

Saksansvarlig Liv Åshild Lykkja

Formannskapet	15.06.2021	PS 75/21
Kommunestyret	22.06.2021	PS 41/21

Innstilling

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljregulering Korsvegbotnan boliger og brannstasjon, planid 2017007, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse med vedlegg.

Behandling i Formannskapet 15.06.2021 PS 75/21

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljregulering Korsvegbotnan boliger og brannstasjon, planid 2017007, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse med vedlegg.

Behandling i Kommunestyret 22.06.2021 PS 41/21

Beate Bjerkenås bes vurdert sin habilitet i saken. Hun er part i sak. Bjerkenås erklæres inhabil etter fvl § 6 første ledd bokstav a). Som vara møter Eva Jensen.

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljregulering Korsvegbotnan boliger og brannstasjon, planid 2017007, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse med vedlegg.

Bakgrunn for saken:

Plankontoret har på vegne av oppdragsgiver Trebetong AS og Melhus kommune v/bygg og eiendom utarbeidet forslag til reguleringsplan for Korsvegbotnan boliger og brannstasjon på Korsvegen. Hensikten med planforslaget er å omregulere tidligere barnehagetomt på Korsvegen til bolig med tilhørende parkering og lekeareal. Det legges opp til bygging av to leilighetsbygg med minimum 16 boenheter. Eksisterende brannstasjon innenfor planområdet videreføres.

Kommunestyret vedtok reguleringsplanen i møte 17.12.19, sak 122/19. Vedtaket ble påklaget og i klagebehandlingen ble reguleringsplanen opphevet og vedtatt lagt ut på ny høring og offentlig ettersyn med endringer. Følgende endringer ble vedtatt i kommunestyret 23.06.20, sak 39/20:

- Det skal ikke legges til grunn at lekeplass f_L2 skal brukes som områdelekeplass. Dett fjernes derfor fra planbeskrivelse og planbestemmelser slik det fremgår av denne sakens to siste vedlegg.

- Det skal legges inn som rekkefølgebestemmelse at det skal opparbeides områdelekeplass ihht. kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal i tilknytning til friområde i nord avsatt i kommuneplanens arealdel, før nye boliger innenfor planområde kan tas i bruk.
- Plankartet skal endres slik at det avsettes område for avfallshåndtering innenfor planens avgrensning. Kommunestyret anser også, etter å ha vurdert klagen, at de endringer som ble gjort i plankartet etter 2.gangs behandling med hensyn til utnyttingsgrad må anses som vesentlig endring av planen som krever ny høring.
- Kommunestyret ber rådmannen innarbeide de nødvendige endringer i plankart og bestemmelser og sende planen på ny høring og legge ut planen på nytt offentlig ettersyn ihht. plan- og bygningslovens § 12-10. Etter høring sendes planen til ny sluttbehandling i formannskap og kommunestyre.

Planprosess:

Forslag til reguleringsplan med endringer som vedtatt i kommunestyret 23.06.20, sak 39/20, ble sendt på 2.gangs høring og offentlig ettersyn i 6 uker fra 16.02.21-30.03.21. Det kom inn 6 merknader til planforslaget, hvor 4 fra regionale og kommunale myndigheter og 2 fra naboer og berørte.

For ytterligere informasjon om saksgang og innhold i planforslaget vises det til tidligere saksframlegg som følger vedlagt.

Saksutredning:

Under følger innkomne merknader i forbindelse med 2.gangs høring av planforslaget. Rådmannens kommentar i kursiv.

Statens vegvesen, datert 22.02.21: har ingen merknader knyttet til endringer vedrørende lekeplass.

Kommentar: ok, ikke behov for ytterligere vurdering.

Trøndelag fylkeskommune, datert 19.03.21: Vi viser til vår uttalelse av 14.03.2019 til første gangs høring av planforslaget. Ut fra de interesser vi skal ivareta har vi ingen ytterligere merknader til annen gangs høring. Vi regner da med at kommunen selv gjør en vurdering om de endrede arealene til lekeplass og uteopphold er tilstrekkelige.

Kommentar: ok. Det er regulert egen lekeplass innenfor planområdet, f_BLK, som sikrer beboere innenfor planområdet tilgang til egen lekeplass ihht. kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal. Det er videre med endringen som er gjort, sikret at utbyggingen er sikret tilgang til områdelekeplass ihht. norm. Dette ved at bestemmelsen angir at det skal opparbeides områdelekeplass innenfor område avsatt til friområde i kommuneplanens arealdel nordvest for planområdet. Reguleringsplanen vurderes til å være sikret gode og egnede, samt tilstrekkelig areal til leke- og uteoppholdsareal.

Statsforvalteren i Trøndelag, datert 17.03.21: statsforvalteren har mottatt ovennevnte reguleringsplan til uttalelse. Det foreligger ingen merknader fra statsforvalterens ulike fagavdelinger til planforslaget.

Kommentar: ok, ikke behov for ytterligere vurderinger.

ReMidt, datert 26.02.21: Kommet nytt forslag til renovasjonsløsning tilknyttet område BRE ved planID 2017007- Dette er gjort i samråd med ReMidt og skissert løsning er ok.

Kommentar: ok, ikke behov for ytterligere vurderinger.

Botnhåggån velforening, mottatt 15.03.21: Velforeningen ved styret motsetter seg enhver benyttelse av det etablerte avfallshåndteringsanlegget som vi har i dag. Dette grunnet luktproblematikk og flueproblematikk som allerede er til sjenanse for våre beboere. Likeledes finnes ikke mere areal til ekstra beholdere. Velforeningen ved styret motsetter seg også enhver bruk av våre etablerte parkeringsplasser i vårt område.

Kommentar: Revidert planforslag fremlagt for 2.gangs høring og offentlig ettersyn regulerer areal til avfallshåndtering og parkering innenfor planområdet for Botnhåggån boliger og brannstasjon. Det er derfor ikke lagt til rette for at slik infrastruktur i eksisterende boligområde skal benyttes.

Odd Jomar Sunnset, datert 30.30.21: Henviser til forrige merknad 15.03.19. Føler fortsatt ikke jeg har fått svar på saksgangen i denne prosessen. Ser det nå er tegnet inn en gang og sykkelveg i regulert område. Det må også komme fram en rekkefølgebestemmelse for tilknytning til eksisterende gangvegnett langs fylkesvegen. Ikke gjennom eksisterende byggefelt! Dette må jo være ferdig før innflytting i de nye leilighetene.

Kommentar: Det ligger inne rekkefølgebestemmelse i planen pkt. 5.4 om krav til etablering av gang- og sykkelveg langs Jåravegen fra Botnhåggån og frem til krysset Jåravegen og Hølundvegen, før det kan gis brukstillatelse for nye boliger. Dette er uendret fra forslaget til 2.gangs behandling. Det er gitt tilsvar på merknaden direkte, og gjort oppmerksom på at det ikke gis skriftlig tilbakemelding på merknader som kommer inn i forbindelse med reguleringsplaner som er til høring/offentlig ettersyn, og at merknader blir kommentert i forbindelse med behandling av saken og følger denne til politisk behandling.

Konsekvenser for folkehelse:

Planen er sikret tilgang til områdelekeplass som vurderes som positivt for folkehelse.

Konsekvenser for klima og miljø:

Ingen.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Rådmannen vurderer at det ikke har vært nødvendig å foreta endringer i plankart og planbestemmelser fra 2.gangs høring og offentlig ettersyn. Planforslaget sikrer at utbyggingen vil kunne etablere renovasjonsanlegg innenfor planavgrensningen, samt tilgang til områdelekeplass innenfor areal avsatt til friområde nordvest for planområdet. ReMidt har i forbindelse med høringen godtgjort at renovasjonsløsningen er tilfredsstillende, og Rådmannen anser dermed renovasjon som tilstrekkelig ivarettatt. Videre ivaretar planforslaget at det sikres tilstrekkelige leke- og uteoppholdsarealer i henhold til norm. Rådmannen anbefaler at reguleringsplanen vedtas i tråd med de endringene som ble gjort i kommunestyret 23.06.20, sak 39/20.

Vedlegg:

Plankart

Planbestemmelser

Planbeskrivelse

Situasjonsplan

Innkomne merknader 2. gangs høring/offentlig ettersyn

Øvrige dokumenter til planen

ROS-analyse

Sol/skygge

Støyutredning

VA-plan

Samlet saksfremstilling klagesak, PS 39/20 den 23.06.20

Samlet saksfremstilling 2.gangs behandling, PS 122/19 den 17.12.19

Samlet saksfremstilling 1.gangs behandling, PS 118/18 den 13.11.18

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken: