

Forenklet planbeskrivelse for reviderte planbestemmelser

Detaljreguleringsplan Bergljots veg 2

PlanID: 2018009

Forenklet planbeskrivelse

Oppdragsnavn: Detaljreguleringsplan Bergljots veg 2

Plan Id: 2018009

Forslagsstiller

Vedtatt detaljplan: Norconsult as

Forslagsstiller for reviderte

bestemmelser : 3de arkitektur & design as

Utbygger: I. K. Lykke Eiendom AS

Revisjon	01 - Dato : - 10 januar 2023 Forenklet planbeskrivelse for forslag til reviderte planbestemmelser på vegne av I.K.Lykke Eiendom as
Dato	2023-01-10

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
01	2023-03-10	Oppdatering av materiale – planskisser for mulig ekstra boenheter Samt arealoversikt for boenheter og felles leke og oppholdsareal. Plan for parkering.
02	2023-11-07	Reduksjon av antall boenheter og krav til parkering.
03	2024-05-13	Reviderte planløsninger og utomhusplan. Korrigeringer og retting av tekster i planbeskrivelsen.
04	2024-05-27	Reviderte planløsninger som er basert på oppdatert støyutredning. Korrigering av tekst for § 2.1 plankart, samt §3.4 sykkelparkering.

Vedlegg:

Forslag til reviderte planbestemmelser

Referat fra oppstartsmøte

3de arkitektur & design as

Forenklet planbeskrivelse – forslag til endring av planbestemmelser

Innhold

Forenklet planbeskrivelse for reviderte planbestemmelser	1
Detaljreguleringsplan Bergljots veg 2.....	1
PlanID: 2018009	1
1. BAKGRUNN OG PLANSTATUS	4
1.1 Revidert planforslag - prosess og medvirkning :	5
2. PLANFORSLAG – Endring av bestemmelser	6
2.1 Plankart.....	6
2.2 Tekniske rapporter	6
2.3 Beskrivelse av forslag til endring av planbestemmelser.	6
3. VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN	11
3.1 Landskap.....	11
3.2 Stedets karakter	11
3.3 Rekreasjon / bruk / folkehelse	11
3.4 Støy.....	11
3.5 Uteområdet - barn og unge – friluftsliv.....	12
3.6 Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning og kollektivtilbud.....	12
3.7 Barns interesser, trygg skolevei, RPR for barn og planlegging.....	12
3.8 Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet.	12
3.9 Universell utforming.....	12
3.10 Energibehov, energiforbruk	12
3.11 ROS-analyse	13
3.12 Jordressurser / landbruk	13
3.13 Teknisk infrastruktur , vann og avløp, trafo , annet.	13
3.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	13
3.15 Konsekvenser for næringsinteresser.....	13
3.16 Konsekvenser for klima og miljø	14
3.17 Avfallshåndtering.....	14
3.18 Planløsninger - eksteriør.....	14
3.19 Parkering av biler og sykler	14

1.1 Revidert planforslag - prosess og medvirkning :

Oppstartsmøte	25 oktober 2022
Kunngjøring og varsel	Ikke krav ved reguleringsendring etter forenklet prosess.

2. PLANFORSLAG – Endring av bestemmelser

2.1 Plankart

Endringen medfører ikke behov for endring av detaljplanens plankart.

2.2 Tekniske rapporter

Forslag til endringer skal følge ny støyvurdering utarbeidet av Norconsult as datert 15 mars 2024. Bestemmelse om støy er revidert.

Forslag til endringen utløser ikke ytterligere krav om endringer av tekniske rapporter eller sol og skyggeanalyse.

2.3 Beskrivelse av forslag til endring av planbestemmelser.

Følgende paragrafer i planbestemmelsene ønskes endret slik- 3 stk paragrafer ønskes endret :

§ 3.3 – Støyskjerming iht ny støyrapport.

Tabell 2 i støyretningslinjen «Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442:2021» skal legges til grunn for støyfølsom bebyggelse.

For boenheter med støynivå over $L_{den} > 55$ dB(A) fra veitrafikk, skal støydempende tiltak vurderes.

Ved etablering av boenheter i gul støysone skal alle boenheter ha stille side og minst ett soverom per boenhet plasseres med åpningsbart vindu / dør mot denne siden.

Det kan likevel være situasjoner hvor det selv etter arbeid med plangrep ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter.

Da kan det unntaksvis, for inntil 3 boenheter, tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Denne unntaksbestemmelsen gjelder ikke for ettroms leiligheter.

§ 3.4 - Adkomst og parkering , andre ledd :

3`dje avsnitt :

Ordlyd som utgår:

Minst 10 % av parkeringsplassene skal opparbeides for å være tilgjengelig for forflytningshemmede

Forslag til tillegg :

Minst 10 % av parkeringsplassene på bakken skal opparbeides for å være tilgjengelig for forflytningshemmede.

Minst 5 % av parkeringsplassene i privat P-kjeller skal være tilgjengelig for forflytningshemmede.

Drøfting / kommentarer til endringen av plasser for forflytningshemmede :

Planbestemmelsene har ingen minimumskrav til antall parkeringsplasser innenfor planområdet.

Det betyr at det innenfor bestemmelsene og rammene i planen kan etableres butikk og boliger uten en eneste parkeringsplass for biler.

Selv om det i praksis som regel vil bli etablert et visst antall parkeringsplasser på eiendommen så representerer minimumskravet på 10 % et forholdsvis stort antall plasser for forflytningshemmede i den private parkeringskjelleren.

Løsningsforslaget vil med dette gi **totalt 4** stk plasser for forflytningshemmede Dette vil gi et resultat på 12 % for parkering på bakken og 5 % for privat parkeringskjeller.

Forslag til tillegg

Det er i planbestemmelsene lagt inn både minimum og maksimumskrav til parkering for boligene iht ønske fra Melhus kommune.

Opprinnelige planbestemmelser har ikke noe minimumskrav , men kun maksimumskrav til antall parkeringsplasser for biler.

- maks biler for Forretning – min. 1,2 og maks. 1,5 x BRA 100m².
- maks biler for boliger – min. 0,9 og maks. 1,2 x pr boligenhet - derav maks 0,4 på bakken.

Løsningsforslag parkering :

Løsningsforslaget gir plass til maksimalt 59 stk parkeringsplasser. Derav 17 stk parkeringsplasser på bakken og 42 stk parkeringsplasser i parkeringskjelleren.

Løsningsforslaget viser minst 2 stk tilrettelagte parkeringsplasser i parkeringskjelleren og 2 stk på bakkeplanet.

Dette gir et resultat på 12 % for parkering av forflytningshemmede på bakken og 5 % i parkeringskjelleren.

Løsningsforslag sykkelparkering :

Planforslaget inneholder en endring av § 3.4

Sykkel :

Min. 2 p.plasser pr. boenhet.

1 sykkel kan plasseres i sportsbod.

§ 4.2 - Kombinert bebyggelse og anlegg – BKB :

Maks antall boenheter foreslåes økt fra maks. 33 stk til maks 43 boenheter.

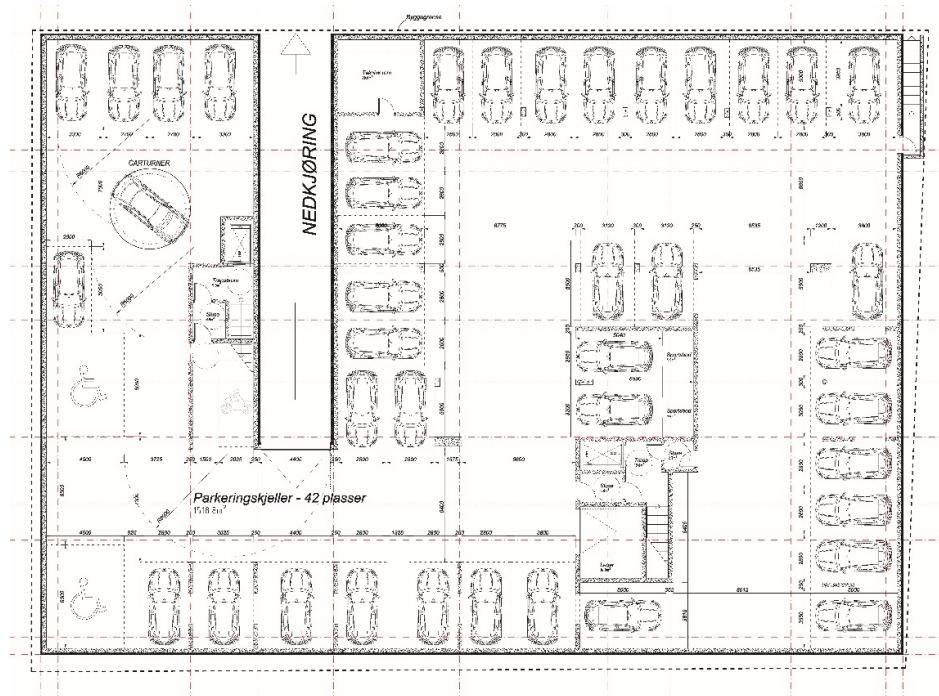
Krav til variasjon av leilighetsstørrelse endres fra 2-4- roms og til 1-5 roms leiligheter.

Drøfting / kommentarer til endring av bestemmelser og mulig løsningsforslag :

Boenheter :

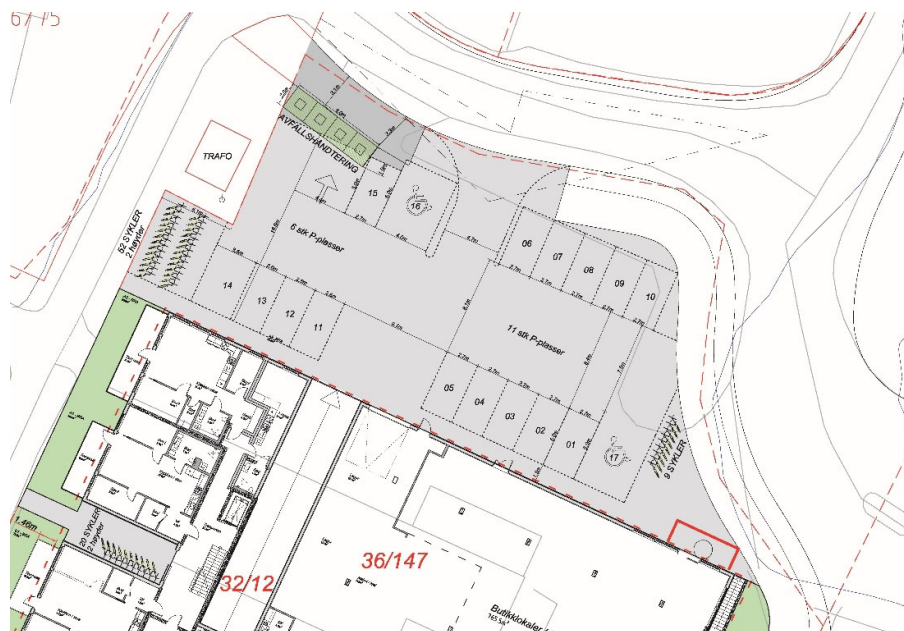
Løsningsforslaget i planbeskrivelsen for alle plan viser hvordan det kan være mulig å dele opp de største boenhetene til mindre og salgbare enheter i et krevende og endret marked, med et maksimalt antall på 43 stk enheter.

Utsnitt av foreløpige planløsning for kjellerplanet med 2 plasser for forflytningshemmede
Maksimalt 42 stk plasser i P-kjeller :



Utsnitt av utomhusplan :

Foreløpig utomhusplan åpner for til sammen 17 stk parkeringsplasser på bakken



§ 4.2.4 - Arealer til uterom :

Intensjonen med paragrafen beholdes men oppjusteres med riktig arealer i forhold til antall boenheter.

Kilden til kravet er kommunens norm for leke og uteoppholdsareal, som krever min 10m² lekeareal og 20m² uteoppholdsareal per boenhet, og at maks 50% av uteoppholdsarealet kan dekkes på private balkonger.

- 43 boenheter skal ha tilgang til opparbeidet felles lekeplass på 430 m² innenfor bestemmelsesområdet #1 på forretningsarealets takflate.
- 43 boenheter skal ha tilgang til 860 m² felles eller privat uteoppholdsareal på egen balkong / takterrasser i fellesareal innenfor bestemmelsesområde #1, eller i fellesareal på takterrasser utenfor bestemmelsesområdet.

Dvs totalt – 430 + 860 m² = 1290 m².

Arealoversikt for Løsningsforslaget.

Arealregnskapet under er basert på planløsninger i planforslag av 13 mai 2024, og viser tilstrekkelig uteoppholds- og lekeareal.

stk	Leiligheter				Bil i P-kjeller	Bil på bakken	Balkong
43	Leiligheter						430
Sum biler + andel lekeareal på balkonger for 43 leiligheter					42	18	430
Minimum lekeareal på Bestemmelsesområde # 1 - samt ref. § 7					Uteopphold på balkong		430
Lekeareal på bestemmelsesområde # 1 - 3 etg (tak over butikk) min 460 kvm							
Tilgjengelig i løsningsforslaget for bestemmelsesområde # 1					674		
Krav minimum lekeareal på Bestemmelsesområde # 1 - samt ref. § 4.2.4 og § 7.1					-430		
Restareal innenfor bestemmelsesområde # 1 for felles uteoppholdsareal					244		
Sum - Felles lekeareal og uteoppholdsareal - minimum 1290 kvm							
Minimum lekeareal innenfor bestemmelsesområde # 1					430		
Restareal innenfor bestemmelsesområde # 1					244		
På felles takterrasse - dekke over 4 etasje blokk C - ref. § 4.2.4					189		
Private balkonger - dvs. inntil halvparten av krav til felles uteopphold					430		
Sum - felles leke og uteoppholdsareal					1293		
Krav					1290		
Sum - overskudd felles leke og uteoppholdsareal					3		

3. VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN

3.1 Landskap

Endringer i Løsningsforslaget utfordrer gjeldende plans regulerte høyder på enkelte punkter.

- **Avkappede hjørner i plankartet.**
Løsningsforslaget har ikke tatt med en oppbygning av pulttakshjørner i takflater med en høyde på inntil 1,5m som vist i detaljplanen.
Takflater i Løsningsforslaget er dermed noe lavere enn i detaljplanen.
- **E-blokk :**
E-blokka har i løsningsforslaget fått et noe større fotavtrykk enn i detaljplanen.
Endret høyde vil ikke gi økt skyggevirkning for naboer.
- **Takterrasse i blokk C :**
Løsningsforslaget inneholder en takterrasse på blokk C. Takterrassen vil få tilnærmet samme gesimshøyde og inntrukket rekkverk i glass.
Takterrassen vil ikke medføre noen ulempe for naboer mot sør, da balkonger langs sørfasaden i alle etasjer uansett gir innsyn til naboene.

3.2 Stedets karakter

Fjernvirkning vil ikke påvirkes av endringen. Basert på Enhetene «E» og «A» kan få en bredere fasade mot nord enn reguleringsplanen, og «E» har pga ny planløsning og trappetårn, fått en noe bredere fasade mot øst. Virkningen påvirker først og fremst uteoppholdsareal og sol internt på planområdet.

3.3 Rekreasjon / bruk / folkehelse

Endringer av blokk A og E vil ikke gi merkbar konsekvens for sol og skygge.

Felles lek og uteopphold på 3 og 5 planet vil kunne etableres iht kommunens norm for felles lek og uteopphold. Arealene vil gi en adekvat støydemping mot støy fra omgivelsene.

3.4 Støy

Løsningsforslaget inkluderer nødvendige tiltak iht ny støyrapport som følger tabell 2 i støyretningslinjen «Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442:2021» skal legges til grunn for støyfølsom bebyggelse.

3.5 Uteområdet - barn og unge – friluftsliv

Planendringen viderefører detaljplanens krav til felles leke- og uteoppholdsareal innenfor planlagte bygningsmasse med balkonger samt felles takterrasser. Dvs min 10m² lekeareal og 20m² uteoppholdsareal per boenhet. Maks 50% av uteoppholdsarealet kan dekkes på balkong. Dette er i tråd med kommunens veileder.

3.6 Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning og kollektivtilbud

Endringen representerer en beskjeden økning av trafikk inn til butikk og boligblokk og vil fortsatt ivaretas av planlagte oppgradering av veisystem, krysset og forlengelse av fortauet. I tillegg tilpasses ny busslomme. Det er utarbeidet Trafikknotat til gjeldende plan. Endringens konsekvenser kan fremdeles vurderes utfra trafikknotatet.

3.7 Barns interesser, trygg skolevei, RPR for barn og planlegging.

Løsningsforslaget medfører en økning i trafikk til og fra tomta sammenlignet med regulert situasjon, men reguleringsplanens trafikkutredning er vurdert å være dekkende. Lekearealene på tomta er utvidet tilsvarende økningen i antall enheter.

3.8 Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet.

Forslag til endring av planbestemmelser vil ikke rukke ved opprinnelige forutsetninger i vedtatt plan.

3.9 Universell utforming

Gjeldende plan har ingen spesielle krav til UU, og endringsforslaget forholder seg til TEK. Endringen medfører at gjeldende plans krav til bilparkeringens HC-andel reduseres fra 10 til 5% for plassene i kjeller.

TEK17 § 12-12 - Avstand til renovasjon

Alle leiligheter har avstander som tilfredstiller kravene i TEK – se vedlagte illustrasjon.

3.10 Energibehov, energiforbruk

Forslag til endring av planbestemmelser vil ikke rukke ved opprinnelige forutsetninger i vedtatt plan.

Hverken reguleringsplanen eller endringen har krav utover TEK. Eksisterende trafo må uansett oppgraderes, selv uten økt antall av boenheter..

3.11 ROS-analyse

Forslag til endring av planbestemmelser vil ikke rukke ved risiko- og sårbarhetsvurdering i vedtatt plan. Følgende er oppsummering av reguleringsplanens ROS:

- « Gjennomført ROS-analyse ligger vedlagt. En oppsummering av tiltak er følgende
- *Ustabil grunn: Fundamentering av nytt bygg og gjennomføring av anleggsperioden må gjøres i den videre detaljprosjekteringen og følges opp med geotekniske vurderinger underveis i arbeidet. Krav tatt inn i planbestemmelser.*
 - *VA: Eksisterende VA-anlegg legges om. Kommunen må involveres i anleggsfasen.*
 - *Utrykningskjøretøy: Retningslinjer fra Gauldal brann og redning IKS og TRBT legges til grunn ved utforming av utearealene.*
 - *Slokkevann for brannvesenet: Det må gjøres vurderinger av konsekvenser ved etablering av sprinkleranlegg og kapasitet i eksisterende distribusjonssystem, med vurdering av oppføring av sprinklertank i bygget. Hydranter for brannvannstiltak i området må oppgraderes.*
 - *Trafikkforhold: Det må for anleggsfasen etableres en plan som sikrer trygg og sikker trafikkavvikling som særlig hensyntar myke trafikanter i området.*
 - *Kjemikalieutslipp og annen akutt forurensing må hensyntas i anleggsfasen. »*

« Krav knyttet til bygge- og anleggsfasen er tatt inn i planbestemmelsene. Planen skal bl.a. redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, riving av eksisterende bebyggelse, driftstider, trafikksikkerhet, støvforhold, rystelser mv. Det er særs viktig med miljørettede tiltak, bl.a. gode rutiner for renhold og støvdemping. »

Norconsult har gjennomført grunnundersøkelser høsten 2018, se vedlegg 6. NVE's krav til utredninger på reguleringsplannivå er geoteknisk ivaretatt.

3.12 Jordressurser / landbruk

Planen berører ikke jord-, skog- og landbruksinteresser.

3.13 Teknisk infrastruktur , vann og avløp, trafo , annet.

Forslag til endring av planbestemmelser vil ikke rukke ved opprinnelige forutsetninger i vedtatt plan. Eksisterende trafo må uansett oppgraderes for dagens planbestemmelser. Likeså oppgraderes VA-planen.

3.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Gjennomføring av planlagte tiltak vil ikke medføre konsekvenser for kommunen utover noe vedlikehold av offentlig infrastruktur.

3.15 Konsekvenser for næringsinteresser

Forslag til endring av planbestemmelser vil ikke rukke ved opprinnelige forutsetninger i vedtatt plan.

3.16 Konsekvenser for klima og miljø

Økt trafikk som følge av at store leiligheter deles opp i mindre boenheter vil i begrenset grad ha konsekvenser for klima og miljø.

Økt trafikk som følge av at store leiligheter deles opp i mindre boenheter vil føre til noe økt utslipp.

3.17 Avfallshåndtering

Forslag til endring av planbestemmelser vil ikke rukke ved opprinnelige forutsetninger i vedtatt plan.

Remidt AS ved saksbehandler Fredrik Viem Oustad har beregnet at planlagte antall nedgravde avfallscontainere (4 stk) er tilstrekkelig selv for en utvidelse til maksimalt 43 stk boenheter i beregningen.

Mail fra Fredrik V. Oustad følger vedlagt planbeskrivelsen.

3.18 Planløsninger - eksteriør

Forslaget omfatter følgende hovedtrekk med noen små avvik fra detaljplanens løsningsforslag, der A og E blokka kan få en noe bredere fasade mot nord og øst. Noen flere balkonger som ikke er i konflikt med detaljplanen

Noen av de største leilighetene i prosjektet deles i to boenheter der alle eksteriørmessige endringer som plassering og omfang av balkonger vil ligge innenfor dagens planbestemmelser.

F.eks. planlegges ikke balkonger i østfasaden langs fylkesveien helt i tråd med støyrapporten.

3.19 Parkering av biler og sykler

Endringen medfører at det settes en minimumsdekning for bilparkering, der reguleringsplanen kun har et makskrav. Makskravet endres fra 1,4 til 1,2 pr. enhet. Maksdekningen for næringsdelen økes noe, fra maks 1,2 til maks 1,5 pr. 100 m2 BRA.

Virkingen av dette er noe forhøyet trafikk, som ikke er av en lik størrelse at det krever en ny trafikkvurdering.