

Melhus kommune	postmottak@melhus.kommune.no
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	fmstpostmottak@fylkesmannen.no
Sør-Trøndelag fylkeskommune	postmottak@stfk.no
Norges Vassdrags- og energidirektorat	rm@nve.no
Statens Vegvesen region midt	firmapost-midt@vegvesen.no
Trønderenergi AS	firmapost@tronderenergi.no
Telenor, Servicesentral for nettutbygging	sfn@telenor.com
ENVINA	post@envina.no
Gauldal brann og redning	post@gbriks.no
ATB	atb@atb.no
Mattilsynet region midt	postmottak@mattilsynet.no
Naboer – gjenboere iht. adresseliste	

Deres dato:

Deres ref.:

Vår ref.: AMV

Dato: 03.02.17

1653 Melhus kommune

Melding om oppstart regulering Lyngenvegen 54

Gnr. 215, Bnr. 150

Tiltakshaver: Aune Utvikling AS
Planlegger: Ikon Arkitekt og Ingeniør AS

Grunneiere: Aune Utvikling AS

Bakgrunn

Grunneier Aune Utvikling AS ønsker å tilrettelegge for etablering av boliger på sin eiendom GID 215/150. På eiendommen står det i dag oppført en garasje-/verksted-/lagerbygning. Med planlagt utvikling, ønsker tiltakshaver å komplettere omkringliggende boligbebyggelse.

I samsvar med Plan- og bygningsloven § 12-8 gis det melding om oppstart regulering.



Bilde 1: Planområdets lokalisering, markert med et blått omriss.



Bilde 2: Illustrerer dagens bruk av planområdet

Oppstartmøte

Det er gjennomført oppstartmøte med kommunens planmyndighet den 26.01.2017. Referat fra oppstartmøtet ligger vedlagt.

Planforslag er i tråd med overordnet plan og Melhus kommune anbefaler oppstart av planarbeid. Planmyndigheten stiller følgende krav til plantiltaket:

- Planavgrensning skal inkludere siktlinjer til fylkesveg og mulig gangadkomst til Svingen
- Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal skal følges med utgangspunkt i «for fortetningsområde»
- Planens bestemmelser skal sikre minimumskrav til utnyttning og maksimumskrav til parkering
- Parkeringsdekning skal være mellom 1,5 og 2 parkeringer pr. boenhet
- Sykkelparkering skal inkluderes
- Det skal avsettes nokk arealer til renovasjon
- Alle faste innretninger skal etableres med minimum 5 m avstand til kommunale VA-ledninger
- Plantiltakets innvirkning på sosial infrastruktur skal utredes
- Alternativ energiløsning skal vurderes
- De miljørettslige prinsippene §§ 8-12 skal vurderes
- Barn og unges adkomstmuligheter til lekeplasser, friområder, skole og barnehage skal belyses
- Det må foretas en støyvurdering
- Det må foretas geotekniske undersøkelser/vurderinger
- Planforslaget skal også inneholde:
 - ROS-analyse
 - Sol- og skyggeforhold
 - Utomhusplan
 - Eventuelle prosjektskisser
 - Nødvendige utredninger
- m.m.

Gjeldende kommunedelplan

Arealet som tilhører eiendommen GID 215/150 er i kommuneplanens arealdel (KPA 2013 - 2025) avsatt til boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (SOSI 1112). Iht. KPA inngår planområdet i en faresone for ras og skred (felt med rød skravur) og berøres samtidig av avsatt støysone fra Fylkesveg 675 (felt med sort skravur).



Bilde 3: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2025

Tiltakshaver ønsker å benytte den aktuelle eiendommen til etablering av totalt seks boenheter, fordelt over to etasjer.

I kommuneplanens samfunnsdel skisserer Melhus kommune opp en målsetning om å tilrettelegge for en årlig befolkningsvekst på inntil 1½ %, hvor Melhus skal oppleves som en attraktiv kommune å bo i. Iht. kommunens samfunnsplan skal Melhus kommune nå målsetningen om befolkningsvekst ved hjelp av strategien om å stimulere til utbygging i alle kommunens sju tettsteder. Lundamo er å regne som én av de sju tettstedene som kommunen referer til i sin samfunnsplan.

Planlagt tiltak er i tråd med både kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

Reguleringsplanen

Planområdet utgjør et areal på ca. 1,72 daa.

Innenfor planområdet avsettes arealer for boligbebyggelse på inntil seks boenheter. Plantiltaket legger opp til at eksisterende garasje/verksted-bebyggelse skal rives, og vil samtidig vurdere muligheten for tilretteleggelse av en gangveg over bekkeløp over til Kv4013, Svingen og barnehagen.

Adkomstveg vil legges på eksisterende adkomstveg i tilknytning til Fv675, Lyngenvegen.

Iht. registrert faresone for ras og skred innenfor planområdet, samt kvikkleiresone med høy faregrad jf. NGU databaser – *minnkommune*, vil det i løpet av planprosessen gjennomføres geotekniske undersøkelser av planområdet. I tillegg vil håndtering av overvann, parkeringsløsninger og tilgang på arealer for lek og rekreasjon være temaer som vil utredes ila. planprosessen, sammen med plantiltakets innvirkning på miljø og samfunn.

Veg, vann og avløp

Fylkesveg 675, Lyngenvegen, passerer planområdet, og hadde i 2016 en ÅDT (årsdøgntrafikk) på 1 599. Fv675 har ved planområdet en øvrig fartsgrense på 40 km/t, og benyttes som adkomstveg til planområdet. Grunnet fylkesvegens regulerte hastighet og ÅDT, vil siktkrav for planområdets adkomstveg reguleres iht. et forkjørregulert T-kryss etter dimensjoneringsklassen Sa2 (samleveger, fartsgrense 50 km/t) etter Vegvesenets håndbok N100.

Iht. fig. E.8 jf. tabell E.3 og C.15 i N100 vil plantiltakets frisisiktsone reguleres etter følgende dimensjoner:

- $L_1 = (L_s: 45 \text{ m} \times 2,1) 54 \text{ m}$
- $L_2 = 6 \text{ m}$

Planforslaget vil med grunnlag i Fylkesvegens nærhet til planområdet og iht. registrert støysone i KPA 2013-2025, gjennomføre en støyvurdering av planområdet for fastsettelse av evt. støyreducerende tiltak.

Vann- og avløp vil tilknyttes eksisterende anlegg i området. Dette vil utredes nærmere som en del av planprosessen.

Konsekvensutredning

Planforslaget er i tråd med overordnet plan og utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning iht. forskrift om konsekvensutredning FOR-2014-12-19.1726. Planforslagets virkninger på miljø og samfunn vil likevel vurderes i planprosessen, sammen med en ROS-analyse av planlagt tiltak.

Gjeldende reguleringsplaner

Melhus kommune behandler for tiden reguleringsplanen *Varegga III* (PlanID: 2013004). Varegga III er lokalisert like sør for planområdet og tilrettelegger 34 daa til boligbygging med 40 – 60% BYA. I forbindelse med utviklingen av Varegga III er det stilt krav om etablering av GS-veg langs Lyngenvegen, fra boligfeltet og frem til eksisterende GS-veg. GS-vegen skal sikre boligfeltet en

sikker skoleveg samt en sammenhengende GS-veg frem til Lundamo sentrum og behandles under planID: 2014001, *Lyngenvegen - Fortau*.

Ettersom planen for Lyngenvegen – Fortau er lokalisert slik at den dekker deler av vestliggende arealer av eiendom GID 215/150, vil reguleringsplanen for Lyngenvegen – Fortau bli direkte berørt av fremlagt planforslag for Lyngenveien 54 GID 215/150. Planområdets eksisterende adkomstveg er i dag lokalisert nord i planområdet og knyter seg til Lyngenvegen. Fremlagt planforslag baserer seg på en videreførelse av dagens adkomstveg, og vil dermed krysse den pågående reguleringen for Lyngenveien – Fortau.

Kulturminner

Iht. Riksantikvarens databaser, Askeladden, foreligger det ingen registrerte fornminner innenfor eller i umiddelbar nærhet av planområdet.

Det er heller ingen registrerte SEFRAK-bebyggelse eller nyere tids kulturminner som vil være i direkte konflikt med plantiltaket.

Naturverdier

Det er verken registrert viktige naturtyper eller arter av forvaltningsinteresser innenfor, eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

Like i nærheten til planområdet er det i Miljødirektoratets databaser, naturbase, registrert flere aktivitets- og friluftsområder. Innenfor en rekkevidde på 170m for planområdet ligger blant annet Ringvegen lekeplass med gode muligheter for lek og rekreasjon. I tillegg passerer rundløypen for Lyngen – Lundadalen planområdet via Fv675, samtidig som nærturterrenget Litjsten-Høgsten ligger innenfor en rekkevidde på ca. 510m, for å nevne noe.

Jord og skogbruk

Den aktuelle eiendommen er allerede bebygd og det er ikke registrerte jord- eller skogbruksinteresser innenfor planområdet.

Eventuelle merknader/innspill til planarbeidet sendes til

**IKON Arkitekt og Ingeniør AS
Industriveien 5
7072 HEIMDAL**

E-post: anne@ikon.as

innen 06.03.17

Spørsmål kan rettes til: Anne Marie E. Valderaune tlf: 950 78 817 eller
e-post: anne@ikon.no

Med vennlig hilsen



Anne Marie E. Valderaune
Arealplanlegger
IKON Arkitekt og Ingeniør AS

Vedlegg:

- Skisse til reguleringsplan 31.01.17
- Referat fra oppstartmøte 26.01.17 med sjekklister ROS
- Adresseliste naboer – gjenboere