

Saksansvarlig

Stian Aspaas Haugen

Formannskapet

15.02.2022

PS 20/22

Innstilling

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 , andre ledd, endring av områdeplan for Melhus sentrum (planID 2016001) og Detaljregulering Gimse barneskole og parkeringsanlegg, gnr. 30, bnr. 4 m. fler (2019009), som vist i vedlagte plankart, planbestemmelser og øvrige plandokumenter.

Behandling i Formannskapet

15.02.2022

PS 20/22

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 , andre ledd, endring av områdeplan for Melhus sentrum (planID 2016001) og Detaljregulering Gimse barneskole og parkeringsanlegg, gnr. 30, bnr. 4 m. fler (2019009), som vist i vedlagte plankart, planbestemmelser og øvrige plandokumenter.

Bakgrunn for saken:

Melhus kommune mottok den 25.11.2020 søknad om endring av områdeplan for Melhus sentrum (planID 2016001). Mens behandlingen av planendringen har vært inne til kommunen har detaljreguleringsplanen for Gimse barneskole blitt vedtatt, noe som har medført at det har vært behov for å innarbeide små endringer i denne også. Endringene som omsøkt medfører:

- Endring av bestemmelse 2.4.6, 7.1.3, 8.10 og ny bestemmelse 7.1.11 i Områdeplanen for Melhus Sentrum (2016001).
- Endring av bestemmelse 5.1.1 og 5.1.2 i Detaljreguleringsplan Gimse barneskole og parkeringsanlegg (2019009).
- Endring av plankart:
 - Detaljreguleringsplan Gimse barneskole og parkeringsanlegg (2019009), vedtatt 26.06.2020
 - Sideforskyvning av o_KV12 som følge av tilkoblingen av o_GS1 og o_GS7
 - o_F4 fjernes
 - markering i plankartet for overgang fra kommunal veg o_KV14 og felles veg for områdene B9 og B10 o_KV12
 - Områdeplan for Melhus sentrum (2016001), vedtatt den 24.09.2019, sist revidert 10.12.21:
 - Veg f_kv3 skal justeres etter nye opparbeide sporingskurver for renovasjonsbil
 - Lekeplass L3 får en annen utforming
 - Renovasjonsareal flyttes fra sør for L3 til øst for L3
 - Gang- og sykkelveg o_GS7 justeres noe i tråd med allerede gitte dispensasjon, i sak 20/10044.
 - Justering av byggegrense for B9 og B10

Planområdet:

Områdeplan for Melhus sentrum ble vedtatt den 24.09.2019, sist revidert 10.12.21. Hensikten og visjonen for planarbeidet har vært videreutvikling av Melhus som småskala sentrum til et miniurbant miljø med tette koplinger på tvers. Det skal være en fremtidig sentrumsutvikling med høyere utnyttelse rundt kollektivknutepunktet, og tilrettelegging for parkering under bakken i hele sentrum.

Detaljreguleringsplan Gimse barneskole og parkeringsanlegg ble vedtatt 26.06.2020. Hensikten med planarbeidet i første rekke er å tilrettelegge for utbygging av ny Gimse barneskole med idrettshall og etablering av et parkeringsanlegg, samt ivaretagelse av nødvendig infrastruktur, innenfor planområdet. Det legges til rette for at nytt barneskolebygg skal ha en kapasitet på 450 elever, med mulighet til utvidelse på inntil 525 elever. Nytt parkeringshus skal etableres på tomt mellom Melhushallen og Bankhallen, og dimensjoneres for maksimum 280 parkeringsplasser. Det er tenkt at ny skole skal oppføres først, før man river eksisterende skole.

Planstatus og beskrivelse av tiltaket:

Forslaget innebærer at det gjøres reguleringsendring i både områdeplan Melhus sentrum og detaljreguleringsplan for Gimse skole. Planendringene gjøres i forbindelse med utbygging av områdene B09 og B10 i områdeplanen for Melhus sentrum. Området var tidligere regulert gjennom reguleringsplan for Gjørstunet (2013012), inntil denne ble opphevet av områdeplan for Melhus sentrum. Historisk har området vært kalt Bøndernes hus-tomta, brukt til sosiale aktiviteter og fester, inntil det ble revet i 2013. I tillegg består nærområdet av eneboliger, en del infrastruktur og innkjørsel til ny Gimse barneskole og ungdomsskole.

Detaljreguleringsplan Gimse barneskole og parkeringsanlegg (2019009), vedtatt 26.06.2020:

Hensikten med reguleringsendringen er å justere o_GS1 med tilkobling til o_GS7 i områdeplan Melhus sentrum. Videre skal o_F4 fjernes. I tillegg blir det en liten sideforskyvning av o_KV12 som følge av tilkoblingen av o_GS1 og o_GS7 og nye sporingslinjer for renovasjonskjøretøy inn mot områdene B10 og B09 i områdeplan Melhus sentrum. I tillegg skal det lages en markering i plankartet for overgang fra kommunal veg o_KV14 og felles veg for områdene B9 og B10 o_KV12.

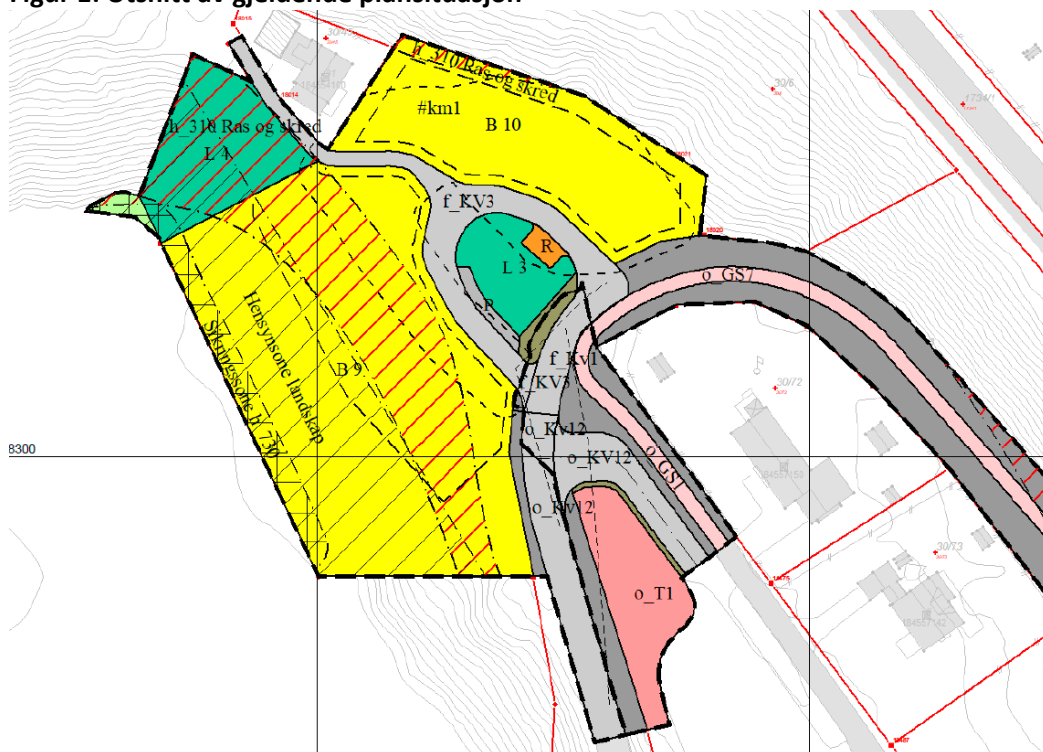
Områdeplan for Melhus sentrum (2016001), vedtatt den 24.09.2019:

Hensikten med reguleringsendringen er å få justert arealer slik at lar seg opparbeide i tråd med utbyggingsplaner i området. Veg f_kv3 skal justeres etter nye utarbeidede sporingskurver for renovasjonsbil, samtidig som det skal lages mer avrundede svinger. Videre skal det lages inn og utkjøring fra to ulike områder. I gjeldende planer er det lagt opp til en innkjøring/utkjøring. Lekeplass L3 får en annen utforming enn i gjeldende plan, og går fra en størrelse på 334m² til 324m². Renovasjonsareal flyttes fra sør for L3 til øst for L3. En annen endring innebærer at gang- og sykkelveg o_GS7 justeres noe i tråd med allerede gitt dispensasjon, i sak 20/10044. Justeringen gjøres grunnet tilbakemelding på geoteknisk vurdering og overvanns håndtering. Båndleggingssone DH_730 ligger i dag innenfor boligområde B9, men et godt stykke unna byggegrensen for feltet. Dette området har i dag ingen bestemmelser knyttet til seg. Det er derfor i planbestemmelsene tatt inn en ny bestemmelse 7.1.11, samt revidert bestemmelse 8.10. Det er tatt inn et tilleggspunkt i bestemmelsene 7.1.11 og 8.10 etter tilbakemelding fra Trøndelag fylkeskommune.

Det er i tillegg lagt inn forslag til endringer til utnyttelsesgrad, boliger per daa, samt unntak fra kravet om parkeringskjeller.



Figur 1: Utsnitt av gjeldende plansituasjon



Figur 2: Utsnitt av nytt plankart med endringer

B9-B10 Ved Bøndernes-svingen:

For B09 utgjør arealet innenfor plankartets byggelinjer i størrelsesorden 35% av totalt areal for dette feltet. Innenfor byggelinjene er det opp mot 10 meters høydeforskjell med stigning fra nord-øst mot sør-vest. Dette, i tillegg til geotekniske forhold, gjør at deler av arealet innenfor byggelinjene ikke lar seg bebygge. Den 16.06.2015 ble det gitt rammetillatelse for oppføring av 11 rekkehus for delfeltet med BYA på 23,8%. Se figur 3 i planbeskrivelsen med plassering av boliger, samt -fasadetegninger figur 4 og 5. Inkludert i nevnte BYA var det 2 p-plasser per bolig som var reguleringskravet på dette tidspunkt. For å få gode bokvaliteter etter dagens standard ved prosjektering av rekkehus, vil det være behov for å øke bredden på boligene noe, sammenliknet med det som ble godkjent i 2015. 8-9 rekkehus med gode bokvaliteter vurderes som realistisk antall for B09. Med totalt areal på 4,0 daa gir dette minimum 2 boliger per daa.

Bebyggbart areal for B10 begrenses av veldig bratt og fallende terreng. Dette i hovedsak utenfor byggelinja mot nord-øst. Vedlagte situasjonsplan viser 7 boliger i kjede med carporter mellom boligene. BYA % er på cirka 40%. Delfeltet har krav om tilrettelegging for framkommelighet for orienterings- og bevegelsehemmede. For å bygge boliger som reelt sett er tilpasset i henhold til bestemmelsene, med alle funksjoner bakkeplan/inngangspartivå, er boligene som vist i situasjonsplanen for smale. Fra 5 til 6 boliger med nevnte kvaliteter vurderes realistisk. Med areal på 1,6 daa. gir dette minimum 3 boliger per daa. Med færre boliger og prosjektering som beskrevet, vil trolig BYA % gå noe ned i forhold til det som situasjonsplanen viser.

Med grunnlag i det ovenfor beskrevne endres BYA % og antall boliger per daa. i reguleringsbestemmelsene til områdeplan for Melhus sentrum punkt 2.4.6 B9-B10 Ved Bøndenes-svingen:

- Fra «Utnyttelsesgraden for B9 er minimum 30 % BYA, for B10 minimum 50 % BYA.» til «Utnyttelsesgraden for B9 er minimum 20 % BYA, for B10 minimum 35 % BYA.»
- Fra «Minimum 5 boliger pr. daa.» til «Minimum 2 boliger per daa. for B09 og minimum 3 boliger per daa. for B10.»

Faresone kvikkleire og skred i bratt terreng:

I gjeldende områdeplan for Melhus sentrum er det avsatt et område til faresone kvikkleire og skred i bratt terreng (h_310 ras og skred). I bestemmelse 7.1.3 er det fastsatt bestemmelser som legger begrensninger for opparbeidelse innenfor område B09. Blant annet framgår det av bestemmelsen at: *Det er ikke tillatt med undergraving i skråningsfot innenfor faresone området. Hogst og fjerning av vegetasjon i skråninger innenfor sonen er ikke tillatt.*

Alle planlagte tiltak innenfor sonene Karivollen sør, Karivollen Nord, Brubakken, Melhusbrua og Loddbekken, samt faresonen Noregga - Lerlia må ha geoteknisk vurdering/undersøkelse som tilfredsstiller kravene i TEK17 og NVEs kvikkleireveileder 7.2014 før videre vurderinger kan gjøres. Nybygg skal tilpasses terrenget i størst mulig grad.

Det er ikke gjort unntak for område B09. Det er derfor foreslått revidering av bestemmelsen ved at det er tatt inn: *Det er ikke tillatt med undergraving i skråningsfot innenfor faresone området. Hogst og fjerning av vegetasjon i skråninger innenfor sonen er ikke tillatt, med unntak av B09. Det er ikke tillatt å endre dreneringsmønster (omlegging av veger ol.), eller oppfylling ved skråningstopper.*

Alle planlagte tiltak innenfor sonene B09, Karivollen sør, Karivollen Nord, Brubakken, Melhusbrua og Loddbekken, samt faresonen Noregga - Lerlia må ha geoteknisk vurdering/undersøkelse som tilfredsstiller kravene i TEK17 og NVEs kvikkleireveileder 1/2019 før videre vurderinger kan gjøres. Nybygg skal tilpasses terrenget i størst mulig grad.

Parkering:

Utfordrende grunnforhold og vanskelig terreng har gjort det utfordrende og få til gode løsninger med parkeringskjeller, slik det framgår av fellesbestemmelse F4 i områdeplan for Melhus sentrum. Det er derfor lagt opp til løsninger med bakkeparkering i tilknytning til hver enkelt boenhet. Parkering vil i hovedsak knytte seg til inngangsparti for hver enkelt boenhet, slik det framgår av figur 3 og 4 i planbeskrivelsen. Følgende tekst legges til i bestemmelse 2.4.6:

For område B09- B10 tillates det parkering på bakken.

Kulturminner:

Område #km1 inneholder kulturminne id 108638. Før utbygging av område B9 og B10 så er det satt krav om krav om arkeologisk utgravning før iverksettingen av tiltak. Dette anses derfor som godt ivaretatt og det er ikke behov for endringer i gjeldende plan. Det foretatt ytterligere endringer i bestemmelsene 7.1.11 og 8.10 etter tilbakemelding fra Trøndelag fylkeskommune.

Område avsatt til DH_730 ligger utenfor avsatte byggegrense for B9 og skal i hovedsak ikke berøres. Det er allikevel lagt inn bestemmelse med retningslinjer som skal sørge for kulturminnelokaliteten 112058 blir bedre ivaretatt enn det som framgår av dagens plan.

7.1.11 H730 - Båndlegging etter lov om kulturminner – Hensynssone d)

Kulturminnene H730_1 -Id 112058 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringszone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

Hensynssone H730 skal under anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig gjerde av stålnett.

8.10 Arkeologiske utgravninger- bestemmelsesområde #km1

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id.108638 som er markert som bestemmelsesområde #km1.

Det skal tas kontakt med Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Innkomne høringsuttalelser:

Det er innkommet 6 høringsuttalelser under høringsperioden fra 10.12.21- 14.01.22. Disse har medført små justeringer av forslag til endring som lå ute til høring.

1. Statens vegvesen, datert 14.12.21

Statens vegvesen har ingen merknader til opprydding i til dels overlappende planer og rettinger med tanke på justering av adkomstveg, renovasjonsløsning, område for kulturminner samt planbestemmelser.

Kommentar: Ok, ingen endringer.

2. NVE, datert 20.12.21

Det er positivt at kommunen endrer planen slik denne blir i tråd med de endringene en ønsker i området. Forslaget til endringer i planen er av begrenset omfang og vi kan ikke se at disse skulle kunne berøre våre interesser i særlig grad.

Kommentar: Ok, ingen endringer.

3. Statsforvalteren i Trøndelag, datert 10.01.22

Vi merker oss argumentasjonen for behovet for endringer knyttet til boligtetthet og parkering i B9 og B10, og har ingen avgjørende innvendinger til dette. Vi har heller ikke merknader til øvrige endringsforslag.

Kommentar: Ok, ingen endringer.

4. Trøndelag Fylkeskommune, datert 12.01.22

Det foreslås mindre endringer av planen, som innebærer en endring/samkjøring av løsninger for myke trafikanter mellom de forskjellige planene, samt noe endring i forholdet privat – kommunal veg. Videre foreslås det endring i krav om tetthet, samt at det skal være tillatt med parkering på bakken. Begrunnelse for den siste endringen er at det er utfordrende terreng og geoteknikk innenfor planområdet.

Tvers gjennom planområdet er det registrert et viktig friluftsområde, en grønnkorridor fra Gruva stadion til Gimse skole. Grønnkorridoren er en svært viktig forbindelse mellom skole - tettstedbebyggelse og idrettsanlegg, og mye brukt av barn. Ved etablering av boliger er det viktig at forbindelseslinjene fortsatt holdes åpen og tilgjengelig, slik at barn/unge kan ferdes gjennom planområdet på en trygg måte.

Innenfor område B9 og B10 er det registrert to automatisk fredete lokaliteter med Askeladden id 108638 og 112058. Id 112058 er lagt til hensynssone H730_1 og er vist både i plankart og planbestemmelser. Vi er godt fornøyd med at man kan bevare lokaliteten. Vi ber om at det tas inn nytt punkt under 7.1.11 i planbestemmelsene. Når det gjelder lokaliteten med Askeladden id 108638 så må denne graves ut før realisering

av planen. Lokaliteten er vist i plankart som #km 1 og under punkt 8.10 Arkeologiske utgravninger - bestemmelsesområde #km1. Vi ber om at det tas inn nytt punkt under 8.10 i planbestemmelsene.

Kommentar: Skoleveg og gjennomgang skal ivaretas med at det er en direkte kobling mellom snarveg opp fra Gruva, gjennom planområdet og o_GS7 og o_GS1 som leder til skolen. Videre er det tatt inn tillegg til bestemmelsene 7.1.11 og 8.10 i tråd med merknaden til Trøndelag fylkeskommune.

5. Byggesak Melhus kommune, datert 12.01.22
Ingen merknad fra Byggesak.

Kommentar: Ok, ingen endring.

6. Teknisk drift Melhus kommune, 18.01.22
Det anbefales at det lages et rekkefølgekrav om at VA-anlegg opp langs Gimsvegen frem til f_KV3 og o_GS7 ferdigstilles og overtatt, før det gis brukstillatelse til første bolig. Det bør utarbeides en utbyggingsavtale da utbygger må bygge infrastruktur som kan overtas av Melhus kommune.
Da snarveg over til Gruva benyttes mye av skoleelever, bør anleggsområdet sikres ekstra godt i byggefasen med egnede anleggsgjerder.

Kommentar: Det skal utarbeides utbyggingsavtale som et ledd i utbygging av planområdet. Utbyggingsavtalen skal ta for seg behov for utbygging av blant annet VA-nett. For utbyggingsfasen må det som en del av byggesøknaden utarbeides en anleggsplan som viser hvordan gående til skolen skal sikres. Dette tas inn i bestemmelse 2.4.6.

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 vesentlige 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 eventuelle avslag på en mindre reguleringsendring vil heller 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. I gjeldende delegeringsreglement er dette delegert til Formannskapet som dermed kan endelig vedta denne endringen.

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

Forholdet til Naturmangfoldloven er utredet i områdeplan for Melhus sentrum (planID 2016001) og Detaljregulering Gimse barneskole og parkeringsanlegg, gnr. 30, bnr. 4 m. fler (2019009), og det gjøres ikke nye vurderinger i denne detaljreguleringsplanen. De vurderinger som er relevante for detaljreguleringen er:

- Naturmangfoldloven § 8: Kunnskapsgrunnlaget vurderes godt.
- Naturmangfoldloven § 9: Førre var-prinsippet. Det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger planen vil ha for naturmiljøet.
- Naturmangfoldloven § 10: Økosystem og belastning. Planområdet er tidligere bebygd og brukes delvis til boligformål i dag. Utbygging kan føre til økt belastning på økologiske sammenhenger, men tiltaket vil ikke endre områdets karakter i vesentlig grad.
- Naturmangfoldloven § 11: Kostnader ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver. Planens rammer har til hensikt å begrense skade på naturmangfoldet.
- Naturmangfoldloven § 12: Det legges opp til miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

Konsekvenser for folkehelse:

Området har kort veg til skole og barnehager. Det skal i tillegg opparbeides gang- og sykkelveg som vil kort avstand til butikker og Melhus sentrum med offentlige tjenester.

Konsekvenser for klima og miljø:

Det er ikke registrert spesielle naturverdier i området. Områder er godt bevokst med løvtrær og busker.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Planendringene gjøres i forbindelse med utbygging av områdene B09 og B10 i områdeplanen for Melhus sentrum. Området var tidligere regulert gjennom reguleringsplan for Gjørstunet (2013012), inntil denne ble opphevet av områdeplan for Melhus sentrum.

Området var tidligere bebygd med Bøndernes hus, brukt til sosiale aktiviteter og fester, inntil det ble revet i 2013. I tillegg består det omkringliggende området av eneboliger, en del infrastruktur og innkjørsel til ny Gimse barneskole og ungdomsskole.

Det har vært behov for å gjøre en del tilpasninger i området for å få tilpasset en hensiktsmessig utbygging. Infrastrukturen har blitt justert etter tidligere dispensasjoner, nye vegtegninger og justering av renovasjonsareal, da dette ikke var ivaretatt på en god måte i gjeldende planer.

Samlet sett så vurderes endringene i planen til å ikke å endre planens hovedrammer, og planens intensjon om boligområde med relativt høy utnyttelse. Nye bestemmelser er tilpasset også etter grunnforhold.

Det er innkommet få merknader til reguleringsendringene som er foreslått. Framlagte forslag til reguleringsendring legges derfor fram med få justeringer. Det er i hovedsak gjort noen justeringer knyttet til kulturminnene etter høring. Etter en samlet vurdering mener Melhus kommune at endringen slik den framgår av vedlagte plankart og beskrevet i vedlagte planbeskrivelse godkjennes som omsøkt.

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd, endring av områdeplan for Melhus sentrum (planID 2016001) og Detaljregulering Gimse barneskole og parkeringsanlegg, gnr. 30, bnr. 4 m. fler (2019009), som vist i vedlagte plankart, planbestemmelser og øvrige plandokumenter.

Vedlegg:

Høring - 30/30 Reguleringsendring Områdeplan for Melhus sentrum- B9-B10

planbeskrivelse_reguleringsendring Bøndernessvingen_B09-B10 Områdeplan Melhus sentrum og reguleringsplan Gimse barneskole

2019009_Planbestemmelser Gimse barneskole_endring B09-B10

2016001_Plankart_endring for B9-B10 Områdeplan Melhus sentrum_02.12.21

2013012_geoteknisk_vurdering_Gjørstunet_28.06.07

2013012_geoteknik_Gjørstunet_24.06.14

Høring - 30/30 Reguleringsendring Områdeplan for Melhus sentrum- B9-B10

Høringsuttalelse Teknisk Drift - 30/30 Reguleringsendring Områdeplan for Melhus sentrum- B9-B10

Svar - Høring - 30/30 Reguleringsendring Områdeplan for Melhus sentrum- B9-B10

Fylkeskommunens uttalelse til mindre reguleringsendring av områdeplan for Melhus sentrum og detaljreguleringsplan Gimse barneskole

NVEs uttalelse til offentlig ettersyn - Reguleringsendring for områdeplan for Melhus sentrum og Gimse barneskole - B9-B10

Uttalelse- reguleringsendring for områdeplan for Melhus sentrum - B9 - B10 - Melhus kommune

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken: