

Saksansvarlig Liv Åshild Lykkja

Formannskapet	14.04.2020	PS 38/20
Kommunestyret	21.04.2020	PS 24/20

Innstilling

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 «Detaljregulering Drammensvegen 64», plan-id 2016026, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse.

Behandling i Formannskapet	14.04.2020	PS 38/20
-----------------------------------	-------------------	-----------------

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 «Detaljregulering Drammensvegen 64», plan-id 2016026, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse.

Behandling i Kommunestyret	21.04.2020	PS 24/20
-----------------------------------	-------------------	-----------------

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 «Detaljregulering Drammensvegen 64», plan-id 2016026, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse.

Bakgrunn for saken:

Verksted Vigdis AS har på vegne av tiltakshaver Nordic Estate AS utarbeidet detaljregulering for Drammensvegen 64. Hensikten med planen er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse ved bygging av minimum 16 og maksimalt 22 boenheter i form av eneboliger i kjede/rekkehus med tilhørende uteoppholdsareal og trafikkanlegg.

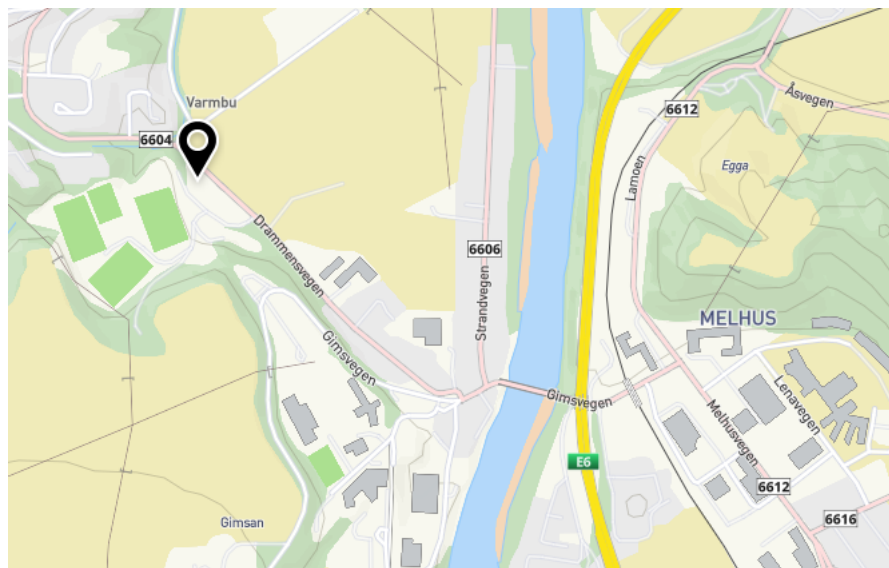


Fig. 1 viser planområdet beliggenhet.

Planprosess:

Formannskapet vedtok i møte 25.06.19, som sak 91/19 å legge planforslag for detaljregulering av Drammensvegen 64, gnr/bnr 30/85, ut til offentlig ettersyn og høring. Planen var tilgjengelig for uttalelse i perioden 12.07.19 – 06.09.19. Det har under høringsperioden innkommet 12 merknader, hvorav 11 fra regionale myndigheter og interne høringsparter, og 1 fra nabo.

Fylkesmannen fremmet med bakgrunn i SPR-BATP og jordlova §9 innsigelse til planen inntil det er sikret et høyere minimumskrav til antall boenheter per dekar i reguleringsbestemmelsene. Minimumskravet til antall boliger innenfor reguleringsplanen, ble avklart i forbindelse med varsel om oppstart og påfølgende dialog med Fylkesmannen. Forslaget var også i tråd med kravet til utnyttelse for området i områdeplan Melhus sentrum. Jfr. PBL § 5-5 kan det ikke fremmes innsigelse mot forhold i plansak som det kunne vært fremmet innsigelse mot i forbindelse med en tidligere plan om samme forhold vedtatt i løpet av de ti foregående år. Melhus kommune sendte dermed en redegjørelse til Fylkesmannen, og stilte spørsmålstegn til om retten til å fremme innsigelse har falt bort. Fylkesmannen ga i brev, datert 25.10.19, tilbakemelding om at Fylkesmannens innsigelse i saken frafalles.

Saksutredning:

Innkommne merknader er gjennomgått og svart ut i vedlagte merknadsmatrise. Rådmannen vil her gi en oppsummering av de innkomne merknadene og endringene.

Merknader:

Planforslaget er i tråd med overordnet plan for området, og det har ikke kommet merknader til planen som vurderes som konfliktfylte eller utfordrende å innarbeide i planen til sluttbehandling. Unntaket var Fylkesmannens innsigelse til planen, men hvor denne er frafalt på grunn av manglende grunnlag. Statens vegvesen kom med tre faglige råd til planen; sikring av byggegrense som muliggjør en fremtidig utvidelse, innsnevring av avkjørsel og sikring av grøntbelte eller rekkverk mellom gang- og sykkelveg og adkomstveg. Med bakgrunn i Statens vegvesen sin merknad er det gjort endringer på avkjørselen, da denne var i overkant bred i høringsforslaget. Utvidelse av fylkesvegen er sikret i områdeplanen for Melhus sentrum, og reguleringsplanen er til sluttbehandling tilpasset dette. Når det gjelder grøntbelte, er det regulert areal til annen veggrunn mellom adkomstveg og gang- og sykkelveg, men hvor det i en midlertidig løsning må sikres med rekkverk.

NVE har i sin uttalelse påpekt at det på et generelt grunnlag er uheldig å utsette krav til geoteknisk vurdering til byggesak, men at utbyggingen er begrenset i omfang og synes å ikke være spesielt krevende med hensyn til naturfare. Rådmannen er enig i NVE's vurdering om geoteknisk vurdering, og har vurdert at planen omfatter bygging på allerede bebygd areal og lite omfang.

Det er med bakgrunn i merknad fra Fylkesmannen og kommuneoverlegen innarbeidet krav om at det skal utarbeides en plan for anleggsfasen når det gjelder støy og støv.

Det er innkommet en merknad fra nabo, som i hovedsak stiller spørsmål til opparbeidelse av sammenhengende infrastruktur på vestsiden av Gaula. Spørsmålene er svart ut i vedlagte merknadsmatrise, hvor tiltakene det vises til er sikret opparbeidelse i områdeplanen, samt videreført i denne reguleringsplanen hvor det er aktuelt. Det bemerkes at parkeringsplassen i tilknytning til Gruva benytter Drammensvegen 64 til parkering under arrangementer, og at parkeringen i Gruva vil kunne bli et problem. Rådmannen vurderer det dithen at Drammensvegen 64 er regulert til bolig i områdeplanen, og parkeringskapasiteten til Gruva således skal være vurdert i forbindelse med overordnet plan.

Forhold til overordnet plan:

Reguleringsplanen ligger innenfor områdeplan for Melhus sentrum, vedtatt 24.09.19. Planforslaget var dermed ute på høring og offentlig ettersyn, før områdeplanen var vedtatt, og utarbeidet på et foreløpig forslag til områdeplan. Det har derfor vært nødvendig å foreta justeringer i planen til sluttbehandling, for å sikre at planen følger opp de nødvendige rekkefølgekrav og samsvarer med områdeplanen. I hovedsak gjelder dette tilknytning til Drammensvegen, fylkesveg 6604, da denne er endret i forhold til dagens situasjon. Det har derfor vært nødvendig å sikre en midlertidig løsning for tilkobling til gang- og sykkelveg i bestemmelsene, i tråd med dagens situasjon. Plankartet viser den fremtidige situasjonen, for når ny fylkesveg er utbygd. Det er videre tatt inn et

- Illustrasjonsplan
- Merknadsmatrise med innkomne merknader
- Miljøteknisk undersøkelse
- Støysone
- Støyvurdering
- VA-plan med notat

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken: