

Skifer Eiendom AS
Bjørn Welde
Postboks 176

7501 STJØRDAL

Godkjent endring av Detaljregulering for BLE1, plan-id 2016024

Vedlagt følger saksutskriften for omsøkte tiltak.

Saken er behandlet som saksnr 9/21 etter delegert myndighet fra Formannskapet .

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 endring av detaljregulering for BLE1, planid 2016024, som vist i vedlagte plankart, datert 11.10.21.

Vedtaket begrunnes med at endringen ikke vil komme i konflikt med intensjonen som ligger bak reguleringsplanen, hoveddrammene i planen, og den medfører ikke negative virkninger til viktige natur- og friluftsområder.

Rett til å påklage enkeltvedtak

Melhus kommune gjør oppmerksom på at dette er et enkeltvedtak som kan påklages jf. forvaltningslovens § 27. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da dette vedtaket kom fram til påført adressat. Kommunen ber om at saksnr 21/3683 oppgis. Klagen kan sendes pr brev eller pr e-post til postmottak@melhus.kommune.no.

Klageskjema finnes også her: <https://kommune24-7.no/1653/702514>

Med hilsen

Ove Mogård
avdelingsleder plan- og byggesak

Liv Åshild Lykkja
planlegger

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



Godkjent endring av Detaljregulering for BLE1, plan-id 2016024

Arkivsaksnummer: 21/3683

Saksbehandler: Liv Åshild Lykkja

Saksdokumenter:

- Notat for forslag til endring av detaljregulering BLE1 Ler, datert 09.11.21 med vedlegg.
- Høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Trøndelag, datert 11.11.21.
- Høringsuttalelse fra Statens vegvesen, datert 16.11.21.
- Høringsuttalelse fra NVE, datert 19.11.21.
- Høringsuttalelse fra Mattilsynet, datert 26.11.21.
- Høringsuttalelse fra Trøndelag Fylkeskommune, datert 30.11.21.
- Høringsuttalelse fra Melhus kommune v/landbruk, datert 11.11.21.

Saksopplysninger:

Planprosess:

Melhus kommune vedtok i møte 22.06.21, sak 40/21 Detaljregulering BLE1 Ler, planid 2016024. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbygging på Våttåsen, Ler, med ca. 100 boenheter. Planen legger til rette for konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende veganlegg og uteoppholdsarealer. Detaljreguleringen ligger innenfor områdeplan Ler, vedtatt 06.03.2018, og angir detaljert utforming for område B4 i områdeplanen samt tidligere avsatt område BLE1 i kommuneplanens arealdel.

Arbeidet med detaljregulering for BLE1 ble igangsatt før arbeidet med områdeplanen for Ler ble sluttført. Gjennom områdeplanen for Ler er det tatt inn oppgraderingstiltak i Lykkjvegen bl.a. breddeutvidelse og oppgradering av gang- og sykkelveg og lyssetting. Dette gir en endret fremtidig situasjon enn hvordan dagens vegsystem er etablert. Detaljreguleringen har ikke tatt innover seg den endrede løsningen som ligger i områdeplanen for Ler, og er regulert etter dagens situasjon. Det ble derfor igangsatt en prosess med å endre detaljregulering BLE1 i samsvar med områdeplanen for Ler. Endringen er utført av Melhus kommune v/Arealforvaltning.

Planendringen ble sendt på høring til berørte myndigheter og naboer 09.11.21 med høringsfrist 03.12.21.

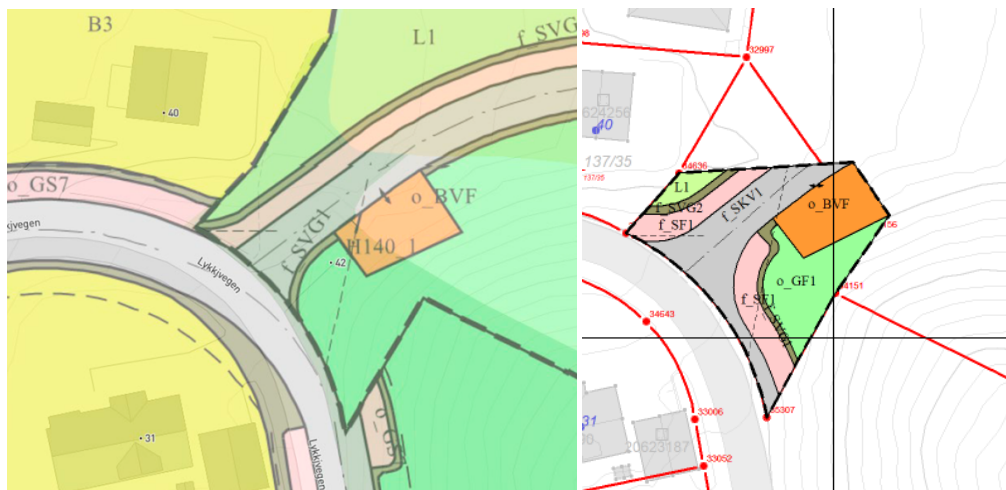
Planområdet:

Planendringen omfatter et areal på ca. 600m², og utgjør kun en mindre del av planområdet for detaljregulering BLE1. Lykkjvegen er forbi planområdet adkomst til eksisterende boligbebyggelse i Lykkjvegen og Fautgardsvegen, og det er gjennom behandlingen av Områdeplan Ler avklart at adkomst til BLE1 vil være ved avkjøring fra Lykkjvegen over eiendommen gnr/bnr 137/49.

Planstatus og beskrivelse av tiltaket:

Gjeldende reguleringsplan har ikke vært igjennom endringer tidligere, og ble vedtatt i kommunestyret den 22.06.21.

Endringen forslås i forbindelse med avkjørsel fra eksisterende veg Lykkjvegen og berører i hovedsak eiendommen gnr/bnr 137/49. Hensikten bak reguleringsendringen er å justere kjøreveg (f_SKV1), fortau (f_SF1) og annen veggrunn – grøntareal (f_SVG2) i detaljreguleringen for å sikre sammenheng og kobling til regulert kjøreveg (o_KV1) og gang- og sykkelveg (o_GS7) i områdeplan Ler. Endringen medfører at areal regulert til vannforsyningsanlegg (o_BVF), må forskyves ca. 3,5 meter mot nordøst for å ikke komme i konflikt med areal regulert til samferdsel.



Figur 1 viser utsnitt av gjeldende planstatus til venstre, og reguleringsendring til høyre.

Innkomne høringsuttalelser:

Det er mottatt i alt 6 merknader til planendringen, hvorav 5 fra berørte myndigheter og 1 fra intern enhet i Melhus kommune. Det er ikke mottatt merknad fra naboer eller andre berørte.

Statsforvalteren i Trøndelag, datert 11.11.21

Det foreligger ingen merknader til endringen fra statsforvalterens ulike fagavdelinger.

Kommentar: ok, ingen endring.

Statens vegvesen, datert 16.11.21

SVV betrakter avkjørselsforholdene mer som et kryss mellom to kommunale vegger. Dersom det er tilfellet må tiltaket dimensjoneres som et kryss og ikke som en avkjørsel. Vi slutter oss for øvrig til kommunens vurderinger og støtter forslaget intensjon.

Kommentar: ok, ingen endring. Avkjørsel er utformet i henhold til Statens vegvesen håndbok N100 Veg- og gateforming.

NVE, datert 19.11.21

Vi har tidligere vært kritisk til planforslaget grunnet det vi har ansett som mangelfulle avklaringer mht. grunnforholdene. Dette anser vi nå at er kommet på plass og avklart gjennom tilleggsvurderinger og planbestemmelser. De foreslåtte endringene i planen endrer ikke vårt syn på dette og vi har derfor ingen innvendinger til planforslaget slik det nå foreligger.

Kommentar: ok, ingen endring.

Mattilsynet, datert 26.11.21

Har ingen merknader til reguleringsendringen. Vi viser til reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser når det gjelder tiltak for å forhindre spredning av floghavre og eventuelle planteskadegjørere.

Kommentar: ok, ingen endring.

Trøndelag Fylkeskommune, datert 30.11.21

Ut fra de hensyn vi skal ivareta, har vi ingen merknader til reguleringsendringen. Vi slutter oss til kommunens vurderinger og støtter reguleringsendringen.

Kommentar: ok, ingen endring.

Landbruk, datert 11.11.21

Ingen merknader fra landbruk til de foreslåtte endringene i reguleringsplanen.

Kommentar: ok, ingen endring.

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 festere 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 Miljøverndepartementes veileder T-1490 pkt. 2.9.

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 har fått delegert denne myndighet, saken behandles derfor delegert etter delegasjonsreglementet, punkt 12.1.

Naturmangfoldloven §§ 8-12 (jfr. Nml § 7)

Det er ingen kjente arter eller naturtyper som vil bli negativt berørt av det omsøkte tiltaket, og tiltaket krever ikke nærmere vurdering etter §§ 8-12, jfr. § 7 i naturmangfoldloven.

Konsekvenser for folkehelse, klima og miljø:

Forslag til reguleringsendring vurderes til å ikke medføre konsekvenser for landskap og naturverdier. Forslaget medfører at areal regulert til pumpestasjon forskyves, og dermed i sin helhet plasseres innenfor areal registrert som innmarksbeite i AR5. Arealet omfatter ca. 100m² og gir en økning på ca. 25m² økt forbruk av innmarksbeite til utbyggingsformål i reguleringsplanen som følge av endringen. Endringen vurderes til å ikke medføre negative konsekvenser for friluftsliv og folkehelse, samt barn og unges interesser.

Konklusjon:

Hensikten med gjeldende detaljregulering for BLE1, planid 2016024 er å legge til rette for boligbygging på Våttåsen, Ler, med ca. 100 boenheter, i form av konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende veganlegg og uteoppholdsarealer.

Endringen i planen vurderes til å ikke endre planens hovedrammer, og planens hovedintensjon om utbygging av boligbebyggelse i Våttåsen. Endring av avkjørselen slik at den samsvarer med områdeplanen for Ler vurderes til å gi en bedre situasjon med hensyn til trafikksituasjon og trafikksikkerhet, ved at det sikrer en sammenhengende adkomst for myke trafikanter og riktig avkjørsel. Planendringen åpner opp for at de trafikksikkerhetstiltakene som er sikret i områdeplan for Ler kan gjennomføres i tråd med intensjonen.

Endringen medfører kun justering av arealformålene kjøreveg, fortau og annen veggrunn-grøntareal, med tilpasning til areal regulert til vannforsyningsanlegg for å unngå konflikt. Det er ikke behov for videre

endringer i planbestemmelser, planbeskrivelse eller ROS-analyse. Samlet sett vurderes endringen til å liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, den går ikke utover hoveddrammene i planen, og den berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Endringen vurderes til å være av planteknisk karakter.

Etter en samlet vurdering vurderes det til at planendringen slik den fremgår av vedlagte plankart, datert 11.10.21 godkjennes.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 endring av detaljregulering for BLE1, planid 2016024, som vist i vedlagte plankart, datert 11.10.21.

Vedtaket begrunnes med at endringen ikke vil komme i konflikt med intensjonen som ligger bak reguleringsplanen, hoveddrammene i planen, og den medfører ikke negative virkninger til viktige natur- og friluftsområder.

Melhus, 20.12.2021

Ove Mogård
Avdelingsleder plan- og byggesak

Liv Åshild Lykkja
planlegger

Vedlegg:

- Plankart, datert 11.10.21