

Saksansvarlig Kjersti Dalen Stæhli

Formannskapet	19.05.2015	PS 79/15
Formannskapet	17.11.2015	PS 161/15

Innstilling

Behandling i Formannskapet 19.05.2015 PS 79/15

Sigmund Gråbak spør om sin habilitet i saken. Formannskapet erklærer Gråbak habil i saken.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 4-1 har Melhus kommune utarbeidet forslag til Planprogram for sentrumsplan for Ler. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-9 legger Melhus kommune Planprogram for reguleringsplan for Ler sentrum ut på høring til 01.09.15.

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-9 varsler Melhus kommune om oppstart av planarbeid for Ler sentrum.

Behandling i Formannskapet 17.11.2015 PS 161/15

Sigmund Gråbak ber om vurdering av hans habilitet i saken. Han er grunneier i Ler sentrum. Rådmannen bes komme med en nærmere avklaring ift habiliteten til representanter som er eiere av eiendom, når disse involveres i områdeplansaker. Formannskapet erklærer Gråbak inhabil i behandling av saken, og Gråbak fratrer møtet. Merethe Moum inntreer som vara.

Endringsforslag fra SP v/ Jorid O Jagtøyen Forslag til planavgrensning pkt 4.1 utvides til å gjelde nytt boligareal (BLE 1) avstått i kommuneplanens arealdel.

Endringsforslag fra V v/ Jan Frode Hatlen

Gjelder pkt 4.1 (*endring i tekst*).... er det behov for gangveger og sykkelveger. Fotgjengere og syklistene skilles ved behov.

Votering:

Rådmannens innstilling med endringsforslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 4.1 fastsetter Melhus kommune planprogrammet for områdeplan for Ler sentrum, med følgende endring:

Forslag til planavgrensning pkt 4.1 utvides til å gjelde nytt boligareal (BLE 1) avstått i kommuneplanens arealdel.

pkt 4.1, (*endring i tekst*) er det behov for gangveger og sykkelveger. Fotgjengere og syklistene skilles ved behov.

Vedlegg:

1. Planprogram for områdeplan for Ler sentrum
2. Innspill til planprogrammet (13 stk.)

Andre dokumenter i saken som ikke er vedlagt:

- Tidligere saksfremlegg
- Annonsetekst og høringsbrev
- Interne notat

Saksutredning:

Bakgrunn:

Gjennom kommunal planstrategi som var til behandling i kommunestyret i 2012 og 2013 ble det vedtatt at det skal utarbeides en områdeplan for Ler sentrum. Områdeplan er en reguleringsform som skal ivareta helheten innenfor et større område.

Planprogrammet for Ler sentrum inneholder mål for planarbeidet, en oversikt over utredningsbehov, samt opplegg for medvirkning i planarbeidet og en fremdriftsplan. Se vedlagte planprogram for ytterligere informasjon.

Statens vegvesen har satt i gang reguleringsarbeid for ny E6 Skjerdingsstad – Håggåatunellen. Her inngår bl.a. nytt kryss på Ler. Videre arbeider Jernbaneverket med nytt kryssingsspor og stasjonsområde på Ler. Dette er med å legge premisser for Ler sentrum.

Formannskapet vedtok i møte 19.05.15 å varsle oppstart av planarbeid for Ler sentrum samt å sende planprogram for områdeplanen på høring og til offentlig ettersyn.

Mottatte innspill:

Planprogrammet har vært lagt ut i tidsrommet mellom 25.06.15 - 01.09.15. Det er mottatt 13 innspill (uttalelser) til planprogrammet. Uttalelsene dreier seg for det meste om forhold som bør vurderes i planarbeidet, og det er derfor ikke endret mye på planprogrammet. Alle innspill er forkortet, se eventuelt vedlegg.

Frode Stenmo epost 04.06.15:

Mener det bør slås en sirkel rundt Flå skole og se hvor mange innbyggere det er innenfor sirkelen. Mener Flå skole og området rundt må tas med i betraktning innenfor en radius på 500m ift buss (kollektiv) og at buss kan kjøre på gammelveg gjennom Kvål og Sjøberg til Melhus.

Innspillet tas til orientering, og til videre vurdering gjennom planarbeidet.

NVE epost 08.07.15:

Grunnet begrenset kapasitet vil NVE ikke komme med konkrete innspill til meldinger om oppstart av planarbeid. NVE har lagt ved en sjekklister som går gjennom ulike tema. Dersom planarbeidet berører temaene i sjekklister skal NVE ha planen på høring.

For å lette høringsprosessen ber NVE om at det kommer tydelig frem av plandokumentene hvilke vurderinger og

konklusjoner som er gjort. Forhold som kan medføre innsigelse fra NVE er blant annet manglende innarbeiding av hensyn til flom- eller skredfare.

NVEs sjekkliste vil bli gjennomgått, aktuelle temaer vurderes, og innarbeides i plandokumentene.

Coop Oppdal SA (Coop prix Ler) brev datert 23.07.15:

Ser med spenning på fremtiden ved flytting av E6. Ser samtidig muligheten ved at Ler sentrum med riktig planlegging fortsatt kan utvikle seg og bli attraktivt for etableringer for næring og bolig. Ønsker å være med i planprosessen og ber om å få delta i «fokusgruppen for næringsliv» når planarbeidet starter.

Coop Oppdal SA vil bli inkludert/ invitert i medvirkningsprosessen.

Direktoratet for mineralforvaltning brev datert 13.08.15:

DMF kan ikke se at planforslaget kommer i konflikt med de interesser DMF skal ivareta. Ingen merknad.

Sør-Trøndelag fylkeskommune brev 24.08.15:

Positiv til planinitiativet. Viktig med tilstrekkelig tetthet i gangavstand til stasjonen. Mener tettheten i de mest sentrale delene av Ler bør være i hvert fall 4 boliger/daa og det bør legges opp til et sammenhengende og godt fungerende gang- og sykkelvegnett. Viktig å ta i betraktning av dagens E6 kan måtte fungere som omkjøringsveg ved tunellstenging på ny E6. Må ta stilling til byggegrense i planarbeidet. Flytting av Fv 712 sørover kan drøftes men fylkeskommunen har pr nå ikke en klar prioritering og finansiering av omlegging.

Viser til potensiale for skjulte automatisk fredete kulturminner innenfor deler av planområdet. Viser til vedlagt kart hvor det ønskes graving av søkesjakter. Ønsker at kommune tar kontakt mht til dette. Flå kirke er en listeført kirke med bevaringsverdier som bør ivaretas i planen.

Tettheten vil bli vurdert nærmere i planarbeidet. Det tas kontakt mhp sjakting. Flå kirke ivaretas i planarbeidet.

Elevrådet ved Flå skole og barnehage epost 26.08.15:

Ønsker gang og sykkelveg fra Fremo ned Kaldvellidalen og til skolen. Det er mange barn som bor på denne strekningen og som ønsker å gå og sykle til skolen og til fritidsaktiviteter på ettermiddagstid. Ønsker også fartsgrense på strekningen blir satt ned til maks 60 km/t.

Nevnte område ligger utenfor den foreslåtte planavgrensning på denne planen, men trygge forhold for barn og unge og gående/syklende er svært viktig i planarbeidet og vil bli vurdert.

Olav Ler, gnr 135 bnr 7 brev datert 31.08.15:

Mener E6 bør plasseres på østside av elva. Mener traseen bør trekkes over 134/1 og ikke over 137/7 pga. store høydeforskjeller og trafiksikkerhet og at det vil ha driftsmessige fordeler for dyrkamarka.

Vedrørende reguleringsplan for Ler; krever at det tas hensyn til jordvern og at løsninger som ivaretar effektiv landbruksdrift velges. Forventer at det settes av areal til landbruksdrift innenfor planavgrensningen.

Innspill til ny E6 bør sendes inn i forbindelse med høring av reguleringsplan for E6. Dyrkamark og jordvern vil bli vurdert i planarbeidet for Ler sentrum.

Jernbaneverket brev datert 31.08.15:

Viser til jernbaneverkets arealbehov på Ler som ligger i JBV's hovedplan for Ler. Denne omfatter forlengelse av

kryssingsporet, utvikling av stasjonsområdet samt sikrere kryssinger av jernbanen.

Minner om Jernbaneverkets tekniske regelverk vedrørende nærføring og kryssing av jernbane, samt byggegrenser i jernbanelovens § 10. Viser til at nye utbyggingsområder som medfører økt behov for kryssing av jernbane vil forutsette etablering av planskilt kryssing.

Viser til 4 planoverganger i området, og JBV ønsker at disse nedlegges/saneres i forb. med planarbeidet. JBV forutsetter at det gjennomføres en områdestabilitetsanalyse som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet. JBV forventer at reguleringsplanen ivaretar forlengelse av kryssingsspor, utbedring av stasjonsområdet og stenging av planoverganger. Byggegrense mot jernbanen (minst 30m) må ivaretas.

- JBV eiendom skal ikke benyttes til annet formål enn jernbane med tilhørende anlegg og virksomhet.
- Det må fremlegges uttalelse fra geoteknisk fagkyndig hvor det fremgår at plan ikke vil medføre økt fare for setninger og utrasinger.
- Overvann og dreneringsveger bør vurderes.
- JBV's «Veileder for nasjonale jernbaneinteresser i arealplanlegging etter PBL» må legges til grunn for all planlegging nær jernbane.

Områdestabilitetsvurdering står omtalt i planprogrammet. Det vil bli sett på JBV's behov i planarbeidet. Innspillet tas for øvrig til orientering og til videre vurdering gjennom planarbeidet.

Sturla Mosand gnr 135 bnr 1 epost 31.08.15:

Dersom fylkesvegen blir lagt om til ny trase på sørsiden av flå kirke, vil den eneste åkeren av en viss størrelse på gården (135/1) bli delt rett i to. det vil medføre nedlegging av gårdsbruket. Ønsker at gården skal leve videre.

Innspillet tas til orientering, og til videre vurdering gjennom planarbeidet.

Per Olav Feragen epost 31.08.15:

Ønsker at jordvern tas seriøst. Frykter at noe av jorden til gården 134/1 kan gå tapt til veg. Det drives aktivt med melk og kornproduksjon på gården. Arealet kan være aktuelt for videre bygging av fjøs og verdifullt beiteareal til dyrene.

Innspillet tas til orientering, og til videre vurdering gjennom planarbeidet.

Inger Kari og Tor Borten gnr 137 bnr 21:

Ser med forundring på at et nytt felt kalt Litjksjeet ikke er omtalt i planprogrammet, men at det nevnes atkomst til boligfelt B LE 1. Lurer på om det er fellesskapet som skal betale for infrastruktur (v/a, veg) fra B LE 1 ned til sentrum eller utbygger.

Ønsker at det settes av areal til næring i planen, spør om satsing på kultur; film eller teater. Spør om Gaula kan utnyttes bedre. Nevner friluftscamp for ungdommer. Sier det er kort veg til Flåmarka. Viser til fotballbane ev E6 som kan utvides med strandvolleybane, ishockeybane og skateboardbane når E6 er lagt om. Nevner aktivitet med hest. Synes planprogrammet er opptatt av transport til Trondheim i stedet for å legge til rette for aktiviteter på Ler. Mener spillvann bør pumpes til Kvål.

Mener det må sees på muligheter i planarbeidet og at det er fremdrift.

Det skal vurderes i planarbeidet hvordan utbygging av infrastruktur kan skje. Områdeplanen vil vise arealbehovet for eksempelvis nye veger. Kostnader på ny infrastruktur fordeles vanligvis mellom kommune og

utbyggere gjennom frivillige utbyggingsavtaler etter at det er utarbeidet detaljplaner for mindre områder/tomter.

Innspillet tas for øvrig til orientering, og til videre vurdering gjennom planarbeidet.

Statens vegvesen brev datert 02.09.15:

Planforslag E6 oversendes kommunen til behandling 2015/16. I områdeplan for Ler må det tas høyde for at dagens E6 fortsatt vil ha en viktig funksjon ved eventuell stenging av tunell på ny E6. Miljøhensyn knyttet til støv og støv må vurderes nøye. Ler sentrum vil ha en viktig rolle som kollektivknutepunkt i fremtiden, særlig med tanke på omstigningsmulighetene mellom veg og bane.

Det må legges til grunn gode og effektive løsninger for gående, syklende og kollektivreisende.

Det skal tas høyde for at dagens E6 fortsatt skal ha en viktig funksjon. Støv og støy skal vurderes i planarbeidet. Fagrådene tas til videre vurdering gjennom planarbeidet.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag brev datert 01.09.15:

Barn og unge: Involvering av barn og unge er viktig. Det er viktig å sikre hensiktsmessige utelekområder, skjermet fra trafikk og annen støv/forurensning.

Landbruk og bygdeutvikling: Forutsetter at jordvern er et viktig premiss.

Det skal ligge viktige samfunnsinteresser og dokumenterte behov til grunn for omdisponering av dyrkamark. I tillegg må alternativ vurderes. Viktig å legge vekt på løsninger som minimerer inngrepet i jordressurser, for eksempel bredde mellom g/s veger og kjøreveg. Permanent og midl. berørte jordressurser samt arronderingsmessige forhold, indirekte konsekvenser og konsekvenser for kulturlandskap må utredes.

Landbruk og bygdeutvikling og miljøvern: viktig med god arealutnyttelse. Forutsetter at KPAs bestemmelse 1.5.6 videreføres i reguleringsplanen. Vil komme tilbake til parkeringsnormer, bl.a. maksimal tomteandel til bakkeparkering. Anmoder om at det legges opp til mer restriktive parkeringskrav i denne planen. Viktig at det legges opp til en effektiv arealbruk for anlegg til pendlerparkering, herunder legge til rette for utbygging i flere etasjer.

Miljøvern: Minner om at følgende må utredes: Forurensning i form av støv, støv, grunn- og vannforurensning, samt avrenning. Utbygging eller forurensning som har betydning for vann og vassdrag; Gaula, Bortna og Kaldvella. Konsekvenser for landskap, friluftsinnteresser, biologisk mangfold. Eventuelle avbøtende tiltak og alternative løsninger. Viser til veileder for støv. (T1442)

Det bør presiseres i planprogrammet at essensen av utredninger, analyser, illustrasjoner ol, skal nedfelles i beskrivelsen til planen. Bør være byggegrense mot Kaldvella. Kantskog ivaretas. Viser til tidligere utredninger. Prinsippene i Naturmangfoldloven §§ 8-12 må redegjøres for. Forurensning i grunn bør være et eget punkt. Planprogrammet bør sette krav til at det i planbeskrivelsen skal gjøres rede for eventuell støvproblematikk, må også lages bestemmelser.

Samfunnsikkerhet: Angående ROS analyse, viser til veileder fra DSB, en ren sjekklister er ikke å anse som ROS analyse. Risiko og sårbarhet ved endret arealbruk samt ved klimaendringer må vurderes. Råder til tett dialog med NVE på risiko knyttet til flom og skred.

Sosial og helse: Folkehelseperspektivet må ivaretas i planen. Trafikksikkerhet, tilgang til lek og sosiale

møteplasser, idrettslig aktivitet og god bokkvalitet neves spesielt. Minner om universell utforming.

Det tas inn i planprogrammet punkt 6.1 at essensen av utredninger, analyser, illustrasjoner ol. skal nedfelles i beskrivelsen til planen. Det tas også inn under punkt 6.1 at vurdering etter prinsippene i naturmangfoldloven skal gjennomføres i planarbeidet. Forurensning, støy og støv henger sammen med punktet om folkehelseanalyse, men kan tas inn som eget punkt i tabellen under punkt 6.1 for å synliggjøre dette godt nok i planprogrammet. Jordvern vil bli vurdert i planarbeidet, jfr. side 21 i planprogrammet. Innspillet tas for øvrig til orientering, og alle fagrådene tas til videre vurdering gjennom det videre planarbeidet.

Vurdering:

Innspillene som er kommet til planprogrammet vil bli vurdert gjennom plan og utredningsarbeidet som nå settes i gang vinteren 2016. Fremdriftsplanen er forskjøvet med ca. et halvt år ift. det som var på høring, dette har sammenheng med at det har vært mangler i kommunens planressurser/personell.

Det settes krav til at det utarbeides detaljplan for alle byggeprosjekter innenfor planområdet inntil områdeplanen er endelig vedtatt. Det er vesentlig at kommunen stiller slike plankrav for å kunne sikre god infrastruktur, lek/park, g/s veier etc. med rekkefølgekav som kan innfris ved betaling til fond gjennom utbyggingsavtaler der kommunen finner det hensiktsmessig.

Detaljplankrav etter at områdeplanen er vedtatt vil bli avklart gjennom planprosessen.

Rådmannen anbefaler at planprogrammet fastsettes slik at selve plan og utredningsarbeidet kan igangsettes.