

Sg Anleggspark AS
Erik Fenstad
Postboks 53

7221 MELHUS

Godkjent søknad om endring av bebyggelsesplan Gravråksmoen, planid 2009006 – flytting av grønnstruktur

Saken er behandlet som saksnr 1/22 etter delegert myndighet fra Formannskapet .

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 endring av bebyggelsesplan Gravråksmoen, planid 2009006, som vist i vedlagte plankart, datert 25.01.22, med krav om at turdrag endres til blågrønnstruktur.

Vedtaket begrunnes med at endringen ikke vil komme i konflikt med intensjonen som ligger bak reguleringsplanen, hoveddrammene i planen, og den medfører ikke negative virkninger til viktige natur- og friluftsområder.

Rett til å påklage enkeltvedtak

Melhus kommune gjør oppmerksom på at dette er et enkeltvedtak som kan påklages jf. forvaltningslovens § 27. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da dette vedtaket kom fram til påført adressat. Kommunen ber om at saksnr 21/4722 oppgis. Klagen kan sendes pr brev eller pr e-post til postmottak@melhus.kommune.no.

Klageskjema finnes også her: <https://kommune24-7.no/1653/702514>

Eventuelle krav om erstatning etter § 15-3 eller innløsning etter § 15-2 i plan- og bygningsloven må være innkommet til kommunen 3 år etter denne kunngjøring.

Med hilsen

Ove Mogård
avdelingsleder plan og byggesak

Liv Åshild Lykkja
planlegger

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



Godkjent søknad om endring av bebyggelsesplan Gravråksmoen, planid 2009006 – flytting av grønstruktur

Arkivsaksnummer: 21/4722

Saksbehandler: Liv Åshild Lykkja

Saksdokumenter:

- Søknad om reguleringsendring mottatt 07.12.21, komplett 25.01.22.
- Høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Trøndelag, datert 03.02.22.
- Høringsuttalelse fra Trøndelag fylkeskommune, datert 08.02.22.

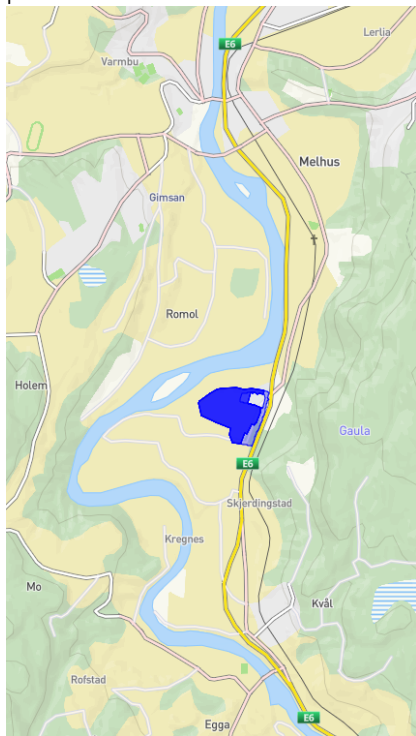
Saksopplysninger:

Planprosess:

Melhus kommune mottok 07.12.21 søknad om endring av gjeldende bebyggelsesplan for Gravråksmoen, vedtatt 23.06.09. Søknaden er innsendt av SG Anleggspark AS. Søknaden ble vurdert som komplett 25.01.22, og sendt på høring til berørte myndigheter og naboer 28.01.22 med høringsfrist satt til 25.02.22.

Planområdet:

Endringen omfatter areal som ligger innenfor bebyggelsesplan for Gravråksmoen. Denne planen omfatter næringsområde, kjent som Hofstad næringspark/industriområde. Området ligger mellom Melhus og Kvål, på vestsiden av E6 ut mot Gaula.



Bebyggelsesplan for Gravråksmoen markert i blått.

Planstatus:

Arealet som omfattes av søknad om endring er regulert til industri benevnt som I/L 11 og I/L13, samt grøntareal og energianlegg benevnt som henholdsvis FGA og ATK i bebyggelsesplan Gravråksmoen, planid 2009006, vedtatt 23.06.09. Intensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for en regional næringsutvikling. Det er i planen lagt opp til tomteparseller, hvor det skal være mulighet til å kjøpe en eller flere tomter for å kunne sammenføye og tilpasse til ulike næringsaktører. Videre er det lagt inn et bredt grønt parkbelte rundt hele planområdet, samt forbindelseslinjer på tvers av området regulert som felles grøntareal. Forbindelseslinjene på tvers av området har som hovedfunksjon å fungere som fordrøyningsareal for overvann, i tillegg til at det i fremtiden er tenkt som mulig ledningstrase for tekniske anlegg.

Det er foretatt 4 endringer av reguleringsplanen, hvor 2 av endringene omfatter flytting av grønnstruktur og endring av tomteavgrensning. Disse endringene ble vedtatt 05.06.18 (sak 17/4168) og 22.01.19 (sak 18/5406)

Beskrivelse av tiltaket:

Forslaget til endring av plan omfatter flytting av grønnstruktur, benevnt FGA, sørvest i planområdet, samt flytting av areal avsatt til energianlegg/nettstasjon, og oppheving av eksisterende eiendomsgrenser. Bakgrunnen for dette er ønske om endret eiendomsstruktur, for å kunne få en bedre tomteutnyttelse.



Viser utsnitt av gjeldende plan til venstre og forslag til endring til høyre.

Innkommne høringsuttalelser:

Det er mottatt to høringsuttalelser til planendringen, begge fra regionale myndigheter. Det er ikke mottatt merknader fra naboer eller andre berørte på forslag til reguleringsendring.

Statsforvalteren i Trøndelag, datert 03.02.22

Statsforvalteren har mottatt ovennevnte reguleringsplan til uttalelse og det foreligger ingen merknad til foreslåtte endring av bebyggelsesplanen.

Kommentar: ok, medfører ingen endring.

Trøndelag fylkeskommune, datert 08.02.22

Fylkeskommunen har tidligere utført en arkeologisk registrering av planområdet i forbindelse med tidligere plan. Vi har således ingen anmerkninger til endringen, men minner om nærhet til ID 111420 og dets hensynssone H570. Vi minner også om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeiding skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Fylkeskommunen ser hensiktsmessigheten i endret eiendomsgrenser og har ingen motforestillinger så lenge regulert grønnstruktur opprettholdes og energianlegg/nettstasjon ivaretas i revidert planforslag.

Fylkeskommunen støtter Melhus kommunes vurdering om at tiltaket kan vurderes som en mindre reguleringsendring etter pbl. § 12-14.

Kommentar: ok, medfører ingen endring. Kulturminne ID 111420 berøres ikke av planendringen, og ligger innenfor område regulert til grøntareal. Påminnelsen tas til orientering. Regulert grønnstruktur og energianlegg/nettstasjon videreføres i revidert forslag, men med endret plassering.

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 festere 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. Rådmannen har fått delegert denne myndighet, saken behandles derfor delegert etter delegasjonsreglementet, punkt 12.1.

Naturmangfoldloven §§ 8-12 jfr. Nml § 7.

Det ingen kjente arter eller naturtyper som vil bli negativt berørt av det omsøkte tiltaket, og tiltaket krever ikke nærmere vurdering etter § 8-12, jfr. § 7 i naturmangfoldloven.

Konklusjon:

Hensikten med gjeldende reguleringsplan for Gravråksmoen er å legge til rette for regional næringsutvikling, ved at ulike næringsaktører kan etablere seg innenfor området. Planen har regulerte tomtegrenser, men det er lagt opp til at disse kan sammenføres og tilpasses den aktuelle aktøren for å oppnå hensiktsmessige areal tilpasset behovet for aktøren.

Endringen medfører flytting av areal regulert til grøntareal og energianlegg mot vest, og det vurderes til at formålene opprettholder sin funksjon for å kunne fungere som fordrøyningsareal for overvann og mulig fremtidig areal til nettstasjon. Endringen i planen vurderes således ikke til å endre planens hovedrammer, og planens hovedintensjon som område for regional næringsutvikling. En endring som omsøkt vil åpne opp for at tomtegrensene kan endres, og med det tomtestørrelsen kan tilpasses den aktuelle aktøren sitt behov. Det vurderes til at en slik endring vil legge til rette for et mer hensiktsmessig areal, som vil kunne bidra til en mer effektiv arealutnyttelse. Effektiv arealutnyttelse av næringsområder innenfor allerede regulerte og planavklarte områder, vurderes som viktig for å forhindre økt press på utbygging av nye næringsområder og omkringliggende jordbruksarealer.

Endringen omfatter kun endring i plankartet, og det vurderes til å ikke være behov for endringer blant planbestemmelser, planbeskrivelse eller ROS-analyse. Samlet sett vurderes endringen til å liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, den går ikke utover hovedrammene i planen, og den berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Gjeldende reguleringsplan er utarbeidet som en bebyggelsesplan i henhold til plan- og bygningslov fra 1985, og ikke som en detaljregulering i henhold til plan- og bygningsloven fra 2008. Arealformålskodene er dermed noe endret og utgått, og disse må derfor oppdateres og tilpasses til dagens arealformålskoder i henhold til gjeldende plan- og bygningslov. Areal for nettstasjon ble etter eldre lov regulert til anlegg for telekommunikasjon, men hvor dette nå endres til energianlegg. Felles grøntareal er utgått og hører i dag

inn under grønnstruktur. Søker har foreslått å endre denne til turveg, men Melhus kommune vurderer at blågrønnstruktur er riktig arealformål for dette arealet. Blågrønnstruktur ivaretar områder med grøntdrag, som samtidig har en funksjon for håndtering av overvann. For industri er det ingen endring. Etter en samlet vurdering vurderer Melhus kommune at endringen slik den framgår av plankart, datert 25.01.22, men med krav om at turdrag endres til blågrønnstruktur godkjennes.

Melhus, 06.04.2022

Ove Mogård
avdelingsleder plan og byggesak

Liv Åshild Lykkja
planlegger