

Saksansvarlig Stian Aspaas Haugen

Formannskapet

26.05.2020

PS 63/20

Innstilling

1. Formannskapet fremmer saken og legger detaljreguleringsplan Bergljots veg 2 (plan-id: 2018009) ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve deler eller hele av følgende, gjeldende detaljregulering for Capro - gnr/bnr. 36/147 (plan-id: 2014003) vedtatt 14.03.2017, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering Bergljots veg 2 (plan-id: 2018009).

Behandling i Formannskapet

26.05.2020 PS 63/20

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1. Formannskapet fremmer saken og legger detaljreguleringsplan Bergljots veg 2 (plan-id: 2018009) ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve deler eller hele av følgende, gjeldende detaljregulering for Capro - gnr/bnr. 36/147 (plan-id: 2014003) vedtatt 14.03.2017, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering Bergljots veg 2 (plan-id: 2018009).

Bakgrunn for saken:

Planprosess

Norconsult har på vegne av I.K. Lykke Eiendom AS utarbeidet planforslag 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. Formannskapets vedtak var som følger:

Saken utsettes for befaring.

Det ble den 22.08.2019 utført befaring av planområde med formannskapet. Saken ble den samme dagen behandlet, og formannskapet gjorde følgende vedtak:

1. *Formannskapet fremmer saken og legger detaljreguleringsplan Bergljots veg 2 (plan-id: 2018009) ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.*
2. *Formannskapet ber om at før utleggelse til høring og offentlig ettersyn innarbeides reguleringsbestemmelser som sikrer større variasjon i byggehøydene, slik at bygningsmassens volum blir brutt opp, i tråd med estetiske retningslinjer for Melhus kommune. Maks mønehøyde settes til 12,5 meter.*
3. *Det tas sikte på å oppheve deler eller hele av følgende, gjeldende detaljregulering for Capro - gnr/bnr. 36/147 (plan-id: 2014003) vedtatt 14.03.2017, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering Bergljots veg 2 (plan-id: 2018009).*
4. *Avkjørsel og kryss mot Hollumvegen, Eindrides veg og Bergljots veg skal strammes opp betraktelig og flyttes nærmere mot Bergljots veg, slik at inn- og utkjøring kun har bredde som bilveg.*
5. *Før planen legges ut på høring må følgende bestemmelse innarbeides:*
 - 6.5 Opparbeidelse av lekeplass:

Leke - og uteoppholdsarealer, samt opparbeidelse av områdelekeklass FR1 i reguleringsplan for Gimse 1 og 2, vedtatt 11.02.2003, planid 2003003, skal være ferdig opparbeidet i tråd med Melhus kommunes enhver tids gjeldende norm for leke - og uteoppholdsareal, før første bolig tas i bruk eller senest påfølgende vekstsesong.

Som følger av formannskapsvedtaket ble det avholdt møter med Melhus kommune, tiltakshaver og plankonsulent. Det ble gjennom møtene avklart at det ble behov for å bearbeide et nytt planforslag. Som følger av vedtaket den 22.08.2019 ble det enighet med tiltakshaver at det skulle fremmes en prinsippavklaring på det videre planarbeidet for Bergljots veg 2. Intensjonen med prinsippavklaringen var å få avklart om bearbejdede planforslaget var i tråd med formannskapet av 22.08.2019.

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 på nytt opp til behandling, og følgende vedtak ble gjort:

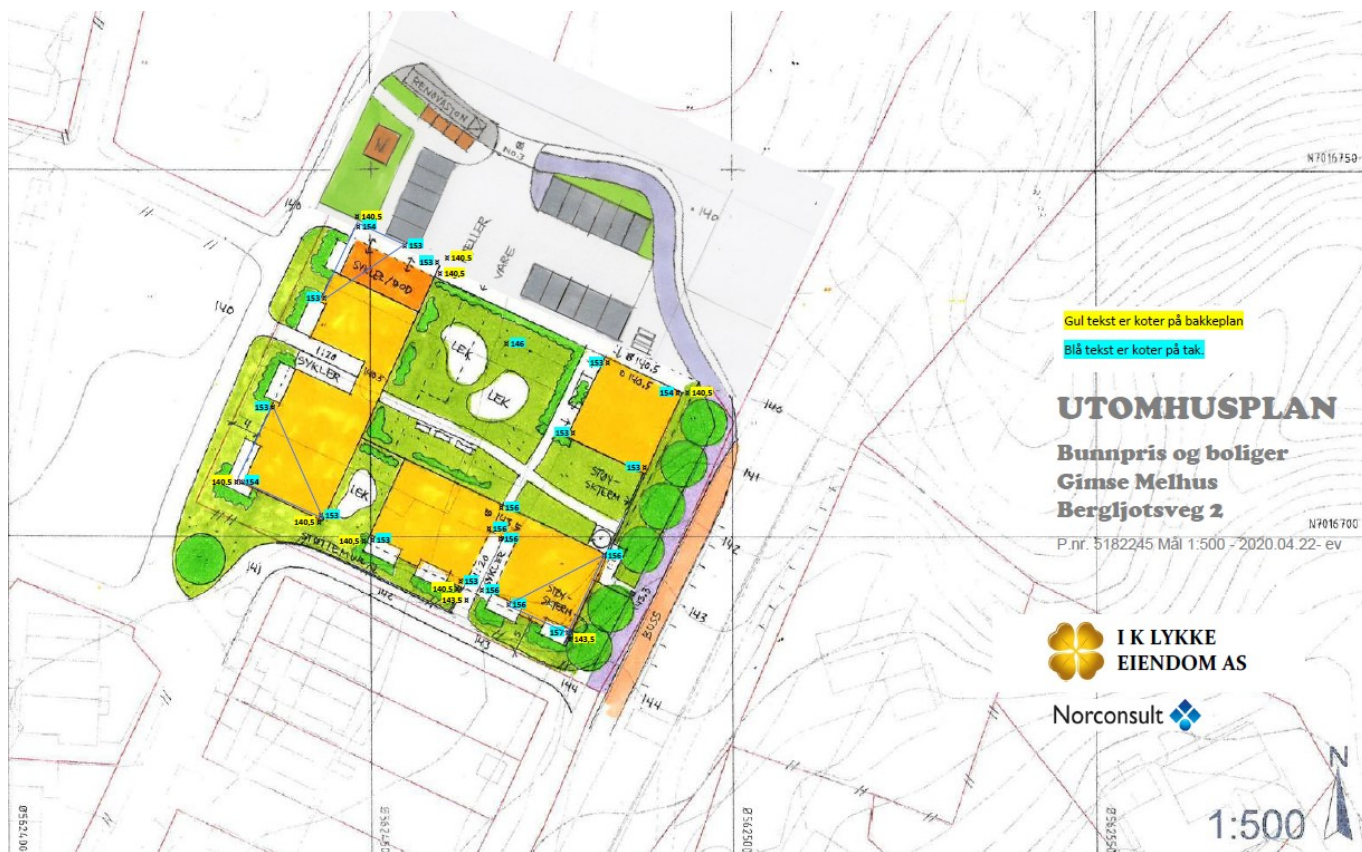
Melhus kommune anbefaler at det revideres og utarbeides et nytt planforslag i tråd med innsendte prinsippkisser og prinsippnotat. Nytt planforslag følger opp vedtak gjort av Formannskapet den 20.08.19, sak 95/19 på en tilfredsstillende måte. Når nytt planforslag foreligger skal dette sendes til politisk behandling hos Formannskapet, før det eventuelt legges ut på høring og offentlig ettersyn, i medhold av plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.

Farger og materialbruk tilpasses bygningens naturlige omgivelser og plassering. Det vises for øvrig til PBL § 29-2.

De bearbejdede planskissene som fulgte prinsippavklaringen er nå ferdig utarbeidet, og dermed klar for behandling. Planforslaget for Bergljots veg 2 har som følger av tidligere vedtak ikke blitt lagt ut til høring og offentlig ettersyn. Rådmannen mener at det framlagte planforslaget nå er såpass bearbejdet og tilpasset formannskapsvedtaket av 22.08.2019, at det nå kan legges ut til høring og offentlig ettersyn.



Figur 1: Illustrasjon for planforslag behandlet den 20.08.19, sak 95/19



Figur 2: Illustrasjon for nytt planforslag som nå ligger til politisk behandling.

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. Det kom i høringsperioden inn 00 merknader. Merknadene har ikke påført særlige endringer i planforslaget, men er oppsummert i vedlagte planbeskrivelse.

Planområde og planstatus:

Planområdet (Bergljots 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. Planområde er i dag bebygget med et næringsbygg som tidligere er benyttet til dagligvarehandel. Eiendommen er tidligere benyttet til næringsvirksomhet (Capro).

For område gjelder detaljplan for Capro, vedtatt 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.

Beskrivelse av planen og planlagte tiltak:

I henhold til formannskapsvedtaket av 20.08.19, sak 95/19 er det gjort en rekke endringer i nytt planforslag. Krav til flytting av avkjørsel og oppbrutte volumer i bygningsmassen fører til en annen utforming enn det som ble lagt fram i planforslaget for møte den 20.08.19. Hovedendringene er:

- Avkjørsel er flyttet lengre vest, innover Bergljots veg.
- Bygningskropp er flyttet mot sør.
- Bygningsmassen er brutt opp i mindre volumer. Den består av en mindre forretningsbase i første etasje med flere mindre boligblokker i tilknytning og på toppen av denne.
- Butikkarealet er redusert i forhold til tidligere innsendte tegninger. Nytt planforslag viser 730 m² BRA forretning.
- Boligmengden har økt i forhold til tidligere innsendte tegninger. Nytt planforslag viser 25 til 33 boliger, plan datert 08.04.19 viste 20- 25 boenheter
- Gesimshøyder redusert med en etasje, til i hovedsak 12,5 meter. Enkelte hjørner har fått skrå gesims,

toppen på disse er 13,5 meter. Høyde på forretningsbase er 6 meter fra terreng

Saksutredning:

Rådmannen viser til vedlagte planbeskrivelse datert 24.04.20, for planen i detaljer, men vil kommentere noen spesifikke forhold i saksframlegget.

Geoteknikk:

Planområdet ligger utenfor kartlagte kvikkleiresoner. Det er utført geotekniske undersøkelser som viser at område ikke har noen innslag av kvikkleire. Prøvetakingen tilsier at løsmassene domineres av silt, med varierende innhold av finkornige masser (leire) og grovere masser (sand). Det er stilt krav om geoteknisk vurdering/prosjektering før igangsettingstillatelse innenfor planområde.

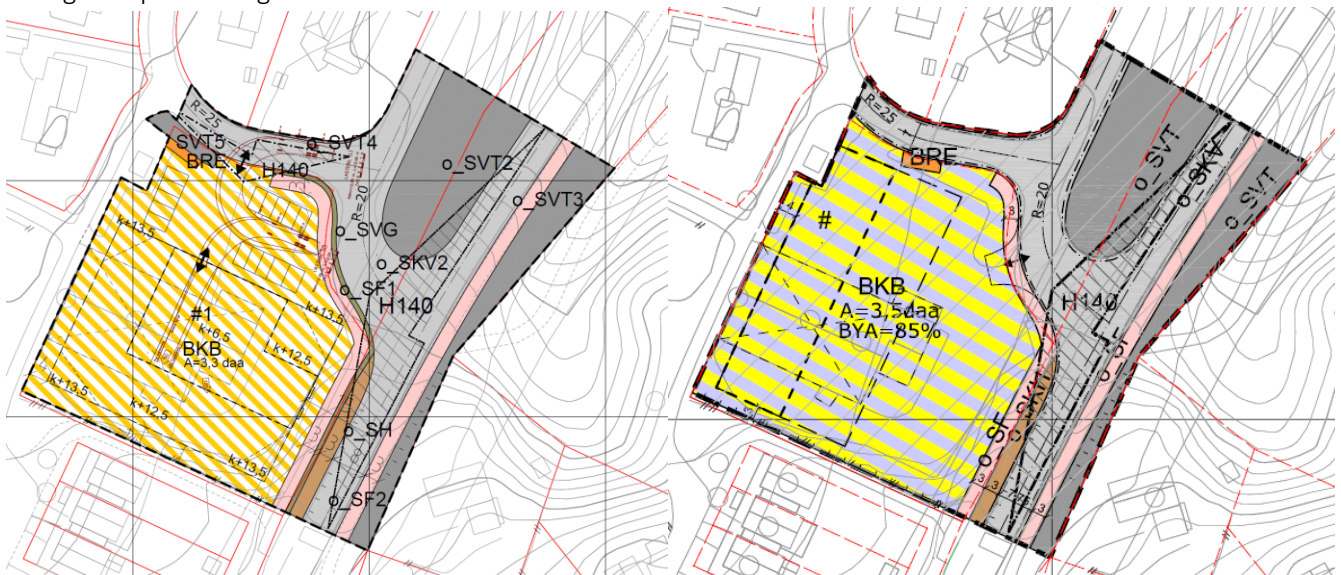
Estetikk, høyde og bygningsvolum:

Sammenlignet med tidligere innsendt forslag til bebyggelse, og bebyggelse vist i vedtatt plan (Capro) viser nytt forslag en oppbrutt bebyggelse med mindre boligblokker fordelt rundt forretningsbasen i første etasje. Dette er i henhold til formannskapets vedtak av 22.08.19, punkt 2. Det er også her lagt opp til en byggehøyde på 12,5- 13,5 meter i henhold til vedtaket. Grunnen til at enkelte bygningsdeler har en høyde på 13,5 meter, er for å skape en variasjon i bebyggelsen, og vise slektskap til omkringliggende bygningstypologi. Det er derfor et ønske at det stedvis tillates 13,5 meter gesimshøyde. Ved å tillate dette oppnås skrånende takformer på boligblokkene. Det legges opp til 4 etasjer med boliger, med variasjoner i leilighetsstørrelse fra 2- til 4- roms.

Bebyggelsens orientering er snudd i nord- østlig retning. Dette er gjort for å få innkjøring fra Bergljots veg, i tråd med vedtakets punkt 4. I likhet med tidligere innsendte planforslag, har det nye forslaget et godt skille mellom offentlig forretningside og privat side for boliger. Inngangene til forretning og parkeringsarealer er lagt mot nord, mens innganger til boligene er lagt mot sør og vest. Boligene får svært gode solforhold til både private og felles utearealer, grunnet bebyggelsens orientering.

Trafikk og parkering:

Endring av planforslag slik det er framlagt vil medføre små endringer i trafikksituasjon for området. Dagens adkomst er flyttet til Bergljots veg og hele kryssområdet mot Hollumvegen er strammet opp, bl.a. med utvidet fortau fram til Bergljots veg. Det er utarbeidet trafikkanalyse som en del av planforslaget. Med en utbygging av opp til 33 enheter innenfor planområde, er det vurdert at trafikksituasjonen ikke vil medføre særlige ulemper med regulerte løsning. Nytt planforslag legger også til rette for gjennomgående fortau fra dagens bussholdeplass, langs med krysset Eindrides veg/Hollumvegen, opp langs Bergljots veg til gang- og sykkelveg nord/vest for planområde. Trafikksikkerhetsmessig er både myke trafikanter og kjørende godt ivaretatt i planforslaget med de løsningene som framgår av planforslaget.



Figur 3: Endret trafikksituasjon med inn og utkjøring til planområde. Nytt planforslag t.h., planforslag datert 20.08.19 t.v.

Parkerings tettheten for planområde planlegges noenlunde i tråd med normkrav for Melhus kommune. Det er lagt opp til sambruk av parkeringsarealene, spesielt på bakkenivå. Prosjektet sammenlignes med nye utbyggingsprosjekter i sentrum. Med henvisning til parkeringsnorm for områdeplan Melhus sentrum benyttes denne. 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.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø:

Planforslaget vurderes til å liten grad bidra til økning i personbiltrafikken i henhold til byvekstavtalen. Område ligger 2 kilometer fra Melhus sentrum, men stiger en del høydemeter noe som gjør at en del kanskje velger å gå bort ifra sykling og gange som transportmiddel. Det er ingen lokalsenter på Brekkåsen, men planforslaget vil fungere som et godt målpunkt for område. Kollektivdekningen er meget godt i område, og det er gangavstand til skole og barnehage.

Barn- og unge:

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. På grunn fortetting og sambruken med næringsareal og parkering i første etasje, er det ikke mulig å få til leke- areal og 50 prosent av uteoppholdsarealet på bakkeplan. Slik løsningen er vist i framlagte planforslag med tilstrekkelig areal med god kvalitet på taket av næringsbygget, så anser rådmannen at dette kan godtas. Det videre planlagt 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 planområde, mens opparbeidelsen av områdelekeplassen vil komme nærområdet til gode.

Støy:

Bebyggelse nærmest mot Hollumvegen Fv. 6602 vil ligge innenfor rød- og gul støysone. Det samme gjelder deler av uteoppholdsareal på takterrasse. Det er utarbeidet egen støyrapport i forbindelse med planforslaget.

Støyrapporten konkluderer med at bygningen ligger delvis innenfor rød støysone. De fleste leilighetene har likevel naturlig stille side. For leilighetene uten naturlig stille side er det mulig å oppnå stille side mot balkong, ved å skjerme to av balkongens sider med tett rekkverk/herdet glass i beregnede høyder 1,4 m-1,8 m, ut ifra balkongens plassering i forhold til veg. Dette forutsetter at leilighetene er gjennomgående. Det anbefales at soverom plasseres på stille side. Videre må felles uteoppholdsareal på tak må skjermes mot øst. Dette gjøres ved å opparbeide støyskjerm i glass eller lignede for å sørge for tilfredsstillende solforhold. Det stilt krav i planbestemmelsene som etterkommer konklusjonen i støyrapporten.

Planen legger til rette for at når endelige planløsninger foreligger må det gjøres en vurdering av krav til fasadeelementer, det vil si yttervegger og vinduer/dører, for å sikre at krav til innendørs støynivå fra vegtrafikkstøy ivaretas. Samtidig må det også vurderes maksimalnivåer fra vegtrafikk, som gjelder soverom på nattestid. Noe støy til leiligheter fra næringsdrift i første etasje og fra for eksempel varelevering og renovasjonshåndtering må påberegnes. Avbøtende tiltak her må tas gjennom detaljprosjektering av boliger.

Sosial infrastruktur:

Planområdet ligger i nærheten av barnehage og Brekkåsen barneskole som har tilstrekkelig kapasitet. I tillegg er det gode trafikksikre adkomstmuligheter til barnehage/skole, samt god kollektivdekning med kort avstand til planforslaget.

Avfallsløsning:

Endring av planforslag har medført at avfallsløsning har blitt flyttet. Det ble jobbet med tre forskjellige løsninger, hvor løsningen langs med Bergljots veg med egen lomme ble valgt. Denne løsningen skaper rom for en oppstillingsplass for renovasjonsbil langs kjørevegen ved at dette går på bekostning av noen parkeringsplasser, men skaper en mer trafikksikker situasjon. Oppstillingsplass skal opparbeides med underlag som skiller seg fra kjørevegen, slik at denne blir mer markert.

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:

Området endrer visuell karakter fra dagens lave bebyggelse, med bebyggelse i 4 etasjer og etablerer et nytt målpunkt i området med dagligvare. Planlagt utbygging vil medføre endring i stedets karakter ved at byggets volum og høyde er større, sammenlignbart med hva som er etablert nærområde og i dagens reguleringsplan. 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 særlig kravet om avkjørsel og kryss mot Hollumsvegen, Eindrides veg og Bergljots veg skal strammes opp betraktelig og flyttes nærmere mot Bergljots veg, slik at inn- og utkjøring kun har bredde som bilveg, som gjør videre omarbeiding av tidligere planforslag problematisk. Dette har gjort at forslagstiller har måttet snu byggets og utearealenes orientering mot nord- øst, og dermed bort ifra byggelinjen mot Hollumsvegen. Dette gjør også at ny bebyggelse orienterer seg, og blir sen som er planlagt i gjeldende detaljreguleringsplan for CAPRO (planid 2014003), ikrafttredelsesdato 14.03.17. Det er også lagt opp til et større bygningsvolum i de nye skissene, noe som i større grad endrer det samlede fotavtrykket, sammenlignet med tidligere planforslag som var oppe til politisk behandling. Samtidig er bebyggelsen brutt opp, noe som gjør at inntrykket av bebyggelsen blir mindre massiv og får et mykere uttrykk. Tiltaket har gjennom prosessen blitt bearbeidet, og har fått en utforming som imøtekommer hensynet til omkringliggende bebyggelse på en akseptabel måte.

Foreløpige utredninger i planforslaget viser at ny bebyggelse ikke vil ha vesentlige konsekvenser for naboer. Det er god kollektivdekning i området, og godt utbygde fortau og gang- og sykkelveger i området. Det trafikksikre adkomstmuligheter til skole/barnehage og sentrum. Det etableres uterom skjermet fra støy. Det er lagt inn rekkefølgekrav som sikrer gjennomføring av nødvendige tiltak før planlagt bebyggelse kan tas i bruk.

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 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn ved innarbeidelse av rådmannens forslag til vedtak. Det vises til planbeskrivelse, plankart, planbestemmelser og øvrige vedlegg.

Vedlegg:

1. Plankart 1 av 2, dat. 21.04.20
2. Plankart 2 av 2, dat. 21.04.20
3. Planbestemmelser, rev. 26.04.20
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

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken: