

SAKSFREMLEGG

Detaljregulering av Bruavegen industriområde, Lundamo, planid 2019002 - Sluttbehandling

Saksansvarlig: RAD/PLANUTV/Isabell Engvik
Lykke

Arkivsak 19/ 2442

Forslag til vedtak:

Innstilling

1. Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 «Detaljregulering Bruavegen, gnr/bnr 208/2» planid 2019002, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse, samt øvrige vedlegg.
2. Melhus kommune opphever samtidig de deler av gjeldende detaljreguleringsplaner for «208/194 Regulering til industritomt, Lundamo» (planID 2005013), vedtatt 09.06.2005, og «Del av Lundamo sentrum, turistsenter, helsesenter» (planID 1991002), vedtatt 05.02.1991, som berøres av arealet som inngår i planid 2019002.

Bakgrunn for saken:

Planprosess:

Planforslaget er fremmet som en detaljregulering utarbeidet av IKON Arkitekt og Ingeniør AS på vegne av tiltakshaver Asbjørn Krogstad AS. Det ble avholdt oppstartsmøte 21.06.2019. Varsel om oppstart av planarbeidet ble sendt den 22.07.2019, og kunngjort i Trønderbladet 26.07.2019. Høringsfrist var satt til 09.09.2019.

Planforslaget ble behandlet av Formannskapet den 14.06.2022, sak 88/22. Reguleringsplanen ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn i perioden 24.06.2022 – 02.09.2022. Det kom inn totalt 11 merknader, alle fra offentlige høringsinstanser.

Planområdet:

Planområdet er lokalisert i Lundamo sentrum, vest for dagens E6, og langs Lundesokna. Planavgrensningen omfatter eiendommene gbnr. 208/2, 208/183 og 208/184. Totalt inngår 23,9 dekar i planavgrensningen.

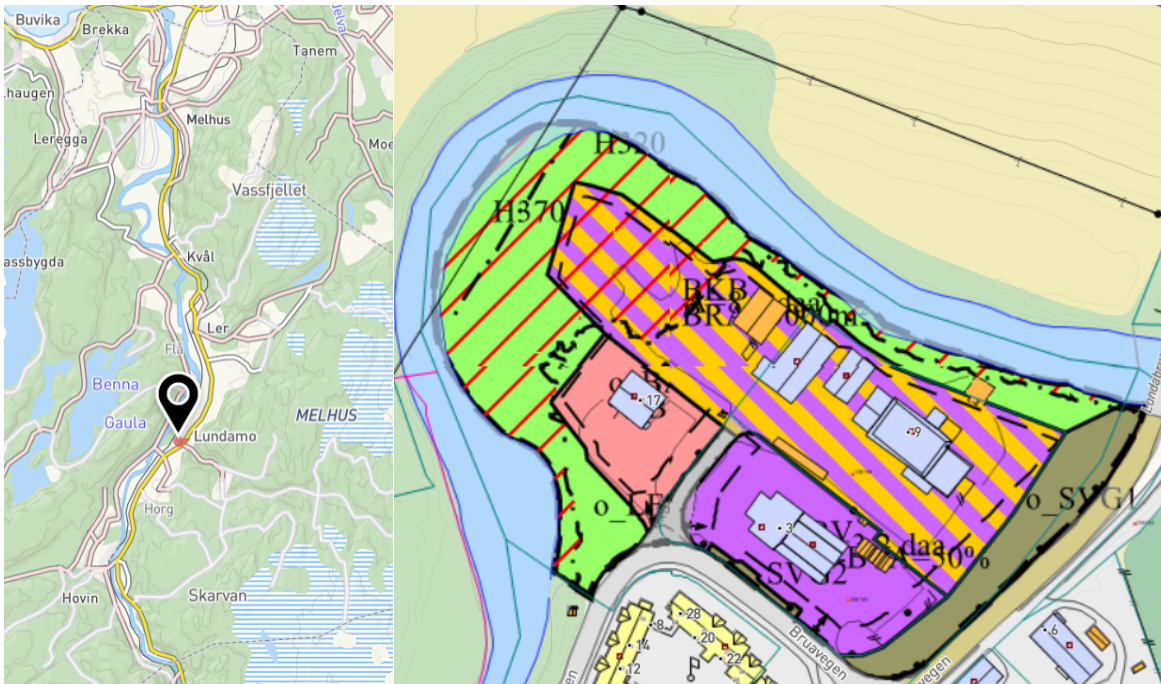


Fig.1 viser planområdet beliggenhet og avgrensning.

Planstatus:

Planområdet omfattes av «208/194 Regulering til industritomt, Lundamo», vedtatt 09.06.2005, «Del av Lundamo sentrum, turistsenter, helsesenter», vedtatt 05.02.1991, og kommuneplanens arealdel 2013-2025 (KPA) vedtatt 16.12.14. Arealet i kommuneplanen er avsatt til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting, og nåværende friområde. Hele området omfattes også av gjennomføringszone h_820 (omforming), der planområdet inngår i arealer som skal innlemmes i utarbeidelsen av sentrumsplan for Lundamo. Deler av området omfattes av rød og gul støysone H_210/H_220 fra dagens E6. Videre omfattes deler av arealet av faresone h_320 flomfare.



Fig. 2 viser gjeldende planstatus i området.

Hensikten med planforslaget er å utvide eksisterende industriområde på Lundamo i Melhus kommune. Detaljreguleringen skal tilrettelegge for nye arealer for industrivirksomhet, og rydde opp i uoverensstemmelser

mellom gjeldende planer for området, og bruken av området. Planavgrensningen omfatter eiendommene gbnr.208/2, 208/183 og 208/184. Det reguleres inn et område langs Lundesokna til friluftsmål (LF) for å ivareta Lundesokna og kantskogen langs elva. Området har også fått en hensynssone 320 flomsone, som skal sikre bebyggelsen mot flom gjennom bestemmelse. Ellers får området planformålene offentlig eller privat tjenesteyting (område for allerede etablert brannstasjonen), bensinstasjon/vegservice (Cirkel K's allerede etablerte område), industri/lager og et lite areal med annen veggrunn/grøntareal.

Saksutredning:

Innkommne merknader er gjennomgått og svart ut i vedlagte merknadsmatrise. Med bakgrunn i at det kun har vært mindre merknader til planen og ingen innsigelser, vises det kun til merknadsmatrisen. Ordinære merknader og faglige råd er i stor grad innarbeidet som en del av planforslaget til sluttbehandling. Det følger en oppsummering av de endringer som er gjort med bakgrunn i merknader og faglige råd.

Endringer fra høring/offentlig ettersyn:

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

Plankart:

- Friluftsmålet LF er delvis utvidet og industriformål redusert.
- Regulerte LF-områder endret til offentlig formål.
- Areal for snøopplag sikret gjennom endret formål til annen veggrunn, mellom BV og Bruavegen.

Planbestemmelser:

- Krav om sikring av universell tilgjengelighet i bygge- og anleggsfasen innarbeidet i planbestemmelse for anleggsfasen.
- Bestemmelse 4.5 – LF endret til offentlig formål, og sikring av vegetasjon innenfor LF-området.
- Bestemmelse 2 g) – dokumentere at tiltak ikke medfører økt fare for flom-, erosjon og utglidning mot jernbanen.
- Bestemmelse 4.2 b) og c) – annen veggrunn o_SVG1 (endret til offentlig) og SVG2 endret til annen veggrunn.
- Bestemmelse 5.2 - sikring av frisktsoner.

Planbeskrivelse er videre oppdatert i henhold til endringer utført i planmaterialet etter høring og offentlig ettersyn.

Konsekvenser for folkehelse:

Det skapes trafikk til området i dag som følge av næringsaktiviteten. Det vurderes at framlagte planforslag i liten grad vil medføre økt trafikk i området. Grøntareal ivaretas langs Lundesokna, og sikrer tilgangen til elva. Planen innebærer få endringer i forhold til dagens situasjon.

Konsekvenser for klima og miljø:

Planforslaget er i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging, og ivaretar mål om å fortette i eksisterende byggeområder, og lokalisere langs viktige ferdselsårer. Planforslaget legger opp til ytterligere utbygging av industri i et område som allerede er tatt i bruk til formålet, og arealet er lokalisert langs dagens E6, i et av Melhus kommunes lokalsentra.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Rådmannens vurdering er at planen er godt gjennomarbeidet, og det har ikke vært nødvendig å foreta store endringer i planforslaget fra høring/offentlig ettersyn. Det er jobbet for å imøtekomme merknader og faglige råd

fra høringsrunden. Det vurderes at fremlagte forslag til 2.gangs behandling imøtekommer innkomne merknader på en god måte.

Grøntarealet langs Lundesokna er forsøkt ivaretatt på en god måte, og planen er endret etter 1.gangs behandling for å gi et større grøntareal i området. Det er også sikret at det ikke kan skje tiltak i LF-områdene utover skjøtsel av fiskeplasser. Ut ifra dagens situasjon i området vil ikke reguleringsplanen gi store endringer for naboeene i området.

Det vurderes til at planen ivaretar de nødvendige hensyn, og det anbefales at reguleringsplanen vedtas som vist i vedlagte plankart og bestemmelser med planbeskrivelse.

Vedlegg:

- Plankart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS
- Situasjonsplan
- Snitt
- Merknadsmatrise
- Høringsmerknader samlet
- Støynotat
- Overordnet VVA-plan
- Godkjenning VVA-plan
- V1 H100 A3 VA-plan
- V2 Overvannsberegning
- V3 Beregning av fordrøyningsvolum
- Kommentarskjema geoteknikk
- Geoteknisk datarapport
- Geoteknisk prosjekteringsrapport

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken: