

BANE NOR SF
Postboks 4350

2308 HAMAR

Att. Anna Syrstad

Godkjent dispensasjonssøknad - arealoverføring og oppføring av gjerde - gbnr 136/1 - Lersvegen 185

Eiendom: gbnr. 136/1 0-0
Tiltakshaver: BANE NOR SF
Søknad mottatt: 09.12.2021
Tilleggsdokumentasjon mottatt:
Søknad komplett: 09.03.2022

Søknaden din om dispensasjon er nå godkjent.

Vedtak med vilkår, samt saksutredning er vedlagt

Gyldighet

Det gjøres oppmerksom på at en dispensasjon har gyldighet på 3 år. Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort jfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

Rett til å påklage enkeltvedtak

Melhus kommune gjør oppmerksom på at dette er et enkeltvedtak som kan påklages jf. forvaltningslovens § 27. Klagefristen er 3 uker fra den dagen brevet kom fram til påført adressat. Klagen kan sendes pr brev eller pr e-post til byggesak@melhus.kommune.no. Eller ved å benytte denne linken: <http://kommune24-7.no/1653/702514>

Med hilsen

Isabell Engvik Lykke
Rådgiver Plan

Ove Mogård
avdelingsleder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



Vedtak

Vi godkjenner din søknad om fradeling av areal og oppføring av gjerde på gbnr. 136/1- Dispensasjon - Oppretting av matrikkelenhet - arealoverføring ved grunnverv - Lersvegen 185. Hjemmel for tillatelsen er plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2.

Saken er behandlet som vedtak 520/22 etter delegert myndighet fra Formannskapet.

Vilkår for tillatelsen

- Dersom oppføring av gjerde kommer nærmere enn 4 meter til VA-ledninger må det gjennomføres sikringstiltak. Disse må godkjennes av Melhus kommune ved teknisk drift. Dette gjelder også dersom tiltaket kommer i konflikt med varerørene på begge sider av jernbanesporet.

Utredning

Bane NOR SF søker på vegne av hjemmelshaver på gbnr. 136/1 om dispensasjon fra Områdeplan for Ler sentrum for oppføring av gjerde og fradeling av areal avsatt til LNFR- og Idrettsformål, og over infrastrukturene o_fvao. Arealet ligger langs jernbanen, og skal benyttes til oppføring av gjerde mot jernbanen. Bane NOR har blitt rådet til å søke om endring av reguleringsplan, for å få endret formål på det omsøkte arealet til baneformål. En dispensasjon som omsøkt vil ikke endre formålet på arealet, og alle tiltak som ikke er i tråd med dagens formål (LNFR og Idrett) må dispensasjonsbehandles.

Bestemmelse 4.1.1 LNFR:

I LNFR områder tillates kun bebyggelse tilknyttet stedbunden næring. Enkel tilrettelegging for friluftsliv er tillatt.

Bestemmelse 6.2.1 VAO:

Ny hovedstamme for vann, avløp, overvann skal etableres innenfor denne sonen. Oppføring av bygninger som ikke er tilknyttet VA anlegget tillates ikke innenfor sonen.

Nabovarsel:

Tiltaket er ikke nabovarslet. Det berører i hovedsak Bane NOR selv og tiltakshaver på eiendommen gbnr.136/1, som har en avtale om denne fradelingen.

Høring:

Tiltaket er oversendt sektormyndigheten på høring. Det foreligger følgende merknader:

Trøndelag fylkeskommune:

Viser til oversendelse 15.03.2022. Det søkes om dispensasjon fra idrettsformål (PlanID 2015002) for etablering av sikringsgjerde langs jernbanestrekningen. En dispensasjon er nødvendig for å lovlig gjennomføre en grensejustering. Det er inngått avtale mellom partene og oppmålingsforretning er

gjennomført. Arealene grenser til jernbanens fyllingsfot og har ingen annen funksjon enn grøftekant til landbruksareal. Denne funksjonen vil bli opprettholdt selv etter dispensasjonen. Omsøkte fradelinger vil ikke endre dagens situasjon vesentlig. Ut fra de interesser fylkeskommunen er satt til å ivareta har vi ikke merknader til søknaden om dispensasjon.

Statsforvalteren i Trøndelag:

Landbruk

Bane NOR ønsker å kjøpe arealet for å sette opp gjerder. Vi oppfatter at det er et sikkerhetsaspekt som ligger til grunn for tiltaket.

Av kommunens oversendelsesbrev fremgår det at deler av arealet er fulldyrka jord. Av søknaden oppgis det derimot at arealene grenser til jernbanen fyllingsfot. Videre fremgår det at arealenes funksjon er som grøftekant til landbruksareal og at denne funksjonen vil bli opprettholdt. Vi legger dermed til grunn at tiltaket ikke innebærer nedbygging av dyrka mark, og ber om å bli orientert om kommunens vedtak for å se at dette blir ivaretatt.

Klima og miljø

Ingen merknad.

Helse og omsorg og Barn og unge

Det er ikke opplyst om fremtidige planer for arealet som er avsatt til idrettsanlegg. På flyfoto ser arealet ut til å være i bruk som dyrket mark.

Hvis barn og unge skal drive aktivitet på området, er det et åpenbart behov for sikring mot jernbanen. Tiltaket vil gi litt mindre areal til idrettsformål, og ved en reguleringsplan kunne arealbruken i området bedre vært sett i sammenheng, inkludert mulighetene for erstatningsareal jf. *Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen*.

Det er likevel ikke grunn til å fraråde dispensasjon, fordi det skal etableres et nødvendig sikringstiltak.

Bane NOR:

Det omsøkte tiltaket er nødvendig for utvikling av jernbanetilbudet i Trøndelag. Bane NOR er forslagsstiller og vi har ingen merknader til dispensasjonen.

Det omsøkte tiltaket er også hørt internt ved Melhus kommunes fagavdelinger, og det foreligger følgende merknader:

Landbruk:

Fra landbruk er det ingen merknader til søknad om dispensasjon for erverv av to parseller på mnr 136/1 for oppsetting av sikringsgjerder til Bane NOR. De to parsellene er en videreføring av gjerder langs jernbanen, og er to smale parseller som går langs åkerkant og så vidt berører en åkerkant (i sør). Totalt omfatter dette mindre enn 2 daa ubebygde areal.

Teknisk drift:

Avdeling Drift VA:

Hvis tiltaket kommer nærmere kommunale VA-ledninger enn 4 meter, så godkjennes ikke dette uten at det utføres tiltak som sikrer ledningsanlegget. Sikringstiltaket skal uansett godkjennes av Melhus kommune.

Avdeling Plan VVA:

Ved Kaldvella er det lagt tre varerør i fylling. Dersom gjerdet kommer utenfor varerørens endepunkt, bør dette sikres enten med forlengelse av varerør, eller en rett til å ta ned gjerdet når forlengelse blir aktuelt. Gjelder begge sider av jernbanesporet. Det er stor sannsynlighet at det blir aktuelt å benytte varerørene innen ett-to år. Viser også til avtale med Bane Nor om nevnte varerør.

Avdeling Prosjekt VVA:

Plassering av gjerde må ta hensyn til eksisterende VA-ledninger i nord v/Kaldvella.

Avdeling Naturfare og Veg og trafikk:

Ingen merknader.

Geodata:

Ingen merknad.

Friluftsliv:

Ingen merknad.

Vann og miljø:

Bane NOR ønsker å søke dispensasjon fra reguleringsplan fra regulert arealformål med bestemmelser. Bakgrunn for dispensasjon er at gjerder skal settes opp langs jernbanen. Det er to områder som ønskes fradelt. Nordre område, sør for Kaldvella, i kontakt med jernbanen på oppsiden og søndre område, sør for nye Gråbakken hageby, vest for jernbanen.

Saken skal belyses og vurderes etter naturmangfoldloven §§ 8-12 av planmyndigheten. I tillegg skal tiltakshaver forholde seg til vannforskriften § 4.

Her kommer innspill til vurdering etter naturmangfoldloven og vannforskrifta.

Naturmangfoldloven

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget

Tiltakshaver har ikke informert om naturmangfold i områdene.

I nordre område: Det er registrert fremmedart - klasespirea og dagfiol i nærheten.

I søndre område: Registrert fremmedart – rødhyll og vinterkarse. Det er registrert alm (truet) og mandelpil (nær-truet) i nærhet til tiltaksområdet. Det er derfor sannsynlig at det er mandelpil og alm i tiltaksområdet.

§ 12 – miljøforsvarlige teknikker

Vurdering av tiltaket etter naturmangfoldloven § 12 skal ivareta bestemmelse om at metodikk er så hensynsfull som forsvarlig. Bane NOR har ikke beskrevet hvordan oppsetting av gjerde skal utføres.

Vi minner om at utilsiktet spredning av fremmede organismer skal unngås, jmfør forskrift om fremmede organismer § 18. Som tiltakshaver har Bane NOR en aktsomhetsplikt og det betyr at det må gjøres tiltak for å unngå spredning. En tiltaksplan anbefales. Vi viser til veileder M892 fra Miljødirektoratet for ytterligere avklaringer.

Vannforskriften

Ved etablering av gjerde så må det vurderes hvordan dette utføres, for å unngå forringelse av Kaldvella, jf. vannforskriften § 4. Det er ikke beskrevet hvordan dette skal utføres.

Generelt om vilkårene for å gi dispensasjon:

En forutsetning for at plan- og bygningsmyndigheten skal kunne innvilge dispensasjon, er at de hensyn som ligger til grunn for lovens formålsparagraf eller den/de bestemmelser det er aktuelt å dispensere fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jfr. PBL § 19-2. Vilråene er kumulative, som betyr at begge vilråene må være innfridd for å kunne gi dispensasjon. Dersom vilråene i § 19-2 er oppfylt, er det etter dette opp til kommunens frie skjønn hvorvidt tiltakshaver skal få dispensasjon, jf. ordlyden «kan» i bestemmelsen. Ingen har dermed rettskrav på å få dispensasjon. Det følger av PBL. § 19-2, tredje ledd, at det ved dispensasjon fra loven, forskriftene til loven eller fra plan, skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Vurdering:

Hensynet bak bestemmelsene/formålet

Hensynet bak bestemmelse 6.2.1 VAO er å sikre at VA-ledninger kan etableres uten at andre tiltak utgjør en hindring eller gir utfordringer med fremføringen av disse.

Hensynet bak bestemmelse 4.1.1 LNFR er å hindre nedbygging av areal for landbruk, natur og friluft, og med dette ivareta de viktige verdiene i disse områdene.

Hensynet bak formålet idrett er å tilrettelegge for utøvelse av nettopp dette.

Søkers begrunnelse

Bane NOR begrunner dispensasjonen med at det er behov for å føre opp et gjerde videre langs jernbanetraseen. For å kunne gjennomføre dette ønsker Bane NOR å eie arealet som gjerdet skal føres opp på. Det søkes om fradeling av flere parseller, men det er kun disse to mindre parsellene som ikke er i tråd med jernbaneformålet og må behandles gjennom dispensasjon. Det går frem av søknaden at arealet som søkes fradelt grenser til jernbanens fyllingsfot, og ikke har annen funksjon enn grøftekant til landbruksareal. Denne funksjonen vil bli opprettholdt. Videre påpekes det at fradeling av arealet avsatt til idrettsformål, vil få økt sikkerhet ved en fradeling og oppføring av gjerde, og at gjerdet vil oppføres slik at det ikke vil begrense tilgjengeligheten til det resterende arealet.

Kommunens vurdering av tiltaket

Arealene som søkes fradelt er av begrenset størrelse. Parsellen i nord ligger nært jernbanen og vil i dagens situasjon være uheldig å bruke til idrettsformål, med bakgrunn i sikkerhet. Rådmannen viser til uttalelse fra Statsforvalteren og er enig i at tiltaket vil gjøre det tryggere å etablere et idrettsanlegg her i

fremtiden.

Melhus kommunes landbruksavdeling poengterer at det omsøkte arealet kun er to smale parseller, som går langs åkerkant og som så vidt berører en åkerkant i sør, henholdsvis på ca.270m² og ca.210m². Arealet i nord er omdisponert til idrettsanlegg, slik at forholdet til dyrkamarka her allerede er avklart i overordnet plan.

Rådmannen er av den oppfatning at Bane NOR burde ha gjort en mindre endring av planen for å sørge for at arealet som søkes fradelt får jernbaneformål. Dispensasjonen som omsøkt tillater fradeling for oppføring av gjerde, men alle andre tiltak som ikke er i tråd med formålet LNFR eller idrett må dispensasjonsbehandles også i fremtiden.

Videre viser rådmannen til uttalelse fra teknisk drift. For at tiltaket skal kunne gjennomføres må det sikres at hensynet til infrastruktursonen, og eksisterende VA-ledninger ivaretas. Dette må ivaretas i byggesaken.

Vurdering av tiltak etter krav i naturmangfoldloven og vannforskriften:

Viser til vurdering gjort av miljørådgiver under «vann og miljø». Hensynet til eventuell Madelpil og Alm må tas når tiltaket skal gjennomføres.

Det er registrert fremmede arter på begge parsellene. Som tiltakshaver har Bane NOR en aktsomhetsplikt og dette betyr at det skal unngås utilsiktet spredning av fremmede organismer, jamfør forskrift om fremmede organismer § 18. En tiltaksplan anbefales. Vi viser til veileder M892 fra Miljødirektoratet for ytterligere avklaringer.

Ved etablering av gjerde så må det vurderes hvordan dette utføres, for å unngå forringelse av Kaldvella, jf. vannforskriften § 4. Det er ikke beskrevet hvordan dette skal utføres. Dette må ivaretas i byggesaken.

Konklusjon:

Rådmannens vurdering av tiltaket er at det ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsene/formålet, jf. pbl § 19-2. Det lille arealet som søkes fradelt kan ikke benyttes til det formålet det er avsatt til i noen særlig grad, fordi det ligger så nært jernbanen. Hensynet til VA-anlegg kan ivaretas gjennom sikringstiltak, og dette må godkjennes av Melhus kommune. En sikring med gjerde anses som positivt for å kunne utvikle arealet i nord til idrettsformål, og for å sikre jernbanen. Det er kun en åkerkant som går tapt, så det er vurdert at fradelingen er uproblematisk i forhold til landbruksformålet. Rådmannen påpeker at det foreligger en overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon til det omsøkte tiltaket, jf. pbl § 19-2.

Vedtak

Vi godkjenner din søknad om fradeling av areal og oppføring av gjerde på gbnr. 136/1- Dispensasjon - Oppretting av matrikkelenhet - arealoverføring ved grunnerverv - Lersvegen 185. Hjemmel for tillatelsen er plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2.

Saken er behandlet som vedtak 520/22 etter delegert myndighet fra Formannskapet.

Vilkår for tillatelsen

- Dersom oppføring av gjerde kommer nærmere enn 4 meter til VA-ledninger må det gjennomføres sikringstiltak. Disse må godkjennes av Melhus kommune ved teknisk drift. Dette gjelder også dersom tiltaket kommer i konflikt med varerørene på begge sider av jernbanespolet.

Bortfall av tillatelsen

Hvis ikke tiltaket er påbegynt innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidene stanses i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9 første ledd.

Plikter og rettigheter

Ansvar for utførte arbeider

Du er ansvarlig for at arbeidene som utføres er innenfor den tillatelsen som er gitt.

Klagerett

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker etter at du har mottatt dette. Dette følger av forvaltningsloven § 28. Klage kan sendes til; kommune, Rådhusvegen 2,7224 MELHUS.

Vedtaket kan påklages. Veiledning til klage, og skjema for å levere klage på vedtaket finner du her: <https://kommune24-7.no/1653/702514>

Du kan også få klageskjemaet ved å henvende deg til servicetorget tlf..

Betaling og saksbehandlingstid

Du må betale gebyr for behandling av søknaden. Satsene finner du på kommunens hjemmeside www.melhus.kommune.no, under priser og gebyrer.

Faktura for gebyr sendes til BANE NOR SF, Postboks 4350 i eget brev.

Saksbehandlingsfristen begynner å løpe når kommunen har mottatt søknaden. Fristen stopper når kommunen venter på dokumentasjon fra søker eller andre myndigheter.

Vi har brukt 96 dager på å behandle din søknad

Dette er 12 dager mer enn fristen på 12 uker. Gebyret reduseres med 25 % for hver uke over 12 uker.

Informasjon og veiledning

Vi ønsker lykke til med tiltaket. Trenger du flere opplysninger eller veiledning er vi tilgjengelige på servicekontoret. Se også vår nettside www.melhus.kommune.no for åpningstider og ytterligere informasjon.

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG