Samlet saksfremstilling **Arkivsak 4227/17**
Detaljregulering av Rønningstrøa, del av gnr/bnr 112/3 Planid 2018003

Saksansvarlig Liv Åshild Lykkja

Formannskapet	27.10.2020	PS 140/20
Kommunestyret	17.11.2020	PS 78/20

Innstilling

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 «Detaljregulering av Rønningstrøa, del av gnr/bnr 112/3», planid 2018003, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse.

Deler av reguleringsplan for «Rønningstrøa 98/7 m.fl.» planid 2015001, vedtatt 31.05.16 som blir berørt av denne reguleringsplan oppheves med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14.

Behandling i Formannskapet **27.10.2020** **PS 140/20**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 «Detaljregulering av Rønningstrøa, del av gnr/bnr 112/3», planid 2018003, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse.

Deler av reguleringsplan for «Rønningstrøa 98/7 m.fl.» planid 2015001, vedtatt 31.05.16 som blir berørt av denne reguleringsplan oppheves med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14.

Behandling i Kommunestyret **17.11.2020** **PS 78/20**

Erling Gøran Mellingsæter bes vurdert sin habilitet i saken. Mellingsæter har levert merknader i saken. Utvalget erklærer Mellingsæter inhabil i saken jfr forvaltningsloven § 6 førsteledd bokstav a). Som vara møter John Arne Jønland

Votering:
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 «Detaljregulering av Rønningstrøa, del av gnr/bnr 112/3», planid 2018003, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse.

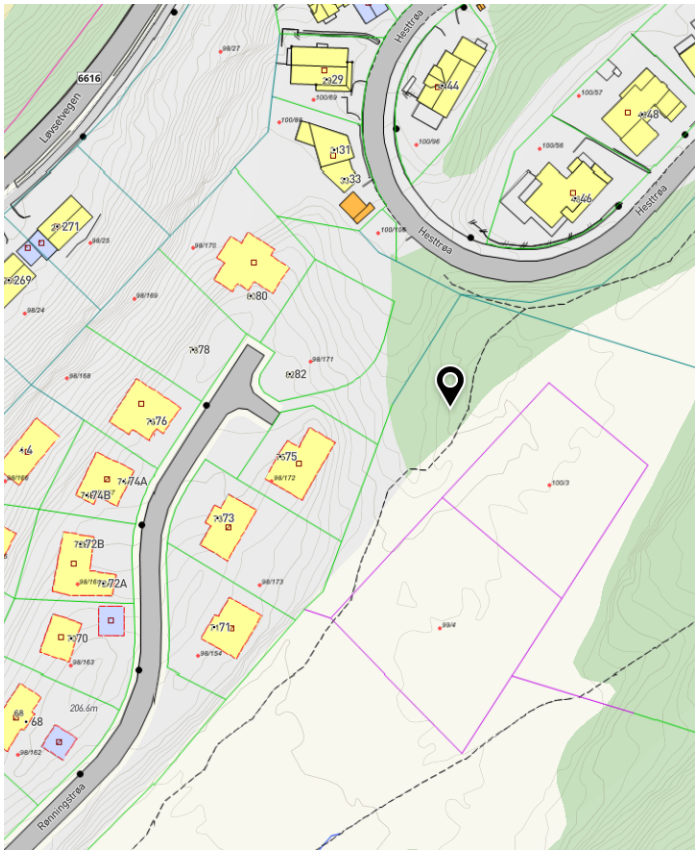
Deler av reguleringsplan for «Rønningstrøa 98/7 m.fl.» planid 2015001, vedtatt 31.05.16 som blir berørt av denne reguleringsplan oppheves med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14.

Bakgrunn for saken:
Kommunestyret i Melhus vedtok i sak 43/19, den 18.06.19, Detaljregulering av Rønningstrøa, del av gnr/bnr 112/3, planid 2018003. Det ble mottatt to klager på reguleringsplanen av henholdsvis Løvsethaugen Velforening og Per Tolgensbakk Krangnes, hvor klagene ble behandlet av Formannskapet i sak 162/19 og 12/20. Klagene ble oversendt til Fylkesmannen for endelig behandling, hvor Fylkesmannen i brev datert 05.03.20 fant grunnlag for å ta klagen fra

Løvsethaugen velforening til følge. Etter Fylkesmannens syn var ikke adkomsten til planområdet tilstrekkelig utredet etter forvaltningsloven § 17, og opphevet planvedtaket som ugyldig.

Ved opphevelse av planvedtaket, foreligger det ikke en gjeldende reguleringsplan for området. Tiltakshaver ble bedt om å utrede denne delen som går på adkomst nærmere, og revidering av planmaterialet. Endret forslag til reguleringsplan ble i brev datert 10.07.20 sendt på begrenset høring til berørte naboer og myndigheter, med frist for uttalelse innen 01.09.20. Det er innkommet 2 uttalelser/merknader til endret forslag, hvor ingen er fra de partene som påklaget det opprinnelige planvedtaket.

Figur 1 viser planområdets beliggenhet på Løvset. Området ligger mellom Hesttrøa og Rønningstrøa.



Figur 2 Svart markør viser området som det er utarbeidet reguleringsplan for.

I forslaget som ble sendt på begrenset høring var følgende endringer foreslått:

- Endring av planbestemmelsens § 2 fra minimum 4 boenheter til minimum 2 boenheter, og tatt inn krav om maksimum 6 boenheter.
- Utarbeidet trafikkanalyse som beskriver trafikksituasjonen i forbindelse med reguleringsplanen.
- Oppdatert planbeskrivelse.

Det var ikke foreslått endringer i plankartet. Sammen med endret planforslag ble avtale om vegrett og tilknytning til VA-anlegget mellom Løvsethaugen velforening og hjemmelshaver av gnr/bnr 112/3 vedlagt.

Saksutredning:

Beskrivelse av endret forslag:

Adkomst til planområdet for Rønningstrøa, del av gnr/bnr 112/3 er i planen vist fra Hesttrøa. Fylkesmannen påpekte i sin vurdering av klagen, at adkomsten til planområdet ikke var tilstrekkelig utredet. Det er til 3.gangs behandling utarbeidet et trafikknotat som beskriver den endrede trafikksituasjonen, ved etablering av 6 boenheter. 6 boenheter er det maksimale kravet som reguleringsplanen åpner opp for etablering av innenfor planområdet. Det er både beregnet for anleggsperioden, og for når boligene er ferdigstilt. I anleggsperioden er det anslått 10 leveranser per boenhet, som gir en samlet belastning på 60 leveranser i løpet av hele anleggsperioden, samt trafikk fra håndverkere. For fremtidig turproduksjon når boligene er ferdigstilt er det beregnet til 24 kjøretøy per døgn. Dette tilsvarer 5 % av eksisterende trafikk i Hesttrøa, hvor det er etablert 80 boliger. Det er i notatet konkludert med at trafikkøkningen ikke vil ha noen merkbare konsekvenser for trafikken i boligområdet Hesttrøa eller mot krysset til Løvsetvegen.

Vegen i Hesttrøa er privat og forvaltes av velforeningen. Det foreligger avtale om vegrett og tilknytning til VA-anlegget mellom Løvsethaugen velforening og utbygger. Avtalen angir at to boligtomter gis adkomst- og ferdselsrett.

For å imøtekomme den private avtalen mellom velforeningen og utbygger, er det derfor endret krav til antall boenheter fra minimum 4 boenheter til minimum 2 boenheter. Bakgrunnen for at det ble stilt krav til minimum 4

boenheter innenfor planområdet var for å imøtekomme kravet til arealutnyttelse i kommuneplanens arealdel, samt faglige råd fra regionale myndigheter om å sikre en høy arealutnyttelse.

Planbeskrivelsen er oppdatert til å beskrive dette med adkomsten ytterligere.

I endret forslag som er sendt på begrenset høring er det mottatt uttalelse/merknader fra:

Fylkesmannen i Trøndelag, datert 01.09.20:
I høringsforslaget reduseres minstekravet til antall boenheter fra 4 til 2. Vi vil i utgangspunktet ha faglig råd om å legge opp til en utnytting i tråd med kommuneplankravet, jf. Også vår uttalelse av 13.12.18. Ut fra omstendighetene i saken og dens forholdsvise begrenset omfang, har vi likevel ikke noen avgjørende innvendinger til forslaget.

Wenche Kaiser og Erling Gøran Mellingsæter, Hesttrøa 31, datert 31.08.20 (utdrag):
Viser til historien og dialogen som har vært mellom Løvsethaugen velforening og tiltakshaver når det gjelder å komme frem til avtale om vegrett, samt forståelse/tolking av denne. Mener som nærmeste nabo til det planlagte området av det ikke kan tillates mer enn det antall boliger, dvs. to eneboliger med eventuelt sokkelleilighet i henhold til avtalen med Løvsethaugen velforening. Viser til at det er uforutsigbart om man ikke skal kunne forvente at inngåtte avtaler holdes. Ber om at planbeskrivelsen og planbestemmelser tar inn en bestemmelse om at det tillates maks to boliger, og at det må forstås som eneboliger av stedlig karakter.

Konsekvenser for folkehelse:
Ingen kjente konsekvenser for folkehelse ved endret forslag.

Konsekvenser for klima og miljø:
Endring av minstekravet av antall boenheter innenfor planområdet, medfører en lavere utnyttelse av området. Høy arealutnyttelse er viktig for effektiv arealbruk og å unngå press på dyrkajord.

Rådmannens vurdering og konklusjon:
Utgangspunktet for en reguleringsplan er å avveie de ulike interessene på en slik måte at det sikrer en best mulig arealbruk. Ut fra Rådmannens syn er det uheldig at endret forslag til detaljregulering ikke imøtekommer kommuneplanens arealdel til minimumsutnyttelse. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging angir at det i tettstedsområder rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. Samtidig at det i områder med stort utbyggingspress bør legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Rådmannen har dermed tidligere avveid og gitt denne interessen høy prioritet, og konkludert med at høy arealutnyttelse er til gavn for samfunnet som helhet og sikrer en best mulig arealbruk. Dette i tråd med kommuneplanens arealdel og statlige planretningslinjer. Avtalen mellom utbygger og Løvsethaugen velforening er ved tidligere behandlinger holdt utenfor reguleringsplanen, med grunnlag i at dette er privatrettslige forhold. Det at Løvsethaugen velforening ikke vil akseptere flere enn to boligtomter gjør at, slik Fylkesmannens påpekte i sin klagebehandling, planen vanskelig lar seg gjennomføre innenfor de rammene som var satt med minimum 4 boenheter.

Til ny behandling av planen er det utarbeidet et trafikknotat, som beskriver den endrede trafikksituasjonen som utbyggingen medfører. Analysen konkluderer med at trafikken vil medføre en økning på 5% av dagens trafikk i Hesttrøa. Ut fra Rådmannens vurdering er dette en begrenset trafikkøkning, som i utgangspunktet må kunne forventes i tettstedsområder med høyt utbyggingspress. Rådmannen sitt standpunkt er at det er uheldig at privatrettslige forhold setter begrensninger i gjennomføringen av planen, hvor rammene er gitt ut fra en vurdering av høy arealutnyttelse i tråd med føringer i kommuneplanens arealdel og statlige planretningslinjer. Fylkesmannen har ingen merknader til de endrede bestemmelser, men oppfordrer, slik Rådmannens standpunkt, til at det sikres høy arealutnyttelse. Tilgrensende nabo i Hesttrøa 31 kommer i sin merknad med et ønske om at det skal tillates maks to boliger, og at det må forstås som eneboliger av stedlig karakter. I bestemmelsene er det ikke stilt krav til bestemt boligtypologi, men gitt føringer for plassering av bebyggelse, maksimal utnyttelse (%BYA) og høydebegrensning til bebyggelsen. Det er i tillegg stilt krav om samordnet planlegging og utbygging av området, og at bebyggelsen skal ha lik takutforming. Ved at boligtypologien ikke avklares i forbindelse med reguleringsplan, må

dette avklares i forbindelse med byggesøknad. Planen har med det en fleksibilitet og detaljeringsnivå som åpner for at det kan ses på ulike løsninger for etablering av bebyggelse innenfor planområdet. Det kan dermed bebygges med alle typer av boliger, både rekkehus og eneboliger. Ved å sette minimum og maksimum for antall enheter må imidlertid den bebyggelsen som bebygges være innenfor rammen som er satt på min. 2 og maks. 6 boenheter. Rådmannen vurderer dette til å være en begrenset utbygging av et mindre omfang. Rådmannen forstår det slik ut fra nabomerknad at det er uenighet mellom partene i tolkning av avtalen om vegrett og tilknytning til VA-anlegget. Dette ved at det i merknaden fremsettes hvordan avtalen skal forstås. Rådmannen tar ikke stilling til tolkning av den privatrettslige avtalen, men vurderer at ved å endre minimumskravet fra 4 til 2 ikke vil være til hinder for en gjennomføring av planen. Dette da det så langt Rådmannen vurderer vil la seg gjøre å etablere 2 boenheter på 2 tomter. Rådmannen har videre ikke ønsket å innskrenke maksimalkravet for utbyggingen ytterligere enn til 6 boenheter. Dette ved at en reguleringsplan setter de ytre rammene for hva den framtidige arealbruken skal være, og at dersom partene skulle bli enige om en utvidet vegrett, vil ikke planen være til hinder for en gjennomføring av en høyere utnyttelse i tråd med kommuneplanens arealdel og statlige planretningslinjer.

Vedlegg:

Merknader

- Fylkesmannen, datert 01.09.20
- Wenche Kaiser og Erling Gøran Mellingsæter, Hesttrøa 31, datert 31.08.20

Plandokumenter

- Planbeskrivelse
- Planbestemmelser
- Plankart
- Trafikknotat
- Situasjonsplan

Andre dokumenter

- Brev begrenset høring
- Avtale om vegrett og tilknytning til VA-anlegget

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

- Skredfarevurdering
- VA-plan