

Saksansvarlig Kjersti Dalen Stæhli

Utvalg	Møtedato	Politisk saksnummer
Formannskapet	25.08.2015	PS 123/15

Innstilling

Melhus kommune anbefaler ikke oppstart av privat regulering av eiendommen gnr/bnr 100/3.

Dette begrunnes med at planinitiativet vil være i strid med kommuneplanens arealdel og helhetlig tiltaksplan for boligbygging i Melhus kommune.

Behandling i Formannskapet

25.08.2015 PS 123/15

Alternativt forslag fra H, SP, FrP, Gråbak v/ forslagsstiller Sigmund Gråbak

Melhus kommune anbefaler oppstart av privat regulering av eiendommen 100/3.

Dette begrunnes med at all teknisk infrastruktur, som avløp og vei med G/S-veg ligger utbygd i nærheten av feltet (eiendommen). Det ligger også skole og barnehage i området. Det planlagte boligområdet berører ikke dyrkajord. Denne utbyggingen vil dekke et stort behov for familier nær Melhus sentrum og som vil være et helt nødvendig alternativ til leiligheter i blokker i Melhus sentrum.

Ved votering rådmannens innstilling mot alternativt forslag, ble alternativt forslag vedtatt med 6 mot 5 stemmer.

Vedtak:

Melhus kommune anbefaler oppstart av privat regulering av eiendommen 100/3.

Dette begrunnes med at all teknisk infrastruktur, som avløp og vei med G/S-veg ligger utbygd i nærheten av feltet (eiendommen). Det ligger også skole og barnehage i området. Det planlagte boligområdet berører ikke dyrkajord. Denne utbyggingen vil dekke et stort behov for familier nær Melhus sentrum og som vil være et helt nødvendig alternativ til leiligheter i blokker i Melhus sentrum.

Vedlegg:

1. Brev – anmodning om oppstartsmøte dat. 25.06.15

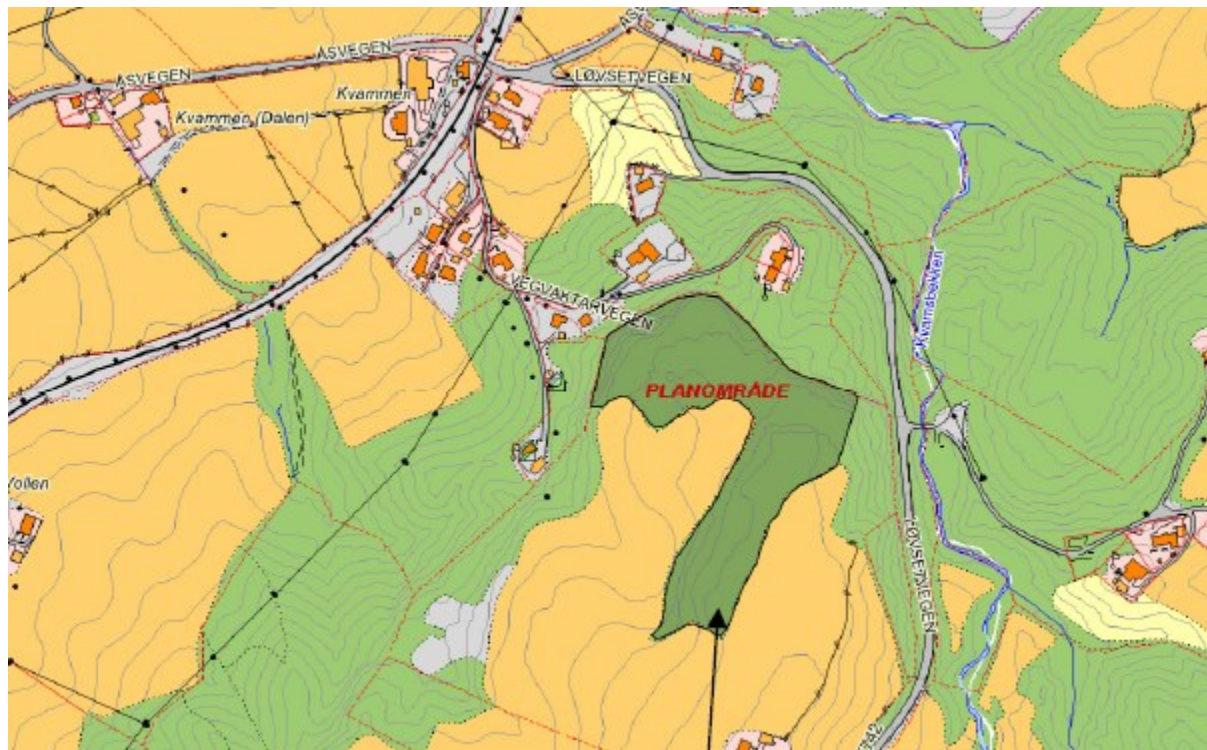
Andre dokumenter i saken som ikke er vedlagt:

- Foreløpig svar dat. 03.07.15
- Interne notat

Saksutredning:

Solem arkitektur AS ber på vegne av Te Be AS i brev datert 25.06.15 om oppstartsmøte for privat reguleringsarbeid på eiendommen gnr/bnr 100/3. Hjemmelshaver er Hilde Meland.

Området ligger i nedre Melhus ca. 6 km nordøst for Melhus sentrum. Mellom Lauvset og Kvammen. Området er ca. 28 daa. Se vedlegg (brev).

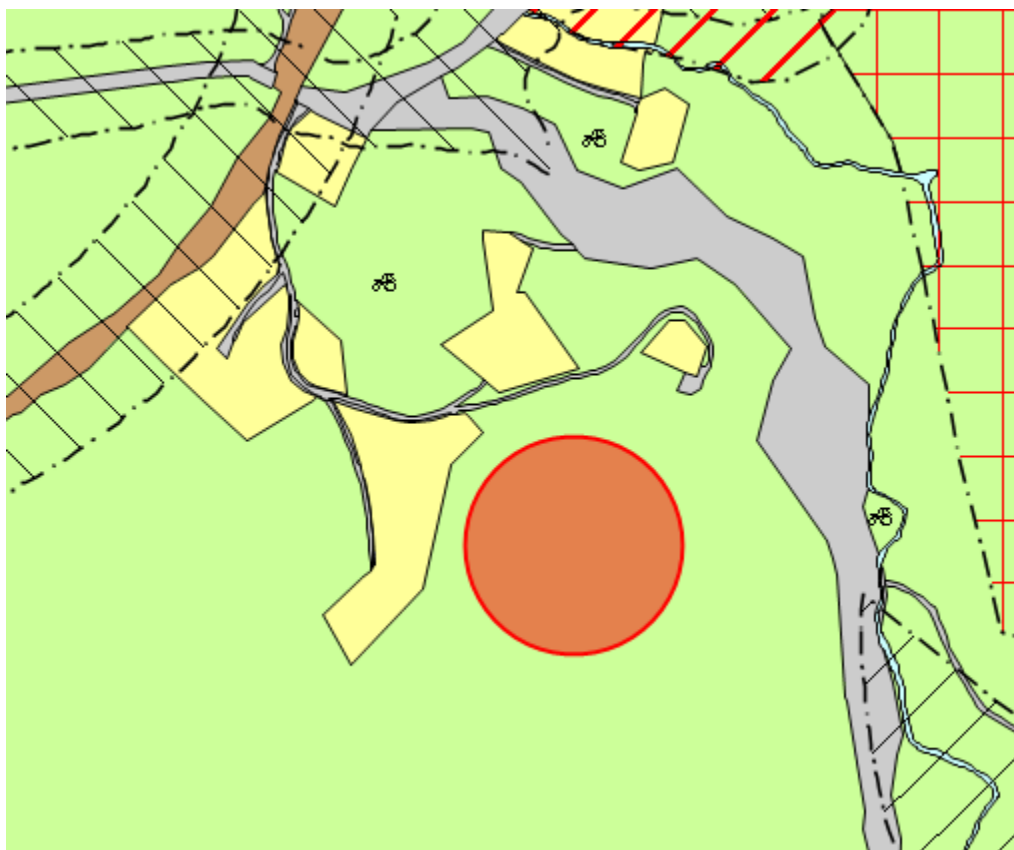


Utsnitt over området - fra brev med anmodning om oppstart.

Vurdering:

Plangrunnlag:

Omsøkt areal ligger i sin helhet innenfor Landbruks natur og friluftsområde (LNF) i kommuneplanens arealdel, hvor kun bebyggelse tilknyttet stedbunden næring (landbruk) samt enkel tilrettelegging for friluftsliv er tillatt.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel. Rød sirkel viser ca. område for planoppstart.

Solem arkitektur AS ønsker på vegne av Te Be AS å regulere området til boligformål, med ca. 50 til 70 antall boenheter, konsentrert småhusbebyggelse. De begrunner anmodningen om oppstart med at det er behov for nye utbyggingsområder. Se for øvrig vedlagt brev.

Det er sendt et foreløpig svar som viser til at initiativet er i strid med kommuneplanens arealdel, og at anmodningen vil bli lagt frem for Formannskapet.

Nye utbyggingsområder er nøyte vurdert av Melhus kommune gjennom den nylig vedtatte kommuneplanens arealdel og nylig vedtatt helhetlig tiltaksplan for boliger.

Overordnet plangrep og langsiktig arealstrategi i kommuneplanen er at nye boligområder skal komme i tilknytning til eksisterende infrastruktur og i kommunens syv tettsteder. Sør i kommunen er det åpnet for spredt boligbygging i noen av LNF områdene, mens man er restriktiv i de delene hvor presset er størst, dvs. nedre Melhus. For nedre Melhus sin del betyr dette at boligbyggingen bør skje i tilknytning til, eller i forlengelsen av Melhus sentrum. Konkret Gimse, Løvset og Brekkåsen hvor det ligger nye arealer klar for regulering.

Dette planinitiativet er ikke vurdert helhetlig i overordnet plan.

Melhus kommune har nettopp vedtatt en helhetlig tiltaksplan for boligbygging hvor det under virkemidler står at planinitiativ i strid med kommuneplanens arealdel som hovedregel skal avvises. Det er ikke behov for nye utbyggingsområder i forhold til at kommunen har mange fremtidige områder for boligbebyggelse i arealdelen, noen av disse områdene (blant annet på Løvset) er også under regulering, slik at det vil kunne komme flere nye boliger i nedre Melhus innen få år.

Rådmannen viser til statlige planretningslinjer hvor målet er et utbyggingsmønster som fremmer utvikling av kompakte byer og tettsteder, og legger til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Det er ca. 6 km til nærmeste sentrum og ikke gang/sykkelveg eller kollektivdekning i området.

Regulering i dette området vil derfor være uheldig i forhold til SPR for samordnet bolig- areal og transportplanlegging, og vil bidra til å undergrave gjeldende arealplan. Det er også konkrete utfordringer rundt trafikkavviklingsløsninger, V/A løsninger og miljøregistreringer i skog.

Jfr. Plan og bygningslovens § 12-8, skal kommunen i møte gi råd om hvordan en plan skal utarbeides. I dette tilfellet vil rådet være at det ikke anbefales å starte reguleringsplanlegging.

Dersom det planlegges i strid med kommunens overordnede planverk er det for det første krav til planprogram og konsekvensutredning for planer over 15 daa som omfatter nye områder for utbyggingsformål jfr. KU - forskriften og kap. 4 i PBL. For det andre har kommunen også senere mulighet til å avvise et eventuelt privat utarbeidet planforslag jfr. PBL § 12-11.