

Saksansvarlig Stian Aspaas Haugen

Formannskapet

09.02.2021

PS 18/21

Innstilling

Behandling i Formannskapet

09.02.2021

PS 18/21

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1. Formannskapet fremmer saken og legger detaljreguleringsplan Sagtunet boliger (plan-id: 2019008) ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve deler av eller hele følgende gjeldende detaljregulering, Nævsvegen Gang- og sykkelveg (planID 2016029), vedtatt 05.03.19, og Sagmoen (planID 2017014), vedtatt 17.12.19, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Sagtunet boliger (plan-id: 2019008).

Bakgrunn for saken:

Planprosess

IKON arkitekter og ingeniører har på vegne av tiltakshaver Midttømme Entreprenør AS utarbeidet planforslag for boliger på eiendommen 164/25. Det ble avholdt oppstartmøte med Melhus kommune den 25.09.19. Som følger av at planområde for det meste er avsatt til Næringsvirksomhet i kommuneplanens arealdel (planID 2013002), så ble det i oppstartmøte bestemt at det skule gjøres en prinsippavklaring i formannskapet, for å avgjøre om det var ønskelig med en omdisponering av næringsformålet til boligformål.

Prinsippavklaring ble lagt fram i formannskapet i møte den 22.10.19, sak 126/19. Formannskapets vedtak var som følger:

Melhus kommune finner å anbefale en igangsetting av detaljregulering for område til boligformål, i tråd med de føringer gitt i avholdte oppstartsmøte og prinsippskisser som er sendt inn. Nærmere detaljer for en utbygging av område og hvilke konsekvenser dette vil ha, avklares gjennom planprosessen.

Framlagte planforslag baserer seg på føringer gitt i oppstartsmøte den 25.09.19 og framlagte skisser til prinsippavklaring i formannskapet den 22.10.19. Varsel om oppstart av planarbeid ble derfor sendt ut til alle berørte sektormyndigheter og naboer/gjenboere den 19.11.19. Frist for innspill til oppstart av planarbeidet ble satt til 01.01.20.

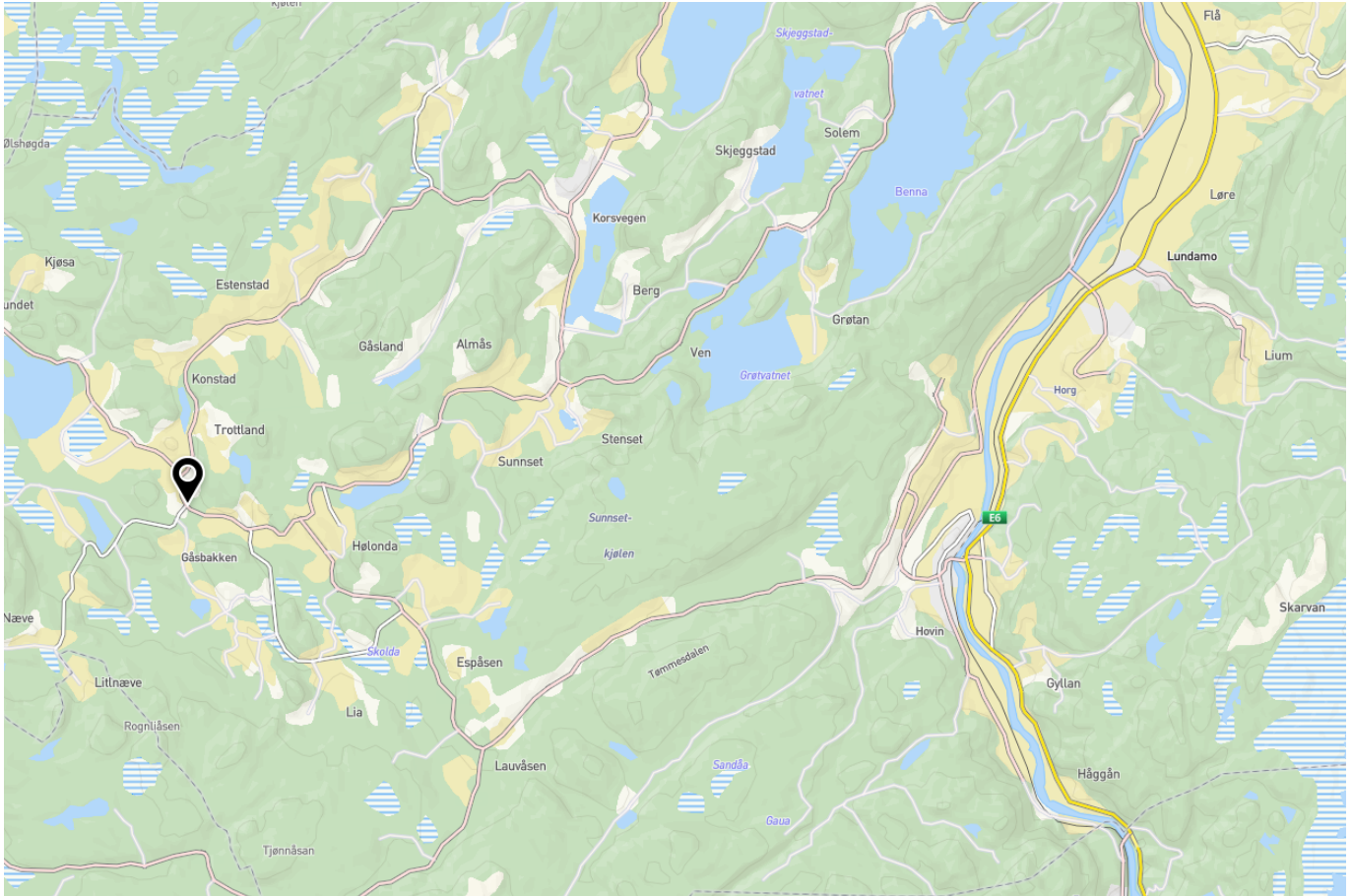
Planområde og planstatus

Planforslag endrer planområdets arealformål fra næring til boligformål, for å tilrettelegge for etablering av 10-12 boenheter. Reguleringsplan skal sikre parkeringsareal, renovasjonsløsning samt leke- og uteoppholdsareal for boligene.

Planområde ligger på Gåsbakken, inne ved krysset Nævsvegen/Hølundvegen, og har tidligere inneholdt blant annet sagbruk. Gåsbakken er et tettsted vest for Hovin i Melhus kommune, ca. 36,5 km sør for Melhus sentrum.

Eiendommen gnr/bnr 164/25 ligger innenfor et område avsatt til næring- nåværende i gjeldende kommuneplan.

Planforslaget er dermed ikke i tråd med overordnet plan, kommuneplanens arealdel. Fravik fra gjeldende plan ble behandlet i formannskapet, i møte den 22.10.19, sak 126/19.



Figur 1: Oversiktskart med planområdets plassering

Forhold til andre planer.

Det er tre ulike reguleringsplaner som blir berørt eller som er tilgrensende til planforslaget for Sagtunet (planID 2019008). Detaljregulering G/S-veg Gåsbakken ligger på samme side av Hølundvegen mellom krysset til Nævsvegen og Gåsbakken skole. Gang- og sykkelveg Nævsvegen ligger langs Nævsvegen, på motsatt side av planområdet og er bare delvis opparbeidet. Detaljregulering Sagmoen ligger nord for planområde, på andre siden av fylkesveg 6492 og ble vedtatt i desember 2019.

Detaljregulering G/S-veg Gåsbakken (planID 2002020) og Gang- og sykkelveg Nævsvegen (planID 2016029) er reguleringsplaner som viser fortau og gang- og sykkelvegforbindelser fra og til skolen, samt østover til boligområdene. Her vil nytt planforslag i all hovedsak legge seg inntil eksisterende planavgrensninger, men det vil være noen små overlapp. For tilgrensende reguleringsplan Sagmoen (planID 2017014) vil det bli noe overlapp i vegareal, Fv. 6492.

Kommuneplanens arealdel

Framlagte planforslag er ikke i tråd med overordnet arealformål i kommuneplanens arealdel. Forespørsel om omdisponering av område til boligformål ble behandlet i formannskapet den 22.10.19, sak 126/19. Grunnlaget for å gå videre med framlagte planforslag til boligformål framgår i hovedsak i vedlagte saksframlegg til prinsippavklaringen. En kort oppsummering følger her:

Planområde har nærhet til skole og barnehage, kollektivtransport og en utbygging her vil naturlig gli inn i område som fra før av består i av boliger. Det er i tillegg både planlagt og anlagt fortau og gang- og sykkelveger langs med hovedveiene Nævsvegen og Hølundvegen. Trafikksikkerheten for gående og syklende er dermed allerede ivaretatt fra og til Gåsbakken skole og barnehage. Det som taler imot en utbygging, er derimot mangelen på næringsareal på Gåsbakken. Omsøkte tomt som i kommuneplanens arealdel er avsatt til næring, er en av de få som i dag ikke er bebygget og har mulighet og potensial for en utbygging. Om det skulle være næringsinteresser som skulle ønske å etablere seg her, så vil man ha vanskeligheter for å tilby arealer avsatt til formålet. Andre momenter

er mangel på gang- og sykkelveg mot butikk og service funksjoner som ligger sør for planområde, og eventuelle støy forhold fra Hølundvegen.

Det ble besluttet å gå videre med en regulering til boliger på dette område, da en boligutbygging her vil gli naturlig inn i det etablerte boligområde, sørge for et mer differensiert boligtilbud og samtidig øke områdets attraktivitet. Det er en uttalt målsetning i kommuneplanens arealdel og sikre bosetning og vekst i de syv tettstedene i Melhus kommune. Gåsbakken er en av disse. Utbygging i tettstedene sikrer en mindre fragmentert og desentralisert utbygging, samtidig som fortetting bidrar til effektiv arealutnyttelse, og til å redusere det totale arealbehovet på sikt. Samtidig reduserer det press på andre områder, herunder landbruksareal.



Figur 2: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel t.v., plankart for Sagtunet t.h.

Byvekstavtalen

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 utfordrer kommunens forpliktelser opp imot byvekstavtalen. I Melhus skal hovedtyngden av arealutvikling skje innenfor gang-/sykkellavstand fra sentrum av tettstedene utpekt i senterstruktur vedtatt i IKAP2, og/eller i gangavstand fra god kollektivtransport i tilknytning til tettstedsområdene. Gåsbakken er ikke definert som et slikt tettsted gjennom IKAP2.

Planområde har i dag kort forbindelseslinje til barneskole og barnehage ved Gåsbakken skole, ca. 180 meter ifra planområde. Det er i tillegg tenkt opparbeidet ny fotballbane og forlengelse av skianlegg rett nord for skolen. Det relativt lav kollektivdekning fa nærmeste bussholdeplass ved skolen, med times avganger i rush om morgenen til Melhus sentrum og det samme tilbake på ettermiddag. Dette gjør det mulig å foreta arbeidsreiser til Melhus sentrum eller bruke Melhus skystasjon for videre reiser med buss og tog. Det vurderes allikevel med tanke på reiseavstand og reisetid at det vil være mest attraktivt å bruke bil. Utbygging på Gåsbakken i sin helhet vurderes derfor til å ha lav måloppnåelse med tanke nullvekstmålet.

Det planlegges for 10-12 nye boenheter innenfor planområde. Det tillates opp til 2 parkeringsplasser per enhet, noe som vil gi 24 nye biler. Om man legger til grunn 3,5 biltur per dag, vil dette gi en trafikkøkning på 74 per dag. Skole og barnehage ligger tett på planområde, men det vil måtte beregnes en del levering og henting med bil fram

til barna er store nokk til å gå selv. Det vil også måtte påberegnes en økt biltrafikk som følge av kjøring til fritidsaktiviteter, butikk og arbeid. Det er planlagt flytting av dagens fotballbane på Leikmoen til rett nord for Gåsbakken skole. Dette vil gjøre at ny fotballbane med skianlegg vil ligge i gåavstand fra planområde.

Beskrivelse av planen og planlagte tiltak:

Framlagte planforslag skal legge til rette for konsentrert boligbebyggelse med flermannsboliger. Det er tenkt opparbeidet 10- 12 boenheter. Planforslaget legger til rette for en bebyggelse i to etasjer, i tillegg til parkering i sokkel. Total minsteutnyttelse innenfor planområde ligger på 2 boliger per daa. Utnyttelsesgraden ligger på ca. 35% BRA. Det legges videre opp til sikker kryssing fra planområde over Nævsvegen med tilliggende fortau fra planområde. Videre er det planlagt en videreføring av ubebygd fortau sørøver i reguleringsplan Nævsvegen Gang- og sykkelveg (2016029), som en følge av dette planforslaget. I tillegg skal det samordnes oppgradering og opparbeidelse av nytt VA- nett sammen med ny planlagt boligutbygging på reguleringsplan Sagmoen (2017014).



Figur 3: Illustrasjonsplan for planlagt utbygging

Saksutredning:

Rådmannen viser til vedlagte planbeskrivelse datert 26.08.20, sist revidert 10.12.20 og øvrige vedlegg for planen i detaljer, men vil kommentere noen spesifikke forhold i saksframlegget.

Trafikksikkerhet/trafikkavvikling og kommunal infrastruktur:

Ny avkjørsel fra/til planområde beholdes i hovedsak der den er i dag. Den er forsøkt flyttet så langt fra krysset Nævsvegen/Hølundvegen som terrenget tillater det. Av-/påkjørsel reguleres med en kjørebredde på 5,0 meter og vegskulder å 0,5 meter, iht. Melhus kommunes vegnorm for adkomstveger. Adkomstveg vil ha en maks stigningsgrad på 1:8. Adkomstvegens svingradie dimensjoneres for ÅDT >50, iht. vegvesenets håndbok N100 (2019), og reguleres til R=9 meter.

Det skal opparbeides fortau sørvest for av-/påkjørsel til Nævsvegen. Regulerte fortau starter ved renovasjonsanlegget og reguleres med 5 meter lengde og 3 meters bredde. Fortauet skal sikre myke trafikanter en trafikksikkerkryssing av Nævsvegen, ved at det opparbeides ventareal langs med vegen. Det er vurdert på

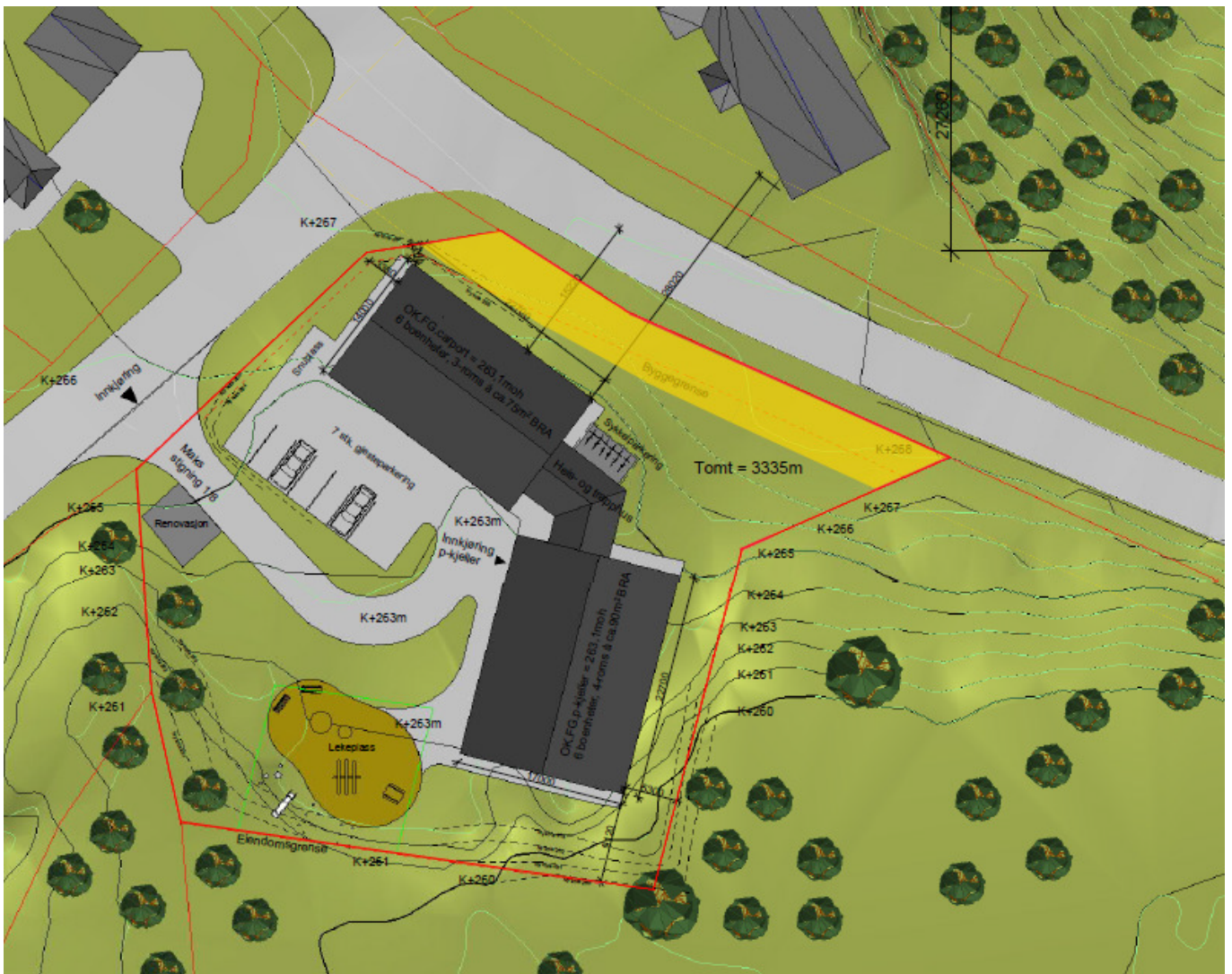
bakgrunn av lave trafikktal i planområde, at det ikke er behov for internt fortau langs med adkomstveg fra til planlagt bebyggelse. Det vil her være trygt for gående og kjørende og dele vegbane.

For offentlig VA- anlegg så må dette oppgraderes som en følge av planlagte utbyggingsområde. samråd med Reguleringsplan Sagmoen Boliger (PlanID: 2017014), er det utarbeidet en felles VA-plan for begge områdene. I forbindelse med oppgradering av felles VA- anlegg, er det tenkt opparbeidelse av fortau langs med Nævsvegen sørover, slik det er regulert i Nævsvegen Gang- og sykkelveg (2016029). Trafikksikkerheten for gående vil derfor bedres i et større område, som følge av utbygging av VA- anlegget.

Støy:

Som del av planforslaget er det utarbeidet en støyutredning av vegtrafikkstøy i forbindelse med utarbeidelse av Planforslaget. Støykilden mot planområde kommer fra Fv. 6492 Hølundvegen. Trafikktallene er fremskrevet 20 år frem i tid, til år 2040. I beregningene er det tatt utgangspunkt i en standard døgnfordeling av trafikken (gruppe 2 iht. T-1442) for Hølundvegen. Gruppe 2 har følgende fordeling på dag/kveld/natt: 84/10/6 %.

Støyutredning viser at planlagt bebyggelse ikke vil berøres av gul støysone. Støysone er generert 4 og 1,5 meter over terreng. En begrenset del vil av uteoppholdsareal, helt nord i planområde, ut mot veg vil ligge innenfor gul støysone. For areal som ligger innenfor gul støysone så er det lagt inn sikringsone i plankartet med bestemmelse som legger til grunn at retningslinjene for støy i arealplanlegging T-1442 skal følges her.



Figur 4: Støysonekart fra Fv. 6492 Hølundvegen, 4 meter over terreng

Lek- og uteoppholdsareal:

Planområde har regulert tilfredsstillende areal til leke- og uteoppholdsareal, i henhold til kommunens norm. I henhold til norm er det krav om 30m² uteoppholdsareal per boenhet og 20m² lekeplass per boenhet. Dette gir for

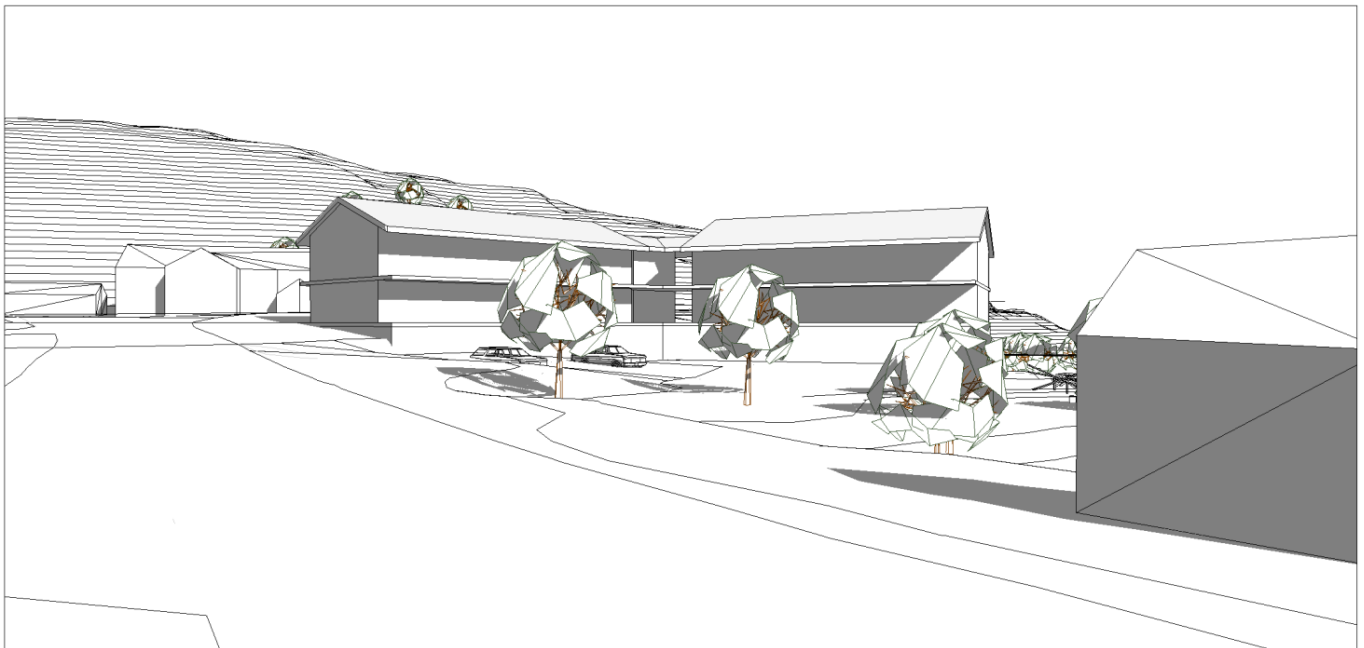
12 enheter krav om 224m² lekeplass og 360m² uteoppholdsareal. For planområde er det satt at tilstrekkelig areal til leke- og uteoppholdsareal. Deler av uteoppholdsareal kan iht. plan, også løses som private uteoppholdsareal på terrasser eller verandaer.

Selve lekeplassen annet uteoppholdsareal vil hovedsak ligge på flatt areal. Deler av lekeplass vil ligge i en bakke hvor det er tenkt opparbeidet akebakke og tilhørende egnede apparater. I utgangspunktet skal lekeplasser ikke være brattere enn 1:3 ikke regnes med. I og med at det her er planlagt for aking, så er dette innenfor normkravene. Det er satt rekkefølgekrav til opparbeidelse av lekeplassen og uteoppholdsareal. Dette skal stå ferdig før det kan gis brukstillatelse innenfor planområde.

Estetikk og form:

Utnyttelsen av planområde ligger ca. 2 boliger per daa. Dette er i tråd med minimumskravet i KPA, som setter krav til min. 2 utenfor tettbebygde områder og Melhus sentrum. I planforslaget planlegges det opparbeidet 10- 12 boenheter. Det er funnet gode løsninger med parkering i sokkeletasje, noe som vil frigjøre areal på bakkeplan ellers i planområde.

Det er fastsatt estetiske krav gjennom planbestemmelse 3.1.1. Ny bebyggelse skal videreføre stedets byggeskikk og det satt krav til saltak. Omkringliggende bebyggelse bærer klart preg av å være tradisjonelle enmanns- tomannsboliger med saltak. Det vurderes at ny bebyggelse innenfor planområde vil fint innordne seg den øvrige eksisterende bebyggelsesstrukturen på stedet.



Figur 5: 3D- illustrasjon sett fra vest, Nævsvegen

Ny bebyggelse vil være på to etasjer med sokkel. Fra nord mot Hølundvegen vil nye bygg framstå med to til tre etasjer, mens mot Nævsvegen som tre etasjer. Det er noe høydeforskjeller i utbyggingsområde, som gjør at tomta skråner fra nord mot sør og øst. Nye bygg vil derfor være i hovedsak på samme høyde som eksisterende på andre siden av Hølundvegen, mens mot Nævsvegen så vil den virke noe mer ruvende med sine tre etasjer.

I følge sol- og skyggeanalysen vil den planlagte bebyggelsen ikke påvirke den omkringliggende med skyggekast. Det såpass stor avstand mellom samtidig som vegene Nævsvegen og Hølundvegen skiller planområde fra øvrige eksisterende boliger.

Konsekvenser for folkehelse:

I hovedsak tenkes parkering til boenhetene plassert i sokkel under hvert enkelt bygg. Dette frigjør areal til leke- og uteoppholdsareal. Det er tatt inn sikringssone i plankartet for arealene som berøres av gul støysone, men dette gjelder en beskjeden del av planområde, og som i hovedsak ligger innenfor byggegrensen mot Fv. 6492 Hølundvegen. Leke- og uteoppholdsareal er i hovedsak tenkt plassert bort i fra fylkesvegen, mot sør. Det opparbeides fortau mot Nævsvegen for å sikre sikker kryssing og venteareal for myke trafikanter.

Konsekvenser for klima og miljø:

Det er en uttalt målsetning i kommuneplanens arealdel og sikre bosetning og vekst i de syv tettstedene i Melhus kommune. Gåsbakken er en av disse. Utbygging i tettstedene sikrer en mindre fragmentert og desentralisert utbygging. Det vil allikevel være vanskelig å oppnå klimamål med blant annet redusert biltrafikk. Det er gåavstand til skole- og barnehage, men man vil være avhengig av bilbasert transport til for eksempel offentlige servicefunksjoner, fritidsaktiviteter og butikk. Det er også reduserte muligheter for bruk av kollektivtransport. Det er i planforslaget derfor lagt inn krav til 2 parkeringsplasser per enhet. Utbygging av planområde vil medføre en økning i biltrafikk.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Rådmannen vurderer at det legges til rette for utbygging av et godt konsept tilpasset omkringliggende bebyggelse, med gode løsninger for plassering av bebyggelse og leke- og uteoppholdsarealer tilpasset tomtens utforming og plassering.

Arealet som søkes bebygd er i dag i hovedsak en stor oppgruset plass uten særlig funksjon. At forslagstiller nå ønsker å bebygge denne med boliger ses på som positivt fra rådmannens side. Område er i nærheten til skole og barnehage, kollektivtransport og en utbygging her vil naturlig gli inn i område som fra før av består i av boliger. Det er i tillegg både planlagt og anlagt fortau og gang- og sykkelveger langs med hovedveiene Nævsvegen og Hølundvegen. Trafikksikkerheten for gående og syklende er dermed allerede ivaretatt fra og til Gåsbakken skole og barnehage.

I utgangspunktet er det uheldig at man velger å avvike fra kommuneplanens areadel, og de formål som er avsatt gjennom denne planen. Område planinitiativet omfatter, har derimot ikke blitt bebygd siden ny kommuneplan ble vedtatt i 2014, noe som kan tyde på at områdets attraktivitet til næringsvirksomhet ikke er stor nok. Rådmannen mener også at en detaljregulering vil ivareta de fleste interesser i område, gjennom offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen fra beboere i område, interesseorganisasjoner og offentlige myndigheter.

Rådmannen finner å anbefale en at detaljreguleringsforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn. En boligutbygging her vil gli naturlig inn i det etablerte boligområde, sørge for et mer differensiert boligtilbud og samtidig øke områdets attraktivitet. Det er en uttalt målsetning i kommuneplanens arealdel og sikre bosetning og vekst i de syv tettstedene i Melhus kommune. Gåsbakken er en av disse. Utbygging i tettstedene sikrer en mindre fragmentert og desentralisert utbygging, samtidig som fortetting bidrar til effektiv arealutnyttelse, og til å redusere det totale arealbehovet på sikt. Samtidig reduserer det press på andre områder, herunder landbruksareal.

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. Det vises til planbeskrivelse, plankart, planbestemmelser og øvrige vedlegg.

Vedlegg:

2019008_SagtunetBoliger_3D-illustrasjoner[AMV091220].pdf

2019008_SagtunetBoliger_Planbeskrivelse[101220].pdf

2019008_SagtunetBoliger_Planbestemmelser[AMV180920].pdf

2019008_SagtunetBoliger_Plankart[AMV150920].pdf

2019008_SagtunetBoliger_ROS-analyse[AMV160920].pdf

2019008_SagtunetBoliger_Sol-skyggeanalyse[AMV180920].pdf

10234021-01-RIA-NOT-001 Støyberegninger Sagtunet boliger Melhus.pdf

2019008_SagtunetBoliger_Merknadsmatrise.pdf
2019008_SagtunetBoliger_Situasjonsplan(A0140820).pdf
Samlet saksframstilling, Vedtak i formannskapet 22.10.19, sak 126/19

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

Oppstartsmøte- referat