

Saksansvarlig

Veronica Sundal Pettersen

Formannskapet

12.01.2021

PS 3/21

Innstilling

Formannskapet har vurdert klagen mottatt 11.11.20 på detaljreguleringsplan Bergljots veg 2 (planID 2018009), og kommet fram til at klagen ikke inneholder momenter som gir grunnlag for å endre kommunestyrets vedtak av 20.10.20.

Saken sendes over til Fylkesmann i Trøndelag for endelig avgjørelse, jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

Behandling i Formannskapet

12.01.2021

PS 3/21

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

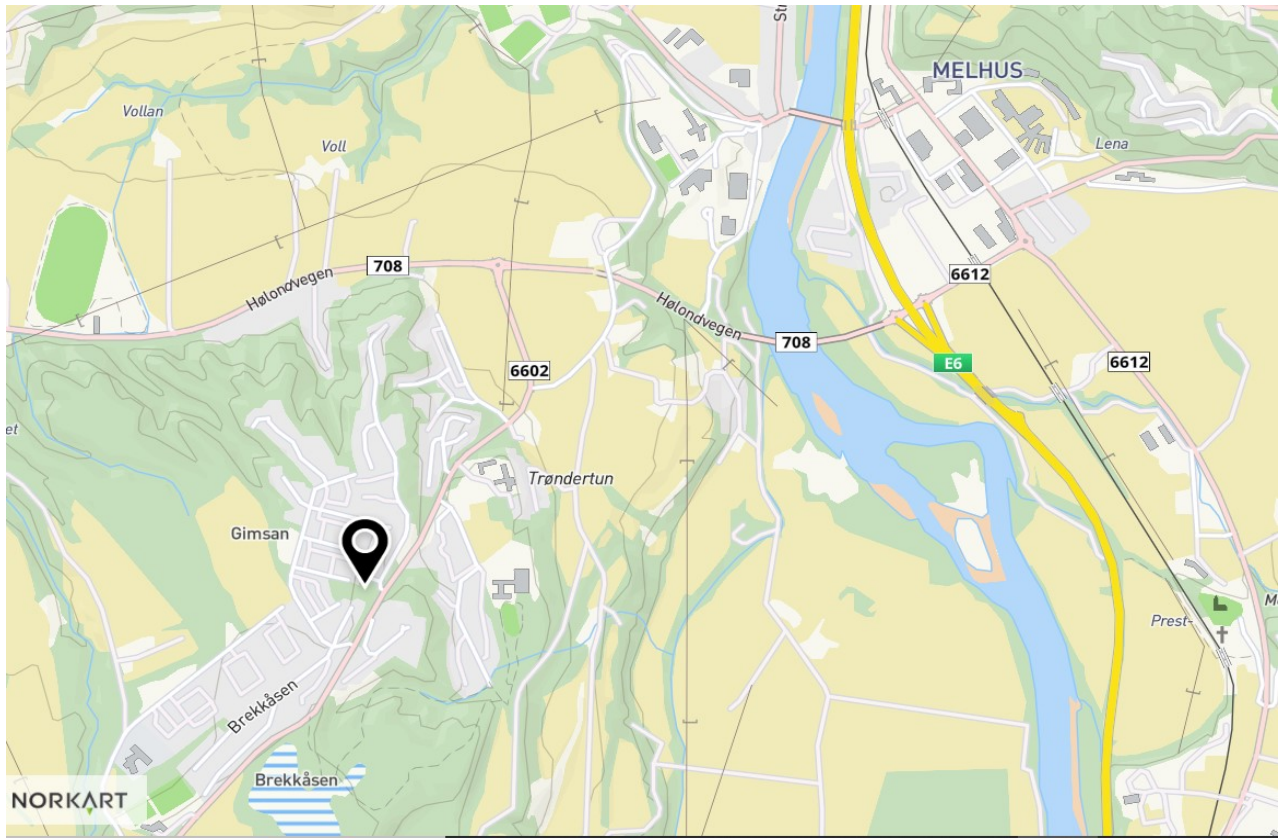
Formannskapet har vurdert klagen mottatt 11.11.20 på detaljreguleringsplan Bergljots veg 2 (planID 2018009), og kommet fram til at klagen ikke inneholder momenter som gir grunnlag for å endre kommunestyrets vedtak av 20.10.20.

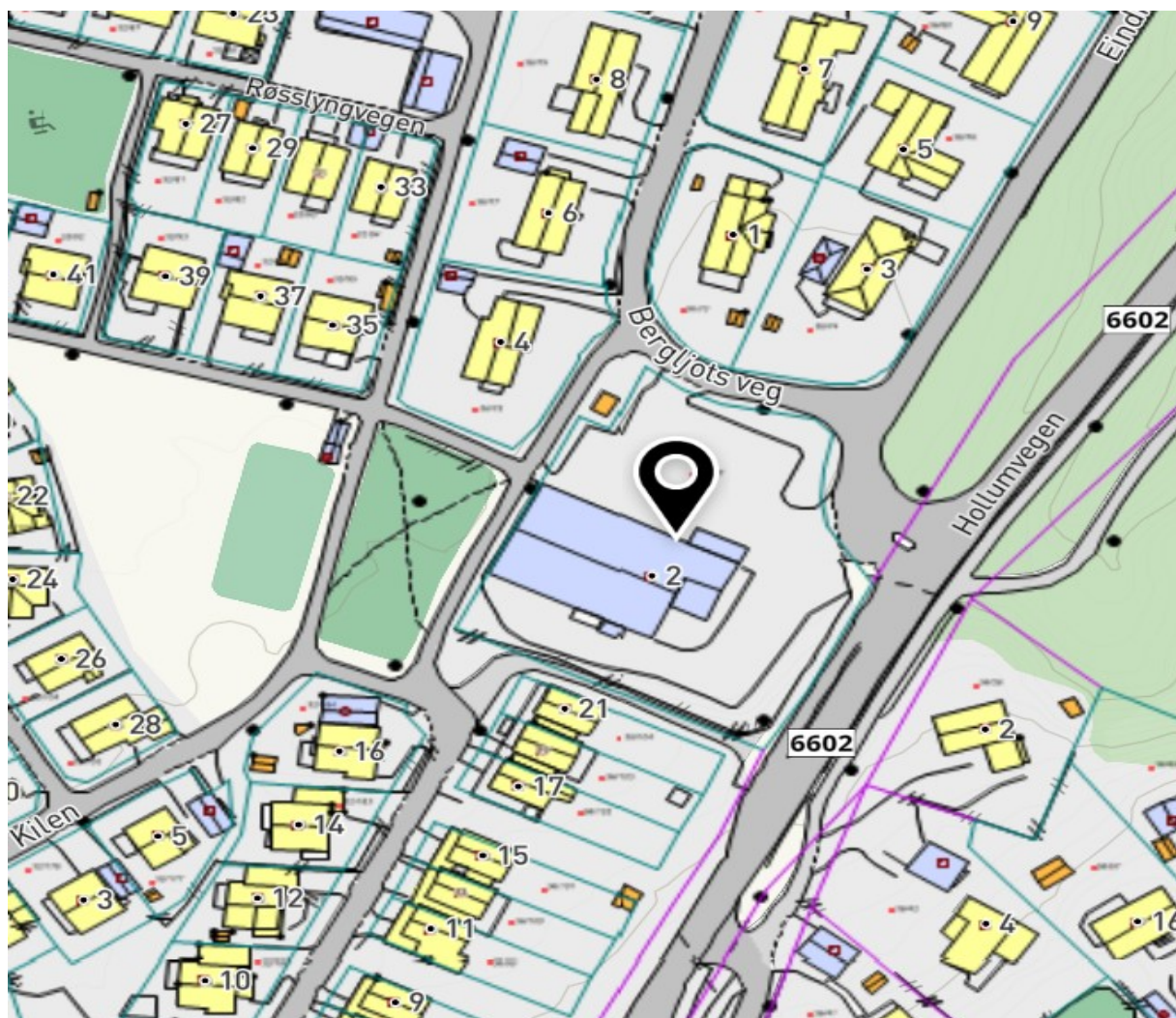
Saken sendes over til Fylkesmann i Trøndelag for endelig avgjørelse, jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

Bakgrunn for saken:

Kommunestyret vedtok den 20.10.20 i sak PS 72/20 «Detaljreguleringsplan for Bergljots veg 2» planid 2018009.

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. Det er tenkt oppføring av næringsdel (dagligvarebutikk), samt leiligheter på tomten.





Åse og Karstein Moum v/ Frode Moum påklaget kommunestyrets vedtak i klage mottatt Melhus kommune 11.11.20. I klagen fremkommer følgende fire forhold som ønskes endret:

1. Det første er byggets høyde. Det kreves at dette reduseres med minst en etasje, da bebyggelsen bryter fullstendig med bygde omgivelser.
2. Det andre forholdet som påpekes er byggets avstand til nabogrensen. Det er satt en byggegrense på 4 meter, hvor det tillates utkragede balkonger på. Det kreves som et minimum at plan- og bygningslovens generelle krav om byggets halve høyde.
3. Det anføres at adkomsten til eiendommen har 2 potensielle trafikkfarlige punkter. Det ene er i krysset Bergljot veg/Eindrives veg, det andre ved inn og utkjøringen til eiendommen. Klager viser til at denne skjer midt i en sving inn til feltet. I tillegg mener klager at avfallshåndteringen som er plassert rett ved inn/utkjøringen kan hindre sikt når søppelbilen skal hente søppel.
4. Sjenerende innsyn. Klager anfører i klagen at et 13,5 meter høyt bygg med balkonger vil gi svært mye innsyn mot hele eiendommen. Det kreves at bygget reduseres med minst en etasje for denne del av planen og at bygget trekkes bak på eiendommen.

I tillegg viser klager til deres merknader til planen datert 19.07.20, samt e-post sent til kommunestyrets medlemmer den 15.10.20. Disse merknadene er å anse som en del av klagen og som begrunnelse for syn som fremkommer i klagen.



I høringsrunden kom det inn innspill fra blant annet Statens vegvesen, som ønsket at adkomsten til eiendommen burde være fra kommunal veg Bergljots veg. Det ble derfor i arbeidsmøte den 12.12.18 mellom Norconsult AS, Lykke Eiendom AS og Melhus kommune konkludert med at Norconsult skulle se på muligheten for å flytte krysset noe nærmere Bergljots veg. I tillegg kom det inn i høringsrunden merknader fra naboer vedrørende volum og høyder på bygget.

I planforslag mottatt Melhus kommune 19.02.19 fremkommer det at bygningen endret mht takform. Bygningen er vist med flatt tak, og med 4 etasjer inkludert en høy butikketasje. Gesimshøyden er oppgitt til 15 meter. Endringen er gjort for at bygget ikke skal virke høyt. I tillegg viste planforslaget at adkomsten til eiendommen var flyttet nærmere Bergljots veg, i tråd med ønsket fra Statens vegvesen.

Fra Hollumvegen fra nord



Planforslaget med behandlet i formannskapet den 20.08.19 i sak PS 95/19. I rådmannens saksfremlegg til saken fremkommer det at rådmannen mente det var uheldig at planlagt bebyggelse ikke hensyntok kommunens estetiske retningslinjer, og dermed brøt med eksisterende bebyggelsesstruktur i området. Rådmannen mente et nytt bygg ville ha konsekvenser for både nær og fjernvirkning. Høyde på bygg med sine fire etasjer ville være større enn omkringliggende bygg. I følge rådmannen var ikke høyden den største utfordringen, men at det kunne virke massivt og bryte formmessig i området. På bakgrunn av dette vedtok formannskapet at det før utleggelse til høring og offentlig ettersyn ble innarbeidet reguleringsbestemmelser som sikret større variasjon i byggehøydene, slik at bygningsmassens volum ble brutt opp i tråd med estetiske retningslinjer for kommunen. Maks mønehøyde ble satt til 12,5 meter. I tillegg vedtok formannskapet at avkjørsel og kryss mot Hollumsvegen, Eindrides veg og Bergljots veg ble strammet opp betrakelig og flyttes nærmere mot Bergljots veg slik at inn- og utkjøring kun har bredde som bilveg.

På bakgrunn av formannskapets vetak utarbeidet Norconsult et nytt forslag til utforming av bebyggelsen på tomten. Hovedendringene var som følger:

- 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.



Situasjonsplan

Figur 1: Ny situasjonsplan



Oversiktsbilde nytt forslag. Oppbrutte boligvolumer med forretningsbase.

Saken var opp til prinsippavklaring i formannskapsmøte den 26.11.19 i sak PS 149/19. Det ble her vedtatt at Melhus kommune anbefalte at et nytt planforslag ble revidert og utarbeidet i tråd med de innsendte prinsippskissene og prinsippnotat.

Planforslaget ble 1. gangsbehandlet i formannskapet i møte den 26.05.20 i sak PS 63/20 hvor det ble vedtatt å legge detaljreguleringsplan Berglotjs veg 2 (planID 2018009) ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

I høringsrunden kom det inn merknader fra klager datert 19.07.20 (se vedlegg). Merknadene ble kommentert i merknadsbehandlingen etter høring og offentlig ettersyn (se vedlegg).

Planforslaget ble enstemmig vedtatt i formannskapsmøte den 29.09.20 i sak PS 126/20, og i kommunestyremøte den 20.10.20 i sak PS 72/20. I rådmannens saksfremlegg vises det til at planen er godt gjennomarbeidet. Rådmannen mente det var 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. Videre viser rådmannen til at en bebyggelse opp mot 4 etasjer vil utfordre den stedlige bygningsstrukturen mht. høyder og volum. Rådmannen mente 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 vises også til at ny bebyggelse ikke vil ha vesentlig konsekvenser for naboer. Det 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 påberegne noe mer innsyn fra blant annet balkonger. Samtidig gjelder dette et relativt få antall eiendommer i området. Rådmannen mente dette ikke er noe mer sjenerende enn det man måtte påberegne i tettbygde boligstøk.

Konsekvenser for folkehelse:

Se tidligere vurdering i saken.

Konsekvenser for klima og miljø:

Se tidligere vurdering i saken.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

En reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser, jf. pbl. § 12-1 første ledd. Kommunen skal i henhold til pbl. § 12-1 andre ledd sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplaner for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, samt der det ellers er behov for det.

Plan- og bygningsloven har i §§ 12-8 til 12-12 saksbehandlingsregler for utarbeidelse og vedtakelse av reguleringsplaner. Gjennom en omfattende planprosess skal ulike løsninger utredes og konsekvenser for området kartlegges. Det endelige vedtaket fattes på bakgrunn av denne prosessen, men er likevel underlagt et betydelig skjønns fra kommunens side.

Etter plan- og bygningsloven er det kommunestyret som er planmyndighet. Det er altså kommunestyret som avgjør hvilke arealer som skal inngå i planen og hva disse arealene skal brukes til. Dette skjer på bakgrunn av en omfattende vurdering av de ulike hensynene som gjør seg gjeldende innenfor planområdet, og under forutsetning av at det ikke foreligger innsigelser mot den vedtatte reguleringsplanen fra myndigheter som nevnt i pbl. § 5-4.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner vil det alltid kunne diskuteres hvilken løsning som er den beste. Det er derfor viktig å påpeke at reguleringsmyndigheten er lagt til kommunen, og at planprosessen skal sikre at areal- og ressursbruken blir til størst mulig gagn for den enkelte og for samfunnet som helhet. Dette vil innebære at ulike hensyn må veies mot hverandre, men at det er opp til reguleringsmyndighetenes skjønn å avgjøre hvilken ressursbruk som er mest hensiktsmessig.

Her som ellers må imidlertid vurderingene være saklige og i samsvar med reguleringslovgivningens formål, samt bygge på en forsvarlig saksbehandling og et riktig faktisk grunnlag. Ingen kan sies å ha krav på at et område skal reguleres eller ikke til et bestemt formål.

Rådmannen mener at planen er godt gjennomarbeidet. Den har vært oppe til politisk behandling flere ganger, og utbygger har underveis gjort endringer i planforslaget etter innspill fra naboer, berørte instanser og politikerne. Dette for å ivareta blant annet trafiksikkerhet og for at bygningsmassen skulle virke mindre dominerende i forhold til omgivelsene. De vurderingene og beslutningene som er tatt av kommunen i prosessen er basert på lovverk, retningslinjer og faglige uttalelser. Berørte parter har fått medvirket igjennom høringsprosessen, hvor alle merknader som er kommet inn er besvart og begrunnet.

Rådmannen mener saksbehandlingen har vært forsvarlig, og at kommunen har foretatt begrunnede og saklige vurderinger i saken. Rådmannen mener derfor at det ikke er grunnlag for å ta klagen til følge.

Vedlegg:

Detaljregulering Bergljots veg 2 - gnr/bnr 36/147

Enkeltvedtak - klage - - Klage på vedtatt reguleringsplan - detaljregulering Bergljots veg 2 - gnr/bnr 36/147, planid 2018009

702514_SCQDSW_200719 MERKNADER.PDF

702514_SCQDSW_201011 FULLMAKT TIL Å REPRESENTERE ÅSE OG KARSTEIN MOUM.PDF

702514_SCQDSW_201015 E-POST SENDT TIL KOMMUNESTYREMEDLEMMENE I FORKANT AV KOMMUNESTYREMØTE.PDF

702514_SCQDSW_201110 KLAGE PÅ VEDTATT REGULERINGSPLAN _ DETALJREGULERING BERGLJOTS VEG 2 _ GNR BNR 36 147, PLANID 20~1.PDF

Samlet saksfremstilling - Detaljregulering Bergljots veg 2 - gnr/bnr 36/147

Saksprotokoll - Sluttbehandling - Detaljregulering Bergljots veg 2 - gnr/bnr 36/147

Saksprotokoll - Sluttbehandling - Detaljregulering Bergljots veg 2 - gnr/bnr 36/147

Sluttbehandling - Detaljregulering Bergljots veg 2 - gnr/bnr 36/147

Plankart 1 av 2, dat. 27.08.20

Plankart 2 av 2, dat. 21.04.20

Planbestemmelser, rev. 27.08.20

Planbeskrivelse, rev. 24.04.20

ROS-analyse, dat. 19.04.20

Samråd og medvirkning, dat. 15.01.19

Trafikkanalyse, dat. 26.09.18

Geoteknisk vurdering, dat. 22.11.18

Overordna VA-plan, dat. 20.02.20

Støyrapport, dat. 14.04.20

Utomhusplan

Utvidet varsling, dat. 27.03.20

Sol- og skyggeanalyse

Merknadbehandling etter høring og offentlig ettersyn

Innkomne merknader, høring og offentlig ettersyn

Rettelser etter merknadsbehandling Bergljots veg 2

2018009_Merknadbehandlingsskjema Bergljots veg 2_høring og offentlig ettersyn.docx

Plankart_Bergljots veg_220420_1av2

Plankart_Bergljots veg_220420_1av2

RP_Plankart_270820

200827 Planbestemmelser

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken: