

Saksansvarlig Liv Åshild Lykkja

Formannskapet

29.06.2021

PS 89/21

Innstilling

Behandling i Formannskapet

29.06.2021 PS 89/21

Jorid Jagtøyen bes vurdert sin habilitet i saken. Hun er part i sak. Jagtøyen vurderes etter fvl § 6 første ledd bokstav a), og erklæres inhabil i saken. Som vara møter Ketil Reitan.

Alternativt forslag fra SV v/ forslagsstiller Anne Sørtømme
«Detaljregulering Tislauøra næringsområde, gnr/bnr 8/4» planid 2017008, med planbeskrivelse med konsekvensutredning, planbestemmelser og plankart, samt øvrige vedlegg til planen legges ikke ut til offentlig ettersyn eller sendes på høring. Området vurderes i neste rullering av KPA.

Votering:

Innstillingen mot alternativt forslag, der innstilling ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (1 SV, 1KRF, 1AP, 2 SP).

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til «Detaljregulering Tislauøra næringsområde, gnr/bnr 8/4» planid 2017008, med planbeskrivelse med konsekvensutredning, planbestemmelser og plankart, samt øvrige vedlegg til planen ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Bakgrunn for saken:

Planprosess:

Planforslaget er fremmet som en detaljregulering med konsekvensutredning utarbeidet av IKON Arkitekt og Ingeniør AS på vegne av tiltakshaver Melhusbygg AS. Det ble avholdt oppstartsmøte 04.05.2017, hvor det ble stilt krav om planprogram og konsekvensutredning. Planprogrammet ble sendt på høring sammen med varsel om oppstart av planarbeidet den 30.05.17, med kunngjøring i Trønderbladet 02.06.17. Høringsfrist var satt til 04.08.17. Planprogrammet ble fastsatt i formannskapet som sak PS 95/18 den 25.09.18.

Planforslag ble vurdert som komplett 05.03.21.

Planområdet:

Planområdet er lokalisert på Tislauøra på vestsiden av Gaula, ca. 2 km nord for Melhus sentrum og 2 km sør for E39, og ligger langs FV 6606 «Øyan» mellom Melhus sentrum og Udduvoll/Øysand. Planområdet utgjør 17,1 dekar og omfatter teig tilhørende eiendommen gnr/bnr 8/4. Selve planområdet tilknyttes eksisterende næringsområde med felles adkomstveg fra fylkesvegen. Planområdet er i dag avsatt som viktig naturområde med gråor-heggeskog med verdi B, og deler av arealet inngår i hensynssone for bevaring av naturmiljø mot Gaula.



Fig. 1 viser planområdets beliggenhet og avgrensning.

Planstatus:

Planområdet omfattes av kommuneplanens arealdel 2013-2025 (KPA) vedtatt 16.12.14, og kommunedelplan for Gaula vedtatt 22.04.08.

Arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF, og berøres av følgende hensynssoner helt eller delvis:

- Flomfare fra Gaula.
- Bevaring naturmiljø, på grunn av naturtype gråor/heggeskog.
- Gul støysone, på grunn av støy fra fylkesveg.
- Infrastruktursone, på grunn av MeTro-ledning.

Deler av arealet helt ut mot Gaula er avsatt til LNF-område i kommunedelplan for Gaula.

Plantiltaket ble vurdert til å komme inn under forskrift om konsekvensutredning, og det ble stilt krav om planprogram og konsekvensutredning.

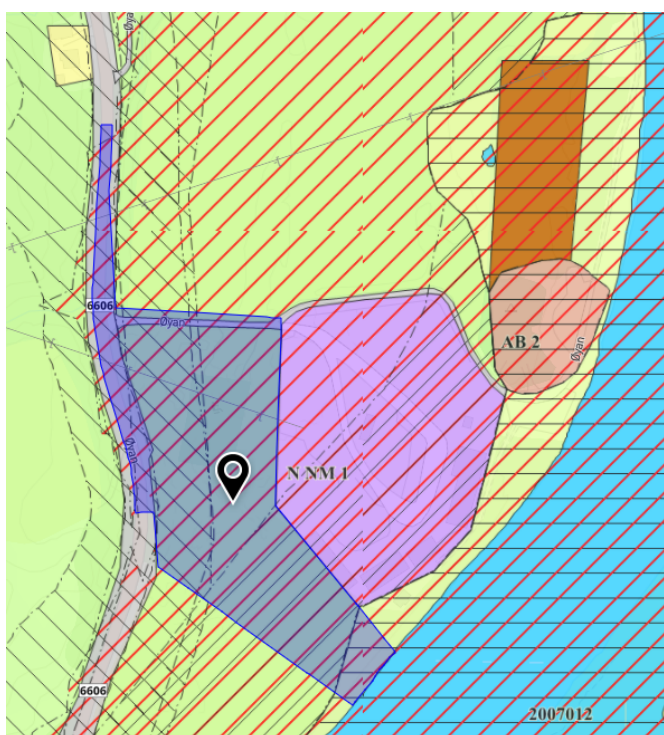


Fig. 2 viser gjeldende planstatus i området, med planområdet for detaljregulering Tislauøra markert i blått.

Beskrivelse av planen og planlagte tiltak:

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge eiendommen for næringsvirksomhet, med etablering av to områder kombinert for forretning/kontor/industri (BKB_1 og BKB_2) og et område for lager (BL). Adkomstveg reguleres ved å oppgradere eksisterende adkomstveg og avkjørsel, samt å ivareta frisisiktsone. Mot Gaula reguleres det til friluftsmål (LF) i en bredde på 31 meter med hensynssone for naturmiljø (H_560) for å ivareta kantvegetasjon mot Gaula.

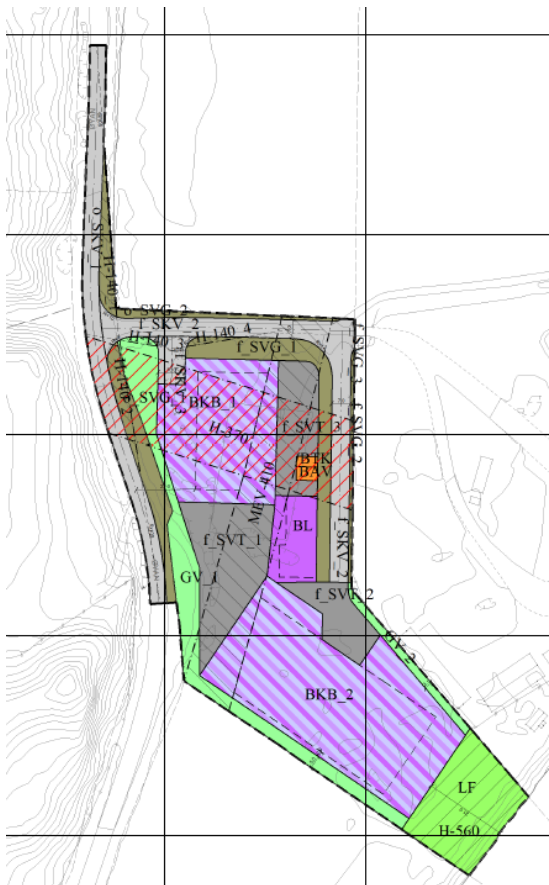


Fig.3 viser utsnitt fra plankartet. Det viser til vedlagte fil for tegnforklaring.

Saksutredning:

Rådmannen viser til vedlagte planbeskrivelse med konsekvensutredning, datert 01.03.21 for planen i detaljer, men vil kommentere noen spesifikke forhold i saksframlegget:

Overordnet plan og konsekvensutredning:

Forslag til detaljregulering Tislauøra næringsområde er ikke i tråd med overordnet plan for området. Rådmannen anbefalte ved behandling av planprogrammet (sak PS 95/18 den 25.09.18), at dette ikke ble fastsatt, og begrunnet tilrådingen med at planarbeidet er i strid med overordnet plan, og ligger i et område i nær tilknytning til Gaula med viktige naturkvaliteter. Det er utarbeidet konsekvensutredning som en del av planforslaget, hvor det er utredet to ulike alternativer. 0-alternativet viser konsekvenser for en videreføring av dagens bruk, mens alternativ 1 viser konsekvenser for foreslått planforslag.

Konsekvensutredningen redegjør for tema knyttet jordbruk/dyrkamark, natur og miljø, friluftssinteresser inkl. fiske, forurensning, flom og jordskred og alternativ lokalisering. Hver av temaene er gradert etter et tredelt system, fra liten negativ/ingen/positiv, til middels/usikker og stor/svært stor negativ konsekvens. For 0-alternativet er alle utredningstemaene plassert i liten negativ/ingen/positiv konsekvens, med unntak av alternativ lokalisering som er plassert i stor/svært stor negativ konsekvens. Dette begrunnes med at Melhus kommune har begrenset tilgjengelige næringsareal, spesielt i tilknytning til E39 og E6, og at det dermed ikke finnes alternativ lokalisering som vil være aktuelt for etableringen.

Konsekvensutredningen konkluderer med at alternativ 1 vil beslaglegge og omdisponere større arealer innenfor planområdet, og at dette vil medføre negative konsekvenser for jordbruk og naturmangfold. For å avvie de negative konsekvensene av alternativ 1 er det innarbeidet rekkefølgekrav til brukstillatelse for kompenserende og avbøtende tiltak i planbestemmelsene. Med krav til kompenserende og avbøtende tiltak, vurderer konsekvensutredningen til at alternativ 1 vil være å foretrekke fremfor 0-alternativet, og begrunner dette med at plantiltaket vil sikre fremtidige arbeidsplasser og av transportmessige hensyn.

Hensikten bak planforslaget er å legge til rette for næringsareal, hvor transportavstand til hovedvegnettet er ilagt stor vekt i forbindelse med valgt lokalisering av plantiltaket. I planprogrammet er det stilt krav om at alternativ lokalisering skal vurderes og inngå som en del av konsekvensutredningen. Av konsekvensutredningen fremkommer det at Melhus kommune har begrenset tilgjengelig næringsareal, og da særskilt areal med god logistikkplassering i tilknytning til E39 og til E6. Det er ikke vist til hvilke alternative lokaliseringer som er vurdert, og videre foreligger det dermed ikke en begrunnelse på hvorfor disse ikke vil være aktuelle for etableringen utover transporthensynet. Rådmannen vurderer dette til en svakhet ved konsekvensutredningen at alternative lokaliseringer ikke er nærmere vurdert i forslaget. Prinsipielt bør man i størst mulig grad unngå negative virkninger for miljø og samfunn, og det vises her til tiltakshierarkiet (fig.4), som viser hvordan ulike tiltak bør vurderes for å unngå og redusere negative konsekvenser og hvordan disse skal prioriteres. Unngå inngrep er det som i tiltakshierarkiet har høyest prioritet, mens begrense, istandsette og kompenserende tiltak har lavere prioritet for å unngå negative virkninger for miljø og samfunn.

Rådmannen vil her vise til at det foreligger godkjente reguleringsplaner for næringsareal på Øysand (planid 2016028, vedtatt 21.04.20) og Skjerdingsstad (planid 2018005, vedtatt 15.12.20), som per dags dato ikke er utbygd og ligger i nærmere tilknytning til henholdsvis E39 og E6. Da det ikke fremgår av konsekvensutredningen hvilke alternative lokaliseringer som er vurdert, er det usikkert om disse godkjente arealene er tatt med i vurderingen. Plantiltaket er i strid med overordnet plan for området, og en etablering av næringsområde på Tislauøra vil legge til rette for en bit-for-bit-utvikling som på sikt vil kunne uthule kommuneplanens arealdel som kommunens helhetlige styringsverktøy for bruken av arealressursene. Ut fra Rådmannens synspunkt bør derfor alternativ lokalisering for å unngå vesentlige virkninger for miljø og samfunn, illegges en bred vurdering i forbindelse med en konsekvensutredning for å avklare fremtidig bruk av arealet.

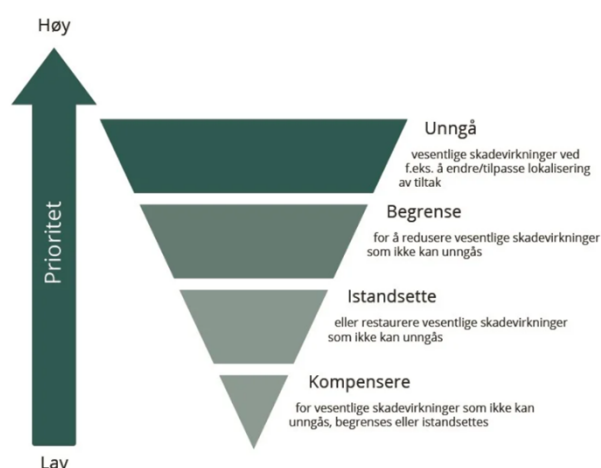


Fig. 4 Tiltakshierarkiet

Naturmiljø:

Planområdet berører naturtype gråor-heggeskog/flommarksskog, vurdert til verdi B – viktig. Det er gjennomført egen kartlegging og vurdering av naturmangfold for planområdet av Miljøfaglig utredning, MU-Rapport 2019-11, som følger vedlagt. Flommarksskog er vurdert som sårbar naturtype (VU) på norsk rødliste for naturtyper¹, og store

¹ Framstad, E. (2018). Flomskogsmark, Skog. Norsk rødliste for naturtyper 2018. Artsdatabanken, Trondheim. Hentet 11.05.21 fra: <https://artsdatabanken.no/RLN2018/393>

deler av arealet vil gå tapt ved realisering av utbyggingsalternativet. Arealet er i naturmangfoldsvurderingen vurdert til å inneha store mengder dødved, og at arealet vil bli sterkt forringet av tiltaket ved at store deler av arealet går tapt. Det er vurdert at tiltakets konsekvens på delområdet vil gi alvorlig miljøskade, på grunn av den registrerte naturtypen i området. Etablering av 30meter kantsone mot Gaula, vil ikke være tilstrekkelig for at naturtypen ikke vil bli sterkt forringet, og at den samlede belastningen vil medføre stor negativ konsekvens for naturmangfold.

Det foreslås avbøtende og kompensierende tiltak i naturmangfoldsvurderingen, som er innarbeidet som krav i bestemmelsene til planforslaget. Disse skal være gjennomført før brukstillatelse, eller senest påfølgende vekstsesong. Avbøtende tiltak innebærer å sikre kantsonen med 30 meter mot Gaula mot hogst eller fysiske inngrep. Dette er i plankartet sikret ved at kantsonen er regulert til friluftsføremål, og sikret med hensynssone bevaring naturmiljø. Dette vurderer Rådmannen som positivt. Rådmannen er derimot i sterk tvil til gjennomførbarheten til foreslåtte kompensierende tiltak, da dette foreslås for et areal på Kuøra som ligger i Trondheim kommune. Ellers nevnes det annen mulig lokalitet mellom Anemarka og Gaula. Rådmannen vurderer at det til sluttbehandling bør vurderes nærmere muligheten for gjennomføring av de kompensierende tiltakene, men at de bør inngå i høringsforslaget for å kunne få vurdert gjennomførbarheten av berørte parter.

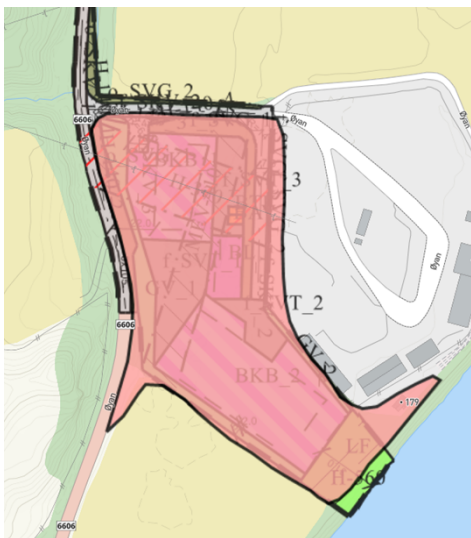


Fig. 5 viser plankartet og avgrensning av naturtypelokalitet.

Veg og trafikk:

Kommunen er gjennom statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging pålagt å vektlegge effektiv og sikker trafikkavvikling og god framkommelighet for næringstransport i planleggingen. Planområdet har adkomst fra FV 6606 Øyan, som i nord er tilkoblet E39 ved Udduvoll og i sør til Strandvegen og Gimsvegen i Melhus sentrum. Avstand er ca. 2 km i begge retninger, og er uten tilbud for myke trafikanter. I planforslaget er det lagt vekt på at området ligger gunstig til transportmessig, pga. nærhet til E39. For å hindre at plantiltaket legger til rette for økt trafikk gjennom Strandvegen og Melhus sentrum, er det gjennom bestemmelsene stilt krav om at det skal etableres skilting som henviser tungtransport mot E39. Dette gjelder for både anleggsfasen og i permanent situasjon. Området er uten tilbud for kollektivtransport, og næringsområdet vil derfor i stor grad være bilbasert mht. adkomst. Rådmannen har forståelse for at området ligger nært tilknyttet hovedvegene, dersom man ser hele kommunen under ett. Imidlertid er Rådmannens klare faglige råd at det foreligger godkjente arealer for næring på Øysand og Skjerdingsstad som har kortere adkomst til E39 og E6, samt har tilbud for kollektivtransport og løsning for myke trafikanter. Det pågår også arbeid med å igangsette detaljregulering av nytt næringsområde på Sjøberg. Dette vurderes til å være områder som er bedre egnet for videre utvikling til næringsområder, og som vil være i samsvar med de statlige planretningslinjene.

MeTroVann:

Planområdet berøres av MeTro-vannledningen ved at denne krysser området fra sør til nord. Det går også pumpeledning for spillvann som fører avløpsvann frem til Klett pumpestasjon gjennom området. Dette er ledninger med kritisk infrastruktur, som er nødvendig å ivareta for å sikre samfunnsmessige behov, samt sikre hygienisk og

betryggende drikkevann til innbyggerne i Trondheim og Melhus kommune. Det kan ikke aksepteres en utbygging som ikke ivaretar denne infrastrukturen på en tilstrekkelig måte. Rådmannen vurderer at dette med MeTro er uavklart i planforslaget, og har derfor så langt vurdert at planforslaget dermed ikke er å anse som komplett og beskriver konsekvensene av planforslaget på en tilstrekkelig måte. På grunn av at det er en uavklart situasjon omkring MeTro, foreligger det dermed ikke godkjent overordnet VVA-plan for detaljreguleringen. Usikkerheten går på overdekning som kan tillates over ledningen, og det viser seg av erfaring at innmålingsdata for ledningen kan være unøyaktig. Arealet berøres av flom, som gjør det nødvendig å fylle opp området for å sikre tilstrekkelig sikkerhet for bygningsmassen. Ved at det samtidig er uavklart hvor konkret de eksisterende innmålingsdata er, vil det være nødvendig å få avklart dette konkret. Dette vil kunne ha betydning for hensynssoner i plankartet, som er ment å ivareta at det blir tilstrekkelig byggeavstand til ledningene. Det har vært gjennomført egne møter med Trondheim kommune, som eier av MeTroledningen, og hva som må være på plass for å kunne avklare og ivareta de nødvendige hensyn til ledningen. Rådmannen har med bakgrunn i dette vurdert at planforslaget kan sendes på høring og offentlig ettersyn, men da med forutsetning av at dette skal være avklart og sikret i planen før planforslaget kan sluttbehandles. Det forutsettes videre at krav fra Trondheim kommune i brev datert 17.06.21, blir fulgt opp og at det foreligger en skriftlig aksept fra ledningsseier på løsning som kan gjennomføres. Det må forventes at det vil kunne være nødvendig å gjennomføre endringer i planmaterialet på grunn av dette.

Øvrige krav til planen:

Det er gjennomført ROS-analyse, sist datert 26.02.21. Det er vurdert relevante tema, og pekt på avbøtende tiltak for å minimere risiko som er tatt inn plankart og bestemmelser.

Det er gjennomført geoteknisk vurdering av GeoMidt AS, datert 05.03.21, som konkluderer med at grunnforholdene og topografien anses som oversiktlige og enkle. Det er ikke påvist kvikkleire/sprøbruddmateriale på tomten.

Konsekvenser for folkehelse:

Berøres ikke.

Konsekvenser for klima og miljø:

Vurdert i saksframlegget og planforslaget.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Planforslag for næringsområde på Tislauøra er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel, og omfatter et område som er registrert med kvaliteter knyttet til naturmangfold. En gjennomføring av plantiltaket vil medføre at naturverdien vil gå tapt, da kantskogsbeltet ikke vil være tilstrekkelig for å sikre at ikke naturtypen ikke blir sterkt forringet. Rådmannens anbefaling er at det ikke tillates etablering på områder som ikke er avklart i overordnet plan, og vurderer at nye områder for næringsbebyggelse bør vurderes i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel. Da det er utarbeidet planforslag for tiltaket, med bakgrunn i fastsatt planprogram, anbefaler Rådmannen at planforslaget sendes på høring og offentlig ettersyn, men at det etter innspill og merknader bør gjøres en ny vurdering av om reguleringsplanen bør vedtas.

Vedlegg:

Planbeskrivelse

Planbestemmelser

Plankart

ROS-analyse

Situasjonsplan

Geoteknikk

Vurdering av naturmangfold

Overordnet VVA-plan med vedlegg

Brev fra Trondheim kommune, datert 17.06.21

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:
Planprogram