

Saksansvarlig Liv Åshild Lykkja

Formannskapet	15.06.2021	PS 74/21
Kommunestyret	22.06.2021	PS 40/21

## Innstilling

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljregulering BLE1 Ler, planid 2016024, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse med vedlegg.

Trafikksikkerhetsutvalget involveres i prosessen for å ivareta trafikksikkerheten under og etter utbyggingen.

---

**Behandling i Formannskapet** 15.06.2021 PS 74/21

*Tilleggspunkt fra SP, H og ML v/ forslagsstiller Fritz Arne Haugen*

Trafikksikkerhetsutvalget involveres i prosessen for å ivareta trafikksikkerheten under og etter utbyggingen.

### Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Tilleggspunkt ble enstemmig vedtatt.

### Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljregulering BLE1 Ler, planid 2016024, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse med vedlegg.

Trafikksikkerhetsutvalget involveres i prosessen for å ivareta trafikksikkerheten under og etter utbyggingen.

---

**Behandling i Kommunestyret** 22.06.2021 PS 40/21

Ketil Reitan bes vurdert sin habilitet i saken. Sønnen leier jord som omfatter del av planen. Reitan vurderes etter fvl § 6 og erklæres habil i saken.

Alternativt forslag fra forslagsstiller Jon Røstum

Melhus kommune utsetter godkjenning av Detaljregulering BLE1 Ler, planid 2016024 inntil alternativ adkomst til feltet (alternativ 4 som angitt i områdeplanen) er utredet på lik linje med alternativet som inngår i reguleringsplanen. Utredningen må særlig vurdere valg av adkomst relatert til fremtidige utbygginger i området og trafikksikkerhetsforhold.

### Votering:

Formannskapets innstilling mot alternativt forslag, der formannskapets innstilling ble vedtatt med 23 mot 14 stemmer.

### Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljregulering BLE1 Ler, planid 2016024, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse med vedlegg.

Trafikksikkerhetsutvalget involveres i prosessen for å ivareta trafikksikkerheten under og etter utbyggingen.

---

---

### **Bakgrunn for saken:**

Selberg Arkitekter AS har på vegne av tiltakshaver Skifer Eiendom AS utarbeidet detaljregulering for BLE1 på Ler. Hensikten med planen er å legge til rette for boligbygging på Våttåsen, Ler, med ca. 100 boenheter. Det vises til samlet saksframstilling fra PS 62/20 for ytterligere beskrivelse av planområdet, planstatus, og beskrivelse av planen og planlagte tiltak.

### Planprosess:

Formannskapet vedtok i møte 26.05.20 som sak PS 62/20 å legge planforslag for detaljregulering av BLE1 Ler ut til offentlig ettersyn og høring. Planen var tilgjengelig for uttalelse i perioden 29.05.20-24.07.20. Det har under høringsperioden innkommet 18 merknader, hvorav 15 fra regionale myndigheter og interne høringsparter, og 3 fra naboer og private organisasjoner.

Statsforvalteren og NVE fremmet innsigelse til planforslaget, henholdsvis knyttet til minimumskrav til antall boenheter og geoteknikk. Revidert planforslag er fremlagt for Statsforvalteren og NVE, og det foreligger bekreftelser fra begge partene om at innsigelsen er imøtekommet og at planen kan egengodkjennes med de fremlagte endringene.

### **Saksutredning:**

Innkommne merknader er gjennomgått og svart ut i vedlagte merknadsmatrise. Rådmannen vil her gi en oppsummering av hovedpunktene i de innkomne merknadene, og endringene som er innarbeidet som en del av planforslaget som nå ligger til sluttbehandling.

#### *Innsigelse fra Statsforvalteren*

Statsforvalteren fremmet innsigelse med hjemmel i SPR-BATP pkt. 4.3 om at det skal legges vekt på høy arealutnyttelse i by- og tettstedsområder, pga. manglende spesifisering av antall boenheter i planforslaget. Rådmannen vurderte ved 1.gangs behandling at planen burde vært angitt med et minimum for antall boenheter innenfor hvert delfelt, og at dette da måtte vurderes nærmere til sluttbehandling av planen. Dette for å i større grad ivareta tilstrekkelig utnyttelse ved utbygging over tid, og sikre at feltet oppnår minimumskravet når feltet er utbygd. Rådmannen støtter derfor forslaget om at det til sluttbehandling er tatt inn et minimumskrav i bestemmelsens pkt. 1.2 til antall boenheter innenfor de ulike delfeltene vist i plankartet. Bestemmelsen ivaretar en minimumsutbygging på 98 boenheter som gir 3,4 b/daa. Dette ivaretar samtidig bestemmelsen 1.1.4 i områdeplan Ler, vedtatt 06.03.18, som krever minimum 3 boliger pr daa for de deler av området som blir avsatt til bebyggelse i detaljplan. I tillegg vil det ivareta en utbygging over tid, som sikrer at feltet i sin helhet vil oppnå minimumsantallet når det er ferdig utbygd. Statsforvalteren har i brev datert 05.05.21 vurdert at innsigelsen vurderes som imøtekommet ved at bestemmelsen er endret slik den foreligger til sluttbehandling.

Statsforvalteren fremmer samtidig faglig råd om at områder med fulldyrka jord; f\_BUT1, f\_BUT2, B8, B9, B11, B12 samt tilhørende veger tas ut av planområdet. Dette begrunnes med den forholdsvis lave arealutnyttelsen i området totalt sett, og at dette derfor gir grunnlag for å revurdere omdisponering av fulldyrka jord i ytterkant av planområdet. Statsforvalterens faglige råd er ikke imøtekommet til sluttbehandling, da både avgrensning og utnyttelse er i samsvar med områdeplanen.

#### *Innsigelse fra NVE*

Planområdet ligger innenfor kvikkleiresone «Bortn» med middels faregrad, og det kreves dermed at sikkerheten er tilstrekkelig avklart og området er bebyggbart før reguleringsplanen kan vedtas. NVE fremmet derfor innsigelse til planforslaget og krevde supplerende grunnundersøkelser og vurdering av stabilitetsforholdene innenfor et bestemt profil for å godtgjøre at sikkerhetskravene er oppfylt. Geoteknisk vurderingsrapport er revidert til sluttbehandling, og det foreligger uavhengig kvalitetssikring utført av Rambøll som godkjenner rapporten. På bakgrunn av dette har NVE i brev, datert 07.05.21, gitt tilbakemelding på at de anser innsigelsen som imøtekommet. Forholdet til kvikkleireskredfaren vurderes dermed som tilstrekkelig ivaretatt på reguleringsplannivå, men det må gjennomføres ytterligere grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering for utbyggingen kan igangsettes. Dette er sikret ved bruk av rekkefølgebestemmelser.

### *Trafikk/vegadkomst*

Adkomst til planområdet er regulert til påkobling i Lykkjvegen. I samtlige merknader fra naboer og berørte som har uttalt seg til planen stiller de seg negativt til at planområdet skal ha adkomst via Lykkjvegen. Det pekes på at en gjennomføring av planen vil medføre økt trafikk i Lykkjvegen og med det gi negative konsekvenser mtp. Støy og trafikkbildet til eksisterende bebyggelse, skole/idrettsstadion og Flå eldresenter. Det ønskes derfor at det skal legges til rette for en alternativ adkomst til planområdet, som ikke vil medføre negative konsekvenser for Lykkjvegen.

I forbindelse med 1. gangs behandlingen av områdeplan for Ler, vedtatt 06.03.18, ble det stilt krav om å utrede ulike alternativer for adkomst til dette området i tillegg til det alternativet som nå detaljreguleringen baserer seg på. Det ble utredet 5 ulike tilleggsalternativer (se fig. 1), hvor alternativ 3 ble vurdert til å være det alternativet av disse som kom best ut av konsekvenser for berørte tema. Alternativ 3 skilte seg fra hovedalternativet ved at det fremfor å fortsette videre oppover Lykkjvegen, benyttet Holteflata som adkomst. Alternativ 3 ble imidlertid vurdert til å ikke være foretrukket fremfor hovedalternativet, da det ville generere trafikk gjennom området som er regulert til barnehage og berører dyrkamark. Ved ny 1.gangs behandling hvor alle alternativene ble lagt frem, ble det vedtatt å sende opprinnelig forslag med vegadkomst langs Lykkjvegen på høring og offentlig ettersyn. Dette ble også den vedtatte løsningen i områdeplanen. Alt. 1-5 ble dermed forkastet i forbindelse med behandlingen av områdeplanen, og adkomsten til område BLE1(B4 i områdeplanen), er derfor foreslått med bakgrunn i tidligere vurderinger gjort i overordnet plan. En eventuell endret adkomstløsning slik det er foreslått fra naboer vil etter Rådmannens vurdering medføre et stort avvik fra overordnet plan. Dette vil kunne medføre en undergraving av områdeplanen, som er blitt til etter en omfattende prosess, som styringsverktøy for arealbruken med hensyn til forutsigbarhet for naboer, forslagsstillere og myndigheter. Rådmannen anbefaler dermed at adkomst via Lykkjvegen videreføres i tråd med tidligere vedtak og føringer i overordnet plan, og at merknader fra naboer og berørte som gjelder ønske om ny vegadkomst ikke tas til følge.

Som avbøtende tiltak på den økte trafikken langs Lykkjvegen, er det i forbindelse med områdeplanen stilt rekkefølgekrav på oppgradering av denne. Dette gjelder oppgradering av kryss mot fylkesveg, breddeutvidelse av bru over Kaldvella, oppgradering av vegbane og G/S-veg, samt krav om ytterligere belysning. Dette er rekkefølgekrav som er videreført inn i detaljreguleringen av BLE1, og som ligger utenfor planområdet for BLE1, men som er planavklart gjennom prosessen med områdeplanen. Fylkeskommunen har i sin uttalelse påpekt at det savnes en trafikkanalyse og vurderinger av utformingen av vegkryss mot fylkesvegen og eventuelle behov for endring som følge av økt trafikk. Rådmannen vurderer at de grepene som er tatt i områdeplanen jfr. Rekkefølgekrav over, ivaretar de nødvendige krav og hensyn for å sikre en oppgradering av Lykkjvegen og kryss til fylkesvegen som følge av den økte trafikken.

Det stilles i tillegg spørsmål om hva en utbygging av slikt omfang som fremgår av detaljreguleringen, vil medføre av støy for eksisterende bebyggelse langs Lykkjvegen. Det er derfor til sluttbehandling gjennomført en egen støyvurdering for eksisterende bebyggelse fra økt trafikk som følge av boligutbyggingen. Denne viser at utbyggingen vil medføre en økning i støynivået fra dagens situasjon, men at det ikke vil overskride grenseverdien for gul støysone på 55 dB iht. T-1442/2015 (Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging). Ut fra dette vurderer Rådmannen at det ikke er nødvendig å sikre tiltak i detaljreguleringen mht. støy da det ligger innenfor grenseverdiene.



Fig. 1 som viser de ulike alternativene som ble utredet i forbindelse med områdeplan for Ler. Alt. 1 -4 er vist fra vest mot øst, mens alt. 5 er vist lengst nord og hvor adkomst skjer fra Flååsvegen og langs kanten av dyrkemark.

#### Natur- og vannmiljø:

Planområdet berører skog i hogstklasse 2, 3 og 5, hvor skog i hogstklasse 2 og 3 er skog i produksjon, som antas å ha en betydelig verdivekst frem mot hogstmoden alder (klasse 5). Statsforvalteren og kommunens avdeling for skog påpeker at utbyggingsrekkefølgen i planforslaget ikke er ivaretatt på en slik måte at det tar hensyn til skogens alderssammensetning. Som en følge av alderssammensetningen og utbyggingsrekkefølgen, vil derfor planen ha konsekvenser for klima ved tapt CO<sub>2</sub>-opptak og framtidig verdiskapning. Avvirkning av yngre skog er ikke forbudt, men vurderes som uheldig ut fra dets konsekvenser, og at planting av skogens antas å være subsidiert gjennom statstilskudd og skattefordel. Avbøtende tiltak for å minimere konsekvensen er å sikre en utbyggingstakt i samsvar med skogens alderssammensetning. Med bakgrunn i planområdets topografi, som krever en utbygging fra nederst til øverst, vurderer Rådmannen at konsekvensen ved å innføre rekkefølgekrav som ivaretar alderssammensetningen, vil sette utbyggingsprosjektet flere tiår på vent avhengig av skogens bonitet og tilvekst. Det vil etter Rådmannens vurdering med innarbeiding av et slikt krav vanskelig la seg gjennomføre å bygge ut området i tråd med plan i nærmeste fremtid. Med bakgrunn i at området er i tråd med overordnet plan for området, foreslår derfor ikke Rådmannen å innarbeide et slikt rekkefølgekrav, men merker seg at alderssammensetning av skog bør inngå som et vurderingstema når det avsettes nye områder for boligutbygging ved rullering kommuneplanens arealdel.



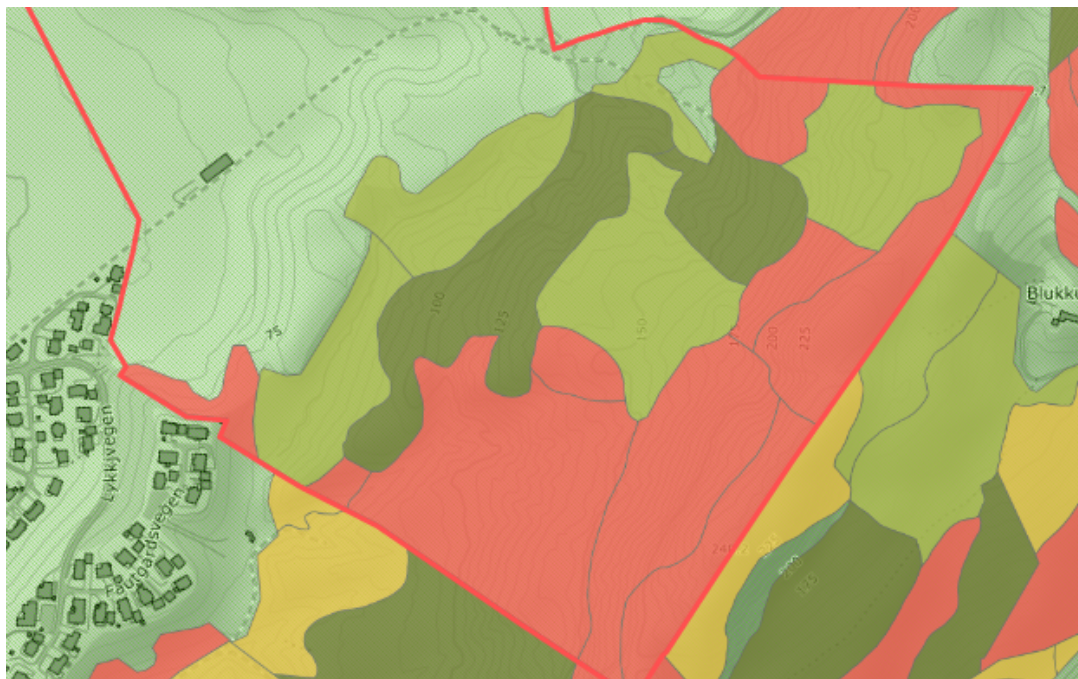


Fig. 2 viser hogstklasser innenfor utbyggingsområdet. Lys grønn = hogstklasse 2, mørk grønn = hogstklasse 3, og rød = hogstklasse 5. Gul = hogstklasse 4, men er ikke registrert innenfor planområdet.

Planområdet berøres av en ikke navngitt bekk gjennom deler av planområdet, som renner ut i Kaldvella. I forbindelse med høringen kom det innspill på at bekkens økologiske tilstand burde vært omtalt i planforslaget, og hvorvidt denne har helårs vannføring. Bekkeløpet planlegges lagt om ved at den legges på østsiden av adkomstvegen, noe som kan medføre at den økologiske tilstanden til bekkens blir påvirket. For å kunne vurdere konsekvenser av bekkens er det til sluttbehandling utarbeidet et notat som beskriver bekkens økologiske tilstand. Det konkluderes med at bekkens er liten og trolig ikke har helårs vannføring. Videre at den ikke har potensial som funksjonsområde for fisk. For å ivareta den økologiske tilstanden må den omlagte bekkens utformes på tilnærmet lik måte som i dag og det må legges til rette for revegetering av kantvegetasjonen. Rådmannen vurderer at slike åpne bekkeløp også vil ha en viktig funksjon som naturbasert løsning for lokal overvannshåndtering. Det er ikke sikret i bestemmelsene at bekkens skal holdes åpen og revegeteres med kantvegetasjon. Rådmannen foreslår derfor at det innarbeides bestemmelse som omhandler dette for å sikre bekkens økologiske funksjon.

#### Tilgjengelighet og universell utforming:

Fylkeskommunen og Statsforvalteren har i sine merknader påpekt at planbestemmelsene i høringsforslaget ikke i tilstrekkelig grad ivaretar universell utforming. Planområdet ligger terrengmessig utfordrende til for universell utforming, og det påpekes dermed at dette gjør det ekstra viktig å sikre det i bestemmelsene. Til sluttbehandling er det derfor tatt inn nytt punkt i bestemmelsene som sikrer at leke- og uteoppholdsarealer så langt det lar seg gjøre skal sikre universell utforming og tilgjengelighet for alle. Ut fra terrenget lar det seg ikke gjøre at alt uteoppholdsareal tilfredsstillende universell utforming, og noe av arealet vil kunne benyttes til akebakke. Rådmannen viser til vedlagte illustrasjon over kvalitativt uteareal, over områder som lar seg utforme med hensyn til universell utforming.

#### Endringer fra høring/offentlig ettersyn:

Følgende endringer er foretatt i plankart og planbestemmelser fra høring/offentlig ettersyn til sluttbehandling. Plankart:

- Endret plassering av areal til nettstasjon med tilhørende faresone for o\_BE1 og o\_BE2. Imøtekommer Tensio sitt innspill.

Planbestemmelser:

- Stilt krav om at det ved omlegging av bekk at denne skal utformes på tilnærmet lik måte som i dag, og revegeteres for å sikre bekkens økologiske tilstand.
- Sikret universell utforming og økt tilgjengelighet til leke- og uteoppholdsareal i tråd med gjeldende byggt teknisk forskrift. Imøtekommer innspill fra Trøndelag fylkeskommune og Statsforvalteren.

- Presisering av minimum antall boenheter innenfor hvert delfelt. Imøtekommer Statsforvalteren sin innsigelse.
- Tatt inn krav om at slukkevann ikke må påvirke drikkevannskvaliteten eller distribusjonsnettets negativt, samt at teknisk VA-plan skal være i henhold til kommunens VA-norm. Imøtekommer innspill fra Mattilsynet.
- Presisert at det skal foreligge godkjent teknisk VVA-plan før tillatelse til tiltak.

Endringer med fullstendig tekst er i planbestemmelsene markert med rødt i vedlegg.

#### **Konsekvenser for folkehelse:**

Vurdert ved 1.gangs behandling.

#### **Konsekvenser for klima og miljø:**

Vurdert i saksframlegget.

#### **Rådmannens vurdering og konklusjon:**

Det har ikke vært nødvendig å foreta store endringer i planforslaget fra høring og offentlig ettersyn til sluttbehandling. Endringene går i hovedsak på mindre presiseringer av bestemmelsene, samt ytterligere utredninger knyttet til virkninger av planen for å imøtekomme merknader til planforslaget knyttet til områdestabilitet, støy og økologisk tilstand i bekk. Ut fra Rådmannens vurdering imøtekommer endringene og planen de innsendte merknadene på en god måte. Planen følger opp de overordnede føringer som er gitt for utbygging av området, og legger opp til økt bosetting i tråd med intensjonen i områdeplanen for Ler sentrum. Rådmannen anbefaler at planen vedtas som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og tilhørende planbeskrivelse med vedlegg.

#### **Vedlegg:**

Plankart

Planbestemmelser

Planbeskrivelse

Merknadsmatrise

Tilbakemelding fra Statsforvalteren angående innsigelse

Tilbakemelding fra NVE angående innsigelse

Innkommne merknader høring/offentlig ettersyn

Øvrige plandokumenter

Samlet saksframstilling 1.gangs behandling, 26.05.20, sak PS 62/20.

#### **Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:**