

Saksansvarlig Liv Åshild Lykkja

Formannskapet

26.06.2018

PS 73/18

Innstilling

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 endring av bebyggelsesplan for Gravråksmoen i område I/L6 og I/L8, planid 2009006, som vist i vedlagte plankart sist datert 24.05.18. Før planen kunngjøres må det som en del av bestemmelsene innarbeides et eget punkt som sikrer at det foreligger dokumentasjon på tilstrekkelig kapasitet på vann, avløp og overvann ved søknad om tillatelse til tiltak.

Behandling i Formannskapet

26.06.2018 PS 73/18

Berit Wold Fjelle bes vurdert sin habilitet i saken. Hun er styremedlem i Melhus utviklingsarena. Fjelle erklæres inhabil etter Fvl § 6e førsteledd, og fratrer møtet. Som vara møter Mikal Kvaal.

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 endring av bebyggelsesplan for Gravråksmoen i område I/L6 og I/L8, planid 2009006, som vist i vedlagte plankart sist datert 24.05.18. Før planen kunngjøres må det som en del av bestemmelsene innarbeides et eget punkt som sikrer at det foreligger dokumentasjon på tilstrekkelig kapasitet på vann, avløp og overvann ved søknad om tillatelse til tiltak.

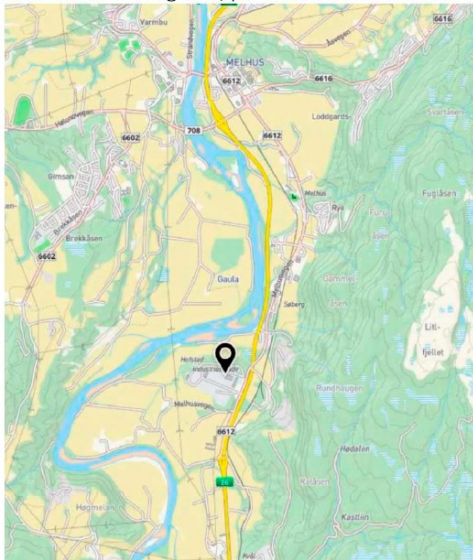
Bakgrunn for saken:

Planprosess:

Melhus kommune mottok den 17.04.18 søknad om endring av reguleringsplan for Gravråksmoen, planid 2009006. Endringen omfatter i hovedsak fjerning av internveg og viste tomteparseller innenfor område I/L6 og I/L8. søknaden ble vurdert som komplett, og videre sendt på høring til naboer og berørte myndigheter den 20.04.18 med frist for uttalelse satt til 24.05.18. Melhus kommune mottok den 01.06.18 revidert planforslag til behandling.

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.



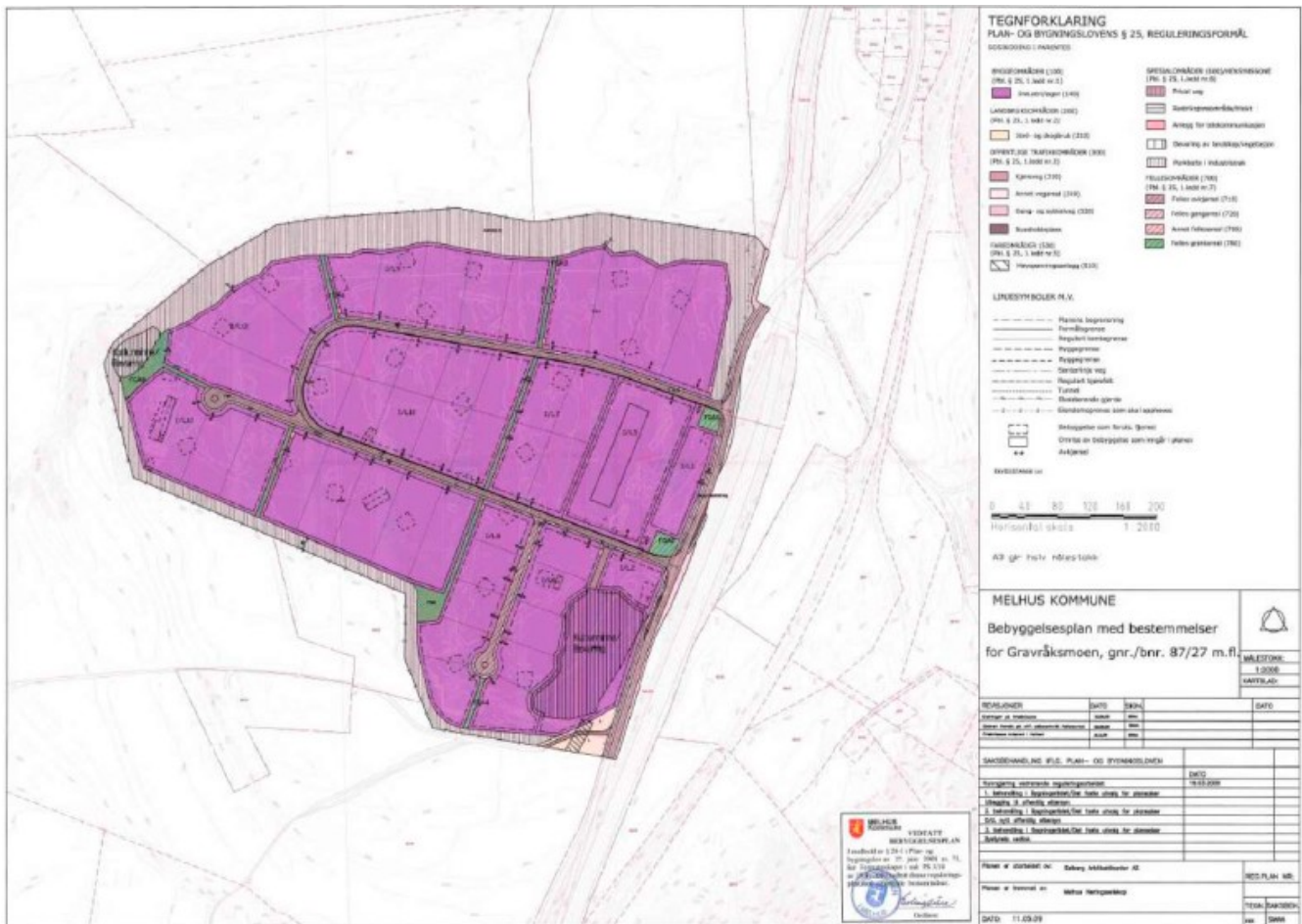
Hofstad næringsområde vist med svart markør.

Planstatus:

Arealet som omfattes av søknaden er regulert til industri/lager og benevnt som I/L6 og I/L8 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 sammenføre 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.

Det er foretatt to endringer av reguleringsplanen, henholdsvis datert 02.02.16 og 05.06.18.



Bebyggelsesplan for Gravråksmoen, vedtatt 23.06.09.

Beskrivelse av planen og planlagte tiltak:

Planforslaget omfatter endring av felt I/L6 og I/L8, FA2 og FGA4 i gjeldende arealplan til et nytt byggeområde for industri/lager kalt for felt BKB1. Felt BKB1 utgjør 37 222 m2. Rent praktisk medfører endringen fjerning av felles adkomstveg mellom de to byggeområdene I/L6 og I/L8, felles grøntareal i forlengelsen av felles adkomstveg. I tillegg fjernes regulerte tomtegrenser og tilhørende avkjørselspiler innenfor byggeområde I/L6 og I/L8. FA2 erstattes av to nye avkjørsler fra felt FA4 regulert med avkjørselspiler. Mot FA4 reguleres det et mindre felt f_SVT1, som er annen veggrunn, for å binde sammen annen veggrunn på hver side av tidligere regulert avkjørsel. Tidligere felt for bevaring av kulturminner videreføres ikke i planforslaget, da Trøndelag fylkeskommune har bekreftet at de automatisk fredete kulturminnene i området er frigitt og gravd ut.

Saksutredning:

Søknaden er sendt på høring til naboer og berørte myndigheter den 20.04.18, med frist for uttalelse 24.05.18. Innspill er svart ut og kommentert i vedlagte dokument «sammendrag av og kommentarer av uttalelser». Under følger et kort sammendrag med rådmannens vurdering:

Innspill fra	Innspill	Rådmannens kommentar
Mattilsynet, datert 08.05.18	Mattilsynet kan ikke se at omsøkte reguleringsendring har betydning for eksisterende vannforsyningssystemer. Det er positivt at det skal kobles til eksisterende vannforsyningssystemer. Ved tilkobling til eksisterende vannforsyning er det en forutsetning at vannmengde og dimensjon på ledningsnett er tilpasset økning i vannforbruket, inklusive brannvann. Dette er	For å sikre at det er tilstrekkelig vannmengde og dimensjon på ledningsnett, vurderer Rådmannen at det er nødvendig å innarbeide bestemmelse som sikrer at det skal foreligge dokumentasjon på kapasiteten ved søknad om tillatelse til tiltak. Det vurderes til at endringen ikke vil

	viktig å få kartlagt for å unngå uønskede hendelser på kommunens hovedledning. Da området ligger oppå en registrert grunnvannsressurs er det ved nyetablering viktig å sikre minst mulig utslipp til grunnen av potensielt helseskadelige agens.	medføre endret risiko for grunnvannet i området. Dokumentasjon av utslipp må ivaretas i forbindelse med teknisk VVA-plan og byggesak.
NVE, datert 24.05.18	Det er positivt at forholdet til naturfare søkes ivaretatt gjennom juridiske bestemmelser og vi forutsetter at kravene i TEK/PBL om sikker byggegrunn oppfylles. Vegvesenet har grunnet E6 betydelig antall grunnundersøkelser i området og vi anbefaler derfor at det tas kontakt for å få tilgang til disse undersøkelsene.	Krav knyttet til teknisk forskrift og plan- og bygningsloven må dokumenteres ved byggesak.
Trøndelag fylkeskommune, datert 26.04.18	Hensynssonen bør fjernes da kulturminne allerede er utgravd. Ut over dette har vi ingen merknader til planforslaget.	Hensynssonen for kulturminner er fjernet fra høringsforslaget til sluttbehandling.
Fylkesmannen, datert 24.05.18	Fylkesmannen har ingen merknader til sammenføring av parseller og at adkomstvegen fjernes. FM mener det imidlertid er uheldig at grønnstrukturen tas ut av planen. Det vises til at hensikten med grønnstrukturen er å gi trekkveier for viltet. FM fremmer faglig råd til endringen at grøntdraget bør opprettholdes for å ivareta gjennomgående trekkveier gjennom området. Den eksisterende ROS analysen må oppdateres dersom endringen av reguleringsplanen vil få betydning og sårbarhet i området.	Rådmannen vurderer at det ikke vil være nødvendig å opprettholde grønnstrukturen innenfor området som trekkvei for vilt. Dette begrunnes med at det regionale hjortevilttrekket går på nordsiden av Hofstad, og at det er dette som vil fungere som trekkvei i området. Her vil grønnstrukturen være uendret. Det må likevel påregnes at det kan forekomme vilt innenfor planområdet. Rådmannen vurderer at bredden på grønnstrukturen, 5 meter, ikke er tilstrekkelig til at denne vil fungere som en optimal trekkvei for vilt, og at det vil være et alternativ like vest for reguleringsendringen som er knyttet til en gjennomgående grønnstruktur gjennom hele planområdet. Det vises til område FGA5. Det vurderes til at en fjerning av tomtegrenser, fjerning av adkomstveg og grønnstruktur ikke vil ha betydning for sårbarheten i området, og at det dermed ikke vil være nødvendig å gjennomføre en ny ROS-analyse.

Det er i tillegg gitt interne høringsuttalelser fra teknisk drift og fra friluftsliv, henholdsvis datert 08.05.18 og 24.04.18. Fra friluftsliv foreligger det ingen merknad, mens det fra teknisk drift påpekes at det må foreligge en godkjent overordnet teknisk VA-plan. Det er utarbeidet en overordnet VA-plan som en del av forslaget, hvor det foreligger godkjenning, datert 31.05.18, med kommentarer som må ivaretas ved utarbeidelse av teknisk VA-plan. Ved utarbeidelse av teknisk VA-plan må det utføres en kapasitetsanalyse av vannledningsnettet for å sikre at det kan leveres nok brannvann til tomta. Dette er ikke sikret juridisk i bestemmelsene, og Rådmannen vurderer det dermed som nødvendig å innarbeide krav i planbestemmelsene om at det skal dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på vann, avløp og overvann ved søknad om tillatelse til tiltak. En slik dokumentasjon vil være en del av en teknisk VVA-plan. Rådmannen vurderer at en endring som foreslått ikke vil medføre negative konsekvenser for området, men bidra positivt ved at det i større grad gir fleksibilitet i planen som gjør at arealet kan benyttes på en mer arealeffektiv måte. Slik planen i dag er utformet gir det strenge føringer og rammer for hvordan næringsarealet kan

utnyttes. Intensjonen med reguleringsplan for Gravråksmoen er å legge til rette for at ulike næringsaktører av ulik størrelse kan etablere seg innenfor planområdet. Rådmannen vurderer derfor at endring som foreslått med fjerning av regulert veg og tomteparseller, ikke vil medføre negative konsekvenser med planen, men i større grad bidra til at planen blir gjennomført i tråd med intensjonen. Forslagsstiller har i sin vurdering av planforslaget konkludert med at endringen har en liten negativ konsekvens for landskap, stedets karakter og byform/estetikk ved at endringen gjør at det kan etableres næringsbygg i større skala. I tillegg kommenteres det at det kan ha negative konsekvenser for friluftsliv ved at grønnstruktur fjernes. Rådmannen vurderer det slik at området allerede er vurdert som næringsområde, og at byggenes skala i så måte er av mindre betydning ved at området ikke er i ett tettbebyggt område. I bestemmelsene ligger det inn begrensning i at byggene innenfor næringsområdet ikke kan bebygges høyere enn 20 meter. Rådmannen vurderer at byggenes høyde er av større betydning for fjernvirkningen enn byggenes volum.

Konsekvenser for folkehelse:

Ingen konsekvens

Konsekvenser for klima og miljø:

Ingen konsekvens

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Etter en samlet vurdering vurderer Rådmannen at søknad om endring av bebyggelsesplan for Gravråksmoen kan godkjennes som omsøkt, ved at det innarbeides bestemmelse som sikrer at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på kapasiteten når det gjelder vann, avløp og overvann ved søknad om tiltak. Det vurderes til at endringen ikke vil medføre negative konsekvenser med tanke på opprinnelig reguleringsplan eller intensjonen med planen.

Vedlegg:

- Planbeskrivelse, sist datert 24.05.18
- Plankart, sist datert 24.05.18
- Sammendrag av og kommentarer til uttalelser, sist datert 01.06.18
- Uttalelser
 - o Fylkesmannen, datert 24.05.18
 - o Trøndelag fylkeskommune, datert 26.04.18
 - o NVE, datert 24.05.18
 - o Mattilsynet, datert 08.05.18
 - o Teknisk drift, datert 08.05.18
 - o Friluftsliv, datert 24.04.18
- Godkjenning av overordnet VVA-plan, datert 31.05.18

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

- Gjeldende bestemmelser