

Saksansvarlig

Britt Jorid Børset Foss

Formannskapet

26.06.2018

PS 71/18

Innstilling

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 vedtar Melhus kommune endring av Detaljplan Rønningstrøa med plan-id 2015001, med oppdatert plankart og planbestemmelser som vist i vedlegg.

Behandling i Formannskapet

26.06.2018

PS 71/18

Alternativt forlag fra H v/ forslagsstiller Stine Estenstad

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 vedtar Melhus kommune endring av Detaljplan Rønningstrøa med plan-id 2015001, i henhold til søknader med oppdatert plankart og planbestemmelser som vist i vedlegg.

- Pkt 9.10 i reguleringsbestemmelser til Rønningstrøa plan-id 2015001 foreslås tatt ut.

Votering:

Rådmannens innstilling mot alternativt forslag, der alternativt forslag ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer. (3SP).

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 vedtar Melhus kommune endring av Detaljplan Rønningstrøa med plan-id 2015001, i henhold til søknader med oppdatert plankart og planbestemmelser som vist i vedlegg.

- Pkt 9.10 i reguleringsbestemmelser til Rønningstrøa plan-id 2015001 foreslås tatt ut.

Bakgrunn for saken:

Reguleringsendring av Detaljplan Rønningstrøa fremmes som en endring etter plan- og bygningsloven § 12-14. Bakgrunn for reguleringsendring for Rønningstrøa er to mottatte søknader om reguleringsendring, som her behandles i samme sak.

Jernbetong AS søker om en utvidelse av område regulert for grønnstruktur med benevnelsen G7 for etablering av deponi for overskuddsmasser fra anleggsarbeidet ved opparbeidelse av boligfeltet Rønningstrøa. Omsøkt deponi ønskes senere å planeres og benyttes som parkeringsplass for utfart til friluftsområde. Utvidelsen vil omfatte ca. 4 daa. Eksisterende reguleringsplan har regulert inn et areal for grønnstruktur med benevnelsen G7 som er tenkt benyttet til deponering av overskuddsmasser fra utbyggingen av feltet, i tillegg til å etablere parkeringsplass for utfart til nærliggende friluftsområder samt løkkeområde. Søknaden innebærer en utvidelse av dette arealet.

Søknad ble mottatt 26.02.2018, og ble vurdert som komplett fra 24.05.2018. Søknad om reguleringsendring er nabovarslet på lovbestemt måte. Det foreligger ingen merknader til nabovarsel. Saken har vært sendt på høring til berørte myndigheter. Det vises til sammendrag av mottatte merknader i eget avsnitt.

Sarai Eiendom AS søker om endring av gjeldende planbestemmelser. Søker ønsker å endre punkt 4.4.1 vedrørende takform, samt fjerne punkt 9.10 vedrørende rekkefølgekrav om sperregjerde mot beiteområde. Søknad ble mottatt 23.05.2018. Søknad er ikke nabovarslet, da det vurderes som tilstrekkelig at naboer vil bli underrettet om vedtatt reguleringsendring, og har klageadgang til denne. Søknaden har ikke vært sendt på høring til regionale myndigheter, da omsøkt endring ikke vurderes å vesentlig berøre regionale myndigheters ansvarsområde.

Saksutredning:

Søknad fra Jernbetong AS:

Planlagt tiltak som er bakgrunn for søknad om reguleringsendring innebærer en utvidelse av grønnstrukturarealet G7 på ca. 4 daa mot nordøst. Det utvidede grønnstrukturuområdet skal kunne benyttes til deponering av rene overskuddsmasser fra opparbeidelsen av boligfeltet. Det utvidede arealet ønskes senere å planeres, og skal kunne benyttes som lunningsplass for tømmer, løkkeområde og som parkeringsplass for utfart til nærliggende friluftsområder.

Arealet som ønskes innlemmet i reguleringsplanen er i dag innenfor LNF-formål i kommuneplanens arealdel med hensynssone for friluftsliv. Da hovedhensikten med utvidelsen av grønnstrukturuområdet er deponering av masser og ikke først og fremst tilrettelegging for friluftsliv eller landbruk, vurderes utvidelsen av planen til ikke å være i samsvar med overordnet plan. Arealet som ønskes innlemmet i planen består stort sett av myr.

Utgangspunktet for ønsket om utvidelse av grønnstrukturuområdet er at utbyggingen av boligfeltet har generert mer overskuddsmasser enn først beregnet, og at det trengs et sted å deponere dette. Søker argumenterer med at omsøkt reguleringsendring vil åpne for en hensiktsmessig utnyttelse av arealet, da dette vil dekke et behov for areal for deponering av overskuddsmasser i anleggsperioden, og at det i ettertiden medfører en utvidelse av område som kan benyttes til både utfartsparkering og lunningsplass. Søker argumenterer også med at det uansett vil være nødvendig å finne et større areal for deponering av overskuddsmassene, og at det da er positivt dersom dette finnes nært tilgjengelig i forhold til utbyggingsområdet. Dette vil medføre mindre behov for massetransport over lengre avstander, og vil spare nærmiljøet for trafikkbelastning.

Tiltaket omfattes i dag av LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Arealet G7 er i eksisterende plan regulert med arealformål Grønnstruktur og bestemmelsesområde for anlegg- og riggområde. Bestemmelsene tilknyttet arealformålet angir at G7 skal være tilgjengelig for offentligheten, og at lunning av tømmer tillates. Bestemmelser tilknyttet bestemmelsesområde angir at området i anleggsperioden kan benyttes til anlegg- og riggområde, samt til deponering av rene masser fra planområdet. Planbeskrivelse sier at G7 er avsatt til friluftsområde, og at det tillates tilrettelagt for friluftslivet med bl.a. opparbeidelse av parkeringsplass og løkkeområde. Dette følges opp gjennom rekkefølgebestemmelse. Det presiseres at bestemmelser som gjelder for område G7 i opprinnelig plan, også vil gjelde for utvidet område av G7.

Søknad fra Sarai Eiendom AS:

Søker ønsker å endre bestemmelse § 4.4.1 pkt. 2 om takform for frittliggende småhusbebyggelse. Opprinnelig bestemmelse krever at frittliggende småhusbebyggelse med tilkomst fra Veg 3 skal ha saltak. Søker ønsker å endre bestemmelsen til å tillate at frittliggende småhusbebyggelse kan utformes med enten flatt tak, pulttak eller saltak. Det oppgis at det ved en inkurie ble gitt feil ordlyd i opprinnelig bestemmelse. Det utdypes videre at det oppleves som hensiktsmessig å tillate flatt tak, da det vil gi kjøpere mulighet til takterrasse for best mulig solforhold.

Søker ønsker også å fjerne bestemmelse § 9.10 om krav til sperregjerde mot tilgrensende beitearealer mot øst. Søker oppgir at bestemmelsen er unødvendig, da det er lite/ingen beitedyr i området, samt at det heller ikke er krav om gjerde mot bebyggelsen i sør eller nord, og et gjerde mot øst vil derfor ikke ha noen helhetlig funksjon. Det oppgis også at etablering av gjerde som påkrevd vil vanskeliggjøre ferdsel til friluftsområder.

Merknader:

Søknad fra Jernbetong AS har vært sendt på høring til berørte myndigheter. Nedenfor er sammendrag av innkomne merknader. Fullstendige merknader er vedlagt.

Trøndelag fylkeskommune:

Riktig utført mener vi tiltaket kan være til fordel for folkehelse og friluftsliv. Slik har fylkeskommunen ingen innsigelser eller andre merknader til forslaget.

Fylkesmannen i Trøndelag:

Det er utfordrende å ha et deponiområde tett innpå boligbebyggelsen. Trafikken på veier internt antas å bli større enn først forutsatt, grunnet større deponiområde, og kan påføre de som bor nært disse en økt belastning. Støy fra deponivirksomheten kan også være sjenerende for etablerte boliger. En utvidelse av området forlenger anleggsperioden og ulempene for beboerne i området. Det gjør også at det tar lenger tid å reetablere området til grønnstruktur og anlegge parkeringsplass for brukere av friluftsområdet. Det er uheldig, da det vil være positivt både for beboere og øvrig befolkning i Nedre Melhus å tilrettelegge for utfartsparkering til friluftsområdet.

Det går ikke frem av planbeskrivelsen hvor mye masser som skal deponeres eller hvor lenge det er tenkt å drive i området. Slik bestemmelsene i planen nå er utformet angis det ikke driftstider, støygrenser eller grenseverdier for forurensning. De angir heller ikke tillatt volum eller tidsfrist for avslutning og istandsetting av deponiet.

Fylkesmannen mener planen gir for lite forutsigbarhet for beboerne i området, samt at den i for liten grad sikrer omgivelsene mot forurensning. For å minimere ulempene og gi bedre forutsigbarhet for eksisterende bebyggelse mener Fylkesmannen at bestemmelsene bør skjerpes ved at det tas inn bestemmelser som angir driftstider og grenseverdier for støy. Videre bør det presiseres at masser som deponeres skal tilfredsstille normverdiene for rene masser, som angitt i forurensningsforskriften kapittel 2.

Den eksisterende ROS analysen må oppdateres dersom endringen av reguleringsplanen vil få betydning for risiko og sårbarhet i området.

Melhus kommune Teknisk drift:

Vann og avløp:

Teknisk VA-plan skal leveres før søknad om tiltak. Denne skal vise håndteringen av overvann fra parkeringsareal og utvidet fyllingsområde.

Naturskade:

Håndtering av overvann må ivaretas.

Melhus kommune Friluftsliv:

Det er ikke en fordel for friluftslivet at naturlig myr blir fylt med masse og opparbeidet til såkalt grøntareal. Myra bør ikke reduseres mer enn det som allerede er godkjent. Dersom tillatelse gis må tiltakshaver pålegges å sørge for vedlikehold av arealene i framtida for å unngå at det vokser igjen med skog og kratt og blir ubrukelig. Det må også settes krav til hvordan det skal opparbeides.

Melhus kommune Landbruk:

En utvidelse av eksisterende avsatt deponiområde på ca. 4 daa myrareal vil ikke berøre jordbruksinteressene, men er i strid med LNF-formålet i kommuneplanen. Området har stor friluftsverdi, og er et viktig rekreasjonsområde nært opp til boligbebyggelsen. Myrområder er også viktig for vannhusholdningen i naturen, og til å absorbere overvann fra tilliggende bratt terreng ved store nedbørsmengder.

Melhus kommune Skog og vilt:

Ingen spesielle merknader i forhold til skog og viltinteresser, men er i strid med LNF-formålet i kommuneplanen. Imidlertid kan det påpekes at myrområder er viktig i forhold til vannhusholdningen i naturen.

Søknad fra Sarai Eiendom AS har ikke vært sendt på høring til regionale myndigheter. Søknaden har vært forelagt Melhus kommunes avdeling for landbruk og byggesak. Følgende merknader er mottatt:

Melhus kommune Byggesak:

Ingen merknader.

Melhus kommune Landbruk:

Fra landbruk vil en påpeke at det er viktig å gi bestemmelser om sperregjerde i utbyggingen av boligområdene på Løvset som grenser til utmarka mot Vassfjellet. Dette utmarksområdet er benyttet av beitedyr, og selv om antall

sau nå er mindre, kommer det sauer over fra Klæbu. Det har tidvis vært problem med sauer og ungdyr inne i hager og boligområdene, noe som har medført mange henvendelser til bl.a politiet og andre offentlige myndigheter.

Vassfjellet er et fint utmarksområde godt egnet til beiting, og hvis noen skal kunne utnytte beiteressursene i framtida, vil det være svært viktig med slike sperregjerder. Områdene på Løvset er også attraktive og fine boområder hvor konflikter i forhold til jordvern er mindre enn nede i dalbunnen. Det er følgelig naturlig å innta dette i utbyggingsområdenes reguleringsplaner, bl.a i form av reguleringsbestemmelser, for å sikre at vi i framtida kan utnytte utmarksbeitene og tilrettelegge for ny boligbebyggelse uten at dette gir konflikter mellom utbygging og landbruket. Utmarksbeiting er også viktig for å opprettholde fine turområder, og hindre gjengroing.

Etablering av dette sperregjerdet her innebærer at en tilsvarende bestemmelse ved regulering av de nye boligområdene lengre sør, vil bli enklere å få gjennomført. Det forhold at det i dag er lite beitedyr her er i så fall bra i påvente av regulering og utbygging av tilgrensende boligområder med etablering av sperregjerder.

Vurdering av naturmangfold etter naturmangfoldloven:

Det er ikke registrert prioriterte arter eller utvalgte naturtyper i området. Arealet består av imidlertid av myr, som har viktige funksjoner som økosystem og karbonlagring. Vurdering av tiltaket etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er utført i eget vedlegg. Denne konkluderer med at tiltakets påvirkning på naturmangfold er forsvarlig.

Konsekvenser for folkehelse:

Utvidet område for deponi kan medføre økt belastning på nærmiljøet i form av støy og støv fra anleggsarbeid, hvilket kan ha konsekvenser for helse.

Bedre tilgjengelighet til friluftsområder er positivt for folkehelse.

Konsekvenser for klima og miljø:

Mindre behov for massetransport over lengre avstander er positivt for klima og miljø.

Utvidelse av G7 innebærer nedbygging av myr, som har viktig funksjon som økosystem og karbonlagring.

Vurderinger:

Støy, forurensning og nærmiljø:

Det utvidede deponeringsområdet vil kunne medføre større belastning på nærmiljøet enn i eksisterende plan, da utvidet deponivirksomhet vil kunne gi lengre anleggperiode med tilhørende trafikk og støyplager, og potensielt gi økt forurensning. Fylkesmannen påpeker at det ved deponering er viktig å sikre forutsigbarhet for nærmiljøet mht. mengde masser, massetransport, driftstider, støy og forurensning, og anbefaler at planen skjerper bestemmelsene ved at det tas inn bestemmelser som angir driftstider og grenseverdier for støy, samt at det bør presiseres at masser som deponeres tilfredsstillende normverdiene for rene masser. Rammer for støy og driftstider er imidlertid angitt i veileder T-1442, og rådmannen mener at det er tilstrekkelig at bestemmelsene oppdateres ved å vise til denne, samt å presisere at det kun er interne masser som tillates deponert. Dette presiseres i § 3.10 i bestemmelsene.

Rådmannen mener at det er positivt at deponering av overskuddsmasser kan foregå internt i planområdet, men det er viktig at det sikres at dette gjennomføres på en forutsigbar og forsvarlig måte. Da et større deponiområde kan øke belastningen på nærmiljøet, øker ytterligere viktigheten av å sikre forutsigbarheten ved gjennomføring. Da det er innarbeidet bestemmelser som sikrer rammer for driftstider og støy for å ta hensyn til nærmiljøet, samt at det kun tillates deponering av rene interne masser, legger rådmannen til grunn at hensyn til miljø og omgivelser vil bli tilstrekkelig ivarettatt ved endring av reguleringsplanen.

Fylkesmannen anbefaler også at ROS-analysen må oppdateres dersom endringen av reguleringsplanen vil få betydning for risiko og sårbarhet i området. Rådmannen vurderer at reguleringsendringen ikke vil ha vesentlig betydning for samfunnssikkerheten i området, grunnet dens omfang. Rådmannen anser derfor ikke en oppdatert ROS-analyse som nødvendig.

Rådmannen vurderer at merknadene vedrørende forurensning og konsekvenser for nærmiljøet er tatt hensyn til og innarbeidet på en tilfredsstillende måte, i den grad det er vurdert hensiktsmessig.

Forhold til friluftsliv:

En av bruksområdene for etterbruken av det utvidede området G7 er bedre tilrettelegging for og tilgjengelighet til friluftsområder. Utvidelsen av planområdet vil derfor kunne være et positivt tiltak for folkehelse og friluftsliv, så lenge det gjennomføres på en god måte. Det påpekes imidlertid i uttalelse fra Melhus kommune Friluftsliv at hensynet til friluftsliv allerede er ivaretatt i gjeldende plan, og at det ikke vil være en fordel for friluftslivet at ytterligere arealer med myr opparbeides til grøntareal. Rådmannen påpeker at hovedformålet med reguleringsendringen ikke er tilrettelegging for friluftsliv, men tilrettelegging for deponering av overskuddsmasser. Egnede arealer for deponering anses nødvendig for gjennomføringen av planen og bør derfor prioriteres, og omsøkt areal vurderes av flere årsaker til å være egnet for formålet. Rådmannen vurderer etter en samlet vurdering at hensynet til behovet for deponering av masser, med tilhørende opparbeidelse av løkkeområde og friluftsparkering, vil være en hensiktsmessig utnyttelse av arealet. Rådmannen mener imidlertid at det er viktig at friluftslivsinteressene ivaretas mest mulig ved at det sikres at tilstrekkelig av arealet kan benyttes til friluftsparkering. Dette er innarbeidet i bestemmelsene § 6.1.

Melhus kommune ved Friluftsliv bemerker at tiltakshaver må pålegges å sørge for vedlikehold av arealene i fremtiden. En reguleringsplan har imidlertid ikke mulighet til å pålegge ansvar til tiltakshaver. Det er derfor ikke noe som kan tas med i reguleringsendringen.

Håndtering av overvann:

Utvidet deponeringsområde og parkeringsareal kan påvirke overvannssituasjonen i området. Rådmannen mener derfor at det er viktig at det sikres at overvannssituasjonen ivaretas ved utvidelse av G7. Det er derfor tatt inn en bestemmelse som sikrer at det ved søknad om tiltak i G7 skal fremlegges en teknisk VA-plan som viser håndtering av overvann fra parkeringsareal og fyllingsområde. Dette sikres i bestemmelse § 9.5.

Takform:

Gjeldende bestemmelse § 4.4.1 punkt 2 angir at frittliggende småhusbebyggelse som har tilkomst fra Veg 3 skal ha saltak. Det ønskes å endre denne til å tillate at frittliggende småhusbebyggelse også kan utformes med flatt tak eller pulttak. Planens intensjon vedrørende byggeskikk og estetikk er å vektlegge variasjoner i volumoppbygging, og at bebyggelsen i planen skal skille seg litt ut fra øvrig bebyggelse i området. Videre ønskes å ivareta en helhet ved at grupper av bebyggelse ønskes å ha samme formspråk. Rådmannen kan imidlertid ikke se at det ligger noen grunn bak bestemmelsen om at det må være denne eksakte takformen innenfor dette området. Rådmannen kan heller ikke se at det vil være hensiktsmessig å kreve spesifikt saltak for dette området, og mener at intensjonen om helhetlig formspråk også kan ivaretas om det åpnes for andre typer utforming. Rådmannen har derfor ingen innvendinger mot foreslått endring av bestemmelse 4.4.1.

Sperregjerde:

Krav om at sperregjerde skal etableres mellom bebyggelse/anleggsområde og utmark mot øst ønskes fjernet fra bestemmelsene. Søker oppgir at det ikke er behov for gjerdet da området i liten grad benyttes som beiteareal i dag.

Rådmannen mener imidlertid at selv om arealet i liten grad benyttes som beiteareal i dag, kan det fortsatt benyttes til det i fremtiden. Det vil derfor være viktig å tilrettelegge for at områdene kan benyttes til beite i fremtiden, uten at det oppstår konflikter med boligbebyggelsen. Det er ikke krav om gjerde mot bebyggelsen i sør eller nord, og søker hevder at et gjerde mot øst ikke vil ha noen helhetlig funksjon. Rådmannen mener likevel at et gjerde mot utmarksarealet mot øst fortsatt vil ha en betydelig funksjon, da det vil ivareta forholdet til beiteareal vesentlig mer enn om det ikke etableres gjerde i det hele tatt. For å tilrettelegge for utnyttelse av beitearealene og å hindre konflikter mellom utvikling av ny boligbebyggelse og landbruksinteressene også i fremtiden, tilrår rådmannen at bestemmelsen om krav til sperregjerde opprettholdes.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

I følge plan- og bygningsloven § 12-14 2. ledd kan kommunestyret delegerer myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og ikke berører hensynet til viktige natur- eller friluftsområder. Formannskapet er delegert myndighet til å gjøre vedtak om mindre endringer etter § 12-14. Rådmannen vurderer at endringen slik den her legges fram er innenfor den myndigheten som er delegert til formannskapet.

Da eksisterende areal i G7 allerede er tiltenkt samme formål, vil ikke reguleringsendringen i form av utvidelse av dette området medføre en vesentlig endring av planens intensjon, og rådmannen vurderer at denne endringen ikke vil gå ut over hoveddrammene i planen. Heller ikke endring av tillatt takform vurderes å gå ut over hoveddrammene i planen.

Utvidet planområde berører et naturområde bestående av myr, men dette klassifiseres ikke som et viktig naturområde. Utvidelsen berører et område som er registrert som viktig friluftsområde og medfører omdisponering av et myrområde som kan benyttes til friluftsmål i dag. Arealet ligger imidlertid helt i utkanten av det registrerte friluftsområdet, og vurderes å ikke vesentlig berøre tilgangen til områder for friluftsliv.

Rådmannen mener etter en samlet vurdering at hensynet til behovet for deponering av masser, som også gir mulighet for opparbeidelse av løkkeområde og friluftsparkering, vil være en mer hensiktsmessig utnyttelse av arealet enn dagens bruk. Rådmannen gjør oppmerksom på at deponering av rene masser er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1, samt at det i vedtatt utbyggingsavtale for Rønningstrøa stilles krav om at prosjekttegninger for opparbeidelse av arealer for grønnsstruktur skal godkjennes av kommunen før arbeidet påbegynnes. Forhold tilknyttet den konkrete utførelsen og opparbeidelsen av arealet for deponering og grønnsstruktur vil derfor ivaretas også gjennom dette.

Rådmannen tilrår å vedta reguleringsendring i henhold til søknader, med unntak av fjerning av bestemmelse om krav til sperregjerde mot beiteareal, da denne vurderes som viktig å opprettholde for å sikre at beiteområder kan utnyttes uten at det medfører konflikter med boligbebyggelsen i området.

Rådmannen mener at det er positivt at deponering av rene overskuddsmasser kan løses internt i planområdet, da det er kort avstand til utbyggingsområdene, og mindre behov for massetransport over lengre avstand, hvilket er positivt også ut fra et økonomisk og miljømessig perspektiv. Deponering på omsøkt areal vil ikke medføre økt belastning av hovedvegnettet, da transport langs Løvsetvegen, som også er skoleveg, ikke vil være nødvendig. Utvidet område for deponering kan imidlertid medføre utvidet anleggsvirksomhet og massetransport internt i boligområdet. For å ivareta at utvidet areal for deponi og grønnsstruktur blir gjennomført på en forsvarlig måte, har rådmannen i tatt inn bestemmelser som bedre sikrer forutsigbarheten for omgivelsene ved gjennomføring. Rådmannen legger til grunn at forhold til nærmiljø og omgivelser er tilstrekkelig ivarettatt ved endringene av reguleringsplanen.

Vedlegg:

- Plankart ny
- Planbestemmelser ny
- Søknad Jernbetong AS
- Illustrasjonskart
- Terrengsnitt
- Vurdering etter naturmangfoldloven
- Høringsuttalelse Fylkesmannen i Trøndelag
- Høringsuttalelse Trøndelag fylkeskommune
- Høringsuttalelse Melhus kommune Skog og vilt
- Høringsuttalelse Melhus kommune Landbruk
- Høringsuttalelse Melhus kommune Friluftsliv
- Høringsuttalelse Melhus kommune Teknisk drift
- Søknad Sarai Eiendom

- Høringsuttalelse Melhus kommune Byggesak
- Høringsuttalelse Melhus kommune Landbruk
- Plankart eksisterende
- Planbestemmelser eksisterende
- Planbeskrivelse