



3DE ARKITEKTUR & DESIGN AS  
Øvre Hovsbakkan 44  
7300 ORKANGER

## Godkjent - Reguleringsendring Bergljots veg 2 - PlanID 2018009

### **Saken er behandlet som saksnr 530/23 etter delegert myndighet fra Delegert utvalg formannskapet .**

*Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd, reguleringsendring for detaljreguleringsplan Bergljots veg 2 (PlanID 2018009), som vist i vedlagte planbestemmelser datert 22.10.24 og planbeskrivelse datert 27.05.24, med tilhørende vedlegg.*

### **Rett til å påklage enkeltvedtak**

Melhus kommune gjør oppmerksom på at dette er et enkeltvedtak som kan påklages jf. forvaltningslovens § 27. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da dette vedtaket kom fram til påført adressat. Kommunen ber om at saksnr 22/266 oppgis. Klagen kan sendes pr brev eller pr e-post til [postmottak@melhus.kommune.no](mailto:postmottak@melhus.kommune.no).

Klageskjema finnes også her: <https://kommune24-7.no/1653/702514>

Eventuelle krav om erstatning etter § 15-3 eller innløsning etter § 15-2 i plan- og bygningsloven må være innkommet til kommunen 3 år etter denne kunngjøring.

Med hilsen

Stian Aspaas Haugen

*Dette dokumentet er godkjent med elektronisk signatur.*

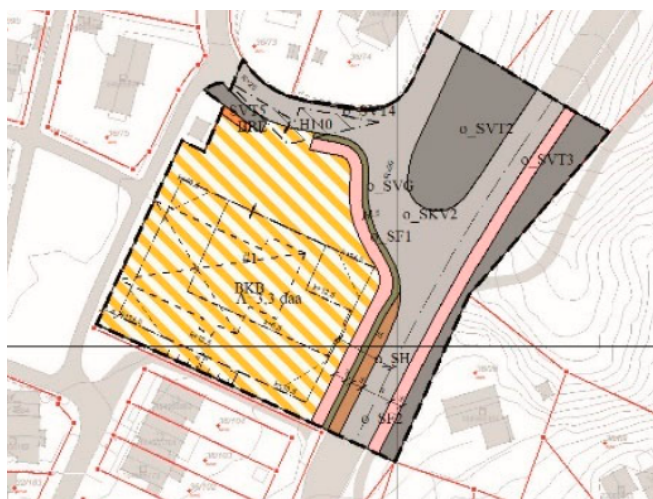


### Bakgrunn for saken:

Gjeldende reguleringsplan for området er Detaljregulering av Bergljots veg 2 (PlanID 2018009), vedtatt 20.10.2020.

Reguleringsendringen følger i det store og hele opp detaljreguleringen, men åpner for noe flere og mindre leiligheter, fra detaljreguleringens maks 33 til endringens maks 43 enheter. Siden reguleringen ble vedtatt er det gjennom T-1442/2021 innført noe strengere lydkrav, som reguleringsendringen ivaretar. Det er også andre, mindre endringer i bestemmelsene.

Endringsforslaget og tilhørende planløsning og utomhusplan er utarbeidet av 3de Arkitektur og design AS på vegne av IK Lykke Eiendom AS. Norconsult har vurdert støy.



Figur 1: Gjeldende plankart (ikke endret i dette vedtaket)

### Endringer som følge av planforslaget:

Endring av antall HC-plasser: Det gjort en justering av antall HC- plasser i planforslaget. Det er i gjeldende reguleringsplan satt et krav om 10% HC- plasser, mens det i nåværende plan forslag er satt inn et forslag på en deling mellom 5% i kjeller og 10% på bakken. Dette medfører i praksis at man går fra totalt 5 HC- plasser til 4 totalt i planområdet. Dette medfører i hovedsak beskjedne endringer.

Ny takterrasse på fjerde etasje: I bestemmelse er det tatt inn en åpning for etablering av takterrasse. Endringen vil påvirke naboene mot sør, og det er satt bestemmelse om at den utformes slik at dette minimeres innsyn mot naboene. Merk at også gjeldende plan har balkonger på sørfasaden. Det er derfor allerede regulert inn at nybygget får utendørs oppholdsareal som vil se ned på naboene mot sør.

§ 4.2: Krav til maks antall boenheter endret fra 33 til 43 og variasjon i leilighetsstørrelse lagt inn med 1-5 roms. Dette for å kunne øke leilighetsandelen og derfor kunne ha større fleksibilitet i planen.

§ 4.2.4: Krav til uterom justert i tråd med maks antall boenheter. Det er lagt inn mulighet for uteoppholdsareal på bakkeplan og takterrasser. Dette er gjort som en konsekvens av at det er tilrettelagt for flere boenheter. Arealkravet er i tråd med kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal.

Konsekvenser og mulighetsrom er beskrevet og redegjort for i den vedlagte planbeskrivelsen

### Planprosess:

Gjeldende reguleringsplan for området er Detaljregulering av Bergljots veg 2, vedtatt 20.10.2020. Planen legger opp til dagligvare med leiligheter, med tilhørende parkering og oppholdsareal. Det er ingen områdeplan eller kommunedelplan i området.

I 2021 ble det vedtatt en mindre endring av trafikkarealene øst for selve utbyggingsområdet, Endringen ble sendt på høring og offentlig ettersyn 24.6.2021 med vedtak 24.8.2021 og igjen, etter innspill fra TFK, 7.9.2021 (sak 103/21)

I 2022 ble den foreliggende planendringen igangsatt, med møte den 25.10.2022. Det ble avklart at saken kunne behandles etter forenklede saksbehandlingsregler. Saken ble sendt på høring 4.4.2023. Høringsinnspill er beskrevet i vedlagte merknadsmatrise.

Statsforvalteren leverte den 02.05.24 innsigelse til endringen da planen ikke ivaretok gjeldende støykrav. Det ble oversendt brev om tilbaketrekking av innsigelse første gang den 12.12.23, hvor Statsforvalter valgte å opprettholde innsigelsen.

Den 24.06.24 ble det oversendt en ny anmodning om tilbaketrekking av innsigelsen med revidert støyrapport, hvor Statsforvalter i brev av 28.06.24 trakk innsigelsen.

Følgende bestemmelse er nå tatt inn i planforslaget:

### ▲ 3.3 Støyskjerming

**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.**

### Saksutredning:

Siden dette er en endring av en relativt ny regulering, legges den vedtatte planen til grunn som 0-situasjon. Dermed er konsekvensene som her vurderes kun differansen mellom allerede vedtatt plan og endringsforslaget. For å illustrere vurderes det da ikke konsekvenser av at 43 boenheter etableres, men at det etableres 10 «nye» enheter.

#### Merknader og medvirkning

Innkommne merknader er gjennomgått og svart ut i vedlagte merknadsmatrise, følgende er en kort oppsummering:

#### Trafikk og veg:

Endringsforslaget medfører ikke endringer på trafikkarealene, men noe økning i trafikken til og fra tomta. 10 nye enheter på en tomt som i utgangspunktet er godkjent for maksimalt 33 enheter og en dagligvarebutikk må sies å være en marginal økning. Kapasiteten i de to kryssene som kobler tomta til Hollumsvegen er utredet i planendringen i sak 103/21.

#### Høyder og volum:

Det er i gjeldende plan satt maksimal byggehøyde, som endringsforslaget forholder seg til når det gjelder byggenes maksimale høyde. Samtidig brukes juridiske linjer for maksimal høyde til å fastsette utforming på leilighetsvolumene. Planen er forutsigbar når det kommer til høyder og volum, og dette har heller ikke vært gjenstand for endring som en del av denne reguleringsendringen.

### Støy:

Det kom i forbindelse med høring og offentlig ettersyn innsigelse på reguleringsplanen, relatert til støybestemmelsene, som videreførte 2016-utgaven av retningslinjen. Innsigelsen er frafalt etter revidering av bestemmelsen, som nå sikrer at tomta skal prosjekteres i tråd med siste utgave av t-1442/2021.

### Parkering:

Planen hadde tidligere ikke minimumskrav til parkering, dette er nå tatt inn.

### Endringer fra høring/offentlig ettersyn:

Etter høring og offentlig ettersyn er det gjort justeringer på sørlig støybestemmelsene, samt at støyrapport er oppdatert i henhold til my leilighetsfordeling. Bestemmelse 8.4 for rive- og anleggsperioden er justert, slik at den henviser til riktige kapitler.

Det er gjort justeringer på kravene til parkeringsdekning etter innkomne høringsmerknader. Det er nå satt min og maks til parkeringsdekning per enhet.

Bestemmelser til takterrasse er nå tatt inn, slik at dette er hjemlet i plan. Krav til plassering og utforming er nå tatt inn.

Siden høringen er det også foretatt mindre endringer i illustrasjonsplan/situasjon/romplan.

### **Konsekvenser for folkehelse:**

Endringen medfører en mindre økning i antall beboere på tomta, men de vil få tilsvarende mer uteoppholdsareal. De «nye» beboerne vil ha gode muligheter til å komme seg både til sentrum og ut i naturen, både til fots, sykkel eller annet.

### **Konsekvenser for klima og miljø:**

Planområdet ligger med gangavstand til bussholdeplass, og nye boliger får svært kort veg til dagligvarer. Økningen i antall boenheter medfører allikevel en økning av trafikken som vil genereres av planområdet.

### **Vurdering av naturmangfold:**

Planendringen gjelder kun antall boenheter og mindre endringer i bestemmelsene. Kravene i naturmangfoldloven ble vurdert i reguleringsplanen, og kan oppsummeres slik:

Utsjekk i Artsdatabanken, Miljødirektoratets naturbase og kommunens kartgrunnlag (hensynssoner) viser at det i planområdet eller i dets nærhet ikke er observert prioriterte, truede eller nær truede arter på Norske rødliste for arter. Dette gjelder også tilsvarende naturtyper.

Planforslaget er vurdert i forhold til de enkelte paragrafer i naturmangfoldloven:

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget: Kravet til kunnskapsgrunnlaget er oppfylt.

§ 9 Føre- var – prinsippet: Det foreligger ingen risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

### **Rådmannens vurdering og konklusjon:**

Rådmannen vurderer at endringsforslaget er tilstrekkelig redegjort for og illustrert, og at endringen og konsekvensene den vil ha er tilstrekkelig hørt hos berørte parter, inkludert naboer. 10 ekstra boenheter vil i seg selv ha konsekvenser for forhold som trafikk og arealbruk, men har i denne saken også utløst en helt ny (og strengere) vurdering av støykravene for leilighetene, som har vært vel så utfordrende som selve konsekvensene av endringen.

Det er i forbindelse med planarbeidet påpekt utfordringer i prosjektet knyttet til bokvalitet, lys/utsikt og støy. Kravene her er hjemlet i TEK, og er dermed ikke forhold som arealplanen vil regulere. Det er vurdert at temaene er tilstrekkelig illustrert og redegjort for, og er løsbare i byggesaken.

Siden høringen er det foretatt mindre endringer i illustrasjonsplan/situasjon/romplan. Arealet enheter er redusert fra 46 til 43, volumet i nordvestre del av bygget er redusert, og det er foretatt endringer i parkeringskjeller. Endringene er mindre, og så langt rådmannen kan se til det bedre for alle parter. Det har derfor ikke vært behov for noen ny høring.

Det er påpekt i høringen at takterrasse på søndre del av bygget ikke er tydelig beskrevet i høringen. Rådmannen har vurdert at forholdet allikevel er ivaretatt, da terrassen er tydelig illustrert, og tilsynelatende er oppfattet riktig av nabo. Takterrassen er heller ikke vurdert å ha store konsekvenser, da det allerede i gjeldende plan er regulert balkonger og store vindusflater på sør-fasaden av samme bygg. Det er nå tatt inn bestemmelser knyttet til denne.

Nabomerknader er kun i begrenset grad imøtekommet, men er etter rådmannens vurdering tilstrekkelig svart ut. At det er stor avstand mellom nabomerknadene og endringsforslaget må forstås utfra at tomte i dag er langt lavere utnyttet enn selv gjeldende regulering, og at enhver omforming av tomte vil kunne ha negative konsekvenser for naboene. Kombinert med at vedtaket kun vurderer virkningen av den siste endringen oppstår det da et sprik mellom forventinger og saksbehandlingsregler.

Endringsforslagets illustrasjonsplan er ikke juridisk bindende, men viser en mulig løsning for planområdet. Det er derfor viktig å merke seg at det i en evt. følgende byggesak ikke vil legges vekt på at deler av løsningen er vist eller beskrevet i endringsforslaget; byggesaksbehandlingen vil kun vurdere om søknaden er i tråd med plankart, bestemmelser og øvrige krav.

Planforslaget legger opp til en videre transformasjon og fortetting av dagens boligområde, i tråd med de overordnede bestemmelsene fastsatt i områdeplan for Melhus sentrum. Det er framlagt akseptable løsninger og justeringer i tråd med innkomne høringsuttalelser.

## Vedlegg

- 1 2018009\_Bergljots veg2\_Planbeskrivelse\_27 mai 2024.pdf
- 2 2018009\_Planbestemmelser Bergljots veg2\_revisjon 9 april 2024
- 3 2018009\_Aku02 Støyvurdering Bunnpris Gimse - J03 med vedlegg.pdf
- 4 2018009\_Plantegninger-Gimsetoppen 2 okt 2024.pdf
- 5 2018009\_Innkome merknader\_Reguleringsendring Bergljots veg2
- 6 2018009\_merknadsmatrise\_Reguleringsendring Bergljots veg 2 21.8.2024

## Kopi til eksterne

I K LYKKE EIENDOM AS

TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG

STATENS VEGVESEN

Frode Moum

Are Blokkum

Tor Ingolf Reitan

Ruth Heggem

Åse Turid Brandtzæg Moum

Laila Øvereng Moe

Lars M Ytterdal Smoge

Kjell Oddmund Haukdal

Jane Iren Landhaug

John Ivar Reitan

Ann Karin Viggen