

Saksansvarlig

Stian Aspaas Haugen

Formannskapet

13.10.2020

PS 130/20

## Innstilling

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 endring av detaljreguleringsplan for Mosløkkja, Lundamo, planid 2013014, som vist i vedlagte planbestemmelser datert 01.10.20 med følgende endringer:

### 1.1.2 Plassering av planlagt bebyggelse

*Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensene. Der det ikke er vist byggegrense, gjelder formålsgrense som byggegrense. 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.*

### Behandling i Formannskapet

13.10.2020

PS 130/20

Anja Sterten bes vurdert sin habilitet i saken. Hun er nabo til aktuelt område og har mottatt nabovarsel. Sterten erklæres inhabil etter fvl § 6 første ledd bokstav a - Part i sak. Det er ingen vara.

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

### Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 endring av detaljreguleringsplan for Mosløkkja, Lundamo, planid 2013014, som vist i vedlagte planbestemmelser datert 01.10.20 med følgende endringer:

### 1.1.2 Plassering av planlagt bebyggelse

*Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensene. Der det ikke er vist byggegrense, gjelder formålsgrense som byggegrense. 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.*

## Bakgrunn for saken:

### Planprosess:

Melhus kommune mottok den 08.09.20 søknad om endring av detaljreguleringsplan for Mosløkkja, Lundamo, planid 2013014. Endringen medfører at bestemmelse 1.1.2 endres til å tillate garasje/carportanlegg og boder over anviste byggegrenser. Etter høringsperioden er *mindre tiltak, herunder* fjernet fra forslag til endring, da mindre tiltak er brukt som begrep i blant annet SAK10 (om tiltak som kan forestås av tiltakshaver). Begrepet er da brukt om garasjer med BRA eller BYA inntil 70m<sup>2</sup>. De garasjene/carportene som vil bli oppført er over 70m<sup>2</sup> i hovedsak.

Det ble innsendt dispensasjon til kommunen den 15.05.20 for oppføring av carportanlegg over byggegrense i felt B05 og B07. Søknaden ble avslått administrativt den 08.07.20. I samtale med søker ble kommunen enig i at det var mer hensiktsmessig å søke om en reguleringsendring, da det viste seg at carportanlegg/garasjer og boder kunne bli aktuelt og plasser over byggegrense flere steder innenfor planområde der det er hensiktsmessig.

### Planområdet:

Endringen omfatter bestemmelse som ligger innenfor detaljreguleringsplan for Mosløkkja, Lundamo, planid 2013014. Gjeldende reguleringsplan ligger like øst for E6 gjennom Lundamo sentrum, mellom Gamle Lundadalsveien og Lundadalsveien. I nord grenser området til campingplassen og Lundasokna, i øst mot Løkkjebakken, i syd mot Litlstenen og Lundamo skole med tilhørende friidrettsanlegg. Hensikten med planen er å fastsette rammer for utbygging av boligbebyggelse med tilhørende uteområder og nærmiljøanlegg. Det er innenfor planområdet planlagt tett-lav boligbebyggelse, av varierende karakter og størrelse. Til sammen 100 boenheter fordelt på leiligheter, rekkehus, kjedede eneboliger og frittstående eneboliger planlegges.

### Planstatus og beskrivelse av tiltaket:

Gjeldende reguleringsplan har vært gjennom en endringer tidligere. Det ble gjort vedtak på endring av gjeldende reguleringsplan den 27.02.18, sak 18/18. Følgende endringer ble lagt inn i ny plan:

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 Brannsikkerhet
- 7.1 Radonsikring

Den endringen som nå omsøkes gjør at carportanlegg/garasje kan oppføres over regulerte byggegrense i gjeldende detaljreguleringsplan for Mosløkkja, Lundamo, planid 2013014. Endringen medfører ikke annet enn at planbestemmelse 1.1.2 endres.



**Figur 1: Situasjonsplan som viser carport over regulert byggegrense**

Forslagstiller viser til at planendringen, ved å tillate å oppføre mindre bygninger utenfor regulert byggegrense ikke medfører 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. Det vises videre til at mindre bygninger ikke vil 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.

Endringa av bestemmelsen vil være 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 trafikksikkerheten 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. Det vises også til slutt at endringen ikke medfører ingen negative konsekvenser for trafikksikkerheten, 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.

#### Innkommne høringsuttalelser:

Det er innkommet tre høringsuttalelser under høringsperioden fra 11.09.20- 02.10.20. Disse har medført en liten justering i forslag til ny planbestemmelse 1.1.2.

#### *Byggesak, Melhus kommune 16.09.20:*

Det er ingen merknad til endring av reguleringsplanen. Men bestemmelsen burde vært endret slik at «Mindre tiltak, herunder» ble tatt ut av bestemmelsen: Garasje-/carportanlegg og boder kan plasseres

utenfor regulert byggegrense ...

Dette fordi begrepet mindre tiltak er brukt som begrep i blant annet SAK10 (om tiltak som kan forestås av tiltakshaver). Begrepet er da brukt om garasjer med BRA eller BYA inntil 70m<sup>2</sup>. Slik jeg forstår denne endringen av reguleringsplanen, skal bestemmelsen kunne gjelde for fellesgarasjer/- boder/-carporter som også kan ha et areal på mer enn 70m<sup>2</sup>.

*Kommentar:* Bestemmelse 1.1.2 endres i henhold til innkomne høringsuttalelse. «Mindre tiltak, herunder» strykes fra planbestemmelsen.

*Trøndelag Fylkeskommune 23.09.20:*

Så langt vi forstår forslaget foreligger det konkrete planer om endring inne i planområdet i avstand til fv. 6586 (Lundalsvegen). Vi vil ikke motsette oss forslaget til endring, men vi forutsetter at byggegrensene mot fv. 6586 opprettholdes uendret.

*Kommentar:* Endring av planbestemmelse 1.1.2 medfører ikke fritak mot tanke på fastsatt byggegrense mot veg. Høringsuttalelse vurderes derfor som ivarettatt.

*Fylkesmannen i Trøndelag 30.09.20:*

Fylkesmannen har mottatt ovennevnte endring av reguleringsplan til uttalelse. Det foreligger ingen merknader til planendringen fra Fylkesmannens ulike fagområder.

*Kommentar:* Ingen merknader, medfører ingen endringer i foreslåtte endring av planbestemmelse 1.1.2.

*Teknisk drift, 02.10.20:*

I vegen ligger offentlige VA-ledninger, og det gjøres oppmerksom på minimumsavstand til faste installasjoner.

*Kommentar:* Byggegrenser mot veg vil fortsatt gjøre seg gjeldende slik de framgår av forslag til vedtak. Øvrige VA-anlegg må måtte hensyntas i tråd med KPA sine bestemmelser.

### **Saksutredning:**

*Om endring og oppheving av reguleringsplan, jfr. pbl. § 12-14.*

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 så er det åpnet for å foreta mindre vesentlige endringer uten at dette utløser krav om ny og full planprosess. Med mindre endringer menes endringer som ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. Før det kan treffes endelig vedtak i saken må den forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket skal gis anledning til å uttale seg. Hensikten med dette er å avklare om berørte myndigheter og parter har innvendinger. Dersom det skulle være innvendinger vil ikke saken kunne behandles som en mindre vesentlig endring, jfr. pbl. § 12-14 og Miljøverndepartementets veileder T-1490 pkt. 2.9. Kommunens avslag på en reguleringsendring vil ikke kunne påklages av søker.

Kommunestyret kan i samsvar med kommuneloven delegerer myndighet til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen. Det er hensiktsmessig at mindre endringer kan behandles på en enklere måte. Rådmann har ikke fått delegert denne myndighet, saken sendes derfor over til behandling til formannskapet for vedtak.

*Naturmangfoldlovens §§ 8- 12 (jf. nml § 7).*

Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. Omsøkte tiltak medfører at man vil kunne bygge carport/garasje og boder over byggegrense, men ikke mot veg, dette vurderes til å ha ingen innvirkning på prinsippene som skal vurderes i nml. §§ 8- 12. En anser dermed at prinsippene bak nml. §§ 8- 12 er vurdert.

Reguleringsendringen er nabovarslet til berørte parter og hjemmelshavere. Det er i tillegg innhentet uttalelse fra Trøndelag Fylkeskommune og Fylkesmannen i Trøndelag. Øvrige statlige myndigheter er ikke varslet, da

reguleringsendringen ikke er vurdert til å berøre deres myndighetsområde. I tillegg er planendringen varslet intern i kommunen.

#### **Konsekvenser for folkehelse:**

Planformål som uteoppholdsareal og vegetasjonsskjerm opprettholdes og endres ikke som følge av endringen av planbestemmelse 1.1.2. Like stort areal opprettholdes.

#### **Konsekvenser for klima og miljø:**

Ingen konsekvens.

#### **Rådmannens vurdering og konklusjon:**

Hovedhensikten med reguleringsplanen Mosløkkja, Lundamo, planid 2013014 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 hovedrammer, og planens hovedintensjon om en høy utnyttelse vurderes som ivaretatt også med de endrede bestemmelsene, samt at det åpnes for større fleksibilitet. Bestemmelsen slik den nå foreligger sørger for at carportanlegg/garasje og boder kan bygges over fastsatte byggegrenser. En del av byggegrensene i gjeldende plan har varierende avstand til formålsgrensene, uten at det framgår klart av plan hvorfor de er satt slikt. Rådmannen antar at hensikten, som søker selv skriver, er ment for å ivareta plassering av bebyggelse innenfor regulert tomteareal. Avstanden mest sannsynlig ment for å hensynta og skape luft mellom boligbebyggelse, samtidig som at arealet mellom hvert delfelt benyttes som adkomst til felles leke- og uteoppholdsareal.

Gjeldende reguleringsplan legger opp til en relativt høy arealutnyttelse og mange boenheter. Fastsatte byggegrenser vil fortsatt gjelde for alle boligene som skal utbygges i område. Fordelene med omsøkte reguleringsendring er at det sikrer noe mer fleksibilitet og mulighet variasjon innfor utbyggingsområde, ved at man kan finne hensiktsmessige og gode løsninger for parkerings- og bod areal innenfor formålsområdene og ikke trenger å forholde seg til byggegrensen. Flere steder er byggegrense ned på en meter fra formålsområdet uteoppholdsareal. Slik rådmannen vurderer det samlet sett så vil ikke bygging av carportanlegg/garasje og boder sørge for en privatisering av disse arealene og hindre gjennomgang til lekeområdene. Så lenge bestemmelsen forholder seg til disse mindre type tiltakene og tillater boliger over byggegrensen, så vil kan oppnå gode og kvalitetsmessige løsninger. Det er i tillegg lagt til en sikkerhetsventil som sørger for at bygging over byggegrensen skal gjøres med kvalitet. Kvalitetskrav kan være bedre frisikt mot veg, bredere parkeringsplasser og generelt bedre tilgjengelighet for bruker. Dette må drøftes og dokumenteres i hver enkelt byggesak og det vil være opp til kommunen å vurdere om framlagte løsninger da oppfyller intensjonen i bestemmelsen. Videre er det viktig at bestemmelsen har unntak som sier at bygging over byggegrense ikke kan foretas mot veg. Dette er med på å sikre at trafikksikkerheten, herunder siktforhold og drift av vegareal ivaretas i gjeldende plan i tråd med det som er vedtatt og vurdert fra relevante myndigheter og kommunen selv.

Rådmannen mener også at det er en mye bedre løsning å ta dette gjennom en reguleringsendring, da dette sikrer forutsigbarhet og likhet for planområde for øvrig. Rådmannen mener at endringene innebærer en god løsning for planområdet, da de ikke endrer planens intensjoner om en høy utnyttelse, og fortsatt opprettholder en god kvalitet i arealbruken. Reguleringsendringen vurderes til å ikke tilsidesette planens intensjoner, og til å heller ikke gå ut over planens hovedrammer eller påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.

For å unngå uklarheter og tolknings spørsmål stiller rådmannens seg bak høringsmerkningen fra byggesak. Punktet «Mindre tiltak, herunder» strykes fra planbestemmelsen, da det slik rådmannen forstår det hele tiden har vært intensjonen fra forslagstiller å styre utbygging over byggegrensen til carportanlegg/garasje og boder. Det er dette som også er omtalt og vurdert i vedlagte søknad og skisser. Bestemmelsen endres derfor slik den framgår av vedlagte dokumenter.

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.

Etter en samlet vurdering vurderer rådmannen at søknad om endring av detaljreguleringsplan for Mosløkkja, Lundamo, planid 2013014 kan godkjennes som omsøkt. Rådmannen legger fram følgende forslag vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 endring av detaljreguleringsplan for Mosløkkja, Lundamo, planid 2013014, som vist i vedlagte planbestemmelser datert 01.10.20 med følgende endringer:

#### *1.1.2 Plassering av planlagt bebyggelse*

*Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensene. Der det ikke er vist byggegrense, gjelder formålsgrense som byggegrense. 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.*

#### **Vedlegg:**

Høring - Mindre endring - planid 201304 - Mosløkkja, Lundamo

2013014 - Mosløkkja, Lundamo\_Planbeskrivelse - Mindre reguleringsendring\_08092020.pdf

2013014 - Mosløkkja, Lundamo\_Reguleringsbestemmelser - Mindre reguleringsendring\_01102020

Høringsuttalelse: Byggesak, Melhus kommune, datert 16.09.20

Høringsuttalelse: Trøndelag Fylkeskommune, datert 23.09.20

Høringsuttalelse: Fylkesmannen i Trøndelag, datert 30.09.20

Høringsuttalelse: Teknisk drift, datert 02.10.20

**Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:**