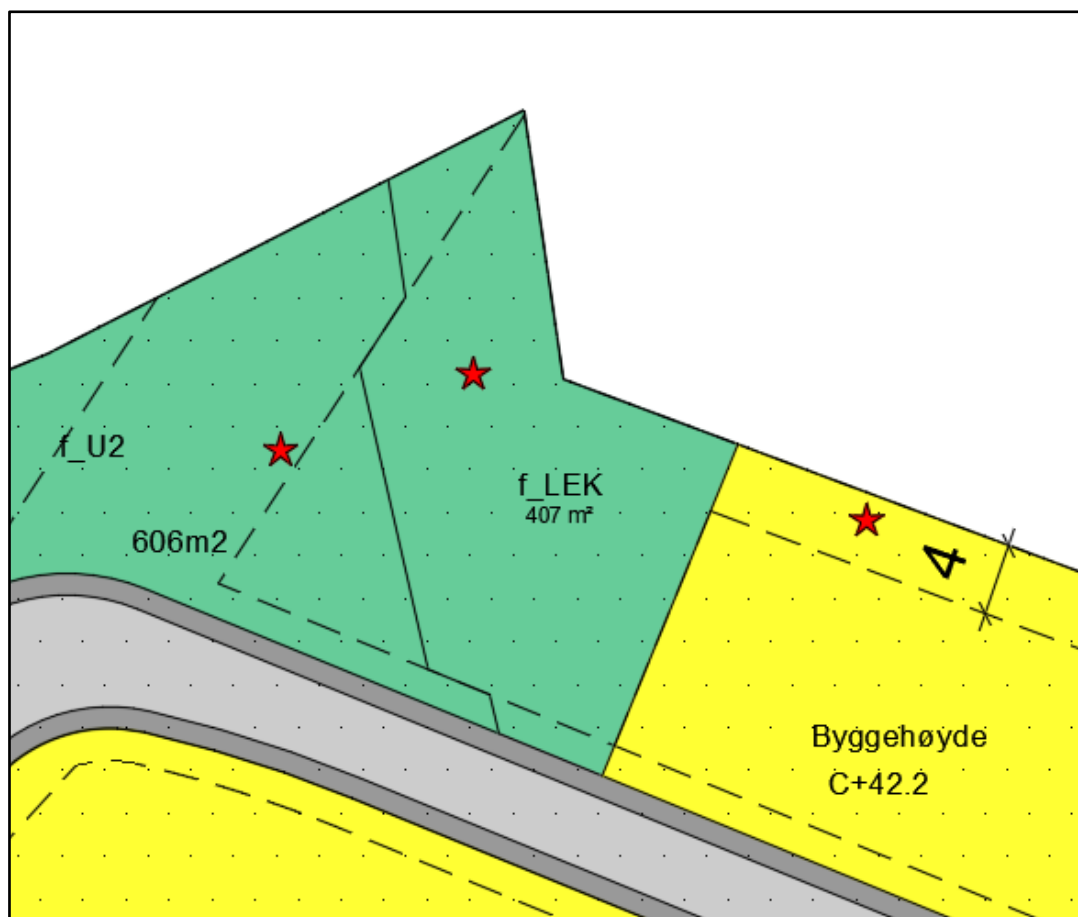




PLANBESKRIVELSE FOR MINDRE ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN MOSLØKKJA, LUNDAMO

Melhus kommune
Enhet arealforvaltning



Saksnavn: Mosløkkja, Lundamo

PlanID: 2013014

Beskrivelse er datert: 18.05.2022

Dato for siste revisjon av beskrivelse: 18.05.2022



Innhold

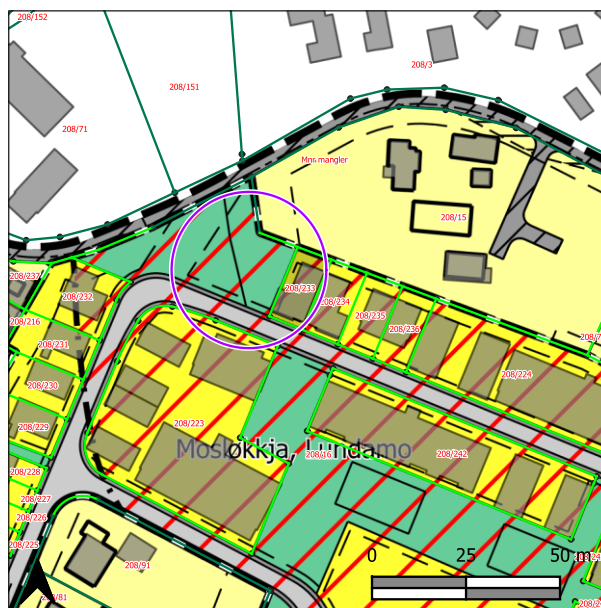
1	Bakgrunn for foreslått reguleringsendring	2
1.1	Bakgrunn	2
1.2	Hensikten med endringen	2
1.3	Konsekvensutredning	2
1.4	Avgrensning	2
1.5	Berørte grunneiere	2
2	Planstatus og rammebetingelser	3
2.1	Kommuneplanens arealdel	3
2.2	Gjeldende reguleringsplan	3
3	Beskrivelse av planområdet	3
3.1	Flom	3
3.2	Uteoppholdsareal / lekeareal og barns interesser	3
4	Beskrivelse av foreslått reguleringsendring	4
4.1	Forslag til endring	4
5	Virkninger av foreslått reguleringsendring	6
5.1	Overordna plan og lekeplassnorm	6
5.2	Leke – og uteoppholdsareal og barns interesser	6
5.3	Flom	6
5.4	Godkjenning av tiltak	6
5.5	Oppsummering og samlet vurdering	6



1 Bakgrunn for foreslått reguleringsendring

1.1 Bakgrunn

Bakgrunnen for reguleringsendringen er at carport på eiendom gnr. 208 bnr. 233 er oppført over bygge-, formål- og eiendomsgrense mot vest, samt bodene bak carporten er oppført over byggegrensen. Carporten er satt opp i forbindelse med bygging av boligen hvor Heimdal Sag Prosjekter AS var tiltakshaver og Arkplan AS var ansvarlig søker. Bodene er satt opp av nåværende hjemmelshavere. Hverken boder eller carport er omsøkt. For å finne en løsning på hvordan en kan få tiltaket innenfor lovlige rammer, ble det avholdt et møte mellom Melhus kommune, Arkplan AS og eierne av eiendommen. Under møtet ble det vurdert mest hensiktsmessig å søke om en reguleringsendring etter forenklet prosess. Det ble deretter sendt inn en søknad om mindre endring til Melhus kommune.



Plan- og bygningslovens § 12-14 åpner for at endring av reguleringsplan kan vedtas etter en forenklet prosess, der planmyndigheten delegerer sin vedtaksmyndighet. Kriteriene for dette er at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

1.2 Hensikten med endringen

Formålet med endringen er å få all bebyggelse på eiendom gnr. 208 bnr. 233 til å stå på egen tomt, og innenfor et areal som er regulert til boligformål, slik at tiltaket kan byggesøkes og godkjennes.

1.3 Konsekvensutredning

Endringen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

1.4 Avgrensning

Endringen er avgrenset til felt B06, f_U2 og f_LEK, nordvest i planrområdet.

1.5 Berørte grunneiere

Berørte grunneiere vises i tabellen under.

Tabell 1.1: Berørte grunneiere.

EIENDOM (GNR/BNR)	HJEMMELSHAVERE
208/233	Bjørge Gustavson Nielsen
208/233	Ketil Sand Nielsen
208/16	Heimdal Sag Prosjekter AS



2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 16.12.2014. I planen er området avsatt til detaljeringszone der reguleringsplan skal gjelde. I planen er det krav om at Melhus kommunes lekeplassnorm, *norm for leke- og uteoppholdsareal i Melhus kommune* legges til grunn ved regulering. Kravene i normen er 10 kvm lekeplass pr. boenhet, og 20 kvm uteoppholdsareal pr. boenhet.

2.2 Gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplan for Mosløkkja, Lundamo, planID 2013014, ble vedtatt 20.01.2015. Forslag til endring gjelder del av område B6, samt f_LEK og F_U2.

3 Beskrivelse av planområdet

Gjeldende plan ble vedtatt i 2015. I arbeidet med den ble aktuelle forhold beskrevet og avklart, bla. grunnforhold, flom og skred, trafikkforhold, og støy, iht. de krav som var gjeldende på det tidspunktet. I det neste vil de forhold som anses relevant for denne reguleringsendringen beskrives. For øvrige tema vises det til planbeskrivelsen for reguleringsplan Mosløkkja, Lundamo.

3.1 Flom

Området ligger i faresone for 200-årsflom fra Lundesokna. Temaet er belyst og utredet i planbeskrivelsen fra 2015.

3.2 Uteoppholdsareal / lekeareal og barns interesser

I planområdet er det regulert 861 kvm lekeplass, fordelt på tre områder, og 4424 kvm felles uteoppholdsareal, fordelt på syv områder. Planen tilrettelegger for rundt 100 boenheter. Det gir 8,6 kvm lekeplass og 44 kvm felles uteoppholdsareal pr. boenhet.

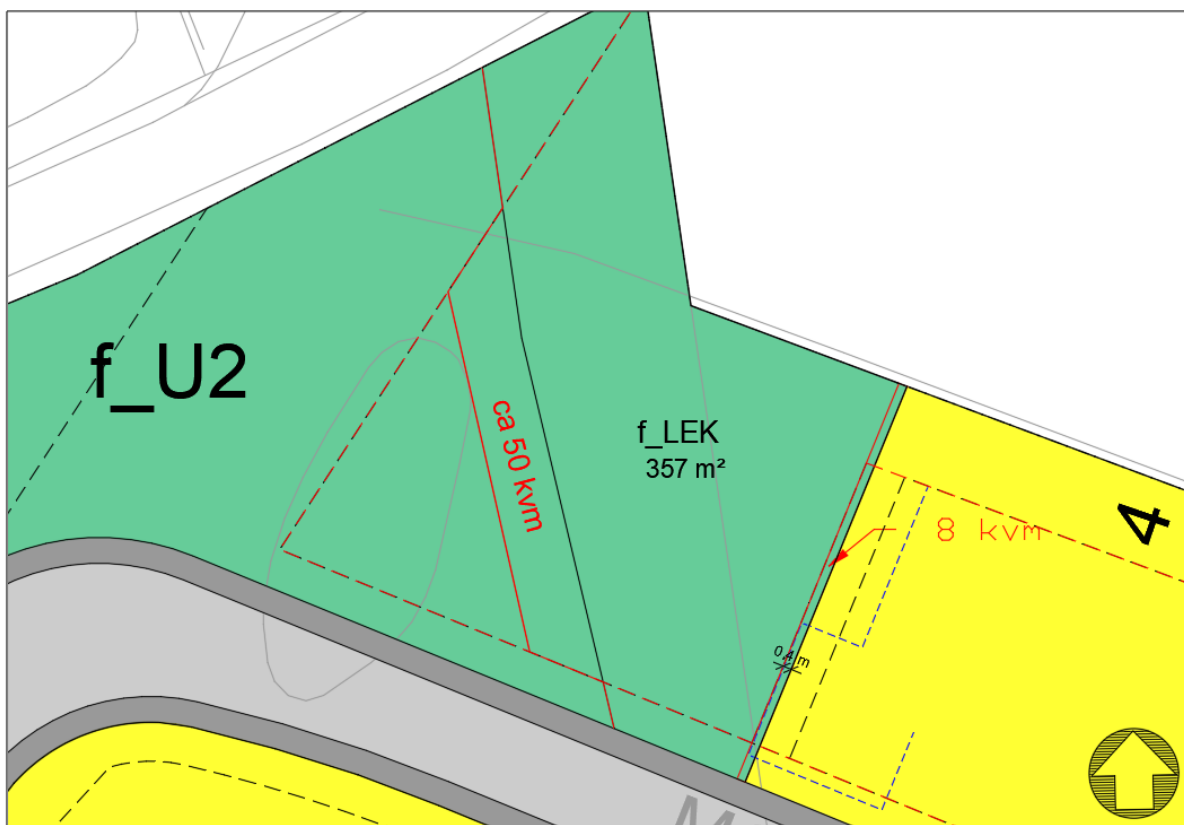


4 Beskrivelse av foreslått reguleringsendring

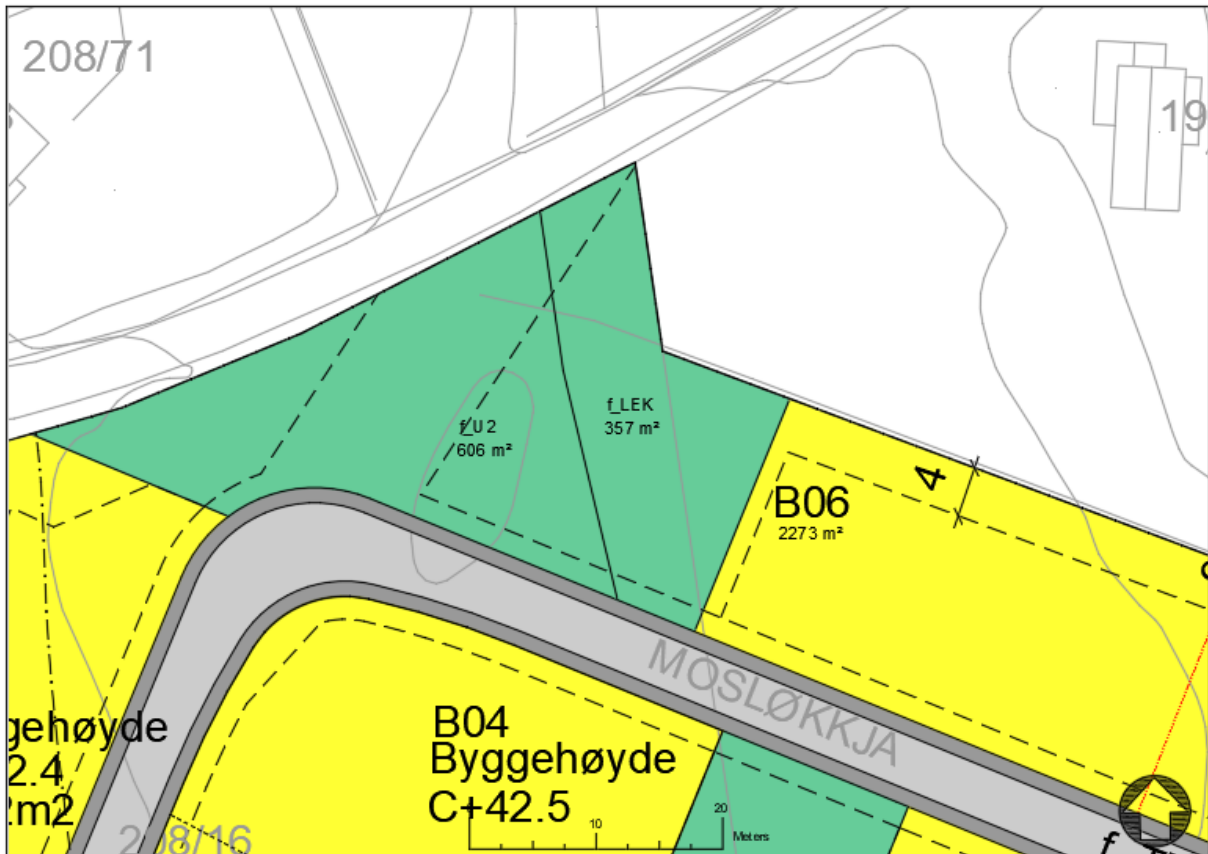
4.1 Forslag til endring

Forslaget gjelder kun plankartet. Endringen går ut på å:

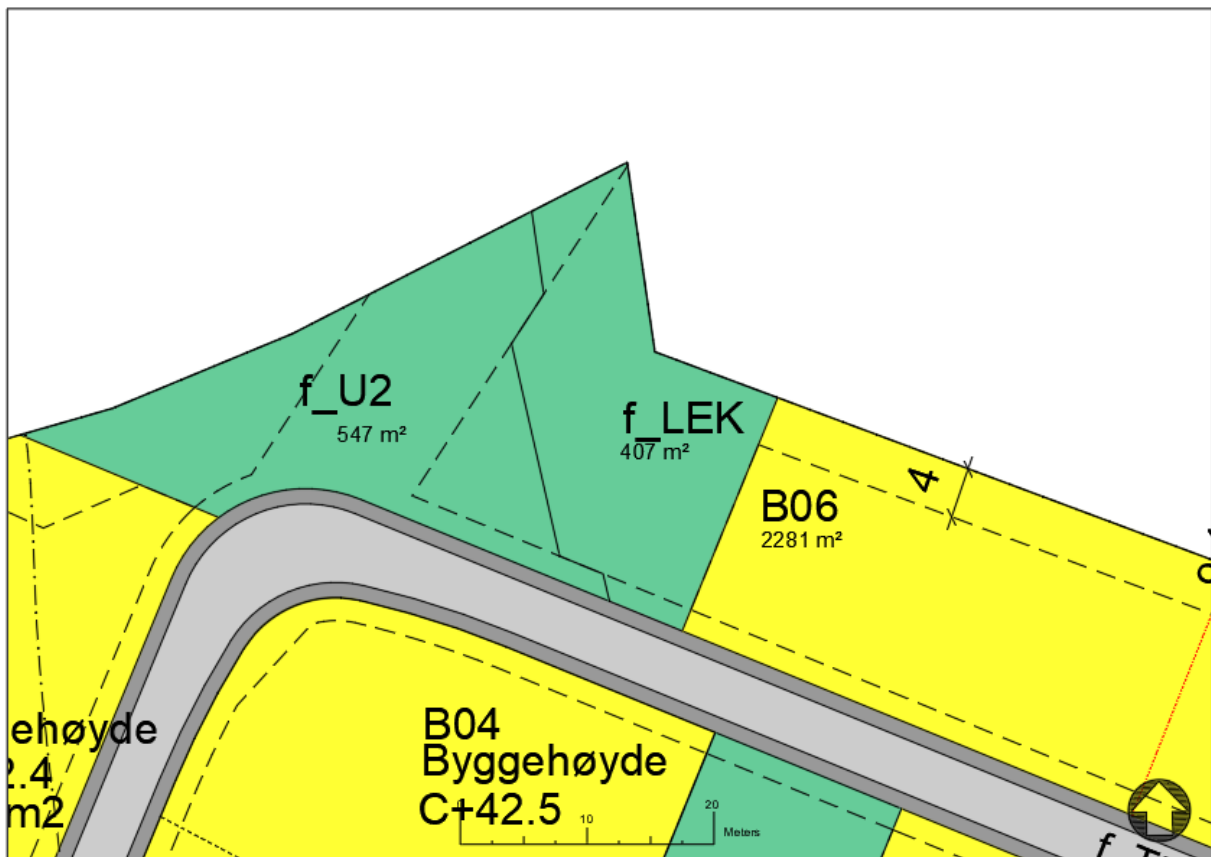
- 1) flytte formålsgrensen mellom B06 og f_LEK 0.4 m mot vest, slik at det blir 8 kvm mer areal regulert til boligformål.
- 2) flytte byggegrensen slik at den følger formålsgrensen.
- 3) flytte formålsgrensen mellom f_LEK og U2 4 m mot vest, mellom byggegrensene på området. Det gir 58 kvm mer lekeareal, og er en kompensasjon for tapt lekeareal, jf. pkt. 1. Det er kommunen som har foreslått hvordan dette skal gjøres, og med hvor mye.



Figur 4.1: Illustrasjon av endring. Røde linjer er nye plasseringer for formålsgrensene. Blå stipla linje er plassering av bolig m/carport. Byggegrense i B6 er flyttet og har samme plassering som formålsgrensen mot f_LEK. Ny byggegrense vist med rød stiplet linje, gammel i svart.



Figur 4.2: Før endring. Stipla linje er byggegrenser.



Figur 4.3: Etter endring.



5 Virkninger av foreslått reguleringsendring

5.1 Overordna plan og lekeplassnorm

Ved endring av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Dagens krav til lekeareal, iht. lekeplassnormen er høyere enn kravene var da planen ble vedtatt. Kravene i normen er 10 kvm lekeplass pr. boenhet, og 20 kvm uteoppholdsareal pr. boenhet.

I planområdet er det regulert 861 kvm lekeplass, fordelt på tre lekeplasser, og 4424 kvm felles uteoppholdsareal, fordelt på syv områder. Planen tilrettelegger for rundt 100 boenheter. Etter endringen er det regulert 911 kvm lekeplass og 4365 kvm uteoppholdsareal, hvilket tilsvarer 9,1 kvm lekeplass og 43,6 felles uteoppholdsareal pr. boenhet. Planen er fortsatt godt innenfor kravet til uteoppholdsareal, og har tilnærmet seg lekeplasskravet på 10 kvm pr. boenhet.

Det er kommunen som har foreslått hvordan dette skal gjøres, og med hvor mye, og de har godkjent at arealene som beskrives her er tilstrekkelige.

Tabell 2: Leke- og uteoppholdsareal.

	Før		Etter	
	Totalt (kvm)	Pr. boenhet (kvm)	Totalt (kvm)	Pr. boenhet (kvm)
Lekeplass	861	8,61	911	9,1
Uteoppholdsareal	4424	44,2	4365	43,6

5.2 Leke – og uteoppholdsareal og barns interesser

Flyttingen av formålsgrensen mellom B6 og f_LEK gir isolert sett mindre areal til lek. Dette kompenseres imidlertid med nesten 60 kvm, og gjør at forholdene for barn og unge blir forbedret. Hensynet til barn og unge vurderes dermed å være ivaretatt, og det vurderes at endringsforslaget ikke gir negative konsekvenser for barn og unge.

5.3 Flom

Delområdet ligger innenfor faresone for flom. Endringsforslaget vil imidlertid ikke gjøre området mer utsatt for eller sårbart for flom.

5.4 Godkjenning av tiltak

Endringsforslaget legger til rette for at hjemmelshaver kan søke om en grensejustering, slik at eiendomsgrensa legges i den nye formålsgrensen. Det vil gjøre det mulig å få godkjent den bebyggelsen på tomta som ikke er omsøkt.

5.5 Oppsummering og samlet vurdering

Det vurderes at endringsforslaget ikke vil gå utover hoveddrammene i planen, og ikke påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. Ettersom lekearealet kompenseres, vurderes det at endringsforslaget heller ikke berører hensynet til viktige friluftsområder. Endringsforslaget forbedrer forholdene for barn og unge, og medfører ingen negative virkninger for omgivelsene.