

Saksansvarlig Kjersti Dalen Stæhli

Kommunestyret

06.03.2018

PS 12/18

Innstilling

Melhus kommune vedtar i medhold av PBL § 12-12 områdeplan for Ler sentrum med tilhørende plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, ROS analyse og vedlegg.

Bestemmelse 7.11 får følgende ordlyd:

«Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor område SN, S2, BKF2 og BT1 skal o_kv3 opparbeides iht. plankartet og gjeldende vegnorm og gatelysnorm.»

Det legges til grunn at anleggsbidrag på kr. 1,0 mill. fra Bane NOR er tilstrekkelig for å innfri rekkefølgekravet i reguleringsbestemmelse 7.14. Med dette tas vilkår vedrørende bestemmelser 7.11 og 7.14 fra Bane NOR til følge.

Samtidig oppheves følgende reguleringsplaner innenfor planområdet:

- 2010 001 Skjesbakkplassen, boligformål
- 2003 013 Mindre endring av reguleringsplan Boligområde og barnehage Ler I, boligformål
- 2002 007 Ler II (mindre vesentlig endring), skole/bhg, boligformål, lek, grønnstruktur
- 2004 003 Regulering for del av Ler sentrum gnr 135/10, bolig, forretning, kontor, parkering og lek
- 1996 007 Nytt kryssingsspor på Ler, jernbaneformål, avkjørsler

Behandling i Kommunestyret

06.03.2018 PS 12/18

Sigmund Gråbak bes vurdert sin habilitet i saken. Han er grunneier. Gråbak erklæres inhabil etter fvl § 6a, og fratrer møtet. Som vara inntrer Asbjørn Buklev.

Endringsforslag fra SV v/ forslagsstiller Anne Sørtømme

S4 forblir regulert som henholdsvis LNF- område og grøntstruktur. Gjeldende krav om tilbakeføring av putballparken til LNF opprettholdes.

Endringsforslag fra SP v/ forslagsstiller Fritz Arne Haugen Status eiendom 136/1 festnr 2 endres til boligformål, farge gul.

Votering:

Endringsforslag om S4: Forslaget fikk 2 stemmer og falt (1SV, 1 MDG)

Endringsforslag eiendom 136/1: Forslaget fikk 7 mot 30 stemmer, og falt (7 SP)

Rådmannens innstilling ble deretter enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar i medhold av PBL § 12-12 områdeplan for Ler sentrum med tilhørende plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, ROS analyse og vedlegg.

Bestemmelse 7.11 får følgende ordlyd:

«Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor område SN, S2, BKF2 og BT1 skal o_kv3 opparbeides iht. plankartet og gjeldende vegnorm og gatelysnorm.» Det legges til grunn at anleggsbidrag på kr. 1,0 mill. fra Bane NOR er tilstrekkelig for å innfri rekkefølgekravet i reguleringsbestemmelse 7.14. Med dette tas vilkår vedrørende bestemmelser 7.11 og 7.14 fra Bane NOR til følge.

Samtidig oppheves følgende reguleringsplaner innenfor planområdet:

- 2010 001 Skjesbakkplassen, boligformål
- 2003 013 Mindre endring av reguleringsplan Boligområde og barnehage Ler I, boligformål
- 2002 007 Ler II (mindre vesentlig endring), skole/bhg, boligformål, lek, grønnstruktur
- 2004 003 Regulering for del av Ler sentrum gnr 135/10, bolig, forretning, kontor, parkering og lek
- 1996 007 Nytt kryssingsspor på Ler, jernbaneformål, avkjørsler

Bakgrunn for saken:

Formannskapet vedtok i PS sak 154/17 den 28.11.17 følgende:

Melhus kommune vedtar i medhold av PBL § 12-12 områdeplan for Ler sentrum med tilhørende plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, ROS analyse og vedlegg.

Samtidig oppheves følgende reguleringsplaner innenfor planområdet:

- 2010 001 Skjesbakkplassen, boligformål
- 2003 013 Mindre endring av reguleringsplan Boligområde og barnehage Ler I, boligformål
- 2002 007 Ler II (mindre vesentlig endring), skole/bhg, boligformål, lek, grønnstruktur
- 2004 003 Regulering for del av Ler sentrum gnr 135/10, bolig, forretning, kontor, parkering og lek
- 1996 007 Nytt kryssingsspor på Ler, jernbaneformål, avkjørsler

Med dette tas vilkår vedrørende område S4 fra Fylkesmannen, samt vilkår vedrørende bestemmelse 2.3.3, 7.11 og 7.14 fra Bane NOR ikke til følge. Formannskapet som kommunens planutvalg ber om at det foretas mekling med fylkesmannen før saken behandles i Kommunestyret, jfr. PBL § 5.6.

Rådmannen bes vurdere muligheter for en «hjertesone» for Flå skole og barnehage.

Saksutredning:

Etter høring og offentlig ettersyn av områdeplan for Ler sentrum ble det mottatt 21 merknader, hvorav ett samordnet brev fra Statens vegvesen, NVE, Bane NOR og Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Alle merknader er forkortet og kommentert og samlet i vedlegg 1, samt at alle brev i sin helhet er vedlagt saken. Plankartet og bestemmelser ble endret noe, jfr. kommentarene til merknadene (i vedlegg 1).

Om innkomne merknader

Hovedvekten av merknader fra beboere innenfor planområdet omhandlet atkomst til B4 (Lykkjvegen). Det er bekymring for trafikkøkning og øking av ulykkesfaren. Planforslaget innebærer oppgradering av Lykkjvegen i bredden, nytt dekke, ny bru, og forbedret kryss mot fylkesvegen, samt oppgradert g/s veg, og lyssetting langs hele

traseen. Det vises til 2. gangs behandling i formannskapet (vedlegg).

Det var også noen få spørsmål fra utbyggere om endringer av bestemmelser, noe er imøtekommet jfr. vedlegg 1 med kommentarer.

Om «hjertesone» ved Flå skole og barnehage

Ved 2. gangs behandling i formannskapet ble det drøftet hvordan myke trafikanter kan ivaretas rundt skoleområdet. Formannskapet viste til et forholdsvis nytt konsept, «hjertesone», som blant annet Bergen kommune har innført rundt skolene. Jfr. trygg trafikks hjemmeside er det skolen selv v/foreldre, skole og elever som samarbeider om dette. Det blir gjennom samarbeid markert et område rundt skolen som kalles «hjertesone» og som skal være bilfritt før, under og etter skoletid. Det skal samtidig utpekes trygge og oversiktlige av- og påstigningssteder for barn som må kjøres – som ligger *utenfor* «hjertesonen». Elever blir oppfordret til å gå eller sykle til skolen. Dette er altså et tiltak som ligger utenfor det områdeplanen styrer, rådmannen foreslår derfor at spørsmålet om «hjertesone» tas opp med skoleledelsen – med den hensikt å få i gang et slikt prosjekt på skolen.

Om vilkår for egengodkjenning av områdeplanen

FM, SVV, NVE, STFK og Bane NOR hadde faglige merknader til bestemmelsene, disse ble i hovedsak fulgt opp. Regionale/statlige myndigheter stilte også noen vilkår for egengodkjenning av planen, de fleste ble løst gjennom dialogmøter.

På bakgrunn av innsigelser fra fylkesmannen og Bane NOR ble det gjennomført meklingsmøte med Fylkesmannen i Trøndelag jfr. PBL § 5-6 den 17.01.18, se vedlegg 4 – referat fra meklingsmøtet.

Det ble ikke enighet om vilkår angående bestemmelsene 7.11 og 7.14. Resultatet fra meklingsmøtet ble formidlet av Ordfører i Formannskapet i møte 06.02.18, og forslag fra Bane NOR ble drøftet.

Bane NOR har etter meklingsmøte og formannskapsmøte drøftet problemstillingene med jernbanedirektoratet, og sier i brev datert 21.02.18 (vedlegg 2) at dersom Melhus kommunestyre vedtar ny ordlyd på bestemmelse 7.11 og samtidig legger til grunn at et anleggsbidrag på 1,0 mill. kr er tilstrekkelig for å innfri rekkefølgekravet i reguleringsbestemmelse 7.14 er innsigelsene fra Bane NOR løst.

I følge retningslinjer for innsigelsessaker er det slik at dersom det ikke oppnås enighet i innsigelsessaker, blir planen sendt til Fylkesmannen etter sluttbehandling i Kommunestyret. Fylkesmannen bør innen fire uker etter at saken er mottatt fra kommunen oversende innsigelsene til departementet (KMD) for avgjørelse av innsigelsen, jfr. PBL § 5-6. Kommunestyret kan likevel vedta at de øvrige deler av reguleringsplanen skal ha rettsvirkning jfr. PBL § 12-13.

Dersom det etter kommunestyrevedtak og kunngjøring foreligger klager fra berørte parter til planen, vil den også måtte gjennom ordinær klagebehandling jfr. PBL § 1.9 og forvaltningslovens kap. VI.

Det ble etter formannskapets behandling også mottatt epost fra fylkesmannens landbruksavdeling (16.01.18 og 25.01.18) som viser til sine vilkår nr. 2 og 3 som de mener fremdeles ikke er oppfylt, men ber om at de i stedet bli behandlet som faglige råd i Kommunestyrets behandling. Disse vilkårene er tidligere vurdert i vedlegg *merknader med kommentarer*. Fylkesmannen ønsker (jfr. vedlegg 3) at for eksempel områdene FK eller SN skal endres til sentrumsformål, og at disse arealene bør utnyttes før BT1, BKF2 og BKF3.

Det er foreslått bestemmelser om høyere utnytting. Selv om ikke alle arealene er vist til sentrumsformål vil det være mulig å bygge tettere. Det er sefrak bebyggelse (kulturminner) innenfor område SN, rådmannen foreslår derfor ikke å endre på planen. Dersom formål blir endret etter høring, må saken ut på høring på nytt. Dette vil gi samfunnsmessige konsekvenser, blant annet blir etablering av ny barnehage på Ler forsinket.

Fylkesmannens landbruksavdeling mener også at det bør være 3 boliger pr daa totalt for området B4, da de er bekymret for at dette området blir for lavt utnyttet. Rådmannen mener dette ikke er et problem så lenge området skal detaljreguleres og det er krav til 3 pr daa i de områdene som blir avsatt til bebyggelse. Deler av B4 er bratt og kan ikke bebygges. Det vil også være en annen type bebyggelsesstruktur innen B4 enn ved kollektivknutepunktet/innen sentrumsformålene. Dette foreslås derfor ikke endret.

Øvrige tekniske endringer i plankart/bestemmelser etter høring:

I tillegg til enkelte endringer som følge av merknader, er det foretatt noen rene tekniske endringer. Det vises til 2. gangs behandling i formannskapet (vedlegg).

Rekkefølgekrav i planen og utbyggingsavtaler eller bruk av fond

For å kunne oppnå kostnadsfordeling mellom utbyggere og kommunen, settes rekkefølgebestemmelser i planen, knyttet til opparbeiding av nødvendig infrastruktur. Kostnadene avklares gjennom utbyggingsavtaler eller innbetaling til fond, som gjør at kostnadene fordeles på alle feltene innenfor planområdet, slik at det ikke blir uforholdsmessig dyrt for første utbygger og «gratispassasjerer» i ettertid.

Det legges frem en egen sak parallelt med plansaken om forutsigbarhet for utbyggere i forhold til oppfyllelse av rekkefølgekravene. Det vises til den saken for ytterligere opplysninger.

Økonomiske konsekvenser – gjennomføring

Økonomiske konsekvenser og grove kostnadsoverslag for gjennomføring av planen er vist i planbeskrivelsen. Samlede kostnader vil måtte fordeles over tid som beskrevet over.

Tiltak i elva Kaldvella vil sannsynlig kunne bli en fordeling mellom kommune/NVE som beskrevet ved 1. gangs behandling (vedlagt).

Vurdering etter §§ 8-12, jfr. § 7 i naturmangfoldloven

Det vises til vurderinger gjort ved 1. gangs behandling (vedlagt) og planbeskrivelsen (vedlagt).

Konsekvenser for folkehelse:

Det vises til planbeskrivelsen vedrørende konsekvenser for folkehelse.

Konsekvenser for klima og miljø:

Det vises til planbeskrivelse med konsekvensutredning for vurderinger av miljø og klimaeffekter.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Som nevnt over sier Bane NOR etter meklingsmøte at dersom Melhus kommunestyre vedtar ny ordlyd på bestemmelse 7.11 og samtidig legger til grunn at et anleggsbidrag på 1,0 mill. kr er tilstrekkelig for å innfri rekkefølgekravet i reguleringsbestemmelse 7.14 er innsigelsene fra Bane NOR løst.

Den vanlige rekkefølge/prosedyre i plansaker er at rekkefølgebestemmelser vedtas først, for å sikre at det etter planvedtak forhandles om økonomiske bidrag gjennom utbyggingsavtaler.

Det ble i meklingsmøtet påpekt fra kommunens side at meklingen omfattet rekkefølgebestemmelsene, og ikke forhandlinger om utbyggingsavtale som normalt vil komme etterpå.

Rådmannen mener likevel at det viktige her er at Bane NOR nå er villig til å være med å bidra til fellesskapet og samfunnsnyttige tiltak som gang og sykkelveger i Ler sentrum. Rådmannen ser på forslaget om 1,0 mill. til gang og sykkelveger som et godt bidrag.

Rådmannen mener at atkomstvegen også burde vært med som rekkefølgebestemmelse og ser ikke hvorfor Bane NOR gjør forskjell på dette, men Rådmannen mener det er hensiktsmessig å imøtekomme forslaget fra Bane NOR med hensyn på fremdriften i planprosessen. Det er også usikkert hva som ville være utfallet ved en eventuell oversendelse av innsigelsen til KMD.

Rådmannen foreslår også som nevnt over at spørsmålet om «hertesone» rundt Flå skole tas opp med skoleledelsen på Flå skole – med den hensikt å få i gang et slikt prosjekt på skolen.

Rådmannen mener at planforslaget er godt nok utredet, og tilstrekkelig endret etter høring til at områdeplanen for Ler sentrum nå kan sluttbehandles og vedtas.

Vedlegg:

1. Notat med alle merknader forkortet, inkludert vurderinger
2. Brev fra Bane NOR datert 21.02.18
3. Epost vedrørende vilkår fra fylkesmannens landbruksavdeling, dat. 25.01.18
4. Referat fra meklingsmøte 17.01.18
5. Merknader, 21 stk., med vedlegg
6. Epost fra Fylkesmannen datert 27.10.17
7. Epost fra Statens vegvesen datert 14.11.17
8. Uttalelse fra Bane NOR datert 14.11.17
9. Samlet saksfremstilling fra 1. og 2. gangs behandling i formannskapet
10. Plankart
11. Planbestemmelser
12. Planbeskrivelse
13. Risiko og sårbarhetsanalyse
14. Stedsanalyse
15. Skredfarevurdering – Multiconsult
16. Støyprognose – Statens vegvesen
17. Vurdering av flom og isforhold i Kaldvella – NVE
18. SEFRAK verdivurdering
19. Trafikktelling Lykkjvegen
20. Temakart flom
21. Temakart kvikkleire
22. Alternative vegtraseer- geoteknisk notat
23. Alternative vegtraseer – Rådmannens sammenstilling/notat.
24. Notat fra Asplan Viak/Bane NOR – nytt kryssingsspor

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

Brev om annonsering
Brev om forespørsel om innspill
Innspill – alle er gjengitt i planbeskrivelsen
Film fra flå skole
Interne notat
Høringsversjon av planforslaget
Høringsbrev/annonse