

Saksansvarlig

Liv Åshild Lykkja

Formannskapet

16.06.2020

PS 77/20

Innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10 legges forslag til «Detaljregulering for felt S5, gnr/bnr 94/178 og gnr/bnr 94/179, planid 2020002, med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser, samt øvrige vedlegg til planen ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Behandling i Formannskapet

16.06.2020 PS 77/20

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I henhold til plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10 legges forslag til «Detaljregulering for felt S5, gnr/bnr 94/178 og gnr/bnr 94/179, planid 2020002, med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser, samt øvrige vedlegg til planen ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Bakgrunn for saken:

Planprosess:

Melhus kommune mottok 20.04.20 reguleringsplanforslag til «Detaljregulering for felt S5, gnr/bnr 94/178 og gnr/bnr 94/179». Planforslaget er utarbeidet av Per Knudsen Arkitektkontor (PKA) AS i samarbeid med Heimdal Eiendom AS for Melhus kjøpesenter AS/Romario Invest AS.

Utbygging av felt S5 er en del av den større utbyggingen av S1-S4, Melhustorget. S1-S4 ble imidlertid detaljert tilstrekkelig i forbindelse med områdeplanen, og kan derfor gå direkte til byggesak. Detaljering av S5 ble ikke innsendt innen fristen, og derfor stilt krav om detaljplan før utbygging. En del av vedleggene/utredningene som følger planforslaget for S5 er gjort i forbindelse med reguleringen av S1-S4 i områdeplanen. Dette gjelder støyfaglig utredning, trafikknotat, geoteknisk vurdering, grunnundersøkelser og VA-notat.

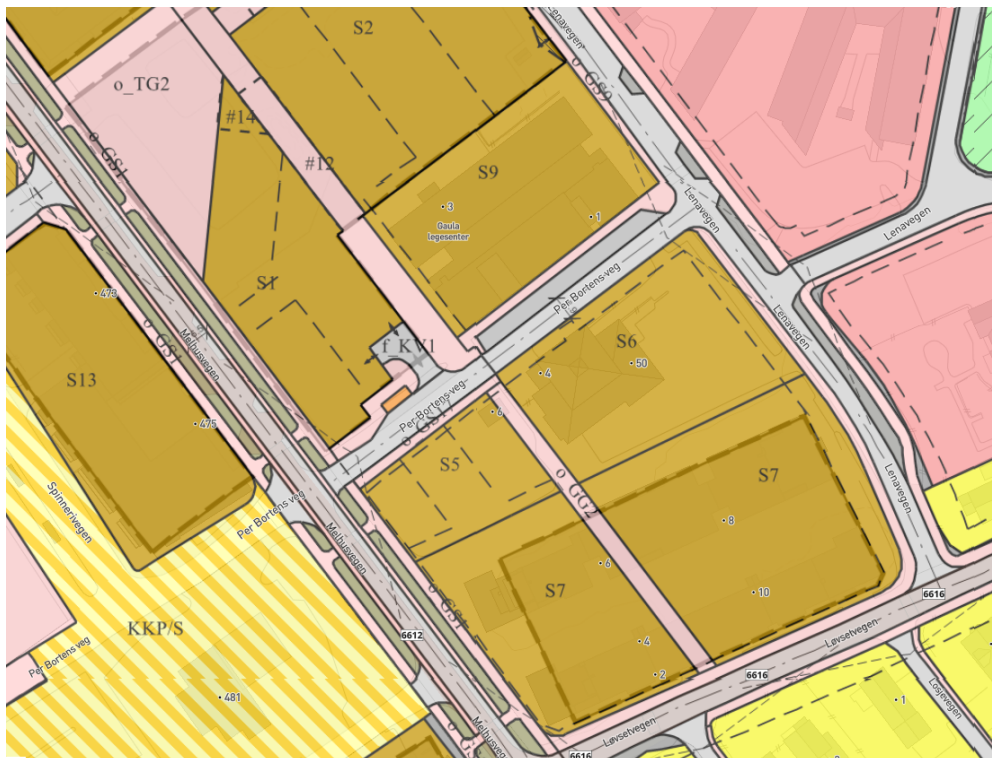
Planområdet:

Planområdet ligger i Melhus sentrum, og grenser mot Melhusvegen i sørvest, Per Bortens veg i nordvest, Energiparken i sørøst, og framtidig regulert gågate o_GG2 og Melhus bedehus i nordøst. Planforslaget omfatter del av eiendommen gnr/bnr 94/178 og 94/179, som utgjør felt S5 i områdeplan for Melhus sentrum. For å ivareta krav til frisikt er deler av Per Bortens veg, samt gang- og sykkelveg med i planområdet. Samlet areal for planområdet er 1,6 daa.

Planområdet er flatt og er i dag i hovedsak et ubebygget, oppgruset areal uten noen form for vegetasjon. Det står i dag en brakke på arealet, som benyttes til bilsalg, samt mobil salgsbod for mat.

Planstatus:

Planområdet omfattes av Områdeplan Melhus sentrum, vedtatt 24.09.2019, og er regulert til sentrumsformål benevnt som S5. I bestemmelsene til områdeplanen er det stilt krav om detaljplan ved ny bebyggelse. Videre at bebyggelse skal oppføres i 3-5 etasjer, og at O_GG2 skal ivaretas som gangakse på bakken og tillates ikke overbygget.



Figur 1 viser gjeldende planstatus i gjeldende reguleringsplan Områdeplan Melhus sentrum. Område S5 avgrenses av Per Bortens veg, Melhusvegen, o_GG2 og S7 (energiparken).

Beskrivelse av planen og planlagte tiltak:

Planforslaget legger til rette for utbygging av en enhetlig 1.etasje med 2 lamellbygg over 1.etasjen, med ulik etasjehøyde. I lamellen nærmest Melhusvegen, mot vest, legges det til rett for næringsareal med 3 boligetasjer, samlet 4 etasjer. I lamellen mot øst legges det til rette for parkeringshus/boder og 4 boligetasjer, samlet 5 etasjer. Mellom lamellene, over parkeringshuset, opparbeides det uterom for boligene.

Illustrasjonene som følger planforslaget, legger til rette for ca. 32 boenheter.



Figur 2 viser perspektivtegning på tiltent bebyggelse. Hentet fra planbeskrivelsen.



Figur 3 som viser snittegning av den planlagte bebyggelsen. Hentet fra planbeskrivelsen.

Saksutredning:

Rådmannen viser til vedlagte planbeskrivelse, datert 06.04.20 for planen i detaljer, men vil kommentere noen spesifikke forhold i saksframlegget.

Forhold til overordnet plan:

Rådmannen vurderer innsendte planforslag til å være i tråd med gjeldende områdeplan for Melhus sentrum, og med det følger opp de overordnede føringene som er gitt for arealet. I forslag til bestemmelser er nødvendig bestemmelser, vilkår for gjennomføringen og rekkefølgebestemmelser videreført inn i denne planen. Dette vurderes som positivt.

Estetikk:

Selve utbyggingsområdet er inndelt i tre delfelt, hvor bebyggelsens høyde knyttes til delfeltene ved å angi hvor mange etasjer som tillates bygd innenfor hvert felt. Det er videre presisert at hver etasje defineres som 3,5 meter utvendig høyde, bortsett fra 1.etasje som regnes med sin faktiske høyde. Rådmannen er imidlertid noe usikker på hva definisjonen av faktiske høyde er, men ser også at dette begrepet er benyttet i områdeplanen. Rådmannen forstår det slik ut fra planbeskrivelsen at dette skal ivareta hensynet til at næringsetasjen har behov for noe høyere etasjehøyde. Rådmannen anbefaler at det til sluttbehandling ses nærmere på bestemmelsen, og at denne omformuleres mer konkret. Det er stilt krav i bestemmelsene om at første etasje mot Melhusvegen skal utformes som byfasade, og med det ha utadrettede funksjoner og inngang direkte fra gaten. Dette følger opp intensjonen i områdeplanen, om å styrke Melhusvegen som hovedgate.

Utformingsmessig er det stilt krav om at fasaden skal ha innslag av tre og tegl i fasaden, og bygningens utforming og fargebruk skal harmonere med nærliggende bebyggelse. Vedlagte snitt-tegninger viser at bebyggelsen vil tilpasse seg omkringliggende bebyggelse når det gjelder høyde, med unntak av Melhus Bedehus i øst som vil ha en lavere høyde. Rådmannen vurderer at Melhus Bedehus vil være den av omkringliggende naboer som i størst grad vil bli negativt berørt med hensyn til solforhold.

Trafikk/parkering:

Adkomst til planområdet vil være ved avkjøring fra Per Bortens veg, vist med adkomstpil på plankartet, og direkte inn i parkeringshuset i 1.etasje. Planområdets utearealer vil dermed ikke bli berørt av trafikk. Områdeplanen stiller krav om at parkeringsbehov primært skal dekkes på egen tomt, hovedsakelig parkeringskjeller, eventuelt i lukkede fellesanlegg. Planforslaget oppfyller dermed ikke intensjonen i områdeplanen, ved at det ikke er lagt til rette for parkeringskjeller innenfor S5. Det kommer frem av planbeskrivelsen at det er vurdert ulike muligheter for parkeringskjeller, men at byggeområdet er for lite, slik at en stor andel av arealet vil gå med til nedkjøringsrampe. Samtidig er det vurdert at teknisk infrastruktur i grunnen i Per Bortens veg, vanskeliggjør muligheten for å tilkoble seg parkeringskjelleranlegget som bygges i forbindelse med Melhustorget. Rådmannen savner imidlertid en vurdering av at muligheten for å benytte den delen av parkeringskjelleren, uten at det foreligger en direkte

kobling/kjøreadkomst til S5. Det er stilt krav til at antall parkeringsplasser skal anlegges i henhold til vedtatte parkeringsnorm for områdeplanen, og dette skal dokumenteres ved byggesak.

Planområdet berøres av gul støysone fra Melhusvegen. Det er i bestemmelsene angitt at boliger som blir beliggende i gul støysone tillates, dersom boenheten har en stille side og tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå i henhold til retningslinjen (T-1442). Det er ikke sikret krav til gjennomgående boenheter, dersom den berøres av støysonen. For disse boligene må det sikres annen løsning, f.eks ved innglasset balkong hvor også soveromsvinduet plasseres her. Rådmannen vurderer i utgangspunktet ikke at dette er en god løsning for å imøtekomme kravet til støy. Detaljert og støyfaglig utredning skal følge byggesaken, og dokumentere de nødvendige tiltak. Nødvendige støytiltak er sikret gjennomført i bestemmelsene før brukstillatelse kan gis.

Leke- og uteoppholdsarealer:

Krav til leke- og uteoppholdsarealer er sikret i bestemmelsene, om at dette skal utformes i henhold til Melhus kommune sin norm for leke- og uteoppholdsarealer. Normen har som utgangspunkt at minimum 50 % av utearealet skal ligge på bakkeplan. Områdeplanen åpner imidlertid opp for at dette kravet kan avvikes innenfor områder for sentrumsformål. For S5 er utearealene lagt over parkeringsarealet i 1.etasje mellom lamellene, samt på takterrassene. På generelt grunnlag er Rådmannen opptatt av det bør sikres en andel av uteoppholdsarealer på bakkeplan, da dette er viktig for tilgjengelighet til arealet. Som et fortettings- og transformasjonsprosjekt på et begrenset areal i sentrum, vurderer Rådmannen at det i tillegg er viktig at utearealene også er av privat-/halvoffentlig karakter tiltenkt det konkrete prosjektet. Dette for å sikre utearealer med ulik offentlighetsgrad, og med det skape variasjon i sentrum. Områdeplanen ivaretar offentlige arealer til torg, møteplasser og områdelekeplasser, og Rådmannen vurderer dermed at en begrenset tilgjengelighet til utearealene innenfor S5 kan aksepteres. Trappeløsning fra utearealet til bakkeplan sikrer tilgang til det offentlige rom.

Sol- og skyggeanalysen viser at uteoppholdsarealet mellom lamellene vil ha gode solforhold midt på dagen, men at den vestlige lamellen vil kaste en god del skygge på arealet på ettermiddag og kveld. Utearealene er jfr. Vedlagte støyutredning ikke berørt av støy.

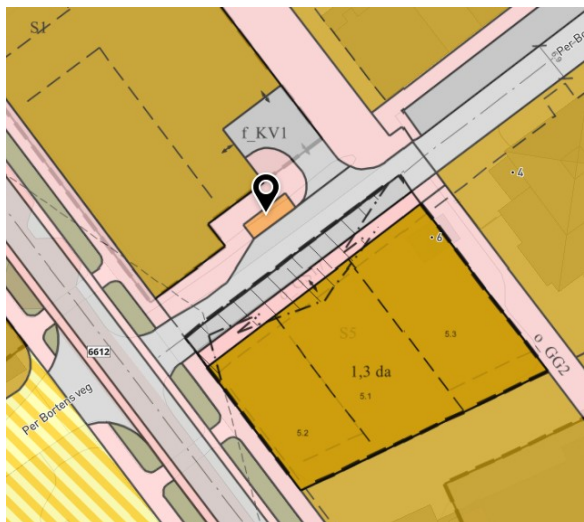
Øvrige krav til planen:

Det er utarbeidet ROS-analyse, datert 06.04.20, som følger planforslaget. Analysen vurderer relevante tema, og det er sikret oppfølging av tiltak fra analysen inn i bestemmelsene. Analysen viser at området har liten risiko.

Overordnet VVA-plan for S5 er en del av den helhetlige VVA-planen for Melhustorget. Det foreligger godkjenning på at VVA-løsninger gjennomførbare, og kan benyttes som grunnlag til detaljering av teknisk VVA-plan. Bestemmelsene ivaretar krav til teknisk VVA-plan.

Det arbeides med å få til en felles løsning om å benytte grunnvannsressursen som alternativ energiløsning. Det er sendt søknad til Enova for realisering av dette, og avhenger av støtte for å kunne gjennomføres.

Renovasjon løses ved å benytte areal regulert til dette på motsatt side av Per Bortens veg, mot S1. Arealet er tilrettelagt med egen lomme, slik at renovasjonsbilen kan stå i denne ved tømning. Dette vurderes som positivt, og ivaretar en trafikk sikker løsning for renovasjon ved at renovasjonsbilen slipper å stå i kjørevegen.



Figur 4 viser areal regulert til renovasjon i områdeplan for Melhus sentrum, som også skal benyttes for S5.

Konsekvenser for folkehelse:

Vurdert i planbeskrivelsen.

Konsekvenser for klima og miljø:

Planområdet ligger i Melhus sentrum med gangavstand til kollektivknutepunkt og butikk/handelsmuligheter. Planforslaget legger til rette for en transformasjon og fortetting av eksisterende sentrumsområde. Det sikres høy arealutnyttelse, med krav om 10 boliger per daa, og planforslaget vurderes til å være i tråd med Byveksttalen. Dette ved at det legges til rette for en effektiv arealbruk, samt tilrettelegging av kombinert næring- og boligbebyggelse som vurderes til å øke attraktiviteten til Melhus sentrum.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Rådmannen vurderer planforslaget som godt gjennomarbeidet, og følger opp føringer lagt i områdeplan for Melhus sentrum. Rådmannen anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i minimum 6 uker.

Vedlegg:

- Planbeskrivelse
- Planbestemmelser
- Plankart
- ROS-analyse
- Støyfaglig utredning
- Planer, snitt, areal
- Solstudier
- 3D-illustrasjoner
- Geoteknisk vurdering
- Trafikknotat
- VA-notat
- Innkomne merknader
- Varslingsbrev
- Godkjenning overordnet VVA-plan
- Referat fra oppstartsmøtet

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

