

Saksframlegg

Planprogram: Detaljregulering «Knutepunktet» (Melhus Skysstasjon).

Saksansvarlig: RAD/PLANUTV/Sølve Christiansen

Arkivsak 22/34

Forslag til vedtak

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 4-1 og § 12-9 legges planprogram for detaljregulering av «Knutepunktet» ut på høring og offentlig ettersyn i minst seks uker.

Bakgrunn for saken:

I områdeplan for Melhus sentrum (15/3426) er et avgrenset område satt av til kollektivknutepunkt/sentrumsformål (KKP/S) og skal sammen med torg (o_TG3) og tilknyttende infrastruktur detaljreguleres etter foreliggende formål. Detaljreguleringen vil få vesentlig virkning for Melhus kommune- og er derfor av stor offentlig betydning. Etter plan og bygningsloven §4-1 og § 12-9 skal reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn ha et eget planprogram. Dette vil gi et bedre grunnlag for senere oppstart av detaljreguleringen. Jf. Lovkommentarer PBL §4-1.

Et planprogram er en plan for planen. Et forslag til hva planen kan inneholde, og hvordan vi skal arbeide fram et løsningsforslag. Målsetningen er å få innspill slik at prosessen fram mot ferdig plan kan bli best mulig. Gjennom høring av planprogrammet gis det anledning til å påvirke prosessen; hvilke spørsmål som er viktige, hva som bør utredes, hvilke aktører skal med og opplegg for medvirkning.

Planprogrammet er et fleksibelt verktøy for den tidlige fasen av planarbeidet og skal tilpasses den konkrete plansituasjonen og behovet. For planområdet er rammene rundt, behov og omfang vurdert til å være for uklar til å starte en detaljert reguleringsplan. Planoppstart av detaljregulering vil derfor skje etter at planprogrammet har vært ute på høring.

Planprogrammet skal redegjøre for:

Formålet med planarbeidet, planprosessen, opplegget for medvirkning, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger.

Saksframlegg er oppdatert etter vedtak i formannskapet 11.01.2021 (PS -2/22)

Målsetning for planprogram:

- Innspill til planavgrensning og omfang.
- Innspill til aktuelle utredninger.
- Innspill til hvordan vi best mulig kan legge opp til en bred medvirkning.
- Eierforhold og deltagere.

Saksutredning:

Formål

Knutepunktet skal bli et levende byrom

Etablere et effektivt kollektivknutepunkt

Bidra til en helhetlig og estetisk stedsutforming

Rammer og føringer

Rammer

Områdeplan for Melhus sentrum

Juridisk bindende områderegulering (vedtatt 24.09.2019) (15/3426)

Områdereguleringen er utformet etter nasjonale og regionale føringer for planlegging- og er tuftet på en bred medvirkning og bærekraftig arealplanlegging. Områdeplanen gir klare juridiske føringer til detaljreguleringen gjennom egne planbestemmelser.

Mulighetsstudie stasjonsområdet (30.01.2018) (vedlegg til 15/3426)

Mulighetsstudiet er utarbeidet i forbindelse med sentrumsplanen for Melhus.

Bestemmelsene i områdeplanen konstaterer at mulighetsstudiet og skal være et førende dokument for videre detaljregulering. Studiet påpeker; behov, utfordringer og premisser som skal legges til grunn i planarbeidet.

Viktige nasjonale, regionale og lokale føringer.

Nasjonale føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig areal og transportplanlegging

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Byvekstavgift - Melhus kommune har inngått en byvekstavgift med staten for perioden 2019-2029 sammen med Trondheim, Malvik, Stjørdal kommuner og Trøndelag fylkeskommune. Arealutviklingen i byvekstkommunene skal skje slik at den underbygger nullvekstmålet.

Regionale

Trøndelagsplanen 2019-2030 gir føringer for alle planer i fylket. Bolyst og livskvalitet er et av hovedmålene, og i det ligger at samfunnet skal legge til rette for god helse, sosial utjevning, trygge lokalsamfunn og oppvekstmiljø og at nærmiljøet og møteplasser er tilrettelagt for opplevelser og aktivitet.

Melhus Kommune

Regional plan for arealbruk for Trøndelag er (under utarbeidelse)

Målet er en framtidrettet, effektiv og samordnet arealutvikling for hele fylket. Planen skal være et sentralt styringsverktøy for kommunenes arealdeler.

Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP 2, vedtatt 2015) Med mål om å samordne areal- og transportplanlegging i Trondheimsregionen - Klimavennlig areal- og transportutvikling, vern av jordbruksareal, bidra til at kommunene blir et attraktivt sted å bo, etablere og drive næringsvirksomhet.

Lokale

Interpellasjon – nytt knutepunkt i Melhus sentrum (vedtatt i kommunestyret 14.12.2021, PS 11/22)

Interpellasjonen oversender rådmannen som innspill til planprogrammet for skysstasjonen. Rådmannen bes i arbeidet med oppstart av planprogram for detaljregulering av skysstasjonsområdet se på at områdene KKP/S, o_TG3 og S12 i områdeplan for Melhus sentrum inkluderes i planområdet. Formålet å se på et større planområde er å ha muligheten til en helhetlig utbygging av området som kan inneholde en samlet løsning med sambruk for kulturhus, kulturskole, kino, bibliotek, kollektivknutepunkt, hotell og samling av kommunens administrative virksomheter inkl. voksenopplæring.

Hovedgrep

I planprogrammet er det satt opp åtte hovedgrep som ligger til grunn, og skal være førende for detaljreguleringen.

Knutepunktet

Et knutepunkt skal ikke bare være et kollektivknutepunkt, men et sted som innehar kvaliteter og funksjoner som bidrar til et levende sentrum.

§ Knutepunktet skal gis en utforming med høy standard i materialbruk og arkitektonisk utforming, og skal samordnes med tilstøtende oppholdsareal og byrom (Områdeplan for Melhus sentrum).

Tog og bussforbindelse (kollektivknutepunktet)

Kollektivknutepunktet skal være et sted der bevegelseslinjer krysser eller tangerer hverandre. Kollektivreisende, syklende, gående, pendlere og bilister skal enklest mulig ledes fram og «knyttes» sammen, og effektivt kunne bytte til en ny transportform. Skysstasjonen skal tilrettelegge for hyppige tog og bussforbindelser, slik at reisende trygt og effektivt kan, komme til, vente på og skifte mellom kollektivalternativer.

Bestemmelsene i områdeplan for sentrum slår fast at et godt kollektivknutepunkt skal ha første prioritet i utforming av området:

§ «Etablering av et godt kollektivknutepunkt skal ha første prioritet i utforming av området. Knutepunktet skal ha en attraktiv, oversiktlig, funksjonell og bymessig løsning med dimensjonering for framtidig vekst»

Gang og sykkelforbindelser

Planen skal bygge videre på allerede påbegynte gangforbindelse gjennom knutepunktet (øst-vest forbindelse, etablerte undergang ny gangbro, fremtidig bro over Gaula), samt tilrettelegge for at trygge og gode forbindelser internt på planområdet sikres.

Melhus Kommune

Torg

Torget skal være et offentlig rom og sosial møteplass. Sitteplasser – lekeapparat- belysning- universelt utformet- blågrønne løsninger er elementer som skal være med på å forme det offentlige rommet

§ Åpen overvannshåndtering med nødvendig rensing skal legges til grunn for utformingen av utearealene. I tilknytning til undergang under jernbanen skal det etableres et uterom med sammenhengene bygulv. Uterom skal ha parkkvaliteter.

§ Torget o_ TG3 skal opparbeides som attraktivt areal med høy kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk. Torget skal være tilrettelagt for korte opphold med sitteplasser og enkle lekeapparat. Plassen skal ha hardt dekke med tydelige soner for gjennomgående trafikkstrømmer. Området skal være tilknyttet tilgrensende o_ GG1 på en god måte for gående og syklende

§ Det skal etableres kunstinstallasjoner/vannelementer i byrommet.

Sentrumsformålet.

Skystasjonen skal ha en bygningsmasse med høy utnyttelse. Bebyggelsen skal ha en funksjonalitet som kombinerer høy arbeidsintensitet, og samtidig medvirker til et levende byrom (rett virksomhet på rett sted). Bestemmelsene i reguleringsplanen slår fast at etasjehøyden skal ligge på 4-6 etasjer (200% BRA) og inneha en kombinasjon av ulike formål som: forretning, kontor, servering, hotell, undervisning og forsamlingslokale.

§ Sentrumsformål med underformål bolig, forretning, kontor, servering, hotell, undervisning og forsamlingslokale, samt samferdselsformål, herunder kollektivterminal inkludert terminalbygg med parkeringskjeller.

§ Det skal være en kombinasjon av formål. Minimum boligandel 10 %. Det skal tilrettelegges for varierte boligstørrelser. Kvartalene skal ha publikumsorientert virksomhet på gateplan. Høyde: 4-6 etg- Minimum utnyttelse er 200 % BRA.

§ Knutepunktet skal gis en utforming med høy standard i materialbruk og arkitektonisk utforming, og skal samordnes med tilstøtende oppholdsareal og byrom.

Kultur og underholdning

Knutepunktet er velegnet for publikumsvennlig aktivitet som aktiviserer, og skaper. Kulturhus- kulturskole- kino, konsertlokaler – klatrevegg – bingolokale-museum og bibliotek er eksempler på egnede funksjoner. Dette kan også bidra til å tiltrekke nye innbyggere, og gi et bedre offentlig tilbud i kommunen.

Offentlig institusjon

En offentlig naturlig samlingsplass er en viktig arene for mangfold og identitetsskaping.

Med sin sentrale beliggenhet og tilgjengelighet, er tomten egnet for bebyggelse av offentlig interesse. Offentlige institusjoner som Rådhus, bibliotek, kulturskole, samfunnshus og ungdomsklubb vil være en del av vurderingene for et nytt knutepunkt.

Med sentrale offentlige roller, får punktet en signaleffekt som bør vurderes når rom og bebyggelse skal utformes.

Parkering

Knutepunktet skal inneha en rekke parkeringsfunksjoner; Parkeringskjeller, sykkelhotell, taxiholdeplass, kiss&ride, pendlerparkering og parkeringsplasser for det bebyggelsen i seg selv

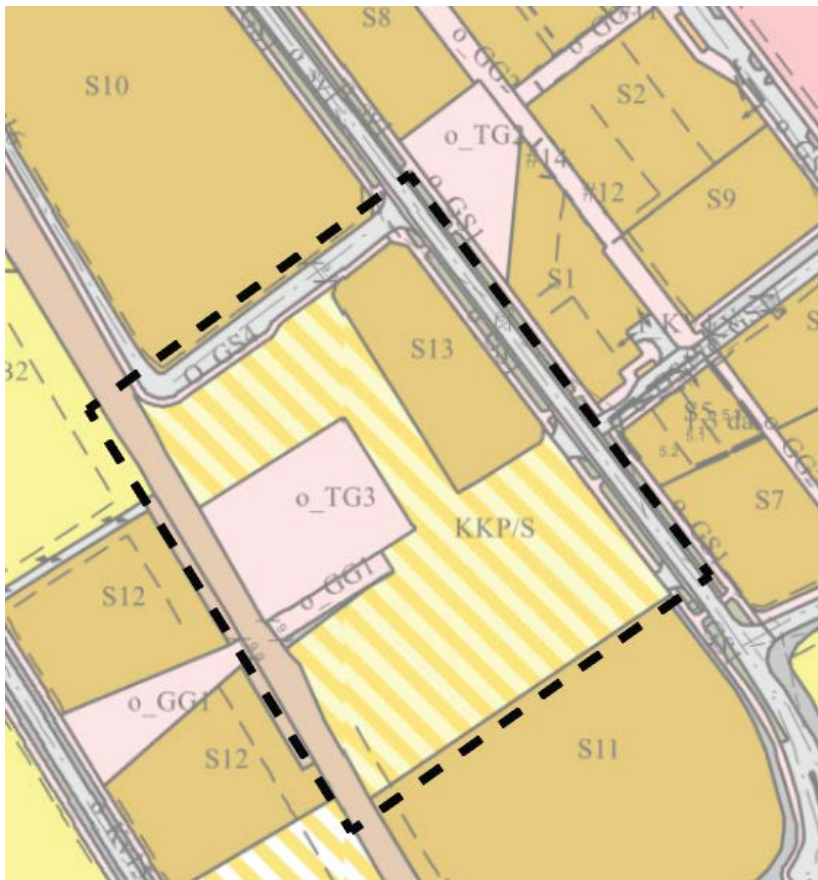
Melhus Kommune

genererer. Knutepunktet skal ikke inneha dagens overplateparkering. Knutepunktet må også inneholde trafikale løsninger med inn- og utkjøring, korttidsparkering, serviceparkering, nedkjøring til parkeringskjeller.

§I forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplan for kollektivknutepunktet skal torg, sykkelhotell inkludert ladestasjoner for elsykler, samt andre funksjoner som er nødvendig for å utvikle kollektivknutepunktet avklares (F24)

Avgrensning og formål

Planområdet



Planens avgrensning ligger i hovedsak innenfor; Offentlig torg (o_TG3), Kollektivknutepunkt/Sentrumsformål (KKP/S), og gangveg o_GG1. Planavgrensning er et forslag – og kan variere i omfang. Det er nødvendig å ha med tilgrensede områder. Spesielt gjelder dette Melhusvegen og Jernbanen.

Området reguleres til:

- Sentrumsformål (Bolig, forretning, kontor, servering, hotell, undervisning og forsamlingslokale, samt samferdselsformål, herunder kollektivterminal)
- Offentlig torg
- Nødvendig infrastruktur- inkludert tilkomst og parkering.

Melhus Kommune



Figur: tomteavgrensing (offentlig eiendom kommunen markert med rosa)

- 5028-91/8: Eiendom seksjonert med 61 seksjoner
- 5028-91/44: Melhus kommune
- 5028-91/62: Certas Energy Norway AS
- 5028-91/63: Melhus Kommune
- 5028-91/77: Melhus Skystasjon AS (fester)

Alternativer

Planprogrammet er utarbeidet for å konkretisere og belyse behovet i kommende reguleringsarbeid. Selv om hoveddrammene er satt, er det stor fleksibilitet for hva planområdet skal inneholde og hvor stort planområdet blir. Alternativene som ligger til grunn for videre regulering, vil i hovedsak ligge i avgrensning og eierforhold, samt kartlegge behovene innenfor planområdet.

Planens avgrensning



Eksempler på avgrensning:

1. Området som er tiltenkt regulert/avgrenset i områdeplanen.
2. Hovedvekt på kommunal tomteavgrensning
3. Utvidelse av området for en større helhetstanke.

Utredninger

Sentrale utredninger i Planprosessen:

Mobilitetsanalyse: Mobilitetsanalysen skal omfatte kartlegging, vurdering av eksisterende og framtidig situasjon for gående, syklende, kjørende og brukere av kollektivtransport. Analysen bør identifisere tiltak for å øke andelen gående, syklende og kollektivreisende, samt vurdere fremtidig kapasitet for trafikk, parkering og tilkomst.

Tilstandsvurderinger

Tilstandsvurderingen bør inneholde vurdering av tilstanden på eksisterende rådhus inkludert tomteanalyse og verdivurdering. Dette vil gi et grunnlag for å vurdere om lokalisering av eksisterende offentlige tilbud bør ligge ved et nytt knutepunkt.

Det bør også gjennomføres en tilstandsvurdering av eksisterende skystasjon.

Melhus Kommune

Behovsanalyse / utredning.

Behovsanalyse som kartlegger behov i Melhus sentrum. Offentlige og private tilbud som er eget som en del av knutepunktutviklingen. Behovsanalysen bør utarbeides med bred representasjon.

Behovsanalysen skal resultere i en beskrivelse som gir grunnlag for videre planarbeid og grunnlag for konkurranseprogram.

Arkitektkonkurranse (Plan- og designkonkurranse) Med utgangspunkt i overordnede rammer, mobilitetsanalyse og konkurranseprogram, skal det lyses ut arkitektkonkurranse. Det legges for eksempel opp til en åpen arkitektkonkurranse i tråd med NALs konkurranseveileder. Rådmannen gjør en vurdering og kommer tilbake med en sak om hvordan en arkitektkonkurranse skal gjennomføres.

Konkurransen presenteres med et midtveisseminar (utstilling). Vinneren av arkitektkonkurransen vil være videre prosjekterende i reguleringsarbeidet, med mulighet for videre forprosjekt.

Utredninger som følger detaljreguleringen

Støy og luftkvalitet

ROS -analyse

Utomhusplan

Geotekniske undersøkelser

Overordnet Veg, Vann- og avløpsplan, samt flom og overvannshåndtering

Nær og fjernvirkninger

Illustrasjonsplan

Perspektiver og sol- og skyggevirkninger

Trafikkutredning (for kjørende og gående)

Medvirkning

Reguleringsplanen følger påkrevde medvirkning etter Plan og bygningsloven. Både planoppstart, offentlig ettersyn og vedtak vil bli varslet og annonsert. Alle som ønsker, har derfor mulighet til komme med innspill i flere faser av planprosessen. Alle innspill vil bli behandlet og vurdert som en del av planforslaget.

Det er ønskelig med forslag til hvordan vi på best mulig måte kan få en bred medvirkningsprosess. Det oppfordres derfor til å komme med innspill til hvordan medvirkningen blir best mulig.

Samrådsmøter med blant annet:

Ungdomsråd, eldreråd, råd for mennesker for nedsatt funksjonshemming, offentlige etater, næringsråd/ næringsliv, BaneNOR og ATB og Taxinæring

Presentasjon av arkitektkonkurranser(utstilling)

Åpen utstilling-presentation (midtveisseminar) med mål om mest mulig tilbakemeldinger.

Åpent Kontor

Det blir lagt opp til åpent kontor flere ganger gjennom prosessen, der alle som ønsker kan komme med ideer, spørsmål og innspill til planarbeidet.

Workshop/ idéverksted

Melhus Kommune

Ungdomsråd (skoler), eldreråd og politikere.

Prosess

Når høringsfristen til planprogrammet er ferdig- vil innspill legge grunnlag for et planinitiativ, og en formell oppstart av detaljreguleringen (jf. PBL § 12-8).

Framdriftsplanen som er satt opp estimerer varsel om oppstart april 2022, og et ferdig planforslag juni 2023.

Det presiseres at framdriften er avhengig av planområdets størrelse og veien fram til en enighet om hva området skal inneholde. En nyansert framdriftsplan vil bli utarbeidet til oppstart av detaljreguleringen.

Konsekvenser for folkehelse

Positive virkninger

Tiltak etter planen vil føre til forbedret folkehelse med blant annet:

Viktige sosiale møteplasser.

Trygg og effektiv tilkomst til sentrale og offentlige tjenester.

Universell utforming.

Torg og park med vekt på grønne løsninger

Negative virkninger

Planforslaget kan føre til støy og støv i byggeperioden og økt trafikkmengde lokalt.

Konsekvenser for klima og miljø

Hovedpunktene for konsekvensene for klima og miljø vil være:

Positive virkninger

Reguleringsplanen bygger videre på overordnet plan (områdereguleringen) Der målsetninger om en bærekraftig arealplanlegging er lagt til grunn; Konsentrert by-og tettstedsutvikling er god miljø- og klimapolitikk og bidrar til en bærekraftig fremtid.

Mindre biltrafikk:

Fortetning rundt kollektivknutepunkt (samordnet areal og transportplanlegging)

Forbedring av kollektivtilbud.

Tilrettelegging for myke trafikanter.

Vern av dyrket mark og naturområder.

Melhus Kommune

Fortetning i etablerte sentrumsområde- slik at eksisterende infrastruktur mest mulig effektivt kan benyttes.

Arealeffektivisering av allerede utbygget areal.

Mindre harde overflater

Tiltak etter planen vil føre til et torg med grønne løsninger, beplantning og naturlig fordøyingsystem

Negative virkninger

Tiltak etter planen kan føre til rivning av eksisterende bebyggelse.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Knutepunktutvikling vil være av avgjørende betydning for utviklingen i Melhus sentrum. Det er derfor viktig at prosess og innhold i kommende detaljregulering er best mulig gjennomarbeidet. Rådmannen understreker at en god prosess med bred involvering er avgjørende for å få et godt, fremtidsrettet plan.

Rådmannen anbefaler at planprogram for detaljregulering av «Knutepunktet» legges ut på høring og offentlig ettersyn i minst seks uker. Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn- slik at alle som ønsker det kan komme med innspill til den foreslåtte planprosessen. (PBL Jf.§4-1 - Planprogram og §§ 5.1-5.7 -Medvirkning i planlegging).

Vedlegg:

Planprogram

Ikke vedlagt:

Områdeplan for Melhus sentrum med vedlegg (Mulighetsstudie stasjonsområdet)
Interpellasjon – nytt knutepunkt i Melhus sentrum (PS 11/22)