Samlet saksfremstilling Arkivsak 1238/18
84/1 - Detaljregulering Skjerdingstad næringspark Planid 2018005

Saksansvarlig Liv Åshild Lykkja

Kommunestyret	25.02.2020	PS 20/20
Formannskapet	17.03.2020	PS 29/20

Innstilling

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til «Detaljregulering Skjerdingstad næringspark» plan-id 2018005, med planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart, samt øvrige vedlegg til planen ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Før planen legges ut til høring og offentlig ettersyn må det foreligge godkjent overordnet VVA-plan, og det må innarbeides rekkefølgekrav som:

- Sikrer at nytt toplanskryss på Hofstad er ferdig etablert og tatt i bruk, før planområdet kan opparbeides og tas i bruk.
- Sikrer krav til godkjent teknisk VVA-plan ved søknad om tillatelse til tiltak.

Behandling i Kommunestyret **25.02.2020** **PS 20/20**

Saken er trukket

Vedtak:
Saken er trukket

Behandling i Formannskapet **17.03.2020** **PS 29/20**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til «Detaljregulering Skjerdingstad næringspark» plan-id 2018005, med planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart, samt øvrige vedlegg til planen ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Før planen legges ut til høring og offentlig ettersyn må det foreligge godkjent overordnet VVA-plan, og det må innarbeides rekkefølgekrav som:

- Sikrer at nytt toplanskryss på Hofstad er ferdig etablert og tatt i bruk, før planområdet kan opparbeides og tas i bruk.
- Sikrer krav til godkjent teknisk VVA-plan ved søknad om tillatelse til tiltak.

Bakgrunn for saken:

Habilitet:

Det private planforslaget er fremmet som en detaljregulering utarbeidet av Norgeshus AS på vegne av tiltakshaver Melhus utviklingsarena AS. Melhus utviklingsarena AS er heleid av Melhus kommune. Formannskapet i Melhus kommune er av kommunestyret oppnevnt som bedriftsforsamling i selskapet. Ordfører har vurdert at Formannskapets habilitet faller inn under habilitetskravene oppstilt i Forvaltningsloven § 6, 1.ledd bokstav e.

Ordfører vil derfor be om at kommunestyret avgjør habilitetsspørsmålet, jfr. Fvl. § 8, 2 ledd., og ber samtidig om at denne saken tas til behandling i kommunestyret.

Kommunestyret som organ rammes ikke av habilitetskravene i Fvl. § 6.

Vurdering av habilitet i dette saksframlegget omfatter ikke den enkelte tjenestemann/folkevalgt, og forutsetter at dette gjøres av den enkelte representant selv, jfr. Fvl. § 8, 1.ledd.

Planprosess:
Det ble avholdt oppstartsmøte 20.03.18, hvor det ble stilt krav om planprogram og konsekvensutredning. Planprogrammet ble sendt på høring sammen med varsel om oppstart av planarbeidet den 05.07.18, med frist for uttalelse 22.08.18. På grunn av merknader til varsel om oppstart ble planavgrensningen endret, slik at kravet til planprogram med konsekvensutredning falt bort. Dette på grunn av at ca. 17 dekar fulldyrka areal som ble vurdert til å medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn er tatt ut av planområdet. Planområdet omfatter nå areal som er opparbeidet med bygninger, trafikkarealer og infrastruktur i bakken ifm. Skjerdingstad planteskole. Planens konsekvenser er utredet i planbeskrivelsen.

Planforslaget ble vurdert som komplett 29.11.19, foruten overordnet VVA-plan.

Planområdet:
Planområdet ligger på Skjerdingstad, ca. 4 km sør for Melhus sentrum, vest for E6, og omfatter deler av eiendommen gnr/bnr 84/1. Planområdet avgrenses av Melhusvegen i øst og dyrkajord i nord, sør og vest. Planområdet utgjør 52,7 daa, og består av det tidligere arealet til Skjerdingstad planteskole.

Fig. 1 viser planområdets beliggenhet og avgrensning.

Planstatus:
Planområdet omfattes av kommuneplanens arealdel 2013-2025 (KPA) vedtatt 16.12.14, og er avsatt til LNF – spredt næringsbebyggelse, benevnt som område SN2. Hele planområdet omfattes av hensynssone for sikring av grus/pukkforekomst, mens deler av området omfattes av hensynssone for gul støysone fra E6.

Deler av planområdet overlapper Detaljregulering for E6 Kvål – Melhus sentrum, vedtatt 19.06.18, sist endret 28.01.20.

Fig. 2 viser planstatus i området.

<u>Beskrivelse av planen og planlagte tiltak:</u>
Planens intensjon er å videreutvikle næringsområdet Søberg, ved å legge til rette for næringsutvikling på Skjerdingstad.

Det reguleres til adkomstveg (SKV2) i 7 meters bredde inn i planområdet med ny avkjøring fra Melhusvegen, samt fortau (SF) i 3 meters bredde. Eksisterende avkjørsel stenges. Det reguleres videre til to områder for utbygging, BKB1 og BKB2, hvor disse avgrenses i nord og i sør av regulert vegetasjonsskjerm (GV1-GV2) på 5-10 meter. Eksisterende høyspentledning gjennom planområdet er vist som hensynssone, hvor denne er tenkt lagt i bakken. Planen viderefører midlertidig anlegg- og riggområde, annen veggrunn og gang- og sykkelveg i «Detaljregulering Melhus sentrum – Kvål», planid 2017016.

Innenfor område foreslått som kombinert bebyggelse og anlegg (BKB1-BKB2) åpnes det gjennom bestemmelsene opp for at det kan tillates oppført bygg for industri, lager, verksted samt forretning. Forretningsvirksomheten som tillates i området er plasskrevende varegrupper og engroshandel. Det er i bestemmelsene presisert at det for plasskrevende varegrupper maksimalt tillates 4000 m^2 salgsareal, og at dette innebærer forretninger for trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler, men hvor dagligvarer, manufaktur og varer som vanligvis tilbys i sentrumsnære utsalg og kjøpesentre ikke tillates.

Figur 3 viser utsnitt av forslag til reguleringsplan. For tegnforklaring se vedlegg.

Saksutredning:
Rådmannen viser til vedlagte planbeskrivelse, datert 26.11.19 for planen i detaljer, men vil kommentere noen spesifikke forhold i saksframlegget.

Forhold til overordnet plan:
LNF-spredt næringsbebyggelse er et underformål til hovedformålet LNF i kommuneplanens arealdel. Det betyr at det i tillegg til nødvendig landbruksbebyggelse, kan tillates bebyggelse som ikke anses som en del av landbruket. Hensikten med arealformålet er å gi rom for å innpasse visse andre bygninger i LNF-områder enn de som nyttes i primærnæringen. Utgangspunktet er dermed at områdets karakter skal være åpen og ikke tett bebygget. For å kunne vurdere hva som anses som spredt, må bestemmelsene til KPA angi nærmere hvor mye det kan bygges. For SN2 er det i bestemmelsene angitt at veksthuskapasiteten kan økes, lagerbygg etableres og det kan legges til rette for direkte salg. Dersom fortetting utvides med over 30 % samlet BYA kreves det detaljregulering.

Planforslaget for området anses dermed ikke til å være i tråd med overordnet plan. Dette da gjeldende planformål åpner for næringsbebyggelse av spredt karakter, mens planforslaget legger til rette for rent næring- og forretningsformål. Rådmannen er i negativt til at det åpnes for rent næring- og forretningsformål på areal som ikke er avklart til formålet i overordnet plan. Planforslaget legger opp til en uheldig bit-for-bit utvikling av næringsområder, som etter Rådmannens syn bør vurderes helhetlig i kommunen i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel. Dette for å styrke arealdelen som et viktig styringsverktøy for arealutviklingen i kommunen, og forutsigbarhet til kommunens innbyggere og utbyggere.

Arealet ligger strategisk til med hensyn til nytt toplanskryss som skal bygges i forbindelse med ny E6 parsell fra Melhus sentrum til Kvål, som vil være positivt for trafikkavvikling og trafikksikkerhet sett i forhold til dagens situasjon med kun sørgående på- og avkjøringsrampe på Skjerdingstad. Imidlertid vil det etter Rådmannens vurdering medføre et utbyggingspress på omkringliggende landbruksareal på Skjerdingstad, og da særskilt arealet som vil bli beliggende mellom Skjerdingstad og Hofstad næringspark. Rådmannen vurderer dette som en svært uheldig konsekvens av planforslaget, og utfordrer jordvernet. Rådmannen er likevel positiv til at det legges til rette

for å utnytte arealer som er bebygd og bearbeidet, og som vanskelig lar seg tilbakeføre til landbruksdrift. Grepet som ble tatt fra varsel om oppstart til innsendt planforslag ved at det ikke omfatter dyrkajorda i vest, gjør planforslaget i større grad akseptabelt.

Rådmannen vurderer det som viktig at det legges opp til en høy og god utnyttelse av området, når det tas i bruk arealer avsatt til LNF til annet formål. Planforslaget legger til rette for minimum 25 % BYA. Bestemmelsene åpner opp at dersom tiltaket ikke oppfyller kravet om min 25 % BYA, skal det fremgå hvordan eiendommen skal utvikles for å oppnå minimum 25 % ved et senere byggetrinn. Etter Rådmannens vurdering er en utnyttelse på 25 % BYA totalt sett en for lav utnyttelse, selv om dette er minimumsutnyttelsen som kreves i kommuneplanens arealdel ved regulering av nye næringsområder. Spesielt er dette uheldig når det tas i bruk arealer som ikke er avklart i overordnet plan. Rådmannen vurderer at det til sluttbehandling må gjøres en ny vurdering av utnyttelsesgraden innenfor området, men at det på nåværende sted i planprosessen vil være hensiktsmessig å få hørt forslaget slik det foreligger til høringsparter. Dette på grunn av at foreslåtte utnyttelsesgrad er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Trafikk og handel:
Det er utarbeidet en egen trafikkanalyse, datert 26.11.2019 som viser at reguleringsplanen vil medføre økt trafikk på Melhusvegen, men hvor det er konkludert med at vegen vil tåle den trafikkbelastningen som reguleringsplanen vil medføre. Av analysen fremkommer det at det vil være av stor betydning hvilken type virksomhet som tillates innenfor planområdet, der hvor handel er den avgjørende faktoren som sier noe om økt trafikk. Hvilken type forretning- og handelsvirksomhet som det legges til rette for på Skjerdingstad er etter Rådmannens syn av stor betydning, og at det er viktig at det ikke tillates noe som vil svekke Melhus sentrum og Kvål som tettstedsområder. Rådmannen vurderer at det er et viktig grep i planen at det ikke tillates etablert dagligvarer og varer som til vanlig tilbys i sentrumsnære utsalg og kjøpesentre. Hensikten bak denne bestemmelsen vurderes som god, men Rådmannen ser utfordringer i tolkningen av denne.

Rådmannen vurderer det som viktig for trafikksikkerhet og trafikkavvikling at nytt toplanskryss på Hofstad er ferdigbygd og tatt i bruk, før området kan opparbeides og tas i bruk. Rådmannen anbefaler dermed i forslag til vedtak at dette innarbeides som rekkefølgekrav i bestemmelsene, før planen sendes på høring og offentlig ettersyn.

Overordnet VVA-plan:
Det foreligger ikke per. 19.02.20 godkjenning på overordnet VVA-plan. Siste innsendte materiale knyttet til VVA-plan er mottatt 13.02.20. Det har vært tett dialog i forbindelse med VVA-planen, og det forventes at en godkjenning vil foreligge relativt kjapt. Rådmannen vurderer det som viktig at denne er godkjent før planen legges ut til høring/off.ettersyn, og det er dermed tatt inn som et krav i forslag til vedtak. Det er ikke innarbeidet rekkefølgekrav om krav til teknisk VVA-plan ved opparbeidelse av planområdet, og Rådmannen anbefaler i forslag til vedtak at dette tas inn i bestemmelsene til planen.

Øvrige krav til planen:
Det er gjennomført ROS-analyse, datert 26.11.19, som konkluderer med at planen generelt ikke er risikopreget. Analysen viser til 10 aktuelle hendelser som har betydning for vurderingen av risiko- og sårbarhet ved gjennomføring av planen. For 6 av de aktuelle hendelsene er det innarbeidet tiltak for å minimere risiko. Risikofaktorene viser at det er geoteknikk, overvann, grunnforurensning og trafikksikkerhet som må gis mest oppmerksomhet.

Da eiendommen tidligere ble benyttet til planteskole, ble det stilt krav om miljøtekniske undersøkelser for å avklare eventuell forurensning i grunnen med fokus på plantevernmidler. Det foreligger rapport fra Rambøll, datert 15.01.19, som viser at det er påvist forurenset grunn på området som utløser krav om utarbeidelse av tiltaksplan for forurenset grunn. Tiltaksplanen skal være godkjent av forurensningsmyndigheten før igangsettingstillatelse kan gis. Det er innarbeidet i bestemmelsene at godkjenning av tiltaksplan skal gjennomføres.

Konsekvenser for folkehelse:
Vurdert i planbeskrivelsen

Konsekvenser for klima og miljø:
Vurdert i planbeskrivelsen

Rådmannens vurdering og konklusjon:
Utarbeidet planforslag legger opp til en fleksibel bruk av området, med både plasskrevende varehandel og industri. Rådmannens samlede vurdering er at det er uheldig at det legges opp til en bit-for-bit utvikling av arealene i kommunen som ikke er vurdert i overordnet plan. Jfr. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) skal handelsvirksomhet lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering. Private planforslag som åpner for handelsvirksomhet hvor dette ikke er vurdert i arealdelen, vil således ikke være vurdert i et regionalt behov. Rådmannen er positiv til at det legges til rette for en transformasjon av et allerede opparbeidet areal, fremfor at det tas i bruk nye uberørte område. Planforslaget medfører ikke større omdisponering (ca. 2 dekar) av fulldyrket mark, men vil i stor grad medføre press på jordvernet og omkringliggende jordbruksareal. Planområdet ligger strategisk til ved hovedvegnettet, og ved etablering av nytt toplanskryss på Hofstad vil det bedre tilgjengeligheten og trafikksikkerheten betraktelig. Jfr. SPR-BATP skal effektiv og sikker trafikkavvikling og god fremkommelighet for næringstransport vektlegges i planleggingen. Rådmannen vil på den bakgrunn anbefale at planforslaget sendes på høring og offentlig ettersyn

Vedlegg:
- Planbeskrivelse
- Plankart
- Planbestemmelser
- ROS-analyse
- Trafikkanalyse
- Notat infiltrasjon
- Referat fra oppstartsmøte
- Varselingsbrev
- Merknader varsel om oppstart
- Situasjonskart
- Geoteknisk undersøkelse
- Miljøteknisk grunnundersøkelse

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:
- Foreløpig svar – Detaljregulering Skjerdingstad næringspark, planid 2018005, datert 10.10.19
- Møtereferat Skjerdingstad næringspart 25.10.19
- Endringsnotat Skjerdingstad, mottatt 29.11.19