

Saksansvarlig Liv Åshild Lykkja

Formannskapet	07.12.2021	PS 145/21
Kommunestyret	14.12.2021	PS 80/21

Innstilling

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljregulering Melhusvegen 405, planid 2021001, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse med vedlegg.

Behandling i Formannskapet	07.12.2021	PS 145/21
-----------------------------------	-------------------	------------------

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljregulering Melhusvegen 405, planid 2021001, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse med vedlegg.

Behandling i Kommunestyret	14.12.2021	PS 80/21
-----------------------------------	-------------------	-----------------

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljregulering Melhusvegen 405, planid 2021001, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse med vedlegg.

Bakgrunn for saken:

Piir II AS har på vegne av tiltakshaver Melhus Dyreklinikk utarbeidet detaljregulering for Melhusvegen 405 i Melhus sentrum. Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av nytt dyresykehus, med nytt bygg og tilhørende uterom og parkering. Planområdet ligger nord i Melhus sentrum, og omfatter i hovedsak den tidligere jernbanestasjonstomta med tilgrensende naboeiendommer, for å kunne sikre en helhetlig plangjennomføring.

Rådmannen viser til samlet saksframstilling fra sak PS 90/21 for ytterligere beskrivelse av planområdet, planstatus og beskrivelse av planen med planlagte tiltak. Det vises samtidig til PS 17/21 fra møte 09.02.21 i Formannskapet om prinsippavklaring av planavgrensning.

Planprosess:

Formannskapet vedtok i møte 29.06.21 som sak PS 90/21 å legge planforslag for detaljregulering Melhusvegen 405 ut til offentlig ettersyn og høring. Planen var tilgjengelig for uttalelse i perioden 02.07.21-27.08.21. Det har under høringsperioden innkommet 10 merknader, hvor alle er fra regionale og interne høringsparter.

Statsforvalteren og BaneNOR fremmet hver sin innsigelse til planforslaget. Revidert planforslag er fremlagt for de regionale myndighetene, og det foreligger bekreftelse fra begge om at innsigelsene er imøtekommet med de fremlagte endringene som ligger i Rådmannens forslag til vedtak.

Saksutredning:

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

Innsigelse fra Statsforvalteren

Statsforvalteren fremmet i sin uttalelse innsigelse til planforslaget inntil det var tatt inn krav til minimum utnyttelse, samt krav til at parkering løses under bakken. Innsigelsen er slik sett todelt og ble fremmet med bakgrunn i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP), og med henvisning til overordnet reguleringsplan. Til sluttbehandling er det i bestemmelsene tatt inn krav om min og maks %-BYA innenfor byggeområdene, og Statsforvalteren anser i brev datert 26.11.21 innsigelsen knyttet til manglende minimum utnyttelse som imøtekommet.

På grunn av tomtas beskaffenhet var det ikke foreslått å legge parkering under bakken, og Statsforvalteren fremmet dermed innsigelse til dette. I forslaget til sluttbehandling er det ikke tatt inn krav til parkeringskjeller for utbygging på området, men det er ytterligere beskrevet i planbeskrivelsen om bakgrunnen for hvorfor det avvikes fra intensjonen i områdeplanen om mindre bakkeparkering i Melhus sentrum. Statsforvalteren har blitt forelagt denne begrunnelsen og blitt bedt om å vurdere forslaget på nytt, som med bakgrunn i dette har trukket sin innsigelse. Statsforvalteren ser at planområdet er såpass smalt at det i denne spesifikke saken vil være vanskelig å etablere en godt fungerende parkering under bakken, og at de ser forslagsstillers argumentasjon i saken. De påpeker at de likevel savner en vurdering av om antallet parkeringsplasser på bakkenivå kan reduseres ytterligere.

Ut fra Rådmannens vurdering skal det foreligge særskilte grunner for å kunne avvike fra Områdeplan for Melhus sentrum. Dette for å kunne sikre at sentrum blir utviklet i tråd med intensjonen, gjennom en plan som er blitt til ved en omfattende prosess. Avvik i forslag til detaljreguleringer innenfor områdeplanen vil på sikt kunne uthule områdeplanen som et helhetlig styringsverktøy, som må være på plass for å kunne oppnå målene i sentrumsplanen. Rådmannen vurderer det som positivt at det til sluttbehandling er tatt inn ytterligere begrunnelser for hvorfor det ikke etableres parkeringskjeller i forbindelse med utbygging av Melhus dyrelinikk, og ser på lik linje med Statsforvalteren at tomtas beskaffenhet vanskeliggjør en velfungerende løsning under bakken.

Innsigelse fra BaneNOR og jernbaneloven §10.

I planforslaget til høring og offentlig ettersyn var det foreslått en endring av formålsgrenser fra slik det var regulert i områdeplanen. Hensikten bak forslaget til endring var å legge til rette for en mer funksjonell tomt for utbygging og for grøntområde i den nordre delen av planområdet. Dette med bakgrunn i eiendommens smale beliggenhet mellom fylkesveg og jernbane. Forslaget medførte at areal regulert til BKB2 og GBG var trukket nærmere jernbanen, og at da arealet nord for grøntområdet ble regulert til baneformål. BaneNOR fremmet i sin uttalelse innsigelse til denne endringen, og begrunnet denne med at de ikke kan akseptere en annen geografisk avgrensning enn det som er avklart i områdeplanen da det gir en innsnevring av bredden til baneformål. Dette for at det vil kunne vanskeliggjøre rasjonell drift og vedlikehold av jernbanen med tilhørende anlegg, og vil kunne fordyre i vesentlig grad oppgradering/utvidelse av banen. I forslaget til sluttbehandling er denne innsigelsen imøtekommet ved at areal til baneformål er regulert i samsvar med områdeplanen. BaneNOR har i brev datert 25.11.21 akseptert endringen som foreligger til sluttbehandling og trukket sin innsigelse.



Figur 1 viser forslag ved høring og offentlig ettersyn til venstre, og forslag til sluttbehandling til høyre. Brunt areal er regulert til baneformål.

Stasjonsbygningen foreslås viderført i planforslaget, da denne inneholder installasjoner tilhørende BaneNOR. For å kunne utnytte seg eksisterende bygningsmasse, foreslås det å legge til rette for en sammenkobling mellom ny og eksisterende bygning. Gjennom områdeplanen er det avklart en byggegrense på 15 meter fra nærmeste spormidte, og som medfører at byggegrensen plasseres ca. 0,5 meter øst for bygningen. Det har derfor vært nødvendig å se på løsninger for å kunne muliggjøre en eventuell sammenbygning i reguleringsplanen. I planforslaget til høring/offentlig ettersyn, var byggegrensen plassert omkring eksisterende bygning, men hvor det nå til sluttbehandling er tatt inn et bestemmelsesområde, markert med #2, som åpner opp for at bygningene kan sammenkobles. Reguleringsplanen sikrer med det en mulighet for at ny og eksisterende bygning kan sammenkobles, men uavhengig av dette er det nødvendig med en egen tillatelse med hjemmel i jernbaneloven §10 fra BaneNOR. Jernbaneloven opererer med en generell byggegrense på 30 meter fra nærmeste spormidte, hvor det ikke er tillatt å oppføre bygninger, anlegg, installasjoner eller foreta utgraving eller oppfylling mv. uten at det gis tillatelse. Dette gjelder selv om reguleringsplanen avklarer en byggegrense som ligger nærmere enn 30 meter. Det er med bakgrunn i dette knyttet en viss usikkerhet til hvilken løsning BaneNOR vil akseptere for en sammenbygning, da de opplyser i sin uttalelse at det ikke kan påregnes at det vil bli gitt tillatelse slik illustrasjonsvedlegget viser.

Vegsnitt/fortau

Gjennom områdeplanen er det avklart et annet gatetverrsnitt av Melhusvegen, enn hvordan dagens løsning er. Dette ved at det er avsatt areal for å sikre en fremtidig løsning med egne sykkelfelt, samt tosidig gang- og sykkelveg med annen veggrunn. Da dette beslaglegger en god del byggbart areal for Melhusvegen 405, er det i prosessen med detaljreguleringen foreslått en endring av gatetverrsnittet ved at gang- og sykkelveg endres til fortau. Det medfører at areal til annen veggrunn fjernes, og at fortau ble foreslått avsluttet ved den nordre avkjørselen til stasjonstomta. Rådmannen vurderte ved 1.gangs behandling at det var uheldig at fortauet ble avsluttet her, og ikke videreført og som et minimum frem til areal regulert til grønnstruktur. Til sluttbehandling er derfor dette endret ved at det reguleres fortau til planavgrænsningen nord i planområdet, og ved det følger opp intensjonen i områdeplanen med tosidig løsning for myke trafikanter. Forlengelse av fortausløsning på vestsiden av Melhusvegen har ikke vært til høring/offentlig ettersyn, men Rådmannen vurderer at dette ikke er en endring som utløser krav til ny høring. Dette da det er en endring som følger opp en løsning som er avklart i områdeplanen, og derfor ikke er en vesentlig endring. Det er ikke sikret rekkefølgebestemmelser knyttet til opparbeidelse av fortau nord for avkjørsel

(benevnt o_SF3), da Rådmannen vurderer at dette ikke er direkte nødvendig for å sikre trafiksikkerheten i forbindelse med etableringen innenfor byggeområdet. Imidlertid er det etter Rådmannens vurdering viktig å sikre en mulig utbygging av fortau på vestsiden i et fremtidig perspektiv, og med det sikre tilstrekkelig areal til en slik utbygging som følger opp intensjonen i områdeplanen.

Endringer fra høring/offentlig ettersyn:

Følgende endringer er foretatt i plankart og planbestemmelser fra forslag ved høring/offentlig ettersyn til sluttbehandling:

Plankart:

- Tilbakeført formålsgrenser mot BaneNOR sin eiendom i vest, ved å følge formåls- og eiendomsgrenser i områdeplanen. Forslag om å oppheve eiendomsgrense er tatt ut, og areal regulert til baneformål (SB) i områdeplanen er regulert til baneformål i detaljreguleringen. Imøtekommer BaneNOR sin innsigelse.
- Størrelsen på grøntområdet (GBG) er beholdt, ved at formålsgrensen er trukket nordover. Får et areal på ca. 320m², men blir noe smalere enn forslaget ved 1.gangs behandling. Imøtekommer innsigelsen fra BaneNOR.
- Areal som var regulert til baneformål nord for grøntområdet (GBG), reguleres til annen veggrunn – grøntareal.
- Byggegrense mot jernbanen endres til 15 meter for hele planområdet. Nytt bestemmelsesområde #2 – sammenføring er lagt inn, for å kunne åpne for at eksisterende stasjonsbygning kan sammenbygges med nytt bygg. Imøtekommer faglig råd fra BaneNOR.
- Videreføring av fortau fra nordre avkjørsel og til planavgrensningen i nord. Følger opp intensjonen i områdeplanen og sikrer areal til en mulig utvidelse av tosidig løsning for myke trafikanter langs Melhusvegen.

Planbestemmelser:

- Endring på kravet til antall sykkelparkeringsplasser. Imøtekommer innspill fra TFK.
- Stilt krav til at det ved utforming skal tas hensyn til den historiske stasjonsbygningen. Imøtekommer innspill fra TFK.
- Nærmere presisering av hva som kan tillates og ikke når det gjelder byggegrense mot jernbanen.
- Stilt krav til minimum og maksimum utnyttelse innenfor byggeområdene. Imøtekommer innsigelse fra Statsforvalteren.
- Tatt inn bestemmelse som gjelder for området vist som bestemmelsesområde #2 – sammenføring.
- Krav til at geoteknisk dokumentasjon skal forelegges baneNOR for uttalelse før rammetillatelse kan gis.

Endringer med fullstendig tekst er i planbestemmelsene markert med rødt i vedlagte bestemmelser.

Konsekvenser for folkehelse:

Vurdert ved 1.gangs behandling

Konsekvenser for klima og miljø:

Vurdert ved 1.gangs behandling.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Det har ikke vært nødvendig å foreta store endringer i planforslaget fra høring og offentlig ettersyn til sluttbehandling. Endringene er i hovedsak knyttet til det å imøtekomme de innsigelsene som har vært fremmet til planforslaget, samt faglige råd. Rådmannen anbefaler at reguleringsplanen vedtas som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og tilhørende planbeskrivelse med vedlegg.

Vedlegg:

Planbeskrivelse, sist revidert 29.11.21

Plankart, sist datert 26.11.21

Planbestemmelser, sist datert 29.11.21

Tilbakemelding fra BaneNOR angående innsigelse, datert 25.11.21

Tilbakemelding fra Statsforvalteren angående innsigelse, datert 26.11.21

Merknadsmatrise

Innkomne merknader høring/offentlig ettersyn

Øvrige plandokumenter

ROS-analyse, sist datert 29.11.21

Illustrasjonsvedlegg, datert 29.11.21

Geoteknisk vurdering, datert 14.04.21

Miljøteknisk grunnundersøkelse, datert 03.08.04

Va-plan med vedlegg, datert 10.06.21

Trafikkanalyse, datert 29.04.21

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken: