

Saksansvarlig Stian Aspaas Haugen

Formannskapet

07.09.2021

PS 103/21

Innstilling

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 endring av detaljreguleringsplan Bergljots veg 2, planid 2018009, som vist i vedlagte planbestemmelser datert 20.08.21 og plankart datert 10.06.21, med følgende tillegg til bestemmelsene:

8.9 Offentlige veganlegg

Fylkeskommunale- veger og anlegg skal opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Trøndelag fylkeskommune. Tilhørende kommunale veger skal opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Melhus kommune. Det skal inngås gjennomføringsavtale med Trøndelag fylkeskommune for bygging av infrastruktur.

Behandling i Formannskapet

07.09.2021 PS 103/21

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 endring av detaljreguleringsplan Bergljots veg 2, planid 2018009, som vist i vedlagte planbestemmelser datert 20.08.21 og plankart datert 10.06.21, med følgende tillegg til bestemmelsene:

8.9 Offentlige veganlegg

Fylkeskommunale- veger og anlegg skal opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Trøndelag fylkeskommune. Tilhørende kommunale veger skal opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Melhus kommune. Det skal inngås gjennomføringsavtale med Trøndelag fylkeskommune for bygging av infrastruktur.

Bakgrunn for saken:

Planprosess:

Melhus kommune mottok den 24.06.2021 søknad om reguleringsendring for detaljreguleringsplan Bergljots veg 2, planid 2018009. Endringene medfører nødvendige justeringer av offentlig trafikkareal langs Hollumvegen, herunder kollektivholdeplass, for å gi økt funksjonalitet samt ivareta dagens krav til utforming. Endringsforslaget har vært på høring, og innkomne merknader er redegjort for lengre ned i saksframlegget.

Planområdet:

Planområdet (Bergljots veg 2) ligger på Brekkåsen, ca. 3 km fra Melhus sentrum. Planområde strekker seg et stykke nord-øst fra avkjørsel til Bergljots veg og over hele område omtalt som Capro tomten. I tillegg inngår dagens bussholdeplass og fortau langs med Hollumvegen. Planområdet er i dag bebyggt med et næringsbygg som tidligere er benyttet til dagligvarehandel og de siste årene til næringsvirksomhet (Capro).

Hensikten med gjeldende plan er å rive eksisterende bebyggelse og føre opp et moderne bygg som inneholder boliger og (dagligvarer + mindre tjenesteyting). Tomta vil få en bedre utnyttelse, og planlagt bebyggelse vil ha tidsriktige og miljøriktige løsninger. Planlagt bebyggelse er et kombinasjonsbygg der forretningsbasen vil være en premissgiver. Imidlertid vil bruken av bygget være forenlig med strøkets samlede etterspørsel av tjenester

Planstatus og beskrivelse av tiltaket:

Våren 2021 ble det fremmet rammesøknad for det nye Bunnprisbygget på Caprotomta. I forhåndskonferanse med kommunen og i senere avklaringsmøte 16.04.21 med Trøndelag Fylkeskommune ble det avdekket avvik i gjeldende regulering (detaljreguleringsplan godkjent 2020). Det gjaldt i all vesentlighet busslomme med gangveg hvor det var regulert annen veggrunn mellom gangvegen og busslomma. Disse må bytte plass slik at fortauet er direkte knyttet til busslomma.

Det ble også bestemt at rekkverksskille ved busslomma skal fjernes, med den følge at regulert vegbredde på Hollumvegen kan reduseres. Dette er det nå tatt høyde for i omsøkt planframlegg.

Følgende endringer er forslått gjennom reguleringsendringene:

1. Gangveg/fortau (o_SF1) og annen veggrunn (o_SVG2) ved busslomme har byttet plass.
2. Leskur (o_SKH2) regulert inn ved busslomme
3. Vegbredde på Hollumvegen redusert fra 8m til 7m (vegrekkeverk fjernet mellom busslomme og kjøreveg).
4. Bredde busslomme økt fra 3,0m til 3,25m
5. Benevnelse og kode for kollektivholdeplass endret fra hhv. o_SH til o_SKH og 2025 til 2073



Figur 1: Plankart vedtatt 20.10.2020 t.v., plankart med nye endringer t.h.

Innkommne høringsuttalelser:

Det er innkommet 04 høringsuttalelser under høringsperioden 24.06.21- 06.08.21

AtB, 05.08.21:

AtB har tidligere sendt merknad til denne reguleringsplanen datert 06.07.2020, vår ref. 20/00009-65. Vi har ingen merknader til planforslaget.

Kommentar: Ingen merknader til endringen.

Statsforvalteren i Trøndelag, 03.08.21:

Statsforvalteren har mottatt forslag til endring av ovennevnte reguleringsplan til uttalelse. Saken er forelagt våre fagavdelinger, som ikke har merknader til endringen.

Kommentar: Ingen merknader til endringen.

Teknisk drift, Melhus kommune 09.08.21:

Avdeling Veg og trafikk mener dette gir en bedre løsning med tanke på drift og vedlikehold og støtter forslaget til planendring. Vil også bemerke at denne endringen ikke vil ha direkte innvirkning på Melhus kommune, men at dette gjelder for Trøndelag fylkeskommune som vegeier langs fylkesveg.

Kommentar: Ingen merknader til endringen.

Trøndelag Fylkeskommune, 19.08.21:

Fylkeskommunen mener det må presiseres i bestemmelsene at vegeier skal godkjenne tekniske planer for holdeplass/fortau (tilknyttet fylkesveg), samt at det må inngås en gjennomføringsavtale for bygging av denne infrastrukturen.

Kommentar: Det tas inn ny bestemmelse 8.9, med krav til at vegeier skal godkjenne tekniske planer og at det skal inngås gjennomføringsavtale.

Saksutredning:

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

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 så er det åpnet for å foreta mindre endringer uten at dette utløser krav om ny og full planprosess. Med mindre endringer menes endringer som ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. Før det kan treffes endelig vedtak i saken må den forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket skal gis anledning til å uttale seg. Hensikten med dette er å avklare om berørte myndigheter og parter har innvendinger. Dersom det skulle være innvendinger vil ikke saken kunne behandles som en mindre 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 kommuneloven delegerer myndighet til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen. Det er hensiktsmessig at mindre endringer kan behandles på en enklere måte. Denne myndigheten er lagt til formannskapet i gjeldende delegeringsreglement.

Naturmangfoldlovens §§ 8- 12 (jf. nml § 7).

Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. Omsøkte tiltak medfører flytting av arealformål tilknyttet veg, fortau og busslomme i et område som er allerede er opparbeidet. Dette vurderes til å ha ingen innvirkning på prinsippene som skal vurderes i nml. §§ 8- 12. En anser dermed at prinsippene bak nml. §§ 8- 12 er vurdert.

Reguleringsendringen er nabovarslet til berørte parter og hjemmelshavere. Det er i tillegg innhentet uttalelse fra Trøndelag Fylkeskommune, Statsforvalteren i Trøndelag og AtB. Øvrige statlige myndigheter er ikke varslet, da reguleringsendringen ikke er vurdert til å berøre deres myndighetsområde. I tillegg er planendringen varslet intern i kommunen. Det er innkommet høringsuttalelse fra teknisk drift internt.

For selve holdeplassen er det gjort justeringer på vegbredder etter møter med fylkeskommunen som vegeier i forkant av innsendelsen av reguleringsendringen.

Konsekvenser for folkehelse:

Samferdselsarealet endres for å få til en mer hensiktsmessig og bedre løsning for fortau og busstopp. Endring av arealformål og bestemmelser gjøres for å få til en bedre samlet løsning og bedre trafiksikkerheten.

Konsekvenser for klima og miljø:

Ingen konsekvens.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Hensikten med gjeldende plan er å rive eksisterende bebyggelse og føre opp et moderne bygg som inneholder boliger og (dagligvarer + mindre tjenesteyting). Området vil få en bebyggelse med høyere utnyttelse og høyder.

Endringene i planen vurderes til ikke å endre planens hovedrammer, og planens hovedintensjon om en høy utnyttelse og fortetting innenfor planområdet. Justering av plankart ved å flytte på fortau og annen veggrunn gir en mer hensiktsmessig opparbeidelse av området, da man ikke trenger å krysse grøfteareal for å komme til busstoppen. Området har også manglet busskur, noe som nå er regulert inn.

Etter sluttbehandling i kommunestyret den 23.10.2020 har det ved den tekniske godkjenningen av vegplan til Trøndelag fylkeskommune kommet opp et par utfordringer og punkter som må revideres i gjeldende plan. Dette

var små justeringer som ikke ble plukket opp at Trøndelag fylkeskommune som vegeier under de ordinære høringsrundene for gjeldene plan. I all hovedsak baserte reguleringsplan seg på de løsningen som allerede var regulert inn i tidligere detaljreguleringsplan for område (detaljplan Capro 2014003). Som følger av dette så har det blitt noen småfeil i form av vegbredder og plassering av fortau som har blitt med videre og dermed ikke ble endret. I hovedsak er det snakk om smådetaljer, med dette må på plass for å få en godkjenning hos Trøndelag fylkeskommune som vegeier.

Endringen medfører kun justering av arealformål tilknyttet samferdselsanlegg og fortau med sideareal i plankartet. Det er ikke behov for videre endringer iblant annet planbestemmelser, planbeskrivelse eller ROS- analyse. Samlet sett vurderes endringen til å liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen ellers, den går ikke utover hoveddrammene i planen, og den berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Bestemmelser er justert for å få riktige benevnelser for planformål fra plankartet.

Etter høringsuttalelse fra Trøndelag fylkeskommune så er det tilført ny bestemmelse 8.9. Denne knyttes opp imot offentlige veganlegg, i hovedsak de som er fylkeskommunale. Bestemmelsen sikrer at det skal utarbeides godkjent teknisk vegplan og at det skal inngås gjennomføringsavtale. Bestemmelsen fastsetter i hovedsak det som allerede er innarbeidet praksis ved utbygging i og nær fylkeskommunal infrastruktur.

Etter en samlet vurdering mener Melhus kommune at endringen slik den framgår av vedlagte plankart og beskrevet i vedlagte planbeskrivelse godkjennes som omsøkt.

Vedlegg:

1. Høringsbrev- mindre vesentlig planendring, Detaljeringsplan for Bergljotsv. 2, gnr. Bunnpris Gimse, Melhus kommune
2. 21-0143 Bergljots veg 2-A3-L reguleringsendring_2021-06-28
3. Forenklet planbeskrivelse- mindre vesentlig endring detaljregulering av Bergljots veg 2 290621
4. Reviderte reguleringsbestemmelser, 20.08.21
5. Høringsuttalelse Teknisk drift - 36/147 Reguleringsendring Bergljots veg 2
6. Merknad til mindre vesentlig endring av detaljreguleringsplan, Bergljots vei 2, Bunnpris Gimse – Melhus
7. Uttalelse - mindre vesentlig planendring - detaljregulering for Bergljots veg 2 - Bunnpris Gimse - Melhus kommune
8. Fylkeskommunens svar på mindre vesentlig planendring, detaljregulering for Bergljotsv. 2, Bunnpris Gimse, Melhus kommune

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

