

Detaljregulering felt S5, 94/178 og 94/179, i Melhus kommune

Planid 2020002



Til: Melhus kommune

Fra: Heimdal Eiendom AS v/Liv Svare

Dato: 18.01.2021

Alternative parkeringsløsninger og samordning med tilgrensende eiendommer

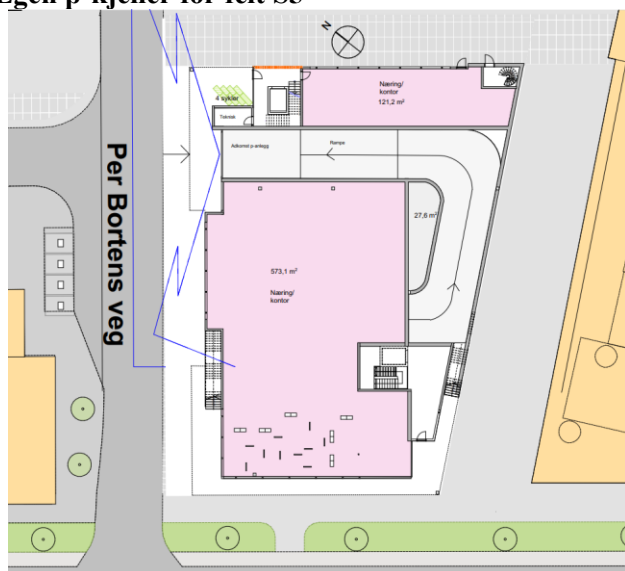
Bakgrunn

Detaljplan for felt S5 i Melhus kommune har vært på høring og offentlig ettersyn. Statsforvalteren fremmet i den forbindelse innsigelse «inntil det foreligger en nærmere utredning som dokumenterer mulighetene for parkering under bakkeplan og som ivaretar intensjonen om parkering under bakken i gjeldende områdeplan for Melhus sentrum.» Det ble utarbeidet et notat som pekte på muligheter på egen eiendom og på Melhustorget, som har samme grunneier som felt S5, men Statsforvalteren opprettholdt innsigelsen i sin uttalelse datert 25.11.2020 med krav om at det «må i større grad dokumenteres alternativer til nedkjøring på egen tomt og løsninger for samlokalisering i andre retninger enn Melhustorget, som vil bidra til en høyere grad av utnytting på bakkeplan.»

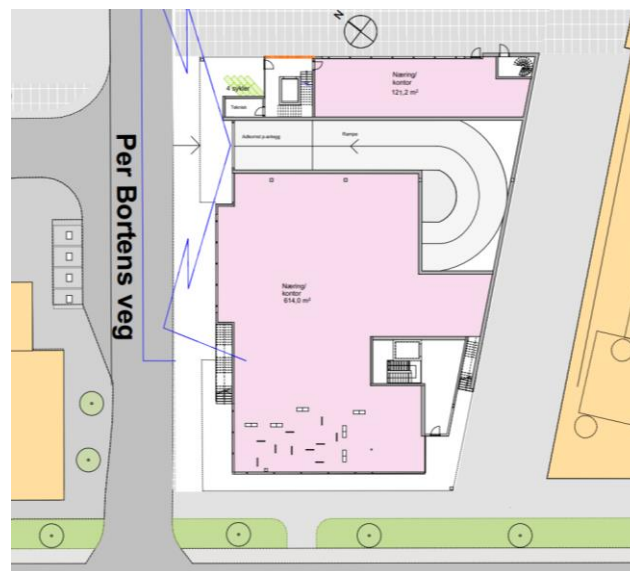
Dette notatet er revidert med nye skisser for løsning internt på S5, samt oppdatert med vurderinger for følgende alternative løsninger:

- Egen p-kjeller for felt S5
- Samordnet nedkjøring med Energiparken
- Bruk av Bedehusets rampe
- Samordnet nedkjøring med Melhustorget
- Bruk av plasser i p-kjeller på Melhustorget

Egen p-kjeller for felt S5



Skisse på løsning med ca 700m² næring.
Utadvendt næringsareal mot Melhusvegen, Per Bortens veg og gågata o_GG2. Nedkjøringsrampe er lagt langs fasade mot Energiparken, som den minst attraktive fasaden for utadvendt virksomhet.



Skisse på løsning med ca 735m² næring.
Utadvendt næringsareal mot Melhusvegen, Per Bortens veg og gågata o_GG2. Nedkjøringsrampe har en mer kompakt form. Deler av næringsarealet er gjennomlyst mot Energiparken.

Planforslaget stiller krav om at all parkering legges i p-kjeller under bakkeplan, i tråd med Områdeplan for Melhus sentrum og parkeringsnormen. Skissene viser to alternative løsninger for nedkjøringsrampe og arrondering av

næringsareal på bakkeplan. Flere mulige løsninger er skissert og vurdert, men er ikke tegnet ut. Skissene dokumenterer at det er mulig å løse parkering i p-kjelleren, og ha ca 700m² utadrettet virksomhet på bakkeplan. Skissene viser også at fasadene mot Melhusvegen, Per Bortens veg og gågata o_GG2 kan ha utadvendt virksomhet. Endelig løsning er ikke valgt, det kommer i byggesaken.

Samordnet nedkjøring med Energiparken

Statsforvalteren etterlyser vurdering av samordnet nedkjøring i andre retninger enn Melhustorget, og da er Energiparken en av to nabotomter. Energiparken er et nytt bygg, oppført i 2018.

Energiparken har nedkjøringsrampe til p-kjeller fra Lenavegen, og en evt kobling til felt S5 vil måtte skje helt innerst i p-kjelleren. Konstruksjonen i kjellervegg er ikke forberedt for en slik åpning. Det er ikke sjekket omfanget av teknisk infrastruktur som evt finnes langs kjellervegg og i sonen mot felt S5. Eiendommen er delt i 115 eierseksjoner. Løsningen vil kreve enighet fra samtlige eiere.



Energiparken – bakkeplan

Energiparken har næringsareal (for tiden utleid til NAV) ut mot Melhusvegen, innvendig parkering og lager på bakkeplan. Nedkjøringsrampe er fra Lenavegen, motsatt ende av kvartalet i forhold til felt S5.

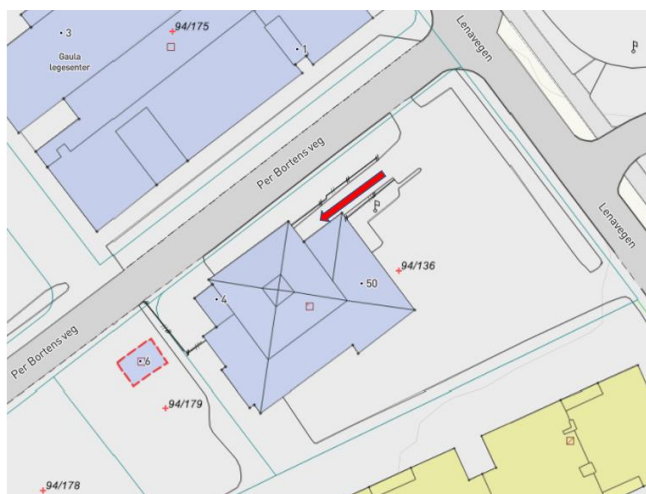


Energiparken – kjellerplan

Parkering og boder for beboerne i bygget. En evt kobling til felt S5 vil måtte skje helt innerst i p-kjelleren. Konstruksjonen i kjellervegg er ikke forberedt for en slik åpning.

Bruk av Melhus Bedehus sin rampe

Før oppstart av planarbeidet for felt S5 tok Heimdal Eiendom AS kontakt med Melhus Bedehus med tanke på et felles planarbeid for utvikling av eiendommene. Dette var ikke aktuelt for Bedehuset, da det ikke er planer om å utvikle eiendommen der i overskuelig framtid. Det ble samtidig diskutert mulighet for å bruke deres rampe som går parallelt med Per Bortens veg ned til kjelleren og knytte seg på denne. Det er ikke p-plasser i kjelleren, rampen fører til et lager som pt er utleid.

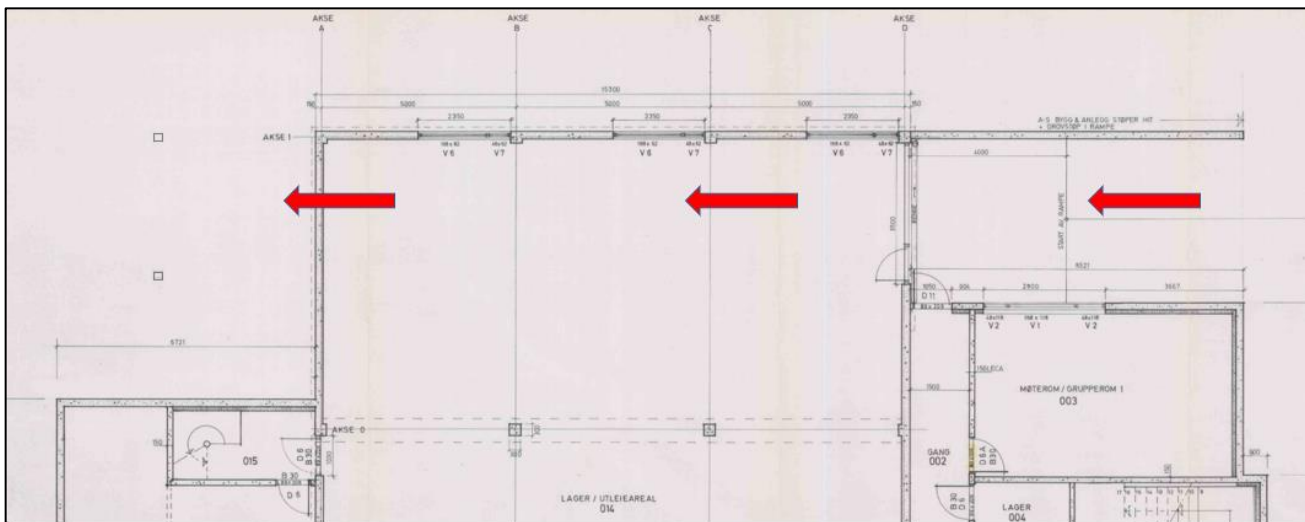


Kartutsnitt for Bedehuset. Rampe langs Per Bortens veg ned til lager i kjeller er markert med rød pil.



Gatebilde fra Google maps. Rampen sett fra Lenavegen.

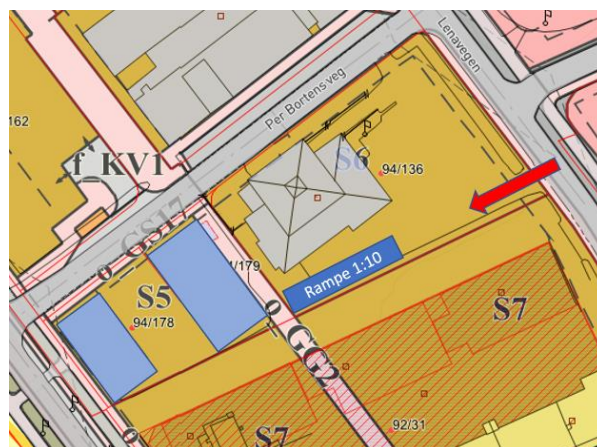
I etterkant av møtet vurderte Heimdal Eiendom mulighetene. Rampa er smal, ca 4m bred, og porten bare 3,5m bred, så det er ikke mulig for 2 biler å passere hverandre. En kulvert videre kan heller ikke være særlig bredere av hensyn til bærekonstruksjonen i vestveggen. Inn- og utkjøring må derfor sannsynligvis lysreguleres. Det er uvisst om kjellergulvet på lagerarealet er fundamentert til å tåle belastningen av biler. Konstruksjonen i kjellervegg mot vest er ikke forberedt for en åpning for ny port mot S5. Løsningen er ikke sjekket for evt konflikt med infrastruktur i bakken. Løsningen er vurdert som lite aktuell, da det sannsynligvis vil medføre store inngrep i Bedehuset.



Utsnitt av kjellerplan for Melhus Bedehus.

Adkomst til felt S5 fra rampe vil måtte være gjennom lagerarealet i kjelleren.

Heimdal Eiendom vurderte også mulighet for plassering av egen nedkjøringsrampe andre steder på Bedehusets eiendom, som f.eks langs grensa mot Energiparken, uten at vi diskuterte dette videre med Bedehuset. Vi vurderte at løsningen ville gi sterke bindinger i en framtidig utnyttelse av eiendommen, og at det ville være u hensiktsmessig å gå inn på slike valg uten å se på resten av eiendommen. Vi gikk derfor ikke videre med dette alternativet.

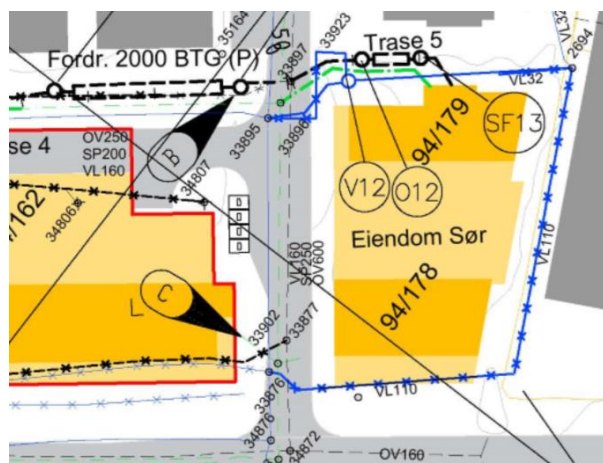


Utsnitt prinsippskisse

Samordnet nedkjøring med Melhustorget

Det er en nærliggende løsning å se på om en p-kjeller på S5 kan knytte seg på p-kjeller og rampe på Melhustorget (S1). Men i Per Bortens veg, mellom felt S1 og S5, ligger det tung teknisk infrastruktur, blant annet 160mm vannledning, 250mm spillvannsledning og 600mm overvannsledning, se utsnitt av VA-plan.

Dette gjør at man ikke kan krysse gata med en kulvert under bakken, og man kan således ikke knytte en p-kjeller på S5 sammen med p-kjeller og rampe på S1.



Utsnitt av VA-plan

Bruk av plasser i p-kjeller på Melhustorget

Melhus kommune etterlyser en vurdering av om areal i p-kjeller på Melhustorget kan benyttes til plasser for felt S5. P-kjeller under Melhustorget (felt S1-S4) vil bli bygget etter gjeldende krav for parkering i forhold til næringsarealet og antall boliger som etableres på disse feltene. Det er ikke økonomisk forsvarlig å forskuttere og bygge ekstra p-plasser nå for en framtidig bebyggelse på felt S5, da felt S5 etter planen er det siste feltet som bygges av S1-S5.