

Saksansvarlig Liv Åshild Lykkja

Formannskapet	07.05.2019	PS 47/19
Kommunestyret	14.05.2019	PS 30/19

Innstilling

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 «Detaljregulering Lerslykkja» planid 2018007, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse.

Behandling i Formannskapet 07.05.2019 PS 47/19

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 «Detaljregulering Lerslykkja» planid 2018007, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse.

Behandling i Kommunestyret 14.05.2019 PS 30/19

Votering:

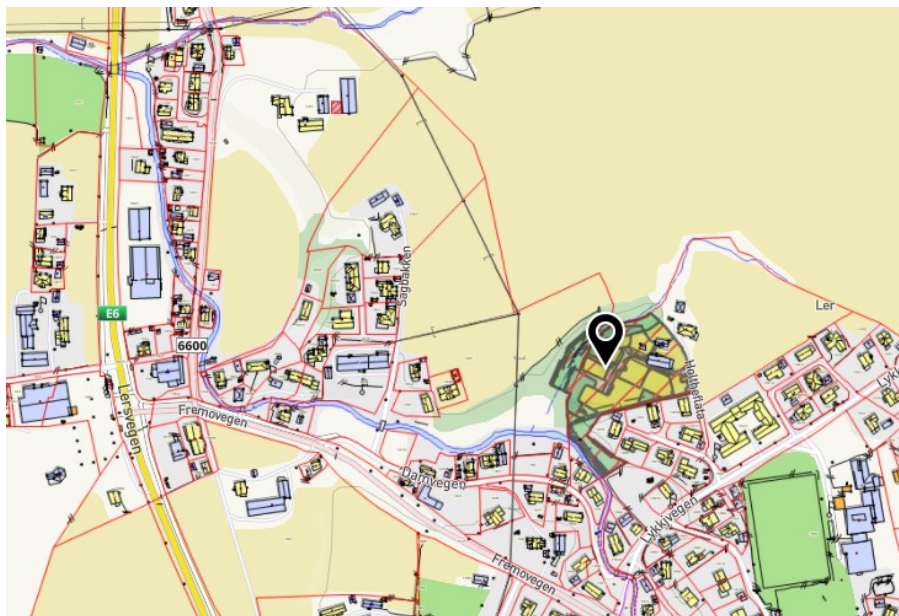
Formannskapets innstilling ble vedtatt med 34 mot 3 stemmer (1MDG, 1SV, 1KRF)

Vedtak:

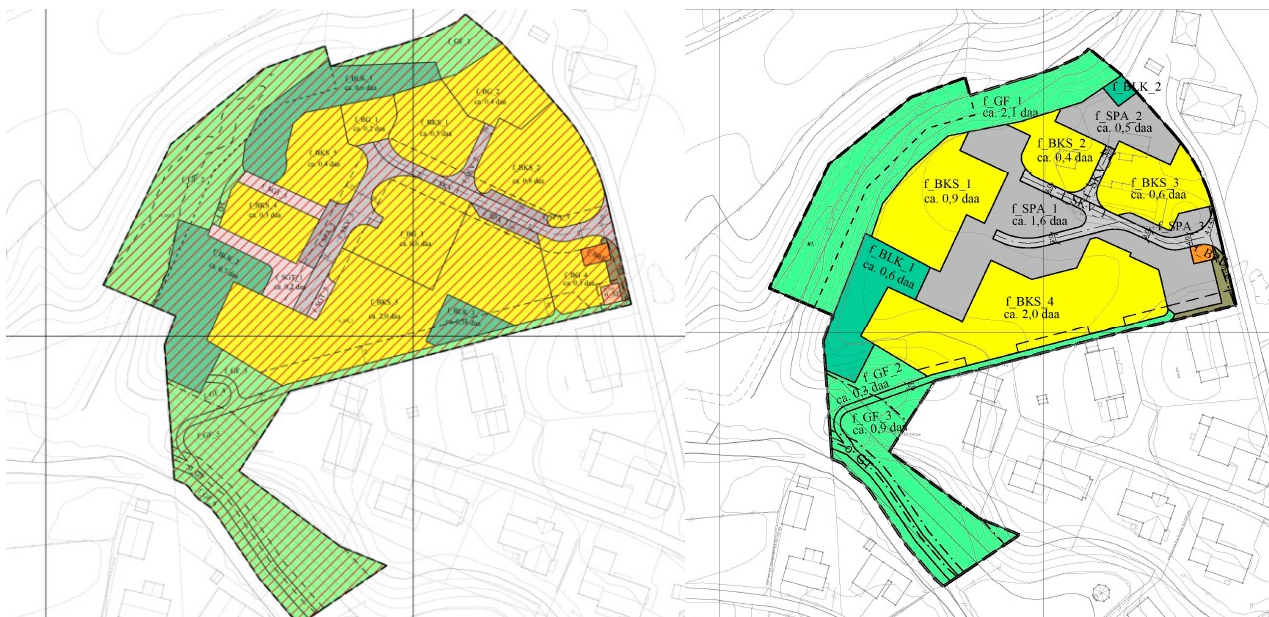
Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 «Detaljregulering Lerslykkja» planid 2018007, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse.

Bakgrunn for saken:

Forslagsstiller IKON Arkitekt AS har på vegne av tiltakshaver Aune Utvikling AS utarbeidet reguleringsplan for detaljregulering av Lerslykkja, gnr/bnr 134/4 på Ler. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging av konsentrert småhusbebyggelse i 2 etasjer, med minimum 32 boenheter. For ytterligere informasjon om planområdet og planstatus, se samlet saksframstilling fra 1.gangs behandling som følger vedlagt.



Figur 1 viser planområdet beliggenhet på Ler.



Figur 2 viser plankart til sluttbehandling til venstre, og plankart ved høring og offentlig ettersyn til høyre.

Planprosess:

Formannskapet vedtok i møte den som sak å legge planforslag for Lerslykkja ut til offentlig ettersyn og høring i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10. Planen var tilgjengelig for uttalelse i perioden 31.01.19 – 15.03.19. Det har under høringsrunden innkommet 15 merknader, hvorav 13 fra det offentlige og 2 fra private naboer.

Forslagsstiller fikk oversendt merknadene etter høring/off. ettersyn for kommentar med Rådmannens videre anbefaling. Fylkesmannen fremmet innsigelse til planen knyttet til prosentandel bakkeparkering i planen. Planmaterialet er revidert med tanke på parkering, og det foreligger bekreftelse på at Fylkesmannen vurderer innsigelsen som imøtekommet, datert 26.04.19, og at planen dermed kan egengodkjennes.

Saksutredning:

Forslagsstiller har gjennomgått innkomne merknader, og svart ut disse i en merknadsmatrise som følger vedlagt. Rådmannen vil her gi en oppsummering av de viktigste endringene og gi sin vurdering av det reviderte planforslaget.

Merknader:

Hovedessensen i innkomne merknader i forbindelse med høringsperioden er knyttet til at parkering utgjør en stor del av planen, og synes dominerende i forhold til areal regulert til bolig, lekeplasser og stisystem. Fylkesmannen fremmet med bakgrunn i SPR-BATP og jordlovens § 9 innsigelse til planen inntil prosentandel bakkeparkering var i tråd med overordnet områdeplan for Ler sentrum. I områdeplan for Ler er det i fellesbestemmelsene F15 stilt krav om maks 20 % av arealet for formålene jernbane, bolig, kontor og forretning i sentrum skal nyttes til bakkeparkering i nye detaljplaner. Rådmannen stilte ikke krav til at fellesbestemmelse F15 også skulle gjelde for dette området i forbindelse med oppstart. Dette da Rådmannen har tolket det dithen at denne bestemmelsen gjaldt selve sentrumsområdet, og ikke hele planområdet slik Fylkesmannen har tolket bestemmelsen. I planforslaget som lå ut til høring var 29 % av arealet foreslått til parkering, mens det i forslaget som foreligger til sluttbehandling er endret til 14,5 %. Da forslagsstiller har endret planforslag slik at det kommer innenfor kravet i områdeplanen, ble det ikke nødvendig å gå i dialog med Fylkesmannen omkring tolkning av bestemmelsen. Fylkesmannen har imidlertid gitt tilbakemelding på at innsigelsen anses som imøtekommet, og at planen kan egengodkjennes. Rådmannen vurderer det samlet sett som positivt at det er foretatt en reduksjon av parkeringsareal i planen, og at det nå til sluttbehandling foreligger et forslag som i større grad legger vekt på kvaliteter i boområdet for barn og unge, samt myke trafikanter. Selve kravet til parkeringsareal når det gjelder minimums- og maksimumkrav per boenhet er uendret til sluttbehandling, slik at det er det konkrete arealet i plankartet hvor det kan etableres parkering som er redusert og endret til sluttbehandling. Det har til sluttbehandling vært ytterligere vurdert om noe parkering kan legges under bakken, for å kunne frigi areal på bakkeplan. Da området ligger innenfor kvikkleiresone, viser de geotekniske undersøkelsene at det ikke vil være praktisk gjennomførbart å bygge parkeringskjeller i området. Med bakgrunn i at området ligger innenfor kvikkleiresonen, er det til sluttbehandling tatt inn hensynssone for ras- og skredfare og knyttet bestemmelser til, samt foretatt en revidering av ROS-analysen som i større grad vurderer temaet nærmere.

Da parkeringsareal utgjorde en stor del av planforslaget som var ute til høring og offentlig ettersyn, er de øvrige endringene i plankartet og bestemmelsene stort sett foretatt som en følge av at det er gjort endringer i konseptet med tanke på areal til parkering. De viktigste endringene er knyttet til adkomstveg innad i feltet, samt plassering av lekearealer innenfor planområdet. Lekeplassene er blitt utvidet til sluttbehandling, og innehar en mer hensiktsmessig utforming. I tillegg er det tatt inn et nytt lekeplassområde, benevnt som f_BLK_3, som en følge av at parkeringsarealet er redusert. Rådmannen vurderer dette som positivt, og imøtekommer flere av innspillene i høringsperioden som særskilt påpekte at en av lekeplassene bar preg av å være restareal. Gangsti mot nabobebyggelsen i Holteflata er videreført, samt at byggegrensen er endret slik at den ligger i en parallell linje med gangstien på 5 meter. Dette gjør at bebyggelsens plassering innenfor felt f_BKS_3 er økt, og med det imøtekommer innspill fra nabo i Holteflata.

Endringer fra høring/off. ettersyn

Følgende endringer er foretatt i plankart og bestemmelser fra høring/offentlig ettersyn til sluttbehandling.

Plankart:

- Parkeringsareal er minimert som eget formål, og inngår nå i større grad i formål for garasjeanlegg. Det er regulert inn 4 områder for garasjeanlegg benevnt som f_BG, samt tre mindre arealer til parkering benevnt som f_SPA.
- Adkomstveg inn i feltet er regulert med 5 meters byggegrense. Dette ivaretar areal til snøopplag, samt sikrer tilstrekkelig avstand til vann- og avløpsledninger.
- Det er regulert inn egne gatetun som fremmer adkomst for myke trafikanter, men hvor disse er utformet slik at de ivaretar vintervedlikehold.
- Areal til lekeplass er utvidet, og gitt mer hensiktsmessig utforming. Det er regulert inn ny lekeplass mot nabobebyggelsen i Holteflata, benevnt som område f_BLK3 på ca. 160 m².
- Det er regulert sammenhengende byggegrense mot nabobebyggelsen i Holteflata. Byggegrense er angitt som 5 meter fra gjennomgående grønnstruktursti som skiller eksisterende og ny bebyggelse.
- Det er regulert inn eget areal nettstasjon, angitt som o_SE, som imøtekommer innspill fra TrønderEnergi.
- Hensynssone for ras- og skredfare (kvikkleire) er tatt inn i plankartet.

Planbestemmelser:

- Det er foretatt en del endringer av bestemmelsene som følge av at areal til parkering er endret til sluttbehandling. Det innebærer at det er knyttet bestemmelser til de nye formålene i planen garasjeanlegg og gatetun.

- Bestemmelsen angående plassering av bebyggelsen innenfor byggegrense er presisert.
- Det er tatt inn bestemmelse som sikrer etablering av nettstasjon innenfor formålet SE.
- Det er knyttet bestemmelser til hensynssone for ras- og skredfare.
- For rekkefølgebestemmelser er det sikret at det før utbygging må avklares omkring nettstasjon, jfr. Trønder Energi's innspill, sikring mtp. Geoteknikk, samt opparbeidelse av infrastruktur som veg, VA og leke- og uteoppholdsarealer.

Konsekvenser for folkehelse:

Vurdert ved 1.gangs behandling.

Konsekvenser for klima og miljø:

Vurdert ved 1.gangs behandling.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Det er i forslaget til sluttbehandling i større grad lagt vekt på myke trafikanter, med at arealet til parkering er endret, samt et sammenhengende sti- og grønnstrukturnett. Rådmannen vurderer dette som positivt, og at dette bidrar til et bedre bomiljø enn det forslaget som lå ute til høring og offentlig ettersyn. Forslaget til sluttbehandling er godt gjennomarbeidet, og imøtekommer innspill og merknader i høringsperioden på en god måte. Rådmannen vurderer at reguleringsplanen ivaretar de nødvendige hensyn, og anbefaler at reguleringsplanen vedtas.

Vedlegg:

- Planbeskrivelse, sist datert 26.04.2019
- Plankart, sist revidert 11.04.19
- Planbestemmelser, sist revidert 30.04.19
- Utomhusplan, datert 09.04.19
- ROS-analyse, sist datert 10.04.19
- Merknadsmatrise med kommentarer
- Utredning sikkerhet mot kvikkleireskred
- Geoteknikk, datarapport, datert 21.09.18
- Geoteknikk, uavhengig kontroll
- Svar fra fylkesmannen angående innsigelse, datert 26.04.19
- Merknader ved høring og offentlig ettersyn i sin helhet
- Samlet saksframstilling fra 1. gangs behandling

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken: