

Saksansvarlig Stian Aspaas Haugen

Formannskapet

22.10.2019

PS 125/19

Innstilling

Melhus kommune anbefaler at det revideres og utarbeides et nytt planforslag i tråd med innsendte prinsippskisser 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.

Behandling i Formannskapet

22.10.2019 PS 125/19

Utsettelsesforslag fra Ap v/ ordfører Gunnar Krogstad
Saken utsettes.

Votering: Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Saken utsettes.

Bakgrunn for saken:

Detaljreguleringsplan for Bergljots veg 2 (planid 2018009) ble fremmet i formannskapsmøte den 20.08.19, sak 95/19. Følgende vedtak ble gjort:

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 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.

5. Før planen legges ut på høring må følgende bestemmelse innarbeides:

-6.5 Opparbeidelse av lekeplass:

Leke -og uteoppholdsarealer, samt opparbeidelse av områdelekeplass 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

Norconsult ønsker på vegne av tiltakshaver I. K Lykke Eiendom AS å fremme en prinsippavklaring på det videre planarbeidet for Bergljots veg 2. Framlagte prinsippavklaring og skisser er bearbeidet etter formannskapets vedtak

av 20.08.19. Det er ønskelig å få avklart om de nye ideene er noe man ønsker å gå videre med og om disse er innenfor rammens for vedtakene som ble gjort den 20.09.19, sak 95/19.

Om formannskapet velger å gå videre med framlagte skisseplan, må det avholdes et nytt oppstartsmøte/avklaringsmøte, da det må avklares nye rammer for planen. Det er ikke behov for å melde oppstart på nytt, da planavgrensningen vil den samme.

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 bebyggt med et næringsbygg som tidligere er benyttet til dagligvarehandel. Eiendommen benyttes i dag 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.

Beskrivelse av planen og planlagte tiltak:

I henhold til formannskapsvedtaket av 20.08.19, sak 95/19 vil det bli gjort en rekke endringer i et eventuelt nytt planforslag. Krav til flytting av avkjørsel og oppbrutte volumer i bygningsmassen fører til en annen utforming enn det som er vist tidligere. 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 til denne.
- Butikkarealet er redusert i forhold til tidligere innsendte tegninger. Tegninger viser 730 m² BRA forretning.
- Boligmengden har økt i forhold til tidligere innsendte tegninger. Tegninger viser 33 boliger.
- Gesimshøyde er redusert med en etasje, til i hovedsak 12,5 meter. Enkelte hjørner har fått skrå gesims, toppen på disse er 13 meter. Høyde på forretningsbase er 6 meter fra terreng.



Figur 1: Perspektiv av innsendte planforslag behandlet i formannskapet den 20.08.19, sak 95/19.



Figur 2: Ny perspektivtegning etter foreslåtte endringer.

Saksutredning:

Prinsippavklaringen er fremmet for å få en avklaring på om formannskapet ønsker å gå videre med et planarbeid slik det framgår av de reviderte tegningene og innsendte notat til prinsippavklaring. Et eventuelt videre arbeid med dette planforslaget vil medføre til dels store endringer, sammenlignet med det som ble lagt fram for formannskapet tidligere.

Samlet arealbruk:

Fotavtrykket til ny bebyggelse vil bli noe større slik det er vist i de reviderte tegningene. De legges opp til et økt antall boenheter, ca. 33, men samtidig et noe mindre næringsareal. Uteareal øker i forhold til antall boliger. Slik prosjektet er tegnet nå, med 33 boliger er kravet 1650 kvm uteareal i tillegg til områdelekeplass. Utomhusareal er i hovedsak lagt på taket av forretningsbasen, og delvis ved innganger til boliger. Prosjektet viser utearealer i underkant av kravet med en differanse på 150 kvm. Løsning på denne differansen kan være å ta i bruk arealer rundt tomta, kompensere med større utbygging av områdelekeplassen, evt. se på andre arealdisponeringer innenfor tomta. I samråd med kommunen vil man måtte søke å finne en løsning i løpet av videre planprosess.

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, punkt 2. Det er også her lagt opp til en byggehøyde på 12,5- 13 meter i henhold til vedtaket. Grunnen til at enkelte bygningsdeler har en høyde på 13 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 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 en 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 støy:

Endring av planforslag slik det er framlagt vil medføre enn noe endret trafikksituasjon i området. Ved innsendelse av nytt planmateriale vil vi se nærmere på hvordan ny løsning vil påvirke trafikkbildet i området. Det vil måtte

utredes hvilke konsekvenser dette vil ha for trafikkløsninger, oppstramning av kryss mot Hollumsvegen og trafikkavvikling innenfor planområde. Økning til 33 boenheter vil få større generere høyere trafikk tall inn og ut ifra planområde, og lang med Hollumsvegen.

Ved og plasserer ny bebyggelse nærmere Hollumsvegen, vil denne være støyutsatt. Det må derfor gjøres en utredning, som sørger for at bebyggelse innen gul/rød støysone får tilfredsstillende støyforhold på ute- og inne arealer.



Figur 3: Utkast til situasjonsplan for nytt planforslag til venstre, situasjonsplan for tidligere behandlede planforslag.

Bokvalitet:

Forslagstiller opplyser om at boenhetene foreslås plassert slik at man oppnår gode solforhold på utearealene for hver enkelt bolig. De fleste enhetene vil ha utearealene sine orientert mot sør og vest, hvor man oppnår de mest attraktive solforholdene. En oppbrutt bebyggelse som illustrert gir også mulighet for flere yttervegger med innslipp av dagslys i enhetene. Videre vil ikke nytt forslag forringe solforhold på nabobebyggelse, i henhold til forslagstiller.

Konsekvenser for folkehelse:

Planområdet har gode fortaus og gang- og sykkelveg løsninger fra- og fram til planområdet. Planområdet ligger lett tilgjengelig til friluftsområder, og har kort gangavstand til skole og barnehage. Deler av fasade og uteoppholdsareal ligger innenfor gulstøysone, og må således utredes gjennom et revidert planforslag. Ny avkjørsel inn til Bergljots veg skal utredes i planforslag, herunder følger for trafiksikkerhet.

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 kollektivåre. I følge 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. Eventuelt planforslag vurderes til og ikke øke personbiltransporten vesentlig.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Rådmann mener framlagte prinsippsskisser er fullt løsbare og innenfor de rammene som kan tillates. De er også godt tilpasset de føringene og kravene gitt av formannskapet i møte den 20.08.19, sak95/19.

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 slik slik den 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.

Ny bebyggelse i tråd med framsatte prinsippskisser viser en høyere utnyttelse av område, og er således positivt. Rådmannen mener det vil medføre noen økte konsekvenser for naboer, og da i særlig grad de sør for område. Bygningsmassen vil her virke mer dominerende og massiv sammenlignet med det forrige planforslaget. Selv om dagens gjeldende detaljreguleringsplan for CAPRO legger opp til samme byggehøyde ut mot vejen, foruten område B/I 2 som har maks høyde på 7m, så kan det samlede inntrykket være noe mer dominerende. Konsekvenser for sol- og skyggforhold mot bebyggelse sør for planområde langs med Styrkårs veg vil måtte ses på i planarbeidet. Det antas at sol- skyggeforhold i liten grad vil endre seg på ute og hageareal, sammenlignet med bebyggelse regulert i gjeldende detaljregulering for CAPRO (planid 2014003).

Bygningsmassen er brutt opp og framstår mer variert, samtidig som det er variasjon i byggehøydene. Dette er en styrke som bidrar å dempe det samlede inntrykket av bygget. Framlagte prinsippskisser imøtekommer tidligere vedtak fra Formannskapet på en god måte. Nytt forslag bryter derimot opp byggelinjen mot Hollumsvegen. Her har tidligere planforslag innordnet seg på en bedre måte. Det har derimot vist seg vanskelig å få til en bebyggelse som orienterer seg på samme byggelinje med innkjørsel fra Bergljots veg.

Prinsippavklaringen gjøres nå, for å avklare om formannskapet mener de framlagte skissene er et arbeid de mener forslagstiller kan gå videre på. Det vil være behov for å bearbeide hele det opprinnelige planforslaget, noe som både er kostnadsdrivende og resurskrevende. Rådmannen vil allikevel påpeke at dette ikke vil være endelig bindende for den beslutningens om skal tas for det endelige planforslaget. Utbygger må selv bære denne risikoen.

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. Hvilke følger den nye planutformingen vil få, vil nærmere bli beskrevet og vurdert når et nytt planforslag foreligger til politisk behandling. Innsendte prinsippskisser og notat har tilpasset seg de føringene gitt av formannskapet, og man har kommet fram til en samlet og god løsning. Rådmannen finner å anbefale formannskapet de nye planene, og at det igangsettes en revidering av planforslaget i tråd med dette.

Vedlegg:

1. Notat prinsippavklaring, datert
2. Reviderte tegninger, datert
3. Saksprotokoll fra Formannskapet, sak 95/19, datert 20.08.19
4. Møtereferat fra arbeidsmøte, datert 30.09.19

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

