

Saksansvarlig Liv Åshild Lykkja

Formannskapet	13.04.2021	PS 42/21
Kommunestyret	20.04.2021	PS 17/21

Innstilling

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljregulering for felt S5, planid 2020002, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse.

Behandling i Formannskapet	13.04.2021	PS 42/21
-----------------------------------	-------------------	-----------------

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljregulering for felt S5, planid 2020002, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse.

Behandling i Kommunestyret	20.04.2021	PS 17/21
-----------------------------------	-------------------	-----------------

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljregulering for felt S5, planid 2020002, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse.

Bakgrunn for saken:

PKA Arkitekter i samarbeid med Heimdal Eiendom AS har på vegne av tiltakshaver Melhus kjøpesenter/Romario Invest AS, utarbeidet detaljregulering for felt S5 innenfor områdeplan for Melhus sentrum. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for kombinert næring- og boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse på 4-5 etasjer i Melhus sentrum. Det er lagt til rette for en enhetlig 1.etasje hvor det åpnes opp for næringsbebyggelse, med boligbebyggelse i to lameller over 1.etasje. Samlet gir dette 4 og 5 etasjer. Planforslaget legger til rette for ca. 32 boenheter.

Planområdet ligger i Melhus sentrum, og grenser mot Melhusvegen i sørvest, Per Portens veg i nordvest, Energiparken i sørøst, og framtidig regulert gågate o_GG2 og Melhus bedehus i nordøst. Det vises til samlet saksframstilling fra PS 77/20 og planbeskrivelsen for ytterligere beskrivelse av planområdet, planstatus og beskrivelse av planen og planlagte tiltak.

Planprosess:

Formannskapet vedtok i møte 16.06.20, som sak 77/20 å legge planforslag for detaljregulering for felt S5 ut til offentlig ettersyn og høring. Planen var tilgjengelig for uttalelse i perioden 19.06.20-21.08.20. Det har under høringsperioden innkommet 9 merknader, hvorav alle er fra regionale myndigheter og interne høringsparter. Det er ikke innkommet merknader fra naboer og andre berørte.

Statsforvalteren fremmet innsigelse til planforslaget med bakgrunn i at planforslaget ikke i tilstrekkelig grad ivaretok muligheten for parkering i bakken, jfr. Intensjonen om parkering under bakken i gjeldende områdeplan for

Melhus sentrum. Statsforvalteren har i brev datert 17.02.21 frafalt sin innsigelse, og planen kan med det legges frem for behandling.

Saksutredning:

Innkomne 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.

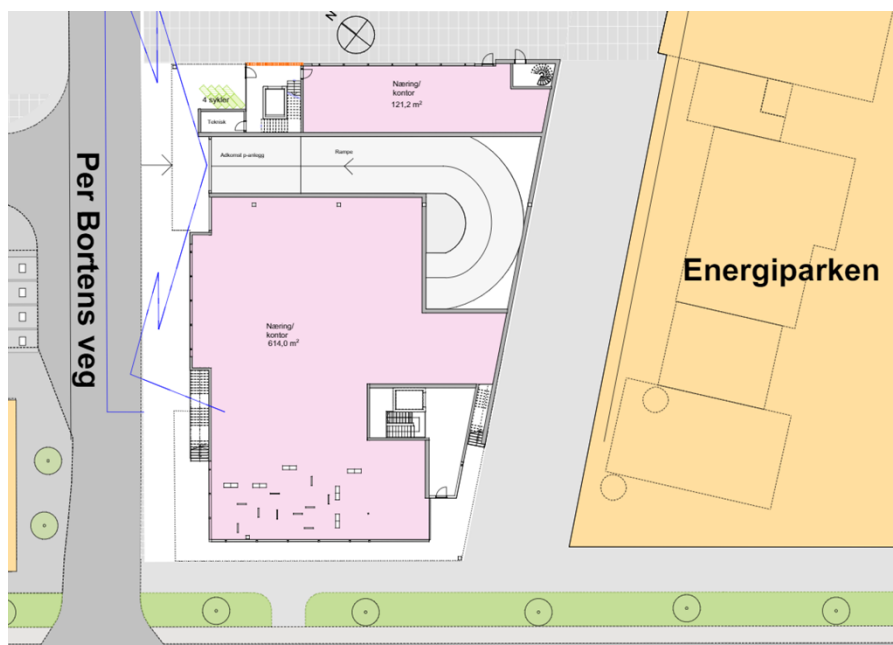
Innkomne uttalelser er i hovedsak av en slik karakter, at myndigheter som har uttalt seg til planforslaget ikke har merknader eller behov for endringer. Dette da deres interesseområder er ivaretatt og innarbeidet i planen. Unntaket er uttalelse fra Statsforvalteren og fylkeskommunen, som har medført endringer i planen til sluttbehandling. Endringene vurderes ikke til å være av en slik omfattende karakter at det utløser krav til ny høring.

Parkeringsareal under bakken

Områdeplan for Melhus sentrum stiller krav i vedtatt parkeringsnorm, at parkeringsbehovet primært skal dekkes på egen tomt, og hovedsakelig i parkeringskjeller. Alternativt i lukkede fellesanlegg. Planforslaget til høring og offentlig ettersyn for område S5 viste parkeringsareal i 1.etasje, på den delen som ikke er vist til næringsareal. Statsforvalteren er i sin uttalelse kritisk til en slik løsning som ikke ivaretar føringene om tilrettelegging for parkering under bakken i hele sentrum, så langt det er fysisk mulig. Fylkesmannen mener det ikke er tilstrekkelig utredet at det ikke vil være fysisk mulig å sikre parkering under bakken i planforslaget. Det ble derfor fremmet innsigelse til planforslaget inntil det foreligger en nærmere utredning, som dokumenterer mulighetene for parkering under bakkeplan og som ivaretar intensjonen om parkering under bakken i gjeldende områdeplan for Melhus sentrum. Innsigelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 5-4 jf. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging pkt. 4.3.

Til sluttbehandling er det derfor sett nærmere på ulike løsninger for å sikre parkering under bakken. Det er sett på løsninger som ivaretar nedkjøringsrampe på egen tomt, samt at det er sett på muligheten for å legge til rette for benyttelse av en felles nedkjøringsrampe fra både Melhus torget, Energiparken og fra Melhus bedehus. Utredningen som er gjort for ulike alternativer følger vedlagt, hvor det konkluderes med at den mest gjennomførbare løsningen vil være å legge til rette for en egen nedkjøringsrampe til bebyggelsen innenfor S5. Ved å legge parkeringen under bakken for både bil og sykkel, åpner dette opp for å kunne etablere mer næringsareal i 1.etasje. Mot fremtidig gågate o_GG2 er det nå vist en mulig løsning med næringsareal, fremfor sykkelparkering. Samtidig er det tatt inn krav om at også fasadene mot Per Bortens veg og o_GG2 skal utformes som byfasade, og legges til rette for publikumsrettet virksomhet med aktive fasader. Rådmannen vurderer dette som en bedre løsning enn forslaget ved høring/offentlig ettersyn, og er enig med Statsforvalteren om at en slik løsning i større grad vil oppfylle intensjonen i områdeplanen ved å unngå bakkeparkering. Gjennom bestemmelsene er det sikret at det skal etableres parkeringskjeller, men at det ikke videre er definert hvordan den konkrete løsningen vil bli innad i bygget. Dette vil avklares i forbindelse med byggesak.

For å imøtekomme Statsforvalteren sin innsigelse til planforslaget, har det vært gjennomført dialog for å komme frem til en omforent løsning. Ved at det til sluttbehandling er innarbeidet krav til parkeringskjeller, og at det er sett på flere ulike løsninger for samordning av nedkjøringsrampe, har Statsforvalteren i brev datert 17.02.21 frafalt sin innsigelse.



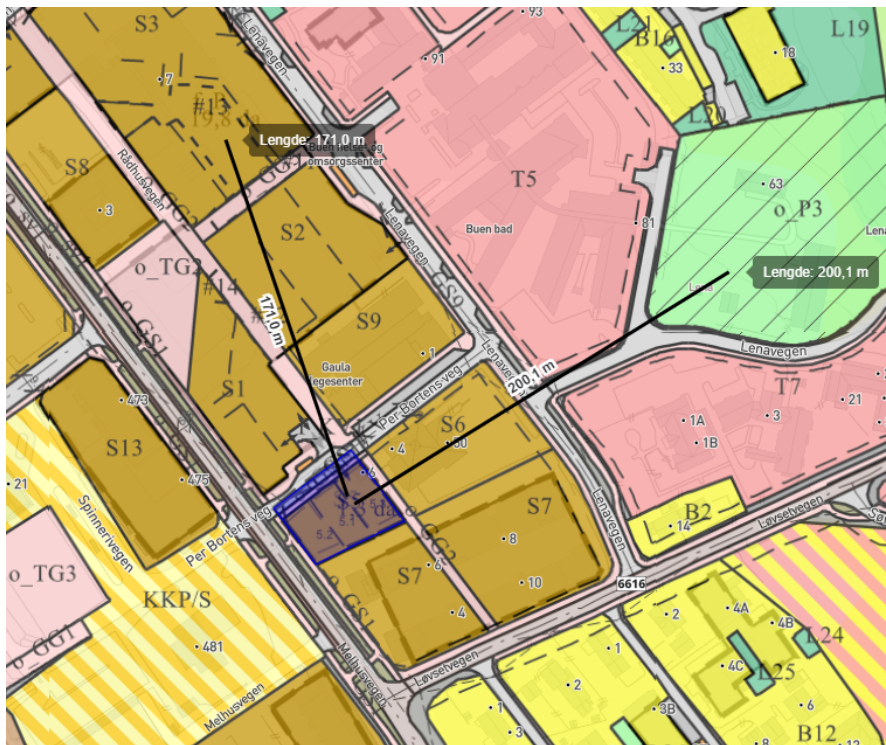
Utsnitt fra vedlagte illustrasjonshefte, viser hvordan en mulig løsning for etablering av nedkjøringsrampe innenfor S5 vil være mulig å løse.

Støy

Både Statsforvalteren og Trøndelag Fylkeskommune har i sine uttalelser pekt på utfordringer knyttet til støy, spesielt for bebyggelsen nærmest Melhusvegen. Det er fremmet faglig råd om at bestemmelsene i større grad bør ivareta krav knyttet til støy. Det er også påpekt mangler ved støyvurderingen. Til sluttbehandling er dermed den støyfaglige vurderingen revidert, og de rådene fra Statsforvalter og fylkeskommunen er innarbeidet i bestemmelsene. I planforslaget til høring/offentlig ettersyn var boenheter mot gul støysone sikret ved innglasset balkong, mens det nå i endelig forslag er sikret at boenhetene skal være gjennomgående, ha tilgang til stille side, og minst ett soverom mot stille side. Rådmannen vurderer dette som en bedre løsning for å imøtekomme kravet til støy, og ivaretar en bedre bokvalitet.

Områdelekeplass

I forbindelse med områdeplan Melhus sentrum er det avsatt arealer innenfor planen, som kan benyttes som fremtidig områdelekeplass for utbygging i sentrum. For denne planen offentlig park, o_P3 i områdeplan for Melhus sentrum, planid 2016001, ved Lena gård benyttes, samt at avsatt areal benevnt som #13 innenfor S3 (Melhustorget) skal være allment tilgjengelig og kan inngå. Disse ligger innenfor avstandskravet i normen, og vil være naturlig som områdelekeplasser for denne utbyggingen i sentrum. Det er til sluttbehandling presisert i bestemmelsene at utbyggingen skal ha tilgang til områdelekeplass jfr. Normen.



Viser planområdets beliggenhet og avstand til o_P3 og #13 innenfor S3, som ligger naturlig til for å inngå som områdelekeplass.

Endringer fra høring/offentlig ettersyn:

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

- Avkjørselspil fra Per Bortens veg er flyttet for å muliggjøre nedkjøring til parkeringskjeller.

Planbestemmelser:

- Bestemmelsen om etasjehøyde for 1. etasje er presisert, og angir nå maksimum høyde til 5,5 meter. Øvrig etasjehøyde på 3,5 meter videreføres.
- Det er presisert at formålsgrense er å regne som byggegrense, der hvor byggegrense ikke er angitt i plankartet. Parkeringskjeller skal etableres innenfor areal regulert til byggeformål.
- Det er tatt inn bestemmelse som presiserer utforming av fasaden ut mot overordnede byrom, jfr. Krav i områdeplanens bestemmelser. Imøtekommer innspill fra Statsforvalteren og Fylkeskommunen.
- Det er sikret at uterommet på tak i 1. etasje skal ha minimum 50 cm jordoverdekning, slik at den skal kunne beplantes med større vegetasjon. Det er også sikret at dette arealet skal være konstruert slik at det tåler fundamentering av lekeutstyr og vibrasjoner av lek. Imøtekommer fylkeskommunen sitt innspill.
- Det er sikret at gangadkomst fra trapp/heis til uterommet skal tilfredsstillende krav til universell utforming. Imøtekommer fylkeskommunen sitt innspill.
- Det er presisert at utbyggingen skal ha tilgang til områdelekeplass.
- Det er sikret i bestemmelsene at parkering skal løses i p-kjeller. Imøtekommer Statsforvalteren sin innsigelse og innspill fra Fylkeskommunen.
- Det er sikret at boenheter i gul støysone skal være gjennomgående, har tilgang til stille side og minst et soverom hvor fasaden er under grenseverdien for gul støysone. Det er også sikret at uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støynivå. Imøtekommer faglig råd fra Statsforvalteren og innspill fra Fylkeskommunen.
- Presisering av rekkefølgebestemmelser.

Endringene med fullstendig tekst er i planbestemmelsene markert med rødt i vedlegg.

Konsekvenser for folkehelse:

Vurdert ved 1.gangs behandling.

Konsekvenser for klima og miljø:

Vurdert ved 1.gangs behandling.

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, og at det i større grad oppfyller intensjonen i områdeplanen enn høringsforslaget. Rådmannen vurderer det som et viktig og godt grep for fremtidig sentrumsbebyggelse og attraktivitet at parkering er lagt under bakken, og krav til publikumsrettede fasader på gatenivå. 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:

- Plankart, datert 23.10.20
- Planbestemmelser, datert 18.03.21
- Planbeskrivelse, datert 24.03.11
- Merknadsmatrise
- Innkomne merknader
- Utredning alternative P-løsninger
- Brev fra Statsforvalteren vedr. innsigelse, datert 17.02.21
- Øvrige vedlegg til planen
 - o ROS-analyse
 - o Støyfaglig utredning
 - o Illustrasjoner
 - o Solstudier
 - o 3D-illustrasjoner
 - o Geoteknisk vurdering
 - o Trafikknotat
 - o VA-notat

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

- Samlet saksfremstilling 1.gangs behandling FSK PS77/15, den 16.06.20
- Godkjenning overordnet VVA-plan
- Referat fra oppstartsmøte