

Melhus kommune

MINDRE ENDRING – PLANID: 2013014 – MOSLØKKJA, LUNDAMO

INNHold

1. Bakgrunn og planprosess	2
2. Mindre endring (forslag)	2
3. Virkning av endringen	5

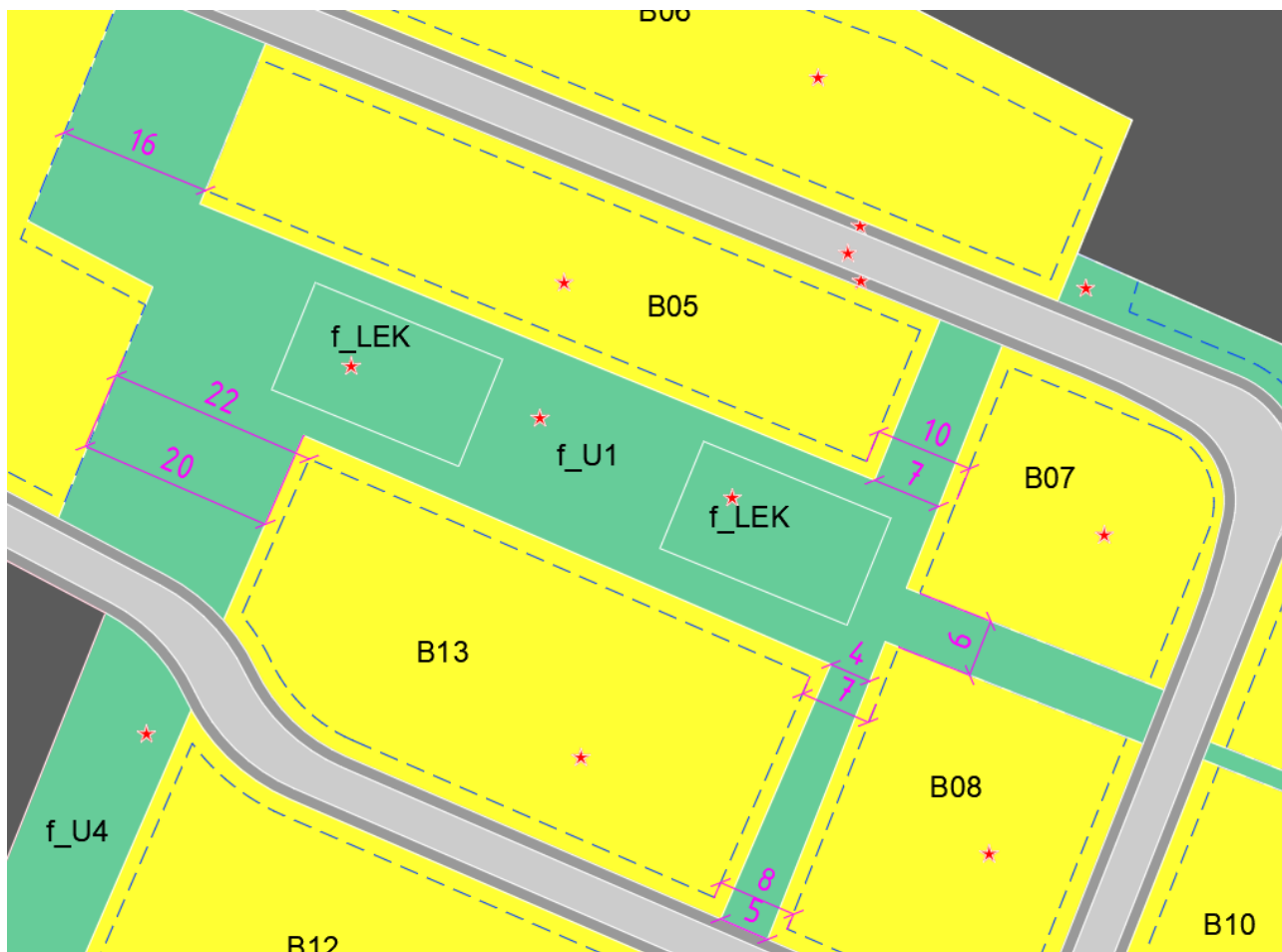
Dokumentasjon knyttet til endringen:

- Beskrivelse: kort beskrivelse av løsning og endringer i forhold til gjeldende plan.
- Planbestemmelser, revidert 08.09.2020
- ROS-analyse: ingen endring i forhold til gjeldende plan.

1. Bakgrunn og planprosess

På vegne av Heimdal Sag Prosjekter AS, ønsker Arkplan Arkitektkontor å fremme mindre endring av vedtatt reguleringsplan, «Mosløkkja, Lundamo» i Melhus kommune, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 12-14. Det bes samtidig om at byggesak tas opp til vurdering og at behandling skjer parallelt, jf. pbl § 12-15.

Under arbeid med detaljprosjektering har arkitekt kommet med et forslag som innebærer å plassere carportanlegg så nært formålsgrensen som mulig i området B05/B07, for å bedre tilgjengeligheten for brukere av boligene. I figur 1 er gjeldende plankart illustrert. For å gjøre det visuelt enklere å se byggegrensene i området, er ikke hensynssoner vist i plankart.



Figur 1 Utsnitt av plankart for området som ønskes endret - planid 2157, sist revidert 07.02.2018

Formålet med planarbeidet er å gi rom i planbestemmelsene for at mindre tiltak, herunder garasje-/carportanlegg og boder kan plasseres utenfor regulert byggegrens, dersom dette er hensiktsmessig. Det vil si at vi ønsker ikke å endre planen slik at private terrasser ol. bryter byggegrens. Forslagsstiller/plankonsulent vurderer at disse foreslåtte endringene ligger innenfor rammene av en «mindre endring» av reguleringsplan, jf. pbl § 12-14. Saken skal i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 varsles med en høringsperiode på fire uker.

2. Mindre endring (forslag)

I gjeldende plan er det regulert byggegrens for alle delfelt som er regulert til boligformål, med ulike avstander til tilgrenset felles uteoppholdsareal. Det fremkommer ikke i planbeskrivelsen hva hensikten med den regulerte byggegrens, og heller ikke hvorfor de har ulik avstand. Byggegrens er sannsynlig regulert med ulike formål,

men basert på den boligtypologien som ble planlagt under planprosessen, med unntak av byggegrense mot veg. Under viser illustrasjonsplan som ble lagt til grunn for planleggingen av området under planprosessen og som fulgte planbeskrivelsen.



Figur 2 Skisse/illustrasjonsplan over planlagt bebyggelse som fulgte planbeskrivelsen

Illustrasjonsplan som fulgte planbeskrivelsen i 2014, viser 50 stk. boenheter formet som enebolig og/eller rekkehus, og 50 stk. boenheter i leilighetsbygg over 2 etasjer. Alle boligene har direkte avkjørsel til kjørevei, og leilighetene er planlagt uten carport-/garasjeanlegg for boenhetene. I henhold til planbeskrivelsen pkt. 6.0 om begrunnelse for valgt løsning, er boligtypologien valgt med tanke på høyest mulig utnyttelse, med en tomtestruktur som ser ut til å gi lite privat uteoppholdsareal, men med hovedvekt på uteoppholdsareal på felles grunn.

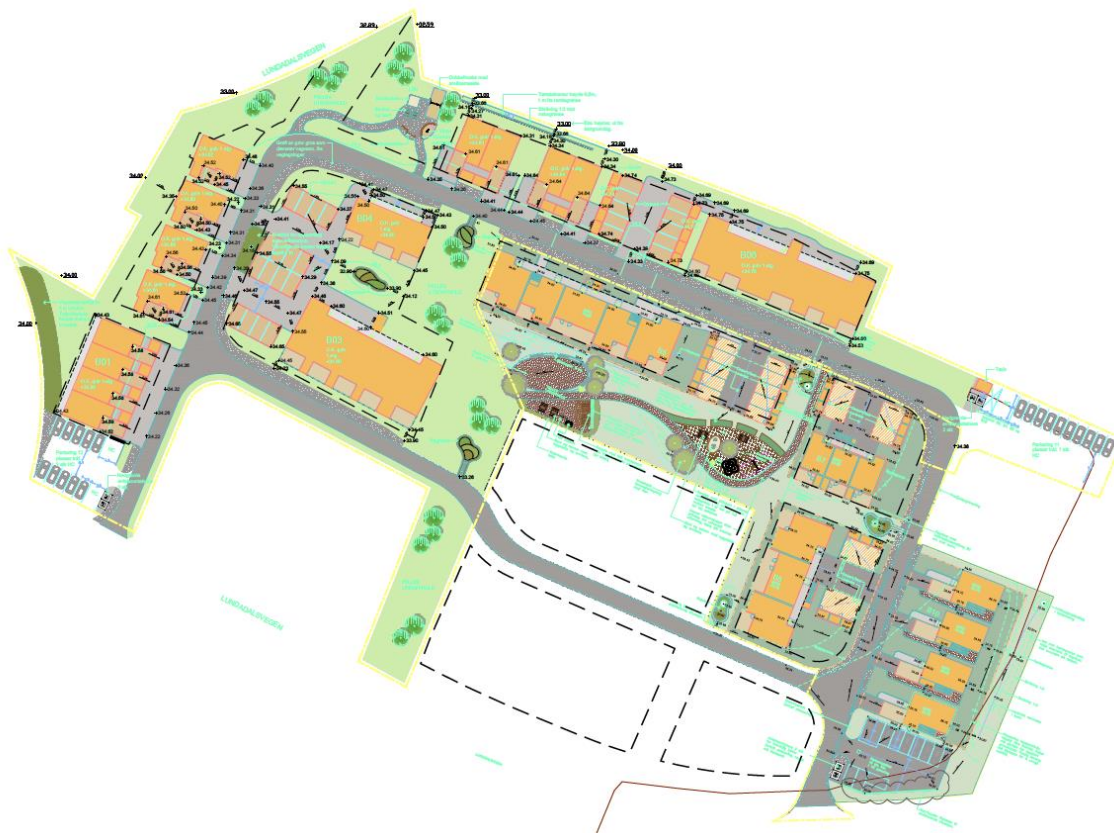
Bebyggelsen i området er planlagt så langt av et arkitektkontor, og det er tilstrebet å komme frem til en god variasjon av boligtypologi i området, samtidig som det har vært krevende å utforme boliger og kravet om min. 100 boenheter i planområdet. Det har derfor blitt vurdert som en fornuftig utnyttelse med en typologi med overvekt av leiligheter for å tilfredsstille bestemmelsen.

I figur 3 kan man se omsøkt tiltaks (carport) plassering i situasjonsplan for delfeltene B5 og B7. Rød ring markerer hvor carport bryter med byggegrense. Carport er plassert i formåls- og nabogrense til felles leke- og uteoppholdsareal, vist som f_U1 i plankart. Byggegrensen i delfelt B5 og B7 er henholdsvis plassert 1,5 m fra formålsgrensen. Vi mener at denne endringen er i tråd med intensjonen i planforslaget, om at det ønskes en fleksibel plan i forhold til type bebyggelse i området, jf. pkt. 3.1 i planbeskrivelsen. Vi mener at vårt forslag til endring vil gi generelt bedre kvalitet for brukeren, både for privat grunn og for fellesarealet.



Figur 3 Planlagt situasjon i delfelt B5 og B7.

I flere delfelt er byggegrensene lik formålsgrensene, og planbestemmelsene sikrer i tillegg vedlikehold av slike bygninger. Planbestemmelse § 1.1.7, om at det skal tinglyses privatrettslige avtale som sikrer muligheten til adkomst for å utføre utvendig vedlikehold for bygninger som plasseres i formål- og nabogrensene.



Figur 4 Situasjons-/utomhusplan for Lundamo Park – viser carport og regulert byggegrens

Mindre endring av reguleringsplanen omfatter endring av bestemmelsene for området, ved at det tillates mindre tiltak som garasje og carportanlegg utenfor regulert byggegrense dersom dette er hensiktsmessig og gir bedre kvalitet for brukeren av boligen.

Bestemmelser

I forslag til mindre endring foreslås det revisjon av bestemmelse, § 1.1.2:

§ 1

Bebyggelse og anlegg

1.1.2 Plassering av planlagt bebyggelse

Bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrensene. Der det ikke er vist byggegrense, gjelder formålsgrense som byggegrense. For mindre tiltak, herunder garasje-/carportanlegg og boder kan plasseres utenfor regulert byggegrense, inntil regulert formålsgrense, der dette er hensiktsmessig og gir bedre kvalitet for brukeren. Dette gjelder ikke fastsatt byggegrense mot veg. Kvalitetskrav kan være bedre frisikt mot veg, bredere parkeringsplasser og generelt bedre tilgjengelighet for bruker.

Ellers er planbestemmelsene og plankart uforandret.

3. Virkning av endringen

Boligtypologi

Planendringen er i tråd men planens intensjon om å ha fleksibilitet i områder med rekkehus og leiligheter.

Privat-/felles uteoppholdsareal

Planendringen, ved at det tillates å oppføre mindre bygninger utenfor regulert byggegrense medfører ikke at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Figur 1 viser utsnitt av plankart, med oversikt over de ulike avstandene til felles uteoppholdsareal, f_U1. Selve kvaliteten av uteoppholdsarealet ligger i midten av arealet, hvor det er regulert to lekeplasser. Grønnstruktur mot kjørevegen opprettholder/sikrer adkomst til lekeplass for alle boenhetene i området.

Etter vår vurdering vil ikke mindre bygninger tilsidesette formålet/hensikten med den regulerte byggegrensen, eller forverre opplevelsen av felles uteoppholdsarealet eller forringe adkomsten til lekearealene. Ved at man kun tillater mindre bygninger utenfor regulert byggegrense, vil ikke privat uteoppholdsareal komme for tett inntil fellesarealet. Samtidig vil mindre bygninger ikke være like ruvende eller privatiserende av området.

Etter vår vurdering er en slik plassering hensiktsmessig for brukere av boligene. Siktforhold i avkjørsel blir vesentlig bedre, det gir rom for ganglinje innenfor egen tomt for delfelt B5, og bedrer dermed trafiksikkerheten i området. Carportene er i tillegg planlagt bredere enn minimums breddekrav til parkeringsplass og inneholder samtidig egen bodplass, som øker komforten for hver bruker og dermed også bokvaliteten. Carportenes plassering sikrer luft til boligbebyggelsen i hvert delfelt, og et større manøvreringsareal, noe som er viktig for eldre brukere.

Trafiksikkerhet

Planendringen medfører ingen negative konsekvenser for trafiksikkerheten, da byggegrense fastsatt mot veg ikke endres. Ved at man tillater at carport/garasje kan plasseres inntil formålsgrenser, kan dette enkelte steder medføre bedre frisikt ut mot vegbane, utover den regulerte byggegrensen mot veg, som vil være positivt for alle brukere i området.

Risiko og sårbarhet

Forslag til endring vurderes ikke å gi endringer i vurdering av risiko eller sårbarhet for planområdet sammenlignet med gjeldende plan.