

Saksansvarlig Stian Aspaas Haugen

Formannskapet

18.10.2022

PS 122/22

Rådmannens innstilling

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd, endring av detaljreguleringsplan Lundadalsvegen / Mosløkkja (planID 2013014) som vist i vedlagte plankart, planbestemmelser og øvrige plandokumenter.

Behandling i Formannskapet

18.10.2022 PS 122/22

Kaare Qvenild bes vurdert sin habilitet i saken. Han eier eiendom i samme byggefelt/ gate som Moslykkja. Utvalget vurderer Qvenild etter fvl §6 første ledd bokstav a), og han erklæres inhabil i saken. Ingen vara.

Anja Sterten bes vurdert sin habilitet i saken. Hun er nabo til eiendommen. Utvalget vurderer Sterten etter fvl § 6 andre ledd og hun erklæres habil i saken.

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd, endring av detaljreguleringsplan Lundadalsvegen / Mosløkkja (planID 2013014) som vist i vedlagte plankart, planbestemmelser og øvrige plandokumenter.

Bakgrunn for saken:

Planprosess:

Melhus kommune mottok den 18.05.22 søknad om endring av detaljreguleringsplan for Lundadalsvegen / Mosløkkja (planID 2013014). Endringene medfører 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.

Endringsforslaget har vært på høring, og innkomne merknader er redegjort for lengre ned i saksframlegget.

Planområdet:

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 to endringer tidligere. Første endring ble gjennomført den 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

Endring to ble vedtatt den 13.10.2020 i sak 130/20. Følgende endringer ble lagt inn i ny plan:

Planbestemmelser:

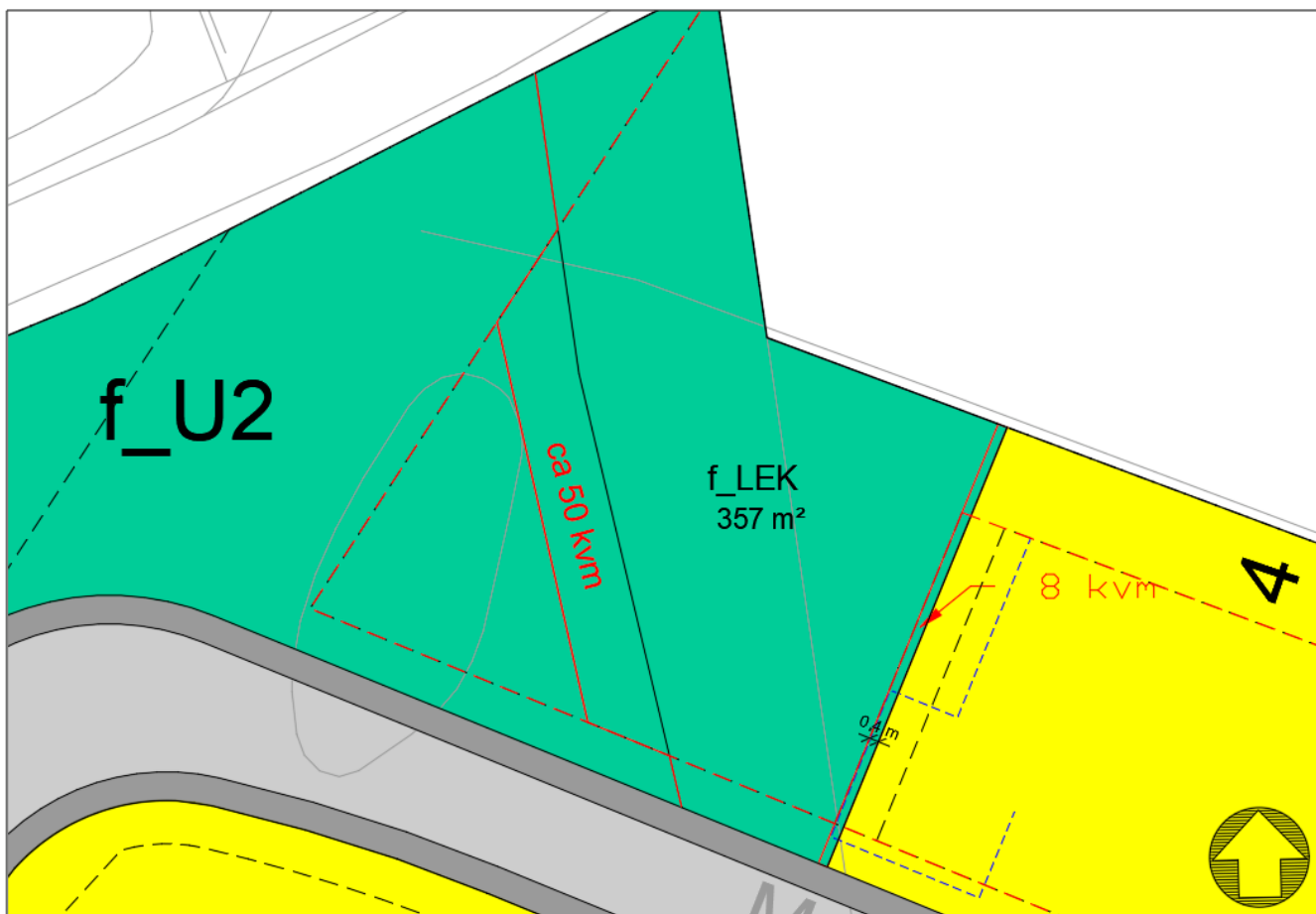
- Endring av bestemmelse 1.1.2.

Det søkes om endring av detaljreguleringsplan for Lundadalsvegen / Mosløkkja (planID 2013014) nå på nytt. Omsøkte endringer medfører i liten grad store endringer for selve planområdet, men det er behov for å gjøre visse justeringer.

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. 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.

Framlagte planendring medfører:

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 1: Røde linjer er nye plasseringer for formålsgrenser. Blå stipla linje er plassering av bolig m/carport. Byggrensse i B6 er flyttet og har samme plassering som formålsgrense mot f_LEK. Ny byggegrensse vist med rød stiptet linje, gammel i svart

Innkommne høringsuttalelser:

Det er innkommet fire høringsuttalelser under høringsperioden fra 15.06.22- 08.07.22.

Statens vegvesen 23.06.22

Statens vegvesen registrerer mindre endringer av eksisterende reguleringsplan og har ingen vesentlige merknader.

Kommentar: Ok, ingen merknader.

Trøndelag fylkeskommune, 27.06.22

Fylkeskommunen har ingen motforestillinger til forslag om en mindre reguleringsendring for Moslokkja, Lundamo (PlaniD 5028_2013014).

Kommentar: Ok, ingen merknader.

Statsforvalteren i Trøndelag, 28.06.22

Statsforvalteren har mottatt ovennevnte reguleringsendring til uttalelse. Det foreligger ingen merknader til endringen fra Statsforvalterens ulike fagavdelinger.

Kommentar: Ok, ingen merknad.

NVE, 30.06.22

Vi kan ikke se at de foreslåtte endringene skulle kunne innebære at våre fagtema vil bli vesentlig berørt av disse. Vi har derfor ingen innvendinger til planforslaget slik det nå framstår.

Kommentar: Ok, ingen merknader.

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 delegere 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 justering av byggegrensener og formålsgrenser, 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:

Det opprettholdes store nok leke- og uteoppholdsareal som følge av endringen. Det vil i praksis ikke være noen endringer fra dagens situasjon.

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 fortsatt. Reguleringsendringen er en justering etter at boder og carport er blitt plassert feil i henhold til vedtatte reguleringsplan. Det tas 8 m² fra lekeareal som legges til som boligformål, men dette kompenseres ved at det gis nye 50 m² tilbake til lekearealet, fra felles uteoppholdsareal. Rådmannen vurderer dette som et godt grep da det allerede er store områder avsatt til felles uteoppholdsareal. Arealbytte sørger for at det vil kunne bli opparbeidet en større lekeplass enn det som var tenkt tidligere.

Endringen medfører kun justering av arealformål tilknyttet bolig og lekeareal, samt felles uteoppholdsareal i plankartet. Det er ikke behov for videre endringer iblant annet planbestemmelser, planbeskrivelse eller ROS-analyse. Samlet sett vurderes endringen til å liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen ellers, den går ikke utover hoveddrammene i planen, og den berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Etter en samlet vurdering mener Melhus kommune at endringen slik den framgår av vedlagte plankart og beskrevet i vedlagte planbeskrivelse godkjennes som omsøkt.

Vedlegg:

- 2013014_Planbeskrivelse_18052022.pdf
- 2013014_Plankart_A2-L.pdf
- 2013014_Plankart_A2-L_mindre reguleringsendring.pdf
- Høring - Reguleringsendring av reguleringsplan Lundadalsvegen / Mosløkkja, Lundamo
- Høringsuttalelse NVE
- Høringsuttalelse Statsforvalteren i Trøndelag
- Høringsuttalelse Trøndelag Fylkeskommune
- Høringsuttalelse Statens Vegvesen

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken: