

NOTAT FOR FORSLAG TIL ENDRING AV DETALJREGULERING BLE1 LER

Datert 09.11.2021

1. Bakgrunn

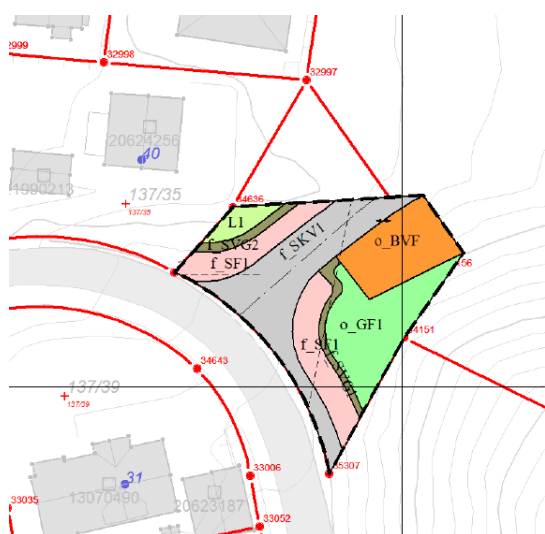
Detaljregulering BLE1 Ler ble vedtatt i Melhus kommunestyre 22.06.21. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbygging på Våttåsen, Ler, med ca. 100 boenheter. Planen legger til rette for konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende veganlegg og uteoppholdsarealer.

Dette notatet beskriver forslag til endring av reguleringsplanen på eiendommene gnr/bnr 137/49 og 137/1. Forslagsstiller er Melhus kommune.

Reguleringsendringen gjennomføres etter forenklet prosess (PBL § 12-14 2.ledd) og utløser ikke krav om konsekvensutredning, jf. PBL § 12-14.

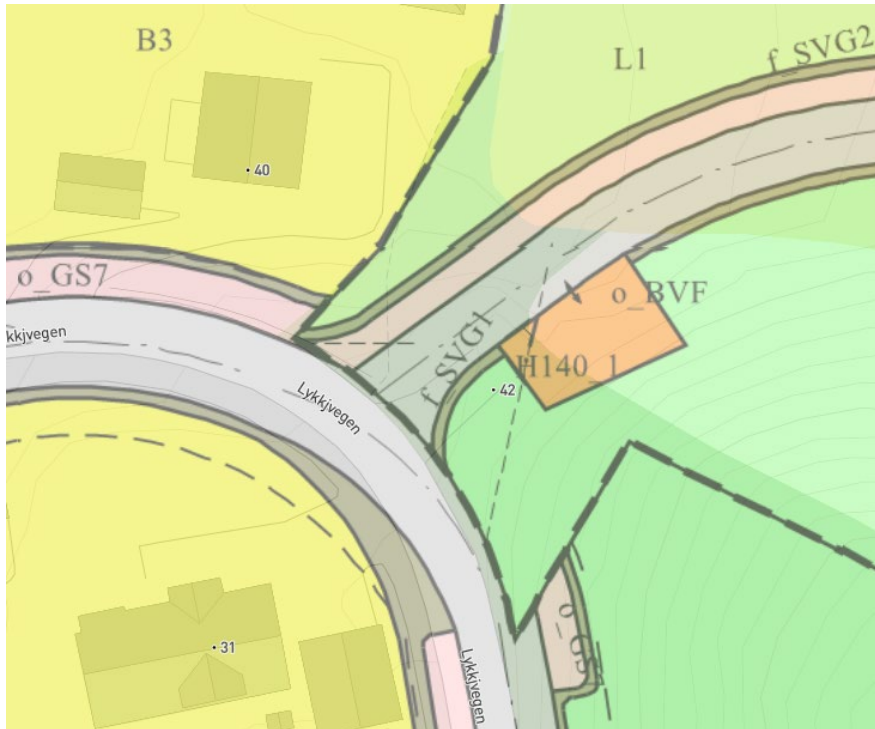
2. Beskrivelse av forslag til endring av reguleringsplan

Det foreslås å endre detaljregulering BLE1 i forbindelse med avkjørsel fra eksisterende veg Lykkjvegen. Endringen 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 arealet regulert til vannforsyningsanlegg (o_BVF), må forskyves ca. 3,5 meter mot nordøst for å ikke komme i konflikt med areal regulert til samferdsel.



3. Planstatus og rammebetingelser

Gjeldende reguleringsplan for området er Detaljregulering BLE1 Ler, planid 2016024, vedtatt 22.06.21. Detaljreguleringen ligger innenfor Områdeplan Ler, planid 2015002, vedtatt 06.03.18.



4. Beskrivelse av området for planendring

Planendringen omfatter et areal på ca. 600 m², 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.

Arealet er i dag ubebygget, og består av et tresjikt med løvskog og åpent grusdekt areal.





5. Beskrivelse av virkninger av planendring

Gjennom områdeplan for Ler ble det vedtatt at Lykkjvegen som samleveg skulle være adkomstveg til BLE1 (benevnt B4 i områdeplanen), samt adkomstveg til nytt barnehageareal bak eksisterende bo- og servicesenter. Da dette medfører forventet økt trafikk, ble det som en forutsetning i områdeplanen tatt inn oppgraderingstiltak i Lykkjvegen bl.a. breddeutvidelse og oppgradering av gang- og sykkelveg og lyssetting. Dette gir en endret situasjon enn hvordan dagens vegsystem er etablert.



Arbeidet med detaljregulering for BLE1 ble igangsatt før arbeidet med områdeplan for Ler ble slutført. Detaljreguleringen har uheldigvis ikke tatt innover seg den endrede løsningen som ligger i områdeplan for Ler, og er regulert etter dagens situasjon. For å sikre sammenhengende adkomst for myke trafikanter, og riktig avkjørsel, foreslås det nå å endre detaljreguleringen for BLE1 slik at den blir i samsvar med den fremtidige situasjonen som er regulert i områdeplan for Ler.

Samfunnssikkerhet og faremomenter: flom, kvikkleire, skred

Området omfattes av kvikkleiresone «450 Bortn». Det er i forbindelse med detaljreguleringen av BLE1 og områdeplan for Ler, gjennomført skredfarevurderinger som en del av planprosessene. For detaljregulering BLE1 er det stilt rekkefølgekrav om at rapport fra grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering for utbygging skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Rapporten skal beskrive omfang og rekkefølgebestemmelser for sikringstiltak og det skal fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Endringen vurderes som liten, og forholdet til skred vurderes dermed som tilstrekkelig ivaretatt i forbindelse med de gjennomførte reguleringsplanprosessene med skredfarevurderinger og rekkefølgekrav.

Landskap, naturverdier og landbruk

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

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.

Friluftsliv og folkehelse barn og unges interesser

Endringen vurderes til å ikke medføre negative konsekvenser for friluftsliv og folkehelse, samt barn og unges interesser.

Trafikksituasjon og trafiksikkerhet

Planendringen vurderes til å medføre en bedret situasjon med hensyn til trafikksituasjon og trafiksikkerhet, ved at det åpner opp for trafiksikkerhetstiltak i områdeplan for Ler kan gjennomføres i tråd med intensjonen. Samlet vurderes endringen til å gi en bedre løsning for myke trafikanter.

