

Saksansvarlig

Britt Jorid Børset Foss

Formannskapet

27.02.2018

PS 18/18

Innstilling

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 vedtar Melhus kommune endring av Detaljplan Mosløkkja med plankart datert 07.02.2018 og planbestemmelser datert 02.02.2018, i samsvar med vedlegg.

Behandling i Formannskapet**27.02.2018****PS 18/18**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 vedtar Melhus kommune endring av Detaljplan Mosløkkja med plankart datert 07.02.2018 og planbestemmelser datert 02.02.2018, i samsvar med vedlegg.

Bakgrunn for saken:

Arkplan AS søker på vegne av Heimdal Sag Prosjekter AS om en endring av vedtatt reguleringsplan Detaljplan Mosløkkja, i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-14.

Detaljplan Mosløkkja med plan-ID 2013104 ble vedtatt av Melhus kommune ved kommunestyret 20.01.2015, PS-sak 3/15, med siste revisjon 16.06.2016, PS-sak 53/15.

Søknad ble mottatt 07.12.2017, og vurdert som komplett fra 08.02.2018. Søknad innebærer følgende endringer av planen:

Reguleringsplankart:

- Oppheving av arealformål for energianlegg, og samtidig endring av byggegrense for B03. Byggegrense sammenfaller med arealformålsgrense.
- Endring av tillatt byggehøyde, justert i forhold til flomsikring.
- Sammenslåing av B03 og B04, med tilhørende endring av uteoppholdsareal til boligformål.

Bestemmelser:

- § 1.1 – 1.1.2 Utnyttelse og plassering
- 1.1.6 Parkeringskrav
- 1.2 Energianlegg
- 1.4 Lekeplass
- 4.1 Flomfare
- 6.3 Brannsikring
- 7.1 Radonsikring

Vurdering:

Rådmannen har gjort følgende vurderinger av det som ønskes endret i søknad om reguleringsendring:

Plassering av energianlegg:

Bakgrunnen for ønsket om oppheving av formål for energianlegg er at areal for energianlegg regulert i eksisterende plan ikke er plassert i samsvar med planbestemmelsene. Eksisterende bestemmelser angir at nettstasjon skal plasseres i området mellom Lundadalsvegen og uteområde f_U4. Dette samsvarer ikke med plankartet. Bestemmelse om plassering av energianlegg endres slik at den tillater en fleksibel plassering, under forutsetning av at plassering skal være i samsvar med nettleverandørs retningslinjer og sikkerhetsavstander, samt ikke være til hinder for adkomst og vedlikehold. Det vurderes at en fleksibel bestemmelse er fordelaktig, da nettstasjonen uansett må plasseres i henhold til sikkerhetskrav og nettleverandørs retningslinjer.

Endring av byggegrense:

På grunn av oppheving av arealformål for energianlegg, ønsker søker å gjøre mindre endringer i byggegrenser for B03 ved å endre byggegrensen mot uteoppholdsarealet f_U1. Byggegrensen mot f_U1 settes i samsvar med arealformålsgrense for B03.

Rådmannen mener på generelt grunnlag at det er uheldig å tillate oppføring av bygg inntil arealformål for uteoppholdsareal, da dette kan ha en privatiserende effekt på uteoppholdsarealene. Ettersom planen imidlertid har regulert inn byggegrenser ved noen arealer for boligformål og andre ikke, vurderes det at det ved utarbeidelse av planen er gjort et bevisst valg rundt plassering av byggegrenser, og at hensynene som byggegrenser er satt for å ivareta også er vurdert og ivaretatt for de arealer hvor byggegrense sammenfaller med formålsgrense. Det vurderes derfor at planens opprinnelige intensjon er ivaretatt ved endring av byggegrense som omsøkt. Endring av omsøkte byggegrense vil tillate mulighet for å bedre utnytte arealet innenfor boligformålsområdet, hvilket er i tråd med planens intensjon om en høy arealutnyttelse. De mulige negative privatiserende effektene ved å fjerne byggegrense mot uteoppholdsareal, vurderes i dette tilfelle som mindre vesentlige.

Endring av tillatt byggehøyde:

Begrunnelse for endring av tillatt byggehøyde er å tilfredsstille krav til høyde på gulv for sikring mot flom, og samtidig tillate arkitektur med falltak. Byggehøyde i eksisterende plan er satt ut fra krav til kotehøyde for gulv, som er definert ut fra nivå for 200-års flom. Dette nivået er vurdert å ligge på kote 34.5, og maksimal byggehøyde er definert som 7,3 meter over dette. Etter en ny vurdering anses nåværende tillatt byggehøyde å være begrensende for å muliggjøre differensiert arkitektur og tekniske løsninger. Tillatt byggehøyde heves for å bedre muliggjøre variasjon i takform, mer differensiert arkitektur og justeringer i grunnarbeid og prosjekterte bygg. Da planens intensjon er å legge til rette for en kombinasjon av ulike bygningstyper, vurderes dette som hensiktsmessig for å ivareta intensjonen.

Sol- og skyggeforhold vurderes å bli lite påvirket av endringen i byggehøyde, og søker oppgir at det er lagt opp til at ny bebyggelse tilpasses slik at sol- og skyggeforhold påvirkes minst mulig på eiendom som potensielt vil kunne bli mest påvirket av endringen. Rådmannen vurderer derfor at endringene av planen vedrørende byggehøyde er hensiktsmessige i forhold til å oppfylle krav til tilpasning til flomfare og samtidig muliggjøre differensiert arkitektur, og at konsekvensene av endringene ikke er vesentlige.

Sammenslåing av B03 og B04:

Boligområdene B03 og B04 slås sammen, og uteoppholdsarealet mellom disse omreguleres til boligformål. Bakgrunn for sammenslåing av de to boligarealene B03 og B04 er at dette vil gi mulighet for en bedre plassering av carporter, parkering og tilkomstløsninger enn ved opprinnelig plan. I sammenheng med behandling av byggesak for byggetrinn 1 ble det vurdert at en omregulering av

uteoppholdsarealet til boligformål gjør det mulig å plassere tilstrekkelig antall carporter på en god måte, slik at disse oppfyller krav til antall boenheter, og derfor muliggjør planens intensjon om en høy boligutnyttelse. Det vurderes også at et grøntareal mellom B03 og B04 vil oppleves som privatisert og trolig bli lite benyttet til formålet, da arealet er smalt og har bebyggelse nært plassert på begge sider. Uteoppholdsarealet som omreguleres til boligformål er ikke vurdert som et verdifullt areal, og Rådmannen vurderer at det fortsatt vil være tilstrekkelig med grøntarealer i planen, samt at endringen ikke vil gå vesentlig ut over planens hovedintensjoner.

En viktig intensjon med planen er også å sikre attraktive uteoppholdsarealer, og at det skal gå et grøntdrag sentralt gjennom hele planområdet. Reguleringsendringen innebærer omregulering av et grøntareal på i underkant av 200 m² til boligformål når boligområdene slås sammen. Da uteoppholdsarealet ikke anses som et verdifullt areal, vurderes imidlertid at omregulering av det ikke vil påvirke *kvaliteten* på uteoppholdsarealene i planen i vesentlig grad, og at det fortsatt er tilstrekkelig uteoppholdsarealer innenfor planområdet. Rådmannen vurderer alt i alt at omregulering til boligformål som muliggjør en bedre løsning for plassering av carporter, parkering og tilkomst, er en bedre utnyttelse av dette arealet enn uteoppholdsareal.

Planbeskrivelsen sier at uteoppholdsarealet i planområdet også vil fungere som overvannshåndtering. Omgjøring av grøntareal til bebyggelse kan medføre at bakken får en mindre permeabel overflate som derfor egner seg dårligere til å ta unna overvann. Det vurderes imidlertid at dette arealet ikke er vesentlig av størrelse eller av avgjørende betydning for å sikre overvannshåndteringen i planområdet. Da bestemmelsene krever at en plan for tilfredsstillende intern håndtering av overvann skal godkjennes av Melhus kommune før tillatelse til tiltak kan gis, anses dette som tilstrekkelig for å ivareta overvannssituasjonen i planområdet. Endringen vil derfor ikke medføre vesentlige konsekvenser.

Utnyttelse og plassering:

Bestemmelsene er endret fra krav om lik boligkategori innenfor hvert enkelt felt, til at dette er fleksibelt i hele planområdet. Bestemmelsene angir at det innenfor planområdet skal etableres en kombinasjon av eneboliger, kjedehus, rekkehus og lavblokk. Endringen vurderes å være i tråd med planens intensjon, som er å legge til rette for en fleksibel kombinasjon av boligtyper.

Bestemmelse vedrørende grad av utnytting endres til å ikke angi krav om utnyttingsgrad per felt. Bestemmelsene angir at samlet utnyttelsesgrad for planområdet som helhet skal være minimum 50 % BYA og 100 boenheter. Planens hovedintensjon er fortsatt å oppnå en høy utnyttelse med minimum 100 boenheter og 50 % BYA innenfor planområdet, dette vil ikke endres. Det vurderes som unødvendig å kreve utnytting per felt, når det uansett er krav om utnyttingsgrad for hele området. Forhold til bygningsvolum, sol- og skyggeforhold, nær- og fjernvirkning etc. vurderes som tilstrekkelig ivaretatt gjennom bestemmelser om byggehøyde, maks BRA per boenhet og byggegrenser. Utnyttingsgrad for hvert byggetrinn vil vurderes i byggesøknad. Planens intensjon om en høy utnyttelse vurderes derfor som ivaretatt også med de endrede bestemmelsene, pluss at det åpnes for større fleksibilitet.

Bestemmelse 1.1.2 vedrørende plassering av planlagt bebyggelse presiserer at byggegrense sammenfaller med arealformålsgrense, der det ikke er vist annen byggegrense i kartet.

Parkeringskrav:

Krav til parkeringsdekning er justert fra minimum 1,5 ned til minimum 1 parkeringsplass + 0,5 gjesteparkeringsplass per boenhet større enn 60 m². Det er vurdert som fordelaktig å tillate en lavere parkeringsdekning enn i eksisterende plan, da planen ligger i nærhet til sentrumsfunksjoner, skole og kollektivtransport, og det er gode gang- og sykkelvegforbindelser til disse funksjonene. Rådmannen vurderer at endringen er hensiktsmessig, da lavere parkeringsdekning bedre muliggjør intensjonen om et høyt antall boenheter i planområdet, samt at tilrettelegging for mindre bruk av privatbil nær sentrumsområder er ønskelig fra et miljømessig perspektiv.

Parkeringsdekning er for øvrig justert vurdert opp mot parkeringsdekning gitt i områdeplan for Ler, da denne kan betraktes som retningsgivende også for Lundamo.

Lekeplass:

Bestemmelsene tar inn at idrettsanlegg ved Lundamo skole kan benyttes som nærlekeplass. Dette er allerede nevnt som en mulighet i planbeskrivelsen i eksisterende plan.

Flomfare:

Bestemmelse endres til å sikre at tiltak innenfor planområdet skal plasseres, dimensjoneres og sikres mot flom iht. notat fra NVE. Gammel bestemmelse inneholder derfor krav som oppleves som unødvendig når NVEs krav uansett skal legges til grunn. Ny bestemmelse ivaretar like fullt hensynet til flomsikring.

Brannsikkerhet:

Bestemmelse om brannsikkerhet utgår, da dette kravet allerede er sikret i annet lovverk.

Radonsikring:

Bestemmelse om radonmåling utgår, da dette kravet allerede er sikret i annet lovverk.

Konsekvenser for folkehelse:

Ingen vesentlige konsekvenser.

Konsekvenser for klima og miljø:

Ingen vesentlige konsekvenser.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

I følge plan- og bygningsloven § 12-14 2. ledd kan kommunestyret delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og ikke berører hensynet til viktige natur- eller friluftsområder. Ordlyden i loven er endret noe etter at Melhus kommunestyre vedtok kommunens delegasjonsreglement der det framgår at formannskapet er delegert myndighet til å gjøre vedtak om mindre endringer etter § 12-14 andre ledd.

For endringene i reguleringsplan for Mosløkkja er det hovedintensjonen med planen som ligger til grunn. Hovedintensjonen med planen er å tilrettelegge for en tett bebyggelsesstruktur med fleksibel kombinasjon av boligtyper. Planen skal oppnå en høy utnyttelse med minimum 100 boenheter og 50 % BYA innenfor planområdet.

Endringene i planen vurderes til ikke å endre planens hoveddrammer, og planens hovedintensjon om en høy utnyttelse vurderes som ivare tatt også med de endrede bestemmelsene, samt at det åpnes for større fleksibilitet. Bestemmelsene er endret fra å angi krav for hvert enkelt felt, til i større grad enn før å se hele planområdet under

ett. Rådmannen vurderer at dette er hensiktsmessig, da planens bestemmelser uansett setter krav til både utnyttelse, volum og plassering, som vurderes å være tilstrekkelig førende for utbyggingen av hvert felt, samt at endringene åpner for større fleksibilitet innenfor planområdet som helhet. Rådmannen vurderer at det kan være fordelaktig at en mer helhetlig betraktning av planområdet legges til grunn ved fastsetting av bestemmelser, særlig da fleksibilitet er en av intensjonene med planen.

Rådmannen mener at endringene innebærer en bedre løsning for planområdet da de bedre tilpasser planens intensjoner om en høy utnyttelse, med å fortsatt opprettholde en god kvalitet i arealbruken. Reguleringsendringen vurderes til å ivareta planens intensjoner på en bedre måte, og til å heller ikke gå ut over planens hoveddrammer eller påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.

Rådmannen vurderer det slik at en endring slik den her legges fram er innenfor den myndigheten som er delegert til formannskapet. Formannskapets vedtak i saken blir derfor endelig.

Vedlegg:

- Planbeskrivelse eksisterende
- Planbestemmelser eksisterende
- Plankart eksisterende
- Søknad om reguleringsendring
- Planbestemmelser ny
- Plankart ny
- Høydesetting hus
- Sol- og skyggeanalyse