

Saksansvarlig

Stian Aspaas Haugen

Formannskapet

15.02.2022

PS 19/22

Innstilling

Melhus kommune har vurdert klagen mottatt 03.01.22 og 14.01.22 på «Detaljreguleringsplan for Losjevegen, 92/16 - 92/18- 92/ 55 m.fl.» (planID 2020001), og kommet fram til at klagen inneholder momenter som gir grunnlag for å endre kommunestyrets vedtak av 14.12.21, sak PS 79/21.

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

Behandling i Formannskapet

15.02.2022

PS 19/22

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune har vurdert klagen mottatt 03.01.22 og 14.01.22 på «Detaljreguleringsplan for Losjevegen, 92/16 - 92/18- 92/ 55 m.fl.» (planID 2020001), og kommet fram til at klagen ikke inneholder momenter som gir grunnlag for å endre kommunestyrets vedtak av 14.12.21, sak PS 79/21.

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

Bakgrunn for saken:

ON arkitekter og ingeniører AS utarbeidet på vegne av Losjevegen Park AS planforslag for detaljreguleringsplan for Losjevegen, 92/16 - 92/18- 92/ 55 m.fl. Planen innebærer at eneboliger på eiendommene gnr. 92 bnr. 16, 18 og 55 saneres og erstattes med blokkbebyggelse i 4 etasjer, med tilhørende infrastruktur og uteoppholdsområder.

Detaljreguleringsplan for Losjevegen, 92/16 - 92/18- 92/ 55 m.fl med planID 2020001 ble vedtatt i kommunestyret den 14.12.21, sak PS 79/21.

Vedtaket ble påklaget av Arnfinn og Gunhild Stendahl og Potten velforening, mottatt hos kommunen henholdsvis den 03.01.22 og 14.01.22. Det er klaget på følgende punkter:

Arnfinn og Gunhild Stendahl:

1. Anleggstrafikk: Klager viser til at Losjevegen ikke kan benyttes som anleggsvei i byggeperioden. Det vises til veilagets uttalelse i forbindelse med høring og offentlig ettersyn, hvor de kommenterte at de ikke ville tillate at Losjevegen benyttes til anleggstrafikk. Klager anfører at det må finnes løsninger på østsiden av området. Denne muligheten må benyttes når dette området skal bygges ut (BT1).
2. Vanlig trafikk: Klager anfører at det offentlige regelverket er forbigått med tanke på utforming av krysset Losjevegen/Løvsetvegen. Det er ikke tilstrekkelig med montering av gatelys, da dagens kryss er opparbeidet med tanke på en annen type trafikk enn det som er i dag. Det vises for øvrig til merknad innsendt av Jon Johansen innsendt den 18.08.21 i forbindelse med høring og offentlig ettersyn (signert Styret i Sameiet Losjevegen 3).

Klager viser videre til at krysset mot Løvsetvegen er meget uoversiktlig. Trafikkmengden fra Løvset er relativt stor og vil vokse med utbyggingen på Løvset. Farten inn mot krysset er relativt stor, og krysset er

første «hindring» etter Løvset-bakkene, med fartsgrense 50 km/t. Det vises til Trøndelag Fylkeskommunes uttalelse i forbindelse med høring og offentlig ettersyn, hvor det er påpekt at sikten mot øst ikke er tilfredsstillende og at kravet til frsikt er 48x6 meter som minimumskrav. Til slutt anføres det at dette også er en skolevei der sikkerhetskravene må vektlegges ekstra sterkt.

Potten Velforening:

1. Anleggstrafikk: Klager viser til utbyggingen av Losjevegen 4 (gnr/bnr 92/23) hvor utbygger ble pålagt og finne alternativ adkomstveg i byggeperioden. Denne utbyggingen vil være av større belastning på veien da utbyggingen er helt ved enden. Losjevegen er kun 6,5m bred, er en blindveg og har ingen rundkjøring. Kommunens norm er på 14,5m. Det kan ikke komme til beboernes disfavør at dette er en gammel vei og derved har et annet krav. Dette gjelder først og fremst å ivareta sikkerheten til veiens beboere. Videre viser klager til at nabotomt i nord er solgt til en utbygger, hvor det vil være naturlig at dette området benyttes til rigg og adkomst, slik det ble gjort under utbyggingen av Losjevegen 4. Dette mener klager vil føre til minst belastning, og at sikkerheten til beboerne og kjørende blir ivarettatt.

Saksutredning:

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.

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 fortetting 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.



Den 07.07.21 ble planforslag til detaljreguleringsplan sendt ut på høring offentlige instanser, naboer og andre berørte. I høringsforslaget framkommer det at det er planlagt en fortetting i eksisterende boligfelt, med opparbeidelse av tilhørende infrastruktur.

Gunhild og Arnfinn Stendahl kom med merknader i høringsrunden. Potten velforening kom ikke med merknader under høringen, da velforeningen ble stiftet 24.11.21 Følgende merknader kom inn:

Gunhild og Arnfinn Stendahl: Det ble ikke foretatt tilfredsstillende varsling, borettslaget ble varslet og ikke andelseierne. Videre ble det vist til forhold knyttet til trafiksikkerhet under anleggsperioden og støy og støvforhold. Til slutt ble det vist til kommentarer knyttet til byggehøyder og trafikknotat utarbeidet til reguleringsplanen.

Etter høring og offentlig ettersyn ble foretatt små justeringer i planforslaget for å imøtekomme klagerens merknader. Dette innebærer krav om oppføring av veglys før IG, og oppdaterte støybestemmelser i henhold til T-1442/2021.

Konsekvenser for folkehelse:

Viser til tidligere vurdering i saken.

Konsekvenser for klima og miljø:

Viser til 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 skjønn 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 reguleringsmyndighetens 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.

I hovedsak retter begge klagene seg inn imot trafikkforhold langs med Losjevegen, herunder trafikk under anleggsperioden og ordinær trafikk etter at området er utbygd.

Trafikkforhold etter at området er ferdig utbygd er i hovedsak kommentert ut i forbindelse med merknadene som kom inn etter høring og offentlig ettersyn. Det er også gjort en lengre vurdering i saksframlegget til formannskap og kommunestyret ved sluttbehandling. Det er i planforslaget også utarbeidet et eget trafikknotat av Asplan Viak, som

blant annet konkluderer med god restkapasitet i krysset Losjevegen/Løvsetvegen, og langs med Losjevegen. Rådmannen har kvalitetssikret trafikknotat internt med egen veiavdeling, og har ingen motforestillinger til det som framkommer her. Losjevegen er en sambruksgate hvor det er etablert en løsning med nedsenket kantstein, det er satt av ca 2 m til gående og 4 m til kjørende. Det vil bli en liten trafikkøkning en gate med lavt fartsnivå, oversiktlig trafikkbilde og tilbud for mange trafikanter. Det er også gjennom planforslaget vurdert alternative adkomstmuligheter til planområder. De tre ulike alternativene ble vurdert til å ikke være like god som opprettholdelse av adkomst gjennom Losjevegen, i all den tid Losjevegne i dag har god kapasitet og økt trafikkmengde endrer i liten grad trafikksikkerheten for mange trafikanter.

Når det kommer til siktforhold i krysset Losjevegen/Løvsetvegen så er dette ikke en del av dette planområdet. Krysset er i dag regulert med sikttrekanter i områdeplan for Melhus sentrum (2016001). Det bemerkes at Statens vegvesen som vegmyndighet ikke hadde bemerkninger til siktforhold her under arbeidet med denne planen. Når det kommer til sikthindrende elementer innenfor sikttrekantene for krysset Losjevegen/Løvsetvegen, så er rådmannen enig i at det bør gjøres tiltak i samarbeid med grunneierne på 92/36 og 92/44. Dette retter seg først og fremst mot hekker og gjerder som er over 0,5 meter. Rådmannen har ikke funnet å kunne innarbeide bestemmelser i denne reguleringsplanen som regulerer råderett og tiltak på eiendommer utenfor planområdet. Dette vil være, som Trøndelag Fylkeskommune påpeker, veilaget for Losjevegen som er ansvarlige for å sikre tilfredsstillende siktforhold, ved at sikthindrende elementer tas ned. Dette gjelder også i dagens situasjon og utløses ikke av denne reguleringsplanen.

Begge klagerne bemerker at det ikke vil være tilfredsstillende trafikksikkerhet langs med Losjevegen under anleggsperioden.

Potten velforening viser til at det ved utbyggingen av Losjevegen 4 (gnr/bnr 92/23) ble pålagt utbygger og finne alternativ adkomstveg under anleggsperioden. Det er i planbestemmelsene til de opphevede reguleringsplanene Losjevegen 3 (2012008) og Losjevegen 4 (2014007) ikke krav om å anlegge/benytt alternative adkomstveger under anleggsperioden. Det ble derimot søkt om dispensasjon og midlertidig omdisponering av dyrka jord i 2017 for opparbeidelse av adkomstveg over dyrkajorda i øst (92/1) i forbindelse med utbyggingen av Losjevegen 3. Dette var et initiativ som kom fra utbygger selv.

Når det kommer til belastning på vegen under anleggsperioden så stemmer det at Losjevegen i dag er på rundt 6,5 meter bred. Forslagstiller skal videreføre sambruksgaten innenfor sitt planområde, slik at denne blir bredere forbi planområdet. Det skal også opprettes snuhammer, i henhold til bestemmelse 3.1.11. Det har derfor ikke vært hensiktsmessig å legge inn krav om rundkjøring selv om klager bemerker at dette mangler. Når der kommer til bemerkning om vegbredde, så vil rådmannen vise til at 14,5 meter er en vegbredde som ikke ligger innenfor kommunens normkrav. Boliggater, som det er mest nærliggende og sammenligne Losjevegen med, har et minstekrav om 6 meter bredde, ikke medberegnet grøfter. Rådmannen vil derfor legge til at dagens Losjevegen ikke er langt unna dagens normkrav, når kommunens vegnormkrav legges til grunn. Losjevegen defineres som en sambruksgate med 2 m nedfelt gangfelt og 4 m kjørebredde. Tatt i betraktning at området er utbygd, så er det ikke mulig og få til en bredere gateløp. Rådmannen mener derfor at vegbredden er god nok.

Begge klagerne anfører at det burde vært lagt opp til en løsning med adkomst for anleggstrafikk fra nord eller øst, gjennom område avsatt til BT1 i områdeplanen for Melhus sentrum. Rådmannen har hatt løpende dialog med utbygger gjennom planprosessen angående en slik løsning. Dette har derimot vært en utfordring grunnet skiftende eierforhold på eiendommen 92/61 og vanskeligheter med å få til en avtale med grunneier. Det ble derfor ikke regulert inn adkomstveg i form av for eksempel et Midlertidig bygge og anleggsområde gjennom områder BT1. Vi har vurdert det slik at siden dette arealet ikke er en del av denne planen, er det ikke hensiktsmessig 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.

Det er nå igangsatt planarbeid for område BT1 (varslet den 15.11.21, planID 2021011). Forslagstiller har i kontakt med kommunen varslet at de vil ha en dialog angående anleggsvei gjennom BT1. Dette er derimot ikke hjemlet i reguleringsplanen, så dette er derfor ikke noe krav. Det må derfor vurderes om hvorvidt det lar seg gjøre og bruke Losjevegen som anleggsvei, slik planen legger opp til.

I reguleringsbestemmelsene pkt. 2.3 (anleggsperioden) er det stilt krav om at plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv samt ivaretagelse av trafikksikkerhet skal følge IG-søknad. Bestemmelsen 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, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang. For å oppnå gode miljøforhold i anleggsfasen når det gjelder luftkvalitet og støy skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520 og T1442/2021 (tabell 4), legges til grunn. Rådmannen er av den vurdering at dette skal være tilfredsstillende krav til anleggsfasen. Hovedmomentene i klagen vedrørende trafiksikkerhet er ivaretatt gjennom denne bestemmelsen, og skal sørge for en forsvarlig trafikkavvikling og nødvendig sikkerhet for beboerne i området. I tillegg er det til sluttbehandlingen lagt til et punkt 6.4 i planbestemmelsene som setter krav til oppføring av veglys langs med Losjevegen, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet. Dette vil videre ivareta trafiksikkerhet for kjørende og gående langs med veien. Melhus kommune står selv ansvarlig for å godkjenne at kravene i 2.3 er oppfylt gjennom byggesøknaden. Melhus kommune har derfor kontroll over at disse kravene er tilfredsstillende ivaretatt.

Rådmannen mener at detaljreguleringsplanen er godt gjennomarbeidet. 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 har kommet inn er besvart og begrunnet. Rådmannen mener saksbehandlingen har vært forsvarlig, og at kommunen har foretatt begrunnede og saklige vurderinger i saken. På bakgrunn av dette finner ikke rådmannen at det er grunnlag for å ta klagen til følge.

Vedlegg:

Klage på politisk vedtak - detaljreguleringsplan Losjevegen
Detaljreguleringsplan for Losjevegen, planid 2020001. Klage på vedtak 79/21
Vedtatte plandokumenter - Reguleringsplan for del av Losjevegen 92/18 - 92/16- 92/ 55 m.fl.
2020001_1.a Planbeskrivelse 19.11.21_vedtatt 14.12.21
2020001_1.b Plankart 27.04.21_vedtatt 14.12.21
2020001_1.c ROS-analyse 30.04.21
2020001_1.d Planbestemmelser 04.11.21_vedtatt 14.12.21
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 92-16, 18, 55 m.fler_Høring og offentlig ettersyn
Samlet saksfremstilling - Sluttbehandling- Detaljreguleringsplan for Losjevegen,92/16 - 92/18- 92/ 55 m.fl
Fylkeskommunens uttalelse ved offentlig ettersyn av detaljregulering for del av Losjevegen - gnr. 92-18, 92-16, 92-55 m.fl., Me
ID 2020001 Merknad til detaljregulering for del av losjevegen
Høringssvar, detaljplan - utbygging i Losjevegen
Uttalelse - detaljreguleringsplan Losjevegen - Melhus kommune
2020001_Innkommne høringsuttalelser etter høring og offentlig ettersyn

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken: