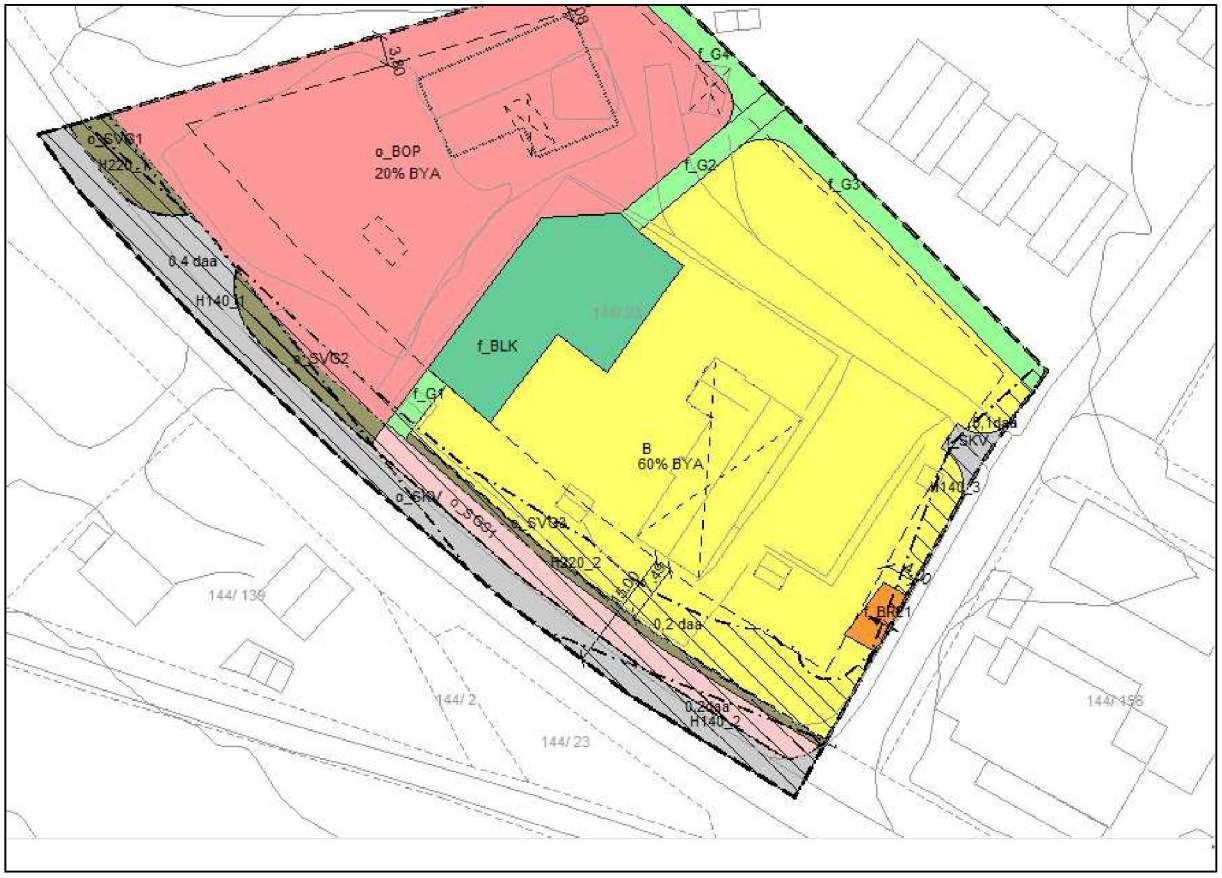
Området er lett tilgjengelig for begge boligene og legger ikke beslag på viktige uteområder for lek og uteopphold. For mer fullstendig oversikt over bruk av områdene se kart s 13 samt vedlagt situasjonsplan.

5.2.2 *Offentlig og privat tjensesteyting- brannstasjon- o_BOP*

Området for brannstasjon reguleres inn slik den er bygd med hjemmel i dispensasjon innvilget 24.05.2016. Avkjørsel fra FV692/Jåravegen til brannstasjonen.

5.2.3 *Kjøreveg O_SKV og f_SKV*

Jåravegen o_SKV og adkomstveg fra Botnhåggån og inn til boligbebyggelsen f_SKV regulert til kjøreveg.



Kartutsnittet viser plassering av kjøreveg og innkjørsler til brannstasjon og boliger.

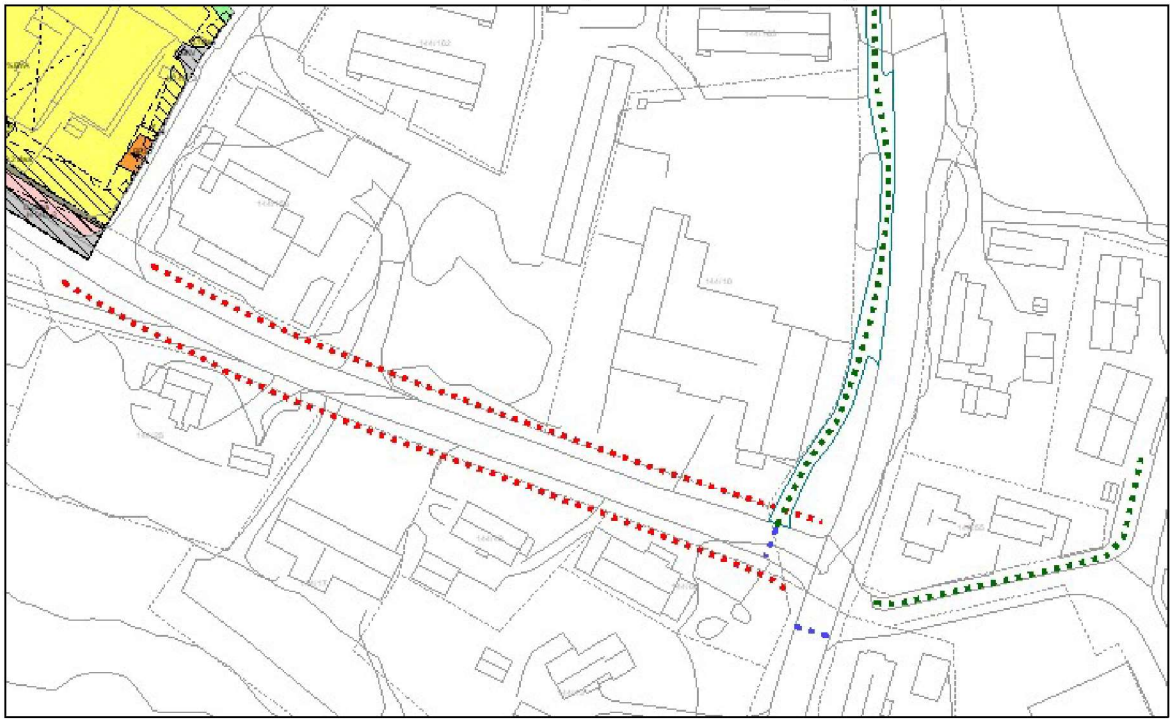
5.2.4 *Annen veggrunn o_SVG1, o_SVG2 og o_SVG3*

Arealer langs Jåravegen som er i Statens vegvesens eie, men ikke utgjør vegareal, er vist som annen veggrunn – grønnstruktur, i mørkegrønn farge på kartutsnittet under 5.2.3. Arealene kan benyttes til snø opplag o.l. ved behov.

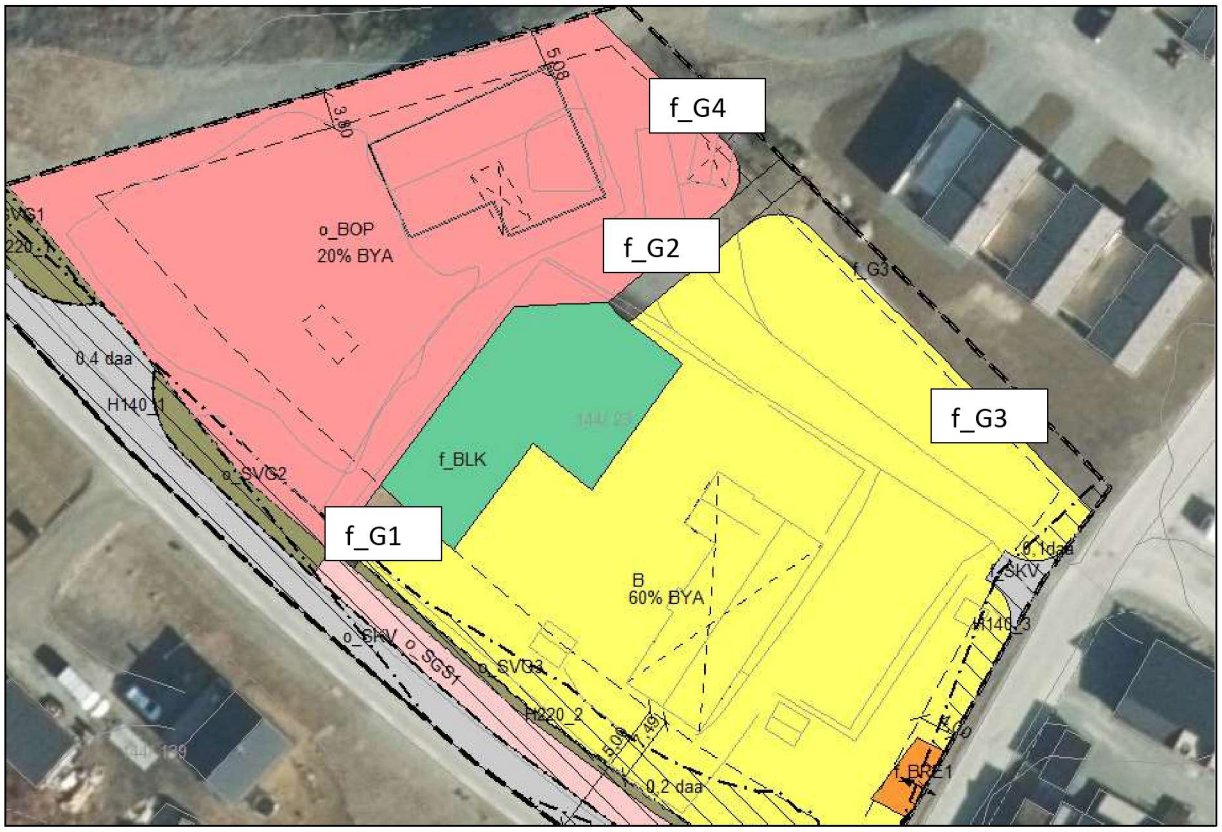
5.2.5 Gang- og sykkelveg o_SGS1

Arealet langs Jåravegen fra brannstasjonstomta til Botnhåggånvegen skal opparbeides som gang- og sykkelveg med en bredde på 3,25m. se kartutsnitt under

Det er lagt inn bestemmelse om at det skal lages egen reguleringsplan for å sikre sammenhengende gang- og sykkelveg fra der o_SGS1 stopper ved Botnhåggånvegen frem til krysset Hølondavegen og Jåravegen (se kartutsnitt under). Grønn stipla linje på kartet viser eksiterende gang- og sykkelveg. Blå stipla linje viser eksiterende gangfelt. Rød stipla linje på kartutsnittet viser hvor gang- og sykkelvegen innenfor planområdet kan videreføres frem til krysset Hølondavegen og Jåravegen.



5.2.6 Turveg f_G1, 2, 3 og 4.



Ferdselskorridorene f_G1-G4 er vist uten formålsfarge på kartutsnittet. Ortofotoet viser eksisterende veger og forbindelseslinjer som ferdselskorridorene i plankartet skal knytte sammen og tilrettelegge for adkomst til idrettsanlegget.

f_G1
Arealet omfatter korridor for ferdsel fra gang- og sykkelvegen langs Jåravegen, via lekeplassen f_BLK til områdelekeplassen f_L2 innenfor Detaljplan Korsveibotnan og idrettsplassen. Området tilfredsstiller ikke Melhus kommune sin norm for leke- og uteoppholdsareal da det er smalere enn 10 meter.

f_G2
Arealet omfatter gangforbindelse mellom boligene på Korsvegbotnan og idrettsstadion. Området tilfredsstiller ikke Melhus kommune sin norm for leke- og uteoppholdsareal da det er smalere enn 10 meter.

f_G3
Arealet omfatter korridor for ferdsel fra Bottenhåggån vegen til områdelekeplassen f_L2 innenfor Detaljplan Korsveibotnan og idrettsplassen.

f_G4
Arealet omfatter korridor for ferdsel fra boligbebyggelsen på Korsvegbotnan, bak brannstasjonen til områdelekeplassen f_L2 innenfor Detaljplan Korsveibotnan og idrettsplassen.

5.2.7 Gul støysone H220

Gul støysone er digitalisert etter støysonekart for fremskrevet situasjon innenfor planområdet tilsvarende år 2030, beregnet 4 meter over terreng.

Areal med støynivå over L_{den} 55 dB øker ved oppføring av to boligbygg pga refleksjon av støy fra de nye byggene. Støysone basert på Cowis støyutredning er lagt inn i kartet.

Kartutsnittet er hentet fra Cowis støyrapport og viser støysone her vist med gul farge, målt 4 m over bakken (tilsvarende 2 etg).

5.2.8 Frisiktsone H140_1,2 og 3

Det er lagt inn frisiktsone iht. Statens vegvesen håndbok N100. Areal innenfor frisiktsonen veggrunn skal det holdes fri sikt over 0,5 m.

5.2.9 Juridiske linjer og punkt

Bebyggelse som forutsettes fjernet
Bebyggelse som innenfor planområdet var benyttet til driften av Eid barnehage, forutsettes revet.

Bebyggelse som inngår i planen
Omfatter omrisset til brannstasjonen slik den er bygd.

Byggegrense
Det er foreslått byggegrense 15 meter fra Jåravegens senterlinje jf. gjeldene reguleringsplan.

Regulert støyskjerm
1,5 m høy støyskjerm mellom annen veggrunn langs arealformål boligbebyggelse som inkluderer boligbygg og uteoppholdsareal mot Jåravegen for å oppnå tilfredsstillende støyforhold på disse områdene.

Avkjørselspil
Sikrer mulighet for å kjøre inn til renovasjonsanlegget fra Botnhåggån.

6. VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN

6.1 Land- og skogbruk

Planforslaget berører ikke dyrka eller dyrkbar jord, og heller ikke skog av driftsmessig interesse.

6.2 Naturmangfold

I følge Miljødirektoratets Naturbase (kart.naturbase.no) er det innenfor planområdet ikke registrert viktige eller utvalgte naturtyper, eller prioriterte arter inkl. rødlista arter. Tiltakene som det legges til rette for, vurderes å ikke medføre vesentlige endringer i den totale belastningen på økosystemet (jf. Naturmangfoldloven § 10). Ved å omdisponere et utbygd område i stedet for å ta i bruk nye ubebygde arealer, minsker man presset på omkringliggende naturområder. De miljørettslige prinsippene §§8 til 12 i naturmangfoldloven er vurdert og planforslaget anses ikke å komme i konflikt med noen av disse.

6.3 Teknisk infrastruktur

Området har privat vannverk, Eid og Korsvegen vassverk, og kommunalt avløpsnett. Det har vært stor utbygging på Korsvegen de siste åra, som har ført til at kapasiteten på det kommunale avløpsanlegget ikke er tilstrekkelig. Kapasitetet på vann- og avløpsanlegg vurderes i teknisk VVA plan før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet.

6.4 Forurensning, støy og luftkvalitet

Det er ikke registrert forurenset grunn i planområdet.

Cowi har utarbeidet støyutredning for planområdet etter at det kom inn innsigelse fra Fylkesmannen på at det var brukt en gammel støyutredning for området som ikke tok høyde for fremtidig situasjon.

Følgende ÅDT er lagt til grunn for veiene innenfor planområdet ved vurdering av støy:

Vei	ÅDT$_{2030}$[2]	Andel tunge kjøretøy	Hastighet
Fv708 (Hølondvegen nord for Jåravegen)	1 250	10 %	50 km/t
Fv6592 (Hølondvegen, sør for Jåravegen)	750	10 %	50 km/t
Fv6588 (Jåravegen, øst for Botnhåggån)	460	10 %	50 km/t
Fv6588 (Jåravegen, vest for Botnhåggån)	390	10 %	50 km/t
Intern vei (Botnhåggån)	140	1 %	50 km/t

Trafikktall fra Cowis støyrapport, trafikktallene er framskrevet til 2030.

Uteoppholdsareal og lekeområde
Størsteparten av området for boligbebyggelse og lekeareal har tilfredsstillende støynivå. Men ved etablering av nye bolighus på angitt sted (se kartutsnitt neste side), vil det kunne være behov for støyskjerm for å ha tilfredsstillende støyforhold innenfor uteoppholdsarealene rundt boligbyggene. Med en støyskjerm på 1,5 m høyde både langs område for boligbebyggelse vil bolig og uteoppholdarealene få tilfredsstillende støyforhold.

Fasade og privat uteareal
Alle fasader vil ha støynivå lavere enn L_{den} 55 dB. Byggegrensa sørger for at det ikke blir bygd med en nærhet til veg som krever støyskjermede tiltak på balkonger og plassering av soverom med vindu mot nord.

Utsnitt av støykart fra Cowis rapport. Målt 1,5 m over terreng tilsvarende forhold på uteoppholdsareal og 1 etg.

Ut fra områdets landlige beliggenhet og at omkringliggende veger er forholdsvis lavtrafikkerte, antas det at planområdet ikke har dårlig luftkvalitet.

6.5 Kulturminner

Det er ifølge uttalelse fra Sør – Trøndelag fylkeskommune i innspill til oppstart av planarbeidet ikke registrert arkeologiske kulturminner i planområdet, og potensialet for funn av slike vurderes som liten i og med at området er bebygd fra før.

6.6 Barn og unges oppvekstvilkår

Lokalene som huset Eid barnehage, med tilhørende utearealer, ligger i planområdet. Barnehagen er nå lokalisert ved Eid oppvekstsenter, om lag 1,5 km fra planområdet. Det er gang- og sykkelveg langs Hølondvegen helt fra krysset mot Jåravegen og fram til skole/barnehage (se kart neste side).

Området ligger i umiddelbar nærhet til Korsvegen stadion, som er opparbeidet med to 11-baner med henholdsvis gress- og kunstgressdekke, samt klubbhus for IL Leik. Det er også opparbeidet nærlekeplass for boligene som er etablert nord for de som nå reguleres.
Eksisterende lekearealer i tilknytning til den avviklede barnehagen vil bli bebygd ved realisering av planforslaget. Det er avsatt lekearealer i tråd med Melhus kommunes uteromsnorm, samt gitt rekkefølgebestemmelse om etablering av disse før nye boliger kan tas i bruk. ~~Nord for planområdet er det i detaljplan Korsveibotnan (planid 2013016) regulert en lekeplass f_L2. Denne skal fungere~~

~~som områdelekeplass jf. oppstartsmøte med Melhus kommune.~~). Det skal opparbeides områdelekeplass innenfor friområdet i nord, avsatt i kommuneplanens arealdel, før nye boliger innenfor planområdet tas i bruk.

6.7 Friluftsliv og folkehelse

Planområdet ligger i gangavstand fra nærbutikk, idrettsanlegg, oppvekstsenter og rekreasjonsområder.

Planområdet ligger like ved et område som er kartlagt som et viktig nærturområde; Fælfætte (Kartlegging og verdisetting av friluftsområder). Det er etablerte stier og stort innslag av ung skog, men også innslag av gammel skog i området. Boligene ligger også nærme Gaustadvatnet som er et turmål og viktig rekreasjonsområde både sommer og vinter.

6.8 Trafikksikkerhet

Planforslaget legger opp til adkomst via to eksisterende avkjørsler fra Jåravegen:

- Avkjørsel til Botnhåggån, og deretter adkomst vestover inn mot framtidige boliger
- Avkjørsel til Korsvegen brannstasjon

Jåravegen har beskjeden trafikk (ÅDT 2017: 330) på strekninga forbi planområdet, og de aktuelle avkjørslene har gode siktforhold. Fartsgrensen forbi planområdet er 50 km/t. Det starter en gang- og sykkelveg ved innkjørselen til Jåravegen som går fram til Eid oppvekstsenter.

Kartutsnittet viser oversikt over veger og gangveger i nærheten av planområdet.

Det er regulert gangveg fra vegen Botnhåggån til Hølondavegen i Detaljplan Korsvegbotnan som beboerne i boligene innenfor reguleringsplan Korsvegbotnan brannstasjon og boliger kan benytte for å gå til butikk og komme seg inn på gang- og sykkelvegen langs Hølondavegen. Det mangler gang og sykkelveg langs Jåravegen, det er lagt inn rekkefølgebestemmelse for reguleringsplan for å sikre løsning for dette. ~~dette bør vurderes i en større helhet for løsninger for myke trafikanter på Korsvegen. Gang- og sykkelvegen som går fra Eid skole og barnehage stopper i krysset mellom Hølondavegen og Jåravegen.~~

6.9 Tettstedskarakter

Etablering av nye boliger vil bidra til å gi området rundt krysset mellom Jåravegen og Hølondvegen et mer tettstedsaktig preg. Bygging av flere leiligheter bidrar til et mer sammensatt boligmarked, noe som på generelt grunnlag er positivt for tettstedets attraktivitet som bosted.

6.10 Befolkningsøkning

Planforslaget gir muligheter for etablering av 16 boenheter. Med nærhet til lekeareal og sentrumsfunksjoner vil dette kunne trekke til seg både barnefamilier og eldre. Hvis man tar utgangspunkt i at det bosettes 3 personer i hver leilighet, vil de to boligbyggene kunne generere en befolkningsøkning på 48 personer. Med forholdvis små leiligheter, ca. 50 m2, vil sannsynligvis ikke store familier kjøpe leilighetene her.

6.11 Alternativ energi

I følge GRANADA (nasjonal grunnvanndatabase) er det betydelig grunnvannspotensiale i området, og det er registrert et grunnvanssborehull rett i nærheten som er brukt som energikilde (blått punkt i kartet under). Det vurderes derfor til å være muligheter for å bruke grunnvann som alternativ oppvarmingskilde innenfor planområdet.

Utsnitt fra NGUs grunnvannskart «GRANADA». Området med blå farge har et betydelig grunnvannspotensial.

6.12 Grunnvann og vassdrag

Planområdet ligger oppå en grunnvannsressurs av betydelig potensiale (jf. NGUs kart forrige side). Tiltakene som skal gjøres innenfor planområdet vil ikke gi noen negative konsekvenser for grunnvann eller annet vassdrag, da tiltakene ikke medfører fare for grunnforurensing og det vil fortsatt bli tilstrømning av vann ned til grunnen, via de områdene innenfor planen som ikke vil bli asfaltert eller bebygd.

7. INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Sammendrag innspill fra myndigheter/andre organer	Plankontorets kommentarer
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev 05.09.2017 Miljøvern, landbruk og bygdeutvikling Fylkesmannen legger til grunn at endringen til boligformål ikke medfører behov for nytt areal til offentlig formål. Planområdet grenser til store rekreasjonsområder. En utbygging i området vil legge press på disse viktige arealene og det bør derfor viktig at det fokuseres på effektiv utnyttelse av planområdet. Det er viktig å innarbeide minimumskrav til tetthet i bestemmelsene eller at antall boenheter fremgår av plankartet. Samfunnssikkerhet Forutsetter at det foretas ROS-analyse i tråd med PBL§4-3. Fylkesmannen påpeker at en sjekkliste uten videre beskrivelser og analyse ikke er å anse som en ROS-analyse. Det skal vurderes risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger og hvordan fremtidige klimaendringer eventuelt vil påvirke tiltaket. Sosial og helse Relevante folkehelsetema må vurderes og ivaretas. Aktuelle tema er trafikksikkerhet og hvordan beboerne sikres tilgang til sosiale møteplasser og idrettsanlegg. Legge vekt på utformingen av uteområder og tilgang på lys/sol. ROS- analysen vil avdekke andre tema som bør utredes nærmere. Barn og unge Minner om å sette av tilstrekkelig og hensiktsmessige areal til lekeområder, herunder nærlekeplasser til de aller minste. Tilrettelegging bør tas med i rekkefølgebestemmelsene. Viktig å velge lekeområder som er godt skjermet for støy, trafikk og annen forurensning. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktiviteter vil valg av gang- og sykkelvegtrase være et viktig tema. Universell utforming Både fylkesmannen og fylkeskommunen har ansvar	Korsvegen er et lite tettsted på Hølonda i Melhus. 532 innbyggere hadde postadresse Korsvegen pr. 1 januar 2017 (SSB Areal og befolkning i tettsteder). Det er positivt for tettstedet at områder som har vært benyttet til andre formål blir omdisponert til boligformål. Det er god tilgang på rekreasjons- og turområder og utbyggingen av boliger og brannstasjon innenfor planområdet går ikke på bekostning av dette eller landbruksareal. ROS-analyse er utført i tråd med PBL § 4.3 Vurderingen av de miljømessige konsekvensene gjør rede for de relevante temaene rundt folkehelse som fylkesmannen påpeker. Tas til etterretning. Tas til orientering.

for å ivareta universell utforming men fylkeskommunen ivaretar dette i plansaker.	
NVE brev 06.09.17 Ingen interesser som NVE er satt til å ivareta blir berørt av tiltaket.	Aktsomhetsområde snøskred, se ROS mye skog i ovenforliggende område som tar av for dette.
Sør-Trøndelag fylkeskommune brev 06.09.17 Ikke registrert automatisk freda kulturminner innenfor området. Selv om registrert er noe mangelfullt, vurderes det til å være liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike. Minner om den generelle aktsomhetsplikten etter §8 i kulturminneloven. Minner også om §1-1 i plan og bygningsloven som sier at prinsippene for universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Viser til Statens vegvesen i forhold til trafikk forhold.	Tas til orientering. Tas til etterretning.
Mattilsynet brev 08.09.2017 Mattilsynet forventer at vannforsyning og avløp løses med tilkobling til eksisterende anlegg i området, og at det i prosessen etableres en VA-plan. Det er en forutsetning at ledningsnettet som berører planområdet er tilstrekkelig dimensjonert med tanke på økt aktivitet i området. Det er også en forutsetning at vannverket har forsyningskapasitet til nye abonnenter Nye bygg i planområdet må sikres tilfredsstillende løsning for sikring mot tilbakeslag. Eventuell konflikt med tekniske installasjoner for drikkevannsforsyning og behov for omlegging av ledningsnett avklares med vannverkseier i byggeplan	Tas til etterretning.
Statens vegvesen, brev 13.09.2017 Viser til uttalelse til dispensasjon fra reguleringsplan, hvor det stilles vilkår om at det ble anlagt avkjørsel som angitt i vedtatte plan, før brannstasjonen tas i bruk. Legger opp til at flest mulig skal sykle, gå og kjøre buss til gjøremål i hverdagen. Må gjøres rede for endret trafikkmønster, parkering inkl. sykkelparkering dersom bebyggelsesstrukturen krever det. Vurdering av trafikksikkerhet for myke trafikanter i området, trygg skoleveg og veg til lekearealer utenfor området. Det må også gjøres rede for hvordan renovasjon	Tas til etterretning.

tenkes løst for nye boliger. Det er viktig å unngå kjøring og rygging med store biler på arealer der fotgjengere beveger seg. I utgangspunktet er det ønskelig at byggegrensa som er satt i gjeldene plan opprettholdes. Det er ca. 15 meter fra midtlinja på Fv 692. Dette av hensyn til vegvedlikehold mulig utvidelse av vegarealer/ gang – og sykkelveg og ulemper med støy og støv fra vegen. Det må gjøres rede for støysituasjonen for boligbebyggelse og uteoppholdsarealer og dokumenteres tilfredsstillende støyforhold iht. T-1442/2016.	Byggegrense på 15 meter fra veimidt FV 692 er lagt inn.