

Saksansvarlig Liv Åshild Lykkja

Formannskapet

22.08.2017

PS 109/17

## Innstilling

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til «Detaljregulering Lyngenevegen 54», planid 2017002, med planbeskrivelse og planbestemmelser sist revidert 12.07.17 og plankart sist revidert 09.05.17, med tilhørende vedlegg, ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Før planen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn må følgende vilkår være oppfylt:

- Bestemmelsens pkt. 2.1.4 omkring grad av utnytting strykes.
- Tilføyes som eget punkt 5.4 VA-ledninger i bestemmelsene: *Det er ikke tillatt med oppføring av bygg og andre faste innretninger, så vel som støyskjermer som forankres i grunnen, nærmere enn 5 meter fra vann- og avløpsledninger.*
- Rekkefølgebestemmelsens pkt. 7.2 strykes og endres til: *Leke- uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i tråd med Melhus kommunes enhver tids gjeldene norm for leke- og uteoppholdsarealer, før første boenhet tas i bruk eller senest påfølgende vekstsesong.*
- Planbeskrivelsen revideres slik at avsnitt om trygg ferdsel under anleggsperioden tas inn.
- Tilføyes som eget punkt 5.5 *Adkomst til eiendommen skal dimensjoneres for utrykningskjøretøyer.*
- Rekkefølgebestemmelsens pkt. 7.1 omkring opparbeidelse av fortau endres fra brukstillatelse til tillatelse til tiltak.

## Behandling i Formannskapet

22.08.2017 PS 109/17

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

## Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til «Detaljregulering Lyngenevegen 54», planid 2017002, med planbeskrivelse og planbestemmelser sist revidert 12.07.17 og plankart sist revidert 09.05.17, med tilhørende vedlegg, ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Før planen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn må følgende vilkår være oppfylt:

- Bestemmelsens pkt. 2.1.4 omkring grad av utnytting strykes.
- Tilføyes som eget punkt 5.4 VA-ledninger i bestemmelsene: *Det er ikke tillatt med oppføring av bygg og andre faste innretninger, så vel som støyskjermer som forankres i grunnen, nærmere enn 5 meter fra vann- og avløpsledninger.*
- Rekkefølgebestemmelsens pkt. 7.2 strykes og endres til: *Leke- uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i tråd med Melhus kommunes enhver tids gjeldene norm for leke- og uteoppholdsarealer, før første boenhet tas i bruk eller senest påfølgende vekstsesong.*
- Planbeskrivelsen revideres slik at avsnitt om trygg ferdsel under anleggsperioden tas inn.
- Tilføyes som eget punkt 5.5 *Adkomst til eiendommen skal dimensjoneres for utrykningskjøretøyer.*
- Rekkefølgebestemmelsens pkt. 7.1 omkring opparbeidelse av fortau endres fra brukstillatelse til tillatelse til tiltak.

## Bakgrunn for saken:

### Planprosess

Planforslaget er fremmet som en detaljregulering, utarbeidet av IKON arkitekter As på vegne av tiltakshaver Aune Utkvikling AS. Det ble avholdt oppstartsmøte 26.01.2017. Videre ble varsel om oppstart av reguleringsarbeid sendt

til berørte naboer, og offentlige og private instanser den 03.02.17, med kunngjøringsannonse i Trønderbladet 07.02.17 og 10.02.17.

Det ble innsendt planforslag 16.05.17 med ettersendt støyrapport mottatt 27.06.17. Planforslaget ble gjennomgått, og det ble i e-post datert 07.07.17 bedt om ytterligere dokumentasjon. Revidert materiale ble mottatt 31.07.17, hvor snitt- og volumperspektiver ble mottatt 11.08.17.

#### Planområdet

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.

Det er per i dag oppført et garasjebygg på ca. 280 m<sup>2</sup> på eiendommen, som blir benyttet som lager. Det er en forutsetning for gjennomføringen av planen at garasjen blir revet.

#### Planstatus:

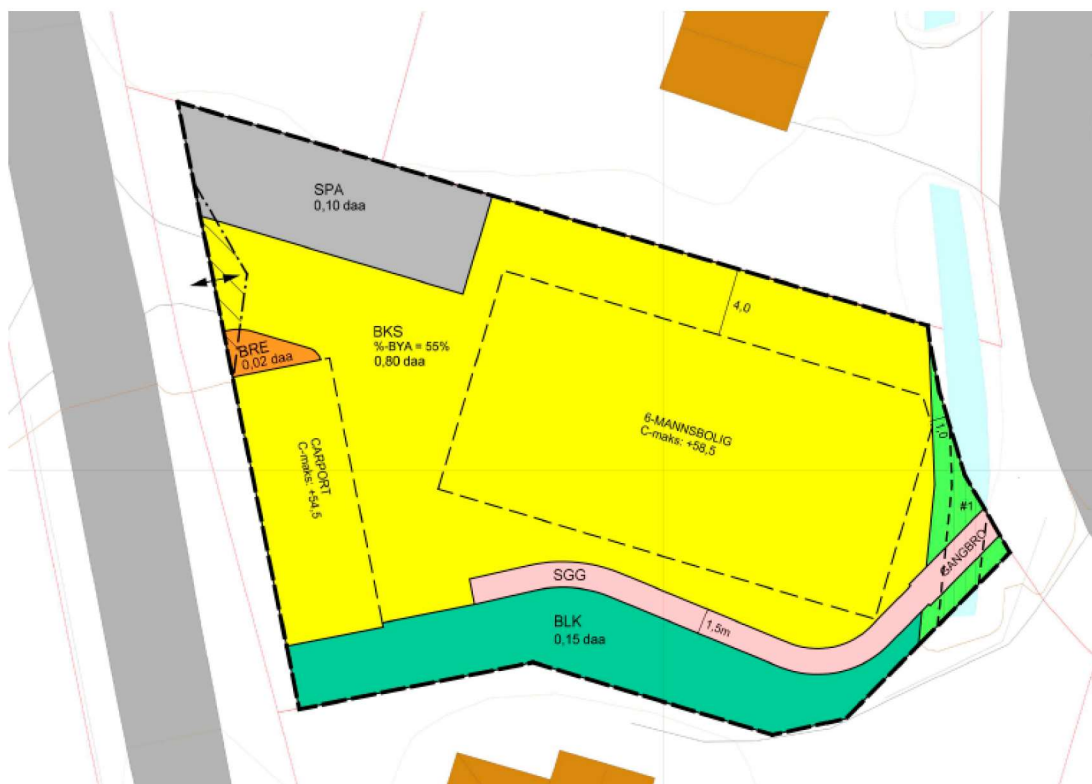
Området er i kommuneplanens arealdel 2013-2025 avsatt til nåværende boligbebyggelse. Området berøres i tillegg av hensynssone for støy, gul sone, samt faresone ras og skredfare på grunn av kvikkleire.

#### Øvrige reguleringsplaner i området:

- «Detaljregulering Lyngenvegen – fortau», vedtatt 20.06.17. Grenser til planområdet. Ligger langs Lyngenvegen hvor hensikten er å etablere fortau langs med Lyngenvegen i forbindelse med utvidelse av boligområdet på Varegga.
- «Detaljregulering Varegga III, vedtatt 31.01.17. Ligger sørvest for planområdet og legger til rette for en utvidelse av eksisterende boligområde med 65-80 boenheter.

#### Beskrivelse av planen og planlagte tiltak:

Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av 6-mannsbolig på eiendommen gnr/bnr 215/150, som konsentrert småhusbebyggelse i inntil 2. etasjer. Det er tiltenkt at det skal legges til rette for tre boenheter i hver etasje, hvor det på bygningens sørside vil tilrettelegges for en privat hageflekk for de i første etasje. Boenheter i 2. etasje vil få tilrettelagt balkong/veranda som et privat uteoppholdsrom. Det reguleres til et område for boligbebyggelse, benevnt som BKS. Øvrige arealer reguleres til parkering (SPA), renovasjon (BRE), lekeplass (BLK), gangveg (SGG), og friluftsområde. Avkjørsel inn til planområdet er regulert ved avkjørselspil, samt hensynssone for frisikt. Bekk rennende øst for planområdet (Kvernhusbekken), og delvis inn på eiendommen, mot Svingen er gitt hensynssone som bestemmelsesområde med planbestemmelse.



### Saksutredning:

Rådmannen viser til vedlagte planbeskrivelse datert 11.05.17, sist revidert 12.07.17 for planen i detaljer, men vil kommentere noen spesifikke forhold i saksframlegget.

### Leke- og uteoppholdsareal:

Det er beregnet leke- og uteoppholdsareal ut fra område med høy fortetting, Lundamo. Det er avsatt tilstrekkelig lekeareal i henhold til normen for leke- og uteoppholdsareal ved å regulere et eget område til eget formål for lek. Arealet er likevel ikke tilstrekkelig til å ivareta nok areal til uteopphold, og det må derfor sikres eget areal til uteopphold i tilknytning til boenhetene, enten ved egen hageflekk eller balkong/veranda slik som beskrevet i planbeskrivelsen. I henhold til normen gir det krav om 5m<sup>2</sup> med uteoppholdsareal pr. boenhet. Det vil være tilstrekkelig at uterom pr. boenhet vises ved byggesak, men for at kravet skal gjelde er det etter Rådmannens vurdering nødvendig å innarbeide et rekkefølgekrav i bestemmelsene om at normen for leke- og uteoppholdsarealer skal følges. Rådmannen foreslår dermed at rekkefølgebestemmelsens pkt. 7.2 revideres noe, slik at også normen gjelder.

Ved utregning av krav til leke- og uteopphold skal det valg av «fortettingsområde» anlegges områdelekeplass. Rådmannen kan ikke se at områdelekeplass er beskrevet i planbeskrivelsen, men at det ved revidering av rekkefølgekrav slik som foreslått ovenfor vil dette også sikre krav til områdelekeplass. Det er aktuelt at det inngås utbyggingsavtale for å innfri rekkefølgekrav.

Lekeplass anlegges i et belte på ca. 4-5 meter på sørsiden av eiendommen. Rådmannen vurderer at dette arealet kan være noe smalt, men at det for øvrig tilfredsstillende kravet til støy og størrelse. Rådmannen er likevel av den oppfatning av at ved å eksempelvis redusere kravet til ant. Parkeringsplasser, kan det gjøres endringer slik at man kan få en større bredde på lekearealet.

### Støy:

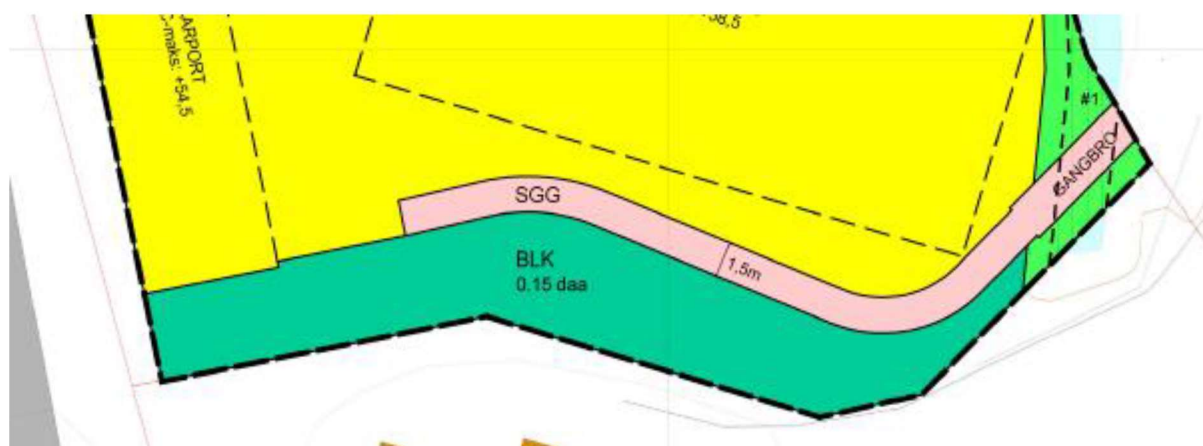
Eiendommen omfattes av gul støysone. Det foreligger støyutredning datert 19.06.17, hvor det fremgår at det er behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende leke- og uteoppholdsarealer. Innendørs støynivå sikres gjennom preaksepterte løsninger som fremkommer av TEK10. For å sikre at støy blir ivaretatt er det

innarbeidet egne reguleringsbestemmelser, som er sikret gjennomføring ved rekkefølgekrav. Rådmannen vurderer støy til å være godt ivaretatt ved planforslaget, som viser støykart både med og uten støyskjerming.

#### Veg/trafikk:

I forbindelse med reguleringen av Varegga III er det utarbeidet egen reguleringsplan for fortau langs Lyngenvegen, vedtatt 20.06.17, med den hensikt å sikre sammenhengende gangveg fra boligområdet til Lundamo sentrum. Detaljregulering for Lyngenvegen 54 grenser til fortausplanen, og det er derfor innregulert siktlinjer og adkomst for å ivareta trafikksikkerhet mot Lyngenvegen. Etter en kontroll av planforslaget ble det sendt forespørsel til forslagsstiller om hvorvidt rekkefølgebestemmelsen angående ferdigstilling av fortau, skulle være knyttet til brukstillatelse eller ved tillatelse til tiltak innenfor planområdet. Dette med bakgrunn i at det ikke var samsvar mellom planbeskrivelse og planbestemmelser. Etter en revisjon av planbeskrivelsen ble dette endret til brukstillatelse fra forslagsstiller, og avsnitt om trygg ferdsel omkring anleggsperioden ble fjernet. Ved nærmere gjennomgang kommer det frem at Statens vegvesen (SVV) ved varsel om oppstart, har stilt krav om at det må innarbeides rekkefølgekrav som sikrer at fortau er opparbeidet før det gis tillatelse til tiltak for utbygging av området. Videre har SVV påpekt at trafikksikkerheten til myke trafikanter og sikker skoleveg skal være gjort rede for i planforslaget. Med bakgrunn i SVV sitt innspill, og som høringsinstans på vegne av Sør-Trøndelag fylkeskommune som vegeier, vurderer Rådmannen at det vil være nødvendig å stille vilkår om at rekkefølgebestemmelsen endres til tillatelse til tiltak, og at avsnitt om trygg ferdsel under anleggsperioden tas inn i planbeskrivelsen igjen før høring og off. ettersyn.

Det er regulert eget område til parkering (SPA), samt vist areal til carport på boligformål. Det reguleres egen gangsti innenfor planområdet (SGG), for å sikre gangadkomst/snarvegforbindelse til Svingen, hvor barnehagen ligger. Det er også naturlig å benytte denne som en snarveg for adkomst til Skolestien som fører til skoleområdet. Gangstien er i forslaget regulert med en maksimal bredde på 1,5 meter, hvor det gjennom bestemmelsene fremkommer at denne skal etableres med gruset dekke. Jfr. Melhus kommune sin vegnorm bør gangstier ha en minimumsbredde på 2,0 meter, og dersom de skal vinterdriftes bør denne være på 2,5 meter. Gangstien er ikke regulert slik at den blir gjennomgående over tomten, men avsluttet slik at Rådmannen forstår det som at forslagsstillers ikke ønsker å regulere en sammenhengende snarveg over eiendommen. Rådmannen har forståelse for dette og vurderer det slik at det vil være et stort inngrepen i eiendommen å kreve at det blir regulert inn en 2,5 meter bred gangsti som vil være åpen for allmenheten over eiendommen. I tillegg til trafikk over eiendommen, vil det også medføre et behov for vedlikehold. Snarveger er imidlertid viktig for å få folk til gå i stedet for å kjøre bil, og optimalt sett burde derfor gangstien vært regulert gjennomgående over tomten. Det er derimot positivt at det etableres bro over Kvernhusbekken for å korte ned på gåavstanden til eks. barnehage.



*Utsnitt fra reguleringsplanen som viser regulert gangsti som avsluttes midt i planområdet.*

#### VA

Det er ikke stilt krav om egen VA- plan i forbindelse med tiltaket, da prosjektet kan tilkoble seg med

direkte stikk til vann- og avløpsledninger med tilstrekkelig kapasitet beliggende Lyngenvegen. Det ble i oppstartsmøtet stilt krav om at det skal anlegges et avstandskrav på 5 meter fra kommunale VA-ledninger, og at dette er gjeldende for alle faste innretninger også støyskjermer som forankres i grunnen. Det er tiltenkt carporter mot Lyngenvegen, hvor disse jfr. støyutredning datert 19.06.17 også vil fungere som støyskjerm, sammen med egen støyskjerm mot sør til eiendommen 215/149. Dette for å kunne sikre tilstrekkelige støyforhold på eiendommen. Reguleringsplanen sier ikke noe om at avstandskravet til kommunale ledninger skal ivaretas. Ved at det vanskelig lar seg gjøre å inntegne byggegrense i plankartet til VA-ledningene på grunn av ledningenes nøyaktighet, vurderer Rådmannen det som nødvendig at det må tas inn som et vilkår i behandlingen at avstandskravet på 5 meter skal gjelde som et eget punkt i bestemmelsene.

Carport er planlagt over privat vannledning som går gjennom eiendommen. Det forutsettes at tiltakshaver holder en dialog med eieren av den private vannledningen for å sikre en løsning på håndtering av denne. Dette er likevel et privatrettslig anliggende, som ikke kan reguleres/håndteres innenfor reguleringsplanens rammer.

#### Geoteknikk:

Eiendommen ligger på grensen mellom to kvikkleiresoner; «462 Kvernhusdalen» i vest og «461 Lundamo» i øst, begge registrert med høy faregrad, og det er derfor gjennomført vurderinger iht. NVEs veileder 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» av Rambøll AS. Det er gjennomført geotekniske undersøkelser i forbindelse med reguleringen, hvor resultatene fremgår av geoteknisk notat datert 28.04.2017 som vedlegg til planforslaget. Det fremgår av det geotekniske notatet at kvikkleira ligger fra ca. 7,5 meter under terreng. Forutsetningene i notatet som ligger til grunn for gjennomføringen av prosjektet med tanke på geoteknikk, er innarbeidet som egen bestemmelse i pkt. 5.3. Rådmannen vurderer dermed geoteknikk til å være tilstrekkelig ivaretatt på nåværende stadie, men hvor det krever dokumentasjon på at forutsetningene følges ved byggesak for at tiltaket kan få tillatelse.

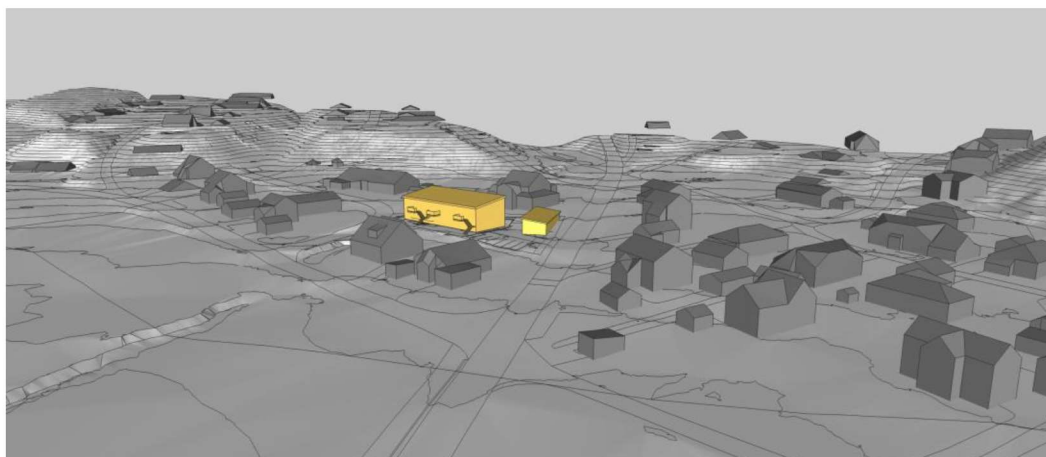
Det er avgjørende at områdestabiliteten ikke forverres i noen fase av utbyggingen i Lyngenvegen. Planlagt bygg må etableres i eksisterende terrengnivå uten avlastning og eksisterende terreng må ikke senkes i noen fase av utbyggingen. En vurdering av lokal stabilitet på tomte viser at tilleggslast (nytt boligbygg) ikke medfører fare for skred. Det geotekniske notatet viser at det kan være behov for masseutskiftning av de 2 øverste meterne, og gir med det føringer for hvordan masseutskiftningen skal gjennomføres for å unngå at områdestabiliteten svekkes.

Gjenstående sikringstiltak (2 av 4) foreslått av Multiconsult i rapport (rap. 412688-01) omkring vurderingen av områdestabiliteten på Lundamo på vegne av oppdragsgiver NVE, vurderes til å ikke være nødvendig å gjennomføre før det gis tillatelse.

#### Virkninger for omkringliggende areal:

Reguleringen legger til rette for en høyere utnyttelse i eksisterende boområde. En vurdering av virkningene til naboer og omkringliggende blir derfor av betydning. Det er med bakgrunn i dette stilt krav om utarbeidelse av sol- og skyggeanalyse, samt terrengsnitt og 3D-modell av den maksimale utnyttelsen som planen åpner opp for. Se egne vedlegg. Sol- og skyggeanalysen viser at tiltaket ikke vil gi negative skyggevirksomheter for naboer, samt at arealer regulert til lek og uteopphold vil ha gode solforhold gjennom året. Med bakgrunn i terrengsnitt og 3D-modell vurderer Rådmannen det slik at planlagt bebyggelse bryter med omkringliggende bebyggelse. Dette ved at bebyggelsen skal oppføres med pulttak i et eksisterende boligområde bestående av saltak. Etter Rådmannens vurdering gir dette store flater som vil gi et massivt uttrykk i området. Byggegrensen åpner opp for at det kan oppføres et bygg på 14 m\*25 m. Eksempelvis mener Rådmannen at man ved å dele opp bebyggelsen og deretter forskyver de vertikalt, kunne gitt et bedre estetisk uttrykk. Dette ville også kunne skapt variasjon på eiendommen, ved små

innhuk i bygningsmassen. Dette vil også kunne ført tiltaket noe lengre fra Kvernhusbekken, hvor bebyggelsen er forslått tillatt inntil 1 meter fra bekkkantene. Etter Rådmannens vurdering burde dette vært min. 2 meter for å sikre opprettholdelse av kantvegetasjon.



*3D-modell som viser bygningen i sammenheng med omkringliggende arealer. For flere snitt og 3D-modeller se vedlegg.*

Eiendommen er av en slik størrelse at ved å sette krav om ant. Boenheter som skal etableres innenfor planområde, vil det sikre minimum utnytting av tomte. Den maksimale utnyttinga av tomte, vil regulere seg automatisk ved at størrelsen setter begrensninger i leke- og uteoppholdsarealer og parkering. I tillegg er det regulert en detaljert byggegrense som viser bygningenes plassering på tomte. Det er forslått at den maksimale utnyttelsesgraden for eiendommen ikke skal overstige 55 % BYA for arealformål regulert til bolig og til parkering. Rådmannen har beregnet at utnyttelsesgraden, dersom man beregner grunnflata innenfor byggegrensene, til å være ca. 60 % BYA. Rådmannen vurderer det derfor dithen at utnyttelsesgraden er satt slik at det kan medføre et behov for dispensasjonssøknad ved byggesak. Med bakgrunn i planens detaljeringsgrad, med bestemt byggegrense og krav til minimum antall boenheter, anser ikke Rådmannen det som hensiktsmessig å angi maks. utnyttelsesgrad i form av %BYA for planen. Det forslås derfor å ta dette ut av bestemmelsene.

#### Øvrige krav til planen og planbeskrivelse:

Det er utarbeidet ROS-analyse som en del av planforslaget som viser risiko og behovet for avbøtende tiltak. Rådmannen vurderer avdekt risiko og foreslåtte avbøtende tiltak til å være godt innarbeidet i planforslaget, med unntak av punkt som omhandler tilkomstveger for utrykningskjøretøy til brann-/ulykkesberedskap. For å sikre at avbøtende tiltak om at avkjørsel til boligtomten dimensjoneres til utrykningskjøretøyer, foreslår Rådmannen at dette tas inn i bestemmelsene.

Reguleringsplanen er vurdert til å ikke få vesentlig virkninger for miljø og samfunn, og oppfyller dermed ikke krav om konsekvensutredning jfr. PBL 4-2.

Det er foretatt sjekk av Naturbasen og artskart, hvor det er ikke registrert kjente arter eller naturtyper som vil bli negativt berørt av det omsøkte tiltaket. I følge artskart er det registrert ørret i Kvernhusbekken. Kunnskapsgrunnlaget bygger på tidligere registreringer i området, og man anser at dette er tilfredsstillende iht. sakens karakter. Det vurderes dermed til at kunnskapsgrunnlaget jfr. § 8 i naturmangfoldloven er tilstrekkelig og at det ikke er behov for videre undersøkelser og nærmere vurdering etter §§ 9-12.

Det er avsatt eget areal på 20m<sup>2</sup> til renovasjon inntil parkeringsanlegget/carport ved adkomstvegen. Ved bygging av 6 boenheter vil plassering av enkeltdunker fungere som avfallsanlegg, og plasseringen

vurderes med bakgrunn i antall enheter til å være i tråd med ENVINA sine retningslinjer. Ved henting vil tømmebil bli stående i Lyngenvegen, hvor dunkene må trilles til tømmebilen.

#### **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 areal- og transport.

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 biologiske miljøet i bekken.

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

Planforslaget legger til rette for en høy utnyttelse av en tomt som i dag ikke er benyttet til bolig, men som er beliggende i et eksisterende boområde. En høy arealutnyttelse er i tråd med samordnet areal- og transport, hvor eksisterende infrastruktur kan benyttes og således ikke medfører at nye utbyggingsområder tas i bruk. Etter en samlet vurdering av planforslaget vurderer Rådmannen at det burde vært vurdert et alternativ om å redusere på antall boenheter og parkeringsplasser, for å kunne oppnå et bedre boområde. Dette ved å frigi arealer til leke- og uteoppholdsarealer for kunne utforme arealer bedre egnet for formålet, fremfor et 4-5 meter smalt lekeområde. I tillegg ville en ved å trekke bebyggelsen lengre inn på tomten, fra bekken, samt en oppdeling av bebyggelsen bidratt positivt ved planforslaget. Det er imidlertid en utfordrende tomt å bebygge, hvor flere forhold må tas hensyn til, og dermed minimaliserer mulighetene for hvordan tomten utnyttes på best mulig måte. Å komme frem til et konsept som ivaretar flere forhold på en best mulig måte, uten at det går på bekostning av noe annet er utfordrende. Et eksempel på dette er at det er nødvendig å bygge støyskjerm mot Lyngenvegen for å sikre at leke- og uteoppholdsarealene på eiendommen har gode nok støyforhold. Dette er vist løst ved å plassere carport og støyskjerm mot Lyngenvegen, men hvor dette igjen fanges av at avstandskravet til VA-ledningene må ivaretas. I tillegg til dette vurderer Rådmannen at planforslaget bryter med omkringliggende bebyggelse, og at de estetiske kvalitetene ved tilpasning til omgivelsene burde vært bedre ivaretatt.

Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer og mener planforslaget er tilstrekkelig utredet til å kunne sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, men at det innehar svakheter som bør vurderes ytterligere til sluttbehandling. Det vises til planbeskrivelse, planbestemmelser, plankart og øvrige vedlegg.

#### **Vedlegg:**

Vedlegg 1 – Planbeskrivelse datert 11.05.17, sist revidert 12.07.17.

Vedlegg 2 – Reguleringsbestemmelser, datert 11.05.17 sist revidert 12.07.17

Vedlegg 3 – Plankart datert 09.05.17

Vedlegg 4 – Utomhusplan datert 16.03.17.

Vedlegg 5 – Sol- og skyggeanalyse datert 09.05.17

Vedlegg 6 – 3D-modell og terrengsnitt mottatt 11.08.17

Vedlegg 7 – Ros-analyse datert 11.05.17

Vedlegg 8 – Støyrappport med støykart datert 19.06.17

Vedlegg 9 - Geoteknisk notat datert 28.04.17

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

