

Saksansvarlig Stian Aspaas Haugen

---

Formannskapet	23.11.2021	PS 131/21
Kommunestyret	14.12.2021	PS 79/21

---

---

## Innstilling

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for Losjevegen gnr 92 bnr 16/18/55 m.fl. (planid 2020001), som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse med vedlegg.

---

<b>Behandling i Formannskapet</b>	<b>23.11.2021</b>	<b>PS 131/21</b>
-----------------------------------	-------------------	------------------

### Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

### Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for Losjevegen gnr 92 bnr 16/18/55 m.fl. (planid 2020001), som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse med vedlegg.

---

<b>Behandling i Kommunestyret</b>	<b>14.12.2021</b>	<b>PS 79/21</b>
-----------------------------------	-------------------	-----------------

### Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

### Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for Losjevegen gnr 92 bnr 16/18/55 m.fl. (planid 2020001), som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse med vedlegg.

---

## Bakgrunn for saken:

Planforslaget er utarbeidet av ON arkitekter og ingeniører AS, på vegne av Losjevegen Park AS.

Planområdet er på ca. 3,5 dekar og ligger sentralt til i et etablert boligområde i Melhus sentrum. Planområdet grenser mot Losjevegen i sørvest, eiendommen 92/23 i nordvest og dyrka mark i nordøst og sørøst. Eksisterende bebyggelse på eiendommene gnr. 92 bnr. 16, 18 og 55 innenfor planområdet skal saneres. Adkomsten til området skal skje fra Losjevegen som har avkjørsel fra Løvsetvegen.

Planforslaget er utarbeidet i.h.h.t områdeplan for Melhus sentrum (ID2016001) vedtatt 24.9.2019. Sentrumsplanen stiller er rekke rekkefølgekrav, og det er derfor igangsatt forhandlinger om utbyggingsavtale med Melhus kommune.

Hensikten med planarbeidene er å tilrettelegge for boligbygging med tilhørende infrastruktur. Eksisterende bebyggelse på eiendommene gnr. 92 bnr. 16, 18 og 55 skal saneres og erstattes med blokkbebyggelse i 4 etasjer med tilhørende infrastruktur og uteoppholdsområder.

Planarbeidet legger opp til en ønsket foretting av sentrumsområdet i Melhus, med umiddelbar nærhet til både handel, service, skole og kollektivtrafikk. Det legges derfor opp til en høy utnyttelsesgrad og parkering i parkeringskjeller.



Perpektiv fra sørøst



Perpektiv fra nordøst

#### Planprosess:

Det ble avholdt oppstartmøte med Melhus kommune den 23.01.2020. Varsel om oppstart av planarbeid og utbyggingsavtale ble sendt ut den 24.04.20, med frist for innspill den 22.05.20. Det kom inn totalt 9 innspill til varselet.

Formannskapet vedtok i møte 29.06.2021, som sak 91/21 og legge planforslaget for detaljreguleringsplan for Losjevegen gnr 92 bnr 16/18/55 m.fl, ut på høring og offentlig ettersyn. Planen lå ute i tidsrommet 02.07.21-20.08.21. Det har under høringsperioden innkommet 13 merknader, hvorav 8 er fra regionale myndigheter og interne høringsparter, mens 5 er fra naboer andre berørte i området.

#### Avvik fra overordnet plan:

Det er i framlagte planforslag vist til følgende avvik fra områdeplanen for Melhus sentrum. De største avvikene er listet opp nedenfor, øvrige anses som såpass små at de ikke utfordrer hovedintensjonen med områdeplanen for Melhus sentrum:

- Gjesteparkering legges på bakkeplan, langs med Losjevegen. Det er snakk om 7 plasser inkludert HC-parkering.
- Byggehøyde er økt fra 14 meter fastsatt i områdeplanen til 15 meter gjennom dette planforslaget. I tillegg er det åpnet for at installasjoner, heissjakt og takterrasser kan oppføres over maks takhøyde, maks 3,5 meter over gesims.
- Andre mindre små avvik er ikke den del av denne listen.

#### Saksutredning:

Innkommne merknader er gjennomgått og svart ut i vedlagte merknadsmatrise. Rådmannen vil her gi en oppsummering av hovedpunktene i de innkomne merknadene, og endringene som er innarbeidet som en del av planforslaget som nå foreligger til sluttbehandling.

#### Trafikksikkerhet:

I forbindelse med høringsperioden kom det inn en god del merknader som knyttet seg til trafikksikkerhet, i hovedsak under anleggsperioden, men også for den permanente bruken etter at byggene står ferdig. I saksframlegget til førstegangsbehandling ble det gjort en vurdering av trafikknøtattet som medfølger planen, og de tenkte løsningene langs med Losjevegen. Rådmannen vil derfor i hovedsak henvise til disse.

Når det kommer til trafikkavvikling under anleggsperioden så er det gjennom planforslaget og bestemmelse satt krav til vurderinger og tiltak som skal utføres. Bestemmelse 2.3 anfører: *Plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv samt ivaretagelse av trafikksikkerheten i bygge- og anleggsfasen skal følge med søknad om igangsettelse. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang.* Det er derfor opp til utbygger og sørge for at nødvendig sikkerhet for både

gående og kjørende blir tilstrekkelig ivaretatt. Rådmannen er enig i at det vil i en begrenset anleggsperiode bli en god del mer tungtrafikk og vanskeligere kjøreforhold. Det er en del masse som skal transporteres ut i starten, som følge av det skal bygges blant annet parkeringskjeller. Utover dette vil det være anleggstrafikk knyttet til byggingen. I sum så vurderer rådmannen at området Losjevegen ikke har særskilte utfordringer knyttet til anleggsperioden, sammenlignet med andre sammenlignbare byggeprosjekt i Melhus sentrum.



**Figur 1: Bilde av Losjevegen i dag mot Løvsetvegen.**

Noen av merknadene peker på muligheten for å anlegge anleggsvei lengre nord i område, over areal avsatt til BT1 i områdeplan for Melhus sentrum. Dette arealet er ikke en del av denne planen, og rådmannen har ikke mulighet til å sette krav til anleggelse av anleggsvei gjennom et område som ikke tilhører denne detaljreguleringsplanen. For område BT1 så er det også krav til detaljplan. Om utbygger kommer fram til løsninger med grunneier av område BT1, så er dette løsninger kommunen vil se på i forbindelse med byggesaken. Kommunen har derimot ikke funnet hjemmel eller sett det hensiktsmessig å sette krav til slike løsninger gjennom denne reguleringsplanen.

Med tanke på ordinær trafikkavvikling og trafiksikkerhet etter ferdigstillelse av foreslåtte utbygging, så er rådmannen enig i de vurderingene som framgår av trafikkrapporten som følger planforslaget. Trafikkrapporten viser i kapasitetsberegningen for Losjevegen, med at det er meget god restkapasitet her, selv etter utbygging av planområde. Estimert ÅDT være 240 kjt/døgn etter utbygging av planområde, noe som kun er 20 % av minimum estimert kapasitet.

Dagens løsning med sambruksgate er den beste løsningen, forutsetningene gitt langs med veien. Trafikkrapporten viser til at det negative med denne løsningen, er at trafikkarealene for gående og syklende blir vanskelig å se under vinterhalvåret. Det forutsettes til dels at vintervedlikeholdet er godt under vintermånedene. Rådmannen legger derfor til grunn at dagens kapasitet langs med Losjevegen er god nok for den foreslåtte utbyggingen. Det legges opp til en relativt beskjeden trafikkøkning i en gate med lavt fartsnivå, oversiktlig trafikkbilde og tilbud for myke trafikanter.

Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser for etablering av gateløp langs med Losjevegen. Dette vil sørge for en akseptabel løsning med god trafiksikkerhet i gaten. Rekkefølgebestemmelsen er knyttet opp imot IG for å sikre en oversiktlig situasjon under anleggsperioden.

I høringsperioden er det innkommet høringsuttalelse fra Losjevegen veglag. De uttaler at de kommer til å avvikle dagens styre, ikke vil akseptere en løsning med anleggstrafikk gjennom Losjevegen og at dagens veg ikke oppfyller kommunens normkrav. Rådmannen vil bemerke at selv om dagens styre avvikles, så vil det fortsatt være beboerne

og brukerne langs med Losjevegen som vil være ansvarlig for drift og vedlikehold av vegen, i henhold til veglovas §§ 54 og 55. Rådmannen legger til grunn at utbygger og senere sameie/borettslag skal bidra til vegvedlikehold på lik linje med alle andre langs med Losjevegen. For anleggstrafikken så er det opp til utbygger og entreprenør og finne gode løsninger i tråd med bestemmelse 2.3 i hovedsak. Alternativt finne andre løsninger.

Når det kommer til det faktum at dagens veg ikke oppfyller kravene i dagens vegnorm, så er det slik at Losjevegen ble bygget lenge før kravene i dagens norm ble nedfelt. Det er heller ikke plass til å opparbeide løsninger i tråd med dagens norm, uten at dette går på bekostning av parkeringsløsninger og opparbeide avkjørsler i området.

#### Estetikk og form:

Det er kommet en del merknader fra naboer som går på estetikk og byggehøyder for planområdet. Den planlagte bebyggelsen bryter en del med opprinnelige spredte ene- og tomannsbolig strukturen som er i området fra før av. Området består i hovedsak av hus med 1 og 2 etasjer, saltak og tømmermannskledning. Den senere tid er det derimot kommet opp en del leilighetsbygg i området med byggeprosjektene i Losjevegen 3 og 4. Disse består av en boligbebyggelse som bryter med den opprinnelige boligstrukturen både når det gjelder form, volum og høyde. Disse er i hovedsak på 3 og 4 etasjer. Det planlagte boligprosjektet er sånn sett en naturlig videreføring av den påbegynte omforming av Pottenområdet fra eneboligområde til leilighetsbebyggelse. Områdeplanen har lagt klare føringer med høydebegrensning på 4 etasjer og 6 boliger per daa. Det er derfor intensjonen med områdeplanen at område B12 skal kunne være et omformingsområde, med fokus på høy utnyttelse og leilighetsbygg.

For forhold knyttet opp imot øvrig blokkbebyggelse i området, i henholdsvis Losjevegven 3 og 4, skiller planforslaget seg ikke radikalt ut sammenlignet med disse. For Losjevegen 3 var det i tidligere reguleringsplan satt høydebegrensning på kotehøyde 30, mens terreng ligger på kotehøyde 17. Det er derfor lagt opp til en bebyggelse på 13 meter for Losjevegen 3. Forskjellen er 2 meter i dette planforslaget. Rådmannen mener dette er innenfor det som kan sammenlignes med øvrig oppsatt bebyggelse i området.

Planforslaget følger opp bestemmelsene og føringene satt i områdeplanen for Melhus sentrum (planID 2016001). Det ligger inn et avvik fra denne med tanke på høyder. Byggehøyde er økt fra 14 meter fastsatt i områdeplanen til 15 meter gjennom dette planforslaget. I tillegg er det åpnet for at installasjoner, heissjakt og takterrasser kan oppføres over maks takhøyde, maks 3,5 meter over gesims. Rådmannen mener dette avviket er relativt lite, og i sum utgjør en svært liten forskjell blant annet når det kommer til sol- og skyggeforhold.

Til tross for at planforslaget kan virke noe inngripende og stort sammenlignet med eneboligstrukturen i området, så oppfatter rådmannen at omforming til blokkbebyggelse er en villet strategi i området, jfr. områdeplan Melhus sentrum. Bygget blir noe høyere med 1 meter økt byggehøyde sammenlignet med føringene i områdeplanen, men dette er løst godt med inntrukket fjerde etasje som sørger for en mindre massiv framtoning av den samlede bygningsmassen. I tillegg er det satt krav gjennom bestemmelse 3.1.1 at i fasader skal bebyggelsen ha variasjon i materialbruk, og at det må spesielt legges vekt på fasaden mot Losjevegen.

#### Endringer fra høring/offentlig ettersyn:

Følgende endringer er foretatt i plankart og planbestemmelser fra høring/offentlig ettersyn til sluttbehandling.

#### Planbestemmelser:

- Bestemmelse 2.3 er endret ved at det er tatt inn henvisning til T1442/2021, tabell 4.
- Bestemmelse 3.1.3 er endret ved at det er tatt inn henvisning til T1442/2021.
- Ny bestemmelse 6.4. Det er fastsatt krav til opparbeidelse av veglyst langs med hele Losjevegen, fra til Løvsetvegen før det kan gis IG innenfor planområdet.

**Konsekvenser for folkehelse:**

Planforslaget har kort avstand til mange målpunkt, som kan nåes ved å gå eller sykle, og har enkel tilgang til Kollektivtransport. Videre vil det gjennom områdeplanen blir opparbeidet flere torg, parker og lekeplass i nærheten. Det er også kort avstand til mange friluftsområder. Det vises for øvrig til planbeskrivelsen for mer utfyllende kommentarer

**Konsekvenser for klima og miljø:**

Planområdet ligger i Melhus sentrum med gangavstand til kollektivknutepunkt og butikk/handelsmuligheter. Planforslaget legger til rette for en videre transformasjon og fortetting av eksisterende boområde. Det er sikret en høy arealutnyttelse med boliger og planforslaget anses for å være i tråd med intensjonene i Byvekstavtalen. En effektiv arealbruk vurderes å øke attraktivitet og transformasjonen av Potten som boligområde. Videre er det lagt vekt på energieffektive løsninger gjennom planforslaget, med krav om grunnvann som energiforsyning i tillegg til elektrisitet.

**Rådmannens vurdering og konklusjon:**

Rådmannen vurderer at planen er godt gjennomarbeidet, og det har ikke vært nødvendig å foreta store endringer i planforslaget fra høring/offentlig ettersyn. Det vurderes til at fremlagte forslag til 2.gangs behandling imøtekommer innkomne merknader på en god måte.

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.

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:**

2020001\_1.a Planbeskrivelse 19.11.2020  
2020001\_1.d Planbestemmelser 04.11.21  
2020001\_1.b Plankart\_20210427  
2020001\_1.c ROS-analyse 30.04.21  
2020001\_2 Geoteknisk vurderingsrapport  
2020001\_3 Geoteknisk datarapport  
2020001\_4 Perspektivtegninger  
2020001\_5 Situasjonsplan  
2020001\_6 Tegning P-kjeller  
2020001\_7 Snittegninger  
2020001\_8 Sol- skyggeanalyse  
2020001\_9 Sporingskurver  
2020001\_10 Trafikknotat\_Losjevegen 30.01.20  
2020001\_11 Merknadsmatrise \_Losjevegen 92-15, 18, 55 m.fler\_Høring og offentlig ettersyn

**Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:**