

Saksansvarlig Stian Aspaas Haugen

Formannskapet	26.11.2019	PS 148/19
Kommunestyret	17.12.2019	PS 124/19

Innstilling

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 «Detaljreguleringsplan for Sagmoen, Gåsbakken» planid 2017014, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse, med tilhørende vedlegg.

Behandling i Formannskapet 26.11.2019 PS 148/19

Merethe Moum ber om å få habiliteten vurdert grunnet slektskap/ relasjoner med part i sak. Utvalget vurderer Moum etter Fvl §6b og §6 annet ledd, og erklæres habil i saken.

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 «Detaljreguleringsplan for Sagmoen, Gåsbakken» planid 2017014, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse, med tilhørende vedlegg.

Behandling i Kommunestyret 17.12.2019 PS 124/19

Merethe Moum ber om å få habiliteten vurdert grunnet slektskap/ nær relasjon med part i sak. Utvalget vurderer Moum etter Fvl §6 2.ledd, og Moum erklæres inhabil i saken. Som vara møter Åge Ofstad.

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 «Detaljreguleringsplan for Sagmoen, Gåsbakken» planid 2017014, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse, med tilhørende vedlegg.

Bakgrunn for saken:

ON arkitekter og ingeniører AS har på veggen av Roar Kuldbbrandstad utarbeidet planforslag for Sagmoen på Gåsbakken. Oppstartsmøte ble avholdt med Melhus kommune den 02.11.17. Det ble varslet oppstart av planarbeid den 13.04.18. Det kom inn 6 innspill til varsel om oppstart, herav samtlige fra regionale og kommunale myndigheter. Det er ikke innkommet nabomerknader.



Figur 1: Planområdet, markert med stiplet linje.

Planprosess

Formannskapet vedtok i møte den 25.06.19, sak 88/19, å legge planforslaget ut til offentlig høring og ettersyn i medhold av PBL. §§ 12-10 og 12-11. Det ble ikke stilt vilkår før utlegging til offentlig ettersyn.

Det har under høringsperioden innkommet 14 merknader; 5 fra offentlige myndigheter og 9 fra interne.

Merknadene er drøftet i samråd med konsulent og det er utført nødvendige revideringer for å imøtekomme merknadene. Revidert planmateriale ble oversendt 29.10.19, og det er dette som nå foreligger til sluttbehandling.

Beskrivelse av planen

Planområde ligger på Gåsbakken langs med Hølundvegen, rett sør-øst for Gåsbakken skole- og barnehage. Planavgrensningen omfatter gnr. 164, bnr. 41 og 46, samt deler av Hølundvegen. Gnr/bnr. 164/46 er i dag bebyggt med en bygning i bruk som bolig, helsestudio og lager. Gnr/bnr. 164/41 er ubebyggt med unntak av en bod. Planområdet ligger ca. 900 m unna butikk og ca. 100 m unna skole og barnehage.

Kommuneplanens arealdel er gjeldende plan for området. Arealformålet i kommuneplanens arealdel er sentrumsformål. Reguleringsplan G/S-veg Gåsbakken med plan-ID 2006020 ligger på motsatt side av Hølundvegen mellom skolen og krysset til Nævsvegen. I tillegg er detaljregulering av Gang- og sykkelveg Nævsvegen med plan-ID 2016029, langs Nævsvegen nylig vedtatt av kommunestyret (05.03.19). Deler av planområde ligger innenfor gul støysone fra Hølundvegen.

Formålet med planen er å tilrettelegge for oppføring av leilighetsbygg i to etasjer med tilhørende garasjer på eiendommen gnr. 164, bnr. 41. Det etableres overflateparkering for resterende parkeringsplasser. Det skal etableres gangadkomst fra dagens opphøyde gangfelt på Hølundvegen fra gang- og sykkelveg til planområde. Planlagt bebyggelse er foreslått oppført i lik utforming som eksisterende på 164/64, og skal dele eksisterende adkomst. Uteoppholdsareal og lekeareal skal opparbeides på innenfor planområde, se forslag til situasjonsplan.



Figur 2: Perspektiv av planlagt bebyggelse.

Saksutredning:

Kommunen har gjennomgått de innkomne merknadene med plankonsulent, og svart ut disse i vedlagte dokument. Rådmannen vil her gi en oppsummering av de viktigste endringene og si sin vurdering av det reviderte planforslaget.

Merknader

Det foretatt endringer i kun planbestemmelsene for å imøtekomme merknadene som er kommet inn. Disse har medført små justeringer. Hovedtemaene i merknadene og hvilke endringer dette medfører, vil bli gjennomgått her. Øvrige merknader er svart ut i vedlagte merknadsbehandlingskjema.

Det er innkommet uttalelse fra fylkesmannen som ønsker at det tas inn bestemmelser som sikrer minimums krav til antall enheter. I første utkast som forelå til høring og offentlig ettersyn lå det inn kun krav til som sikret antall enheter per dekar. Det er nå tatt inn et tilleggskrav som sikrer et minimum antall boenheter innenfor planområde. Dette gjør at planen sikrer et minimum antall boenheter i tråd med det som er skissert i reguleringsplanen.

Videre er det etter tilbakemelding vurdert behov for å detaljregulere parkering, lekeareal og internt vegareal innenfor planområde. Det er etter vurdering fra rådmannen og sammen med forslagstiller vurdert at det er tilstrekkelig med utomhusplan som viser disse arealdisponeringene i byggesaken. Forslagstiller har ønsket å være fleksibel når det kommer til arealdisponeringen innenfor formålet avsatt til bolig. Rådmannen mener det i utgangspunktet er uheldig for planen at detaljeringsgraden er såpass grov. Det er åpnet for at tilhørende areal til bolig kan gå under dette formålet og videre presiseres, men dette bør i utgangspunktet framgå sammen med vegareal, for å få en forutsigbar og oversiktlig plan. Gjennom plan er ikke illustrasjonsplan gjort juridisk bindende, det vil si at en opparbeidelse av område kan se annerledes enn det planforslaget viser. Det er vurdert at plankartet kan framstå slik det er nå, fordi det ligger på Gåsbakken, ikke har tilgrensende tomter eller planer som skal utbygges, og at område i hovedsak er opparbeidet med veg- og parkeringsareal. Det er også vurdert at slike arealdisponeringer kan inngår i planformålet bolig, i tråd med reguleringsplanveilederen fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2018), og at det ikke er behov for å vise dette med egen SOSI- kode.

Det foretatt justeringer av planbestemmelsene etter tilbakemelding av byggesaksavdelingen hos Melhus kommune.

Endringer fra høring/off. ettersyn

Følgende endringer er foretatt i planbestemmelser etter høring og offentlig ettersyn, til sluttbehandlingen. Planbeskrivelsen er ikke revidert. Justeringer medfører ikke endringer av planen som helhet.

Planbestemmelser:

- 2.3 er endret til å inneholde luft og støy krav i henhold til veilederne T- 1520 og T 1442/2012.
- 2.7 er ny bestemmelse, og inneholder krav til plassering av støyskjerm, støttemur og parkering innenfor byggegrenser og med minsteavstand mot nabogrense.
- 3.1.2 er endret til sikre minimum 6 boenheter innenfor område avsatt til BKS.
- 3.1.4 er endret for å ivareta krav til HC- parkering i tråd med kommunens parkeringsnorm.
- 3.2.5 er endret for å ivareta krav til HC- parkering i tråd med kommunens parkeringsnorm, og sikre minst en parkeringsplass i garasje eller carport.

Konsekvenser for folkehelse:

Planområdet ligger sentralt til på Gåsbakken. Det er kort veg til skole og barnehage, med tilgang på sikker krysning av fv. 6492 Hølundvegen, og gang- og sykkelveg fram til Gåsbakken skole og barnehage. Planområde ligger også i kortavstand til Gåsbakken skole leke og rekreasjonsområde, med lysløype og ballbinge, registrert med verdi A i kommunens friluftslivkartlegging

Konsekvenser for klima og miljø:

Det er en uttalt målsetning i kommuneplanens arealdel og sikre bosetning og vekst i de syv tettstedene i Melhus kommune. Gåsbakken er en av disse. Utbygging i tettstedene sikrer en mindre fragmentert og desentralisert utbygging. Det vil allikevel være vanskelig å oppnå klimamål med blant annet redusert biltrafikk. Det er gåavstand til skole- og barnehage, men man vil være avhengig av bilbasert transport til for eksempel offentlige servicefunksjoner, fritidsaktiviteter og butikk. Det er også reduserte muligheter for bruk av kollektivtransport. Det er i planforslaget derfor lagt inn krav til 2 parkeringsplasser per enhet. Utbygging av planområde antas og ville medføre en økning i biltrafikk.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Rådmannen vurderer at planen er godt gjennomarbeidet. Det har ikke vært nødvendig å gjøre store endringer fra høringsforslaget til sluttbehandling, utover presisering av bestemmelser for å sikre samsvar i planmaterialet og ytterligere presiseringer.

Det er i hovedsak kommet inn få merknader som peker på mangler. Det er ikke innkommet noe fra naboer og skole i området. Rådmannen har i etterarbeidet med forslagstiller vært opptatt av å komme med løsninger som sikrer en fleksibel løsning og utbygging av området i tråd med deres ønsker.

Rådmannen vurderer at planen ivaretar de nødvendige hensyn og anbefaler at reguleringsplanen vedtas.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 21.05.19
2. Planbestemmelser, datert 29.10.19
3. Planbeskrivelse, datert 22.05.19
4. ROS- analyse, datert 28.03.19
5. Situasjonsplan
6. Merknadsbehandlingskjema etter høring og offentlig ettersyn
7. Innkomne merknader etter høring og offentlig ettersyn

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

1. Merknader til oppstartsvarsel samlet
2. Teknisk VA- notat, datert 09.11.18
3. Plantegning VVA- plan, datert 09.11.18
4. Referat oppstartsmøte
5. Planbestemmelser, datert 22.05.19

