

Saksansvarlig Stian Aspaas Haugen

Formannskapet

01.10.2019

PS 115/19

Innstilling

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 endring av detaljreguleringsplan for Rønningstrøa 98/7 m. flr, planid 2015001, som vist i vedlagte plankart datert 02.09.19 og planbestemmelser sist revidert 18.09.19 med følgende endringer:

- LEK2 flyttes mot øst, på andre siden av f_VEG2, som vist i plankart datert 02.09.19
- Snarveg mellom felt BF1 og BF3 flyttes noe lengre nord.
- Planbestemmelse punkt 3.1.6 endres, slik at regulerte felt som tilhører LEK2 har hensiktsmessig avstand.

Behandling i Formannskapet

01.10.2019 PS 115/19

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 endring av detaljreguleringsplan for Rønningstrøa 98/7 m. flr, planid 2015001, som vist i vedlagte plankart datert 02.09.19 og planbestemmelser sist revidert 18.09.19 med følgende endringer:

- LEK2 flyttes mot øst, på andre siden av f_VEG2, som vist i plankart datert 02.09.19
 - Snarveg mellom felt BF1 og BF3 flyttes noe lengre nord.
 - Planbestemmelse punkt 3.1.6 endres, slik at regulerte felt som tilhører LEK2 har hensiktsmessig avstand.
-

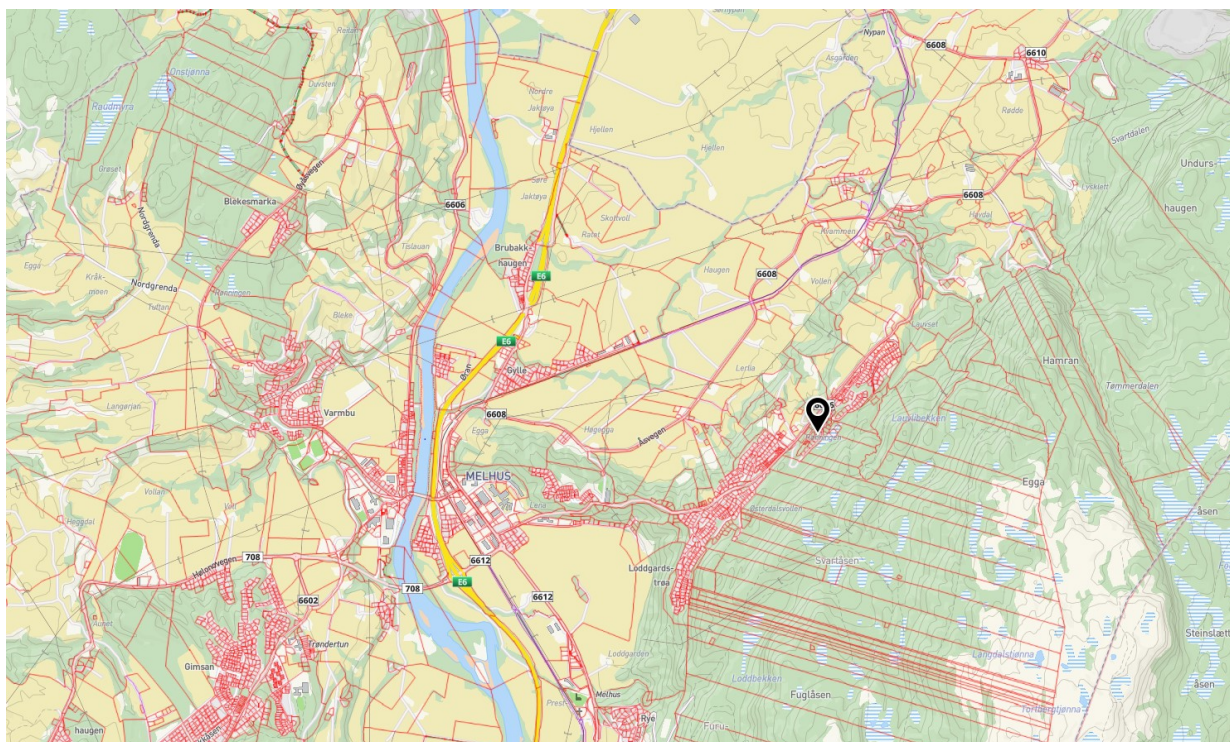
Bakgrunn for saken:

Planprosess:

Melhus kommune mottok den 07.05.19 søknad om endring av detaljreguleringsplan for Rønningstrøa 98/7 m. flr., planid 2015001. Endringen medfører en flytting av lekeplass LEK2 mot øst, på andre siden av adkomstvegen gjennom planområde. Videre medfører endringen er justering av planbestemmelse punkt 3.1.6, for hvilke delområder som tilhører de ulike lekeplassene. I tillegg flyttes snarveg mellom BF1 og BF3 noe lengre nord.

Planområdet:

Endringen omfatter areal som ligger innenfor detaljreguleringsplan for Rønningstrøa 98/7 m. flr., planid 2015001. Reguleringsplanen er i hovedsak et boligområde, med tilhørende infrastruktur og grøntområder. Reguleringsplanen legger opp til en differensiert boligbygging.



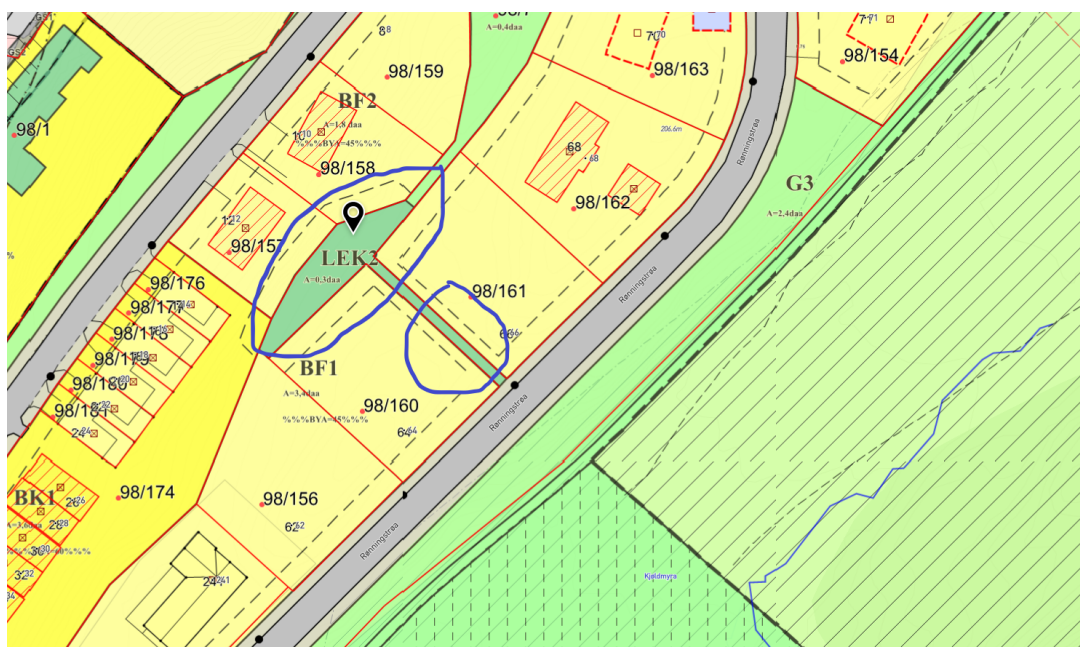
Planstatus og beskrivelse av tiltaket:

Intensjonen med reguleringsplan for er å tilrettelegge for et større boligområde med differensiert boligutbygging. Der er lagt til rette for eneboliger med regulerte tomter og rekkehus. Detaljreguleringsplan for Rønningstrøa 98/7 m. flr, planid 2015001 ble først vedtatt den 31.05.16.

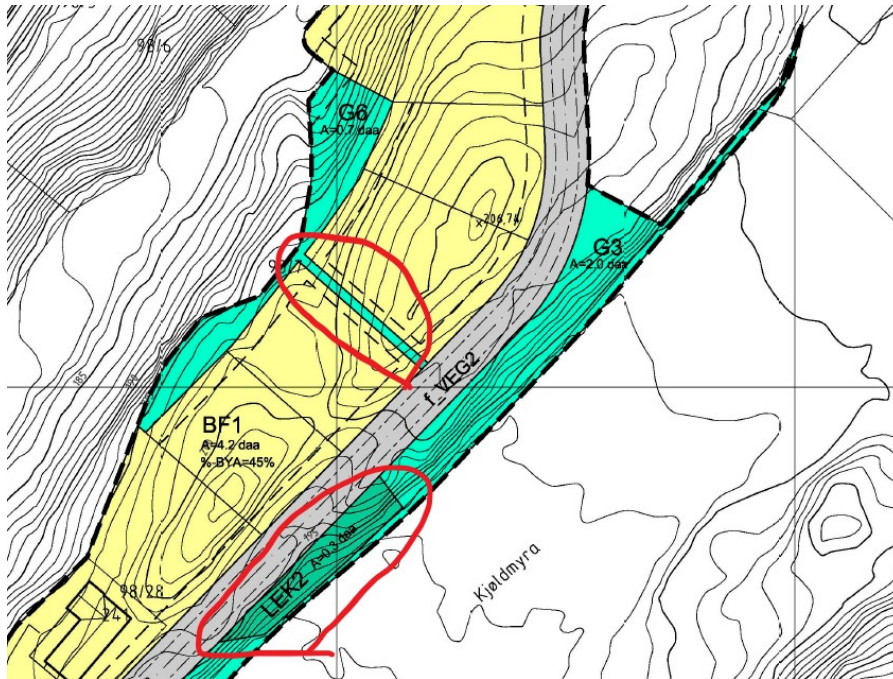
Det er tidligere gjennomført følgende endringer av reguleringsplanen:

- Spesifisering av høydebestemmelsene, slik at spesifisering er i tråd med generell hensikt i planen om å tillate 2/3 etasjer (18.05.17 saknr. 28/ 17 etter delegert myndighet fra Formannskapet).

Det søkes nå om å få flytte areal avsatt til LEK2 til andre siden av adkomstvegen til feltet. Som følger av dette ønskes det også å justere planbestemmelser punkt 3.1.6, samt flytte snarveg mellom felt BF1 og BF3.



Figur 1: Gjeldende plan fro Rønningstrøa



Figur 2: Nytt planforslag

Forslagstiller opplyser om at årsaken til ønske om flytting er geotekniske forhold som er avdekket ved grunnarbeid på gnr/bnr 98/174, som gjør at opprinnelig LEK2 ikke blir så god som først antatt. Endel masse og løst fjell måtte fjernes, og dermed krympet lekeplassens areal betraktelig. Sikkerheten på lekeplassen vil også bli betydelig bedre ved at den flyttes vekk fra kanten av en høy fjellskjæring og innpå et tilnærmet flatt område.

Det opplyses videre at LEK2 skal sikres med gjerde mot vei for å unngå at barna løper uti veien, og utformes iht. Melhus kommunes norm for leke og uteoppholdsarea. Denne endringen gjør at lekeplassen blir tryggere for barna og mer fleksibel for beboerne i området. Endring og flytting av snarvei/gangsti gjøres for mer hensiktsmessig plassering, da LEK2 flyttes.

Saksutredning:

Om endring og oppheving av reguleringsplan, jfr. pbl. § 12-14.

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 så er det åpnet for å foreta mindre vesentlige endringer uten at dette utløser krav om ny og full planprosess. Med mindre endringer menes endringer som ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. Før det kan treffes endelig vedtak i saken må den forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket skal gis anledning til å uttale seg. Hensikten med dette er å avklare om berørte myndigheter og parter har innvendinger. Dersom det skulle være innvendinger vil ikke saken kunne behandles som en mindre vesentlig endring, jfr. pbl. § 12-14 og Miljøverndepartementets veileder T-1490 pkt. 2.9. Kommunens avslag på en reguleringsendring vil ikke kunne påklages av søker.

Kommunestyret kan i samsvar med kommuneloven delegere myndighet til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen. Det er hensiktsmessig at mindre endringer kan behandles på en enklere måte. Rådmann har ikke fått delegert denne myndighet, saken sendes derfor over til behandling til hovedutvalget for forvaltning for vedtak.

Naturmangfoldlovens §§ 8- 12 (jf. nml § 7).

Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. Omsøkte tiltak medfører at man vil kunne flytte lekeplass ved et område avsatt til massedeposering, dette vurderes til å ha ingen innvirkning på prinsippene som skal vurderes i nml. §§ 8- 12. En anser dermed at prinsippene bak nml. §§ 8- 12 er vurdert.

Det er foretatt justeringer av planbestemmelse 3.1.6 og gjort endringer i plankartet for planområde. Det ble omsøkt endring av plan 08.05.19, men saken har ikke kommet opp til behandling før nå, grunnet flere runder med retting av plankart.

Reguleringsendringen er nabovarslet av tiltakshaver og erklæring fra velforening er innhentet. Det er i tillegg innhentet uttalelse fra Fylkeskommunen. Øvrige statlige myndigheter er ikke varslet, da reguleringsendringen ikke er vurdert til å berøre deres myndighetsområde. Orientering om vedtak av vil reguleringsendringen vil bli utsendt til øvrige sektormyndigheter.

Konsekvenser for folkehelse:

Flytting av lekeplass og justering av snarvei gjennom område sørger for en mer hensiktsmessig plassering og medfører i liten grad lengre avstander til lekeplassen for beboerne i feltet. Rådmann synes det er uheldig at man nå må krysse en veg for å komme til lekeplassområde, men om man legger antall boenheter til grunn som vil benytte denne vegtraséen, så er det snakk om meget få biler i løpet av døgnet. Veg forbi område er heller ikke tilrettelagt som gjennomkjørings veg.

Konsekvenser for klima og miljø:

Ingen konsekvens.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Etter en samlet vurdering vurderer rådmannen at søknad om endring av detaljreguleringsplan for Rønningstrøa 98/7 m. flr, planid 2015001 kan godkjennes som omsøkt. Det vurderes til at endringen ikke vil medføre negative konsekvenser med tanke på opprinnelig reguleringsplan eller intensjonen med planen, samtidig som ny plassering av lekeplass og snarveg sørger for en mer hensiktsmessig plassering med tanke på arrondering, topografi og grunnforhold. Rådmann synes det derimot er uheldig at man nå må krysse en veg for å komme til lekeplassområde, men om man legger antall boenheter til grunn som vil benytte denne vegtraséen, så er det snakk om meget få biler i løpet av døgnet. Veg forbi område er heller ikke tilrettelagt som gjennomkjørings veg. Det er også viktig å påpeke at arealet der lekeplassen ligger ikke vil ha de samme høydekonturene som det framgår av plankartet, da dette ligger ved et område skal brukes som massedeponi.

Etter en samlet vurdering vurderer rådmannen at søknad om endring av detaljreguleringsplan for Rønningstrøa 98/7 m. flr, planid 2015001 kan godkjennes som omsøkt. Rådmannen legger fram følgende forslag vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 endring av detaljreguleringsplan for Rønningstrøa 98/7 m. flr, planid 2015001, som vist i vedlagte plankart datert 02.09.19 og planbestemmelser sist revidert 18.09.19 med følgende endringer:

- LEK2 flyttes mot øst, på andre siden av f_VEG2, som vist i plankart datert 02.09.19
- Snarveg mellom felt BF1 og BF3 flyttes noe lengre nord.
- Planbestemmelse punkt 3.1.6 endres, slik at regulerte felt som tilhører LEK2 har hensiktsmessig avstand.

Vedlegg:

1. Søknad om reguleringsendring, datert 08.05.19
2. Forslag til nytt plankart, datert 02.09.19
3. Forslag til nye bestemmelser, sist revidert 18.09.19
4. Samtykkeerklæring naboer
5. Samtykkeerklæring Rønningstrøa Velforening
6. Samtykkeerklæring fra eier av gnr. 112, bnr. 2
7. Uttalelse Trøndelag Fylkeskommune datert 25.04.19

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

