

Saksansvarlig Liv Åshild Lykkja

Formannskapet

05.06.2018

PS 60/18

Innstilling

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 endring av bebyggelsesplan for Gravråksmoen, planid 2009006, som vist i vedlagte plankart datert 26.01.2018.

Behandling i Formannskapet

05.06.2018

PS 60/18

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 endring av bebyggelsesplan for Gravråksmoen, planid 2009006, som vist i vedlagte plankart datert 26.01.2018.

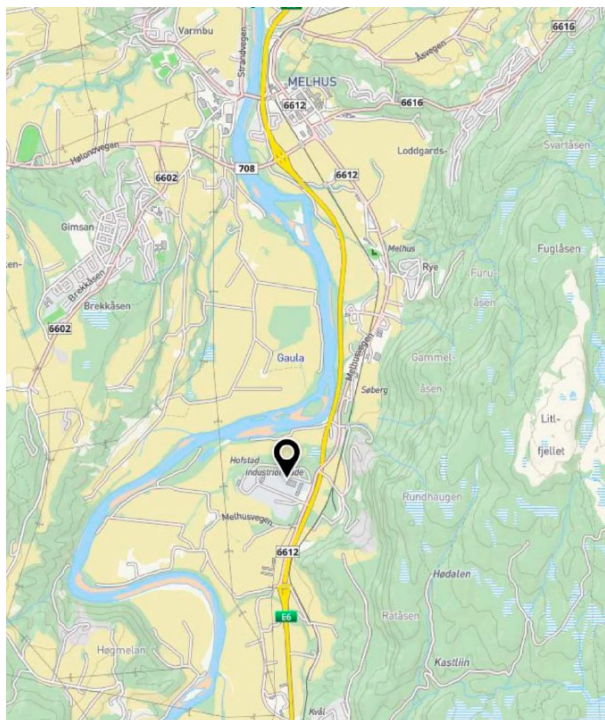
Bakgrunn for saken:

Planprosess:

Melhus kommune mottok den 19.02.2018 søknad om endring av reguleringsplan for Gravråksmoen, planid 2009006, med ønske om å flytte eksisterende grønnstruktur innenfor planområdet. Søknaden ble vurdert som komplett 10.04.18, og videre sendt på høring til berørte myndigheter den 16.04.18 med frist for uttalelse satt til 14.05.18.

Planområdet:

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

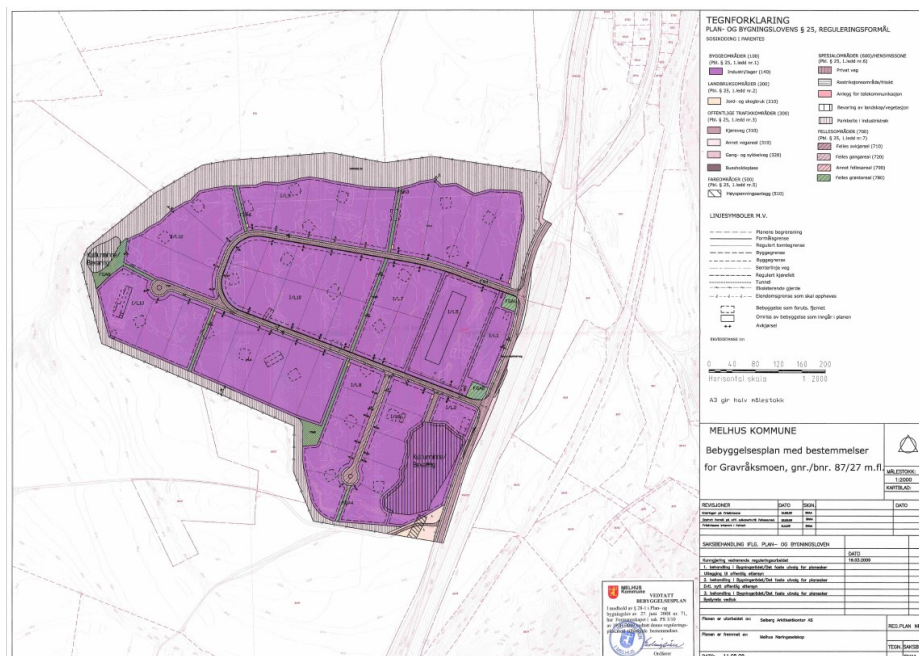


Hofstad næringsområde vist med svart markør.

Planstatus:

Arealet som omfattes av søknaden er regulert til industri/lager og felles grøntareal i bebyggelsesplan Gravråksmoen, planid 2009006, vedtatt 23.06.09.

Intensjonen med reguleringsplan for Gravråksmoen 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. Forbindelseslinjen 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 teknisk anlegg.



Bebyggelsesplan for Gravråksmoen, vedtatt 23.06.09. Det er tidligere gjort en tilsvarende endring av reguleringsplan med flytting av grønnstruktur helt nord i området.

Beskrivelse av planen og planlagte tiltak:

Matpartner Eiendom As er tidligere etablert innenfor området, og det foreligger nå utvidelsesplaner av driften. Det innebærer et ønske om å utvide mot vest og sør. En utvidelse mot vest kommer imidlertid i konflikt med grønnstrukturdrag som går gjennom planområdet, og det er foreslått endring av gjeldende plan ved å flytte grønnstrukturdrag ca. 45 m mot vest til neste grense for tomteparsell. Det er foreslått samme bredde på grønnstruktur (5 meter) og byggegrense (4 meter) som i gjeldende plan. Det er i tillegg foreslått å endre tomteavgrensningen mot sør ved å flytte tomtedelingen/parsellgrense 15 meter, samt inkludere den midterste av de tre til Matpartner sin eiendom. Det er med bakgrunn i dette regulert inn juridisk linje for å oppheve eiendomsgrense. For eiendom markert med rød stjerne (se figur under) vil flytting av parsellgrense medføre at denne vil bli i samsvar med eiendomsgrense. Parsell markert med hvit stjerne er ikke fradelt, og vil med endringen kunne fradeles som en selvstendig parsell og ha et areal på ca. 2,7 daa.

For flytting av grønnstruktur er det tidligere gjort tilsvarende flytting i nord, vedtatt 02.02.2016. I denne ble det innarbeidet en hensynssone for infrastruktur, begrunnet med at dette skal være en fremtidig trase for hovedvannledning og derfor sikre en rettlinjet føring gjennom næringsområdet. Nå når det foreslås å flytte grønnstrukturen i forlengelse av den allerede flytta grønnstrukturen, vurderes det til å ikke ha noen hensikt å videreføre hensynssone for infrastruktur innenfor dette området.

Det foreslås ingen endring av bestemmelser.



Til venstre eksisterende plansituasjonen. Til høyre foreslåtte endring. For eiendom markert med rød stjerne vil flytting av parsellgrense medføre at denne vil bli i samsvar med eiendomsgrense. Parsell markert med hvit stjerne er ikke fradelt, og vil med endringen kunne fradeles som en selvstendig parsell og ha et areal på ca. 2,7 daa.

Saksutredning:

Det er sendt rekommandert nabovarsel som en del av søknaden. Det er kun mottatt merknad fra Envina IKS som opplyser om at det er foretatt tilsvarende endring av reguleringsplanen på Envina IKS sin eiendom.

Søknaden er sendt på høring i brev datert 16.04 til berørte regionale myndigheter med høringsfrist 14.05.18. Følgende innspill er kommet innen fristen:

| Innspill fra | Innspill | Rådmannens kommentar |
|---|---|----------------------|
| Trøndelag fylkeskommune, datert 03.05.18: | Fylkeskommunen har ingen merknader til saken. | ok |
| Statens vegvesen, datert | Har ingen merknader til foreslåtte endring. | Ok |

| | | |
|--|--|--|
| 14.05.18: | | |
| Fylkesmannen i Trøndelag, datert 14.05.18: | Fylkesmannen har ut i fra sine ulike fagområder ingen merknader til saken. | Ok |
| Friluftsliv, datert 27.04.18: | Ingen merknad. | Ok |
| Skog og vilt, datert 11.05.18: | Ingen spesielle merknader i forhold til skog og viltinteresser. | Ok |
| GIS, kart og oppmåling, datert 03.05.18: | Alle grenser her er sikre grenser gjennom ganske nylig avholdte oppmålingsforretninger. Hvis reguleringsendringen blir godkjent må hjemmelshavere til involverte eiendommer søke om arealoverføringer slik at grensene blir i tråd med reguleringsendringen. | Tiltakshaver opplyser i søknaden om at det vil innsendes søknad om arealoverføring etter vedtak. |
| Teknisk drift, datert 08.05.18: | Teknisk drift har ingen innvending mot flytting av grønstruktur og hensynssone. Hensynssonens bredde må opprettholdes ved flytting. | Grønnstruktur og byggegrense opprettholdes med samme bredde som dagens bredde. |

Konsekvenser for folkehelse:

Ingen konsekvens.

Konsekvenser for klima og miljø:

Ingen konsekvens.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Det er i fremtiden tenkt at ny ledningstrase for teknisk anlegg skal gå igjennom planområdet. Tiltakshaver har i søknaden vurdert at i og med at eiendommen på nordsiden har fått godkjent flytting av grøntstripen, vil det være en fordel for fremtidig ledningsføring at grøntfeltene blir liggende på linje. Rådmannen er enig i denne vurderingen, og vurderer det dithen at en flytting av grønstrukturen som foreslått ikke vil være til hinder for en fremtidig bygging av ny hovedtrasé for teknisk anlegg. I og med at denne flyttes, vil det heller ikke være nødvendig å videreføre en hensynssone for teknisk infrastruktur innenfor denne delen av planområdet. I tillegg fungerer grønstrukturen som fordrøyningsareal for overvann. Det var i forbindelse med søknaden ikke gjort rede for hvilke konsekvenser og virkninger flytting av grønstruktur vil ha på overvannsløsningen innenfor planområdet. Informasjon om dette ble etterspurt i foreløpig svarbrev datert 23.03.18. Tiltakshaver har vurdert overvannsløsningen er basert på infiltrasjon i grunnen og at dette ikke vil ha negative virkninger som en følge av grønstrukturen flyttes. Rådmannen er kjent med at det er gode infiltrasjonsmasser i grunnen i næringsparken, og vurderer det slik at så lenge grønstrukturen opprettholdes med sin bredde ikke vil påvirke overvannsløsningen negativt innenfor planområdet. Etter en samlet vurdering vurderer Rådmannen at søknad om endring av bebyggelsesplan for Gravråkmoen kan godkjennes som omsøkt, og viser til at endringen ikke medfører negative konsekvenser med tanke på opprinnelig reguleringsplan eller intensjonen med planen.

Vedlegg:

- Søknad om endring av bebyggelsesplan for Gravråkmoen, planid 2009006, mottatt 19.02.18.
- Komplettering av søknad, mottatt 10.04.18.
- Plankart, datert 26.01.2018.
- Nabovarsel, datert 15.01.18
- Høringsuttalelser
 - o Trøndelag fylkeskommune, datert 03.05.18.
 - o Statens vegvesen, datert 14.05.18
 - o Fylkesmannen i Trøndelag, datert 14.05.18.
 - o Friluftsliv, datert 27.04.18.
 - o Skog og vilt, datert 11.05.18.

- GIS, kart og oppmåling, datert 03.05.18.
- Teknisk drift, datert 08.05.18

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

- Foreløpig svarbrev, datert 23.03.18