

Saksansvarlig Liv Åshild Lykkja

Formannskapet	10.12.2019	PS 156/19
Kommunestyret	17.12.2019	PS 122/19

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.

Behandling i Formannskapet 10.12.2019 PS 156/19

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.

Behandling i Kommunestyret 17.12.2019 PS 122/19

Utsettelsesforslag v/forslagsstiller Sigmund Gråbak
Saken utsettes til neste kommunestyremøte.

Votering:

Utsettelsesforslaget fikk 9 stemmer, og falt.

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.

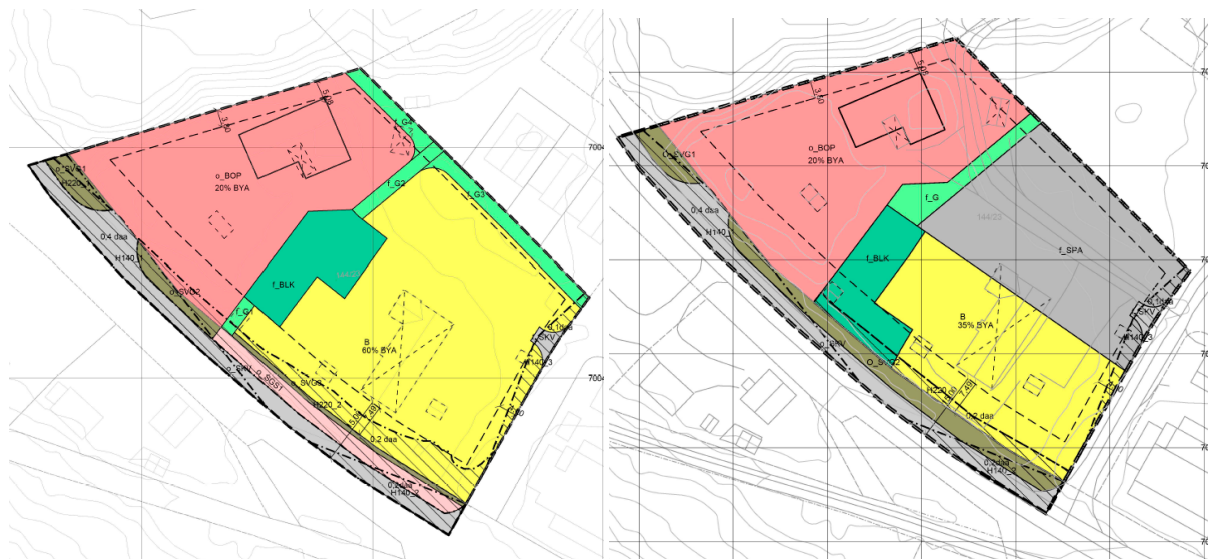
Bakgrunn for saken:

Forslagsstiller Plankontoret AS har på vegne oppdragsgiver Trebetong AS og Melhus kommune v/bygg og eiendom utarbeidet reguleringsplan for detaljregulering Korsvegbotnan boliger og brannstasjon på Korsvegen. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse på tidligere barnehagetomt, samt regulere område for brannstasjon som stadfester eksisterende situasjon. For ytterligere informasjon om planområdet og planstatus, se samlet saksfremstilling fra 1.gangs behandling som følger vedlagt.

Planprosess:

Formannskapet vedtok i møte den 13.11.18, som sak 118/18 å legge planforslag for Korsvegbotnan boliger og brannstasjon ut til offentlig ettersyn og høring. Det var et vilkår ved behandlingen at det skulle foreligge godkjent overordnet VVA-plan før høring/off. ettersyn. Planen var tilgjengelig for uttalelse i perioden 04.02.19 – 19.03.19. Det har under høringsrunden innkommet 10 merknader, hvorav 7 fra høringsinstanser og 3 fra naboer og andre berørte.

Forslagsstiller fikk oversendt merknadene etter høring/off. ettersyn for kommentar med Rådmannens videre anbefaling. Revidert planforslag ble mottatt 27.11.19. Fylkesmannen fremmet innsigelse til planen inntil det er gjennomført utredning som viser utbredelsen av støysonen samt hvilken effekt som kan oppnås ved avbøtende tiltak. Videre om at akseptable støyforhold må sikres i bestemmelser og/eller plankart. Det foreligger bekreftelse fra Fylkesmannen datert 02.12.2019 om at innsigelsen anses som imøtekommet, og planen kan dermed egengodkjennes.



Figur 1 viser revidert planforslag til sluttbehandling til venstre, og planforslag på høring/offentlig ettersyn til høyre.

Saksutredning:

Forslagsstiller har gjennomgått innkomne merknader, og svart ut disse i en merknadsmatrise som følger vedlagt. Rådmannen vil her gi en oppsummering av de viktigste endringene og gi sin vurdering av det reviderte planforslaget.

Merknader:

Innkommne merknader fra høringsinstanser påpeker at områdets støysituasjon ikke var tilstrekkelig utredet i høringsforslaget, og det ble fra Fylkesmannen fremmet innsigelse. Det er til sluttbehandling gjennomført ny støyberegning av Cowi, datert 12.06.19. Beregningene viser at lekearealet og arealet som er avsatt til boligformål innenfor byggegrensen vil få tilfredsstillende støynivå (under 55dB). Lekearealet er til sluttbehandling flyttet slik at det i sin helhet kommer innenfor byggegrensen, og vil dermed ikke avhenge av støyskjermingstiltak for å oppnå tilfredsstillende støynivå. Støysonen er vist med hensynssone i plankartet, og det er knyttet bestemmelser som sikrer tilfredsstillende støyforhold på uterom i tilknytning til boligene. Bestemmelsene sikrer krav til opparbeidelse av støyskjerm mot Jåravegen.

Fylkesmannen har gitt tilbakemelding på at innsigelsen anses som imøtekommet og trukket. Rådmannen vurderer at støy ivaretas i en bedre måte i det endrede forslaget til sluttbehandlingen.

Fylkesmannen har i tillegg påpekt i sin uttalelse at ROS-analysen vurderes som mangelfull, og viser til manglende vurdering av trafiksikkerhet i anleggsfasen, vurderinger av endret klima og kildegrunnlag. ROS-analysen er til sluttbehandling revidert.

Det er innkommet tre merknader fra naboer hvor det fra samtlige påpekes at planforslaget ikke legger opp til etablering av gang- og sykkelveg langs Jåravegen til krysset Hølundvegen. Det er til sluttbehandling regulert inn gang- og sykkelveg innenfor planområdet, samt stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av gang- og sykkelveg fra krysset Jåravegen/Botnhåggån til krysset Jåravegen/Hølundvegen før første bolig kan tas i bruk. Merknadene fra naboer på manglende gang- og sykkelveg vurderes som imøtekommet.

Gauldal Bygg AS, som utbygger av området Botnhåggån, har kommet med merknad på at det legges opp til bruk av allerede eksisterende infrastruktur som er etablert innenfor området. Dette gjelder veg, vann, avløp, lekeplasser og renovasjon. Gauldal Bygg forutsetter at utbygger/regulanten av dette planområdet må bidra med forholdsmessig

oppgjør for bruken av eksisterende infrastruktur, og ber om at dette sikres gjennom rekkefølgebestemmelse. Det påpekes i tillegg at det skal være pliktig medlemskap i allerede etablerte velforening i Botnhåggån. Da det ikke er adgang til å regulere økonomiske forhold og krav til medlemskap i velforening i reguleringsplan, er ikke merknaden imøtekommet. Privatrettslige forhold holdes utenfor reguleringsplanen, og Rådmannen vurderer at utbygger av dette området og Gauldal Bygg AS selv må bli enige om økonomisk bidrag på allerede etablert infrastruktur. Det påpekes videre at renovasjon må løses med beholdere plassert på egen tomt. Løsning for renovasjon er gjort i samråd med ENVINA, og vurdert ut ifra områdets helhet mht. trafiksikkerhet, tømning og snuareal.

Det er i tillegg stilt spørsmål fra naboer omkring hvilke boliger som vil komme i området, f. eks om dette vil bli kommunale boliger, samt bakgrunnen for kontrahering og reguleringsprosessen. Melhus kommune v/Bygg og eiendom har i merknadsmatrisen svar ut at eiendommen skal selges på det åpne markedet når planen er vedtatt, og at det ikke vil komme kommunale boliger på eiendommen.

Endringer fra høring/off. ettersyn

Følgende endringer er foretatt i plankart og bestemmelser fra høring/offentlig ettersyn til sluttbehandling.

Plankart:

- Lekeplass er flyttet innenfor byggegrensen.
- Det er regulert inn gang- og sykkelveg langs Jåravegen.
- Det er sikret sammenhengende grønnstruktur fra Jåravegen og fra Botnhåggån til idrettsplass.
- Støysone er vist som hensynssone støy i plankartet.
- Parkeringsformål er fjernet, og parkering inngår nå i arealet for boligbebyggelse.

Planbestemmelser:

- Bestemmelser som sikrer at turveg/grønnstruktur innenfor planområdet er åpen for alminnelig ferdsel, og kan etableres som gangveg.
- Rekkefølgekrav om etablering av gang- og sykkelveg langs Jåravegen til krysset Hølundvegen før første bolig kan tas i bruk.

Endringer i planbestemmelsene er markert med rødt i vedlagte bestemmelser for å vise endringene.

Konsekvenser for folkehelse:

Vurdert ved 1.gangs behandling. Det reviderte planforslaget vurderes til å imøtekomme folkehelse på en bedre måte.

Konsekvenser for klima og miljø:

Vurdert ved 1.gangs behandling.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Forslaget til sluttbehandling er godt gjennomarbeidet, og imøtekommer innspill og merknader i høringsperioden på en god måte. Rådmannen vurderer at reguleringsplanen ivaretar de nødvendige hensyn, og anbefaler at reguleringsplanen vedtas.

Vedlegg:

- Merknadsmatrise med kommentarer
- Plankart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse
- Støyberegning
- VA-notat med kart
- Sol- og skyggeanalyse
- Innkomne merknader høring/offentlig ettersyn
- Bekreftelse fra Fylkesmannen angående innsigelse
- Samlet saksframstilling 1.gangs behandling

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken: