

Saksansvarlig Ove Mogård

Formannskapet

28.08.2018

PS 85/18

Innstilling

Melhus kommune tar meklingsresultat fra møte 4.7.18 til etterretning. Meklingen har dermed ført fram.

Planforslaget endres til å omfatte den konsentrerte bebyggelse i sør benevnt som BKS1 og BKS2. Adkomstveg og frittliggende boligbebyggelse (eneboliger) i nord vurderes nærmere ved neste rullering av kommuneplanens arealdel.

Behandling i Formannskapet

28.08.2018

PS 85/18

Tilleggsforslag fra AP, KrF, H v/ forslagsstiller Bente Estenstad
Resterende del av området tas inn i kommende rullering av kommuneplanens arealdel.

Alternativt forslag fra SP, ML og V v/ forslagsstiller Jorid O Jagtøyen

Melhus kommune aksepterer ikke meklingsresultatet fra møte 4.7.2018 for Haugen i Melhus kommune, og ønsker en ny mekling der området i nord også godkjennes for utbygging nå. Lokaldemokratiet har de beste forutsetningene og kunnskapsgrunnlaget for å ivareta kommunens behov. Dette er i tråd med ønsket boligutvikling i Melhus kommune, der det er et stort behov for familieboliger i nedre Melhus. En samlet utbygging er helhetlig og miljømessig gunstig, og boligområdet vil bidra positivt til folkehelsen.

Votering:

Rådmannens innstilling mot alternativt forslag fra Jagtøyen, hvorav rådmannens innstilling ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer.

Det ble deretter votert over tilleggsforslag, der tilleggsforslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune tar meklingsresultat fra møte 4.7.18 til etterretning. Meklingen har dermed ført fram.

Planforslaget endres til å omfatte den konsentrerte bebyggelse i sør benevnt som BKS1 og BKS2. Adkomstveg og frittliggende boligbebyggelse (eneboliger) i nord vurderes nærmere ved neste rullering av kommuneplanens arealdel. Resterende del av området tas inn i kommende rullering av kommuneplanens arealdel.

Bakgrunn for saken:

I juni 2015 mottok kommunen anmodning om oppstartsmøte for regulering av boligfeltet Haugen. Arealet er avsatt til LNF område i kommuneplanen arealdel, men et flertall i formannskapet vurderte likevel at de ville anbefale oppstart av privat reguleringsarbeid i området. Formannskapet gjorde den 25.8.2015 i sak 123/15 slikt 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.

Planforslaget ble 1. gangs behandlet 23.1.2018. Kommunen mottok tre innsigelser til planforslaget. Disse var fra Statens vegvesen, Fylkesmannen og Fylkeskommunen.

Formannskapet tok stilling til innsigelsene i møte den 8.5.18 og besluttet at innsigelsene ikke skulle tas til følge. Meklingsmøte ble avholdt 4.7.18.

Tilstede på meklingsmøte fra kommunen var ordfører, rådmann og enhetsleder Arealforvaltning. Referat fra meklingsmøte ligger vedlagt.

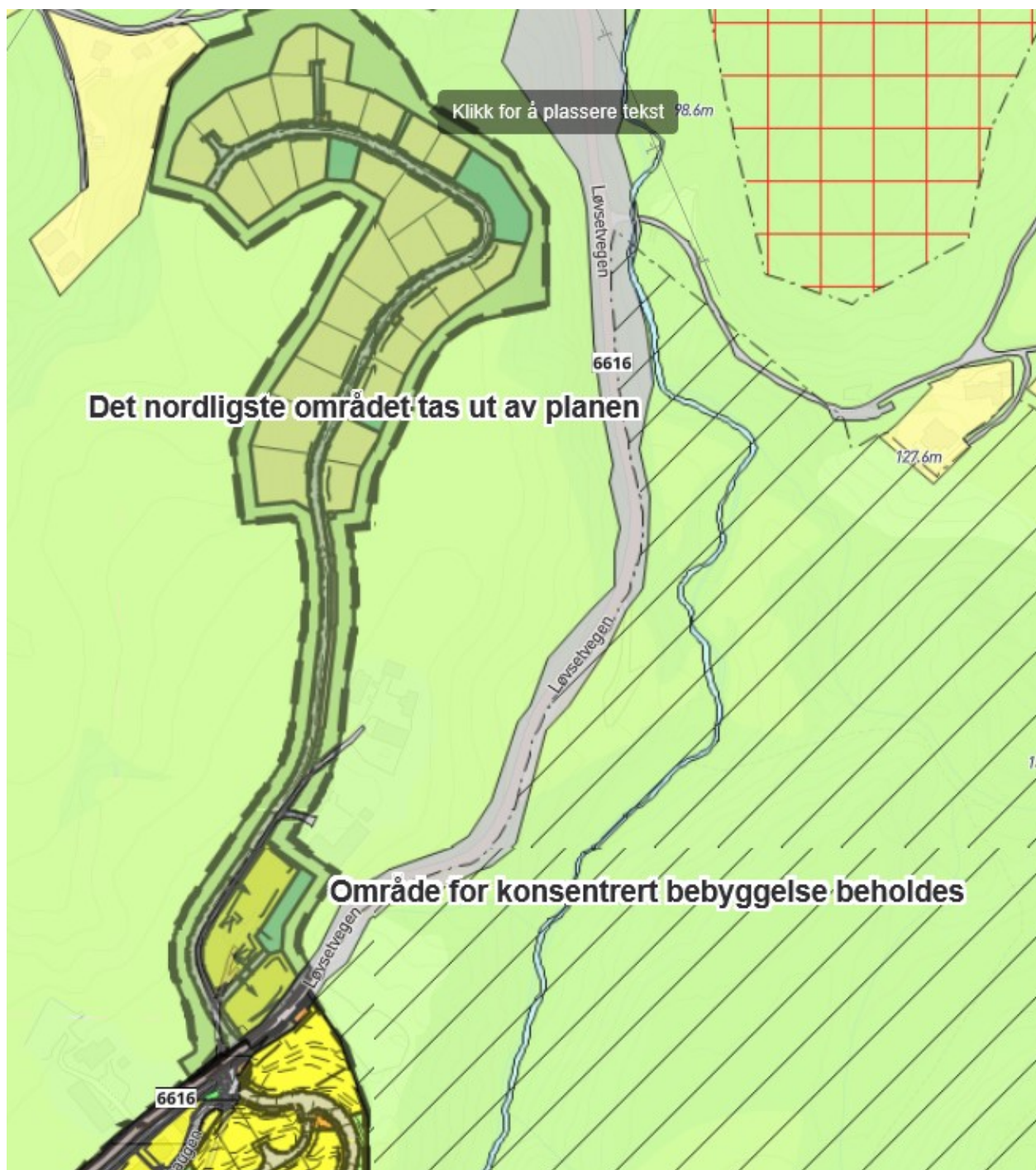
Saksutredning:

Selv om kommunen i meklingsmøtet argumenterte for at det foreligger grunner til at reguleringsplanen bør kunne stadfestet vant en ikke gjennom med dette. Fylkesmannen foreslo underveis i forhandlingene et kompromiss der den sørligste delen av planforslaget benevnt BKS1 og BKS 2 kan beholdes men øvrige deler av boligfeltet tas ut. Øvrige områder kan vurderes nærmere ved neste rullering av kommuneplanens arealdel. Melhus kommune og myndighetene som hadde innsigelsene aksepterte denne forslagen til løsning. Fylkeskommunen og Melhus kommune tok forbehold om politisk behandling av resultatet før endelig tilslutning kan gis.

Fylkeskommunen har opplyst at saken skal opp i Fylkesutvalget 22. august, resultatet herfra vil dermed foreligge når formannskapet får saken til behandling.

Meklingsresultatet medfører at det ikke vil gå med dyrkajord ved reguleringen og de områdene som beholdes har en mer akseptabel avstand til sentrum og bussforbindelser enn området i nord.

Meklingsresultatet kan illustreres slik på kartet:



Konsekvenser for folkehelse:

Det beste i forhold til folkehelse er en planlegging som legger opp til gode muligheter for å gå og sykle til skole og sentrum samt fritidsaktiviteter. Haugen boligfelt har en plassering som i stor grad vil føre til mye bilbasert transport. Den sørligste delen av feltet har gang- og sykkelveg forbindelse til skoler og sentrum og ca 300 m fra bussholdeplass.

Konsekvenser for klima og miljø:

Rådmannen har ved tidligere behandlinger av saken redegjort for dette. Beliggenheten til boligfeltet gjør at transportarbeid i stor grad vil være bilbasert. Dette er negativt for klima og miljø. Bussforbindelsene i området er også begrenset slik det er nå, men dette kan bedre seg. Kommunen jobber med å få til at det skal legges til rette for flere matebusser fra Løvsetområdet.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Rådmannen vurderer at meklingsresultatet er et akseptabelt kompromiss omstendighetene tatt i betraktning. Og vurderer at dette er det beste resultatet kommunen kan oppnå uten at saken må sendes til departementet for endelig avgjørelse

Reguleringsplanen, slik den nå foreligger, har rekkefølgebestemmelser som tilsier at det vil gå en stund før området vil kunne realiseres, da infrastruktur som vann og avløp pr nå ikke har nok kapasitet til å håndtere denne utbyggingen. Dette tilsier også at vi har tid til å gjøre en mer helhetlig vurdering før boligfeltet eventuelt realiseres. De sørligste feltene BKS 1 og BKS 2 har en bedre plassering en de nordligste områdene, da disse ligger betydelig nærmere bussholdeplass og også har gang og sykkelvegforbindelse til skole og sentrum, men også for disse er det en del infrastruktur som må på plass før de kan realiseres av kapasitetsmessige hensyn

Ved neste rullering av kommuneplanens arealdel vil en ha et bedre grunnlag for å vurdere behov og hensiktsmessig plassering av boligområder i Nedre Melhus. Da vil også områdeplan for Brekkåsen være godt i gang eller ferdigbehandlet, noe som vil ha stor betydning for beregning av framtidig behov for boliger for perioden framover.

Rådmannen anbefaler at meklingsresultatet aksepteres.

Dersom kommunen eller fylkeskommunen ikke aksepterer meklingsresultatet etter politisk behandling vil meklingsmannen innkalle til nytt meklingsmøte. Dersom meklingsresultatet aksepteres vil reguleringsplanen for den sørligste delen av området ferdigstilles og fremmes for sluttbehandling i formannskap og kommunestyret.

Vedlegg:

Referat fra meklingsmøte 4.7.2018. Detaljregulering Haugen boligområde- Melhus kommune

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

Tidligere behandlinger av saken.