

Innstilling

Det gis ikke dispensasjon fra områdeplan for områdeplan Melhus sentrum (planID 2016001) fra krav om detaljreguleringsplan og parkeringsnorm, som omsøkt.

Dispensasjon fra kravet om detaljregulering slik det framgår av bestemmelse 2.11 i områdeplanen for Melhus sentrum, vil kunne sette en uheldig presedensvirkning for andre lignende saker, og vil klart tilsette hensynet en medvirkningsprosess fra innbyggere og sektormyndigheter, som bestemmelsen er ment å ivareta, samt at en dispensasjonssak vil klart være med på å uthule planen som et styringsverktøy, og som et forutsigbart planleggingsdokument for alle andre parter enn søker.

En dispensasjon vil også klart tilsesette hensynet bak parkeringsnormen for områdeplanen Melhus sentrum, da det ønskes kun overflateparkering som ikke bidrar til normens formål med å bidra til fortetting, arealeffektiv utnyttelse, og bidrar ikke til å legge til rette for et funksjonelt og trivelig sentrum, der parkering ikke er dominerende i synsbildet.

Behandling i Formannskapet

31.03.2020

PS 35/20

Alternativt forslag fra SP, H, ML, AP, KRF og MDG v/ forslagsstiller Stine Estenstad

Det gis dispensasjon fra områdeplan for Melhus sentrum (planID 2016001) fra krav om detaljregulering da arealbruk er avklart i overordnet plan og for å unngå unødvendig tid- og ressursbruk.

Det gis ikke dispensasjon fra områdeplanen Melhus sentrum fra krav om parkeringsnorm . Tiltak beskrevet i figur 2 (s 4): Bygg 1. og bygg 2: skal ha funksjoner som salg av drivstoff og vurderes derfor uegnet for kravet om parkeringskjeller. Det stilles derfor krav til at parkering tilknyttet alt bebygd areal legges til tiltak som beskrevet i figur 2 (s 4); Bygg 3 dagligvare/butikk som ses på som egnet for parkeringskjeller.

Det stilles krav til at tiltak som beskrevet i figur 2: Bygg 3: Dagligvare/ butikker oppføres i minimum to etasjer. Bygg bør fundamenteres for flere etasjer da det i dette området er lagt til rette for utnyttelse i høyden med inntil max fem etasjer.

Votering:

Rådmannens innstilling mot omforent forslag, der omforent forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Det gis dispensasjon fra områdeplan for Melhus sentrum (planID 2016001) fra krav om detaljregulering da arealbruk er avklart i overordnet plan og for å unngå unødvendig tid- og ressursbruk.

Det gis ikke dispensasjon fra områdeplanen Melhus sentrum fra krav om parkeringsnorm . Tiltak beskrevet i figur 2 (s 4): Bygg 1. og bygg 2: skal ha funksjoner som salg av drivstoff og vurderes derfor uegnet for kravet om parkeringskjeller. Det stilles derfor krav til at parkering tilknyttet alt bebygd areal legges til tiltak som beskrevet i figur 2 (s 4); Bygg 3 dagligvare/butikk som ses på som egnet for parkeringskjeller.

Det stilles krav til at tiltak som beskrevet i figur 2: Bygg 3: Dagligvare/ butikker oppføres i minimum to etasjer. Bygg bør fundamenteres for flere etasjer da det i dette området er lagt til rette for utnyttelse i høyden med inntil max fem etasjer.

Bakgrunn for saken:

HD plan og arkitektur søker på vegne av Hølundvegen AS om dispensasjon fra områdeplan Melhus sentrum (planID 2016001) fra krav om detaljreguleringsplan og parkeringsnorm vedrørende parkeringskjeller på eiendommen 91/112. Det er tenkt opparbeidet:

1. Energistasjon (bensinstasjon) i en etasje, inkludert drivstoffpumper, butikk og vaskehall for biler.
2. Restaurant i to etasjer med drive- inn.
3. Butikk i en etasje. Dagligvarebutikk og andre typer butikk/tjenesteyting.

Området skal etter planen bli et anlegg med funksjoner, butikker og service som skal henvende seg mot trafikk på E6 samt som et supplement til næringsvirksomhet i Melhus sentrum. Lokaliseringen ved innkjøringen til Melhus er ifølge søker meget godt egnet til slik virksomhet, spesielt etter at ny E6 er opparbeidet. Søker viser til at omsøkte tiltak vil bidra til mindre trafikk fra E6 og inn til Melhus sentrum, samtidig som en opprettholder og øker servicetilbudet.

Planlagt bebyggelse utføres med maksimalt 2 etasjer pluss eventuelle tekniske installasjoner på tak. Byggingene vil få varierende form, høyde og volum, men skal ha gjennomgående materialbruk på fasader som glass, mørk platekledning og trekledning. Endelig utforming og materialbruk vil bli ytterligere definert ved igangsettingssøknad.

Planavklaring:

Omsøkte tiltak ligger innen for områdeplan for Melhus sentrum (planID 2016001) avsatt til BNT, og innenfor E6 Kvål -Melhus sentrum (planID 2017016) avsatt til BAAT.

Områdeplan Melhus sentrum (planID 2016001).

2.11 Kombinert formål -Bolig/Næring/Tjenesteyting BNT (Melhustunet)

Med tjenesteyting menes barnehage, institusjon, treningssenter, forsamlingslokale.

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan. Søknad om rammetillatelse (byggesak) kan behandles samtidig.

Innenfor området tillates næringsvirksomhet, herunder plasskrevende handel og en dagligvarebutikk samt tjenesteyting og bolig. Grad av utnytting; minimum 80 % BRA. Bebyggelse skal oppføres i maks 5 etasjer.

Det er krav om høy første etasje (minimum 3 meter) i bebyggelse nærmest FV 6612 og E6. Ved søknad om rammetillatelse skal det legges frem støvvurdering som viser at prosjektert bebyggelse og uteareal er iht. retningslinjer for støy og fellesbestemmelser i denne plan.

E6 Kvål -Melhus sentrum (planID 2017016).

3.1.7 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA)

BAA1 og BAA2 er kombinert Bolig/forretning/kontor. Bestemmelser i gjeldende plan skal fremdeles gjelde.

BAA3 skal benyttes enten til industri eller til pendlerparkering. Ved utbygging til industri skal gjeldende bestemmelser for planid 2009006 fremdeles gjelde.

5.1.1 Anlegg- og riggområder

Arealer merket med bestemmelsesområde #91 kan benyttes til byggeaktivitet medanlegg og maskiner i anleggsperioden. Arealet er avsatt for at maskiner etc. skal kunne komme til for gjennomføring av tiltaket. Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til angitt opprinnelig bruk innen 1 år etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

For bestemmelsesområder #91_1 og #91_2 tillates kun inngrep dersom geoteknisk prosjektering viser at det er nødvendig med tiltak i Gaula og kantvegetasjonen.

Innenfor bestemmelsesområde #91_3 og #91_4 tillates etablert midlertidig adkomstveg til nytt gårdstun. Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til dyrka mark så fort kulvert som binder sammen SKV19 og SKV20 er i drift.

Innenfor bestemmelsesområdene #91_5, #91_6, #91_7 og #91_8 tillates det å benytte overskuddsmasser fra veganlegget til terrengheving og planering. Omfanget avklares i byggeplanfasen.

Det tillates anlagt avkjørsler i anleggsfasen og disse skal opparbeides i henhold til Statens vegvesens retningslinjer. Perioden jordbruksarealer brukes midlertidig til anlegg- og riggområder skal gjøres så kort som mulig.

Områdene skal ryddes, istandsettes og tilbakeføres til det formål som er angitt i reguleringsplanen innen 1 år etter at anleggsarbeidet er avsluttet.



Figur 1: Utsnitt områdeplan Melhus sentrum, med område BNT markert i blått

Parkeringsnorm for Områdeplan Melhus sentrum

I beskrivelsen av planens intensjon, innledning til planbestemmelsene, står det følgende: Det skal være en fremtidig sentrumsutvikling med høyere utnyttelse rundt kollektivknutepunktet, og tilrettelegging for parkering under bakken i hele sentrum. Videre er det angitt i fellesbestemmelse F4 at parkeringsnorm områdeplan Melhus sentrum er gjeldende innenfor hele planområdet. Det følger videre at parkeringsnormen punkt 5 at det skal etableres parkeringskjeller, så fram til at det er fysisk mulig. For område BNT framstår det som klart at dette er fysisk mulig.

Det er gjennom parkeringsnormen stilt krav om 1,2 parkeringsplasser per 100 m² BRA. Ifølge opplysningene gitt i dispensasjonssøknaden og byggesøknaden. Det vist til tilstrekkelig antall parkeringsplasser.

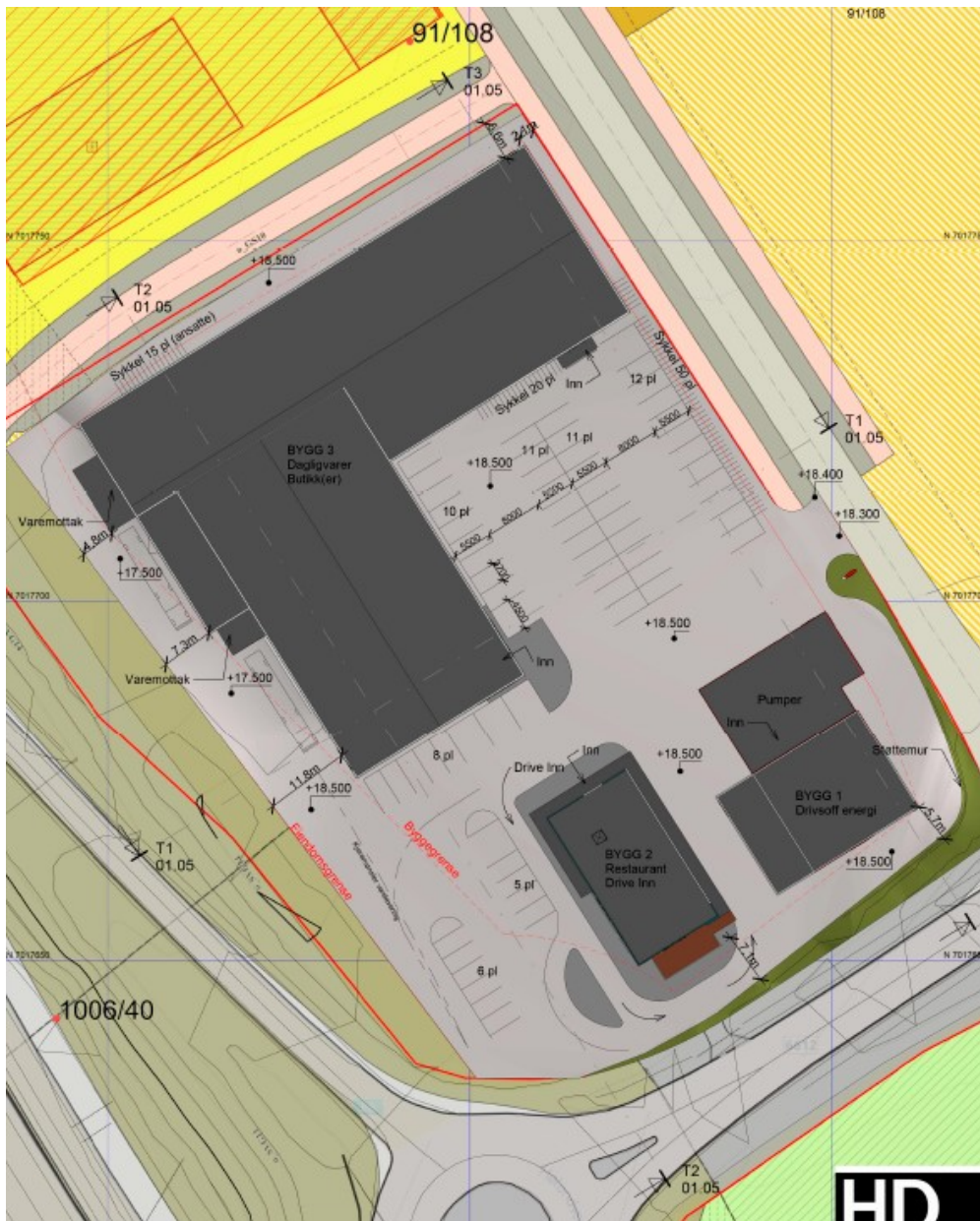
Meklingsmøte 28.08.19 (fylkesmannens ref.: 2018/183).

Området ligger innenfor område avsatt til BNT i områdeplan for Melhus sentrum (planID 2016001), ikrafttredelsesdato 24.09.19. I planforslaget som lå ute til høring og offentlig ettersyn var området avsatt til BNT2. Det vart opprinnelig planlagt at området ikke skulle ha plankrav tilknyttet seg. Fylkesmannen i Trøndelag hadde innsigelser til blant annet dette. Det ble avholdt meklingsmøte den 28.08.19 mellom Melhus kommune, og de partene som hadde innsigelser til planforslaget som forelå.

Det ble avholdt meklingsmøte med Melhus kommune, Trøndelag Fylkeskommune, Bane NOR SF og Fylkesmannen i Trøndelag den 28.08.19. Det ble i dette møtet etter tidligere innsigelser fra fylkesmannen enighet om følgende endringer i bestemmelser for område BNT:

Ut i fra Trøndelag fylkeskommune sitt innspill foreslo Melhus kommune følgende tilføyelse til bestemmelsene for BFK2 (Melhusbanken) og BNT1, BNT2 (Melhustunet) og S12: Det skal utarbeides detaljplan. Søknad om rammetillatelse (byggesak) kan behandles samtidig.

Dette innebærer at innsigelsen til BFK2 (Melhusbanken) og BNT1, BNT2 (Melhustunet) er imøtekommet. Etter meklingsmøte og til planforslaget som forelå til sluttbehandling var det derfor tatt inn krav til detaljregulering, som følger av planbestemmelse 2.11 i gjeldene plan.



Figur 2: Innsendte situasjonsplan fra søker

Søkers begrunnelse for tiltaket:

I henhold til § 19-1 krever en dispensasjonsbehandling at søker grunngir sin søknad. Søker har oppgitt følgende begrunnelse:

- Områdeplanen for Melhus Sentrums om ble vedtatt i 2019. Etter innsigelse og mekling med Fylkesmannen kom kravet om detaljregulering inn i planen før stadfesting. Hensynet bak kravet om detaljregulering er, etter det vi forstår, å sikre grundige prosesser med støyvurderinger m.m. for kombinerte formål med boliger og annet støyfølsom bebyggelse. Tiltaket det her søkes om omhandler kun næring, og eventuell tjenesteyting, på et areal som er regulert til utbyggingsformål. Eventuell detaljregulering vurderes om unødvendig tid- og ressursbruk da alle utredninger og avklaringer gjøres i byggesøknad(er). Det planlegges ikke boliger eller annen type bebyggelse der det må tas spesielle hensyn til støy, uteoppholdsarealer.
- En vurderer at ulempene med å gi dispensasjon er minimale da arealbruk er avklart i overordnet plan og nødvendige utredninger gjøres i byggesaken. På grunn av press på tid i forhold til både kjøpsavtaler og mulige leiekontrakter vurderes det som en fordel for realiseringen at man får innvilget dispensasjon framfor å gjennomføre en tid- og ressurskrevende detaljregulering. Ettersom hensynet bak med bestemmelsen først og fremst er knyttet til kombinerte formål og spesielt støyfølsomme formål som boliger etc., vurderes det at dette ikke blir tilsidesatt ved å gi dispensasjon fra kravet om detaljregulering.
- Som tidligere beskrevet skal anlegget ha funksjoner, butikker og service som skal henvende seg mot trafikk på E6 samt som et supplement til næringsvirksomhet i Melhus sentrum. Et slikt anlegg skal lede trafikk av

og på E6 og må derfor ha lett tilgjengelige parkeringsplasser. Anlegget har også funksjoner som drivstoff, ladestasjoner mm som er uegnet i en parkeringskjeller. Hensynet bak bestemmelsen om parkeringskjeller er i følge parkeringsnormen å legge til rette for et funksjonelt og trivelig sentrum der parkeringsareal ikke blir for dominerende i synsbildet, samt å bidra til mer klimavennlig transportløsninger. I beskrivelse av intensjon med bestemmelsens tår det: «For sentrum er det to hovedtyper parkeringsbehov, parkering for pendlere, beboere og ansatte, og parkering for besøkende og kunder. Besøkende og kunder må som regel ha parkeringsplasser som er lettere tilgjengelig enn pendlere, beboere og ansatte.»

- For dette tiltaket er det først og fremst kunder som skal parkere, samt noen ansatte. Som beskrevet ovenfor trenger kunder lettere tilgjengelige parkeringsplasser, noe som vurderes og ikke kunne dekkes med parkeringskjeller for planlagte funksjoner. Anlegget etableres i utkanten av Melhus sentrum, like ved E6, og vil ikke bli oppfattet som en naturlig del av sentrumskjernen. Fordelen med å gi dispensasjon er at man får etablert et handels og servicepunkt i utkanten av sentrum. Dette vil bidra på positiv måte til målet om et funksjonelt og trivelig sentrum ved å redusere behov for trafikk inn til sentrum, samt at det gir mulighet for å få flyttet enkelte plasskrevende funksjoner fra sentrumskjernen.

Saksutredning:

Det har innkommet følgende høringsuttalelser under høringsperioden fra 10.02.20 til 13.03.20.

Statens vegvesen, datert 06.02.20 og 19.02.20:

Vi ønsker ikke at området mellom byggegrense og akselerasjons-rampe i forbindelse med E6 skal brukes til parkeringsplass, manøvreringsareal eller vare-mottak. Her vil oppstå behov for snørydding og dette kan fort havne i skråningen ned mot akselerasjonsrampen med påfølgende fare for videre utgliding og dermed skape uheldige situasjoner på veien. Statens vegvesen mener at behovet for parkeringskjeller er til stede, men vil ikke motsette seg at deler av området utnyttes til parkering i friluft. I tilfelle må arealet mellom byggegrense og eiendomsgrense heller benyttes til snøopplag og/eller beplantning. I forhold til skilting må det sendes inn særskilt søknad. Statens vegvesen frarår dispensasjon fra byggegrense og ber Melhus kommune om å få over-sendt vedtaket i saken.

Teknisk drift Melhus kommune, datert 11.03.20:

Teknisk drift har ingen merknader til omsøkte dispensasjon.

Trøndelag Fylkeskommune, datert 13.03.20:

For å forsvare omdisponering av dyrka mark og for å unngå videre nedbygging, er det i reguleringsplanene lagt til grunn en relativt høy utnyttelse. Slik synes dispensasjon fra krav om parkeringskjeller ikke å være i tråd med de mål som ligger til grunn for overordnede planer for området. Vi vil dermed klart tilrå at deler av parkeringen legges under bakken i tråd med områdeplanen for Melhus sentrum. Selv om det vil være en del kunder med hengere og store kjøretøyer som forutsetter bakkeparkering, vil det uansett være et betydelig behov parkering for andre besøkende og ansatte. Dette bør skje i parkeringskjeller. I den forbindelse peker vi på at det er vanlig med denne type parkeringskjellere i nyprosjekterte forretnings- og næringsbygg i Trondheimsregionen i dag.

Vi vil anbefale detaljplan, men da området ikke inneholder boliger med støykrav vil ikke gå imot dispensasjon fra plankravet så lenge bebyggelsen får en samlet utforming og blir undergitt en god prosess. I den forbindelse vil vi peke på at mesteparten av den skisserte bebyggelsen er planlagt i bare en etasje. Ut fra momentene over mener vi dette er en for lav utnyttelse for et såpass sentralt område som dette. Totalt sett vil vi klart anbefale at dette sentrale området på tidligere dyrka mark får en så høy utnyttelse som mulig. Virkemidler for dette vil være høyere bebyggelse, å be bygge mer av tomte og å legge en del av parkeringsplassene under bakken.

Gauldal brann og redning IKS, datert 13.03.20:

Gauldal brann og redning IKS støtter rådmannens foreløpige vurdering slik den framstår i høringens punkt 7.0. Søker anfører i sin beskrivelse at anlegget har funksjoner som drivstoff, ladestasjoner m.m. som er uegnet i en parkeringskjeller. Brannvesenet forutsetter at bensinstasjon, ladestasjoner og tilsvarende etableres i tråd gjeldende lovverk, herunder med tilstrekkelig sikkerhetsavstand til nærliggende bebyggelse og offentlige ferdselsårer. Vi kan derfor ikke se at etablering av bensinstasjon på området skal være til hinder for etablering av parkeringskjeller under andre bygg.

Gauldal brann og redning IKS ønsker å knytte en kommentar til et forhold som framkommer av rammesøknaden, men som ikke inngår som en del av nåværende høring. Det framgår av søknadens avsnitt om VAO at nye bygg ikke skal sprinkles. Uten et nærmere grunnlag for vurdering av dette, kan det se ut som at premisset vil legge klare føringer for utforming og størrelse på planlagt bebyggelse, herunder på aktuell størrelse av parkeringskjeller. Vi forutsetter at dette blir ivaretatt gjennom prosjektering fram til igangsettingssøknad.

Fylkesmannen i Trøndelag, datert 18.03.20:

Innledningsvis ønsker Fylkesmannen å presisere at plan- og bygningsloven stiller krav om å utarbeide reguleringsplan for «større bygge- og anleggstiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn», jf. § 12-1. Det er ikke kun størrelsen på tiltaket som utløser dette kravet, men konsekvensene tiltaket kan medføre.

Fylkesmannen som landbruksmyndighet vil fraråde at det gis dispensasjon som omsøkt. Dette ut fra at forslaget innebærer en dårlig økonomisering med arealene, særlig når det gjelder parkeringsareal. Ved å dispensere for et såpass stort tiltak, er det også vanskelig å se hvilke konsekvenser det kan få totalt sett for sentrumsutviklingen og framtidig press på omkringliggende jordbruksareal.

Fylkesmannen som klima- og miljømyndighet fraråder at det gis dispensasjon fra områdeplanen. Utforming av et kommunesentrum er en samfunnsoppgave som engasjerer, og som mange innbyggere bør få ta del i. Dispensasjon fra nylig vedtatt områdeplan er uheldig. Det bidrar til å undergrave områdeplanen som sentralt styringsverktøy og forbigår viktige demokratiske prosesser ved en detaljplanlegging. Selv om boligformålet og støyutfordringer ikke er tema bidrar ikke en dispensasjon til en arealbruk som bygger opp under intensjonene om en kompakt by med fokus på miljøvennlige transportformer. Dispensasjon er til det orientert mot en for bilbasert tilrettelegging.

Fylkesmannen som helsemyndighet fraråder dispensasjon. Plan og bygningsloven § 3-1 hjemler folkehelse som en del av planarbeidet. Å legge til rette for blant annet for god utforming av omgivelsene og gode oppvekst- og bomiljøer skal sikres gjennom gode planprosesser, hvor også medvirkning står sentralt. Detaljplanlegging bidrar til en mer helhetlig områdeutvikling og endring av planområdet vil kunne medføre konsekvenser for nærliggende planområder og således medføre uheldige ringvirkninger for folkehelsa. Således skal all planlegging legge til grunn konsekvenser for folkehelsa, hvor grunn, luft og støyforurensing, trafikksikkerhet og tilgang til tilstrekkelig leke/uteoppholdsarealer er sentralt både for planområdet og hvordan tiltaket vil innvirke på nærliggende områder.

Konklusjon

Fylkesmannen fraråder en dispensasjon som omsøkt. Søknaden er ikke i tråd med intensjonene om kompakt byutvikling slik det er beskrevet i områdeplanen og innebærer en dårlig økonomisering med arealene spesielt når det gjelder parkeringsareal. En etablering av større arealer med parkering over bakkeplan vil også kunne bidra til at nærliggende områder forringes med tanke på bokvalitet og trafikksikkerhet samt det å skape et attraktivt sentrumsområde. Fylkesmannen vurderer at søknaden undergraver områdeplanen for Melhus sentrum. Vi ber om å bli orientert om kommunens vedtak i saken, og vil vurdere å påklage et positivt vedtak.

DSB og Nye veier har vært høringsparter, men kommunen har ikke mottatt høringsuttalelser fra disse partene.

Generelt om vilkårene for dispensasjon:

En forutsetning for at plan - og bygningsmyndighetene 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, jf. PBL § 19 - 2.

Vurdering av tiltaket etter krav i naturmangfoldloven:

Jfr. § 7 i naturmangfoldloven skal de miljørettslige prinsippene i §§ 8 - 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Manglende synliggjøringa v dette vil regnes som saksbehandlingsfeil og det må derfor en skriftlig redegjørelse til for hvordan prinsippene i §§ 8 - 12 er vurdert.

Prinsipp	Vurdering
§ 8 Kunnskapsgrunnlaget	Det er foretatt sjekk av artskart, naturbase kommunens DOK. Det er ikke gjennomført nye feltregistreringer som

	ledd i planarbeidet. Område hvor det søkes dispensasjon er avklart gjennom områdeplan for Melhus sentrum. Det er i hovedsak fulldyrka jord, som er vedtatt omdisponert. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.
§ 9 Førre-var-prinsippet	<i>Første ledd</i> omhandler at tilstrekkelig kunnskap skal ligge til grunn for beslutninger om inngrep i naturmiljøet. Viser her til punkt foran. <i>I andre ledd</i> slås det fast at forvaltningen har en handlingsplikt i forhold til å reagere på tiltak der det er risiko for alvorlig og/eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Det er ikke påvist at det i oppdragsområdet foreligger risiko for alvorlig og /eller irreversibel skade på naturmangfoldet.
§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning	Vurderes til og ikke å medføre noen konsekvenser.
§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver	Dersom det settes vilkår for å ta nødvendige naturmangfoldhensyn, som innebærer merkostnad for tiltakshaver, skal dette betales av tiltakshaver
§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder	Tiltakshaveren er forpliktet til å benytte teknikker og driftsmetoder som er mest mulig optimale i forhold til naturmiljø, økonomiske forhold og samfunnsmessige forhold. Det foreligger ikke informasjon som tilsier at det må settes krav til spesielle teknikker eller driftsmetoder.

Konsekvenser for folkehelse:

Det er i dispensasjonssøknaden ikke redegjort for konsekvensene for folkehelse, hvor grunn, luft og støyforurensing, trafiksikkerhet og tilgang til tilstrekkelig leke/uteoppholdsarealer er sentralt både for planområdet og hvordan tiltaket vil innvirke på nærliggende område.

Konsekvenser for klima og miljø:

Ingen videre vurdering. Avklart gjennom områdeplan for Melhus sentrum

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Det søkes om dispensasjon for flere forhold og fra to ulike planer, henholdsvis områdeplanen områdeplan Melhus sentrum (planID 2016001) fra krav om detaljreguleringsplan og parkeringsnorm vedrørende parkeringskjeller på eiendommen 91/112. Det søkes også om dispensasjon fra E6 Kvål -Melhus sentrum (planID 2017016) for arealer avsatt til Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA) og Anlegg- og riggområder.

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.

Det søkes om dispensasjon fra plankravet som framgår av bestemmelse § 2.11 for område avsatt til BNT i områdeplan Melhus sentrum (planID 2016001). Det framgår her av første avsnitt, andre punktum, at; *Det skal utarbeides detaljreguleringsplan.* Det er ikke gitt unntaksbestemmelser.

Søker viser til at plankravet kom inn som en konsekvens av at det er åpnet for boliger innenfor område BNT. Dette gjorde at det ble behov for å avklare blant annet støykonsekvensene for mulige boliger innenfor område. Søker viser til at det i dispensasjonen ikke er åpnet for støyfølsom bebyggelse innenfor området, og dermed er ikke

støykravene og utredningsgrunnlaget ikke lengre like strengt. Plankravet knyttet til området kom inn etter at områdeplanen hadde vært inne hos mekling med flere statlige og regionale sektormyndigheter.

Rådmannen kan si seg enig med søker, at behovet for grundige støyvurderinger og tilhørende utredninger ikke er like sterkt gjeldende, når det nå ikke åpnes for boliger i området. Den aktiviteten og de formålene som nå omsøkes er ikke å betrakte som støyfølsom bebyggelse og har ikke det samme behovet for å avklare om det tilfredsstillende støyforhold på for eksempel uteområder og innomhus. Allikevel mener rådmannen at dette i seg selv ikke er grunnlag nok for å gi en dispensasjon fra plankravet. Planbestemmelse 2.11 relaterer heller ikke pålagte støyvurdering til type formål eller aktivitet som skal etableres innenfor område BNT. Samlet sett er det planlagt en ganske stor utbygging innenfor område avsatt til BNT. Det er ifølge dispensasjonssøknaden tenkt oppført bensinstasjon med el- bil lademuligheter, restaurant i to etasjer med drive- inn og en større dagligvarebutikk, samtidig som det planlegges overflateparkering for all planlagt bebyggelse. Rådmannen vil vise til at det følger av PBL § 12-1 tredje ledd at «*For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andretiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan*». Hva som regnes som «*større bygge- og anleggstiltak*», må vurderes ut ifra en konkret vurdering av de forhold som gjør seg gjeldende på stedet. Dette framgår av Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 228.

Rådmannen mener at samlet sett, så må en utbygging med 7230 m² bebyggelse og 936 m² parkering regnes som et større bygge- og anleggstiltak. Rådmannen mener det er særlig viktig at større utbygginger ikke løses gjennom dispensasjon, men gjennom om planprosess hvor ulike brukerinteresser, kommunens innbyggere og sektormyndigheter får ta del i planprosessen.

Søker argumenter for i sin søknad at: *En vurderer at ulempene med å gi dispensasjon er minimale da arealbruk er avklart i overordnet plan og nødvendige utredninger gjøres i byggesaken. På grunn av press på tid i forhold til både kjøpsavtaler og mulige leiekontrakter vurderes det som en fordel for realiseringen at man får innvilget dispensasjon framfor å gjennomføre en tid- og ressurskrevende detaljregulering.*

Rådmannen vil her bemerke at tidsbruk og forhold knyttet til leiekontrakter er en argumentasjonsrekke som i en dispensasjonsvurdering ikke vil tillegges særlig vekt. At en planprosess kan oppleves som tid- og ressurskrevende har rådmannen forståelse for, men å skulle innvilge en dispensasjon på bakgrunn av dette vil være med på å ta fra innbyggeren i kommunen en mulighet til å bidra med bestemmelsesrett og deltakelse i hvordan kommunesenteret skal ses ut. I tillegg vil en være med på å undergrave områdeplanen som sentralt styringsverktøy og forbigår viktige demokratiske prosesser ved en detaljplanlegging.

Det søkes videre om dispensasjon fra parkeringskravene fastsatt i parkeringsnormen for områdeplan for Melhus sentrum. Parkeringsnormen er hjemlet i fellesbestemmelse F4. Bestemmelsen angir at; *Parkeringsnorm for områdeplan Melhus sentrum er gjeldene for hele planområdet. Unntak fra denne er gitt i bestemmelsene.* Fra planbeskrivelsen under punkt *parkeringsløsninger i framtiden*, er det angitt at hensikten med parkeringsnormen er å redusere overflateparkeringen slik at bakkearealet kan brukes til fortetting, og videre at parkering skal primært løses under bakken. Videre er det utdypet i parkeringsnormen at kravene er lagt for og: *legge til rette for et funksjonelt og trivelig sentrum, er det avgjørende å få til en god parkeringsordning og samtidig oppnå at parkeringsarealene ikke blir dominerende i synsbildet. Videre står det: Parkeringsnormen vil føre til at utbyggere i Melhus vil ha klare retningslinjer for hvilke krav det vil bli lagt til byggeprosjektet når det gjelder parkering. Kravene vil føre til en trygghet om at parkeringsspørsmålet er tatt på alvor og at det ikke vil føre til uforutsette problemer. Dessuten vil de føre til en miljøgevinst.* For at man skal få til områder med høy arealutnyttelse, er det viktig at man tar i bruk arealene som er avsatt i sentrumsplanen til nettopp dette, og ikke lager store parkeringsflater slik det er i dag. Rådmannen vil særlig påpeke at dette er særs viktig for arealer som tidligere har vært fulldyrka jord.

Søker viser til i sin søknad at det behov for å etablere parkeringsplasser som er lett tilgjengelige, at ikke er hensiktsmessige å avsette parkering i kjeller for den tiltenkte bruken av område, i tillegg at området som opparbeides er i utkanten av sentrum og i ligger i forlengelse av E6. Næringsvirksomhet her vil derfor lette trafikk tilstrømningen som vil komme inn til dagens sentrum. Rådmannen vil i første rekke påpeke at dette området i all hovedsak ligger i sentrumskjernen av Melhus. Det er også satt i gang og planlagt en rekke tiltak for å bedre gang- og vegadkomst mellom dette område, vestsiden av Gaula samt dagens sentrum, i form av undergang under jernbanen og bru over Gaula. Funksjonene som det leggs opp til i dette område har som hensikt, slik det framgår av

planbeskrivelsen, å sørge for høy arealutnytting, bokkvalitet og miljøvennlige transportformer blant annet knyttet til Melhus sentrum. Det er derfor viktig at virksomhetene som det legges til rette for her ikke beslaglegger store deler av overflatearealet til parkeringsplasser. Rådmannen mener det er fullt mulig å få til gode parkeringsløsninger i kjeller, selv om dette er tilknyttet dagligvare og serveringsvirksomhet. For virksomhet tilknyttet bensinstasjon er rådmannen enig i at dette må løses på bakkeplan, da dette vil være noe vanskelig å gjennomføre i kjeller. Ut ifra det søker beskriver i sin dispensasjonssøknad, er rådmannen av den formening at parkeringsnormen ikke skal være til hinder for en formålstjenlig og praktisk opparbeidelse av område BNT.

Kommunen skal sørge for at det skjer nødvendig planlegging i kommunen, og fylkesmannen skal påse at kommunene oppfyller denne plikten, jf. PBL. 2008 § 3-2 første og fjerde ledd jf. § 12-14 og Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) pkt. 6.3 og 6.12. Områdeplanen for Melhus sentrum, med ikrafttredelsesdato 24.09.2019, er knappe 6 måneder gammel. Melhus kommune har lagt ned betydelig tid og ressurser i planarbeidet, samtidig som det er gjennomført omfattende medvirkningsprosesser med kommunens innbyggere og sektormyndigheter. Rådmannen vurderer det på denne bakgrunnen at det særs uheldig å skulle dispensere fra en såpass nylig vedtatt reguleringsplan. Ved å gi dispensasjon er man med på uthule planen som et styringsverktøy, og som et forutsigbart planleggingsdokument for alle andre parter enn søker. I Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242 framgår det at avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål, blant annet knyttet til medvirkning, planprosessene og planens rolle som informasjon- og beslutningsgrunnlag. Det er viktig at endringer ved planer ikke skjer ved dispensasjoner. Rådmannen vurderer det dit hen at en dispensasjon også vil ha en viss presedensvirkning. Å allerede nå dispensere fra plankravet kan gjøre at det kommer flere saker hvor andre aktører ønsker å bygge ut områder og slippe unna plankrav. Om Melhus kommune skal klare å utvikle og opparbeide et attraktivt sentrum, er det viktig at medvirkningsprosessene ivaretas, og lar kommunens innbyggere og overordnede myndigheter ta del i hvordan Melhus sentrum skal se ut.

Det følger av PBL. § 19-2, tredje ledd skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Fylkesmannen i Trøndelag uttaler blant annet at det er lite hensiktsmessig å åpne for en slik utbyggelse som omsøkt, selv om det imøtekommer områdeplanens krav om 80% BYA, da det ingen måloppnåelse når det gjelder å tilrettelegge for parkering under bakken i hele sentrum. En dårlig arealutnyttelse i Melhus sentrum vil fortere gi press på de verdifulle jordbruksarealene rundt sentrum, noe de vurderer som uheldig. Videre uttaler de at dispensasjon ikke legger opp til en arealbruk som bygger opp under intensjonene om en kompakt by, med fokus på miljøvennlige transportformer. Dispensasjon er til det orientert mot en for bilbasert tilrettelegging. Dette vil ikke bidra til at Melhus kommune oppnår nullvekst i biltrafikk, samt oppnår miljøgevinster ved å tilrettelegge for boliger i sentrumskjernen og i kort avstand til kollektivknutepunkt. Fylkesmannen påpeker også de negative virkningene en dispensasjon vil ha for helse, ved at det her ikke vurderes de konsekvensene en utbygging kan ha for boligområde på B13, samt at folkehelse ikke blir vurdert godt nok, i henhold til PBL. § 3-1 ved at det ikke utarbeides reguleringsplan. Fylkesmannen uttaler fra helse og omsorg: *Detaljplanlegging bidrar til en mer helhetlig områdeutvikling og endring av planområdet vil kunne medføre konsekvenser for nærliggende planområder og således medføre uheldige ringvirkninger for folkehelsen. Således skal all planlegging legge til grunn konsekvenser for folkehelsen, hvor grunn, luft og støyforurensing, trafikkikkerhet og tilgang til tilstrekkelig leke/uteoppholdsarealer er sentralt både for planområdet og hvordan tiltaket vil innvirke på nærliggende områder.* Til slutt påpeker Fylkesmannen ved Samfunnssikkerhet at det er klare betenkeligheter ved at man forserer plankravet, da de virksomhetene som planlegges, og da særlig bensinstasjon, ikke får vurdert samfunnssikkerheten gjennom planbehandling og ROS- analyse.

Rådmannen støtter seg til, og er enig i de uttalelser som er kommet fra Fylkesmannen i Trøndelag. En dispensasjon slik det er omsøkt har klare negative konsekvenser når det kommer til helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Det søkes dispensasjon også fra detaljreguleringsplan E6 Kvål -Melhus sentrum (planID 2017016) for arealer avsatt til Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA) og Anlegg- og riggområder. Anleggs- og riggområde er angitt som midlertidig i gjeldene reguleringsplan, mens utbedring av E6 pågår. Rådmannen vurderer det slik at i og med planformålet og planbestemmelse 3.1.7 *Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA)* vil være gjeldene etter at anleggsperioden er ferdig, så behandles innsendte søknad i hovedsak opp imot områdeplanen for Melhus sentrum. Bestemmelse 3.1.7 angir også at gjeldene bestemmelser for områdeplanen er også de som skal være gjeldene innenfor område BAA.

Rådmannen vurderer det slik at det er lite formålstjenlig å gi dispensasjon fra detaljreguleringsplan E6 Kvål -Melhus sentrum (planID 2017016), da det innstilles på og ikke gi dispensasjon fra områdeplan Melhus sentrum. Nye Veger som står for utbygging av nye E6 forbi område har fått saken til høring, men ikke kommet med høringsuttalelse. De samme vurderingene skal i hovedsak legges til grunn ved en dispensasjon fra reguleringsplanen for E6, som de som over er vurdert i henhold til områdeplanen for Melhus sentrum. At deler av område er avsatt midlertidig anleggs- og riggområde er noe søker kan finne en god løsning med på med utbygger og anleggseier, eller avvente til E6 er ferdig opparbeidet og det midlertidige anleggs- og riggområde er fjernet.

Konklusjon:

Fylkesmannen i Trøndelag har varslet at de vil vurdere å påklage et vedtak som gir dispensasjon som gir dispensasjon fra områdeplan Melhus sentrum (planID 2016001) vedrørende krav om detaljreguleringsplan og parkeringsnorm vedrørende parkeringskjeller på eiendommen 91/112. Samtlige faginstanser har frarådet en dispensasjon, samtidig som Fylkesmannen ber om og oversendt et eventuelt positivt dispensasjonsvedtak for mulig påklaging. I tillegg har Statens vegvesen bedt om å få oversendt et positivt vedtak for mulig påklaging, samt at Trøndelag Fylkeskommune fraråder en dispensasjon. I henhold til PBL. § 19-2, fjerde ledd andre punktum bør ikke kommunen gi dispensasjon fra arealplaner, planbestemmelser og byggeforbudet i strandsonen der berørte statlige myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. Rådmannen vurderer det på bakgrunn av ovenstående, at man ved å gi dispensasjon vil tilsidesette hensynet bak plan vesentlig.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanen er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket, og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning, skal det derfor ikke være kurant å fravike fra planens dispensasjon. Rådmannen vurderer det på bakgrunn av ovenstående i rådmannens vurdering og konklusjon, at man ved å gi dispensasjon vil tilsidesette hensynet bak plan vesentlig.

Virksomheten som planlegges i område strider ikke mot planformålet. En opparbeidelse av feltet BNT som ikke inkluderer bolig er derimot ikke helt forenlig med Byvekstavtalen og statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging. Område BNT har gode forutsetninger for å tilrettelegge for boliger som fremmer utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Dette er et område der det er fult mulig å få til kompakt byutvikling som intensjon, med fokus på høy arealutnytting, bokvalitet og miljøvennlige transportformer blant annet knyttet til Melhus stasjon. En dispensasjon vil ikke bidra til en slik måloppnåelse, slik rådmannen vurderer det. I og med at dispensasjonen ikke strider med planformålet, har ikke rådmannen valgt å avslå dispensasjonen på dette grunnlaget. I henhold til PBL. § 19-2, fjerde ledd første punktum, skal kommunen ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer, ilette statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Rådmannen har ved vurdering ikke konkludert med at omsøkte dispensasjon klart tilsidesetter hensynene bak statlige og regionale rammer og mål, herunder Byvekstavtalen og statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging.

PBL. § 19-2, andre ledd inneholder to kumulative vilkår som må være tilstede for at en dispensasjon kan innvilges. Om det første vilkåret, første punktum, blir hensynene vesentlig tilsidesatt, kan det ikke gis dispensasjon og vurdering av vilkår nr. 2 er ikke nødvendig. Slik rådmannen vurderer over, vil omsøkte dispensasjon vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, og hensynet i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Rådmannen har derfor ikke vurdert det andre vilkåret, om fordelene er større enn ulempene. Å dispensere fra kravet om detaljregulering slik det framgår av bestemmelse 2.11i områdeplanen for Melhus sentrum, vil sette en klar presedensvirkning for andre lignende saker, vil klart tilsette hensynet en medvirkningsprosess fra innbyggere og sektormyndigheter, som bestemmelsen er ment å ivareta, samt at en dispensasjonssak vil klart være med på å uthule planen som et styringsverktøy, og som et forutsigbart planleggingsdokument for alle andre parter enn søker.

Rådmannen tilrår at det gis ikke dispensasjon fra områdeplan Melhus sentrum (planID 2016001) fra krav om detaljreguleringsplan og parkeringsnorm, som omsøkt.

Dispensasjon fra kravet om detaljregulering slik det framgår av bestemmelse 2.11i områdeplanen for Melhus sentrum, vil sette en klar presedensvirkning for andre lignende saker, vil klart tilsette hensynet en medvirkningsprosess fra innbyggere og sektormyndigheter, som bestemmelsen er ment å ivareta, samt at en dispensasjonssak vil klart være med på å uthule planen som et styringsverktøy, og som et forutsigbart planleggingsdokument for alle andre parter enn søker.

En dispensasjon vil også klart tilsidesette hensynet bak parkeringsnormen for områdeplanen Melhus sentrum, da det ønskes kun overflateparkering som ikke bidrar til normens formål med å bidra til fortetting, arealeffektiv utnyttelse og bidrar ikke til å legge til rette for et funksjonelt og trivelig sentrum, der parkering ikke er dominerende i synsbildet.

Vedlegg:

1. Fraråding - dispensasjon fra krav om detaljreguleringsplan, krav om etablering av parkeringskjeller og fra parkeringsnorm - Melhus 91/112
2. Merknad til høring 91/112 Dispensasjon områdeplan Melhus sentrum
3. Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra områdeplan for Melhus sentrum - 91/112, Melhus kommune. Høringsfrist 13.03.2020
4. 91/112 - Høringsuttalelse fra Teknisk drift
5. Merknad fra tiltakshaver oversendt Fylkesmannen i forbindelse med høringsbrev
6. Europaveg 6 i Melhus kommune - Tilbakemelding på høring av søknad om dispensasjon fra områdeplan - Gnr. 91 bnr. 112 - Melhus sentrum
7. Europaveg 6 i Melhus kommune - Tilbakemelding på høring av søknad om dispensasjon fra områdeplan - Gnr. 91 bnr. 112 - Melhus sentrum
8. 3_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_Redegjørelse - søknad om dispensasjon.pdf
9. 6_KART_Situasjonsplan_01.01 Situasjonsplan.pdf
10. 8_TEGN_TegningNyFasade_Illustrasjoner.pdf
11. 12_TEGN_TegningNyttSnitt_01.05 Terrengsnitt.pdf

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

1. Høringsbrev, datert 11.02.20
2. Nabovarsel