

Saksansvarlig

Liv Åshild Lykkja

Formannskapet	09.06.2020	PS 69/20
Kommunestyret	23.06.2020	PS 39/20

Innstilling

Formannskapet vurderer at Gauldal Bygg AS gis delvis medhold i sin klage, ved at det ikke kan legges til grunn at lekeplass f_L2 skal benyttes som områdelekeplass for «Detaljregulering Korsvegbotnan boliger og brannstasjon». Dette fjernes fra planbeskrivelse og planbestemmelsene slik det framgår av sakens to siste vedlegg; planbeskrivelse og planbestemmelser revidert etter klagebehandling.

Endringen anses som en mindre ending av planen som kan endelig vedtas av formannskapet i h.h.til delegasjonsreglementet kap 5.

Mulighet for områdelekeplass anses likevel ivaretatt med tanke på området beliggenhet i forhold til idrettsanlegg i nord avsatt til friområde i kommuneplanens arealdel.

Når det gjelder de ytterligere anførselene i klagen, finner ikke rådmannen grunn til å etterkomme disse.

I henhold til Plan- og bygningsloven § 1-9 oversendes den delen av klagen som ikke er tatt til følge Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Behandling i Kommunestyret

23.06.2020 PS 39/20

Alternativt forslag fra SP, AP, H, v/ forslagsstiller Gjørán Berg Onsøyen
Melhus kommunestyre tar klage fra Gauldal Bygg AS til følge.

Detaljreguleringsplan for Korsvegbotnan boliger og brannstasjon vedtatt 17.12.2019 i sak 122/19 oppheves som følge av klagen.

Planen sendes tilbake til rådmannen med følgende føringer: Det skal ikke legges til grunn at lekeplass f_L2 skal brukes som områdelekeplass. Dette derfor fjernes fra planbeskrivelse og planbestemmelsene slik det framgår av denne sakens to siste vedlegg.

Det skal legges inn som rekkefølgebestemmelse at det skal opparbeides områdelekeplass i h.h.til kommunens norm for leke og uteoppholdsareal i tilknytning til friområde i nord avsatt i kommuneplanens arealdel, før nye boliger innenfor planområdet 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 i h.h.til plan- og bygningslovens § 12-10. Etter høring sendes planen til ny sluttbehandling i formannskap og kommunestyre.

Votering:

Innstilling mot Onsøyens forslag, der Onsøyens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommunestyre tar klage fra Gauldal Bygg AS til følge.

Detaljreguleringsplan for Korsvegbotnan boliger og brannstasjon vedtatt 17.12.2019 i sak 122/19 oppheves som følge av klagen.

Planen sendes tilbake til rådmannen med følgende føringer: Det skal ikke legges til grunn at lekeplass f_L2 skal brukes som områdelekeplass. Dette derfor fjernes fra planbeskrivelse og planbestemmelsene slik det framgår av denne sakens to siste vedlegg.

Det skal legges inn som rekkefølgebestemmelse at det skal opparbeides områdelekeplass i h.h.til kommunens norm for leke og uteoppholdsareal i tilknytning til friområde i nord avsatt i kommuneplanens arealdel, før nye boliger innenfor planområdet 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 i h.h.til plan- og bygningslovens § 12-10. Etter høring sendes planen til ny sluttbehandling i formannskap og kommunestyre.

Bakgrunn for saken:

Forslagsstiller Plankontoret AS har på vegne av oppdragsgiver Trebetong AS og Melhus kommune v/bygg og eiendom utarbeidet reguleringsplan for detaljregulering Korsvegbotnan boliger og brannstasjon på Korsvegen. Hensikten med planforslaget var å legge til rette for etablering av boligbebyggelse på tidligere barnehagetomt, samt regulere område for brannstasjon som stadfester eksisterende situasjon.

Formannskapet vedtok i møte den 13.11.18, som sak 118/18 å legge planforslaget for Korsvegbotnan boliger og brannstasjon ut til offentlig ettersyn og høring. Planen var tilgjengelig for uttalelse i perioden 04.02.19-19.03.19. Under høringsperioden kom det inn 10 merknader, deriblant fra Gauldal Bygg AS. I uttalelsen til Gauldal Bygg AS datert 13.03.19 fremkommer det merknader i forbindelse med at det i planforslaget var lagt til grunn at allerede etablert infrastruktur i Botnhåggån boligfelt skulle benyttes av den nye bebyggelsen på «barnehagetomta». Dette gjaldt vei, vann, avløp, lekeplass samt plass for renovasjon. Gauldal Bygg AS forutsatte at regulanten etablerte all slik infrastruktur innenfor eget planområde. I den grad «deres» infrastruktur skal/blir benyttet – ble det forutsatt et forholdsmessig oppgjør for deres opparbeidelse av dette. En slik avtale måtte på plass før det ble gitt igangsettelses tillatelse og at det ble tatt inn som en rekkefølgebestemmelse.

I samlet saksfremstilling som var grunnlaget for kommunestyrets vedtak av 17.12.19 fremkommer det at merknadene til Gauldal Bygg AS ikke er imøtekommet, da det ikke er adgang til å regulere økonomiske forhold i reguleringsplan. Privatrettslige forhold holdes utenfor reguleringsplanen, og Rådmannen vurderte at utbygger av dette området og Gauldal Bygg AS selv må bli enige om økonomiske bidrag på allerede etablert infrastruktur. Når det gjelder løsningen med renovasjon, vises det i saksfremlegget til at denne er gjort i samråd med ENVINA, og er vurdert ut ifra områdets helhet mht. trafikksikkerhet, tømning og snuareal.

Etter høringsrunden anbefalte Melhus kommune i brev datert 29.03.19 til Plankontoret at det burde gjøres endringer i plankartet og bestemmelsene. Blant endringene som ble anbefalt var at formålet med parkering ble fjernet, slik at dette ble regulert til boligbebyggelse. Dette for å skape større fleksibilitet i planen. Det ble samtidig presisert at det fordret til strengere bestemmelser i planen, da detaljgraden i plankartet ville gå ned. Revidert planforslag ble oversendt til Melhus kommune den 27.11.19, hvor parkeringsformålet var endret til boligbebyggelse og BYA økt fra 35% til 60%. Kommunestyret vedtok reguleringsplanen i møte den 17.12.19, som sak 122/19.

Gauldal Bygg AS ved Adnor Advokat påklaget kommunestyrets vedtak i klage datert 31.01.20. I klagen anføres det at det må anses som en vesentlig endring at utnyttelsesgraden ble endret fra BYA 35% til BYA 60% etter at planen hadde vært ute på høring. Klager mener at en slik endring krever en ny høringsrunde. Endringen vil medføre at det etter godkjent plan kan bygges mye nærmere eksisterende bebyggelse, hvilket er en vesentlig endring i seg selv. Videre i klagen vises det til at det er forutsatt i reguleringsplanen at infrastrukturen på naboeiendommen så som vegger, lekeplass og renovasjonsanlegg skal benyttes av det nye boligprosjektet. Dette anlegget er i privat eie. Det anføres derfor at planen bør i rekkefølgebestemmelsene angi at de privatrettslige avtaler må være på plass før bygging av boliger kan iverksettes. I dette ligger at utbygger av det nye området må være forpliktet til å ta sin forholdsmessige andel av allerede betalte utbyggingskostnader på infrastruktur.

Det fremkommer av klagen at den er å betrakte som en foreløpig klage, og at klagen således vil bli supplert fortrinnsvis innen 1 uke. Det ble sendt foreløpig svar på klagen den 30.03.20. I den forbindelse tok advokaten kontakt med Melhus kommune og informerte om at utfyllende klage ville bli ettersendt. Utfyllende klage er fortsatt ikke mottatt i saken, og rådmannen legger derfor til grunn at klage datert 31.01.20 er endelig.

Saksutredning:

Endring av BYA fra 35% til 60%:

Det følger av plan- og bygningsloven § 12-12, første ledd at «*Når et forslag til reguleringsplan er ferdigbehandlet, legges det fram for kommunestyret for vedtak, eventuelt i alternativer. Av saksframlegget skal det fremgå hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av plan har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt (...). Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny behandling.*»

Av bestemmelsen kan det utledes at kommunestyrets kompetanse til å gjøre endringer i planen etter at planforslaget er ferdigbehandlet og lagt fram for kommunestyret til vedtak er begrenset. En slik forståelse av bestemmelsen bekreftes i bestemmelsens forarbeider, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 237, hvor det uttales at pbl. § 12-12 første ledd, første punktum er en videreføring av reglene i § 27-2 i plan- og bygningsloven av 1985. I henhold til Ot.prp. nr. 56 (1984-1985) s. 123, var forutsetningen for framlegging av alternativer til kommunestyret at alternativene var behandlet etter reglene om høring og offentlig ettersyn.

Utgangspunktet i loven er dermed at kommunestyret ikke kan vedta omfattende endringer i en reguleringsplan, uten at disse først har vært sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn etter reglene i pbl. § 12-10. Dette må ses i sammenheng med lovens formål i pbl. § 1-1 fjerde ledd, jf lovens kap5 om medvirkning, som blant annet er å «*sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter*».

I Innjords lovkommentar til plan- og bygningsloven uttales det imidlertid at begrensningen ikke er absolutt. Kommunestyret kan trolig gjøre mindre endringer i planforslaget, blant annet for å imøtekomme innvendinger som er framkom under høringen. Samtidig understreker Innjord at endringer av vesentlig betydning for arealbruken som høringsinstansene og berørte grunneiere ikke har hatt foranledning til å uttale seg om, kan derimot ikke vedtas.

Rådmannen vurderer at endring av BYA fra 35% til 60% ikke anses som en vesentlig endring som skulle ha vært ute på ny høring. Grunnen til endringen var å innlemme parkeringsarealet i BYA, da dette var adskilt i forslaget som var ute på høring. Det følger av reguleringsbestemmelsene at det skal være 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet, herunder 1 parkeringsplass pr. boenhet skal være i carport. Kommunen har dermed ikke gjort endringer i arealbruken for området. Rådmannen mener at lovens formål om medvirkning således er oppfylt i tilstrekkelig grad.

Vei:

I forbindelse med detaljregulering for Korsveibotnan (planID 2013016) ble det 10.04.15 inngått avtale mellom Melhus kommune og Gauldal Bygg AS hvor Melhus kommune solgte ca 245 m² av sin eiendom gnr/bnr 144/23. Dette for at Gauldal Bygg AS skulle kunne anlegge vei fKV2. I avtalen fremkommer det at eier av gnr/bnr 144/23 gis rett til å bruke fKV2 som adkomst til sin eiendom mot at det betales en årlig kostnadsandel til drift og vedlikehold

av veien. Melhus kommune anser derfor at eiendom gnr/bnr 144/23 har veirett til å benytte vei fKV2 uten ytterligere vederlag til Gauldal Bygg AS.

Lekeplass:

Det følger av vedtatte reguleringsbestemmelser pkt 3.3 Grønnstruktur under f_G1 at innenfor område skal det sikres adkomst fra Jåravegen til lekeområdet f_L2 via lekeplassen f_BLK og idrettsplassen. Videre følger det under f_G3 at arealet omfatter korridor for ferdsel fra Bottenhåggån vegen til områdelekeplass f_L2 innenfor Detaljplan Korsveibotnan og idrettsplassen.

I planbeskrivelsen pkt 5.2.7 Lekeplass f_BKL står følgende: «*Nord for planområdet er det i detaljplan Korsveibotnan (planid 2013016) regulert en lekeplass (f_L2). Denne kan fungere som områdelekeplass, jf. referat fra oppstartsmøte.*» I referat fra oppstartsmøte for Korsvegbotnan boliger og brannstasjon datert 19.05.17 fremkommer det at lekeplassen f_L2 kan fungere som områdelekeplass etter normen, om det skulle oppstå tvil om det i ettertid (i referatet er det vist til f_LS, men det legges til grunn at dette er en skrivefeil og et det er ment å stå f_L2).

Det følger av pbl. § 12-7 nr. 14 at i reguleringsplanen kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål om følgende forhold: hvilke arealer som skal være offentlige formål og fellesarealer. I Reguleringsplanveilederen fremgår det at det er viktig å kunne skille mellom hvilke området som er av privat art (fellesareal) og eid av det offentlige. Dette fordi friområder skal være tilgjengelige for allmennheten, mens fellesområdene skal være til eksklusiv bruk for de eiendommer de er felles for.

Det følger av reguleringsbestemmelser detaljregulering for Korsveibotnan (planID: 2013016) at lekeplass F_L2 skal benyttes til felles lek og opphold for beboere av B1-B8.

Rådmannen vurderer etter å ha sett på klagen at lekeplass f_L2 ikke kan benyttes som områdelekeplass som lagt til grunn i reguleringsplan 2017007, jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 14 og reguleringsplanveilederen.

Det følger av Norm for leke- og oppholdsareal Melhus kommune (saksnr 14/4944) at det er krav om områdelekeplass ved utbygging av flere enn 100 boenheter. Videre følger det at alle boenheter skal innen en gangavstand på 400-500 meter ha tilgang til en områdelekeplass med en størrelse på minimum 1.500 m². Melhus kommune er ansvarlig for å finne egnede områder for plassering av områdelekeplasser igjennom områdeplanlegging. Områdelekeplasser skal opparbeides/tilrettelegges/vedlikeholdes i henhold til utbyggingsavtale mellom Melhus kommune, utbygger og eventuelle velforeninger i område. Finansiering kan skje gjennom delinnbetaling på fond fra de enkelte utbyggingsområdet som sokner til områdelekeplassen. Poenget med områdelekeplasser er boligområdene skal ha tilgang til litt større arealer der det blant annet det skal være mulighet med ballspill mv.

Rådmannen vurderer at bestemmelsene under pkt 3.3 må endres, slik at det ikke forutsettes at lekeområdet f_L2 skal benyttes som områdelekeplass. En anser likevel at tilgang til områdelekeplass er sikret fordi avstanden til idrettsanlegg avsatt til friområde i kommuneplanens arealdel er innenfor krav til avstand til områdelekeplass.

Renovasjonsanlegg:

Det følger av planbeskrivelse, samt kommunens samlede saksfremstilling, at renovasjon er tenkt løst ved at det plasseres 2 bakkeplasserte, bunttømte containere innenfor det felles området for renovasjon (f_R) som er avsatt i detaljplan Korsvegbotnan (planID 2013016). Dette i samråd med ENVINA, og er vurdert ut ifra trafikksikkerhet, tømning og snuareal. En slik løsning vil forutsette en avtale med eier av området f_R, da dette er regulert som et fellesareal for boligområde Korsvegbotnan. Skulle det vise seg at en slik avtale ikke er mulig, kan det avsettes areal til dette innenfor eget område.

Vann:

Når det gjelder løsninger for VA, ønsker rådmannen å bemerke at vannledningen som er tenkt påkoblet er eid av Eid og Korsvegen vassverk, mens avløpsnettet er kommunalt. Rådmannen vurderer derfor at der ikke er nødvendig med avtale eller vederlag til klager for å kunne koble seg på dette.

Konsekvenser for folkehelse:

Vurdert ved 1.gangsbehandling, og ikke relevant for utfallet av saken.

Konsekvenser for klima og miljø:

Vurdert ved 1.gangsbehandling, og ikke relevant for utfallet av saken.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Rådmannen vurderer at Gauldal Bygg AS gis delvis medhold i sin klage, ved at det ikke kan legges til grunn at lekeplass f_L2 skal benyttes som områdelekeplass for «Detaljregulering Korsvegbotnan boliger og brannstasjon». Dette må derfor fjernes fra plandokumentene jf vedlagte reviderte planbestemmelser og planbeskrivelse.

Rådmannen anser at endringen anses som en mindre endring som kan vedtas av formannskapet i tråd med kommunens delegasjonsreglement.

Når det gjelder de ytterligere anførslene i klagen, finner ikke rådmannen grunn til å etterkomme disse.

Vedlegg:

Detaljregulering Korsvegbotnan - Planid 2017007 - Klage på kommunestyrets vedtak

Vedtatte dokumenter - Detaljregulering Korsvegbotnan boliger og brannstasjon, Planid 2017007

2017007_planbeskrivelse

2017007_planbestemmelser

2017007_plankart

ROS-analyse

solskygge.pdf

NOT001 Brannstasjonstomt - støy fra veitrafikk.pdf

VA-00-NOTAT -Korsvegbotnan boliger og brannstasjon VA-plan.pdf

H100.pdf

Merknad til planID 2017007

Merknad ang utbygging barnehagetomta Korsvegen..pdf

Planforslag på høring - "Detaljregulering Korsvegbotnan boliger og brannstasjon", planid 2017007

Samlet saksfremstilling - Detaljregulering Korsvegbotnan boliger og brannstasjon, 144/23 - 144/160 OG 1692/1

Referat fra oppstartsmøte Korsvegbotnan boliger og brannstasjon

Adresseliste for høringsparter

Naboliste

Mal for planbestemmelser

144/23 Anmodning om oppstartsmøte - detaljregulering Korsvegbotnan, boliger og brannstasjon

Meldingstekst.mht

Forslag til planavgrensning.pdf

Mulig bygningskonsept.pdf

Skissert arealbruk.pdf

2017007_Planbestemmelser_Revidert klagebehandling

2017007_Planbeskrivelse_Revidert klagebehandling

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken: