

## SAMLET SAKSFRAMSTILLING

### 87/27 BEBYGGELSESPLAN FOR GRAVRÅKSMOEN, 2. GANGS BEHANDLING OG ENDELIG VEDTAK

PS sak:	Utvalg	Møtedato
94/09	Formannskapet	23.06.2009
3/10	Formannskapet	19.01.2010
Arkivsak: 09/2270		Saksbehandler: Marte Nordhus

#### Rådmannens forslag til vedtak:

Melhus kommune vedtar, i medhold av plan-og bygningsloven § 28-1, at forslag til bebyggelsesplan for Gravråksmoen, Nedre Melhus, med plankart datert (11.05.2009) og planbestemmelser sist endret (11.01.2010) vedtas.

#### Behandling i Formannskapet den 23.06.2009 sak 94/09

Hallgeir Solberg ba om å få vurdert sin habilitet. Formannskapet godkjente at han var inhabil.

*Innstillingen enstemmig vedtatt.*

#### Vedtak:

Melhus kommune vedtar, i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, at forslag til bebyggelsesplan for Gravråksmoen, Nedre Melhus, med plankart datert 11.05.2009 og med planbestemmelser sist endret 25.05.2009, legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

- Adkomstvegen må vises som privat fellesadkomst før planen legges ut til offentlig ettersyn.
- Fortauet må reguleres med 3 meters bredde av vedlikeholdshensyn.

#### Behandling i Formannskapet den 19.01.2010 sak 3/10

Hallgeir Solberg stilte spørsmål vedr. sin habilitet. Formannskapet godkjente at han fratrådte under behandlingen av saken.

Aud Kvalvik, på vegne av SV, Ap og V, satte fram følgende forslag:

Nytt pkt. 7.6 i reguleringsbestemmelsene til bebyggelsesplan, § 7, utbyggingsrekkefølge:

Før det gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides en energiplan der minst to uavhengige energibærere er skissert.

Planen skal godkjennes av Melhus kommune.

*Først ble det votert over Aud Kvalviks forslag som ble enstemmig vedtatt.*

*Deretter ble innstillingen enstemmig vedtatt.*

#### Vedtak:

Melhus kommune vedtar, i medhold av plan-og bygningsloven § 28-1, at forslag til bebyggelsesplan for Gravråksmoen, Nedre Melhus, med plankart datert (11.05.2009) og planbestemmelser sist endret (11.01.2010) vedtas med følgende tillegg:

Nytt pkt. 7.6 i reguleringsbestemmelsene til bebyggelsesplan, § 7, utbyggingsrekkefølge:

Før det gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides en energiplan der minst to uavhengige energibærere er skissert.

Planen skal godkjennes av Melhus kommune.

---

## Vedlegg:

1. Samlet saksfremstilling 1. gangs behandling
2. Oversiktskart over Melhus kommune, hvor sted for tiltak er markert, 1:250 000
3. Vedtatt reguleringsplankart Gravråksmoen, vedtatt 28.10.2008
4. Vedtatte bestemmelser for Gravråksmoen, vedtatt 28.10.2008
5. Planbeskrivelse bebyggelsesplan Gravråksmoen
6. Forslag til reguleringsplankart, datert (11.05.2009).
7. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert (11.01.2010)
8. Særmøte Statens vegvesen, datert 22.04.2009
9. Multiconsult, notat datert 18.05.2009
10. Utredning fjernvarme
11. Merknader

## Andre dokumenter i saken som ikke er vedlagt:

12. Kommunedelplan Nedre Melhus, vedtatt 19.11.2002.
13. Multiconsult, rapport datert 15.07.2009

## Saksutredning:

Planforslaget er innsendt av Selberg Arkitektkontor As, på vegne av Melhus Næringsareal AS som tiltakshaver (forslagsstiller).

## Berørte grunneiere

Reguleringsplanen berører følgende fire grunneiere: 87/27 Melhus næringsareal som er hovedtomteeier, 87/46 Delprodukt, som eier en mindre parsell innenfor Melhus næringsareal, 1006/35 Statens vegvesen, Region midt eier hovedsakelig vegareal, 86/19 Helge Stendahl eier landbruksarealer og gårdsveg innenfor planområdet.

## Hensikt med planen

Formålet med planen er å legge til rette for en regional næringsutvikling på eiendommen, der framtidrettede og konkurransedyktige bedrifter tilbyr ansatte til å kunne bo lokalt og arbeide både lokalt, nasjonalt og globalt.

I reguleringsplanen legges opp til fleksibel tomtestruktur. Det vil si 48 stk. tomteparseller, der det er mulig å kjøpe en eller flere tomter til sammenføring.

### **Innsendt materiale**

Følgende materiale er innsendt:

- Reguleringsplan med bestemmelser datert 11.11.2009.
- Reguleringsplan beskrivelse
- Normalprofil av adkomstveger, VEG A, 20. 04.2009
- Prinsipiell Illustrasjonsplan, datert 11.05.2009
- Terrengsnitt med parkbelte, snitt 1 datert 20.04.09, snitt 2 datert 23.04.2009
- VA-plan, datert 20.04.2009
- Energiplan
- Særmøte Statens vegvesen, datert 22.04.2009
- Multiconsult, notat datert 18.05.2009
- Multiconsult, rapport datert 15.07.2009

### **Gjeldende plan**

I Kommunedelplan Nedre Melhus er området avsatt til offentlig formål (område for forsvaret). Gjeldende plan for området er reguleringsplan for Gravråkmoen. Området er regulert til industri/lager, parkbelte industristrøk samt offentlig og privat trafikkarealer. Reguleringsplanen stiller krav til bebyggelsesplan. Rundt hele området er det regulert inn et grønt parkbelte som inkluderer en gangsti. Området er konsekvensutredet. Konsekvensutredningen ble vedtatt i formannskapet i Melhus kommune, 24.6.2008, sak 106/08.

Andre overordnede planer som er aktuelle for området er RPR Samordnet Areal og Transportplan. Regulant skriver at adkomsten til området er svært god ved at næringsområdet grenser direkte opp mot E6. RPR Oppvekstmiljø er også ivaretatt ved at områdene nord for planområdet og Hofstadkjela har vært benyttet i friluftsyemed. Det er lagt inn et bredt grønt parkbelte rundt hele planområdet, samt forbindelseslinjer på tvers i området og ut av området.

### **Beskrivelse av planområdet:**

Området ligger 3.5 km sør for Melhus sentrum og 3.0 km nord for tettstedet Kvål. Planområdet grenser opp mot E6 i øst. Størrelsen på planområdet er 351 daa.

Området består av furu- og granskog, Melhusvegen som en videre adkomst til E6. Området ligger relativt høyt i terrenget (kote 35) på en morenerygg på tvers i dalføret. Platået er godt synlig fra nærliggende områder.

Området omfatter Hofstad Leir, et tidligere militært område. Militærvirksomheten er avsluttet. Eksisterende bebyggelse tilknyttet forsvarets aktivitet har ingen spesiell bevaringsverdi og forutsettes fjernet. Noe næringsvirksomhet (Delprodukt) har allerede etablert seg i området, men hoveddelen av området ligger brakk. Eksisterende bebyggelse tilknyttet Delprodukt er relativt ny. Bebyggelsen er tradisjonell lager/industribebyggelse og har heller ingen spesiell verdi.

Ny E6 passerer området og ligger i en skjæring øst for Hofstad leir. Ved Skjærdingstad er det etablert ramper mot syd, som knytter E6 til lokalvegssystemet. Adkomsten til området skjer via eksisterende lokalvegssystem (gamle E6).

Aktiviteten innenfor området i dag gir ingen støyplager. I forbindelse med ny aktivitet i området, er det i gjeldende reguleringsplan, stilt krav til begrensende aktivitet med hensyn på type virksomhet og tidsrom for eventuell virksomhet som måtte overstige grenseverdiene for støyforurensing.

E6 ligger i en skjæring øst for planområdet og også på et lavere nivå enn øvrig deler av planområdet. Støy fra E6 ansees ikke som problematisk for etablering av virksomhet på Gravråksmoen.

### **Gjennomføring**

Det legges opp til en etappevis opparbeidelse av infrastruktur for betjening av området. Felt I/L1-8 blir første byggetrinn, deretter I/L9-11 (trinn2) og tilslutt trinn 3 som blir I/L12 og I/L13. Adkomsten som sekkegate opparbeides ved 1. byggetrinn.

Da området planlegges for en etappevis utbygging er det i reguleringsbestemmelsene stilt krav til at det skal utarbeides plan for hvordan anleggstrafikken tenkes løst. Dette skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse.

Adkomstvegen gjennom området ble opprinnelig regulert til offentlig kjøreveg. Utbyggingsavtalen mellom kommunen og Melhus Næringssselskap skulle da regulere opparbeidelse, samt drift og veldikeholdsansvar. I Formannskapetets vedtak i 1.gangs behandling (23.06.2009) ble det vedtatt at adkomstvegen må vises som privat fellesadkomst før planen legges ut til offentlig ettersyn.

### **Gatestruktur/byggelinje**

Det er lagt opp til byggelinje som innebærer at bebyggelse skal legges i byggelinjen ut mot vegen. Byggelinjen vil plassere bygningene i en sammenhengende linje i gateløpet, og avgrenser rommet med sine flater/modelleringer. Dette danner veggene i gaterommet. Utelagring/parkering, vare- og servicetransport etc. vil trekkes inn på tomten og være lite synlig fra vegen.

### **Parkering**

Det legges opp til parkering på egen tomt. Manøvreringsarealer trekkes også bak eller ved siden av bebyggelsen. Ved å legge opp til en slik organisering, samt bruk av byggelinje vil hele gaterommet fremtre som godt organisert og ryddig med høy visuell standard.

### **Veg**

Veiprofil gis en total regulert bredde på 11 m. med snøopplag på innsiden og fortau (2,5 m) på utsiden. Regulert kjørebredde blir 7 m. Langs innsiden av vegen legges det opp til en trekkerekke som understreker gateløpet. Bredden på fortauet ble vedtatt endret i 1.gangs behandling i Formannskapet (23.06.2009) til 3 meter bredt før plankartet og bestemmelser ble lagt ut til offentlig ettersyn.

### **Vann og avløp**

Gravråksmoen ligger på en flat grusrygg på ca kote 36. Fram til området er det framført spillvannsledninger langs E6 i øst og vannledninger til det sørøstre hjørnet av området. Det er ikke tilgjengelige overvannsledninger i området.

I det sørøstre hjørnet av området ligger en eksisterende 225 mm kommunal vannledning. Dagens trykk er oppgitt til ca 6 – 8 kg. For alle alternativer tilstrebes det at en legger ringledninger internt på området for sikrest mulig forsyning. For alle hovedledninger forutsettes lagt 225 mm ledninger for å sikre minst mulig tap ved høyt uttak, for eksempel ved brann. Det er lagt opp til brannkummer med innbyrdes avstand på maks 120m.

DHI har foretatt beregning av vannforsyningssituasjonen til industriområdet. Slik nettet er i dag vil det kunne levere følgende mengder til oppgitt trykk:

Mengde	Trykk
38 l/s	10 mVS
31 l/s	20 mVS
23 l/s	30 mVS
20 l/s	35 mVS

Med pumper på brannbilene er det mulig å ta ut ca 40 l/s i brannvann i området. Ved behov for sprinkleranlegg må dette tas opp spesielt med kommunen.

Kommunal 250 mm spillvannsledning ligger langs E6 øst for feltet. Ved dimensjoneringen av denne er det tatt høyde for avløp fra industriområdet. Denne skulle derfor ha tilstrekkelig kapasitet for å ta unna normale spillvannsmengder fra feltet. Fra kommunal ledning er det lagt opp en 160mm ledning til grensa nordøst i feltet. Tilknytning er tenkt her samt helt sørøst i området.

Hele plataet er relativt flatt slik at avløp må pumpes for å unngå svært dype grøfter. Nødvendig antall pumpestasjoner vil kunne variere avhengig av vegløsninger og utforming av tomtene.

Hovednettet er forutsatt lagt med 160 mm ledningsnett med en kum pr 50 m.

Det er i dag ingen overvannssystemer i området. Industriområdet ligger på en grusrygg. Grunnvannet i området er oppgitt å være lite egnet som drikkevannskilde. Da det ikke er spesielle konflikter forbundet med infiltrasjon, vil alt overvann bli tatt hånd om lokalt.

For alle veger og plasser benyttes det spesielle infiltrasjonskummer med infiltrasjonsledninger i stedet for sandfang med oppsamling av vannet og bortledning gjennom rør.

For håndtering av takvann anlegges egne infiltrasjonsanlegg for hver tomt. Dette vil bestå av pukkmagasin hvor vannet samles og fordrøyes for infiltrasjon til grunnen. Størrelsen på magasinene vil være avhengig av maksimal nedbør og infiltrasjonsevnen til massene i grunnen. Infiltrasjonsmagasinene kan legges under parkerings- eller kjøreareal, i grøntanlegg eller under bygg. Hvilken løsning som er best kan variere fra tomt til tomt avhengig av utnyttelse og type bebyggelse.

### **Energi**

Det er lagt inn 6 nettstasjoner etter samtale med Trønderenergi. Det legges opp til høyspentkabel inn i området, lagt i trase med adkomstvegen. Eksisterende høyspentlinje legges i jordkabel fra langs Melhusvegen øst for planområdet. Nettstasjonene er plassert spredt i feltet for å dekke opp alle tomtene.

### **Geoteknikk**

Det er foretatt to geotekniske utredninger av Multiconsult, datert 18.05.2009 og 15.07.2009.

I notat datert 18.05.2009 redegjøres det for hvordan rekkefølgekravene relatert til geoteknikk, hydrologi og miljøgeologi vil bli ivaretatt.

I rapport datert 15.07.2009, presenteres grunnundersøkelser/ orienterende geoteknisk vurdering for området. Det er foretatt 5 dreietrykksonderinger, 13 totalsonderinger og tatt opp 5 prøveserier for å vurdere grusforekomsten på området samt skråningsstabiliteten ned mot elvesletta. Løsmassene består i hovedsak av 3-5 m sand og grus over lagdelte elveavsetninger av sand/silt/leire. Dybde til berg er ikke påvist ved grunnundersøkelsene. Løsmassene er generelt meget fast lagret.

Grusmassene vurderes i gjennomsnitt utnyttbar ned til ca. kote +31. De underliggende løsmassene vurderes ikke som utnyttbare.

Stabiliteten er tilfredsstillende forutsatt at bygg plasseres min.15 m bak skråningstopp ned mot elvesletta. Skråningen ned mot elvesletta er i dag gress- og skogbevokst. Det anbefales at

skråningene holdes gress- og skogbevokst for å hindre overflateerosjon og redusere risiko for overflateutglidning ved nedbørsrike perioder, snøsmelting og teleløsning.

I sluttbemerkningen i rapporten sies det at grunnforholdene i byggeområdet kan variere mer enn påvist ved grunnundersøkelsene da det er stor avstand mellom borpunktene. Det er derfor viktig å vurdere grunnen i forbindelse med utbygging på hver tomt/parsell. Da grunnvannsnivået varierer med årstider og nedbør, anbefales det at avlesning av poretrykksmålere videreføres. Dette for å undersøke hvor mye av poretrykket i grunnen varierer med årstider og nedbør.

Videre er det satt krav til geoteknisk dokumentasjon i rekkefølgebestemmelsene (pkt. 7.1)

### **Rekreasjon**

I parkbeltet rundt eiendommen legges det opp til grøntbeltet med varierende bredde. Vegetasjonsbeltet vil virke som en buffersone mellom næringsområdet og omkringliggende dyrka mark og elvekorridor. Vegetasjonsbeltet er delvis og vil være av en slik karakter at det visuelle innsynet i forhold til ny bebyggelse, sett fra elvekorridor og jordbruksområdene, begrenses. Deler av vegetasjonsbeltet vil ligge oppå platået. I denne delen legges det opp til en jogge/turløype av relativt enkelt standard.

Bebyggelsesplanen innebærer ingen vesentlige konsekvenser i forhold til rekreasjonsinteressene. Derimot vil tur/joggeløype rundt planområdet gi et svært positivt tilskudd til område for både beboere rundt og arbeidstakere innenfor planområdet. Området er relativt flatt og krav til universell utforming i adkomstforhold og bygg er lagt inn i bestemmelsene.

### **Kulturminner**

I forbindelse med oppstart av reguleringsplan for området, ble det utført en arkeologisk befaring på området. Det ble påvist flere automatisk fredete kulturminner. På bakgrunn av ovennevnte arkeologisk befaring, har konsekvensutredning for området, konkludert med at både kulturminner og kulturmiljø har stor verdi.

Området med kulturminner er sikret ved bevaring som spesialområde og kan ikke bebygges før området frigis av antikvarisk myndighet. Eventuell frigivelse av området i forbindelse med bygging må omsøkes spesielt til fylkeskommunen.

### **Naturforhold**

Hofstadkjela er som kjent en våtmarksbiotop grenser til planområdet i nord. Hofstadkjela og områdene rundt benyttes i friluftsyemed. Området er attraktivt for beboerne på Søberg og omegn.

Grøntbeltet i skråningen nord for planområdet er et viktig dyretråkk med forbindelse til Gaula. Innenfor selve planområdet er det ikke registrert spesielle biologiske verdier.

Eksisterende vegetasjon rundt planområdet opprettholdes. Grøntbelte mot Hofstadkjela og elvekorridor berøres ikke. Regulert grøntbelte innenfor planområdet sikrer kobling til eksisterende grøntdrag.

### **Støy og forurensing**

Ingen kjente konsekvenser med hensyn til støy og forurensning. Reguleringsbestemmelsene stiller krav til at forholdene skal vurderes ved etablering av ny virksomhet, samt at evt. avbøtende tiltak skal gjennomføres før brukstillatelse gis.

### **Samråd og medvirkningsprosess**

Formelt samråd er ikke gjennomført. Derimot er det avholdt møter med sektormyndighetene som har hatt synspunkt til saken. Avkjørselsforholdene er diskutert med Statens vegvesen, og man er omforent med forslåtte løsning.

Ved høringsuttalelser tilknyttet reguleringsplan for Gravråksmoen fra 2008 har Statens vegvesen påkrevd at påkjøringsrampe nord skal detaljreguleres før godkjenning av planforslaget. Dette arbeidet har ikke kommet særlig langt og er langt fra slutført. Dette innebærer at kravet ikke kan legges til oven

Fylkeskommunen hadde innsigelse tilknyttet behandling av reguleringsplan for Gravråksmoen 2008, vedrørende bredde på verneskogen. I løpet av planprosessen har det vært en dialog med fylkeskommunen for å finne en løsning. Det er spesielt vektlagt å finne en fornuftig bredde på verneskogbelte særlig mot elvekorridor i nord. Mellom skråningskant og ny formålsgranse er det lagt inn min. 7 meter vegetasjonssone/kantsone. I tillegg er det i reguleringsbestemmelsene stilt krav om at eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Dette gjelder spesielt areal utenfor byggegrensen. Totalt sett blir det effektive vegetasjonsbeltet på 11 meter oppå plataået. Eksisterende skråning berøres ikke av tiltaket. Foreslått sti/joggeløype ligger inne i dette beltet. Skjøtselskravet i reguleringsbestemmelsenes pkt. 5.2 ivaretar at beltet til enhver tid blir skogkledd.

### **Innkommne merknader ved høringsrunde etter 1.gangs behandling i**

#### **Formannskapet:**

Høringsbrev (04.09.2009) ble sendt ut til følgende myndigheter, etater, institusjoner og direkte berørte:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag Fylkeskommune, Statens Vegvesen, Trondheimregionens friluftsråd, Norges Vassdrags- og energidirektorat, Trønderenergi AS og Jernbaneverket, Helge Stendahl, Nils Husby, Leidulv Kvam, Melhus næringsareal, Delprodukt Eiendom, John Søberg, Søberg, Eldrerådet, Funksjonshemmedes råd, Barnerepresentanten.

#### **Følgende merknader ble mottatt:**

1. Melhus Næringsareal AS, mottatt 28.07.2009.

Henstiller at det i det endelige vedtaket gjøres endring, slik at trafikkområdet blir offentlig. Dette begrunnes i at:

- a) Regulering av formål til offentlig trafikkområde vil utløse fritak for meverdiavgift (mva) på prosjekteringen og på arbeidet med opparbeidelsen av veganlegget etter mva-reglene.
- b) Formål fellesområder vil ikke gi allmennheten tilgang til felles goder innenfor planområdet, samt at det gir økte kostnader for etablerende bedrifter.
- c) Ved utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger, kan det avtales vilkår om at utbygger opparbeider, vedlikeholder og bekoster offentlige anlegg (VA) i området. Modellen fritar mva for utbyggingssekskapet, og kommunen blir ikke belastet for kostnader i forbindelse med etablering og vedlikehold. Løsningsmodellen gir 12% mva på opparbeidelse av offentlig veg.
- d) Avgiftsbelastning ved en utbygging av kommunal infrastruktur kan unngås dersom den såkalte "anleggsbidragsmodellen" benyttes. Da innrettes anlegg slik at kommunen står som byggherre/oppdragsgiver som kommunen selv skal bli eier av. Kommunen kan fradragføre mva eller kreve kompensasjon for mva. Kommunen får samtidig dekket hele utbyggingskostnaden gjennom at avgiftsfritt anleggsbidrag fra utbygger (MN). Dette regnes som den gunstigste løsningen.

Hevder at formålet offentlige trafikkområder ikke vil utløse merkostnader for kommunen for opparbeidelse av infrastruktur i planområdet, og vil gi konkurransefortrinn i etablering av ny næringsvirksomhet i kommunen og regionen.

2. Sør-Trøndelag Fylkeskommune, mottatt 21.09.2009:

Påpeker viktigheten av tilstrekkelige vegetasjonssoner mellom bebyggelse og skråningskant ingen merknader så lenge avstandsmålene som er fastsatt i bestemmelsen overholdes.

3. Allskog BA, mottatt 24.09.2009

Merknad til energiløsning. Hevder fjernvarme kan realiseres på sikt, såfremt bygningsmassen har krav om vannbåren varme. Dette bør derfor innarbeides i planen. Påpeker at det også finnes muligheter for både fjern- og nærvarmeløsninger selv om forbruket er begrenset.

Det vises til anlegg for pellets eller flis.

Viser til TEK 07, der det er krav om at min. 40% av energibruk skal dekkes av alternativ energiforsyning. Allskog BA støtter ikke kommunenes konklusjon vedr. energiløsning, som ikke krever energiløsning nå, men vurderes etter tilbakemelding etter offentlig ettersyn og høring.

#### 4. Skogselskapet i Trøndelag, mottatt 24.09.2009

Merknad til energiløsning. Hevder fjernvarme kan realiseres på sikt, såfremt bygningsmassen har krav om vannbåren varme. Dette bør derfor innarbeides i planen.

Påpeker at det også finnes muligheter for både fjern- og nærvarmeløsninger selv om forbruket er begrenset. Realisering av fjernvarme kan skje trinnvis i fht. aktuelt energibehov. Mellomløsninger må påberegnes under utbygging av området.

Det vises til anlegg for pellets eller flis. Viser til TEK 07, der det er krav om at min. 40% av energibruk skal dekkes av alternativ energiforsyning. Allskog BA støtter ikke kommunenes konklusjon vedr. energiløsning, som ikke krever energiløsning nå, men vurderes etter tilbakemelding etter offentlig ettersyn og høring

Ønsker å bli tilsendt energiplan.

#### 5. NVE, mottatt 07.10.2009

Påpeker vassdragets verneverdi, samt at forhold rundt grunnvann og overflatevann er tilfredsstillende beskrevet i planarbeidet. Det er viktig at håndtering av overflatevann følges opp som beskrevet for å hindre eventuell forverring av flomsituasjon.

Det anbefales at geotekniske undersøkelser, evt avbøtende tiltak er klarlagt og utført før planen vedtas. Følgende bestemmelse anbefales lagt til ”§ 7.1 Det må dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet mot skred og erosjon både i anleggsfasen og ved ferdigstilt anlegg før planen kan vedtas, jf. NVEs retningslinjer 1/2008.”

Energiforhold er vurdert i samarbeid med Trønderenergi, og det er stilt krav om utarbeidelse av energiplan før igangsettingstillatelse er positivt.

#### 6. Jernbaneverket, mottatt 02.10.2009

Ingen merknad

#### 7. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, mottatt 21.10.2009.

Fylkesmannen ser det som positivt at det er lagt opp til høy utnyttelsesgrad av arealene, men forutsetter at det innarbeides minimumskrav til utnyttelsesgraden. Dette er viktig for å sikre effektiv bruk av arealene og redusere presset mot tilgrensende jordbruksareal.

#### 8. Statens Vegvesen, mottatt 21.10.2009.

Ingen merknad.

#### 9. Trondheim regionens friluftsråd, mottatt 26.10.2009.

Friluftsrådet er positivt til planforslaget, og mener bebyggelsesplanen ivaretar friluftinteressene i området på en god måte.

#### 10. Peter Skjerdingsstad, mottatt 26.10.2009 (etter fristen).

Savner vurdering av nordvendte ramper til E6 slik Skifte Eiendom skisserte i sitt salgsprosjekt for Hofstad Leir. Skjerdingsstad kommer videre med beskrivelser rundt rampenes plassering, og problematiserer forhold rundt årsdøgnstrafikk og nordvendte



ramper. Det hevdes at rampe med plassering på Skjerdingsstad (ca 1,5 km sør for planområdet vil utgjøre 10 500 km på døgnbasis, og 2 625 000 på årsbasis. Med et 50 års perspektiv innebærer dette 131 125 000 helt unødvendige km. Selv en halvering vil være uakseptabel, og Skjerdingsstad mener vi ikke kan være bekjent av å påføre næringslivet og miljøet en slik unødvendig belastning.

Skjerdingsstad viser til at FMST motsetter seg en avkjøringsrampe nord for tunnelåpning, da dette kan ødelegge Hofstadskjela. Viser videre til Statens Vegvesen sin uttalelse vedrørende rampene, og at de bare marginalt vil berøre Hofstadskjela. Påpeker at en her velger bort det beste for miljøet og næringslivet. Påpeker at det er viktig at miljøvernavdelingen raskt tar kontakt med kommunen for en rask avklaring vedr. rampeproblematikken.

Skjerdingsstad ber om at rampeproblematikken tas opp nå, og at behandling av bebyggelsesplanen utsettes inntil man vet om utformingen medfører behov for justering av innkjøringsløsningen til næringsområdet.

Vedrørende vilt oppfattes alternativene til å være nokså like.

**Forslagstillers kommentar til merknader:**Melhus Næringsareal

Forslagstiller skisserer flere modeller på hensiktsmessigheten vedrørende regulering av offentlig veg og infrastruktur. Det bes om at Melhus kommune vurderer dette på nytt.

Sør-Trøndelag Fylkeskommune

Forholdet er kvalitetssikret og er i samsvar med reguleringsbestemmelsene.

Allskog BA og Skogselskapet i Tøndelag

Det vises til tidligere utredning vedrørende alternativ energikilde, samt Melhus kommunes kommentar til energiutredningen i saksfremlegg ved 1. gangs behandling. På bakgrunn av dette er det igangsatt en utredning som ikke er avsluttet per d.d. Imidlertid må valg av energikilde vurderes i sammenheng med den virksomheten som etableres innenfor feltet.

Virksomheten som etableres innenfor feltet må forholde seg til (TEK 07) TEK § 8-22 (ny) og Melhus kommune vil følge opp dette i byggesaksprosessen.

Energiplan vil bli oversendt Skogselskapet til orientering.

Norges Vassdrags- og Energidirektorat

Håndtering av overvann vil skje lokalt med fordrøyningsbassen og infiltrasjon. Dette vil bli fulgt opp i rammesøknad der ledningsplan for området vil følge søknaden. Reinertsen har foretatt et forprosjekt der overnevnte forhold er dokumentert; Rapport: "Forprosjekt infrastruktur, Dok.nr. 2219980-01, datert 01.11.2009"

To geotekniske utredninger er foretatt av Multiconsult; datert 18.05.2009 og 15.07.2009.

I bestemmelsene stilles det krav til detaljprosjektering vedr. geoteknikk før igangsettingstillatelse kan gis. Siste utredning er oversendt NVE. Ut fra konklusjonen i nevnte rapport mener forslagstiller at det er belegg for å vedta planen nå, og kravet i forhold til detaljprosjektering opprettholdes og videreføres i byggesaksprosessen. I rapporten ble det stilt krav om at det må være min. 15 m avstand fra ny bebyggelse til skråningskant av hensyn til stabilitet av skråningen. Dette forholdet er spesifisert i bestemmelsene og ligger inne som krav som må dokumenteres før tiltak igangsettes. NVEs forslag til tilleggsbestemmelse til pkt. 7.1 utgår.

Peter Skjerdingsstad

Rampene ligger utenfor planområdets avgrensning. Problematisering og videre vurdering av rampene er tatt ut av planen da dette vil bli vurdert senere, jfr. Saksfremlegg.

Melhus kommune og Statens Vegvesen omforent med at planavgrensningen legges slik at forhold rundt avkjøringsrampe tas ut av planprosessen i denne omgang. Dette fordi prosessen på dette har kommet svært kort, og er langt fra slutført. Dette kan følgelig ikke legges inn i denne reguleringsplanen da det vil føre til en ureimelig forsinkelse i planprosessen.

Planavgrensningen opprettholdes og forholdet er ikke relevant i denne planprosessen.

**Vurdering:****Forhold til gjeldende plan**

Bebyggelsesplan for Gravråkmoen er i hovedsak i samsvar med reguleringsplanen for området. I bebyggelsesplanen er det foreslått tre endringer av utformingen av området: vegføringen endres hvilket innebærer at skogsbeltet blir mer differensiert, parkeringsplassen ved innkjøringen til området tas ut og landbruksvegen sør i området flyttes, slik at kulturminneområdet i sør i sin helhet blir ivaretatt. Alle disse endringene vurderes som mindre vesentlige, uten betydning for eksterne aktører, da området ikke er bebygd i dag, og endringene kun berører forholdene internt på moen.

Vegføringen innenfor planområdet er endret fra en ringveg rundt planområdet, til en intern mateveg midt i området, med stikkveger ut til de enkelte tomtene. Dette innebærer at skogsbeltet blir mer differensiert og gir muligheter for mer skjerming enn tidligere. Det innebærer også mindre kostnader på vegutbygging og gir en mer samlet trafikksituasjon. Rådmannen mener at endring av vegføring er positivt.

Parkeringsplassen ved innkjøringen er fjernet. Regulant forklarer at de i stedet for en parkeringsplass ved innkjøringen til næringsarealet ønsker parkering på egen tomt. Næringsarealet er stort, og det er over en km fra parkeringsplassen i øst til den vestligste næringstomta. Det er derfor lite trolig at parkeringsplassen vil fungere etter intensjonen, da de fleste sannsynligvis vil parkere på egen tomt i stedet. Parkeringsdekning er ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelsenes punkt 1.4.

Landbruksvegen i sør er flyttet slik at kulturminneområdet blir fullstendig ivaretatt. Dette er gjort etter krav fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, og Rådmannen mener at endringen er positiv for området som helhet.

**Gjennomføring**

Det er stilt rekkefølgebestemmelser som setter krav til at flomtiltak, geotekniske undersøkelser og opparbeiding av infrastruktur skal være klarlagt før området kan brukes (se bestemmelser punkt 7).

Det skal også utarbeides en utbyggingsavtale mellom Melhus Næringssselskap og Melhus kommune før igangsettelsestillatelse gis (se bestemmelser punkt 7.9), for å sikre den økonomiske gjennomføringen av planen. Rådmannen mener at forholdene knyttet til gjennomføring av planen dermed er ivaretatt.

**Byggeområdene**

I reguleringsbestemmelsene (punkt 1.2) er det foreslått en utnyttelsesgrad på 70 % BYA, som samsvarer med utnyttelsesgraden satt i reguleringsplanen. For øvrig må bygningenes utforming være i henhold til kommunens estetiske retningslinjer.

## Veg

Rådmannen ønsker ikke å endre formålet på adkomstvegen som i dag er regulert til privat kjøreveg. Rådmannen vurderer at det ikke er ønskelig at Melhus kommune påtar seg ansvaret for veger i private områder, selv om vedlikeholdsansvar kan reguleres gjennom en utbyggingsavtale. Rådmannen viser til at Melhus kommune har en praksis på at interne veger er privat ansvar, og ser ikke at det er grunn til å gjøre unntak i dette tilfellet.

Veiprofil gis en total regulert bredde på 11 m. med snøopplag på innsiden og fortau (3 m) på utsiden. Regulert kjørebredde blir 7 m. Langs innsiden av vegen legges det opp til en trekkerekke som understreker gateløpet.

## Parkering

Det legges som beskrevet over opp til parkering på egen tomt (se reguleringsbestemmelse 1.4), og parkeringsdekningen i bebyggelsesplanen er i samsvar med parkeringsdekningen i reguleringsplanen. Rådmannen har ingen merknader til dette punktet.

## Vann og avløp

Vann- og avløpsløsninger er godt beskrevet i planforslaget, og det er vedlagt en vann- og avløpsplan som i detalj viser hvordan vann- og avløpsproblematikken skal løses. Rådmannen mener dette ivaretar kravet til vann- og avløpsløsninger innenfor planområdet, og har ingen ytterligere merknader.

## Energi

Det er lagt inn 6 nettstasjoner etter samtale med Trønderenergi. Det legges opp til høyspentkabel inn i området, lagt i trase med adkomstvegen. Det er vedlagt en energiplan, slik det er satt krav om i bestemmelsenes punkt 7.6, som utreder mulighetene for fjernvarme på Gravråksmoen. Denne konkluderer med at forbruket må være svært høyt dersom det skal være lønnsomt med fjernvarme.

Det er ifølge regulant igangsatt en utredning som ikke er avsluttet per d.d. Rådmannen er enig med forslagstillere om at valg av energikilde vurderes i sammenheng med den virksomheten som etableres innenfor feltet. Virksomheten som etableres innenfor feltet må forholde seg til (TEK 07) TEK § 8-22 (ny) og Melhus kommune vil følge opp dette i byggesaksprosessen.

Rådmannen ønsker på nåværende tidspunkt ikke å sette krav til at det må etableres en alternativ energikilde innenfor planområdet,

## Geoteknikk

Geoteknisk konsulent (Multiconsult) har utredet de geotekniske forholdene, samt grusforekomstene innenfor planområdet. I rapporten (15.07.2009) ble det stilt krav om at det må være min. 15 m avstand fra ny bebyggelse til skråningskant av hensyn til stabilitet av skråningen. Dette forholdet er spesifisert i bestemmelsene og ligger inne som krav som må dokumenteres før tiltak igangsettes.

Rådmannen viser også til rekkefølgebestemmelse punkt 7.1 som krever at anbefalte tiltak som kommer frem som følge av undersøkelsene som må gjennomføres. Rådmannen mener med dette at krav til sikring av området er ivare tatt, og at NVEs merknad på dette punktet er imøtekommet.

### Rekreasjon og innsyn

Fordi den interne adkomstvegen er trukket inn i området er også gang- og sykkelvegen trukket bort fra kantsonen. For å sikre gode rekreasjonsmuligheter er det tegnet inn jogge/turløype av relativt enkel standard i parkbeltet. Rådmannen mener det skal være mulig å opparbeide en slik sti uten å skade parkbeltet, men ønsker ikke å legge inn krav om opparbeiding av denne stien, da Rådmannen ikke ønsker å fremme krav om tiltak som kan skade vegetasjonsbeltet.

I parkbeltet rundt eiendommen legges det opp til grøntbeltet med varierende bredde. Vegetasjonsbeltet vil virke som en buffersone mellom næringsområdet og omkringliggende dyrka mark og elvekorridor. Vegetasjonsbeltet er delvis og vil være av en slik karakter at det visuelle innsynet i forhold til ny bebyggelse, sett fra elvekorridor og jordbruksområdene, begrenses. Deler av vegetasjonsbeltet vil ligge oppå platået. Dette parkbeltet utformes i samsvar med kartet og med bestemmelse 5.2, som er utarbeidet i samsvar med Sør-Trøndelag fylkeskommune.

Det er utover dette ingen endringer i verken rekreasjonsmuligheter eller innsyn, og regulant skriver at bebyggelsesplanen innebærer ingen vesentlige konsekvenser i forhold til rekreasjonsinteressene. Rådmannen har ingen ytterligere merknader til dette punktet.

### Kulturminner

I forbindelse med oppstart av reguleringsplan for området, ble det utført en arkeologisk befaring på området. Det ble påvist flere automatisk fredete kulturminner. På bakgrunn av ovennevnte arkeologisk befaring, har konsekvensutredning for området, konkludert med at både kulturminner og kulturmiljø har stor verdi.

Området med kulturminner er sikret ved bevaring som spesialområde og kan ikke bebygges før området frigis av antikvarisk myndighet. Eventuell frigivelse av området i forbindelse med bygging må omsøkes spesielt til fylkeskommunen.

Området er sikret gjennom kartet og gjennom bestemmelse 5.3, som er utarbeidet i samsvar med Sør-Trøndelag fylkeskommune. Rådmannen mener at dette ivaretar kulturminneinteressene.

### Naturforhold

Regulert grøntbelte innenfor planområdet sikrer kobling til eksisterende grøntdrag. Opparbeidelse av grøntdragene sikres gjennom bestemmelsenes punkt 6.2. Bebyggelsesplanen har etter Rådmannens vurdering ingen ytterligere konsekvenser for naturmiljøet enn reguleringsplanen og Rådmannen har ingen merknader til dette punktet.

### Støy og forurensing

Reguleringsbestemmelsene (punkt 0.2 og 1.4) stiller krav til at støyforholdene skal vurderes ved etablering av ny virksomhet, samt at evt. avbøtende tiltak skal gjennomføres før brukstillatelse gis. Disse bestemmelsene ivaretas også i punkt 1.1, 1.5 og 7.5 i bebyggelsesplanen, og Rådmannen mener derfor at forhold til støy og forurensing er ivaretatt.

### Konklusjon:

Melhus kommune vedtar, i medhold av plan- og bygningsloven § 28-1, at forslag til bebyggelsesplan for Gravråkmoen, Nedre Melhus, med plankart datert (11.05.2009) og planbestemmelser sist endret (11.01.2010) vedtas.