

Søknad innvilget- Midlertidig dispensasjon fra områdeplan for Melhus sentrum - opparbeidelse av parkeringsplasser

Vedlagt følger saksutskriften for omsøkte tiltak.

Saken er behandlet som saksnr 29/20 etter delegert myndighet fra Formannskapet .

Melhus kommune gir med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 19-2 og § 19-3 midlertidig dispensasjon fra områdeplan for Melhus sentrum, for opparbeidelse av parkeringsplasser på gnr/bnr. 35/87.

Dispensasjon gis tidsavgrenset fram til 1. august 2022. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- *Ved dispensasjonens utløp settes det som vilkår at de omsøkte parkeringsplassene fjernes, og område tilbakeføres til opprinnelig tilstand.*
- *Parkeringsplassene skal opparbeides uten fast dekke og på en slik måte at dette ikke medfører varige inngrep som ikke er tilbakeførbare.*
- *Trerekken mot nord og Martin Tranmælsveg sikres.*
- *Siktkrav i avkjørsel og utforming av parkeringsplasser utføres i henhold til vegnormalene*

Gyldighet

Det gjøres oppmerksomt 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 regnet fra den dagen da dette vedtaket kom fram til påført adressat. Kommunen ber om at saksnr 20/1835 oppgis. Klagen kan sendes pr brev eller pr e-post til postmottak@melhus.kommune.no.

Eller ved å benytte dette skjemaet

Med hilsen

Ove Mogård
avdelingsleder plan- og byggesak

Stian Aspaas Haugen
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



Søknad innvilget- Midlertidig dispensasjon fra områdeplan for Melhus sentrum - opparbeidelse av parkeringsplasser

Arkivsaksnummer: 20/1835

Saksbehandler: Stian Aspaas Haugen

Vedtak:

Melhus kommune gir med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 19-2 og § 19-3 midlertidig dispensasjon fra områdeplan for Melhus sentrum, for opparbeidelse av parkeringsplasser på gnr/bnr. 35/87.

Dispensasjon gis tidsavgrenset fram til 1. august 2022. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Ved dispensasjonens utløp settes det som vilkår at de omsøkte parkeringsplassene fjernes, og område tilbakeføres til opprinnelig tilstand.
- Parkeringsplassene skal opparbeides uten fast dekke og på en slik måte at dette ikke medfører varige inngrep som ikke er tilbakeførebare.
- Trerekken mot nord og Martin Tranmælsveg sikres.
- Siktkrav i avkjørsel og utforming av parkeringsplasser utføres i henhold til vegnormalene

Saksdokumenter:

- Søknad om dispensasjon, mottatt 13.04.20
- Høringsbrev, datert 27.04.20
- Høringsuttalelser: Landbruk Melhus kommune, datert 04.05.20, Friluftsliv Melhus kommune, datert 12.05.20, Trøndelag Fylkeskommune, datert 15.05.20, Fylkesmannen i Trøndelag, datert 18.05.20.

Saksopplysninger:

Melhus kommune v/bygg og eiendom søker om midlertidig dispensasjon til 01.08.2022, fra områdeplan for Melhus sentrum, for opparbeidelse av parkeringsplasser på Monstufleta, eiendommen 35/87.

Monstufleta er i dag en større gress-slette sør for Melhus videregående skole og tilhørende parkeringsplasser. Arealet er registrert som fulldyrka jord i AR5, men det drives lite aktivt jordbruk på eiendommen. 35/87 er vedtatt omdisponert til offentlig tjenesteyting gjennom områdeplanen for Melhus sentrum.

Monstufleta er flere ganger utredet som mulig plass for ny Gimse skole og Melhus videregående skole. Ny Gimse barneskole skal nå opparbeides nord for eksisterende skole. Det er uklart hva planer for en ny Melhus videregående skole er per i dag. Sletta er blitt brukt under Sagauka, og benytte ofte til friluftsmål

Planavklaring:

Omsøkte tiltak ligger innenfor område avsatt til Offentlig eller privat tjenesteyting (T1) og hensynssone landskap i Områdeplan for Melhus sentrum.

Nabovarsel:

Det er sendt nabovarsel til 1 berørte naboeiendommer på lovbestemt måte. Det foreligger ingen merknader innen fristen.

Høring

Søknad om dispensasjon er sendt på høring til berørte fagmyndigheter med høringsfrist 22.05.20, følgende merknader er kommet innen høringsfristen:

Landbruk ved friluftsliv

Siden dette gjelder en midlertidig dispensasjon, har ikke friluftsliv noen vesentlig merknad til tiltaket. Området er vist til offentlig eller privat tjenesteyting i dagens arealplan, og grenser i vest mot et areal regulert som friluftsområde. Arealet er også registrert med hensynssone landskap, der kulturlandskapsinteressene er dominerende og hvor hensynet til disse skal vektlegges ved tiltak. Dette bør med i vurderingen når området skal tilbakeføres i ettertid.

Landbruk ved jordbruk

Området som søkes disponert til parkeringsplasser for ca. 200 biler, er i dagens arealplan vist til offentlig formål. Fra landbruk er det ingen vesentlige merknader til søknad om midlertidig dispensasjon, annet enn at man ved en disponering til parkeringsformål vil legge området under asfalt. Man bør tenke godt i forhold til hvilke offentlige formål Monstufleta skal brukes til i framtida ved denne disponeringen, og hvordan man ønsker å tilbakeføre dette området i ettertid.

Teknisk drift

Det kommer ikke frem om parkeringsplassen skal gruslegges eller asfalteres. Videre vises ikke fallretning på plassen, og hvor overvannet er tenkt ført. Sluk/sandfang. Det er ikke vedlagt beregninger av overvannet, og hvor dette er tenkt tilkoblet. Flere tette flater gir økt flomtopper på eksisterende nett.

Det sies heller ingen ting om snøopplag eller belysning, mao. «annen vegggrunn».

Fylkesmannen i Trøndelag

Vi har ingen avgjørende innvendinger til at arealet tas i bruk til midlertidig parkering, men legger til grunn at det settes en tidsfrist for når tilbakeføringen skal være gjennomført. Dette for å unngå at det blir en dårlig utnyttelse av området på permanent basis. Vi legger også til grunn at det stilles konkrete krav til både gjennomføring og tilbakeføring av tiltaket slik at kvaliteten på jordressursen ikke forringes. Dette er særlig viktig dersom det ikke blir aktuelt å ta i bruk arealet til utbyggingsformål.

Vi ber om å bli orientert om kommunens vedtak i saken for å forsikre oss om at dette blir ivaretatt.

Trøndelag Fylkeskommune:

Trøndelag fylkeskommune har ikke merknader til dispensasjonen, så fremt den er tidsbestemt, at trerekka som vist på flyfoto/ illustrasjon «dagens situasjon» sikres, og at arealet etter endt anleggsperiode vil tilbakeføres til opprinnelig formål. Vi legger til grunn at siktkrav i avkjørsel og utforming av parkeringsplasser utføres i henhold til vegnormalene.

Vurdering:

Det søkes om dispensasjon fra områdeplan for Melhus sentrum for midlertidig dispensasjon for opparbeidelse av parkeringsplasser under anleggsperioden for ny Gimse barneskole og parkeringshus. Arealene er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting (T1) og hensynssone landskap.

Det følger av PBL § 19- 2 andre ledd, at det ikke kan gis dispensasjon om omsøkte tiltak vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Formålet det søkes dispensasjon fra er offentlig eller privat tjenesteyting (T1) og hensynssone landskap. Område T1 dekker i skoleområde Gimse, og er i hovedsak tiltenkt brukt til skolerelaterte tjenester og idrett. Rådmannen er av oppfatning av at omsøkte dispensasjon ikke nødvendigvis er direkte strid med planformålet, da parkering vil inngå som en del av formålet ved regulering av skole- og idrett innenfor planområde. Midlertidige parkeringsløsningen det er søkt dispensasjon for er også knyttet til detaljreguleringsplanen for ny Gimse barneskole, og er ment som en tidsbegrenset parkeringsplass mens anleggsperioden pågår, og en rekke av dagens parkeringsplasser går bort. Som enkeltstående tiltak kan omsøkte dispensasjon vurderes til å ikke være i tråd med planformålet. Rådmannen mener allikevel at i og med at denne parkeringen opparbeides i tilknytning til eksisterende parkering for Melhus videregående, er ment som midlertidig erstatning for pågående regulering for Gimse barneskole, og naturlig er et formål som kan ligge under offentlig eller privat tjenesteyting ved en detaljregulering, ikke tilsidesetter hensynet i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig.

For alle utbygginger innenfor område T1 er det krav om reguleringsplan. Det framgår av bestemmelse 2.14.1, første punktum. Rådmannen anser det som lite hensiktsmessig å igangsette en detaljreguleringsplanprosess for å få regulert det omsøkte arealet til parkeringsformål. Det vil også her være snakk om en langvarig prosess som ikke vil dekke de parkeringsbehov som oppstår når byggingen av ny barneskole og parkeringshus tar til i løpet av høsten. Allikevel vell mener rådmannen at det er viktig å sette en tidsbegrensning på hvor lenge denne parkeringen får finne sted, slik at den over tid ikke bærer preg av å være av permanent karakter. Slik rådmannen vurderer det samlet sett, vil en midlertidig dispensasjon ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra.

Etter hva rådmannen erfarer er det ikke planer om å ta i bruk eiendommen 35/87 til avsatte formålet per dags dato. Eiendommen har tidligere vært gjenstand for ulike utredninger knyttet til ny Gimse barneskole, hvor det nå er igangsatt detaljregulering for lengre nord i område. Denne eiendommen er ikke en del av denne planen. Trøndelag Fylkeskommune har signalisert ovenfor Melhus kommune at de på kort sikt ønsker å igangsette en regulering for Melhus videregående skole, hvor omsøkte parkeringsareal kan være et område som inngår i denne planen.

For hensynssone landskap skal områder der kulturlandskapsinteressene er dominerende, hensynta og vektlegges. Tiltak innenfor sonen skal tilpasses i kulturlandskapet med hensyn på utforming og materialbruk. Slik rådmannen vurderer det, vil ikke opparbeidelsen medføre vesentlig avvik fra dette, da det ikke er snakk om fysiske bygg eller tiltak som vil endre områdets karakter vesentlig. For å unngå at den midlertidige parkeringsplassen endrer området permanent, setter rådmannen som vilkår at parkeringsplassene skal opparbeides uten fast dekke og på en slik måte at dette ikke medfører varige inngrep som ikke er tilbakeførbare. I tillegg skal trekken mot nord ivaretas slik at de visuelle ettervirkningene blir minst mulig. Ved å sette disse vilkårene mener rådmannen kulturlandskapsinteressene ivaretas og vektlegges, samtidig som opparbeidelsen medfører små permanente ettervirkninger.

Dispensasjonsvurderingens andre vilkår, i henhold til PBL. § 19-2, andre ledd, krever at man vurderer fordelene ved en dispensasjon som klart større enn ulempene.

Rådmannen anser det som en klar fordel at man nå før anleggsperioden igangsettes allerede har klart avklarte erstatningsareal for parkering, slik at man unngår villparkering og fremmedparkering på private og offentlige eiendommer. Videre er foreslåtte plassering av trafiksikkerhetshensyn viktig, da man har

skissert en løsning som ligger i tilknytning til eksisterende parkering for Melhus videregående skole og har klare adskilte gangareal for gående og myke trafikanter mot de kjørende som vil bruke omsøkte og eksisterende parkeringsplass.

Ved dispensasjonens utløp settes det som vilkår at de omsøkte parkeringsplassene fjernes, og område tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Det settes som videre vilkår at parkeringsplassene skal opparbeides uten fast dekke og på en slik måte at det ikke medfører varige inngrep som ikke er tilbakeførbare. Videre skal trekken mot nord og Martin Tranmælsveg opprettholdes og siktkrav i avkjørsel og utforming av parkeringsplasser utføres i henhold til vegnormalene.

Konklusjon:

Etter en samlet vurdering finner rådmannen å kunne gi en tidsbegrenset dispensasjon for opparbeidelse av midlertidige parkeringsplasser på eiendommen 35/87.

Etter en samlet vurdering vil ikke tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak plan, eller planens formålsbestemmelse. Fordelene er klart større enn ulempene med tanke trafikkavvikling og samling av parkeringsplasser under anleggsperioden for ny Gimse barneskole og planlagte parkeringshus.

Vedtak:

Melhus kommune gir med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 19-2 og § 19-3 midlertidig dispensasjon fra områdeplan for Melhus sentrum, for opparbeidelse av parkeringsplasser på gnr/bnr. 35/87.

Dispensasjon gis tidsavgrenset fram til 1. august 2022. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- *Ved dispensasjonens utløp settes det som vilkår at de omsøkte parkeringsplassene fjernes, og område tilbakeføres til opprinnelig tilstand.*
- *Parkeringsplassene skal opparbeides uten fast dekke og på en slik måte at dette ikke medfører varige inngrep som ikke er tilbakeførbare.*
- *Trekken mot nord og Martin Tranmælsveg sikres.*
- *Siktkrav i avkjørsel og utforming av parkeringsplasser utføres i henhold til vegnormalene*

Melhus, 23.06.2020

Ove Mogård
avdelingsleder plan- og byggesak

Stian Aspaas Haugen
rådgiver