

Saksansvarlig Kjersti Dalen Stæhli

Formannskapet

13.12.2016

PS 133/16

Innstilling

Formannskapet vedtar at forslag til områdeplan for Ler sentrum med tilhørende plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, ROS analyse og vedlegg legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 12-10.

Formannskapet foreslår i medhold av Pbl § 12-14 samtidig å oppheve følgende reguleringsplaner innenfor planområdet:

- 2010 001 Skjesbakkplassen, boligformål
- 2003 013 Mindre endring av reguleringsplan Boligområde og barnehage Ler I, boligformål
- 2002 007 Ler II (mindre vesentlig endring), skole/bhg, boligformål, lek, grønstruktur
- 2004 003 Regulering for del av Ler sentrum gnr 135/10, bolig, forretning, kontor, parkering og lek
- 1996 007 Nytt kryssingsspor på Ler, jernbaneformål, avkjørsler

Behandling i Formannskapet

13.12.2016 PS 133/16

Tilleggsforslag fra SP, FRP v/ forslagsstiller Jorid Jagtøyen

Det bes om at det utredes og legges inn en ny alternativ vegløsning for område B4, for å avlaste eksisterende vei.

Tilleggsforslag fra H, SP, KrF v/ forslagsstiller Guro Angell Gimse

Pkt 2.2.4 Kravet om at gang- og sykkelvei bør være 3 meter

Tilleggsforslag fra AP, H og KrF v/ forslagsstiller Gunnar Krogstad

Tomt 135/12 reguleres til bolig/ tjenesteyting. Rådmannen gis fullmakt til å sette bestemmelser til området.

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag Jagtøyen: enstemmig vedtatt

Tilleggsforslag Krogstad: enstemmig vedtatt

Tilleggsforslag Angell Gimse: enstemmig vedtatt

Vedtak:

Formannskapet vedtar at forslag til områdeplan for Ler sentrum med tilhørende plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, ROS analyse og vedlegg legges med følgende endringer ut til offentlig ettersyn, og sendes på høring. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 12-10.

- Det bes om at det utredes og legges inn en ny alternativ vegløsning for område B4, for å avlaste eksisterende vei.
- Pkt 2.2.4 Kravet om at gang- og sykkelvei bør være 3 meter
- Tomt 135/12 reguleres til bolig/ tjenesteyting. Rådmannen gis fullmakt til å sette bestemmelser til området.

Formannskapet foreslår i medhold av Pbl § 12-14 samtidig å oppheve følgende reguleringsplaner innenfor planområdet:

- 2010 001 Skjesbakkplassen, boligformål
- 2003 013 Mindre endring av reguleringsplan Boligområde og barnehage Ler I, boligformål
- 2002 007 Ler II (mindre vesentlig endring), skole/bhg, boligformål, lek, grønnstruktur
- 2004 003 Regulering for del av Ler sentrum gnr 135/10, bolig, forretning, kontor, parkering og lek
- 1996 007 Nytt kryssingsspor på Ler, jernbaneformål, avkjørsler

Bakgrunn for saken:

Melhus kommune har utarbeidet et forslag til områdeplan for Ler sentrum.

Kommunestyret prioriterte arbeidet gjennom siste rullering av planstrategien mai 2016. Arbeidet med områdeplan for Ler sentrum ble fremskyndet da Statens vegvesen iverksatte arbeid med ny E6. Flytting av E6 til vestsiden av Gaula gir muligheter for nye vurderinger av utnyttelsen av sentrumsnære arealer på Ler. Jernbaneverket jobber nå med utvikling av nytt kryssingsspor på Ler. Det er en kollektivsatsing i Trondheimsregionen, og Ler skal videreutvikles som et kollektivknutepunkt med bolig, næring, grønnstruktur og offentlige uterom. Arbeidet med områdeplanen har vært gjennomført vår og høst 2016.

Planstatus i området fra før:

Området er omfattet av kommuneplanens arealdel, kommunedelplan for Gaula og følgende vedtatte reguleringsplaner:

- 2010 001 Skjesbakkplassen, boligformål
- 2003 013 Mindre endring av reguleringsplan Boligområde og barnehage Ler I, boligformål
- 2002 007 Ler II (mindre vesentlig endring), skole/bhg, boligformål, lek, grønnstruktur
- 2004 003 Regulering for del av Ler sentrum gnr 135/10, bolig, forretning, kontor, parkering og lek
- 1996 007 Nytt kryssingsspor på Ler, jernbaneformål, avkjørsler

Ny områdeplan erstatter gjeldende reguleringsplaner og går foran kommuneplanens arealdel, samt kommunedelplan for Gaula.

Saksutredning:

Planprosess hittil

Oppstart av planarbeid ble annonsert samtidig som planprogrammet ble sendt ut til offentlig ettersyn og høring. Høringsfristen var satt til 01.09.15 og planprogrammet ble fastsatt 17.11.15.

Medvirkning

Det er avholdt flere møter med innbyggere jfr. planbeskrivelsen. Flå skole har vært aktivt med i planprosessen, se planbeskrivelse. Innspill er forsøkt ivarettatt i planforslag med bestemmelser, noen innspill er for detaljert/kan ikke løses gjennom plan, og noen gjelder områder utenfor planområdet.

Viktige momenter for dem som har kommet med innspill har blant annet vært; jordvern, møteplasser/torg, turstier, bolig og sentrumsutvikling, gang og sykkelveger, trafiksikkerhet, belysning, park og lekeområder for barn.

Det er mottatt 9 skriftlige innspill. Disse er vurdert og kommentert i planbeskrivelsen, og er i hovedsak ivaretatt i planforslaget. I tillegg har det vært noe brevveksling med jernbanelaget rundt hva som skal vises i plankartet av jernbaneareal. Formannskapet har også hatt et arbeidsmøte om Ler sentrum, se planbeskrivelse.

Om planforslaget

Planforslaget legger til rette for mellom 300-400 nye boliger på Ler. Boligbehovet på Ler vil være dekket for lang tid fremover jfr. planbeskrivelsen.

Det legges til rette for boligbygging og sentrumsnæringer rundt kollektivknutepunktet på Ler, med sentrumsformål, krav om torg, og nye arealer avsatt til bolig, lek, kontor og forretning.

Planen tilrettelegger for nye gang og sykkelmuligheter gjennom tettstedet frem til knutepunktet, og det legges til rette for pendlerparkering ved stasjonen – jernbanelaget vil legge pendlerparkeringen inn i sin tekniske detaljplan som utarbeides vår 2017.

Atkomst til boligområde B4 (BLE1 i kommuneplanens arealdel) er løst ved å benytte eksisterende samleveg Lykkjvegen som går forbi skolen. Analyser og vurderinger er vist i planbeskrivelsen med vedlegg.

Nytt areal til kommunal barnehage på Ler vil også bruke Lykkjvegen som atkomstveg.

Trafikkbelastningen i Lykkjvegen vil øke, og det er derfor stilt rekkefølgekrav om oppgradering av kryss mot fylkesveg, breddeutvidelse på bru over Kaldvella, oppgradering av vegbane og G/S veg, samt krav om ytterligere belysning.

Rekkefølgekrav i planen og utbyggingsavtaler eller bruk av fond

For å kunne oppnå kostnadsfordeling mellom utbyggere og kommunen settes rekkefølgebestemmelser i planen knyttet til opparbeiding av nødvendig infrastruktur: områdelekeplass, gang- og sykkelveger, turvegnett, grøntstruktur og nødvendig VVA-nett. Rekkefølgebestemmelsene kan innfris gjennom innbetaling av fond gjennom utbyggingsavtaler i den enkelte sak, der kommunen finner det hensiktsmessig.

Gjennom utbyggingsavtalene avklares gjennomføring og/eller kostnader ut fra en rimelighet for den enkelte utbygger. Dersom et tiltak i seg selv er for kostbart kan det avtales å sette en delsum i fond som vil være fordelt på den enkelte utbygger slik at det for den enkelte kan være mulig å bygge ut områder før alle rekkefølgekrav er oppfylt. Kostnadene fordeles på alle feltene innenfor planområdet, slik at det ikke blir uforholdsmessig dyrt for første utbygger og «gratispassasjerer» i ettertid. Til sammen vil fondet etter hvert kunne brukes til å få bygd ut den viktige infrastrukturen som det er satt krav om.

Det er den muligheten kommunen har etter loven til å fordele kostnadene for viktige funksjoner i tettstedet og er dermed også den muligheten samfunnet samlet har for å få gjennomført disse tiltakene over tid. Kommunen som organisasjon har i utgangspunktet ikke nok ressurser/midler til alt som er nødvendig og ønskelig.

Økonomiske konsekvenser - gjennomføring

Økonomiske konsekvenser og grove kostnadsoverslag for gjennomføring av planen er vist i planbeskrivelsen. Samlede kostnader vil måtte fordeles over tid som beskrevet over. Det vil bli lagt frem en egen sak med fordeling/fordelingsnøkkel av kostnader for rekkefølgekravene slik at dette blir avklart tidlig, og dette dermed vil være forutsigbart for den enkelte utbygger.

For tiltak i Kaldvella som er beskrevet i planen og som det også er stilt rekkefølgekrav om vil det i hovedsak måtte bli et samarbeid mellom kommunen /andre myndigheter. NVE har formidlet muntlig i prosessen at det kan være mulig å gå inn med midler når det gjelder flom i et tettstedsområde med eksisterende bebyggelse, og tiltaket gjelder erosjonssikring/flomsikring. Det må avklares formelt hvordan dette kan gjennomføres/fordeles. Fylkesmannen har også midler til mulige klimatilpasningstiltak (flom).

Det må også påregnes eventuelle driftskostnader som kan påløpe når grønnstruktur eller tiltak i og ved Kaldvella opparbeides (tursti, plen, søppelkurver, benker e.l). Eventuelle fellesarealer (eksempel torg) kan også medføre driftskostnader for kommunen, eventuell fordeling av driftsutgifter må i så fall avklares gjennom avtaler etter at utbyggingsområdene er detaljregulert.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Rådmannen mener at planforslaget innfrir de mål som var satt i planprogrammet om knutepunktutvikling, og at forslaget tilrettelegger for at Ler sentrum i fremtiden kan bli mer funksjonelt og attraktivt.

Planens intensjon er fremtidig sentrumsutvikling rundt kollektivknutepunktet med høy utnyttelse. Det stilles krav om samlingsplass/torg i nærhet av butikk og kollektivknutepunktet. Planen skal gi gode rammebetingelser for å kunne videreføre forretningsdrift på Ler, og gi muligheter for flere boliger med en høy utnyttelse nær knutepunktet. Blanding av funksjoner vil skape et bedre sentrum for tettstedet.

Det legges til rette for en gjennomgående gang og sykkelløsning gjennom tettstedet, for at det skal være god forbindelse mellom eksisterende bebyggelse og skole og kollektivknutepunktet med butikk og sentrumsfunksjoner.

Planen sikrer areal til grønnstruktur og turveger samt tilrettelegger for utvikling langs Kaldvella med turveg. Det legges også til rette for at det kan utvikles et boligområde lengst mot øst som avsatt i kommuneplanen. Det kreves detaljreguleringsplaner i de nye utbyggingsområdene, og det settes rammer for disse i områdeplanen.

Rådmannen vil vise til de vurderinger som er gjort i planbeskrivelsen og i vedlegg til planen. Rådmannen anbefaler at forslaget til ny områdeplan for Ler sentrum legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Vedlegg:

1. Plankart
2. Planbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Risiko og sårbarhetsanalyse
5. Stedsanalyse
6. Skredfarevurdering - Multiconsult
7. Støyprognose – Statens vegvesen
8. Vurdering av flom og isforhold i Kaldvella – NVE
9. SEFRAK verdivurdering
10. Trafikktelling Lykkjvegen
11. Temakart flom
12. Temakart kvikkleire

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

Brev om annonsering
Brev med forespørsel om innspill
Innspill – alle er gjengitt i planbeskrivelse
Film fra Flå skole
Interne notat