

Saksansvarlig Liv Åshild Lykkja

Formannskapet	11.09.2018	PS 91/18
Kommunestyret	18.09.2018	PS 48/18

Innstilling

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 «Detaljplan Lyngenvegen 54», planid 2017002, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse.

Behandling i Formannskapet	11.09.2018	PS 91/18
-----------------------------------	-------------------	-----------------

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 «Detaljplan Lyngenvegen 54», planid 2017002, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse.

Behandling i Kommunestyret	18.09.2018	PS 48/18
-----------------------------------	-------------------	-----------------

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 «Detaljplan Lyngenvegen 54», planid 2017002, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse.

Bakgrunn for saken:

Forslagsstiller IKON Arkitekter As har på vegne av tiltakshaver Aune utvikling AS utarbeidet reguleringsplan for detaljregulering av eiendommen gnr/bnr 215/150, Lyngenvegen 54, på Lundamo.

Planområdet er på 1,14 daa og ligger langs Lyngenvegen i boligområdene sør for Lundamo sentrum. Planen legger til rette for utbygging av konsentrert småhusbebyggelse i form av en 6- mannsbolig i to etasjer, med 3 boenheter i hver etasje, og tilhørende carporter. Det er per i dag oppført et garasjebygg på ca. 280 m² på eiendommen, som blir benyttet som lager. Det er en forutsetning for gjennomføringen av planen at garasjen blir revet.

privat vannledning over eiendommen. Mattilsynet kommenterer i sin uttalelse at denne private vannledningen må tas hensyn til, slik at det ikke medfører forurensning av drikkevannet eller andre uønskede hendelser. Dette vil være en privatrettslig avtale som må løses mellom utbygger og eier av den private ledningen, og at dette ikke kan reguleres i forbindelse med reguleringsplanen. Eier av den private ledningen vil være berørt av planforslaget, og har dermed fått oversendt reguleringsplanen, men uten at det er kommet noen merknad. Forslagsstiller er oppfordret til å føre dialog med eieren av den private ledningen.

Når det gjelder de offentlige ledningene, er dette noe som kan reguleres gjennom bestemmelser i planen. Ved 1.gangsbehandling ble det tatt inn bestemmelse om at det ikke tillates oppføring av bygg og andre faste innretninger, så vel som støyskjermer som forankres i grunnen, nærmere enn 5 meter fra vann- og avløpsledningene. På grunn av at denne bestemmelsen ble tatt inn, samt uttalelsen fra Statens vegvesen angående trafikkbildet ble det nødvendig å foreta endringer i planforslaget. Det ligger derfor inn endringer på plankartet på utforming av parkering, inn- og utkjøring, renovasjon og plassering av støyskjerm. Endringene ivaretar hensynet til VA, og bedrer trafiksikkerhetssituasjonen betraktelig. Mens forslaget til høring hadde en inn- og utkjøring, hvor renovasjonsbil ble nødt til å stå på fortau ved tømning, er dette endret til to inn- og utkjøringer slik at renovasjonsbil kommer seg inn på tomten ved tømning. Det er ført dialog med Statens vegvesen hvor det er gitt tilbakemelding på at foreslåtte løsning er akseptabel og at faglige råd i forbindelse med høringsuttalelsen er imøtekommet.



Viser høringsforslaget til venstre, og nytt forslag til 2.gangsbehandling til høyre

I forbindelse med planoppstart ble det anmodet fra Rådmannen om at det etableres gangareal gjennom tomten for å sikre en snarveg fra Lyngenvegen og til Svingen, som fører videre til Skolestien. Det er imidlertid ikke innarbeidet noen rekkefølgekrav knyttet til denne, og gjennomføring vil derfor være usikkert. Rådmannen foreslår dermed at det til 2.gangsbehandling tas inn rekkefølgekrav om at denne må være etablert før det gis brukstillatelse for å sikre at gangareal og gangbro over Kvernhusbekken blir etablert.

Geoteknikk:

Planområdet ligger innenfor registrert kvikkleireområde og ble derfor oversendt NVE for uttalelse. NVE kom ikke med uttalelse i forbindelse med høring, men Rådmannen har i samråd med NVE i etterkant av høring funnet det nødvendig å gjennomføre 3.partskontroll/kvalitetssikring av den geotekniske rapporten før sluttbehandling. Dette for å sikre at geoteknikken er avklart på reguleringsnivå, og at nødvendige sikringstiltak blir innarbeidet i planen. Den geotekniske rapporten omhandler både en vurdering av områdestabiliteten og lokal stabilitet. Denne viser at områdestabiliteten ikke må forverres, og at den lokale stabiliteten på tomten er god, samt at en potensiell tilleggslast (nytt boligbygg) ikke medfører fare for skred. Det er foretatt beregninger som viser at tomten ikke vil bli berørt/ligger i utløpsområdet for eventuelt andre skred som kan utløses i området. Det foreligger 3.partskontroll, datert 30.08.18 foretatt av Multiconsult som går god for, og er enig i de geotekniske vurderingene som er foretatt av Rambøll.

I den geotekniske rapporten foretatt av Rambøll, datert 28.04.17, fremkommer det at 2 av 4 sikringstiltak med bakgrunn i områdestabilitetsvurdering foretatt av Multiconsult i 2008 er gjennomført, men at det ikke vil være nødvendig å gjennomføre de to siste sikringstiltakene for denne utbyggingen.

Endringer fra høring/off. ettersyn:

Bearbeidelse av innspill og merknader i forbindelse med høringsperioden har gitt følgende endringer til

2.gangsbehandling:

Planbestemmelser

- For parkeringskrav er bestemmelsen endret slik at det kan etableres maksimalt 1,5 p-plass for bil per boenhet, og minimum 2 plasser per boenhet for sykkel.
- At bebyggelsen skal utformes med saltak og ikke med pulttak. Dette medfører en endring av maksimalt tillatte gesimshøyde fra kote +58,5 til kote + 56,5, og maks mønehøyde til kote + 59,0.
- Etablering av ikke-søknadspliktige tiltak tillates oppført utenfor byggegrense, men skal være innenfor formålsgrense. Avstandskravene til nabogrense skal være i tråd med gjeldende avstandskrav i plan- og bygningsloven.
- Plassering av støyskjerm er presisert i bestemmelsens pkt. 5.2 i henhold til støyrapport.
- For geoteknikk (pkt. 5.3) er det tatt inn i bestemmelsen at erosjonsforholdene i Kvernhusbekken skal holdes under oppsyn i 5 år etter utbygging.
- Tatt inn i bestemmelsens pkt. 5.6 at adkomst skal utformes ihht. SVV håndbok N100.
- Det tas inn et eget punkt 7.4 om at det skal foreligge teknisk godkjent VVA-plan ved søknad om tillatelse til tiltak. (Rådmannens forslag).
- Det tas inn et eget punkt 7.5 som sikrer at gangareal og gangbro blir etablert før det kan gis brukstillatelse for første boenhet. (Rådmannens forslag).

Plankartet

- Renovasjonsanlegg (BRE) er flyttet utenfor frisisiktsone, og plassert innenfor område regulert til BKS.
- Regulert område for carport er fjernet. Det etableres tre mindre arealer med parkeringsplasser, hvor det foreslås (fra Rådmannen) tillatt etablert carport på P2-P8 jfr. utomhusplan datert 07.06.18.
- Det er regulert inn støyskjerm i tråd med støyrapport, vist innenfor område regulert til lekeplass (BLK). Denne er plassert 1 meter fra nabogrense i sør, eiendommen 215/149. Plassering av denne er også presisert i bestemmelsene. Det er rekkefølgekrav som sikrer at denne er etablert før første boenhet kan tas i bruk.
- Gangbru (SSG) over Kvernhusbekken flyttes mot nord.
- Byggegrense til Kvernhusbekken er endret fra 1 meter til 2 meter.
- Det er regulert inn egen adkomst med inn- og utkjøring. Det er i tillegg regulert inn eget kjøreareal, benevnt som SKV.

Konsekvenser for folkehelse:

Området vurderes til å ha gode arealer for tilgjengelighet og nærmiljøkvaliteter for alle grupper av befolkningen både ved fysisk og sosial tilrettelegging.

Konsekvenser for klima og miljø:

Utbyggingen bidrar til en høyere utnyttelse av et eksisterende boområde, med kort veg til sentrum med tilgjengelighet til skole, barnehage og butikk. Reguleringen vurderes til å være i tråd med retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Det er tatt inn bestemmelse om at det ikke tillates bekkelukking av Kvernhusbekken. Dette vurderes som positivt for å benytte bekken som lokal overvannshåndtering ved flomregn, samt for det biologiske miljøet i bekken.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Planforslaget vurderes til å være godt bearbeidet og ivaretar de nødvendige hensyn som er fremkommet i forbindelse med høring og offentlig ettersyn. Rådmannen anbefaler at reguleringsplanen vedtas med de endringene i plankartet og bestemmelser som gjengitt i *endringer fra høring/off. ettersyn*.

Rådmannen har tatt inn følgende bestemmelser til sluttbehandling (markert med rød skrift i vedlagte planbestemmelser):

- Det skal foreligge teknisk godkjent VVA-plan ved søknad om tillatelse til tiltak.
- Det er innarbeidet rekkefølgekrav som sikrer at gangareal og gangbro blir etablert før det kan gis brukstillatelse for første boenhet.
- Det tillates oppført carporter på parkeringsplassen P2-P8 som vist i utomhusplan sist revidert 07.06.18.

Vedlegg:

- Merknadsmatrise
- Planbeskrivelse, sist revidert 07.06.18
- Plankart, sist revidert 07.06.18
- Planbestemmelser, datert 07.06.18
- Utomhusplan, datert 07.06.18
- Uttalelse fra Statens vegvesen angående nytt forslag til inn-/utkjøring, datert 01.06.18.
- ROS-analyse, datert 11.05.17
- Sol- og skyggeanalyse, udatert.
- 3D-visualisering
- Støyrapport, datert 19.06.17
- Geoteknisk vurdering Rambøll, datert 28.04.17.
- Geoteknisk 3.partskontroll Multiconsult, datert 30.08.18

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken: