

«f1»
«f13»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Godkjent - Reguleringsendring Furuhaugen Planid 2018002

Vedlagt følger saksutskriften for omsøkte tiltak.

Saken er behandlet som saksnr 2/23 etter delegert myndighet fra Formannskapet.

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd, endring av Reguleringsplan Furuhaugen (planID 2018002), som vist i vedlagt plankart datert 31.01.23, og planbestemmelser datert 27.03.23.

Vedtaket begrunnes med at endringene ikke vil komme i konflikt med intensjonene som ligger bak reguleringsplanen og hoveddrammene i planen. Planendringene medfører heller ikke negative virkninger for viktige natur- og friluftsområder.

Rett til å klage på enkeltvedtak

Melhus kommune gjør oppmerksom på at dette er et enkeltvedtak som kan påklages jf. Forvaltningslovens § 27. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da dette vedtaket kom fram til påført adressat. Kommunen ber om at saksnr 22/3696 oppgis. Klagen kan sendes pr brev eller pr e-post til postmottak@melhus.kommune.no

Klageskjema finnes også her: [Klage på enkeltvedtak \(KF-358-5028\)](#)

Eventuelle krav om erstatning etter § 15-3 eller innløsning etter § 15-2 i plan- og bygningsloven må være innkommet til kommunen 3 år etter denne kunngjøringen.

Med hilsen

Ove Mogård
avdelingsleder

Julie Willassen Urvik
planlegger

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



Godkjent - Reguleringsendring Furuhaugen/Planid 2018002

Arkivsaksnummer: 22/3696

Saksbehandler: Julie Willassen Urvik

Saksdokumenter:

- 2018002_Plankart
- 2018002_Planbestemmelser
- 2018002_Illustrasjonsplan sør
- 2018002_Illustrasjonsplan nord
- 2018002_Merknadsmatrise
- 2018002_Beskrivelse endringer
- 2018002_Tomtedeling etappe 1
- 2018002_Tomtedeling etappe 2
- Klage – Reguleringsplan Furuhaugen – endring – Planid 2018002
- Furuhaugen 2018002 – innspill
- Uttalelse til endring av reguleringsplan for Furuhaugen – Melhus kommune
- Fylkeskommunens uttalelse til mindre endring av detaljregulering for Furuhaugen – 108/1, 109/1 m.fl. – Melhus kommune

Saksopplysninger:

Prosess:

Melhus kommune mottok den 04.11.22 søknad om endring av reguleringsplan for Furuhaugen. Revidert planmateriale er innsendt av Norconsult AS den 09.12.22. Reguleringsendringene ble sendt på høring den 10.02.23 med høringsfrist den 06.03.23. Det kom inn 2 nabomerknader og 2 merknader fra offentlige myndigheter.

Planstatus og beskrivelse av tiltaket:

Forslaget til planendring innebærer mindre endringer i plankart og planbestemmelser. Hovedtrekkene i planendringene er justeringer og plassering av areal for renovasjon, endring av parkeringsplasser i planområdet, koter er lagt inn i plankart, snuplass er flyttet ca. 10 meter, og lekeplass er justert.

Nedenfor følger en gjennomgang av hovedtrekkene i planendringene.

Endringer i plankart:

- Endring i terreng mot eiendom 100/46: Her vil terrenget senkes nærmere grensen til eiendom med gnr/bnr 100/46 og fjellskjæringen sikres med gjerde. Hovedplanet i ny bolig vil derfor bli liggende 3-4 meter lavere enn i opprinnelig planforslag. Denne terrengendringen er likevel vurdert å ha liten konsekvens for temaene vurdert i planbeskrivelsen.
- Snuplass ved BKS1 er flyttet 10 meter for å kunne etablere to eneboliger, 1 på hver side av snuplass.
- Nye parkeringsplasser SPA6 og SPA7.
- Koter (regulert høyde) er lagt inn.
- Juridiske linjer for framtidige eiendomsgrenser er lagt inn.
- Byggegrense ved bekk utgår ettersom denne ble ansett å ikke ha noen funksjon.
- o_GT er justert inn mot kjøreveg ved BKS2 pga. høydeforskjell.

Endringer i illustrasjonsplan

- Sti mellom bygninger/tomter på felt BKS2 utgår ettersom dette ikke anses som en naturlig gangforbindelse eller snarveg, i tillegg endte stien inn mot et areal som var tenkt som fordrøyningsbasseng for overvann.
- I felt BFS3 er det plassert en ekstra boenhet ved å endre tomannsbolig til tremannsbolig. Dette har ført til endring i plassering av tremannsboliger oppover feltet.
- I felt BKS1 er det tegnet inn to eneboliger i stedet for tomannsboliger.
- Snuplass ved BKS1 er flyttet ca. 10 meter.
- Snuplass er lagt inn og lekeplass er justert.

Endringer i planbestemmelsene:

- Det er blant annet gjort endringer i planbestemmelsene for at tomtekjøperne selv skal kunne bestemme om de ønsker å etablere underetasje eller ikke.
- Det er gjort endringer som gjør at BYA gjelder for hver tomt, dette er for å få lik behandling av alle tomter.
- Det er lagt inn byggegrense på 10 meter mot felt GBG2.
- Det er satt grense for veranda over ferdig planert terreng på 3 meter.

Denne listen er ikke utfyllende, det er gjort flere mindre endringer både i plankart, planbestemmelsene og illustrasjonsplan som ligger vedlagt.

Saksutredning:

Om endring og oppheving av reguleringsplan jfr. Pbl. § 12-14.

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 er det åpnet for å foreta mindre vesentlige endringer uten at dette utløser krav om ny og fullstendig planprosess. Med mindre endringer menes endringer som ikke har større konsekvens for berørte parter eller interesser. Før det kan treffes endelig vedtak i saken må den forelegges berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommen som berøres direkte av vedtaket, disse skal få anledning til å uttale seg til endringene. Dersom det skulle være innvendinger vil ikke saken kunne behandles som en mindre vesentlig endring, jfr. Pbl. § 12-14 og Miljøverndepartementets veileder T-1490 pkt. 2.9. Kommunens avslag på en reguleringsendring vil ikke kunne påklages av søker.

Kommunestyret kan i samsvar med kommuneoverlegen delegere myndighet til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan, eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen.

Rådmannen har fått delegert denne myndigheten, saken behandles derfor delegert etter delegasjonsreglementet, i henhold til § 12-14 Endring og oppheving av reguleringsplan.

Naturmangfoldloven §§ 8-12 (jfr. Nml § 7)

Det foreligger ingen registrering av verneverdig vegetasjon eller annet biologisk mangfold innenfor planområdet. Reguleringsendringene medfører liten endring i forhold til det opprinnelige planforslaget. Derfor vurderes planendringene å ikke ha noen negativ innvirkning på prinsippene som skal vurderes i nml. §§ 8-12. Prinsippene bak nml. §§ 8-12 er vurdert.

Konsekvenser for folkehelse, klima og miljø:

Planendringene har til hensikt å bedre tilrettelegge for utbygging av boliger og nødvendig infrastruktur innenfor planområdet ved å samordne løsninger for renovasjon etter veiledning og samarbeid med Remidt. Snuhammer, renovasjonsareal og lekeplass er vurdert å bli bedre integrert i planen gjennom endringene.

Konklusjon:

Bakgrunnen for planendringene er blant annet at det ikke ble tatt hensyn til kurvatur i terrenget i første planutkast, og det faktum at planområdets terreng med stigning på over 8 % har gjort det utfordrende å finne gode løsninger for plassering av avfallspunkter. Planendringene som gjennomføres ved dette vedtaket har til hensikt å finne bedre løsninger for disse sidene ved planen og dermed sikre en mer helhetlig og sammenhengende plan.

Etter en samlet vurdering mener Melhus kommune at endringene slik de fremgår av vedlagt plankart og planbestemmelser, godkjennes som omsøkt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd, endring av reguleringsplan Furuhaugen som vist i vedlagt plankart datert 31.01.23, og planbestemmelser for Detaljreguleringsplan Furuhaugen datert 27.03.23. Vedtaket begrunnes med at endringene ikke vil komme i konflikt med intensjonene som ligger bak reguleringsplanen og hoveddrammene i planen. Den medfører heller ikke negative virkninger på viktige natur- og friluftsområder.

Melhus, 28.03.2023

Ove Mogård
avdelingsleder

Julie Willassen Urvik
planlegger