

Saksansvarlig Liv Åshild Lykkja

Formannskapet

26.05.2020

PS 62/20

Innstilling

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til «Detaljregulering BLE1 Ler» planid 2016024, med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser, samt øvrige vedlegg til planen ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Før planen sendes på høring og offentlig ettersyn må reguleringsbestemmelse pkt. 7.13.1 revideres slik at den sikrer opparbeidelse av stinett før første ferdigattest.

Behandling i Formannskapet

26.05.2020 PS 62/20

Tilleggsforslag fra MDG v/ forslagsstiller Trond Sortland Kuldvere

Det stilles krav til bievennlig vegetasjon (som er gunstig for pollinerende insekter) på alle tak.

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt

Tilleggsforslag fra MDG fikk 1 stemme og falt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til «Detaljregulering BLE1 Ler» planid 2016024, med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser, samt øvrige vedlegg til planen ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Før planen sendes på høring og offentlig ettersyn må reguleringsbestemmelse pkt. 7.13.1 revideres slik at den sikrer opparbeidelse av stinett før første ferdigattest.

Bakgrunn for saken:

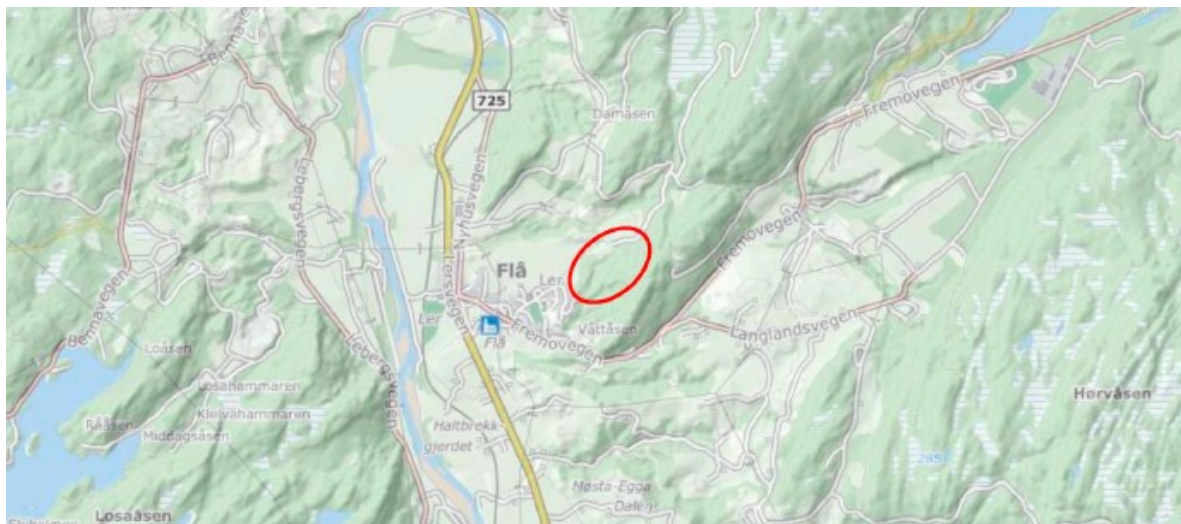
Planprosess:

Planforslaget er fremmet som en detaljregulering utarbeidet av Selberg arkitekter AS på vegne av tiltakshaver Skifer eiendom AS. Det ble avholdt oppstartsmøte den 19.09.2016. Det ble sendt varsel om oppstart til statlige og regionale myndigheter og berørte naboer den 30.06.2017, samt kunngjøring på nettsidene til Melhus kommune og Selberg arkitekter med frist for innspill 11.08.17. Innkomne innspill ved varsel om oppstart er gjengitt i planbeskrivelsen med kommentar av forslagsstiller, og følger i sin helhet i vedlegg 12.

Planforslag ble første gang innsendt 16.02.18. På grunn av i hovedsak geotekniske avklaringer har planarbeidet dratt ut i tid, og komplett planforslag ble mottatt til behandling 03.03.20. Det er i forbindelse med planprosessen avholdt flere arbeidsmøter mellom kommunen og forslagsstiller.

Planområdet:

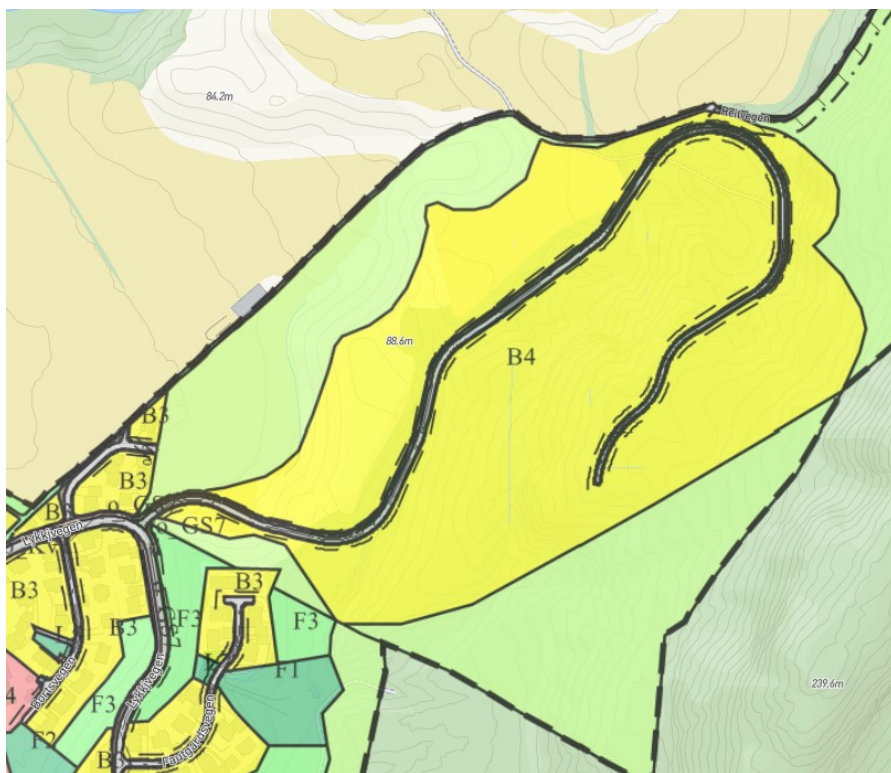
Planområdet ligger ved tettstedet Ler, øst for E6, ca. 11 km sør for Melhus sentrum og 1 km øst for Ler sentrum. Området er i dag et ubebyggt skog- og landbruksområde uten adkomstveg eller annen teknisk infrastruktur, og ligger i tilknytning til eksisterende boligområde beliggende i Lykkjvegen på Ler. Planområdet består i hovedsak av dyrka mark, innmarksbeite og skog av middels god bonitet.



Figur 1 Planområdets plassering.

Planstatus:

Planområdet er i kommuneplanens arealdel, vedtatt 16.12.14, avsatt til boligbebyggelse benevnt som område BLE1 og vist med hensynssone for ras- og skredfare. Ca. 7 daa nordvest i planområdet avviker fra arealdelen ved å komme i berøring med LNF. Området er videre i områdeplan for Ler, vedtatt 06.03.18, regulert til boligbebyggelse, benevnt som område B4. Det er i områdeplanen regulert adkomst til området fra Lykkjvegen.



Utsnitt fra områdeplan for Ler.

Beskrivelse av planen og planlagte tiltak:

Hensikten med planen er å utarbeide en detaljert reguleringsplan som legger til rette for boligbygging på Våttåsen, Ler. Planen legger til rette for småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende veganlegg og uteoppholdsarealer. Bebyggelsen organiseres i en tett, men lav struktur. Konseptet legger opp til smale gater som gir adkomst til hver bolig. Boligvegene skal fungere som felles oppholdssone i tillegg til private soner tilknyttet boligene. Det er i tillegg avsatt større sammenhengende areal til felles leke- og uteoppholdsareal.

Bebyggelsen vil ligge på to platåer. På nedre platå legges til rette for små leilighetsbygg, rekkehus og annen småhusbebyggelse. På det øvre platået er terreng adskillig mer kupert, og det planlegges å bygge hus som delvis står på søyler. Stolpehus benyttes også mot nedre platås vestgrense for å legge til rette for et arealeffektivt konsept.

Det reguleres til 14 områder for boligbebyggelse (B1-B14), som legger opp til en utbyggingsrekkefølge fra vest mot øst, slik at bebyggelsen vokser ut fra eksisterende boligfelt i Lykkjvegen. Utbyggingsrekkefølge er sikret gjennom planbestemmelsene. Boligtypene som er tenkt utbygd er frittliggende eneboliger, kjedete eneboliger, rekkehus, firemannsboliger og leilighetsbygg. Det reguleres fortau langs hovedvegstammen i det nedre platået fra Lykkjvegen. Veganlegget gjennom planområdet er inndelt i delområder for å sikre utbyggingstakt i tilknytning til de enkelte delfeltene for boligbebyggelse. Planforslaget legger til rette for utbygging av ca. 100 boenheter.

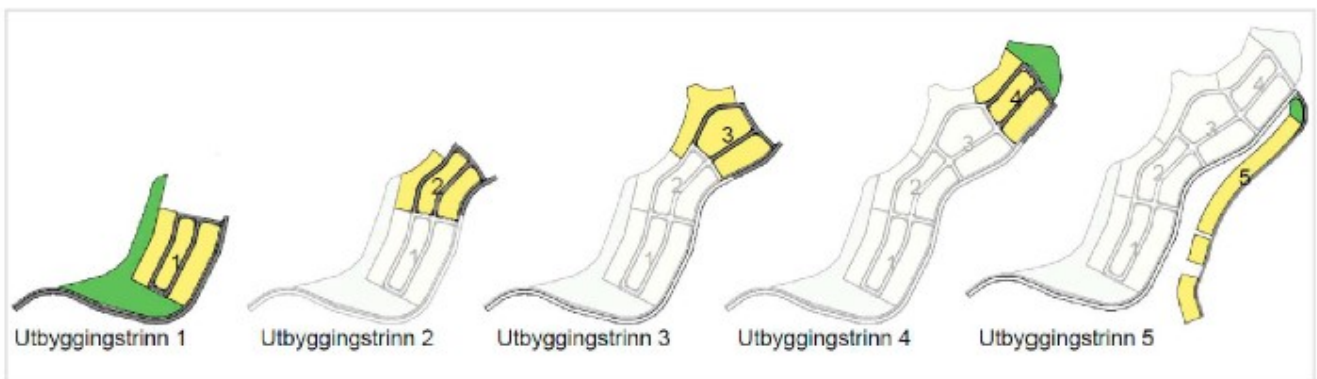
Saksutredning:

Rådmannen viser til vedlagte planbeskrivelse, sist revidert 19.11.19 for planen i detaljer, men vil kommentere noen spesifikke forhold i saksframlegget.

Utnyttelsesgrad og utbyggingstrinn:

Utnyttelsesgraden innenfor planområdet er knyttet til planområdet som helhet ved krav om minimum 3 boliger per daa, og til hvert enkelt utbyggingsfelt (B1-B14). Innenfor hvert utbyggingsfelt angir bestemmelsene minimum og maksimum antall m² BYA som kan bebygges. Dette vil etter Rådmannens vurdering legge til rette for at hvert delfelt må bebygges av en utbygger, og ikke som et selvbyggerfelt. Etter Rådmannens vurdering vil dette i større grad bidra til en enhetlig bebyggelse innenfor hvert delfelt.

Planen viderefører bestemmelsen om 3 boliger per daa som blir avsatt til bebyggelse i detaljreguleringen fra områdeplanen. Dette vil kreve at det bebygges minimum 80 boenheter innenfor planområdet. Rådmannen vurderer imidlertid at det i planen burde vært angitt et minimumsantall for antall boenheter innenfor hvert delfelt. Dette for å i større grad ivareta tilstrekkelig utnyttelse ved utbygging over tid, og sikre at feltet oppnår minimumskravet når feltet er utbygd. Det er i planbeskrivelsen gjort et anslag på fordeling av antall boenheter innenfor hvert delfelt ved utbygging av 98 boenheter. Dette er imidlertid ikke sikret i bestemmelsene. Rådmannen vurderer at det til sluttbehandling av planen må vurderes nærmere om det skal avsettes krav til antall boenheter innenfor hvert delfelt, for å sikre at det oppnås 3 boliger per/daa. Byggeområdet ligger utfordrende til med skrånende terreng og forekomst av kvikkleire, og Rådmannen vurderer at planforslaget til tross for dette legger opp til en effektiv arealbruk i området.



Viser utbyggingsrekkefølge innenfor planområdet. Hentet fra planbeskrivelsen s. 19.

Grønnstruktur/lekeareal:

Områdeplan for Ler krever at lekeplasser og områdelekeplasser skal vises, og oppfylle kommunens norm for leke- og uteoppholdsarealer. Samlet sett er det regulert 11,5 dekar til lekeareal innenfor planen (f_BUT1-f_BUT4). Det er utarbeidet en illustrasjon vedlagt planforslaget som viser kvalitativt uteareal innenfor planområdet. Denne viser at det er avsatt 7,5 dekar med kvalitativt uteareal. Samlet sett vurderer Rådmannen at planen er godt innenfor normen for tilstrekkelig areal til lekeplass.

Området består i dag av flere turstier, og arealdelen og områdeplanen krever at turstier i området skal ivaretas eller erstattes med tilsvarende i detaljreguleringen. Planen vil gå på bekostning av noen av disse turstiene, men det er lagt vekt på at disse skal erstattes, enten ved at de vil gå langs fremtidig veg eller ved anleggelse av nye stier. Vedlagte illustrasjonsplan viser en oversikt over de turstiene som vil måtte erstattes, og alternativ til ny trase for tursti. Opparbeidelse av nye turstier er imidlertid ikke sikret gjennom bestemmelsene til et konkret steg i byggeprosessen. Rådmannen anbefaler at det tas inn rekkefølgebestemmelse som sikrer sammenhengende stinett innenfor planområdet før første ferdigattest kan gis.

Geoteknikk:

Planområdet ligger innenfor kvikkleiresone 450 Bortn, som er klassifisert i risikoklasse 4 og med middels faregrad. Det er vedlagt geoteknisk vurderingsrapport, datert 18.02.20, utarbeidet av Multiconsult. Av den geotekniske vurderingsrapporten fremgår det at det er nødvendig å gjennomføre stabiliserende tiltak som er beskrevet i rapporten innenfor planområdet. Dette for å sikre området for skredfare ihht. Gjeldende regelverk. Rapporten vurderer at det ikke vil være sannsynlig at utbyggingen vil utløse skred som rammer eksisterende bebyggelse nedstrøms, forutsatt at normale forsiktighetsregler for anleggsarbeid i kvikkleireområder følges. Det må i tillegg gjennomføres stabiliserende tiltak ved nedplanering av skråninger sørøst og nordøst for utbyggingsområdet, samt at det kan bli behov for kalksementstabilisering i et begrenset område i forbindelse med etablering av veg. Samlet sett vil tiltaket forbedre stabiliteten i området i forhold til eksisterende situasjon. Det er sikret rekkefølgekrav i planbestemmelsene hvor det er vist til bestemmelsesområder som sikrer at det gjennomføres sikringstiltak/nedplanering.

Øvrige krav til planen:

Det er i planbestemmelsene sikret et omfattende sett med rekkefølgebestemmelser. Dette for å ivareta utbygging over tid i takt med utbyggingsrekkefølgen. Rådmannen vurderer at disse bestemmelse er godt koordinert og utarbeidet på en hensiktsmessig måte. Dette gjør at området vil fungere, og ha tilstrekkelig kvalitet til infrastruktur og lekearealer, selv om utbygging av planområdet vil gå over tid.

Det foreligger godkjenning på overordnet VVA-plan, datert 01.10.19, som viser gjennomførbar løsning for veg, vann og avløp innenfor planområdet. Det er i bestemmelsene sikret rekkefølgekrav om etablering av pumpestasjon, og at spillvannsanlegget på Ler må ha tilstrekkelig kapasitet før utbygging.

Det er utarbeidet ROS-analyse, datert 20.06.18, vedlagt planforslaget. Oppsummering av denne viser at området totalt sett har liten fare for uønskede hendelser innenfor planområdet, eller som følge av tiltaket. Det er i analysen redegjort for avbøtende tiltak, som videre er sikret gjennom planen. ROS-analysen har gjort vurderinger på et endret klima, og redegjort for kildeliste. Dette vurderes som positivt.

Det er utarbeidet en støyfaglig vurdering som viser konsekvenser for støy ved utbygging av fase 1 og fase 2. Fase 1 omfatter denne planen, mens fase 2 omfatter utvidelse i øst, dvs. de resterende arealene innenfor B4 i områdeplanen. Utredningen viser at området ikke vil være støyutsatt, hverken på fasader eller uteoppholdsarealer ved de ulike utbyggingsfasene.

Konsekvenser for folkehelse:

Det er gjennom bestemmelsene sikret at minimum 50 % av boligene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Dette vurderes som positivt med hensyn til universell utforming, og sikre at folk kan bo lengre hjemme. For øvrig vurdert i planbeskrivelsen.

Konsekvenser for klima og miljø:

Vurdert i planbeskrivelsen.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Rådmannen vurderer planforslaget som godt gjennomarbeidet, og ivaretar de nødvendige hensyn. Rådmannen anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Vedlegg:

- Planbeskrivelse
- Reguleringsbestemmelser
- Plankart
- Vedlegg 1 – Illustrasjonsplan
- Vedlegg 2 – kvalitativt uteareal
- Vedlegg 3 – situasjonsplan
- Vedlegg 4 – terrengsnitt
- Vedlegg 5 – gateperspektiv
- Vedlegg 6.1 - solstudium mars
- Vedlegg 6.2 – solstudium juni
- Vedlegg 7 – perspektiv fra 3D-modell
- Vedlegg 8 – Overordnet VA-plan
- Vedlegg 9 – geoteknisk vurdering
- Vedlegg 10 – støyutredning
- Vedlegg 11 – ROS-analyse
- Vedlegg 12.1 – merknadsmatrise
- Vedlegg 12.2 – naboliste
- Vedlegg 12.3 – varslingsliste
- Vedlegg 12.4 – innkomne merknader
- Vedlegg 13 – veg, plan og snitt.
- Vedlegg 14 – 3D-illustrasjon
- Godkjenning overordnet VVA-plan

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

- Referat fra oppstartsmøte
- Referat fra arbeidsmøter 1-4.
- Tilbakemelding på innsendt planforslag.

