

Saksansvarlig Liv Åshild Lykkja

Formannskapet	26.11.2019	PS 147/19
Kommunestyret	17.12.2019	PS 121/19

Innstilling

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 «Detaljregulering Søberg Midtre» planid 2016017, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse.

Behandling i Formannskapet	26.11.2019	PS 147/19
-----------------------------------	-------------------	------------------

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 «Detaljregulering Søberg Midtre» planid 2016017, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse.

Behandling i Kommunestyret	17.12.2019	PS 121/19
-----------------------------------	-------------------	------------------

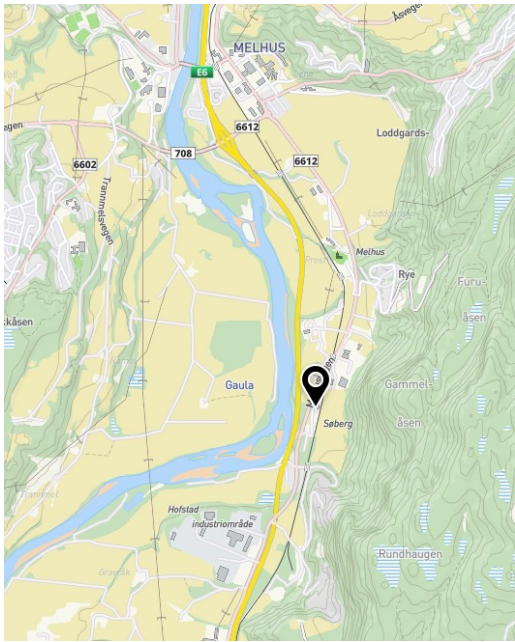
Innstillingen enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 «Detaljregulering Søberg Midtre» planid 2016017, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse.

Bakgrunn for saken:

Forslagsstiller Plankontoret AS har på vegne av tiltakshaver Trebetong AS utarbeidet reguleringsplan for detaljregulering av Søberg Midtre, gnr/bnr 88/2 på Søberg. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging av konsentrert småhusbebyggelse i form av leilighetsbygg med minimum 12 boenheter. For ytterligere informasjon om planområdet og planstatus, se samlet saksframstilling fra 1. gangs behandling som følger vedlagt.



Figur 1 viser planområdets beliggenhet på Søberg



Figur 2 viser plankart til sluttbehandling til venstre, og plankart ved høring/offentlig ettersyn til høyre.

Planprosess:

Formannskapet vedtok i møte den 04.12.18, som sak 132/18 å legge planforslag for Søberg Midtre ut til offentlig og høring. Det var et vilkår ved behandlingen at det skulle foreligge godkjent overordnet VVA-plan før høring/off. ettersyn. Planen var tilgjengelig for uttalelse i perioden 05.04.19-24.05.19. Det har under høringsrunden innkommet 13 merknader, alle fra regionale myndigheter og interne høringsparter. Det er ikke innkommet merknader til planforslaget fra naboer og andre berørte.

Forslagsstiller fikk oversendt merknadene etter høring/off. ettersyn for kommentar med Rådmannens videre anbefaling. Revidert planforslag ble motatt 23.10.19. Fylkesmannen fremmet innsigelse til planen knyttet til manglende minimumskrav til antall boenheter og maksimumskrav til parkering. Bane Nor fremmet innsigelse til

planen inntil det var sikret krav til 1,8 meter høyt gjerde mot jernbanen. Det foreligger bekreftelse fra Fylkesmannen og Bane NOR, datert henholdsvis 04.11.19 og 06.11.19 om at innsigelsene anses som imøtekommet, og planen kan dermed engodkjennes.

Saksutredning:

Forslagsstiller har gjennomgått innkomne merknader, og svart ut disse i en merknadsmatrise som følger vedlagt. Rådmannen vil her gi en oppsummering av de viktigste endringene og gi sin vurdering av det reviderte planforslaget.

Merknader

Hovedessensen i merknadene går på utfordringer knyttet til planområdet beliggenhet med nærhet til jernbane og veg, og medførende konsekvenser av dette mht. byggeavstander, utforming, samt støy og luftkvalitet. Særsilt påpekes det viktigheten av at de nye boenhetene med uteareal og lekeplass har tilgang på areal i henhold til støykravene i retningslinjer for støy i arealplanlegging (T-1442). I støyrapporten som er utarbeidet er det tatt grunnlag i tiltenkt byggeprosjekt, som muliggjør en konkret vurdering og dokumentasjon av fremtidige støyforhold i området. Anbefalinger i støyrapporten er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelsene til planen. Forholdet til støy vurderes dermed som godt ivaretatt i planen, selv om det ligger utfordrende til.

Det er gjort få endringer i planen fra høring/off. ettersyn til sluttbehandling. Endringene som er foretatt er gjort med bakgrunn i innspill fra regionale myndigheter. Det er i planbeskrivelsen og ROS-analysen gjort ytterligere vurderinger mht. luftforurensning og fremtidige klimaendringer, som vurderes som positivt.

Endringer fra høring/off. ettersyn

Følgende endringer er foretatt i plankart og bestemmelser fra høring/offentlig ettersyn til sluttbehandling.

Plankart:

- Renovasjonsanlegg er flyttet innenfor byggegrense jfr. Uttalelse fra BaneNor. Nytt areal til renovasjonsanlegg er plassert i samråd med Envina.
- Regulert inn eget parkeringsformål, f_SPA, jfr. Uttalelse fra Fylkesmannen

Planbestemmelser:

- Det er tatt inn krav om maksimalt 2 parkeringsplasser per boenhet, jfr. innsigelse fra Fylkesmannen.
- Det er endret krav fra minimum 10 boenheter til 12 boenheter innenfor BKS1, jfr. Innsigelse fra Fylkesmannen.
- Det er tatt inn krav om at lekeplassen (BLK) skal utformes med et vegetasjonsbelte på minimum 3 meter, jfr. Faglig råd fra Fylkesmannen. Hensikten bak vegetasjonsskjermen er at denne skal fungere som en buffersone mot tilstøtende landbruksareal.
- Det er tatt inn bestemmelse som sikrer at det tillates etablert nødvendige tekniske installasjoner, f. eks veglys innenfor annen veggrunn grøntanlegg.
- Det er tatt inn krav om at gjerde mot jernbanelinja skal etableres i en høyde på 1,8 meter, jfr. Innsigelse fra Bane NOR.

Endringer i planbestemmelsene er markert med rødt i vedlagte bestemmelser.

Konsekvenser for folkehelse:

Vurdert ved 1. gangs behandling.

Konsekvenser for klima og miljø:

Vurdert ved 1. gangs behandling.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Forslaget til sluttbehandling er godt gjennomarbeidet, og imøtekommer innspill og merknader i høringsperioden på en god måte. Rådmannen vurderer at reguleringsplanen ivaretar de nødvendige hensyn, og anbefaler at reguleringsplanen vedtas.

Vedlegg:

Planbeskrivelse

Plankart til sluttbehandling

Reviderte bestemmelser til sluttbehandling

Merknadsmatrise med kommentarer

Tilstandsappoort

Utomhusplan

Illustrasjon mulig konsept

Overordnet VA-plan

Støyutredning

Merknader

Statens vegvesen, datert 26.04.19

Bane NOR, datert 08.05.19

Fylkesmannen i Trøndelag, datert 07.05.19

Trøndelag fylkeskommune, datert 22.05.19

Envina IKS, datert 09.05.19

Mattilsynet, datert 13.05.19

Teknisk drift, datert 05.04.19

Byggesak, datert 10.04.19

Landbruk, datert 10.04.19

Melhus eldreråd, datert 02.05.19

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, datert 02.05.19

Kommuneoverlegen, datert 14.05.19

GIS, kart og oppmåling, datert 15.05.19

Tilbakemelding fra Fylkesmannen, datert 04.11.19

Tilbakemelding fra BaneNOR, datert 06.11.19

Samlet saksframstilling 1. gangs behandling, PS138/18

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken: