

Saksansvarlig Liv Åshild Lykkja

Formannskapet	07.09.2021	PS 102/21
Kommunestyret	21.09.2021	PS 56/21

Innstilling

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljregulering Gråbakken Hageby, planid 2019007, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse med vedlegg.

Behandling i Formannskapet 07.09.2021 PS 102/21

Tilleggsforslag fra AP, KrF v/ forslagsstiller Einar Gimse-Syrstad
Formannskapet ber rådmannen innarbeide i reguleringsplanen den vedtatte maksimale byggehøyden for S1-S4 jf. områdeplan Ler sentrum.

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.
Tilleggsforslaget fikk 4 mot 6 stemmer og falt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljregulering Gråbakken Hageby, planid 2019007, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse med vedlegg.

Behandling i Kommunestyret 21.09.2021 PS 56/21

Sigmund Gråbak bes vurdert sin habilitet i saken. Han er grunneier. Gråbak erklæres inhabil etter fvl § 6a. Som vara inntreir Ann Kristin Bolland.

Stig Ler bes vurdert sin habilitet i saken. Han er medeier i Ler Eiendom as som har fått nabovarsel som eier av eiendom 135/10 på motsatt side av E6. Det er ikke sendt merknad inn i saken. Ler vurderes etter fvl §6 annet ledd, og erklæres habil i saken.

Tilleggsforslag fra AP, SV, MDG, Rødt v/ forslagsstiller Jørn Ove Moen

Kommunestyret ber rådmannen innarbeide i reguleringsplanen maksimal byggehøyde for S1 og S4 til kotehøyde 38,7m.

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.
Tilleggsforslaget fikk 13 stemmer, og falt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljregulering Gråbakken Hageby, planid 2019007, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse med vedlegg.

Bakgrunn for saken:

Norconsult AS har på vegne av tiltakshaver Løwi Eiendom AS utarbeidet detaljregulering for Gråbakken Hageby på Ler. Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av sentrumsmessig bolig- og næringsbebyggelse på Ler med tilhørende uterom og infrastruktur. Det legges opp til en minimumsutbygging på 122 boenheter innenfor planområdet. Det vises til samlet saksframstilling fra PS124/20, for ytterligere beskrivelse av planområdet, planstatus og beskrivelse av planen og planlagte tiltak.

Planprosess:

Formannskapet vedtok i møte 29.09.20 som sak PS 124/20 å legge planforslag for detaljregulering av Gråbakken hageby ut til offentlig ettersyn og høring. Planen var tilgjengelig for uttalelse i perioden 02.10.20 – 13.11.20. Det har under høringsperioden innkommet 23 merknader, hvorav 19 fra regionale myndigheter og interne høringsparter, og 4 fra naboer og private organisasjoner. 1 merknad fra nabo ble trukket etter høringsperioden, som samlet gir 22 merknader til vurdering ved 2.gangs behandling.

Statsforvalteren, NVE, BaneNOR og Trøndelag fylkeskommune fremmet i alt 7 innsigelser til planforslaget. Revidert planforslag er fremlagt for de regionale myndighetene, og det foreligger bekreftelse fra samtlige om at innsigelsene er imøtekommet og at planen kan egengodkjennes med de de fremlagte endringene.

Saksutredning:

Innkomne merknader er gjennomgått og svart ut i vedlagte merknadsmatrise. Rådmannen vil her gi en oppsummering av hovedpunktene i de innkomne merknadene, og endringene som er innarbeidet som en del av planforslaget som nå ligger til sluttbehandling.

Støy

Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune fremmet i alt 3 innsigelser til planforslaget knyttet til hvordan høringsforslaget håndterte støy. Planområdet ligger utsatt til for flere støykilder med jernbane og dagens E6. Innsigelsene ble fremmet på grunn av manglende ivaretagelse av støy på fasade og utearealer, samt etablering av støyskjermingstiltak. Til sluttbehandling er støynotat revidert, hvor det er gjort en nærmere vurdering av langsgående støyskjerm og flerkildeproblematikk. Notat konkluderer med at det vil være best egnet med lokale støyskjermingstiltak på fasade, grunnet omfanget (høyde og lengde) som vil være nødvendig på støyskjermer nært kilden. Med bakgrunn i dette er det tatt inn minimumskrav i bestemmelsene som skal oppfylles for hver boenhet for å sikre tilfredsstillende støynivå innendørs og på egnet uteoppholdsareal. Det er videre sikret at støyskjermingstiltakene skal være gjennomført og etablert før det kan gis brukstillatelse. Dokumentasjon på dette må fremlegges som en del av byggesøknad. Statsforvalteren og fylkeskommunen har gitt tilbakemelding på at innsigelsene om støy vurderes som imøtekommet ved de endringer som ligger i bestemmelsene til sluttbehandling, og at planen kan egengodkjennes.

I juni 2021 kom det revidert utgave av støyretningslinjen, hvor T-1442/2021 erstattet T-1442/2016.

Grenseverdiene for støy er uendret i den nye støyretningslinjen, men hvor tabellene har fått nye nummer.

Bestemmelsene er derfor til sluttbehandling oppdatert, slik at de henviser til gjeldende retningslinje og riktig tabellnummer.

Utnyttelse/parsellhage

Statsforvalteren som myndighet på landbruk og klima og miljø, fremmet to innsigelser til planforslaget knyttet til bestemmelse for landbruksformål, og bestemmelse knyttet til boligtetthet/grad av utnytting for areal som inngår i områdeplanens S1 og S4.

Sør i planområdet er det regulert areal til landbruksformål, hvor det for felt LL1 og LL2 er åpnet for at området skal nyttes til hagebruk i form av oppdelte parseller. Høringsforslaget inneholdt i tillegg en åpning for at det kunne etableres gangstier og enkle byggverk og installasjoner som relaterer seg til hagebruk i området. Statsforvalteren stilte seg kritisk til at det ble åpnet for byggverk og installasjoner innenfor området, og fremmet med bakgrunn i jordlova §9 innsigelse til denne delen av bestemmelsen. Det vises her til at det i forbindelse med behandlingen av områdeplanen ble rettet innsigelse mot område S4, men hvor denne senere ble trukket etter mekling med klare forventninger til at reverseringen fra putballpark til LNF skulle innebære en langsiktig grense mot ytterligere

nedbygging av jordbruksarealene sør for S4. Arealene sør for S4 er de som er foreslått til landbruksareal med parsellhage på LL1 og LL2. For å imøtekomme innsigelsen fra statsforvalteren er den delen av bestemmelsen som åpner for etablering av gangstier og faste innretninger fjernet. Rådmannen stiller seg bak denne endringen, og viser også her til uttalelsen fra kommunal landbruksmyndighet som påpeker viktigheten av arealene sørover skal være LNF-områder, og at en etablering slik som først foreslått ville kreve omdisponering av jordbruksarealene.

Høringsforslaget inneholdt et krav om minimum utbygging av 6 boliger per dekar innenfor feltene B1-B4 og BFK1. I områdeplanens bestemmelser er det stilt krav om 6 boliger per dekar, men hvor dette gjelder for områdene S1 og S4. Arealene i planforslaget er dermed ikke samsvarende med områdeplanens arealer, hvor S1 og S4 er større. Dette vil medføre at minimum antall boenheter blir mindre enn det som var intensjonen i områdeplanen. Statsforvalteren fremmet innsigelse til forslagens bestemmelser om boligtetthet for areal som inngår i områdeplanens S1 og S4. For å sikre utbygging av antall boenheter og imøtekomme innsigelsen er det til sluttbehandling tatt inn krav om minimum utbygging av 122 boenheter, hvor dette er fordelt på de ulike utbyggingsfeltene B1-B4 og BFK1.

Innsigelse fra NVE

NVE fremmet i sin høringsmerknad til planforslaget innsigelse inntil det er gjennomført kvalitetssikring i tråd med veileder 7/2014 og at den uavhengige kvalitetssikringen er utsjekket og godkjent for tiltaksrealiseringen. Dette for å godtgjøre at sikkerheten mot skredfare iht. PBLs §§4-3, 28-1 og TEK17 er oppfylt. Bakgrunnen for dette er at tiltaket medfører en omfattende boligutbygging, som innebærer at tiltaket havner i den høyeste sikkerhetsklassen (K4). Den geotekniske rapporten konkluderer med at det er trygt mht. skredfare, både med tanke på sikkerheten til utløpsområder fra ovenforliggende kvikkleiresoner, samt utløsning av kvikkleireskred i forbindelse med tiltaksrealisering av prosjektet selv. Den geotekniske vurderingen er gjennomført av Norconsult, sist datert 10.03.21. Sweco Norge AS har gjennomført den uavhengige kvalitetssikringen av skredfarevurderingen, sist datert 12.03.21, og konkludert med at vurderingen gjort av Norconsult er funnet tilfredsstillende. NVE har i brev datert 28.05.21 opplyst at de med bakgrunn i revidert skredfarevurdering og uavhengig kvalitetssikring, ikke lenger har innsigelse til planen. Rådmannen vurderer dermed at reguleringsplanen ivaretar hensynet til skredfare på en tilstrekkelig og god måte.

Innsigelse fra BaneNOR

Geoteknisk skredfarevurdering inneholdt ikke en vurdering av om plantiltaket kan medføre setninger og/eller utglidninger på jernbanen. BaneNOR fremmet derfor innsigelse inntil det dokumenteres at sikkerheten for jernbanen mot setninger/utglidninger er tilfredsstillende, både for anleggsfasen og permanent. Det er til sluttbehandling tatt inn nytt punkt i bestemmelsene 5.1.5, hvor det sikres at dokumentasjon på at jernbanen ikke vil bli utsatt for setninger og/eller utglidninger skal oversendes BaneNOR for uttalelse. Dette må forelegges før det kan gis igangsettingstillatelse. BaneNOR har i brev datert 16.06.21 med bakgrunn i endringen opplyst at de ikke lenger har innsigelse mot planforslaget.

BFK2

Rådmannen påpekte ved 1. gangs behandling av planforslaget at område BFK2 ikke la opp til en detaljeringsgrad for utbygging av området, utover en videreføring av aktuelle bestemmelser og plankart fra områdeplanen. Intensjonen med krav til detaljregulering av området falt dermed bort ved et slikt forslag, og Rådmannen anbefalte at det til sluttbehandling burde vurderes nærmere om hvorvidt området bør utgå eller ikke. Det har kommet merknad på planforslaget slik det forelå, ikke ga noen beskrivelse av hva det skulle benyttes til. Norconsult sendte på vegne av grunneier et eget notat som beskriver mulig utbygging av felt BFK2, med endrede bestemmelser og plankart for utdype rammene for feltet utover det som er angitt i områdeplanen. Samtidig har utbygging av Ler stasjon, hvor veg er lagt innenfor baneformål fremfor i regulert adkomstveg i områdeplanen gitt endrede føringer. Dette gir et større utbyggingsareal, som fordrer at man bør se hele området på nytt. En innarbeidelse av endringer for felt BFK2 vil utløse krav til ny høring, og Rådmannen anbefaler dermed at felt BFK2 til sluttbehandling tas ut av planområdet for Gråbakken hageby og slutføres som en egen, frittstående detaljregulering for dette feltet. Dette for å sikre at ikke BFK2 med ny høring og offentlig ettersyn vil være til hinder for en gjennomføring av utbyggingen innenfor Gråbakken hageby, samt at det åpner for å se forslag til utbygging av området på nytt ved utvidet areal mot jernbanen.

Torg

Områdeplanen stiller krav om at det skal etableres torg på minimum 1 daa i planforslaget før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor S4. I forbindelse med 1.gangs behandling av planforslaget vurderte Rådmannen den foreslåtte rekkefølgebestemmelsen ved å knytte opparbeidelsen av torget til kun område BFK1 som uheldig. Dette på grunn av at rekkefølgebestemmelsene ikke hjemler noe utbyggingsrekkefølge og dermed at etablering av torg kan bli noe frem i tid. Samtidig vil det kunne ha virkninger for hvilke områder som skal bidra til finansiering av torget, ved at det ikke foreligger hjemmel i reguleringsplanen til å inngå utbyggingsavtale. Rådmannen anbefalte at forslaget ble hørt, og at det ble tatt ei ny vurdering ved sluttbehandling.

Coop Oppdal SA har i sin høringsmerknad påpekt at de støtter at rekkefølgebestemmelsen er utformet slik at ikke torg blir etablert før BFK1 tas i bruk. Dette pga. at de må avstå areal til torget, og at dette vil kunne ha konsekvenser for utvidelse av dagligvarebutikken. Rådmannen vil her påpeke at det arealet som skal benyttes til torg er regulert med eget formål, og at det dermed ikke vil la seg gjøre å etablere en utvidelse innenfor formålet, men at det vil være nødvendig at Coop Oppdal SA avstår grunn som i dag benyttes til parkeringsplass til torgetablering. Rådmannen kjent er dette parkeringsareal som i hovedsak benyttes til pendlerparkering, men hvor det i dag er etablert ny pendlerparkering ved jernbanestasjonen på Ler med bidrag fra Miljøpakken.

Etter en helhetlig vurdering anbefaler Rådmannen at rekkefølgebestemmelsen for etablering av torg knyttes til å også omfatte område B1-B4, i tillegg til tidligere foreslåtte område BFK1. Dette vurderes til å være et viktig prinsipp for å følge opp intensjonen i områdeplanen om fremtidig sentrumsutvikling, ved å videreføre de aktuelle rekkefølgebestemmelsene i planen. Rekkefølgebestemmelse i reguleringsplan vil være et grunnlag for å kunne inngå utbyggingsavtale, og Rådmannen vurderer det som et viktig prinsipp at de områdene som lå til grunn for finansiering av torg i områdeplanen blir fulgt opp i detaljplan. Dette vil bidra til å sikre medfinansiering av sentrumsfunksjonene i områdeplanen. Ved at områdene er sikret i reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser kan tidspunkt for gjennomføring avtales i forbindelse med utbyggingsavtale, men likevel sikre finansiering.

Merknader fra nabo og Eldrerådet

Det er kommet merknader fra en nabo (gnr/bnr 136/3) og Eldrerådet, hvor det i merknadene pekes på ulike forhold som nedbygging av dyrkajord, adkomstløsning, byggetype/byggeskikk (blokkbebyggelse) og konsekvenser for sosial infrastruktur. Dette er forhold som er avklart i forbindelse med behandling av områdeplanen, hvor denne gir de ytre rammene for hvor det kan bygges, hvor adkomsten skal være, høydebegrensninger og krav til utbyggingstetthet, samt at det er foretatt en vurdering av skole- og barnehagekapasiteten som skal kunne håndtere den økte utbyggingen av boliger som ligger i områdeplanen. Nasjonale retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) forventer at det i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon, samtidig som det pekes på at det er nødvendig å ta vare på god matjord. Samtidig har Melhus kommune underskrevet byvekstavtale for Trondheimsregionen. En utbygging som foreslått vil etter Rådmannens vurdering bygge opp under både SPR-BATP og byvekstavtalen, og legge til rette for økt bruk av kollektiv og hindre utbyggingspress på dyrkajord ved høy arealutnyttelse. Rådmannen anbefaler dermed at merknadene fra nabo og Eldrerådet ikke imøtekommes og innarbeides i planforslaget, da det ikke vil bygge opp under SPR-BATP, Byvekstavtalen og områdeplan for Ler.

Endringer fra høring/offentlig ettersyn:

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

Plankart:

- Område BFK2 er tatt ut og slutføres som egen reguleringsplan, jfr. Vurdering over.
- Areal for renovasjonsanlegg (BRE1) og nettstasjon (BE) i sør er endret utforming
- Regulert inn eget areal til ny avløpspumpestasjon i sørøst, med tilhørende hensynssone for infrastruktur for ny hovedledning for avløp langs med E6.
- Endret utforming av o_SKH i henhold til Statens vegvesens håndbøker N100, V123 og V129. Imøtekommer Fylkeskommunens innsigelse.

Planbestemmelser:

- Presisering av hvilke areal som skal opparbeides i tråd med prinsippene for universell utforming, jfr. Innspill fra Trøndelag fylkeskommune.

- Krav til renovasjonsteknisk plan før tillatelse til tiltak jfr. Innspill fra ReMidt IKS.
- Presisering av byggegrense mot veg, og hvilke tiltak som kan etableres utenfor byggegrense.
- Tatt inn skjerpede krav til utforming av støytiltak for bebyggelse for å kunne sikre akseptable støyforhold. Sikret at støyskjermingstiltakene må være etablert før brukstillatelse kan gis. Imøtekommer innsigelsen fra Statsforvalteren og Fylkeskommunen. Bestemmelsen er samtidig oppdatert med riktig henvisning etter at ny retningslinje for behandling av støy trådte i kraft 11.06.21. T-1442/2016 ble erstattet med T-1442/2021.
- Tatt inn krav om at det skal kontrolleres om det er forekomster av floghavre, og krav til å gjennomføre eventuelle tiltak for å forhindre smittespredning. Imøtekommer innspill fra Mattilsynet.
- Tatt inn krav til anleggsfasen for å minimere risiko for forurensning av grunnvannet.
- Endret kravet fra 6 boliger pr. dekar til å konkret angi antall boenheter innenfor hvert utbyggingsfelt (B1-B4 og BFK1). Imøtekommer innsigelsen fra Statsforvalteren.
- Krav til minimum 4 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.
- Tatt ut at det kan etableres gangstier og installasjoner på areal regulert til parsellhage jfr. Innsigelse fra Statsforvalteren.
- Tatt inn krav om at før det kan gis IG må det dokumenteres at jernbanen ikke vil bli utsatt for setninger og/eller utglidninger, og at dokumentasjonen skal forelegges BaneNOR. Imøtekommer innsigelsen fra BaneNOR.
- Tatt inn krav om utforming og etablering av bussholdeplass o_SKH1. Imøtekommer Fylkeskommunen sin innsigelse til planforslaget.
- Bestemmelser til område BFK2 tatt ut, da denne videreføres som egen reguleringsplan.

Endringer med fullstendig tekst er i planbestemmelsene markert med rødt i vedlegg.

Konsekvenser for folkehelse:

Vurdert ved 1.gangs behandling.

Konsekvenser for klima og miljø:

Vurdert ved 1.gangs behandling.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Med bakgrunn i de innkomne merknadene, og da spesielt knyttet til de mange innsigelsene som ble fremmet til planforslaget, har det vært nødvendig å foreta flere endringer i plankart og bestemmelser for å kunne imøtekomme merknadene på en god måte. Rådmannen vurderer likevel at de ikke er av en slik karakter at det utløser krav til ny høring og offentlig ettersyn innenfor den planavgrensningen som foreligger til sluttbehandling. Endringene som er gjort, er i hovedsak knyttet til de innkomne merknadene for å imøtekomme innsigelsene som ble fremmet.

Rådmannen vurderer at planforslaget imøtekommer de innkomne merknadene på en god måte, og følger opp intensjonen i områdeplanen ved å legge til rette for sentrumsutvikling med høyere utnyttning rundt kollektivknutepunktet. Rådmannen anbefaler at reguleringsplanen vedtas som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og tilhørende planbeskrivelse med vedlegg.

Vedlegg:

Planbeskrivelse

Plankart V1

Plankart V2

Planbestemmelser

Tilbakemelding fra BaneNOR angående innsigelse

Tilbakemelding fra Trøndelag fylkeskommune angående innsigelse

Tilbakemelding fra NVE angående innsigelse

Tilbakemelding fra Statsforvalteren i Trøndelag angående innsigelse

Merknadsmatrise

Innkomne merknader høring/offentlig ettersyn

Øvrige plandokumenter

ROS-analyse
Illustrasjonsplan
Skredfarevurdering
Uavhengig kvalitetssikring
Hydrogeologisk vurdering
Støyutredning inkl. vedlegg
Sporingskurver renovasjon
Overordnet VVA-plan
Vurdering av luftkvalitet
Sol/skygge

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

Samlet saksframstilling fra formannskapet 29.09.20, PS124/20