

Saksansvarlig

Stian Aspaas Haugen

Formannskapet

07.12.2021

PS 148/21

Innstilling

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 , andre ledd, endring av områdeplan for Melhus sentrum (planID 2016001), som vist i vedlagte plankart, planbestemmelser og øvrige plandokumenter.

Behandling i Formannskapet**07.12.2021****PS 148/21**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 , andre ledd, endring av områdeplan for Melhus sentrum (planID 2016001), som vist i vedlagte plankart, planbestemmelser og øvrige plandokumenter.

Bakgrunn for saken:

Melhus kommune mottok den 12.07.2021 søknad om endring av områdeplan for Melhus sentrum (planID 2016001). Endringene som omsøkt medfører:

- Endringer av bestemmelsene 2.4.2.4, 2.4.4, 2.13.2, 2.14.3, 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4, 8.12, 9.2.23
- Endring av plankart:
 - I. G1/G2 (nå BG1/BG2) er flyttet ca. 15 meter sør øst for å sikre 20 meter avstand fra midt ledning (MetroVann) til bebyggelse. Der grønnstrukturen ikke kan ivareta avstandskravet, er det lagt inn byggegrense.
 - II. Sikringssonen for Metrovann (den strengeste sonen) er økt fra 10 meter til 11 meter.
 - III. Flomveg #1 er flyttet noe, for å ikke komme i konflikt med MetroVann ledningen.
 - IV. Byggefelt som grenser til G1/G2 (nå BG1/BG2) justeres i størrelse, slik at felt sørøst for G1/G2 (nå BG1/BG2) reduseres, mens felt i nordvest økes. Samlet er det intet vesentlig avvik i areal avsatt til byggeformål.
 - V. Detaljregulerte løsninger for felt B6 og B7 er ikke lengre mulig å gjennomføre som forutsatt med den nye sikringssonen. Det foreslås derfor å ta disse løsningene ut av områdeplanen, og heller stille krav om detaljplan for feltene. Felt B6 og B7 foreslås også slått sammen til ett felt, B6.
 - VI. Det er medtatt et nytt bestemmelsesområde, #17, for å sikre utløp for overvann i elva. Det er foreslått en ny bestemmelse for dette området.
 - VII. Formål grønnstruktur (3001) har utgått som SOSI-kode. Felt felt G1-7 (grønnstruktur) endres derfor til blågrønnstruktur (3002) BG1-7.
 - VIII. Formål innenfor felt BT1 (bolig / tjenesteyting) endres til boligformål. Det tillates etablering av lavblokkbebyggelse i 3-4 etasjer og / eller lekeplass innenfor feltet.

Planområdet:

Det er området på Gimsøya som berøres av endringen, hovedsakelig utbyggingsfeltene B4-7, BT2 og T3, samt grønnstruktur G1-6 (benevnelser i gjeldende plan).

Det går i dag en vannledning tilknyttet MetroVann-prosjektet over Gimsøya. Denne er eid av Trondheim kommune. Da områdeplanen for Melhus Sentrum (ID5028 2016001) ble utarbeidet, ble det stilt krav til en sikringssone på 10 meter i forbindelse med denne ledningen. Dette ble et viktig premiss for valg av plangrep på Gimsøya, og hele

sikringssonen ble innarbeidet i et sentralt grøntdrag. Kravet til sikkerhetsavstand er nå oppjustert. I 5 meter på hver side av ledningen tillates så godt som ingen inngrep, og det tillates ikke bebyggelse nærmere enn 20 meter fra midt ledning. Dette vil si at det blir en begrensning på utbyggingsfeltene i sørøst, og det blir umulig å bygge ut detaljregulerte felt B6/B7 som planlagt.

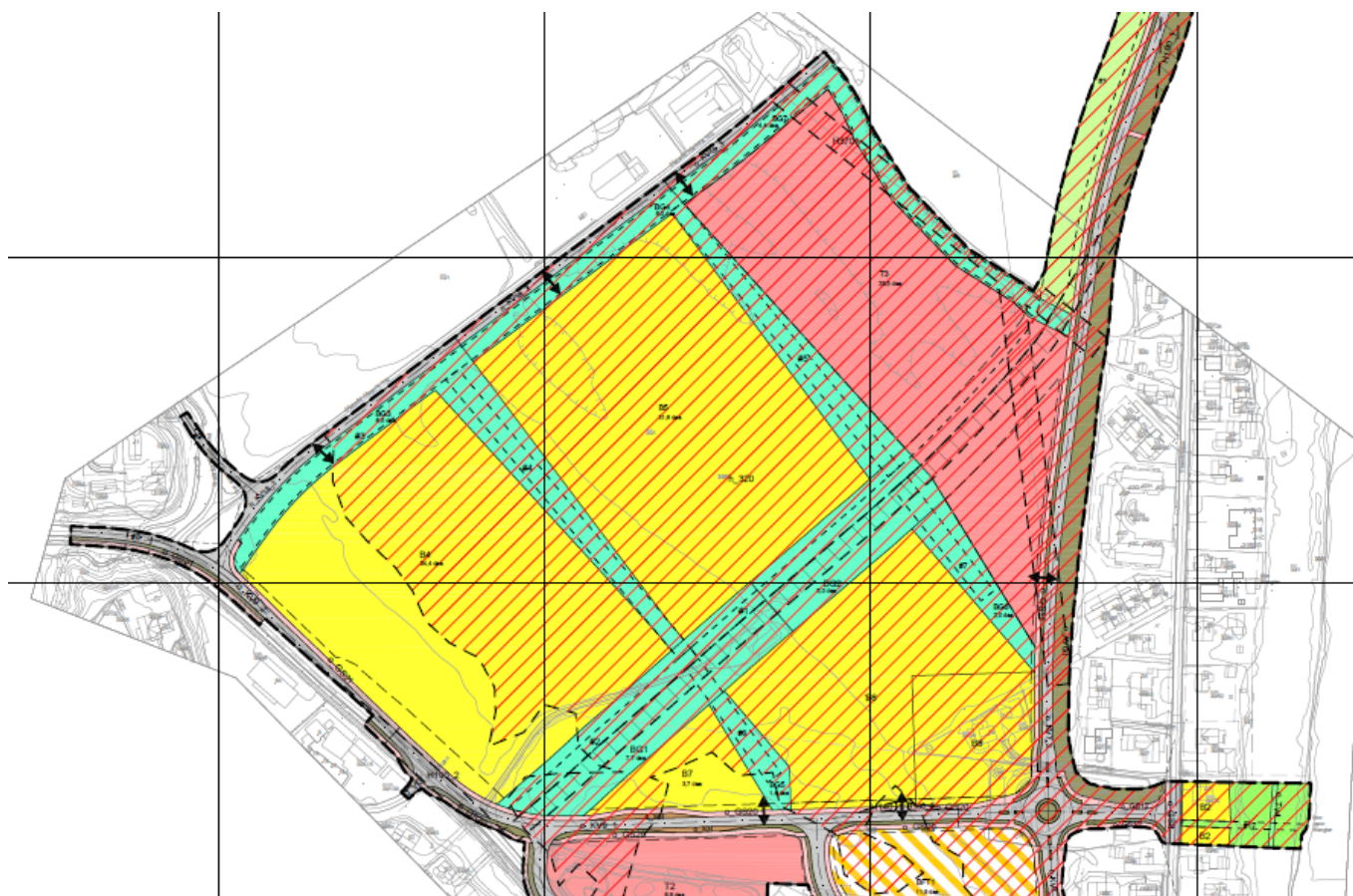
Planstatus og beskrivelse av tiltaket:

Gjeldende plan er Områdeplan for Melhus Sentrum. Konseptet for utviklingen av områdeplan Melhus sentrum var «den grønne urbane byen». En familievennlig gå-by, med byggehøyde 3-6 etasjer. Østsiden av Gaula er handels og kultursentrum, mens vestsiden er skole og idrettssentrum.

De regulerte løsningene for Gimsøya bygger opp under dette konseptet. Hovedvekten er på utvikling av familieboliger. Det er allerede kort vei til barnehage, skole og aktiviteter. Området er planlagt med en gjennomgående grønnstruktur, og det er sikret opparbeidelse av store leke- og rekreasjonsarealer.

Byggeområdene B4- B8 og BT2 skal fylles opp, for å komme over flomnivå. Grønnstrukturen blir liggende lavere, og vil i tillegg til å være rekreasjonsområder, også ha funksjon som flomveg og fordrøyning, både for flomvann og overvann. Det planlegges for åpen lokal overvannshåndtering.

G1/G2 (nå BG1/BG2) er flyttet ca 15 meter sør- øst for å sikre 20 meter avstand fra midt ledning til bebyggelse. Der grønnstrukturen ikke kan ivareta avstandskravet, er det lagt inn byggegrense. Sikringssonen for Metrovann (den strengeste sonen) er økt fra 10 meter til 11 meter. Flomveg #1 er flyttet noe, for å ikke komme i konflikt med MetroVann ledningen.



Figur 1: Utsnitt av nytt plankart

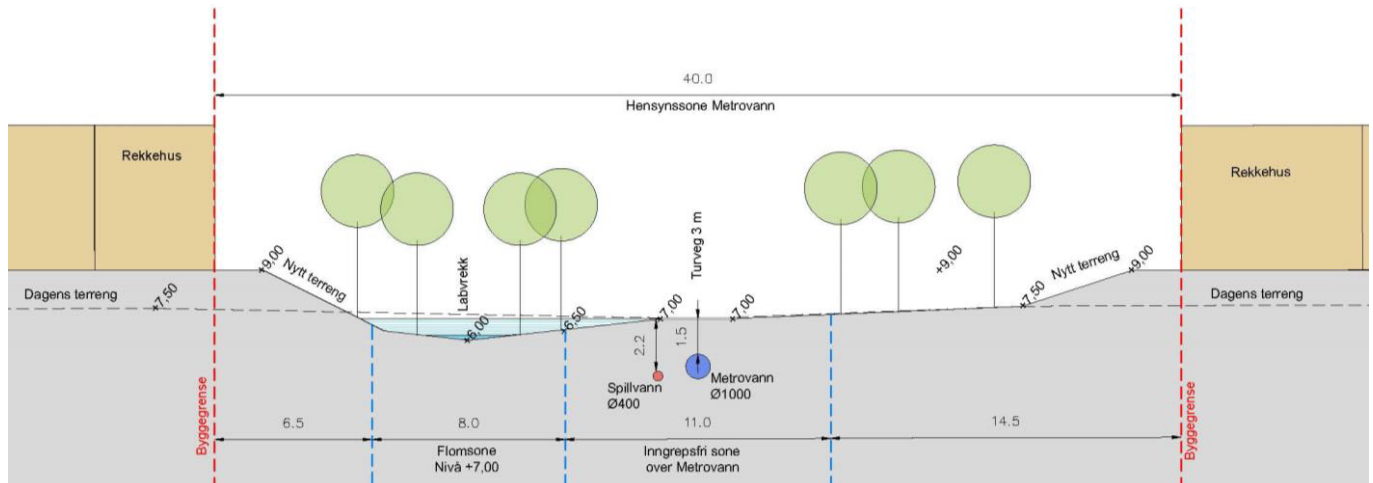
Byggefelt som grenser til G1/G2 (nå BG1/BG2) justeres i størrelse, slik at felt sørøst for G1/G2 (nå BG1/BG2) reduseres, mens felt i nordvest økes. Samlet er det ingen vesentlig avvik i areal avsatt til byggeformål.

Detaljregulerte løsninger for felt B6 og B7 er ikke lengre mulig å gjennomføre som forutsatt med den nye sikringssonen. Det foreslås derfor å ta disse løsningene ut av områdeplanen, og heller stille krav om detaljplan for feltene. Felt B6 og B7 foreslås også slått sammen til ett felt, B6.

Det er medtatt et nytt bestemmelsesområde, #17, for å sikre utløp for overvann i elva. Det er foreslått en ny bestemmelse for dette området.

Formål grønnstruktur (3001) har utgått som SOSI-kode. Felt felt G1-7 (grønnstruktur) endres derfor til blågrønnstruktur (3002) BG1-7. Formål innenfor felt BT1 (bolig / tjenesteyting) endres til boligformål. Det tillates etablering av lavblokkbebyggelse i 3-4 etasjer og / eller lekeplass innenfor feltet.

Ellers er det gjort i justeringer i av bestemmelsene 2.4.2.4, 2.4.4, 2.4.5, 2.13.2, 2.14.3, 4.1, 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4, 8.12, 9.2.10, 9.2.21, 9.2.23. Justeringene medfører også riktig nummerering av bestemmelser og endring med tanke på nytt formål BG blågrønnstruktur.



Figur 2: Nytt snitt av felt G1 med Metrovannledning og flomsone

Innkommne høringsuttalelser:

Det er innkommet 11 høringsuttalelser under høringsperioden fra 08.10.21- 16.11.21. Disse har medført små justeringer av forslag til endring som lå ute til høring.

1. Statens vegvesen, 21.10.21:

Statens vegvesen forutsetter at den aktuelle planen ble vedtatt 24.09.2019 og ikke 24.09.2021. Vi har ellers ingen merknader i forbindelse med økt sikkerhetsavstand til vann-ledningen eller overvannsutløp til Gaula. Forhold knyttet til fylkesveg 6606 må avklares med Trøndelag fylkeskommune.

Kommentar: Ok ingen endringer. Dato som ble oppgitt i høringsbrev for vedtak av områdeplan for Melhus sentrum skal være 24.09.19 slik Statens vegvesen påpeker.

2. Byggesak Melhus kommune, 22.10.21:

Ingen merknad til endringene.

Kommentar: Ok, ingen merknad.

3. NVE, 04.11.21:

Det er NVEs sterke faglige råd at det før godkjenning av planforslaget redegjøres for om ny veileder medfører vesentlige endringer i sikkerhetsnivå for prosjektet. Dersom ny veileder ikke medfører vesentlige endringer i sikkerhetsnivå, er det tilstrekkelig at geoteknisk fagkyndig bekrefter dette i en uttalelse som legges ved reguleringsplanen.

Det er positivt at bestemmelsesområder for flomveger er regulert inn i plankartet. For å sikre at de arealene som er best egnet til overvannshåndtering (og som trolig er avgjørende for en sikker vannhåndtering) ikke blir bebygd, bør det i tillegg reguleres areal til både infiltrasjon og fordrøyning. Dette bør ivaretas senest på detaljreguleringsplannivå.

Kommentar: NVE ønsker at det i utgangspunktet gjøres en redegjørelse for om den nye NVE 1/2019-veilederen medfører noen endringer i sikkerhetsnivå for prosjektene på områdeplannivå, som kan legge føringer for senere detaljreguleringer. Gjeldene områdeplan er vedtatt i 2019 basert på den gamle NVE-veilederen 7/2014. Det er

avklart med NVE at det ikke er behov for en overordnet vurdering for utbyggingsområde på områdeplannivå, da det skal redegjøres for og utredes gjennom alle detaljreguleringer, i henhold til veileder 1/2019. Rådmannen har i samråd med NVE derfor vurdert merknaden som imøtekommet.

4. Landbruk Melhus kommune, 08.11.21

Ingen merknader fra landbruksinteressene.

Kommentar: Ok, ingen merknad.

5. Trøndelag Fylkeskommune, 09.11.21:

Fylkeskommunen er eier av Fv6604 Drammensvegen og Fv6606 Strandvegen. I henhold til oversendt materiale er det ikke beskrevet noen endringer av eller konsekvenser for disse vegene. Forutsatt at dette er riktig, har vi ingen merknader til de foreslåtte planendringene. Hvis det viser seg at endringene eller gjennomføringen av disse har konsekvenser for fylkesvegene, ber vi om at vi blir kontaktet.

Kommentar: Reguleringsendringen medfører ikke endringer av vegsystemet slik det planlagt i gjeldene plan.

6. Teknisk drift Melhus kommune, 15.11.21:

Plankartet viser en felles avkjørsel til B6 og B8. Dvs. at eksisterende avkjørsel til enebolig på B8, må endres og detaljreguleres inn i B6? Avkjørsel til B2 (Strandvegen) må kanskje tas med? Bør det ikke reguleres inn busslommer ved T3 (øst) og sørvest for B4?

Det er beskrevet at utløpet til ny overvannsledning fra feltet ned til Gaula skal erosjonssikres. Tilstrekkelig sikkerhet mot flomfare ser ut til å være ivaretatt, og det er satt bestemmelser om at geoteknisk vurdering skal foreligge ved detaljplaner og byggesak. Avd. Naturfare har derfor ingen merknader til reguleringsendringen.

Kommentar: Område B6 og B8 har krav om detaljregulering før utbygging. Det legges derfor til grunn at opparbeidelse av avkjørsel til eksisterende enebolig her tas i denne prosessen. Med tanke på busslommer så er disse vurdert og tatt inn i forbindelse med områdeplanen for Melhus sentrum. Det er uklart hvordan AtB/Trøndelag fylkeskommune vil legge opp et framtidig rutemønster for buss i område. Om dette skulle medføre endringer som ikke samsvarer med infrastruktur fastsatt i områdeplanen, så får dette løses på et senere tidspunkt. Ok, geoteknikk er ivaretatt.

7. Statsforvalteren i Trøndelag, 11.11.21:

Vi merker oss at felt BT2 skal endres til B7, ved at formålet offentlig tjenesteyting tas ut. Dette området er i dag avsatt til barnehage, med mulighet for bolig. Det fremgår at kommunen vurderer at felt BT2 nå blir for lite til å kunne videreføre formålet. I denne endringen blir ikke barnehageformålet erstattet noe annet sted. Ut fra det oversendte materialet er det vanskelig å kunne ta stilling til om dette gir behov for nytt areal til barnehage, men kommunen har i e-post sendt 10.11.21 gjort rede for vurderingene knyttet til dette. Der er det opplysninger om øvrige arealreserver for barnehageutbygging i området og om forventet behov. Det fremgår at det arealmessig er avsatt nok plasser til barnehage og at framtidig barnehagestruktur må planlegges ut ifra utvidelse av dagens eksisterende eller færre nye større enheter. Konklusjonen er at det skal være nok plass til dette innenfor planområdet. Vi kan ut fra dette ikke se at formålsendringen vil gi press på jordressursene rundt planområdet, og har ut fra dette ingen avgjørende innvendinger til forslaget.

På illustrasjonsplanen kan det se ut som det er planlagt bebyggelse for bolig innenfor hensynssone høyspent. Illustrasjonsplanen er kun en skisse, men det kan se ut som det er overlapp.

Kommentar: Det er gjort en totalvurdering rundt område BT2 som er foreslått endret til B7. Det er redegjort for arealdekning andre steder innenfor planområde.

Når det kommer til høyspentledning slik der vist til, så er denne tenkt gravd ned i det aktuelle planområdet illustrasjonsplanen viser.

8. Vannmiljø Melhus kommune, 16.11.21:

- Det er positivt med økt avstand til metroledningen
- Notatet om overvann og bruk av den rasjonelle metode med klimapåslag gir et godt grunnlag for dimensjoneringene av overvann.
- Det står ingenting om konsesjonsvurdering fra NVE på det nye overvannsrøret med direkte utslipp til Gaula. NVE har også fått saken på høring, så regner med at de gir tilbakemelding på om tiltaket er konsesjonspliktig.

- Notatet diskuterer at overvann fra bebyggelse kan til tider bidra med forurensning til Gaula. Det er gitt gode argumenter for at dette vil være av lite omfang. Ut fra beskrivelsen så støttes konklusjonen om at påvirkningen vil være liten.
- Det er behov for en dobbeltsjekk av bruk av nye navn. Eksempel på dette, men kanskje ikke utelukket til, finnes i 4.1.3 og 4.1.4 hvor bestemmelsesteksten ikke gjenspeiler den oppdaterte overskriften.
- Liten skrivefeil i 8.12 hvor det står «lening» mens det egentlig skal være «ledning».

Kommentar: Ok, det fleste punkt ovenfor er ivaretatt i forslaget til planendring. Det gjort justeringer i tekst i henhold til tilbakemelding.

9. Trondheim kommune, kommunalteknikk, 15.11.21

Som eier av Metrovannledningen har Trondheim kommune inngått privatrettslige avtaler som båndlegger en sone 5 meter fra ytterkant av hver av de kommunale ledningene, dvs. 5 meter øst fra ytterkant Metrovann-ledningen og 5 meter vest fra ytterkant spillvannsledning. Innenfor dette beltet er det strenge restriksjoner til hva som kan gjøres og Trondheim kommune skal vurdere om foreslåtte tiltak kan godkjennes. Vi har tidligere kommet med innspill og er positiv til at tiltakshaver i stor grad har hensyntatt dette i endringer i områdeplanen.

For å sikre kommunale ledninger mot skader i evt. perioder med stor vannføring, må flomsonen sikres mot utvasking og erosjon. Det forutsettes videre at Trondheim kommune involveres i videre planlegging for utnyttelse av området og særskilt når det gjelder tiltak i sonen med restriksjoner ift. kommunale ledninger som nevnt ovenfor.

Kommentar: Forslaget til planendring har ivaretatt de ovenstående punkt i fra Trondheim kommune. I utarbeidelse av detaljreguleringsplan og planer for opparbeidelse av BG1-BG2 vil Trondheim kommune bli involvert.

10. David Hovind, 15.11.21:

Vi bor i Strandvegen 12c, har bodd her i et år nå, og blir direkte påvirket av utbyggingen av ny vei og bygninger. Dette vil føre til dårligere luftkvalitet, mindre grøntområde, mer støy og støv som vil påvirke oss. Hvordan vil det tas hensyn til å skjerme beboere i Strandvegen for dette?

Siden det er planer om å stenge Drammensvegen og Strandvegen så vil det bli en høy trafikkmengde utenfor vårt hus, er det nødvendig å stenge disse veiene. Ville det ikke vært bedre om de fortsatt var åpne for å fordele trafikken bedre?

Kommer det til å bli noen form for kompensasjon for negative innvirkninger som nevnt over, og evt. tap av verdi på vår bolig?

Generelt sett så skulle jeg ønsket mer informasjon og innsyn i prosessen. Planleggingen virker veldig overordnet og det er vanskelig å finne ut hvordan vi vil bli påvirket. Kan jeg få mer informasjon om dette?

Kommentar: Omlegging og utbygging av veg er allerede vedtatt i gjeldende områdeplan for Melhus sentrum, og har ikke vært gjenstand for endring. Det er innenfor område o_AVG1 fastsatt krav til opparbeidelse av en grønn støyskjermingsvoll mot bebyggelsen i Strandveien. Stenging av vegene er gjøres for å flytte gjennomgangstrafikk fra allerede høyt belastede og underdimensjonerte vegene Drammensvegne og dagens Strandvegen. Dette vil også bedre trafiksikkerheten betraktelig at gjennomgangstrafikken flyttes bort ifra disse.

Vedrørende kompensasjon for negative virkninger så vil dette drøftes når vegene skal utbygges, men dette gis normalt ikke.

Områdeplanen er overordnet ved at den stiller i hovedsak krav til detaljregulering for de ulike utbyggingsområdene. Infrastruktur er derimot detaljregulert og vil opparbeides slik den framkommer av plankartet. For utbyggingsområdene B4- B8 er det i vedlagte illustrasjonsplan som var med på høring vist hvordan dette er tenkt opparbeidet.

11. Oddvar Sjøberg, 16.11.21:

I denne innsigelsen vil jeg legge større vekt på Kommunens arbeidsmetode i slike saker. Det avholdes møter med Vegvesen, Kommunale etater; Konsulenter, Næringsetater etc. bare ikke med grunneiere og beboere som blir mer og mer berørt for hver utgave av prosjektet! Hvorfor?

Forslaget om bygging av ny gjennomgangsvei fra Melhus til Øysand blir ikke akseptert av beboerne i eksisterende småhusbebyggelse. Forslag om høyblokker like inntil småhusene blir også blankt avvist av beboerne. Erfaringer fra fortetningen i enkelte områder i Melhus Sentrum Øst vil vi unngå i Strandvegen.

Med store arealer dyrket mark på Bortenjordet, som vi forstår også skal bebygges, må det være mulig å anlegge både ny hovedvei og boligblokker uten å forringe boligforholdene for eksisterende småhus og rekkehus.

Kommentar: Områdeplanen for Melhus sentrum var gjennom en grundig medvirkningsprosess når den ble utarbeidet, det er derfor vanskelig å se hvordan grunneier ikke er blitt involvert.

Regulerte veg fra Melhus til Øysand har ligget i områdeplanen for Melhus sentrum helt siden den ble vedtatt, og har blitt jobbet med gjennom hele planleggingsperioden. Denne er nå vedtatt og har ikke vært gjenstand for endring gjennom denne reguleringsendring- prosessen. Det er heller ikke tenkt opparbeidet høyblokker tett opp imot bebyggelsen langs med Strandvegen. Her vil det komme både veg og støvoller imellom. Rådmannen forholder seg i hovedsak til de grepene som er gjort og bestemt gjennom vedtatte områdeplan for Melhus sentrum. Reguleringsendringen tar i for seg småjusteringer mellom boligfeltene B4- B8. Bortenjordet er allerede vedtatt omdisponert gjennom områdeplanen.

Saksutredning:

Om endring og oppheving av reguleringsplan jfr. PBL. § 12-14.

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 så er det åpnet for å foreta mindre vesentlige endringer uten at dette utløser krav om ny og full planprosess. Med mindre endringer menes endringer som ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. Før det kan treffes endelig vedtak i saken må den forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket skal gis anledning til å uttale seg. Hensikten med dette er å avklare om berørte myndigheter og parter har innvendinger. Dersom det skulle være innvendinger vil ikke saken kunne behandles som en mindre vesentlig endring, jfr. pbl. § 12-14 og Miljøverndepartementets veileder T-1490 pkt. 2.9. Kommunens avslag på en reguleringsendring vil ikke kunne påklages av søker.

Kommunestyret kan i samsvar med kommuneloven delegerer myndighet til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen. Det er hensiktsmessig at mindre endringer kan behandles på en enklere måte. Rådmannen viser til at dette er den første reguleringsendring av områdeplan for Melhus sentrum, og derfor av prinsipiell betydning. Saken fremlegges derfor til formannskapet.

Naturmangfoldlovens §§ 8- 12 (jf. nml § 7).

Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. Det viktigste i den planlagte løsningen på Gimsøya hva kommer til naturmangfold, er størrelsen på grønnsstrukturen, sikring av en andel nyttevekster (mangfold) og bruk av grønnsstrukturen som en del av den åpne lokale overvannshåndteringen. Ingenting av dette påvirkes av foreslåtte endringer. Dette vurderes til å ha ingen innvirkning på prinsippene som skal vurderes i nml. §§ 8- 12. En anser dermed at prinsippene bak nml. §§ 8- 12 er vurdert.

Konsekvenser for folkehelse:

Størrelse og utforming av grønnsstrukturen med sine lekeplasser opprettholdes. På samme måte vil det fortsatt være store bilfrie områdene med gode gang og sykkelforbindelser opprettholdes. Det er kun plasseringen av det sentrale grønnsstrukturen som justeres.

Endring i størrelse av barnehagetomten er beskrevet over, og hvordan dette er foreslått kompensert.

Den planlagte løsningen for Gimsøya vil være like god med foreslåtte endringer.

Konsekvenser for klima og miljø:

Planforslaget viderefører vedtatte løsninger med overvannsløp i områdene BG1-7, men har flyttet denne slik at den ikke ligger oppå MetroVann ledningen. Denne er dimensjonert med tanke på 200 årsflom fra Gaula. I tillegg er det lagt inn krav om heving av terreng for å få byggeområdene opp fra de mest flomutsatte områdene.

Det legges opp til en ny overvannsledning for å sikre overvannshåndtering fra område. Rørets trase kan følge offentlig veg, deretter offentlig grønnsstruktur ut i elva. vann ledes via grøft eller rør nordover til grønnsstruktur som vil fungere som fordrøyningsvolum (se rød pil i figur under). Fra grønnsstruktur er det i gjeldende plan sikret overvann/flomsvannstrase til Gaula (bestemmelsesområde #1).

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Hovedhensikten med reguleringsendringen har vært å få flyttet område avsatt til grønnstruktur etter den faktiske traseen til MetroVann- ledningen. I og med at grønnstruktur ikke lengre er et planformål som skal brukes i henhold til ny sosi- standard, så er grønnstruktur endret til blågrønnstruktur.

Da områdeplanen for Melhus Sentrum (planID 2016001) ble utarbeidet, ble det stilt krav til en sikringssone på 10 meter i forbindelse med MetroVann- ledningen. Dette var et viktig premiss for valg av plangrep på Gimsøya, og hele sikringssonen ble innarbeidet i et sentralt grøntdrag (grønnstruktur). Kravet til sikkerhetsavstand er nå oppjustert. I 5 meter på hver side av ledningen tillates så godt som ingen inngrep, og det tillates ikke bebyggelse nærmere enn 20 meter fra midt ledning. Dette vil si at det blir en begrensning på utbyggingsfeltene i sørøst, og det blir umulig å bygge ut detaljregulerte felt B6/B7 som planlagt. Som følge av flyttingen av denne sonen så er område B6- B7 blitt umulig å bygge ut slik det er regulert i områdeplanen. Område er her nå avsatt til B6 med krav om detaljregulering. Videre er BT2 blitt endret til B7, da område avsatt til offentlig tjenesteyting her har vist seg for lite til å opparbeide for eksempel barnehage.

Samlet sett så vurderes endringene i planen til å ikke å endre planens hovedrammer, og planens intensjon om boligområde med høy utnyttelse og forsvarlig overvann/flomhåndtering, samt sikkerhetsavstand til MetroVann ledningen. Endringen retter opp i feil som har ligget inne i områdeplanen, og gjør de ulike bebyggelsesområdene byggbare. Innlagte nye overvannsledning legger til rette for forsvarlig overvannshåndtering under en normalsituasjon, slik at overvann kan ledes bort ifra området. Denne vil også hjelpe noe til under en eventuell flomsituasjon. Rådmannen vurderer dette som et positivt tiltak.

Det er innkommet en del nabomerknader som går utenpå de endringene som følger av forslag til reguleringsendring. Rådmann har i hovedsak svart ut disse i merknadsbehandlingen, men vil bemerke at disse i all hovedsak knytter seg til forhold som allerede er vedtatt i gjeldene områdeplan. Rådmannen har derfor valgt og ikke ta disse til følge, da disse allerede har vært gjennom en omfattende medvirkningsprosess i gjeldende plan.

Etter en samlet vurdering mener Melhus kommune at endringen slik den framgår av vedlagte plankart og beskrevet i vedlagte planbeskrivelse godkjennes som omsøkt.

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 endring av områdeplan for Melhus sentrum (planID 2016001), som vist i vedlagte plankart, planbestemmelser og øvrige plandokumenter.

Vedlegg:

210922_G I M S Ø Y A _ plankart_22.09.21

210922_G I M S Ø Y A _planbeskrivelse_22.09.21

210922_G I M S Ø Y A _VEDLEGG 02_Bestemmelser_22.11.21

VEDLEGG 03_Illustrasjonsplan Gimsøya

VEDLEGG 04_ Snitt grønnstruktur med metrovann

VEDLEGG 05_Notat - Overvannsberegninger Gimsøya

VEDLEGG 06_Notat_ overvannsledning Gimsøya

Innkomne merknader etter høring og off. ettersyn_ endring områdeplan B4-7-BT2-T3

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

