

Saksansvarlig Simen Nakstad

Formannskapet	17.09.2019	PS 111/19
Kommunestyret	24.09.2019	PS 69/19

Innstilling

Melhus kommune vedtar i medhold av PBL § 12-12 områdeplan for Melhus sentrum med tilhørende plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, ROS analyse samt vedlegg.

Følgende reguleringsplaner innenfor planområdet oppheves helt eller delvis:

Reguleringsplannavn	ID	Vedtatt
Ny E6 Melhus, parsell tverrforbindelsen, <i>delvis opphevet</i>	2001011	20.07.01
Melhus sentrum vest, <i>helt opphevet</i>	2004004	13.08.04
Ny E6 Melhus, parsell: Skerdingstad-Kuhaugen og Kuhaugen-Jaktøyen, <i>delvis opphevet</i>	2001023	19.06.01
Nytt kryss 708-E6 inngår i E6, <i>Inngår i ny parsell av E6, 2018</i>	2002010	07.05.02
Melhus sentrum øst, <i>helt opphevet</i>	2006010	05.09.06
Detaljregulering Rønningen, <i>helt opphevet</i>	2011011	18.12.12
30/1, 2, 6 m.fl. reguleringsplan Gimsøyen, Nedre Melhus, <i>helt opphevet</i>	2007040	26.10.10
94/65, 89, 90 Reguleringsplan Øran (Travøra) Nedre Melhus, <i>helt opphevet</i>	2007024	25.11.08
Del av Øran, gnr 8/2 m.fl., <i>helt opphevet</i>	2008004	15.04.10
MVRE Elvheim, <i>helt opphevet</i>	2008006	13.05.08
Detaljregulering for del av 91 bnr 1 og 3- Lenamelen, <i>helt opphevet</i>	2009019	09.03.10
Losjevegen 4, <i>helt opphevet</i>	2012008	17.12.13
Losjevegen 3, <i>helt opphevet</i>	2015007	16.06.15
Mindre vesentlig reguleringsendring for Lena terrasse B5, Nedre Melhus, <i>helt opphevet</i>	2002012	14.08.02
Mindre vesentlig endring av bebyggelsesplan for Lena B1, Nedre Melhus, <i>helt opphevet</i>	2002014	31.10.02
95/3 og 95/45 Mindre reguleringsendring- reguleringsplan for Melhus sentrum øst- Doktorgården – kotehøyde, <i>helt opphevet</i>	Mangler id	
Detaljplan E6 Jaktøyen-Storler, <i>delvis opphevet</i>	2014005	20.10.15
Bussholdeplass Brubakken/Kvitland, <i>helt opphevet</i>	2013006	04.06.13
Detaljplan Karivollen, <i>helt opphevet</i>	2013007	07.06.14
Gjømstunet, <i>helt opphevet</i>	2013012	16.06.15
30/79 MVRE Strandvegen 14-18, <i>helt opphevet</i>	2007041	26.06.07
30/65 MVRE av reguleringsplan Gammelbakken, Nedre Melhus, <i>helt opphevet</i>	2008023	18.11.08
MVRE av Melhus sentrum vest, <i>helt opphevet</i>	2009004	19.05.09
Reguleringsplan Lena, <i>helt opphevet</i>	1997005	16.06.97
MVRE av bebyggelsesplan for Lena B1, <i>helt opphevet</i>	2002014	31.10.02
92/1 MVRE, Solvang, Melhus sentrum, <i>helt opphevet</i>	2005005	26.04.05
Lenatrøa boligfelt, 94/151, <i>helt opphevet</i>	1995003	14.03.95
MVRE To tomter på 94/1 ved Sjøreggen, <i>helt opphevet</i>	1999004	16.06.99

Kommunedelplan Gaula (<i>kommuneplan- områdeplan skal gjelde foran</i>)	2007012	22.04.2008
Kommuneplanens arealdel – KPA Melhus (<i>kommuneplan, områdeplan skal gjelde foran</i>)	2013002	16.12.2014
Detaljregulering for E6 Kvål – Melhus sentrum, <i>delvis opphevet</i>	2017016	19.06.2018

Behandling i Formannskapet

17.09.2019 PS 111/19

Jens Otto Havdal bes vurdert sin habilitet i saken. Han er grunneier. Havdal vurderes som inhabil etter fvl. § 6a, og fratrer møtet. Svein Evjen inntreer som vara.

Jorid O. Jagtøyen bes vurdert sin habilitet i saken. Hun er gift med part i sak. Jagtøyen vurderes som inhabil etter fvl. § 6b, og fratrer møtet. Ola Solberg inntreer som vara.

Endringsforslag fra SP, ML, H og FrP v/ forslagsstiller Sigmund Gråbak

Endring i planbestemmelser

Pkt 3.1.3 Stasjonsplassen TG3

Ny tekst: Torget TG3 skal inngå i detaljregulering av omkringliggende område KKP/S- kollektiv knutepunkt.

Størrelsen kan endres i detaljplan. Området skal gis en tiltalende utforming og vektlegge funksjon som areal tilknyttet tilgrensende GGI på en god måte for gående og syklende.

Pkt 3.8 Kombinert bebyggelse og anlegg- kollektivknutepunkt

Sentrumsformål KKP/S

Tilføyelse første avsnitt: Detaljplan skal utarbeides samlet for KKP/S og TG3. Angivelse av antall sykkelplasser i sykkelhotell tas ut (200 sykler) i andre avsnitt. Behov for sykkelparkering skal utredes i detaljplan. *Avsnitt 5. De to siste setninger tas ut.*

Etter diskusjoner trekker Gråbak sitt forslag.

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt

Vedtakk:

Melhus kommune vedtar i medhold av PBL § 12-12 områdeplan for Melhus sentrum med tilhørende plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, ROS analyse samt vedlegg.

Følgende reguleringsplaner innenfor planområdet oppheves helt eller delvis:

Reguleringsplannavn	ID	Vedtatt
Ny E6 Melhus, parsell tverrforbindelsen, <i>delvis opphevet</i>	2001011	20.07.01
Melhus sentrum vest, <i>helt opphevet</i>	2004004	13.08.04
Ny E6 Melhus, parsell: Skerdingstad-Kuhaugen og Kuhaugen-Jagtøyen, <i>delvis opphevet</i>	2001023	19.06.01
Nytt kryss 708-E6 inngår i E6, <i>Inngår i ny parsell av E6, 2018</i>	2002010	07.05.02
Melhus sentrum øst, <i>helt opphevet</i>	2006010	05.09.06
Detaljregulering Rønningen, <i>helt opphevet</i>	2011011	18.12.12
30/1, 2, 6 m.fl. reguleringsplan Gimsøyen, Nedre Melhus, <i>helt opphevet</i>	2007040	26.10.10
94/65, 89, 90 Reguleringsplan Øran (Travøra) Nedre Melhus, <i>helt opphevet</i>	2007024	25.11.08
Del av Øran, gnr 8/2 m.fl., <i>helt opphevet</i>	2008004	15.04.10
MVRE Elvheim, <i>helt opphevet</i>	2008006	13.05.08
Detaljregulering for del av 91 bnr 1 og 3- Lenamelen, <i>helt opphevet</i>	2009019	09.03.10
Losjevegen 4, <i>helt opphevet</i>	2012008	17.12.13
Losjevegen 3, <i>helt opphevet</i>	2015007	16.06.15
Mindre vesentlig reguleringsendring for Lena terrasse B5, Nedre Melhus, <i>helt opphevet</i>	2002012	14.08.02

Mindre vesentlig endring av bebyggelsesplan for Lena B1, Nedre Melhus, <i>helt opphevet</i>	2002014	31.10.02
95/3 og 95/45 Mindre reguleringsendring- reguleringsplan for Melhus sentrum øst- Doktorgården – kotehøyde, <i>helt opphevet</i>	Mangler id	
Detaljplan E6 Jaktøyen-Storler, <i>delvis opphevet</i>	2014005	20.10.15
Bussholdeplass Brubakken/Kvitland, <i>helt opphevet</i>	2013006	04.06.13
Detaljplan Karivollen, <i>helt opphevet</i>	2013007	07.06.14
Gjømstunet, <i>helt opphevet</i>	2013012	16.06.15
30/79 MVRE Strandvegen 14-18, <i>helt opphevet</i>	2007041	26.06.07
30/65 MVRE av reguleringsplan Gammelbakken, Nedre Melhus, <i>helt opphevet</i>	2008023	18.11.08
MVRE av Melhus sentrum vest, <i>helt opphevet</i>	2009004	19.05.09
Reguleringsplan Lena, <i>helt opphevet</i>	1997005	16.06.97
MVRE av bebyggelsesplan for Lena B1, <i>helt opphevet</i>	2002014	31.10.02
92/1 MVRE, Solvang, Melhus sentrum, <i>helt opphevet</i>	2005005	26.04.05
Lenatrøa boligfelt, 94/151, <i>helt opphevet</i>	1995003	14.03.95
MVRE To tomter på 94/1 ved Sjøreggen, <i>helt opphevet</i>	1999004	16.06.99
Kommunedelplan Gaula (<i>kommuneplan- områdeplan skal gjelde foran</i>)	2007012	22.04.2008
Kommuneplanens arealdel – KPA Melhus (<i>kommuneplan, områdeplan skal gjelde foran</i>)	2013002	16.12.2014
Detaljregulering for E6 Kvål – Melhus sentrum, <i>delvis opphevet</i>	2017016	19.06.2018

Behandling i Kommunestyret

24.09.2019 PS 69/19

Disse bes vurdert sin habilitet i saken:

Fvl § 6a- Jens Otto Havdal er grunneier, erklæres inhabil og forlater møtet.

Fvl § 6a- Einar Gimse Syrstad er grunneier, erklæres inhabil og forlater møtet.

Fvl § 6a- Eirik Grøseth Sund er grunneier, erklæres inhabil og forlater møtet.

Fvl § 6e- Berit Wold Fjelle er i styret i Melhus skysstasjon, erklæres inhabil og forlater møtet.

Fvl § 6c- Jorid O. Jagtøyen. Hun er gift med part i sak, erklæres inhabil og fratrer møtet.

Fvl § 6e- Merethe Moum sitter i styret i Melhusbanken, erklæres inhabil og forlater møtet.

Fvl § 6a- Morten Wehn er grunneier, erklæres inhabil og forlater møtet.

Fvl § 6a- Stig Ler; Sitter i styret som aksjonær i et selskap med to eiendommer. Han erklæres habil i saken.

Som vara for AP, møter Hege Hovde Husby, Toril Lund og Arild Berg. Mangler 1 vara.

Som vara for SP, møter Rune Sunnset.

Som vara for Melhuslista, møter Ann Kristin Bolland.

Som vara for H, mangler vara

Saken settes med 35 representanter tilstede.

Endringsforslag fra H v/ forslagsstiller Mikal Kvaal

I punkt 3.2.1 i bestemmelsene for Melhustunet, endres setningen som angir minimum høyde 3,5 m til «Fri høyde må være slik at den sikrer framkommelighet for drift og vedlikehold».

Tilleggsforslag fra MDG v/ forslagsstiller Eirik Engan

Tilleggspunkt under punkt 2 Bygg og anlegg ev Naturmangfold

Tak på nybygg med mer enn 4 etg tilrettelegges for beplantning for pollinerende insekter. Uteareal beplantes med allergivennlige trær når trær skal beplantes.

Endringsforslag fra SP, FrP, ML v/ forslagsstiller Sigmund Gråbak

Endring i planbestemmelser

Pkt 3.1.3 Stasjonsplassen TG3

Ny tekst: Torget TG3 skal inngå i detaljregulering av omkringliggende område KKP/S- kollektiv knutepunkt. Størrelsen kan endres i detaljplan. Området skal gis en tiltalende utforming og vektlegge funksjon som areal tilknyttet trafikkstrømmene. Området skal være tilknyttet tilgrensende GGI på en god måte for gående og syklende.

Pkt 3.8 Kombinert bebyggelse og anlegg- kollektivknutepunkt

Sentrumsformål KKP/S

Tilføyelse første avsnitt: Detaljplan skal utarbeides samlet for KKP/S og TG3. Angivelse av antall sykkelplasser i sykkelhotell tas ut i andre avsnitt. Behov for sykkelparkering skal utredes i detaljplan. *Avsnitt 5. De to siste setninger tas ut.*

Endringsforslag fra H, v/ forslagsstiller Stine Estenstad

Eksisterende regulerte gang- og sykkelveg mellom Melhustunet og Kuhaugen endres til formål grønnstruktur.

Etter gruppemøter trekker Gråbak sitt forslag.

Votering:

Formannskapetets innstilling: Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Endringsforslag fra Kvaal: Endringsforslaget ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fra forslagsstiller Engan: Tilleggsforslaget fikk 31 mot 4 stemmer og ble vedtatt.

Endringsforslag fra forslagsstiller Estenstad: Endringsforslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar i medhold av PBL § 12-12 områdeplan for Melhus sentrum med tilhørende plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, ROS analyse samt vedlegg, med følgende endringer:

-I punkt 3.2.1 i bestemmelsene for Melhustunet, endres setningen som angir minimum høyde 3,5 m til «Fri høyde må være slik at den sikrer framkommelighet for drift og vedlikehold».

-Tilleggs punkt under punkt 2 Bygg og anlegg ev Naturmangfold

Tak på nybygg med mer enn 4 etg tilrettelegges for beplantning for pollinerende insekter. Uteareal beplantes med allergivennlige trær når trær skal beplantes.

-Eksisterende regulerte gang- og sykkelveg mellom Melhustunet og Kuhaugen endres til formål grønnstruktur.

Følgende reguleringsplaner innenfor planområdet oppheves helt eller delvis:

Reguleringsplannavn	ID	Vedtatt
Ny E6 Melhus, parsell tverrforbindelsen, <i>delvis opphevet</i>	2001011	20.07.01
Melhus sentrum vest, <i>helt opphevet</i>	2004004	13.08.04
Ny E6 Melhus, parsell: Skerdingstad-Kuhaugen og Kuhaugen-Jaktøyen, <i>delvis opphevet</i>	2001023	19.06.01
Nytt kryss 708-E6 inngår i E6, <i>Inngår i ny parsell av E6, 2018</i>	2002010	07.05.02
Melhus sentrum øst, <i>helt opphevet</i>	2006010	05.09.06
Detaljregulering Rønningen, <i>helt opphevet</i>	2011011	18.12.12
30/1, 2, 6 m.fl. reguleringsplan Gimsøyen, Nedre Melhus, <i>helt opphevet</i>	2007040	26.10.10
94/65, 89, 90 Reguleringsplan Øran (Travøra) Nedre Melhus, <i>helt opphevet</i>	2007024	25.11.08
Del av Øran, gnr 8/2 m.fl., <i>helt opphevet</i>	2008004	15.04.10
MVRE Elvheim, <i>helt opphevet</i>	2008006	13.05.08
Detaljregulering for del av 91 bnr 1 og 3- Lenamelen, <i>helt opphevet</i>	2009019	09.03.10
Losjevegen 4, <i>helt opphevet</i>	2012008	17.12.13
Losjevegen 3, <i>helt opphevet</i>	2015007	16.06.15
Mindre vesentlig reguleringsendring for Lena terrasse B5, Nedre Melhus, <i>helt opphevet</i>	2002012	14.08.02
Mindre vesentlig endring av bebyggelsesplan for Lena B1, Nedre Melhus,	2002014	31.10.02

<i>helt opphevet</i>		
95/3 og 95/45 Mindre reguleringsendring- reguleringsplan for Melhus sentrum øst- Doktorgården – kotehøyde, <i>helt opphevet</i>	Mangler id	
Detaljplan E6 Jaktøyen-Storler, <i>delvis opphevet</i>	2014005	20.10.15
Bussholdeplass Brubakken/Kvitland, <i>helt opphevet</i>	2013006	04.06.13
Detaljplan Karivollen, <i>helt opphevet</i>	2013007	07.06.14
Gjømstunet, <i>helt opphevet</i>	2013012	16.06.15
30/79 MVRE Strandvegen 14-18, <i>helt opphevet</i>	2007041	26.06.07
30/65 MVRE av reguleringsplan Gammelbakken, Nedre Melhus, <i>helt opphevet</i>	2008023	18.11.08
MVRE av Melhus sentrum vest, <i>helt opphevet</i>	2009004	19.05.09
Reguleringsplan Lena, <i>helt opphevet</i>	1997005	16.06.97
MVRE av bebyggelsesplan for Lena B1, <i>helt opphevet</i>	2002014	31.10.02
92/1 MVRE, Solvang, Melhus sentrum, <i>helt opphevet</i>	2005005	26.04.05
Lenatrøa boligfelt, 94/151, <i>helt opphevet</i>	1995003	14.03.95
MVRE To tomter på 94/1 ved Søredden, <i>helt opphevet</i>	1999004	16.06.99
Kommunedelplan Gaula (<i>kommuneplan- områdeplan skal gjelde foran</i>)	2007012	22.04.2008
Kommuneplanens arealdel – KPA Melhus (<i>kommuneplan, områdeplan skal gjelde foran</i>)	2013002	16.12.2014
Detaljregulering for E6 Kvål – Melhus sentrum, <i>delvis opphevet</i>	2017016	19.06.2018

Bakgrunn for saken:

Områdeplan for Melhus sentrum ble 2. gangs behandlet i Formannskapet 11.06.2019 sak PS 77/19.

Følgende ble vedtatt:

Melhus kommune vedtar i medhold av PBL § 12-12 områdeplan for Melhus sentrum med tilhørende plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, ROS analyse samt vedlegg og med følgende endringer:

Melhustunet:

1) Område BNT1 endres til BNTF1:

Tilhørende reguleringsbestemmelser endres til:

Innenfor området tillates næringsvirksomhet, forretningsvirksomhet, tjenesteyting og bolig.

Grad av utnytting; minimum 150% BRA. Bebyggelse skal oppføres i maks 6 etasjer.

Innenfor området tillates ikke etablert dagligvarehandel.

Ved vesentlig endring skal det utarbeides detaljplan.

- *Formannskapet ber rådmannen gjennomføre begrenset høring av formålsendringen.*

2) Reguleringsbestemmelsene for BNT2 endres til:

Innenfor området tillates næringsvirksomhet, herunder plasskrevende handel og en dagligvarebutikk, samt tjenesteyting og bolig. Grad av utnytting minimum 80 % BRA:

Bebyggelse skal oppføres i maks 5 etasjer.

Ved vesentlig endring skal det utarbeides detaljplan.

3) På område S12 tillates inntil 12 etg. med formål hotellvirksomhet.

4) Bredde på jernbaneundergang fastsettes til minimum 5,5 meter, utforming av kulvert bestemmes i detaljprosjektering.

Melhusbanken:

1) Til reguleringsbestemmelsene for BFK2 endres og tilføyes:

På området BFK2 kan bebygges med 3-8 etasjer.

Samlet bruksareal skal være minimum 120% BRA

Balkonger tillates utkraget 1,5 m over formåls grensen med høyde minst 5 m over gata.

Det kan etableres minimum 1P- plass pr. 100 m² BRA kontorarealer

Ved vesentlig endring skal det utarbeides detaljplan.

Til områdene BFK2(Melhusbanken), S12, BNT1, og BNT2 (Melhustunet)

- Krav om støyfaglige utredninger legges til Fellesbestemmelsene, til rammesøknad, byggesak.

Melhus torget:

1) Byggehøyde:

§ 2.5.2 første avsnitt siste setning ønskes endret til:

«Bebyggelsen skal oppføres i 4-6 etasjer.»

2) Byggehøyde på 6 etasjer tillates, men skal være tilbaketrukket.

§ 2.5.1 tredje avsnitt siste setning ønskes endret til;

«Bebyggelse inn mot plasser for opphold kan oppføres i inntil 6 etasjer dersom toppetasjen er tilbaketrukket.»

3) Tillegg til bestemmelse

Tillegg til bestemmelse § 2.5.2 S1-S4 (Melhus torget)

Næringsetasje på bakkeplan skal regnes med faktisk høyde.

Helsport- område BK2 som vist i kartet, endres til BN2

- Innenfor BN2 kan det oppføres bygg for bolig og næring.
- Formannskapet ber rådmannen gjennomføre begrenset høring av formålsendringen.

Arealangivelsene for bolig, barnehage og lekeplass fjernes for BT1 Potten, slik at det i fremtiden kan drives helhetlig planlegging.

Veg, og gang/sykkelveg forbi våningshuset til Meeggen gård beholdes i dagens bredde.

Med dette tas vilkår vedrørende bestemmelse 9.2.53 fra Bane NOR ikke til følge. Formannskapet som kommunens planutvalg ber om at det foretas mekling med fylkesmannen i Trøndelag før saken behandles i Kommunestyret, jfr. PBL§ 5.6.

Følgende reguleringsplaner innenfor planområdet oppheves helt eller delvis:

Reguleringsplannavn	ID	Vedtatt
Ny E6 Melhus, parsell tverrforbindelsen, delvis opphevet	2001011	20.07.01
Melhus sentrum vest, helt opphevet	2004004	13.08.04
Ny E6 Melhus, parsell: Skerdingstad-Kuhaugen og Kuhaugen-Jaktøyen, delvis opphevet	2001023	19.06.01
Nytt kryss 708-E6 inngår i E6, Inngår i ny parsell av E6, 2018	2002010	07.05.02

Melhus sentrum øst, <i>helt opphevet</i>	2006010	05.09.06
Detaljregulering Rønningen, <i>helt opphevet</i>	2011011	18.12.12
30/1, 2, 6 m.fl. reguleringsplan Gimsøyen, Nedre Melhus, <i>helt opphevet</i>	2007040	26.10.10
94/65, 89, 90 Reguleringsplan Øran (Travøra) Nedre Melhus, <i>helt opphevet</i>	2007024	25.11.08
Del av Øran, gnr 8/2 m.fl., <i>helt opphevet</i>	2008004	15.04.10
MVRE Elvheim, <i>helt opphevet</i>	2008006	13.05.08
Detaljregulering for del av 91 bnr 1 og 3- Lenamelen, <i>helt opphevet</i>	2009019	09.03.10
Losjevegen 4, <i>helt opphevet</i>	2012008	17.12.13
Losjevegen 3, <i>helt opphevet</i>	2015007	16.06.15
Mindre vesentlig reguleringsendring for Lena terrasse B5, Nedre Melhus, <i>helt opphevet</i>	2002012	14.08.02
Mindre vesentlig endring av bebyggelsesplan for Lena B1, Nedre Melhus, <i>helt opphevet</i>	2002014	31.10.02
95/3 og 95/45 Mindre reguleringsendring- reguleringsplan for Melhus sentrum øst- Doktorgården – kotehøyde, <i>helt opphevet</i>	Mangler id	
Detaljplan E6 Jaktøyen-Storler, <i>delvis opphevet</i>	2014005	20.10.15
Bussholdeplass Brubakken/Kvitland, <i>helt opphevet</i>	2013006	04.06.13
Detaljplan Karivollen, <i>helt opphevet</i>	2013007	07.06.14
Gjømstunet, <i>helt opphevet</i>	2013012	16.06.15
30/79 MVRE Strandvegen 14-18, <i>helt opphevet</i>	2007041	26.06.07
30/65 MVRE av reguleringsplan Gammelbakken, Nedre Melhus, <i>helt opphevet</i>	2008023	18.11.08
MVRE av Melhus sentrum vest, <i>helt opphevet</i>	2009004	19.05.09
Reguleringsplan Lena, <i>helt opphevet</i>	1997005	16.06.97
MVRE av bebyggelsesplan for Lena B1, <i>helt opphevet</i>	2002014	31.10.02
92/1 MVRE, Solvang, Melhus sentrum, <i>helt opphevet</i>	2005005	26.04.05
Lenatrøa boligfelt, 94/151, <i>helt opphevet</i>	1995003	14.03.95
MVRE To tomter på 94/1 ved Sjøreggen, <i>helt opphevet</i>	1999004	16.06.99
Kommunedelplan Gaula (<i>kommuneplan- områdeplan skal gjelde foran</i>)	2007012	22.04.2008
Kommuneplanens arealdel – KPA Melhus (<i>kommuneplan, områdeplan skal gjelde foran</i>)	2013002	16.12.2014
Detaljregulering for E6 Kvål – Melhus sentrum, <i>delvis opphevet</i>	2017016	19.06.2018

Saksutredning:

Forslag til formålsendringer for Melhustunet og Helsport har vært på begrenset høring i tidsrommet 13.06.2019 til 23.08.2019. Det er mottatt 6 brev fra myndigheter, det er få merknader i brevene. Det vises til vedlegg 8 med kommentarer.

Statens vegvesen fraråder formålsendring ved Helsport før det er utført trafikkanalyse. Rådmannen anbefaler derfor at det ikke foretas endring nå. Det er krav om detaljplan for dette området, og det er fullt mulig å endre formål i detaljplanprosessen, samtidig som utbygger da får laget trafikkanalyse/andre analyser tilpasset det aktuelle prosjekt. Da kan det samtidig sikres via bestemmelser/prosjektering at det ikke etableres støyende virksomhet i samme bygning som bolig, jfr. uttalelse fra fylkesmannen (se vedlegg 8).

For BNTF (Melhustunet) er det tatt inn igjen en setning om høy førsteetasje og støyvurdering, som forutsatt av fylkesmannen i deres uttalelse, jfr. vedlegg 8.

Øvrige endringer i reguleringsbestemmelser og plankartet som ble vedtatt i formannskapet den 11.06.2019 er gjennomført i vedlagte plandokumenter.

Om vilkår for egengodkjenning av områdeplanen

På bakgrunn av innsigelser fra Bane NOR og fylkesmannen, og formannskapets 2. gangs behandling, har det vært gjennomført meklingsmøte hos Fylkesmannen i Trøndelag den 28.08.2019.

Det ble enighet med Bane NOR om endring av rekkefølgebestemmelse 9.2.43 (tidligere 9.2.53) til kun å gjelde planfri kryssing av jernbanen.

Øvrige del av bestemmelsen om torg og sykkelhotell ble foreslått omformulert og lagt til fellesbestemmelsene. Disse funksjonene skal sees på i detaljreguleringsplan. Dersom kommunestyret vedtar disse endringer er innsigelsen fra Bane NOR løst.

Fylkesmannen som fagmyndighet for støy viser til at det er svært viktig at støyfølsom bebyggelse ikke er unødig utsatt for støy, og at avbøtende tiltak gjennomført i støyanalyser ofte har betydning for arealbruken.

Fylkesmannen vil derfor være med å vurdere støyproblematikken for Melhusbanken og Melhustunet gjennom detaljreguleringsplaner. I meklingsmøtet ble det fremholdt at rammesøknader og detaljreguleringsplaner kan behandles parallelt. Det ble også foreslått å legge inn et tillegg om dette i bestemmelsene til Melhusbanken og Melhustunet for å gjøre dette tydelig.

Referatet fra meklingsmøtet tar noe tid da det skal godkjennes av alle, og blir derfor ettersendt denne saken. Det tas derfor et forbeholdt om at rådmannen har oppfattet formuleringene i bestemmelsene riktig.

Dersom kommunestyret vedtar det ovennevnte, er innsigelse fra Fylkesmannen løst. Fylkesmannen opplyste om at Departementet (KMD) følger regelverket strengt når det gjelder saker om støyforurensning. Fylkesmannen opplyste også om at KMD bruker 8-12 mnd. på å behandle innsigelsessaker. Disse problemstillingene ble drøftet i formannskapsmøtet 03.09.19.

I følge retningslinjer for innsigelsessaker er det slik at dersom det ikke oppnås enighet i innsigelsessaker, blir planen sendt til Fylkesmannen etter sluttbehandling i Kommunestyret. Fylkesmannen bør jfr. PBL § 5-6 oversende innsigelsene til departementet (KMD) for avgjørelse av innsigelsen innen fire uker etter at saken er mottatt fra kommunen. Kommunestyret kan likevel vedta at de øvrige deler av reguleringsplanen skal ha rettsvirkning jfr. PBL § 12-13.

Dersom det etter kommunestyrevedtak og kunngjøring foreligger klager fra berørte parter til planen, vil den også måtte gjennom ordinær klagebehandling jfr. PBL § 1.9 og forvaltningslovens kap. VI.

Det er mottatt et brev datert 06.08.2019 fra beboere på Kuhaugen. Dette er kommet utenom ordinære frister for innspill og høring. Det uttrykkes bekymring for at nye beboere fra Melhustunet via en ny snarveg vil kunne velge å gå på Krokvegen gjennom Kuhaugen.

Rådmannen vil gjøre oppmerksom på at beboere fra Kuhaugen, blant annet barn og unge fra Kuhaugen, også skal ha mulighet til å gå til de nye boliger og forretninger på Melhustunet. Barn og unge skal også ha atkomst til ny gang og sykkelbru over E6 til skoleområdet, og til ny undergang til skystasjonen. Dette vil i fremtiden være den korteste veg for beboere på Kuhaugen til skystasjonen. En helhetlig plan for sentrum innebærer blant annet at innbyggere skal kunne bevege seg trygt mellom områder, og at barn og unge skal kunne besøke hverandre. De overordnede analyser som det vises til i brevet viser ikke alle småveger/eller snarveger. Rådmannen anbefaler ikke at snarvegen/gangvegen tas bort.

Vurderinger etter §§ 8-12, jfr. § 7 i naturmangfoldloven

Det vises til vurderinger gjort ved 1. gangs behandling (vedlagt) og planbeskrivelsen(vedlagt)

Konsekvenser for folkehelse:

Planlegging av fysiske omgivelser kan gi langsiktige virkninger for folkehelse, når omgivelsene blir endret i gjennomføringsfasen. Forhold rundt folkehelse er beskrevet i planbeskrivelsen

Konsekvenser for klima og miljø:

Gjennomføring av fysiske planer kan gi langsiktige konsekvenser for lokale utslipp og for klimautslipp. Det reguleres nye gang og sykkelveger, og holdeplasser for buss. Utbyggingsområdene er vurdert med tanke på miljøeffekt/klima. Se konsekvensutredning i planbeskrivelsen. Utbyggingsområder ligger innen 1 km fra kollektivknutepunktet – dvs. gangavstand innen 10min. Det er også gangavstand til skole, barnehage, idrettsområde, butikker mv. Det arbeides også konkret med å kunne utnytte grunnvannet under Melhus til miljøvennlig energiforsyning, fjernvarme.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Det valgte hovedgrepet og konseptet for Melhus sentrum er en videreutvikling av Melhus som småskala sentrum til et miniurbant miljø med tette koplinger på tvers.

Det tidligere vedtatte planprogrammet inneholder visjonen og målsetninger for planarbeidet. Visjonen er utarbeidet av ungdomsrådet og formannskapet:

«Melhus sentrum er et urbant og miljøvennlig sted ved Gaulas bredd,
preget av kunst, kultur og mangfoldig folkeliv»

Rådmannen mener at visjonen og hovedmålene fra planprogrammet er oppfylt gjennom planforslaget med plankart og bestemmelser.

Områdeplanen er en overordnet plan som legger rammer for detaljreguleringsplaner og utbygging i lang tid fremover.

Det vises til vurderinger ved 2. gangs behandling (vedlagt). Rådmannen mener at planforslaget er godt nok utredet, og tilstrekkelig endret til at områdeplanen for Melhus sentrum nå kan sluttbehandles og vedtas.

Vedlegg:

1. Planbestemmelser
2. Plankart – ett på bakken/over bakken, ett under bakken
3. Planbeskrivelse
4. Parkeringsnorm
5. Risiko og sårbarhetsanalyse
6. Referat fra meklingsmøte 28.08.2019 – ettersendes saken
7. Samlet saksfremstilling fra 1. og 2. gangs behandling
8. Notat med merknader til begrenset høring
9. Merknader til begrenset høring, 6 stk.
10. Brev fra beboere på Kuhaugen, datert 06.08.19.

For tidligere vedlegg; bakgrunns analyser, tidligere innspill og merknader vises det til 1. gangs behandling og 2. gangs behandling formannskaps sak 109/2018 og 77/2019. Disse finnes på kommunens hjemmeside/nettbrett under politiske møter, datoer 30.10.18 og 11.06.2019.

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

Høringsbrev begrenset høring

Tidligere annonseringer
Div. tidligere korrespondanse
Div. referat
Interne notat