

Saksansvarlig Liv Åshild Lykkja

Formannskapet

22.01.2019

PS 4/19

Innstilling

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til «Detaljregulering Lerslykkja», planid 2018007, med planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart, samt øvrige vedlegg til planen ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Før planen legges ut på høring må følgende bestemmelser innarbeides:

- Pkt. 3.1.2 a) Utforming
Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming, og oppføres med saltak med minimum takvinkel på 22,5°.
 - Pkt. 6.1 Før søknad om tillatelse til tiltak
 - 6.1.1 *Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge geoteknisk detaljprosjektering.*
 - 6.1.2 *Før tillatelse til tiltak kan gis skal det foreligge teknisk godkjent VVA-plan.*
- Øvrige nummerering av bestemmelser under pkt. 6 må endres som en følge av at det tas inn ny bestemmelse.

Det må i tillegg foreligge godkjenning på den overordnet VVA-planen og innarbeides rekkefølgekrav knyttet til denne før planen sendes på høring/off. ettersyn.

Behandling i Formannskapet

22.01.2019 PS 4/19

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til «Detaljregulering Lerslykkja», planid 2018007, med planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart, samt øvrige vedlegg til planen ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Før planen legges ut på høring må følgende bestemmelser innarbeides:

- Pkt. 3.1.2 a) Utforming *Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming, og oppføres med saltak med minimum takvinkel på 22,5°.*
 - Pkt. 6.1 Før søknad om tillatelse til tiltak
 - 6.1.1 *Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge geoteknisk detaljprosjektering.*
 - 6.1.2 *Før tillatelse til tiltak kan gis skal det foreligge teknisk godkjent VVA-plan.*
- Øvrige nummerering av bestemmelser under pkt. 6 må endres som en følge av at det tas inn ny bestemmelse.

Det må i tillegg foreligge godkjenning på den overordnet VVA-planen og innarbeides rekkefølgekrav knyttet til denne før planen sendes på høring/off. ettersyn.

Bakgrunn for saken:

Planprosess:

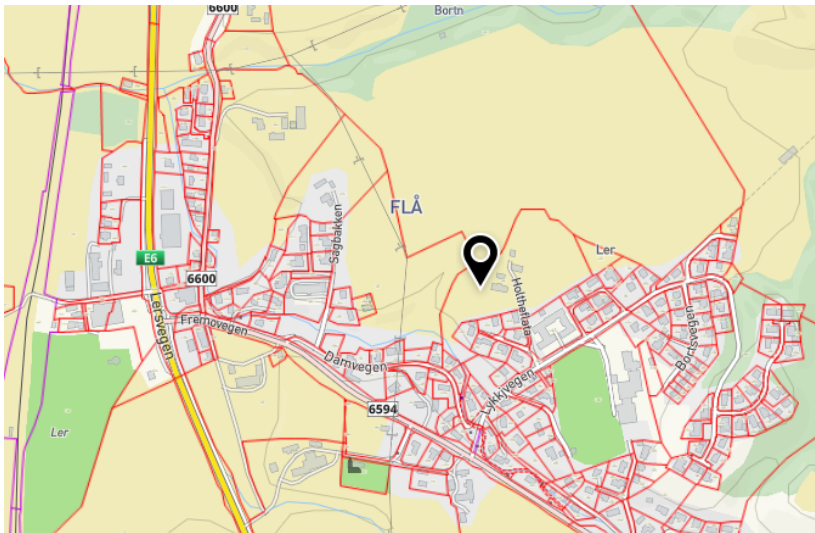
Planforslaget fremmes som en detaljregulering, utarbeidet av forslagsstiller IKON arkitekt og ingeniør AS på vegne av tiltakshaver Aune utvikling AS. Det ble avholdt oppstartsmøte 08.05.18. Planarbeidet ble kunngjort i Trønderbladet den 15.05.2018, samt kunngjort på forslagsstillers og kommunens hjemmeside. Det ble sendt varsel om oppstart av planarbeidet til naboer og berørte høringsinstanser den 11.05.18, med frist for merknader satt til

11.06.18. Det kom inn 6 innspill ved varsel om oppstart, derav 5 fra regionale myndigheter og 1 fra nabo. Innkomne merknader er sammenstilt og svart ut av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Reguleringsplanen ble varslet oppstart under navnet «Detaljregulering Holtheflata». Etter innspill fra Melhus historielag ble plannavnet endret til «Detaljregulering Lerslykkja» for å ivareta eiendommens historiske navn.

Planområdet:

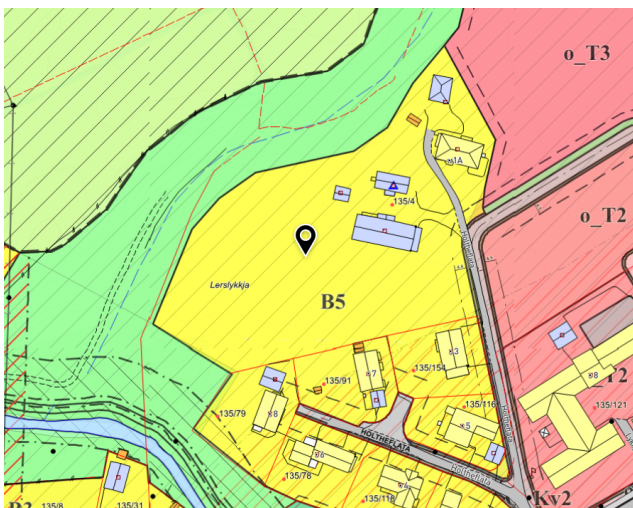
Planområdet omfatter deler av eiendommen gnr/bnr 135/4, Lerslykkja, på Ler. Adkomst til området er fra Lykkjvegen og videre Holtheflata, og ligger like ved Flå eldresenter og areal regulert til ny barnehage. Eiendommen benyttes i dag til jordbruksvirksomhet, og det er etablert et gårdstun som forutsettes fjernet for gjennomføring av plantiltaket. Hoveddelen av planområdet består av dyrket mark.



Planstatus:

Arealet omfattes av «boligbebyggelse» i kommuneplanens arealdel 2013-2025, vedtatt 16.12.18. Arealet omfattes i tillegg av områdeplan Ler, vedtatt 06.03.18, regulert til boligbebyggelse angitt som område B5. Innenfor B5 skal det være minimum utnyttelse %BRA = 45% ved nybygging og fortetting, og maks mønehøyde 9 m. Ved fortetting over tre boenheter per daa skal det utarbeides detaljplan, og det er med bakgrunn i dette stilt krav om detaljplan før området kan utbygges.

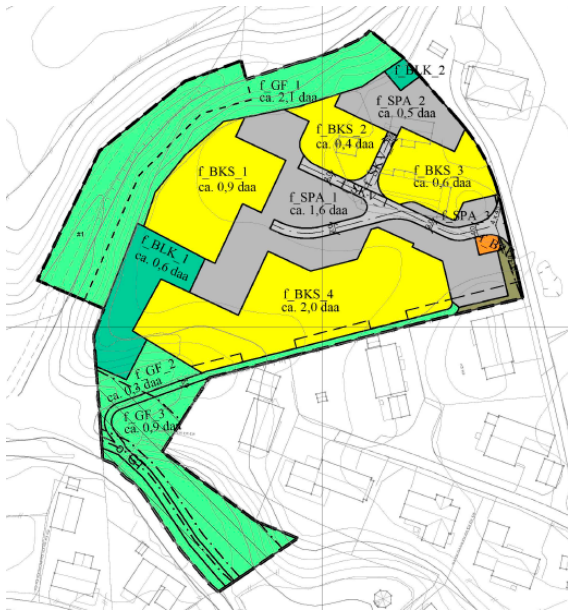
Plantiltaket vurderes til å være i tråd med overordnet plan og gjeldende områdeplan for området.



Utsnitt fra gjeldende planstatus i området.

Beskrivelse av planen og planlagte tiltak:

Intensjonen med planarbeidet er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse ved oppføring av firemanns- og seksmannsboliger med tilhørende infrastruktur og lekeareal innenfor planområdet. Det foreslås 4 utbyggingsområder, BKS1-BKS4. Det legges opp til fellesparkering innenfor SPA, samt to lekeområder (BLK). Et mindre lekeareal i nord, og et større lekeareal mot sørvest i sammenheng med grønnstruktur. Renovasjon (BRE) løses ved innkjøring til planområdet, og hvor det skal etableres nedgravd avfallsløsning.



Planforslaget. For tegnforklaring se vedlegg.

Saksutredning:

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

Utnyttingsgrad:

Det er stilt krav om at det skal etableres minimum 32 boenheter innenfor planområdet, som gir en utnyttelse på ca. 8 boenheter per daa innenfor boligformål og 2,8 innenfor hele planområdet. Utnyttingsgrad er satt til minimum 45 % BRA. Høy utnyttelsesgrad er viktig for å sikre en effektiv arealbruk ved nedbygging av dyrkamark. Rådmannen vurderer at planforslaget har tilstrekkelig utnyttelsesgrad.

På grunn av varierende leilighetsstørrelse og nærhet til gode buss- og togforbindelser stilles det krav om minimum 1,2 parkeringsplasser pr boenhet, hvor av 1 skal være under tak. Det er i tillegg tatt inn krav om at det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet, og at plassering av sykkelparkering skal vises på illustrasjonsplan ved søknad om tillatelse til tiltak. Rådmannen vurderer dette som positivt.

Estetikk:

I planbeskrivelsen fremgår det at ny bebyggelse skal gis en utforming og takform som harmonerer med eksisterende bebyggelse i form og volum, samt harmonere med de nye byggene i seg selv. Videre skal fasadene gis en variasjon med forskyvninger og varierende bruk av materialer, samt at bebyggelsen skal gis en mønet takform med minimum takvinkel på 22,5°. Dette er ikke gjort juridisk bindende gjennom bestemmelsene, og Rådmannen foreslår dermed at det tas inn bestemmelse som sikrer estetisk utforming og takform. For utforming av bebyggelsen er det tatt inn begrensninger når det gjelder høyder, ved at det ikke tillates bebyggelse høyere enn 2 etasjer og maksimal mønehøyde på 9 meter. Dette er i tråd med føringer gitt i områdeplanen.

Det tenkes etablert separate utesportsboder, hvor disse i tillegg skal fungere som skjerming til eksisterende bebyggelse og uteoppholdsarealene i Holtheflata. Det er foreslått at disse kan plasseres helt inntil grønnstruktursti mot Holtheflata.

Grønnstruktur/lekeareal:

Rådmannen vurderer det som positivt at det reguleres sammenhengende grønnstruktur innenfor planområdet. Dette gjelder fra lekearealer, til stisystem ved Kaldvella og videre inn til Holtheplata med sykehjem og fremtidig areal for barnehage. Det legges opp til en grønnstruktursti mot eksisterende bebyggelse, hvor denne også vil fungere som en skjerming mellom ny og eksisterende bebyggelse. Dette har sammen med etablering av gjerde vært et ønske fra nabo.

Lekearealene tilfredsstillers ikke avstandskravene i norm for leke- og uteoppholdsarealer, men Rådmannen vurderer at det ved å etablere en større lekeplass i sørvest, i sammenheng med grønnstruktur og utenfor parkering/kjøreareal, vil være med å bidra til økt bokvalitet for planområdet. Planforslaget tilfredsstillers arealkravene i normen for øvrig ved bygging av minimumskravet på 32 boenheter.

Rekkefølgebestemmelser

I overordnet plan - områdeplan Ler, vedtatt 06.03.18 er det tatt inn rekkefølgebestemmelser som skal videreføres ved detaljregulering. Disse er tatt inn i bestemmelsene som eget pkt. 7, og Rådmannen vurderer at områdeplanens rekkefølgebestemmelser og øvrige bestemmelser er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Øvrige krav til planen:

Det er utarbeidet ROS-analyse som en del av planforslaget. Reguleringsplanen er vurdert til å ikke få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og det er dermed ikke krav om konsekvensutredning jfr. PBL §4-1.

Det er gjennomført geoteknisk vurdering av sikkerhet mot kvikkleire av planområdet av Multiconsult, datert 21.09.18. Utførte grunnundersøkelser viser at det er kvikkleire innenfor tomteområdet, og at det er nødvendig å gjennomføre sikringstiltak for å oppnå påkrevd sikkerhet. Dette innebærer fylling i bunnen av bekkedalen i vest. Dette området er avmerket som bestemmelsesområde i plankartet. Det er gjennomført 3.partskontroll av geoteknikken av Sweco, datert 05.10.18, hvor det ikke foreligger kommentarer eller anmerkninger til rapporten og dens konklusjon. Av rapporten forutsettes det at det utføres en geoteknisk detaljprosjektering ved byggesøknad, jfr. geoteknisk rapport. Dette er ikke innarbeidet, og Rådmannen foreslår at dette tas inn som en rekkefølgebestemmelse.

Overordnet VVA-plan

Det er innsendt overordnet VA-plan som en del av planforslaget. Det foreligger ikke godkjenning på denne ved 1.gangsbehandling, og Rådmannen vurderer det som nødvendig at denne må være godkjent før høring og offentlig ettersyn. Dette tas inn som et vilkår i Rådmannens forslag til vedtak. Det er ikke innarbeidet krav om godkjent teknisk VVA-plan før det kan gis igangsettingstillatelse i bestemmelsene. Rådmannen vurderer dette som nødvendig, og foreslår dermed en endring i bestemmelsene.

Konsekvenser for folkehelse:

Se planbeskrivelsens pkt. 6.18.

Konsekvenser for klima og miljø:

Planforslaget legger til rette for høy utnyttelse av området, og sammenhengende grønnstruktur til sentrum med tilgjengelighet til kollektivtransport.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Planforslaget legger opp til utbygging av et nytt område i forbindelse med eksisterende boligområde på Ler. Rådmannen vurderer planforslaget til å være godt nok gjennomarbeidet, og kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn ved innarbeidelse av vilkår i Rådmannens forslag til vedtak.

Vedlegg:

Planbeskrivelse, sist datert 22.11.18

Plankart, sist datert 22.11.18

Planbestemmelser

Utomhusplan, datert 22.11.18

ROS-analyse, sist datert 19.11.18

Vurdering av sikkerhet mot kvikkleire, datert 21.09.18
Datarapport – geotekniske grunnundersøkelser, datert 21.09.18
Geoteknikk – uavhengig kontroll, datert 05.10.18
VA-rammeplan, datert 20.09.18
VA-plantegning, datert 06.09.18
VA-lengdeprofil, datert 29.08.18

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

Referat fra oppstartsmøtet, datert 08.05.18
Møtereferat – arbeidsmøte, datert 06.11.18