

Saksfremlegg

Detaljregulering Aktivitetspark Monstufлата - Sluttbehandling - PlanID 2022006

Sakens gang:

Utvalgssaknr:	Møtedato:	Utvalgets navn:
103/23	24.10.2023	Formannskapet
87/23	31.10.2023	Kommunestyret

Rådmannens forslag til vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for Aktivitetspark Monstufлата gnr/bnr 35/87 (planID 2022006), som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse med tilhørende vedlegg.

Formannskapets behandling av sak 103/2023 i møte den 24.10.2023:

Behandling

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for Aktivitetspark Monstufлата gnr/bnr 35/87 (planID 2022006), som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse med tilhørende vedlegg.

Kommunestyrets behandling av sak 87/2023 i møte den 31.10.2023:

Behandling

Formannskapets vedtak legges til grunn.

Votering enstemmig vedtatt

Forslag av Jorid Jagtøyen (ML) på vegne av ML, H, FrP,

Tillegg

Rådmannen bes opprette et tiltak i ØHP for nødvendige arkeologiske registreringer 2024-2027.

Rådmannen bes komme tilbake med en sak i februar 2024 som beskriver videre fremdrift for realisering av aktivitetsparken.

Votering vedtatt mot 4 stemmer

Vedtak

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for Aktivitetspark Monstufлата gnr/bnr 35/87

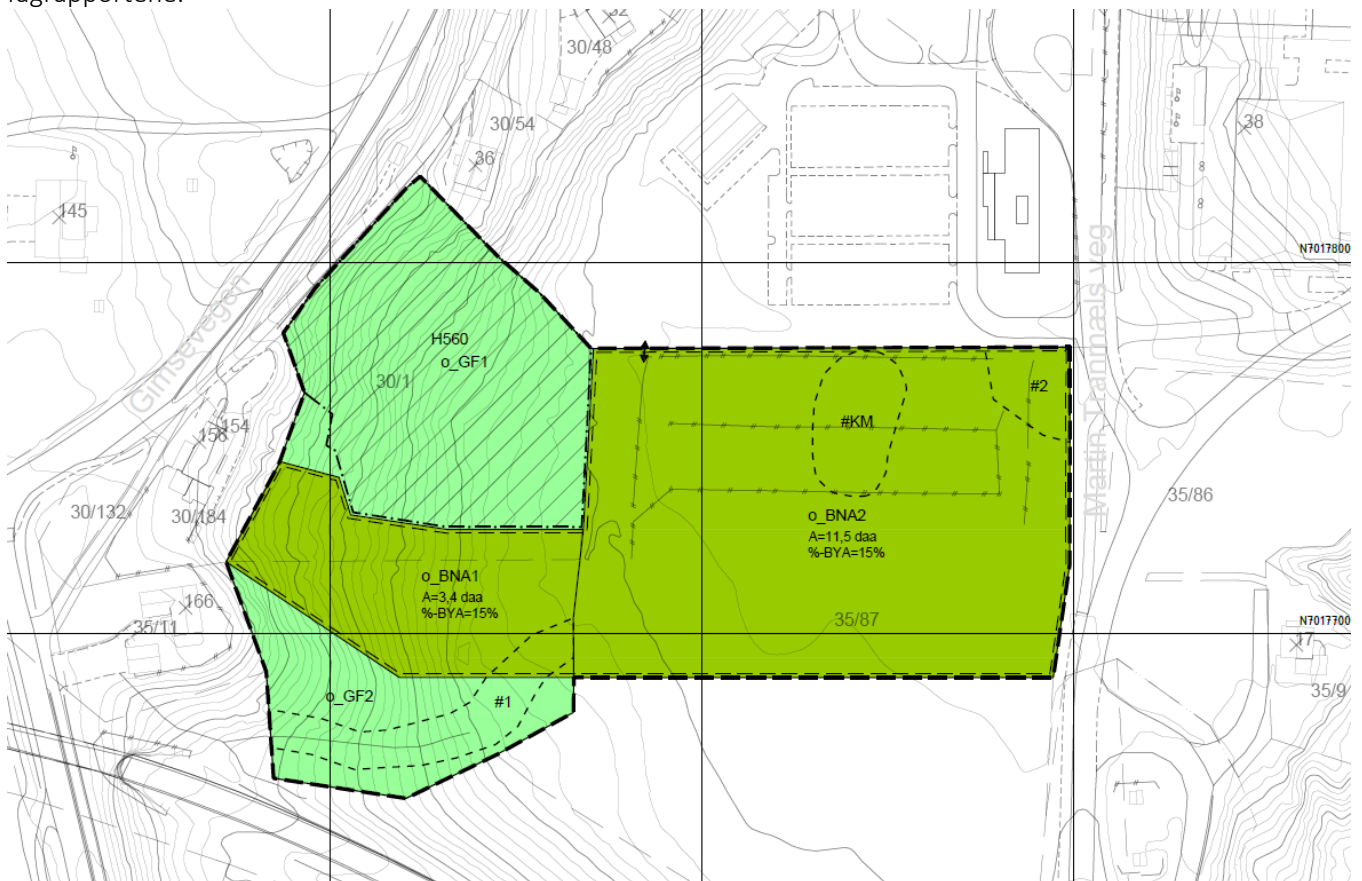
(planID 2022006), som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse med tilhørende vedlegg.

Rådmannen bes opprette et tiltak i ØHP for nødvendige arkeologiske registreringer 2024-2027.

Rådmannen bes komme tilbake med en sak i februar 2024 som beskriver videre fremdrift for realisering av aktivitetsparken.

Bakgrunn for saken

Planforslaget er utarbeidet av Norconsult AS på vegne av Melhus kommune. Norconsult har også stått for fagrapportene.



Figur 1: Forslag til plankart

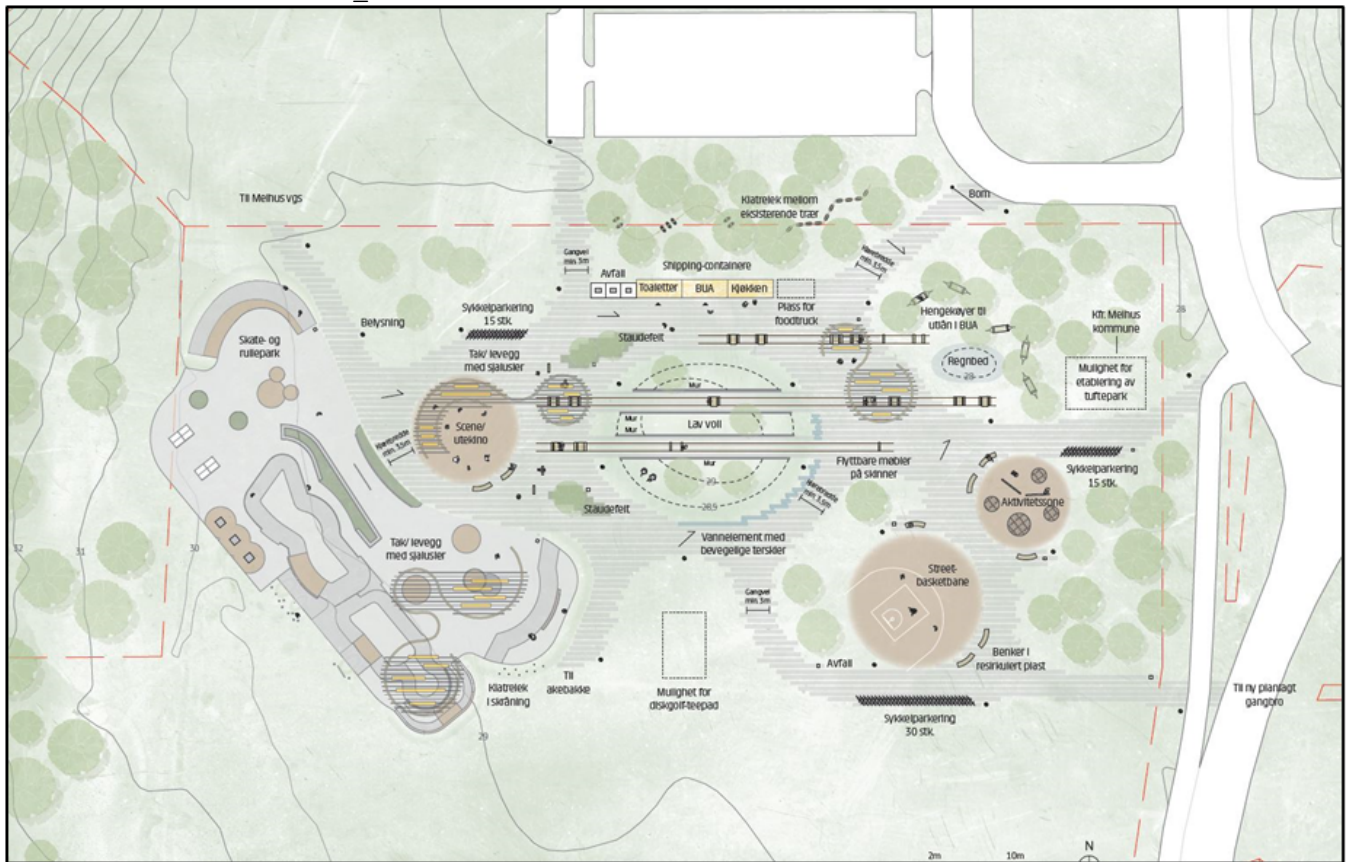
Området omfattes i sin helhet av Områdeplan for Melhus sentrum (planID: 2016001) m/ tilhørende vedlegg. Framlagte planforslag samsvarer ikke med vedtatte områdeplan for Melhus sentrum (planID 2016001), da området er avsatt til offentlig/privat tjenesteyting. Rådmannen har allikevel vurdert området som veldig godt til nærmiljøanlegg, fordi dette per i dag benyttes til nettopp dette formålet. Framlagte reguleringsplan vil bidra til å sikre dagens bruk i en mye større grad enn hva gjeldene formål i områdeplan for Melhus sentrum gjør (offentlig tjenesteyting). Gjeldende områdeplanen åpner den for etablering av blant annet skolevirksomhet, idrettshaller og tilhørende anlegg / fasiliteter. Nærmiljøanlegg er som sagt ikke i tråd med overordnet formål, men er et vesentlig mindre inngrep i dagens område enn et større bygningstiltak.

Planlagte tiltak:

Hovedintensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for et aktivitetstilbud på Monsstufleta. Det skal være mulighetsrom for å etablere aktivitetsmangfold med lav terskel for deltagelse, som er tilpasset både omgivelsene og brukergruppene. Innholdet i aktivitetsparken er ikke endelig avklart, men minst ett mål skal være tilpasset forskjellig type rulle-aktivitet (skateboard, sparkesykkel, rulleskøyter, sykkel mm), hovedsakelig i betong.

Det er i tillegg tenkt lagt til rette for oppføring av diverse andre aktiviteter og tilbud som scene, foodtrucks, ballspill, leke- og treningsapparater o.l.

Det er ønskelig å legge til rette for en akebakke som kan benyttes på vinteren. For å kunne gjøre bakken lett tilgjengelig og brukervennlig, foreslås det etablering av en tauheis som kan dra brukerne opp bakken. Dette er tenkt løst innenfor formålet o_BNA1.



Figur 2: Skisse fra designrapporten i forprosjektet.

Planprosess:

Det ble avholdt oppstartsmøte med Melhus kommune den 23.02.22. Varsel om oppstart av planarbeid og utbyggingsavtale ble sendt den 01.04.22, med frist for innspill den 29.04.22. Det kom inn totalt 08 innspill til varselet.

Det er blitt avholdt et folkemøte den 21.04.22 og et nabomøte den 23.06.22 omkring eventuell støysituasjon fra skateparken. I tillegg er det avholdt møter med brukerinteresser og utarbeidet spørreundersøkelser i medvirkningsprosessen til forprosjektet.

Formannskapet vedtok i møte den 22.11.22 (sak 140/22) å legge forslag til detaljregulering ut på høring og offentlig ettersyn. Planforslaget lå ute på høring i tidsrommet 25.11.22- 20.01.23. Det har under høringsperioden kommet inn totalt 10 merknader, hvor av 7 er fra offentlige myndigheter og 3 fra privat personer i område.

Saksutredning

Rådmannen visert til vedlagte planbeskrivelse datert 25.08.23, og øvrige vedlegg til planen i detaljer, men vil kommentere noen spesifikke forhold i saksframlegget.

Geoteknikk:

NVE har i sin høringsuttalelse uttalt den geotekniske rapporten gjerne kunne ha vært mer klar sin konklusjon omkring områdeskredfaren. Rådmannen har tatt runder med konsulent for å se om dette er noe som kunne ha vært mer klarlagt i teksten, men kommet fram til at det det er tilfredsstillende slik det står i dag. Område omfattes ikke av hverken kartlagte eller kjente kvikkleiresoner som vil ha konsekvens for planområde. I tråd med uttalelsen fra NVE er det derfor kommet fram til at både rapport og tilliggende konklusjon er akseptabel. Det er vider lagt til grunn videre geoteknisk prosjektering av anlegget til byggesaken, gjennom rekkefølgekravene.

Landbruk:

Område er registrert som fulldyrka jord, men har ikke vært benyttet i til landbruksvirksomhet på lang tid. Det har vært flere tiltak i område, som gjør at område framstår som utgravd og planert. Blant annet har store deler av område vært brukt til deponi under bygging av Gimse barneskole og til midlertidig parkerings- og anleggsområde.

Det er lagt inn bestemmelse 2.5 som sikrer at matjordlaget innenfor planområde skal tas vare på. Det skal benyttes det er behov eller som jordforbedring av eksisterende dyrka jord.

Etter tilbakemelding fra Mattilsynet så er det også lagt til krav om at matjord som skal gjenbrukes/flyttes skal være fri fort floghavre og planteskadegjørere, for å redusere faren for spredning av disse.



Figur 3: Flyfoto over den midlertidige parkeringsplassen

Naturområder:

Det er gjort en egen kartlegging av skogsområdet i øst som en del av reguleringsplanen. Rapporten har også gjort en vurdering av naturmangfoldet i planområdet, og hvordan det vil påvirkes av tiltaket. Det er registrert en lokalitet med gammel gråor-høgstaudekog, samt de rødlistede alm og ask. Av fremmede arter er det funnet mye platanlønn.

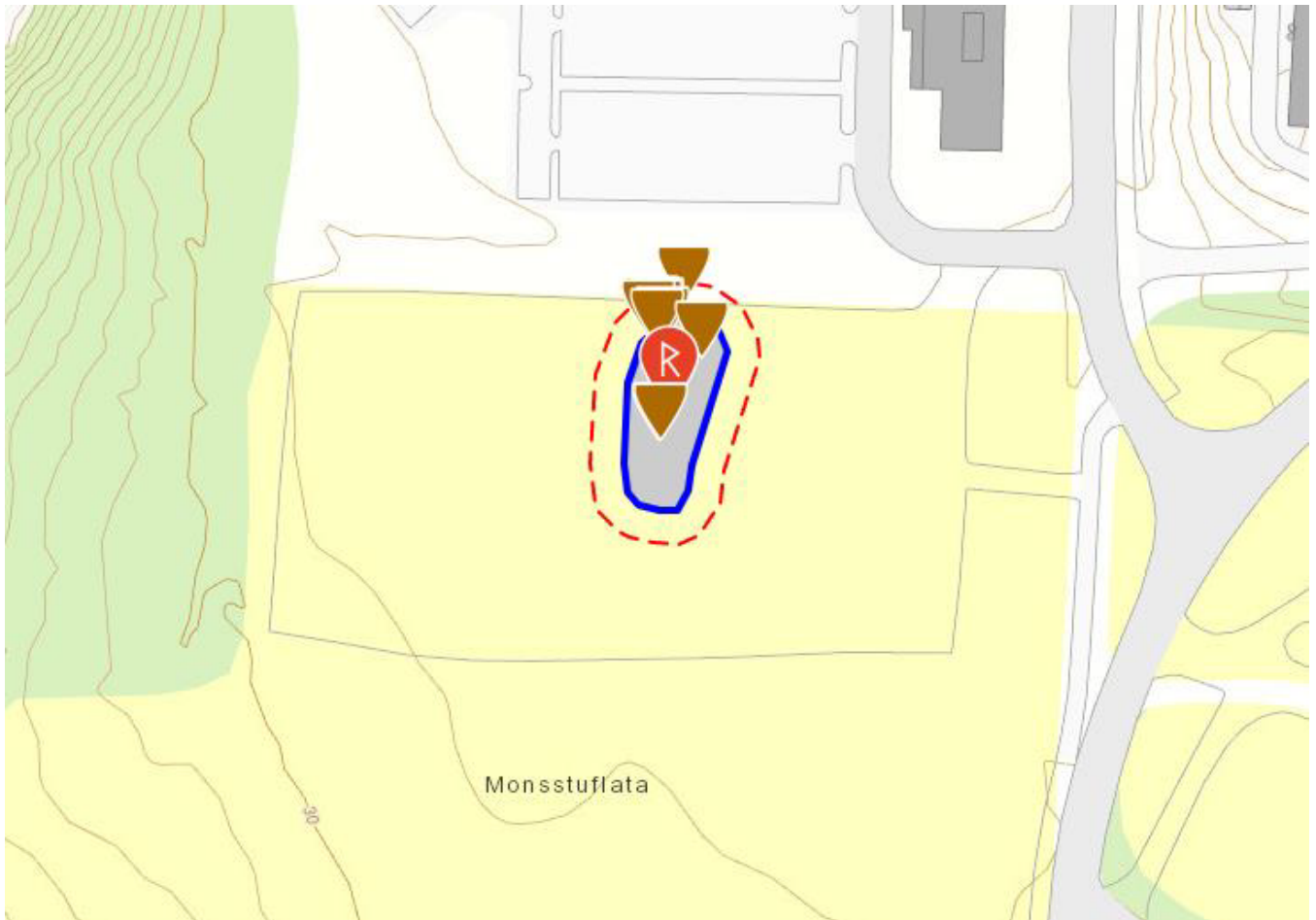
Planforslaget tilrettelegger for at det kan opparbeides akebakke/skitrekk i skråningen mot vest, der det er registrert gammel gråor-høgstaudekog. Som kompensierende tiltak har Statsforvalteren krevd at det innarbeides bestemmelse om at det skal utarbeides og følges opp en skjøtselsplan for fjerning av platanlønn til fordel for stedeagne treslag. Dette er tatt inn i planforslaget som en egen bestemmelse og vil bli fulgt opp i forbindelse med opparbeidelse av aktivtetsparken.

Kulturminner:

Trøndelag fylkeskommune utførte arkeologiske registreringer i forbindelse med planoppstart. Søkeområdet ble utvidet til å omfatte hele Monsstufleta, i og med at det flere framtidige prosjekter som er aktuelle her. Det ble avdekket bosetningsspor fra jernalderen i form av 9 stolpehull og en kokegrop. Lokaliteten er ca. 770m² i utstrekning, inkludert sikringsone. Ifølge vurderingene i rapporten kan lokaliteten trolig knyttes til et område med bosetningsspor like nord for planområdet, som har askeladden id. 121031.

Det ble besluttet gjennom prosjektet å åpne for frigjørelse av kulturminnefunnet innenfor planområdet. Øvrige funnområder i nærheten av planområdet er gravd opp og frigitt tidligere. Nytt funnområde ble derfor vurdert til å ikke høre sammen i et større sammenhengende område med lignende lokaliteter. Det vil derfor gjennom reguleringsplanen søkes om dispensasjon fra kulturminnelovens §8,4. Reguleringsplanen vil regnes som en

søknad om dispensasjon fra kulturminnelovens §8. Foreløpige kostnader for dette vil ligge på 1 160 000;- i 2023 tall. Kostnaden vil tilfalle kommunen som tiltakshaver.



Figur 4: Kartutsnitt av kulturminnene med tilhørende sikringszone.

Trafikk og infrastruktur:

I sin høringsuttalelse kom Trøndelag Fylkeskommune med tre innsigelser til planforslaget, i hovedsak rettet mot infrastruktur i planområde, og tilgrensende områder. Innsigelsene knyttet seg i hovedsak til at det ikke var utarbeidet en egen trafikkanalyse for planområde, som tok opp avbøtende tiltak. Videre var det innsigelse til planen inntil gangbru over Gaula var bygd, og innsigelse til planen inntil muligheter for kryssing av fylkesvegen for myke trafikanter er tilstrekkelig utredet.

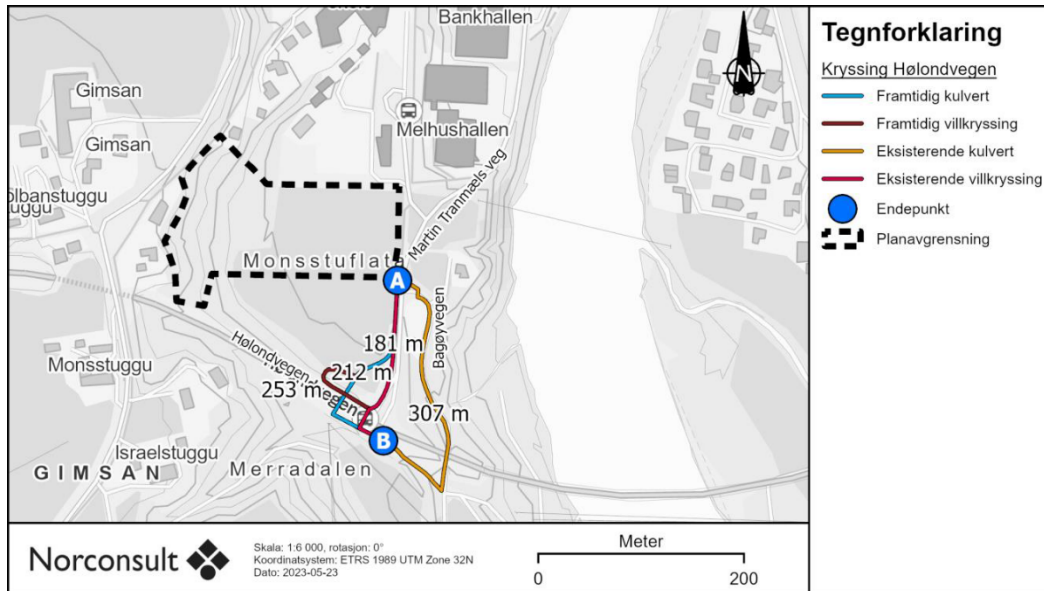
Rådmannen fikk utarbeidet en trafikkanalyse i etterkant av innsigelsen, som tok for seg utfordringene fylkeskommunen skisserte i sine innsigelser. Trafikkanalysen tok for seg de tre innsigelsene samlet. Innsigelsene ble trukket med følgende begrunnelse:

Fylkeskommunen er fornøyd med trafikkanalysen som er utarbeidet. Det er gjort en god jobb, og den belyser de trafikkfaglige utfordringene som vi som vegeier også har sett. Som et tiltak for å forhindre utstrakt villkryssing, foreslår analysen at det etableres en ny kulvert under Hølundvegen / fv. 708. Det er i dag etablert en sikker kryssing lengre øst for holdeplassene, men denne anser vi som en omveg for de som benytter seg av kollektivtilbudet, og den er mindre benyttet av denne trafikantergruppen.

Fylkeskommunen er enige med trafikkanalysen at planlagte aktivitetspark vil generere en relativt liten økning av myke trafikanter fra holdeplassene i Hølundvegen / fv. 708. Vi anser at annen aktivitet på områder i nærheten av aktivitetsparken vil skape et større behov for etablering av kulvert. Kommunen og fylkeskommunen må derfor ta med oss de trafikkfaglige rådene som trafikkanalysen foreslår videre i andre planarbeid, når areal vest for elva skal videreutvikles ytterligere. Vi anser funnene i trafikkanalysen som et viktig grunnlag for videre arbeid med utvikling av området.

Reguleringsplanen for aktivitetspark på Monstufleta skal legge til rette for et relativt beskjedent tiltak, og fylkeskommunen anser det som uforbeholdent tyngende hvis denne reguleringsplanen skal utløse krav om etablering av kulvert i tilknytning til omtalte holdeplasser.

Med bakgrunn i det oversendte materialet til grunn frafaller Trøndelag fylkeskommune som fylkesvegeier varsel om innsigelse fremsatt i vår uttalelse datert 25.11.2022.



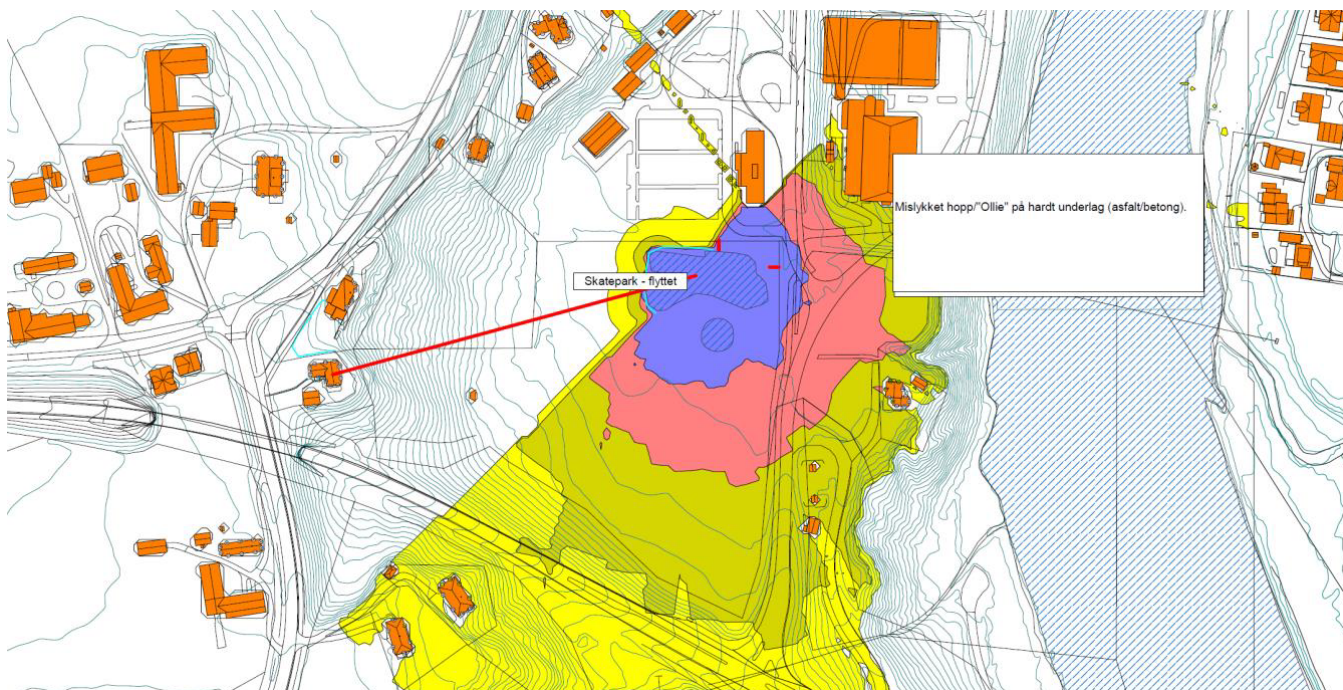
Figur 5: Mulig fremtidig løsning for sikrere tilgjengelighet til kollektive- holdeplassene ved Hølundvegen. Ref: Trafikkanalyse Norconsult

Støy:

De nabomerknadene som er innkommet i løpet av høringsperioden retter seg i hovedsak imot støy fra planområde mot den omkringliggende bebyggelsen. Som en del av planforslaget er det utarbeidet en egen støyanalyse for planområdet. Problemstillingene som er drøftet er i all hovedsak støy fra planområdet, og ikke mot planområdet. Det er lagt til grunn ulike støyscenarioer for i all hovedsak skateanlegg, da dette vil være dimensjonerende.

Støy i arealplanlegging behandles normalt etter anbefalingene som er gitt i Miljøverndepartementets 'Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging', T-1442 (2021). Retningslinjen anbefaler at støy fra idrettsanlegg med mye innslag av slaglyder reguleres med krav til maksimalt støynivå fra den mest støyende hendelsen. Det anbefales at støynivå ved nærliggende støyfølsom bebyggelse, som boliger, ikke overskrider 60 dB LAFmax. I tillegg har Helsedirektoratet gitt ut en veileder for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg (IS-1693:2009). Her anbefales det også at støynivået på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk ved nærliggende boligbebyggelse ikke overskrider 60 dB LAFmax. Det er ikke entydig fra veilederne om rop og skrik skal vurderes etter grenseverdien over. Mens M-128 nevner menneskestemmer som en viktig kilde, sier IS-1693 at dette ikke er noe som er ønskelig å regulere.

Det er satt krav gjennom bestemmelse 6.2.3 til at støyforhold skal ivaretas i prosjekteringsfasen av aktivitetsparken. Ny støyvurdering under prosjekteringsfasen må innfri visse krav. Rådmannen vil påpeke at støyforhold generert fra aktivitet i parken er noe man kan få gjort noe med, gjennom støytiltak som støyskjerm eller alternative plasseringer av skateparken. Det vises videre til kap. 7.11 i planbeskrivelsen omkring hvordan støyutfordringer er tenkt løst. For skateparken som hovedkilde til støy, er det sett på en løsning hvor man etablerer en støyskjerm kombinert med takoverbygg over skatebanen. Støyskjermen må være 3 – 3,5 høy, og takoverbygget må være stort nok til å hindre siktlinje mellom boligene i vest og skateparken.



Figur 6: Figuren viser en løsning hvor støyskjerm kombinert med takoverbygg over skatebanen på 3- 3,5 meter

Med tanke på støy generert fra generelt opphold og bruk av parken med tanke på menneskestemmer, så er dette noe som vanskelig kan reguleres gjennom reguleringsplanen. Rådmannen mener dette er noe som måtte påberegnes i sentrumsnært område. Reguleringer for bruk eller eventuelt støyproblematikk som skulle oppstå fordi mennesker oppholder seg i område sent på kveld, må løses av kommunen i ettertid om dette skulle bli en problemstilling. Alternativet vil være å ikke regulere område til aktivitetspark, og beholde det slik det er i dag.

Endringer fra høring/offentlig ettersyn:

Følgende større endringer er foretatt i plankart og planbestemmelser fra høring/offentlig ettersyn til sluttbehandling.

Bestemmelser:

- Planbestemmelse 2.5 tilføyd med dokumentasjonskrav om at matjord som skal gjenbrukes/flyttes skal være fri fort floghavre og planteskadegjørere.
- Planbestemmelse 6.2.7 tilført krav om skjøtselsplan for platanlønn
- Planbestemmelse 6.2.8 tilføyd med krav om gjennomføringsavtale
- Planbestemmelse 6.2.6 setter krav til gjennomføring av arkeologisk utgraving før parken kan gjennomføres

Plankart:

- Tilføyd avkjørselspil nord-vestlige område av plankartet.

Planbeskrivelsen og ROS- analysen er oppdatert og justert i henhold til endringer og utarbeidede trafikkanalyse. Det er utarbeidet en trafikkanalyse for planforslaget etter innsigelse fra Trøndelag fylkeskommune.

Konsekvenser for folkehelse

Tiltakene i framlagte detaljreguleringsplan vil være god i et folkehelseperspektiv. Aktivitetsparken vil bidra til økt aktivitet for hele befolkningen, og tar sikte på å tilrettelegge for aktiviteter hele året. Det å legge til rette for den daglige turen og egenaktivitet i nærområdet er et viktig og effektivt helsetiltak som må tillegges enda større vekt. Melhus sentrum mangler per i dag gode møteplasser og sosiale og fysiske arenaer. Med en ny bruforbindelse fra sentrumssiden av elven og over til Monsstufleta vil denne aktivitetsparken være et fint turmål og samlingssted, for flere befolkningsgrupper.

Et grunnprinsipp for prosjektet er å kunne tilby en god arena for fysisk aktivitet for alle, uavhengig av bakgrunn og status. Parken er sett på som et særlig godt supplement for de som ikke driver med organisert idrett.

Konsekvenser for klima og miljø

Det er foretatt en naturtypekartlegging i skråningen i vest for å identifisere mulige virkninger og konsekvenser ved fjerning av vegetasjon. Det ble gjort funn av alm og ask, samt gråorhøgstaudeskog som er naturtype med stor verdi. Området er foreslått regulert med hensynssone H560 «bevaring naturmiljø», og det er foreslått forbud mot felling av trær og fjerning av annen vegetasjon innenfor sonen. Det innarbeides bestemmelse om at det skal utarbeides, og følges opp en skjøtselsplan for fjerning av platanlønn til fordel for stedegne treslag. Dette er tatt inn i planforslaget som en egen bestemmelse og vil bli fulgt opp i forbindelse med opparbeidelse av aktivtetsparken.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Rådmannen vurderer at planen er godt gjennomarbeidet, og det har ikke vært nødvendig å foreta store endringer i planforslaget fra høring/offentlig ettersyn. Det vurderes til at fremlagte forslag til 2.gangs behandling imøtekommer innkomne merknader på en god måte.

Detaljreguleringsplanen er ikke tråd med overordnet plan, områdeplanen for Melhus sentrum. Planforslaget viderefører allikevel eksisterende bruk av området på en god måte. Monsstuflata er i dag en åpen gresslette hvor det i dag foregår mye egenorganisert idrett og aktiviteter. Aktivtetsparken vil på en god måte fortsatt støtte opp under denne bruken, ved at den tilrettelegger på en god måte, og bidrar til nye aktiviteter som ikke er der fra før. Aktivtetsparken vil også bli et målpunkt i seg selv, som vil favne bredt i samfunnet på tvers av interesser, behov og alder. Samlet sett vurderer rådmannen fremlagte planforslag å være godt tiltak for Melhus som helhet.

Støy som problemstilling har blitt gjennomarbeidet, og det er sett på mulige løsninger for å redusere denne med skatepark som dimensjonerende støykilde. Planforslaget er vist mulige løsninger med plassering, men det må gjennom detaljprosjekteringen ses mer konkret på hvilken støyproblematikk man møter på ved utforming av parken. Dette er godt ivare tatt gjennom bestemmelse 2.2 og 6.2.3.

Det vurderes til at planen ivaretar de nødvendige hensyn, og det anbefales at reguleringsplanen vedtas som vist i vedlagte plankart og bestemmelser med planbeskrivelse.

Vedlegg

- 1 5028_2022006_Planbeskrivelse_Aktivitetspark Monstufleta
- 2 5028_2022006_Planbestemmelser_Aktivitetspark Monstufleta
- 3 5028_2022006_Plankart_23.08.2023_Aktivitetspark Monstufleta
- 4 5028_2022006_ROS analyse_Aktivitetspark Monstufleta
- 5 5028_2022006_Naturtypekartlegging_Aktivitetspark Monstufleta
- 6 5028_2022006_Overordnet VAO- plan_Aktivitetspark Monstufleta
- 7 5028_2022006_Skredfarevurdering_Aktivitetspark Monstufleta
- 8 5028_2022006_Støyutredning_Aktivitetspark Monstufleta
- 9 5028_2022006_Trafikkanalyse_Aktivitetspark Monstufleta
- 10 5028_2022006_Innsendte merknader samlet_Aktivitetspark Monstufleta
- 11 5028_2022006_Merknadsbehandling_sluttbehandling_Aktivitetspark Monstufleta

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

V08-Gimse skole_Geotekniske undersøkelser_Mulitconsult

1-designrapport.1430839.1e5ab34709

2-medvirkningsrapport.1430840.7cd4dece2c

2022006_Møtereferat_oppstartsmøte_Aktivitetspark Monstufleta_rev.11.03.22

Vedlegg 1_VVA- Oppstartsnotat - Aktivitetspark Monstufleta

3-behovsoppgave.1430841.9593491598

2022006_Merknader varsel om oppstart_samlet

2022006_Merknadsbehandling_varsel om oppstart