Samlet saksfremstilling Arkivsak 2898/19
1/8 Detaljregulering Øysand Vest næringsområde, gnr. 1, bnr. 8 PlanID 2019005

Saksansvarlig Stian Aspaas Haugen

Formannskapet	05.04.2022	PS 47/22
Kommunestyret	26.04.2022	PS 32/22

Innstilling

1. Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljregulering Øysand Vest næringsområde, gnr. 1, bnr. 8 (planid 2019005), som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse.

Behandling i Formannskapet 05.04.2022 PS 47/22

Votering:
Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1. Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljregulering Øysand Vest næringsområde, gnr. 1, bnr. 8 (planid 2019005), som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse.

Behandling i Kommunestyret 26.04.2022 PS 32/22

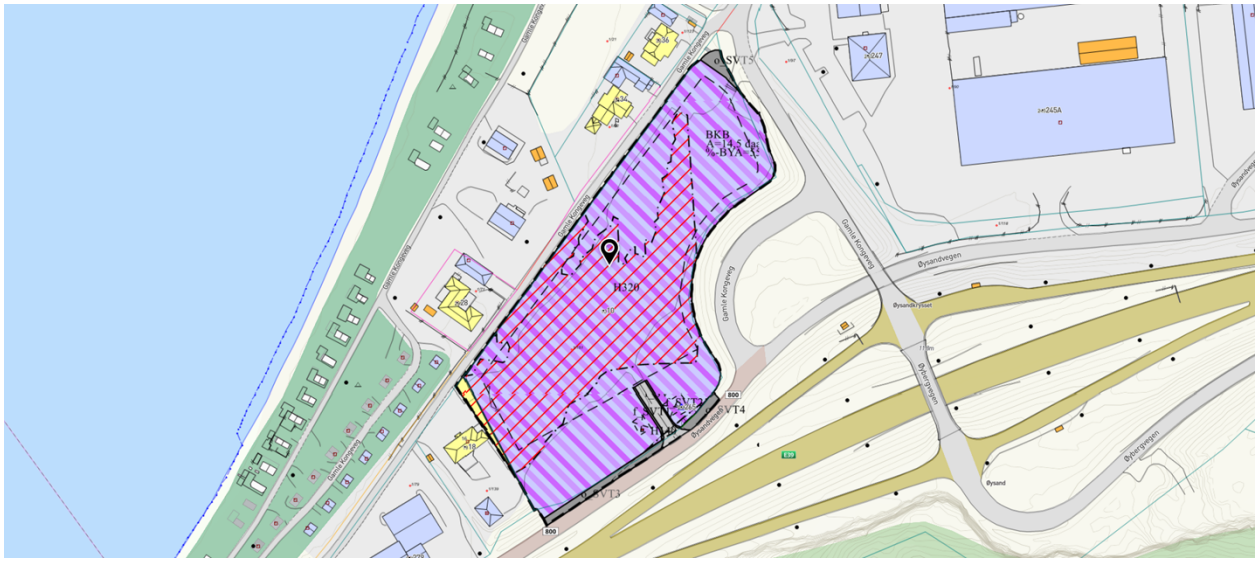
Votering:
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

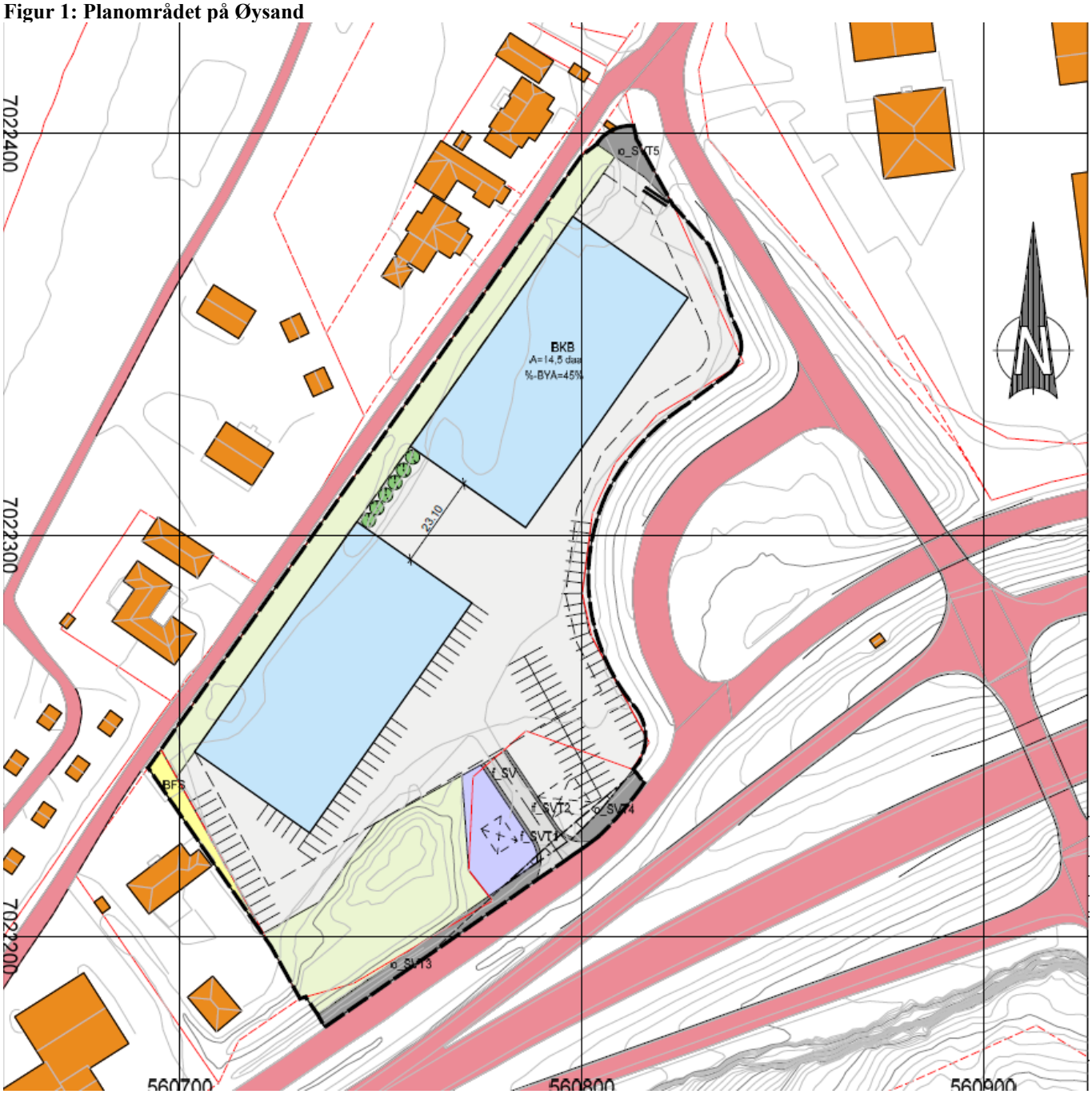
1. Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljregulering Øysand Vest næringsområde, gnr. 1, bnr. 8 (planid 2019005), som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse.

Bakgrunn for saken:
Kommunestyret vedtok i sak 57/21, den 21.09.21, Detaljregulering Øysand Vest næringsområde, gnr. 1, bnr. 8 (planid 2019005). Det ble mottatt en klage i etterkant av sluttvedtaket. Denne ble behandlet i formannskapet som sak 129/21, den 23.11.21. Formannskapet fant ikke grunnlag for å gi medhold i klagen, og denne ble derfor videresendt il statsforvalteren for endelig behandling. I brev av 07.02.22 opphevet statsforvalteren kommunens vedtak, da kommunens bestemmelse om utnyttingsgrad, jf. pkt. 3.1.1, er ugyldig. Kommunen har ikke adgang til å fastsette planbestemmelser som angir en egen beregningsmetode for bebygd areal, herunder at parkeringsareal ikke skal inngå ved beregningen av bebygd areal (%BYA).

Ved opphevelse av planen, foreligger det ikke en gjeldende reguleringsplan for området. Med bakgrunn i opphevelsesvedtaket ble forslagstiller bedt om å utbedre bestemmelsen knyttet til utnyttelsesgrad, samt revidering av planbeskrivelsen. Endringsforslaget ble sendt ut på høring i brev den 25.02.22, med merknadsfrist den 18.03.22. Det er i forbindelse med merknadsperioden innkommet 4 uttalelser/merknader til endret planforslag.



Figur 1: Planområdet på Øysand



Figur 2: Situasjonsplan over planområdet

I planforslaget som ble sendt ut på begrenset høring var følgende endringer forslått:

- Planbestemmelse 3.1.1 er endret slik at den tillater en utnyttelse mellom %BYA=25% til og med %BYA=55%. Maks utnyttelse er dermed økt fra %BYA=45% til %BYA=55%. Bestemmelsen om at utendørs parkering ikke inngår i beregning av %BYA er tatt bort.
- Plankart er revidert slik at maks %BYA på 55% vises i plankartet.
- Planbeskrivelsen er revidert slik at det under punkt 6.3, s. 13 er lagt inn opplysninger om byggets høyde og utnyttelsesgrad som stemmer overens med planbestemmelsene.

Saksutredning:

I planforslaget som ble vedtatt i kommunestyret sak 57/21, den 21.09.21, var utnyttelsesgraden angitt som minimum %BYA=25 % og maksimalt %BYA=45%, men med et tilleggspunkt om at utendørs parkering ikke inngår i %BYA. Statsforvalteren har i sin klagebehandling påpekt at det ikke er anledning til å utelate parkering fra bestemmelsen knyttet til utnyttelse.

Det er et krav at kommunens planbestemmelser har hjemmel i plan- og bygningsloven. Dette innebærer at kommunen ikke kan vedta planbestemmelser som ikke faller innenfor den uttømmende opplistingen i pbl. § 12-7. Bestemmelser som ikke har hjemmel i plan- og bygningsloven og ligger utenfor pbl. § 12-7 vil være ugyldige.
I Kommunal- og moderniseringsdepartementets reguleringsplanveileder av 10. september 2018
s. 118-119 er det gitt eksempler på bestemmelser kommunene ikke har adgang til å vedta. Her framgår det blant annet følgende:
«Forhold som er i strid med byggeforskriftenes bestemmelser om måling av bygningshøyde og om grad av utnytting.»

Det ovennevnte innebærer at kommunene ikke kan vedta bestemmelser som angir utnyttelsesgrad på annen måte, eller angir en annen beregningsmåte for utnyttelsesgrad, enn det som følger av gjeldende forskrifter til plan- og bygningsloven.
Angivelse av grad av utnytting i reguleringsplaner reguleres av TEK17 § 5-1. Av bestemmelsens andre ledd framgår det at «*Grad av utnytting skal fastsettes etter en eller flere av følgende metoder*». I bokstav b angis det at en metode kan være «*prosent bebygd areal (%BYA)».*

Av forskriften § 5-2, jf. § 5-3, framgår det at «*Bebygd areal beregnes etter Norsk Standard NS 3940:2012 Areal- og volumberegninger av bygninger, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter § 5-7.»* I forskriften § 5-7 er det fastsatt at *«Parkeringsarealet skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting.»*
Kravet i § 5-7 er omtalt i veiledningen til bestemmelsen:
«Arealet som er nødvendig for å dekke parkeringsbehovet på en tomt, skal medregnes i bebygd areal og i bruksareal som legges til grunn ved beregning av grad av utnytting. Dette gjelder uavhengig av om parkeringsbehovet dekkes ved parkering innomhus, oppføring av garasjeanlegg og carport, eller om parkering skjer på terreng uten overbygging. Nødvendig parkeringsareal skal ikke medregnes flere ganger i grad av utnytting.
Bakgrunnen for at også parkeringsareal medregnes, er at man allerede ved beregningen av grad av utnytting skal kunne ta høyde for senere behov for garasje eller carport på tomta. I tillegg vil parkeringsareal/biloppstillingsplasser oppta et tomteareal som ikke er disponibelt for annet formål.»

Som det framgår av det ovennevnte har ikke kommunen hjemmel til å vedta planbestemmelse om beregning av utnyttingsgrad som avviker fra forskriftens beregningsmetoder. Dette er bakgrunnen for at Statsforvalteren ved klagebehandlingen fastslo at bestemmelse om utnyttingsgrad i denne planen var ugyldig. Bestemmelsen om at parkeringsarealet ikke skal medregnes ved beregning av utnyttelsesgrad er i strid med TEK17 §§ 5-2, 5-3 og 5-7.

Nytt planforslag har derfor nye reviderte planbestemmelser. Planbestemmelse 3.1.1 er endret slik at den tillater en utnyttelse mellom %BYA=25% til og med %BYA=55%. Maks utnyttelse er dermed økt fra %BYA=45% til %BYA=55%. Bestemmelsen om at utendørs parkering ikke inngår i beregning av %BYA er tatt bort. Økningen i utnyttelse er tatt med for å ta høyde for parkering. Videre er plankartet revidert slik at maks %BYA på 55% vises i plankartet. Planbeskrivelsen er også revidert slik at det under punkt 6.3, s. 13 er lagt inn opplysninger om byggets høyde og utnyttelsesgrad som stemmer overens med planbestemmelsene.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Forretning/kontor/industri (felt BKB)

3.1.1 Grad av utnytting for felt BKB skal minimum være %BYA=25%, men ikke overstige %BYA=55%.

Figur 3: Nye bestemmelser punkt 3.1.1

Når det kommer til de øvrige klagemomentene som ble behandlet i klagebehandling, har Statsforvalteren vist til at det ikke har vært nødvendig for Statsforvalteren å gå noe nærmere inn på klagernes anførsler vedrørende utnyttingsgrad og utforming/plassering av bebyggelsen innenfor planområdet. Forutsatt at kommunestyrets skjønnsvurderinger oppfyller slike krav, vil Statsforvalteren normalt være tilbakeholden med å overprøve kommunens avveininger knyttet til hvilken arealbruk som er mest hensiktsmessig. Dette omfatter blant annet kommunens vurdering av hvilken utnyttelsesgrad et planområde skal ha, hvilke byggehøyder som skal gjelde og den nærmere utformingen av bebyggelsen innenfor planområdet. Det vises til forvaltningsloven § 34 andre ledd der det framgår at Statsforvalteren som klageinstans skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønnet. Vedtak om reguleringsplan skjer hovedsakelig basert på avveininger som er å anse som fritt skjønn.

Høringsmerknader:
I endret forslag som er sendt på begrenset høring er det mottatt uttalelse/merknader fra:

Statsforvalteren i Trøndelag, datert 18.03.22:
Vi har ingen merknader til de foreslåtte endringene. Bestemmelsene synes nå å være i tråd med både tilbakemeldingene i klagebehandlingen og med intensjonene i planen.

Kommentar: Ok, ingen merknader til høringsforslaget.

Trøndelag Fylkeskommune, datert 17.03.22:
Plankart og bestemmelser er endret i forhold til dette. Planen åpner for utnyttelse mellom minimum %BYA=25% og til maksimum %BYA=55%. Fylkeskommune har ingen vesentlig merknad til endringene, men anbefaler at det vurderes å stramme inne handlingsrommet i spennet på utnyttelsen.

Kommentar: Ok, ingen vesentlige merknader. Handlingsrommet på er valgt for å gi en viss fleksibilitet i planen.

Statens vegvesen, datert 28.02.22:
Statens vegvesen har ingen merknader til endringene som gjelder utnyttelsesgrad.

Kommentar: Ok, ingen merknader til høringsforslaget

Kjell Helge Stevik, datert 17.03.22:
Det er en gjennomgående trend i beskrivelsene at det vi mener blir bagatellisert i planen. Det vises til at det er industrihaller som er naboer, de er på andre siden av veien og er mye lengre fra enn vi er. Høyden på gamle haller er som beskrevet tidligere under 9 meter høye men mot boligene ønskes det 10 meter.

Dette er et viktig poeng for oss. Vi mister morgensolen helt og høyden blir veldig dominerende å ha tett på seg. Dette må bli hensyntatt.

Andre ting er 6. 7 Bussforbindelsen til Melhus er god, Det går ikke buss til Melhus ut over skolebuss.

6. 9 Støy. Vi har levd med industrihaller som nabo i 50 år, det har vært regler og krav til støy som var tilfredsstillende de første åra, men når det ble utleid til annen næring kom problemene.

Det var flere år med støy som påvirket nattesøvnen vår. Nå kommer haller helt innpå oss og det er ingen garanti for at det vil være bobilbutikk i all fremtid, det samme om sist kan komme tilbake.
Når det gjelder størrelse og beliggenhet av haller er det ikke mulig a kommentere da det ikke er tegninger som viser dette, det må vi ha, men det kommer sikkert senere.

Kommentar: I forhold til høyder vises det til klagesaksbehandlingen.
I reguleringsplan E39 Øysand-Thamshavn reg endring lokalveg Øysand, som er gjeldende for de nærliggende industribyggene, bestemmelsenes punkt 1.1.4, tillates det en mønehøyde og/eller gesimshøyde på 12 meter. Dette er en makshøyde, og man er fritt til å bygge lavere enn dette. Rådmannen ikke se at det i noen andre reguleringsplaner i området er lagt begrensninger som sier at ny næringsbebyggelse skal være under 9 meter.

Med tanke på sol- og skyggeforhold vises det til saksframlegget til sluttbehandling til kommunestyret den 21.09.21, hvor det er gjort en vurdering av reduserte solforhold med bakgrunn i medfølgende sol – skyggeanalyse. Rådmannen vurderer at det er relativt liten påvirkning på dagens boliger langs med Gamle Kongeveg. Hvor av noe skyggkastet lå på uteoppholdsareal tilknyttet bebyggelsen i nord. Med redusert bygge høyde på 2 meter og krav til oppbrytning ved flere bygg, mener rådmannen at de tidligere merknadene fra beboerne i område er godt ivaretatt, og det er tatt inn hensiktsmessige justeringer som begrenser påvirkningen på naboene i nord.

Når det gjelder bussforbindelser er det relativt god bussforbindelse fra Øysandkrysset, selv om du må ha et bussbytte på Klett for å ta buss til Melhus. Bussreisen tar mellom 25 og 30 min mellom Øysand og Melhus sentrum.

Rådmannen mener at det er fornuftig å utnytte det aktuelle arealet til næring. Det har en god beliggenhet i forhold til infrastruktur og går ikke på bekostning av dyrkamark. Arealet har vært brukt til parkering av blant annet bobiler og brakkerigg siden tidlig på 2000-tallet og har siden 2007 vært regulert til kombinert forretning/ parkering. Næringsvirksomhet og helårsboliger nært opp til hverandre vil kunne medføre noen utfordringer, blant annet knytta til støy. Det er att inn støykrav i reguleringsbestemmelsenes punkt 2.2. Dette gir hjemmel til å følge opp eventuelle støyproblemer i området hvis de skulle oppstå. Melhus kommune mener man har kommet fram til en gode bestemmelser og rammer for næringsvirksomheten som skal ivareta forholdene for de nærliggende boligeiendommene.

Konsekvenser for folkehelse:
Ingen kjente konsekvenser for folkehelse ved endret forslag.

Konsekvenser for klima og miljø:
Ingen kjente konsekvenser for klima og miljø ved endret forslag.

Rådmannens vurdering og konklusjon:
Det er innarbeidet nytt forslag til bestemmelse 3.1.1 som fastsetter utnyttelsesgrad mellom %BYA=25% til og med %BYA=55%. Det er tatt ut fra bestemmelsen at parkering ikke regnes med. Rådmannen vurderer da at reguleringsplanen kan vedtas uten at det hefter feil med den. Videre er plankartet revidert slik at maks %BYA på 55% vises i plankartet. Planbeskrivelsen er også revidert slik at det under punkt 6.3, s. 13 er lagt inn opplysninger om byggets høyde og utnyttelsesgrad som stemmer overens med planbestemmelsene.

Det vurderes til at planen ivaretar de nødvendige hensyn, og det anbefales at reguleringsplanen vedtas som vist i vedlagte plankart og bestemmelser med planbeskrivelse.

Vedlegg:
- 2019005_Bestemmelser Øysand vest næringsområde_10.02.22
- 2019005_Plankart_Øysand Vest næringsområde_10.02.22
- 2019005_Planbeskrivelse Øysand vest næringsområde_10.02.22
- Vedtak i klagesak - detaljreguleringsplan for Øysand vest næringsområde - Melhus kommune - eiendommen 1_8 - kommunens vedtak opphevelse
- Brev - Begrenset høring- Detaljreguleringsplan for Øysand vest næringsområde, eiendom 1/8 m.fler

- Høringsuttalelse Statsforvalteren i Trøndelag
- Høringsuttalelse Kjell Helge Stevik
- Høringsuttalelse Trøndelag Fylkeskommune
- Høringsuttalelse Statens Vegvesen

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:
- 2019005_B101 A3 Situasjonsplan Øysand 1_8 RevB [AAJ110820]
- 2019005_Geoteknisk rapport (10217049_RIG_N01_A03)_24.04.21
- 2019005_ROS-analyse_Øysand Vest næringsområde_080720
- 2019005_Sol_skygge_Øysand Vest næringsområde_11082020
- 2019005_Utsnitt fra 3D_modell_Øysand Vest næringsområde_110820
- 2019005_Innkomne høringsuttalelser Øysand vest Næringsområde_2019005
- 2019005_Merknadsmatrise etter høring_Øysand vest næringsområde
- 2019005_Skredfarevurdering_22.06.21