

Saksansvarlig Stian Aspaas Haugen

Formannskapet	29.09.2020	PS 126/20
Kommunestyret	20.10.2020	PS 72/20

Innstilling

- 1 Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 «Detaljreguleringsplan for Bergljots veg 2» planid 2018009, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse, samt øvrige vedlegg.
- 2 Reguleringsplan for Capro - gnr/bnr 36/147, planid 2014003 vedtatt 23.03.2017 som blir berørt av ny Detaljreguleringsplan for Bergljots veg 2, planid 2018009, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Behandling i Formannskapet 29.09.2020 PS 126/20

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

- 1 Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 «Detaljreguleringsplan for Bergljots veg 2» planid 2018009, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse, samt øvrige vedlegg.
- 2 Reguleringsplan for Capro - gnr/bnr 36/147, planid 2014003 vedtatt 23.03.2017 som blir berørt av ny Detaljreguleringsplan for Bergljots veg 2, planid 2018009, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Behandling i Kommunestyret 20.10.2020 PS 72/20

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

- 1 Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 «Detaljreguleringsplan for Bergljots veg 2» planid 2018009, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse, samt øvrige vedlegg.
- 2 Reguleringsplan for Capro - gnr/bnr 36/147, planid 2014003 vedtatt 23.03.2017 som blir berørt av ny Detaljreguleringsplan for Bergljots veg 2, planid 2018009, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Bakgrunn for saken:

Planforslaget er utarbeidet av Norconsult som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller I.K. Lykke Eiendom AS.

Planforslaget omhandler planer for butikk og boliger på den gamle Capro tomten på Brekkåsen. Det ble avholdt oppstartsmøte med Melhus kommune den 18.06.18. I forbindelse med utsending av oppstartsvarsel ble det sendt ut forslag til mulighetsstudie, og en foreløpig planbeskrivelse med forslag til skisser og situasjonsplan.

Opprinnelig planforslag ble innsendt den 12.04.2019 og lagt fram for politisk behandling i formannskapet den 25.06.2019. Det ble utsatt for befarings og formannskapet tillta flere tilleggspunkt som medførte revidering av planforslaget før det kunne legges ut på høring og offentlig ettersyn. Som følge av formannskapet vedtak av 25.06.19 ble det behov for forslagstiller å foreta store endringer i det opprinnelige planforslaget. Et nytt justert utkast til planforslag ble derfor lagt fram til prinsippavklaring for formannskapet.

Formannskapet behandlet prinsippavklaringen første gang den 22.10.2019, men valgte i dette møtet å utsette behandlingen. I møtet den 28.11.2019 kom prinsippavklaringen opp på nytt opp til behandling, og det ble gjort vedtak på å gå videre med det framlagte materiale.

Nytt revidert planforslag ble lagt fram for formannskapet den 26.05.20 og lagt ut til høring- og offentlig ettersyn i perioden 29.05.20- 24.07.20. Det kom inn totalt 11 høringsuttalelser til planen.

Det ble 27.03.20 gjort en begrenset varsling av naboeiendommer og utvalgte offentlige aktører for å få plass til renovasjonsanlegg i nordvestlig hjørne av planområdet. Merknadene har ikke påført særlige endringer i planforslaget, men er oppsummert i vedlagte planbeskrivelse.



Figur 1: Utenomhusplan for planforslag til behandling

Saksutredning:

Beskrivelse av planen:

Planområdet (Bergliots veg 2) ligger på Brekkåsen, ca. 3 km fra Melhus sentrum. Planområde strekker seg et stykke nord-øst fra avkjørsel til Bergljots veg og over hele område omtalt som Capro tomten. I tillegg inngår dagens bussholdeplass og fortau langs med Hollumvegen. Planområdet er i dag bebygget med et næringsbygg som tidligere er benyttet til dagligvarehandel. Eiendommen er tidligere benyttet til næringsvirksomhet (Capro).

For område gjelder detaljreguleringsplan for CAPRO (planid 2014003), ikrafttredelsesdato 14.03.17, som bl.a. regulerer eiendommen til kombinert bebyggelse, samferdselsanlegg og uteoppholdsareal. I tillegg omfatter planområde deler avsatt til bolig, veg og friområde i kommuneplanens arealdel. Følgende hensynssoner ligger på og i tilknytning til planområde: hensynssone for støy og gjennomføringssone omforming B1. Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnet plan og føringer, men fraviker på krav til antall parkeringsplasser og norm for leke- og uteoppholdsareal.

Hensikten med planen er å rive eksisterende bebyggelse og føre opp et moderne bygg som inneholder boliger og (dagligvarer + mindre tjenesteyting). Tomta vil få en bedre utnyttelse, og planlagt bebyggelse vil ha tidsriktige og miljøriktige løsninger. Muligheter for å tilpasse nytt grep innenfor rammene til gjeldende reguleringsplan er vurdert, men funnet som u hensiktsmessig. Ut ifra byggets bruk og funksjon, vil det avvike fra omkringliggende bebyggelse både mht. form og uttrykk. Planlagt bebyggelse er et kombinasjonsbygg der forretningsbasen vil være en premissgiver. Imidlertid vil bruken av bygget være forenlig med strøkets samlede etterspørsel av tjenester. Videre vil et leilighetsbygg gi området et nytt boligtilbud. Arkitektonisk vil bygget fremstå som nytt, og kan oppfattes som et målpunkt på Brekkåsen- område. Bygget har en målestokk som ikke fremhever bygget i landskapet på en negativ måte.

Merknader:

Innkommne merknader er gjennomgått og svart ut i vedlagte merknadsmatrise. Rådmannen vil her gi en oppsummering av hovedpunktene i de innkomne merknadene, og endringene som er innarbeidet som en del av planforslaget som nå foreligger til sluttbehandling.

Byggehøyder og utnyttelse:

Det er innkommet merknader fra naboer til planområde angående byggehøyder og utnyttelsen av planområdet. Dette har ikke medført særlig endringer i planforslaget som nå ligger til sluttbehandling. Rådmannen vil bemerke at planlagte bebyggelse vil medføre en relativt stor endring sammenlignet dagens bebyggelse når det kommer til høyder og utnyttelse. I forbindelse med planarbeidet har det vært viktig fra kommunens side å finne en balanse mellom god utnyttelse av arealene, og samtidig legge føringer som lar seg innpasse rent arkitektonisk, uten at dette fører med seg alt for voldsomme bygningsvolum. Ut ifra rådmannens vurdering bryter heller ikke ny planlagte bebyggelse for mye med allerede vedtatte rammer i detaljreguleringsplan for CAPRO (planid 2014003), ikrafttredelsesdato 14.03.17. For naboer mot vest så vil det bli et større bygg som lar seg oppføre. Rådmannen mener at dette bør kunne tillates da balkonger og vinduer mot vest i all hovedsak vil orientere seg mot fri- og lekeplassområdene. Noe innsyn mot eiendommen 36/75 og 36/104 vil måtte påberegnes som den del av denne utbyggingen. For innsyn mot eiendommen mot eiendommen 36/75 så er dette noe redusert ved at byggegrenser innenfor planområde er avsatt på linje med sørlige eiendomsgrense for denne eiendommen. For eiendommen 36/104 og de øvrige rekkehusene sørover fra denne planområde medfører dette planforslaget ikke store endringer fra det som er vedtatt i detaljreguleringsplan for CAPRO (planid 2014003), da det i denne planen er lagt opp til at det kan bygges opp til 12,5 meters høyde mot ute- og hagearealene som ligger langs med Hollumvegen.

Samlet sett mener rådmannen at det er kommet fra til gode løsninger for høyder og utnyttelse innenfor planområde. Det er vist en oppbrutt bebyggelse med mindre boligblokker fordelt rundt forretningsbasen med en byggehøyde på 12,5- 13,5 meter, i henhold til formannskapets vedtak av 22.08.19. Samtidig mener rådmannen at det ved utbygging av mindre eiendom som dette med en forretningsetasje i første etasje er viktig at man sørger for en god og høy utnyttelse som tar i bruk tomten på en god måte. De merknadene som er kommet inn til planforslaget vedrørende høyder og utnyttelse er godt ivaretatt og det er funnet fornuftige løsninger, som både er innenfor de føringene gitt av formannskapet og som ikke fraviker i for stor grad fra allerede gjeldene

detaljreguleringsplan for CAPRO (planid 2014003). I tillegg er bebyggelsen brutt opp for å gi luft og lys imellom byggene, samtidig som en god del av bebyggelsen vil ligge langs med den øvrige byggelinjen for eksisterende bebyggelse på Brekkåsen. Vedlagte sol- og skyggeanalyse viser at det vil bli relativt liten påvirkning på omkringliggende tomter som følge av planforslaget. Både høyder og volum av planlagte utbygging gir derfor en relativt lav påvirkning på uterom til de nærliggende eiendommene, og er innenfor hva man kan akseptere som et resultat av denne type utbygging.



Figur 2: Illustrasjon av nytt bygg sett ifra nord

Leke- og uteoppholdsareal:

Det er planlagt lekeområder på toppen av taket av næringsbygget. Dette medfører at lekeplass og uteoppholdsareal vil ligge i andre etasje. Melhus kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal stiller krav til minst 50 % av uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan, noe framlagte planforslag er i strid med. Det er viktig at lekeareal og uteoppholdsareal sikres med universell utforming og er tilgjengelig for beboere. Kommunens norm for leke og uteoppholdsareal har vært sett bort ifra på dette punktet, da det er vanskelig å kombinere ute- og lekeoppholdsareal på bakken sammen med nærings- og parkeringsareal. Det er etter en samlet vurdering bedre å oppnå skjermede og trygge leke- og uteoppholdsareal på taket av næringsdelen. Mer leke- og uteoppholdsareal på bakken ville ha krevd en mindre utbygging og lavere utnyttelsesgrad av planområde. Samtidig ville dette gjort at det hadde vært mer krevende å finne sammenhengende arealer av en stor nok størrelse, og at disse hadde vært gode nok med tanke på sol og uteromskvalitet. Ideelt sett skal normkravene til kommunen følges i alle reguleringsplaner. Det er allikevel behov for å gjøre stedvis tilpasninger og vurderinger innfor et hvert byggeprosjekt. Rådmannen mener at det i denne planen er åpninger for å gjøre dette, da det vist til tilstrekkelig areal av god kvalitet i selve planforslaget. For rådmannen er det først og fremst viktig at det legges til rette for nok areal slik det framgår av normen og at dette løses på en god måte. Videre er det planlagt som en del av dette utbyggingsprosjektet at område FRI 1 i Reguleringsplan for Gimse I og II, endring, Nedre Melhus (PlanID 2003003) skal opparbeides som områdelekeplass, når utbyggingsavtale er kommet på plass. Det gjør at leke- og uteoppholdsarealet blir forbeholdt beboere i innenfor planområdet, mens opparbeidelsen av områdelekeplassen vil komme nærområdet til gode. Rådmannen mener at det derfor kan fravikes fra kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal i dette planforslaget.

Kollektivholdeplass:

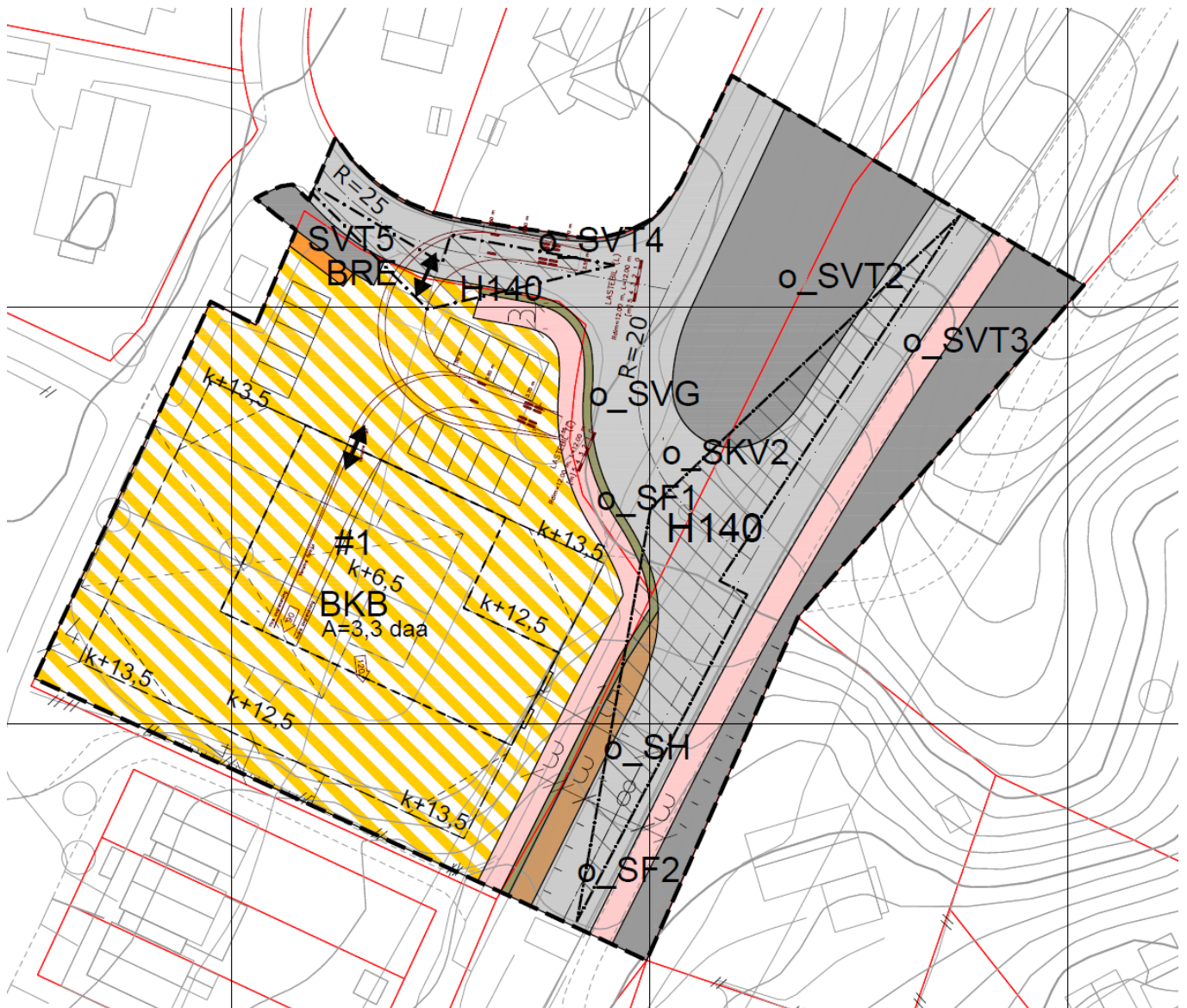
Fra AtB og Trøndelag Fylkeskommune er det kommet merknader som retter seg mot infrastruktur knyttet til kollektivtransport. Planforslaget ligger tett opp imot kollektivholdeplasser med relativt høy frekvens, noe som muliggjør en redusert bruk av biltransport. Kollektivholdeplassen i seg selv har ikke vært gjenstand for gjennomgang i denne planprosessen. Utfordringen med dagens holdeplass er at denne ligger i en bakke, opphøyd fra fylkesvegen og det er noe utfordringer knyttet til universell utforming langs hele holdeplassen. I tillegg ligger krysningspunktet over fylkesvegen fra holdeplassen foran der bussen stopper. Dette gjør at det kan være vanskelig for kjørende å se fotgjengere som skal krysse vegen når bussen står på holdeplassen, samtidig som at bussen noen ganger blokkerer fortauet når den står inne på holdeplassen. Rådmannen har valgt å ikke se på nye løsninger for denne holdeplassen og fotgjengerfeltet som en del av denne reguleringsplanen. Dette kommer av at områdeplanen for Brekkåsen

(planID 2018018) nå er igangsatt og skal ta for seg framtidig kollektivtraseer og holdeplasser. Rådmannen mener derfor at før dette arbeidet er ferdigstilt, vil det være uheldig å legge føringer for plasseringer kollektivholdeplasser i denne planen. Dette må derfor vurderes samlet sett i en overordnet plan. Dagens holdeplass vil kunne måtte flyttes for å oppnå god nok plassering, universell utforming og bedre og sikrere trafikk-løsninger.

Trafikksikkerhet og parkering

Planforslaget legger opp til en noe lavere parkeringsdekning enn det som er vanlig normkrav for en slik utbygging. Det er lagt opp til en parkeringsdekning som er lik den i områdeplanen for Melhus sentrum sine normkrav. Rådmannen mener at selv om dette prosjektet ligger utenfor planområdet for områdeplan for Melhus sentrum, så har den visse likhetstrekk. Kollektivdekningen er mer eller mindre det samme med tanke på buss, mens det mulighet og for bytte til regionbuss og tog i Melhus sentrum. Dette er også et forretningsprosjekt med leiligheter av varierende størrelse som gjør at kravene til parkeringsdekning ikke er like store som til for eksempel enebolig og rekkehus hvor det gjerne bor flere i husholdningen. Videre er en mer restriktiv holdning til parkering i områder med god kollektivdekning er godt virkemiddel for å flere til å bruke for eksempel buss. For bolig settes det av 1,4 parkeringsplass for bil og to parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet. Det tillates at 0,4 av parkeringsplasser for bil plasseres på bakkeplan. For forretningsareal avsettes min 1,2 p-plass for bil og to p-plasser for sykkel pr 100m² (BRA) forretningsareal. Hovedandelen av parkering for boliger løses i felles parkeringskjeller, som for øvrig kan inneholde bodplass og sykkelparkering.

Det er innkommet kommentarer under høringsrunden som adresserer muligheten for snuareal for varebiler med mer til butikken og næringsdelen av bygget. Som en del av planprosessen ble det diskutert flere alternativer og løsninger. Rådmannen har i arbeidet med planen diskutert løsninger med forslagstiller og kommet fram til at snu- og manøvreringsareal foretas innenfor planområde, og da i hovedsak intern på parkeringsplassen. Det har vært sett på løsninger med snuing langs med Bergljots veg, men dette har ikke vært ønskelig fra kommunens side da dette kommer i konflikt med gående og kjørende langs med denne vegen. Manøvreringsareal inne på planområdet har vist seg gjennomførbart gjennom sporingskurver.



Figur 3: Skisse med springskurver for varelevering

Endringer fra høring/ off. ettersyn:

Følgende endringer er foretatt i plankart, bestemmelser og planbeskrivelse fra høring/offentlig ettersyn til Sluttbehandling:

Plankart:

- o_SF1 sideforskyves og 1,5 meter belte for o_SVG er implementert i plankartet.

Planbestemmelser:

- Bestemmelse 5.3 er endret slik at det ikke er krav til annet materiale, men at denne skal benytte oppmerking for å skille arealene.
- Bestemmelse er lagt til under 8.4 Rive- og anleggsperioden slik at god fremkommelighet for kollektivtrafikken og for de reisende (myke trafikanter) ivaretas i anleggsfasen.
- Bestemmelse 8.6 er endret slik at det er sikret rekkefølgebestemmelser til når nytt kryss og fortau skal stå ferdig, før det gis brukstillatelse.
- Bestemmelse 8.7 tilført med krav om godkjente tekniske planer for veg, vann og avløp før det kan gis rammetillatelse.

Konsekvenser for folkehelse:

Område på Brekkåsen har gode utfarts- og turmuligheter. Det ligger gode stinettverk som leder ut i skog og mark. Det er i tillegg gode fortaus forbindelser ned mot sentrum og gode trafikksikre gang- muligheter mot Brekkåsen skole og nærliggende barnehager. Det er planlagt lekeområder på toppen av taket av næringsbygget. Dette medfører at lekeplass og uteoppholdsareal vil ligge i andre etasje, men rådmannen mener forbindelsen mellom utearealet over næringsarealene og bakken har fått en bra løsning.

Konsekvenser for klima og miljø:

Planforslaget er i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, og ivaretar mål om å fortette, redusere transportbehov og lokalisere arbeidsintensiv langs viktige kollektivårer. Ifølge Melhus kommunes klima - og energiplan bør antall kjøreturer under 5 km reduseres. Planforslaget ligger tett opp imot kollektivholdeplasser med relativt høy frekvens. Planområdet har god tilgang på fortau og gang- og sykkelveger ned mot sentrum og skole/barnehage. Dette muliggjør og stimulerer til bruk av sykkel og gange. Framlagte planforslag vurderes til å ikke øke personbiltransporten vesentlig

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Rådmannen vurderer at planen er godt gjennomarbeidet. Det har ikke vært nødvendig å gjøre store endringer fra høringsforslaget til sluttbehandling, utover presisering av bestemmelser og små plantekniske justeringer av plankart.

Planforslaget som helhet bidrar til fortetning i lokale sentra og til å opparbeide målpunkt i området med dagligvare. Rådmannen mener også at det er positivt at det opparbeides fortettingsprosjekt ved kollektivholdeplasser som har hyppige avganger, da dette vil være med å redusere biltrafikken og bidra til at terskelen for å ta buss reduseres.

Planlagte utbygging gjennom framlagte planforslag vil bidra til å endre den visuelle karakteren til Brekkåsen område til en viss grad. Det planlegges bebyggelsen opp imot 4 etasjer som vil medføre en endring i nærområdets karakter, da det medfører en endring fra den øvrige i område. Prosjektet utfordrer den stedlige bygningsstrukturen mht. høyder og volum. Rådmannen mener allikevel at planforslaget legger til rette for en høy og kvalitetsmessig god utbygging, samtidig som det passer godt inn i eksisterende bebyggelsesstruktur i område.

Det er i dag igangsatt arbeid med områdeplan for Brekkåsen. Framtidig bebyggelsesstruktur skal avklares i løpet av dette planarbeidet, men flere framtidige reguleringsplaner kan bli prosjekter som det her presenteres gjennom dette planforslaget. Selv om dette planforslaget utfordrer den noe ensidige bebyggelsesstrukturen med enebolig og rekkehus på Brekkåsen område, så kan det gjennom ny områdeplan bli aktuelt med flere fortetnings- og leilighetsprosjekter som er mer beslektet med dette planforslaget.

Planforslaget viser at ny bebyggelse ikke vil ha vesentlige konsekvenser for naboer. Det er vil ikke få store konsekvenser i form av sol/skyggeforhold til omkringliggende tomter, samtidig som det vil påberegnes relativt små endringer i trafikkstrøm og trafikk for øvrig. Noen nærliggende eiendommer må kunne regne med noe mer innsyn fra blant annet balkonger. Dette gjelder særlig i vestlig og sørlig retning. Samtidig gjelder dette et relativt få antall eiendommer i området. Rådmannen mener at dette ikke er noe mer sjenerende enn det man måtte påberegne i tettbebygde boligstrøk. Samlet sett har planforslaget kommet fram til løsninger som reduserer påvirkningene til naboene, ut ifra hva planen legger opp til av bebyggelse.

Samlet sett, og i lys av vedtaket gjort i formannskapet den 20.08.19, sak 95/19, så er det kommet fram til en god løsning for utbygging av CAPRO tomta. Nytt planforslag følger opp skissene behandlet i prinsippvedtaket i formannskapet den 28.11.2019. Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer og mener planforslaget er tilstrekkelig utredet og godt gjennomarbeidet, til å kunne vedtas. Det vises for øvrig til vedlagte planbeskrivelse, planbestemmelser, plankart og øvrige vedlegg.

Vedlegg:

1. Plankart 1 av 2, dat. 27.08.20
2. Plankart 2 av 2, dat. 21.04.20
3. Planbestemmelser, rev. 27.08.20

4. Planbeskrivelse, rev. 24.04.20
5. ROS-analyse, dat. 19.04.20
6. Samråd og medvirkning, dat. 15.01.19
7. Trafikkanalyse, dat. 26.09.18
8. Geoteknisk vurdering, dat. 22.11.18
9. Overordna VA-plan, dat. 20.02.20
10. Støyrapport, dat. 14.04.20
11. Utomhusplan
12. Utvidet varsling, dat. 27.03.20
13. Sol- og skyggeanalyse
14. Merknadsbehandling etter høring og offentlig ettersyn
15. Innkomne merknader, høring og offentlig ettersyn

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken: