

Merknader til oppstartsvarsel - Reguleringsplan for Østerdalsvollen

1. Statens vegvesen
2. Sør-Trøndelag fylkeskommune
3. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
4. Gauldal brann og redning IKS
5. Ingvild Øverås, nabo
6. Trond Ivar Nicolaisen, nabo



Statens vegvesen

Norgeshus AS
Postboks 161
7223 MELHUS

Ragnhild Hoff

Behandlerenhet:

Saksbehandler/telefon:
Rannveig Skansen / 97015130

Vår referanse:
17/150992-2

Deres referanse:

Vår dato:
05.10.2017

Uttalelse – Reguleringsplan – Østerdalsvollen – gnr. 97 bnr. 2 og 48 i Melhus kommune

Vi viser til brev mottatt 12.09.2017.

Vi har ingen merknader til planarbeidet.

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha merknader når planen legges til offentlig ettersyn.

Plan- og trafikkseksjonen
Med hilsen

Helge Stabursvik
Fung. seksjonssjef

Rannveig Skansen
saksbehandler

Tekst for godkjenning settes inn ved ekspedering.

Kopi
Melhus kommune, Rådhusvegen 2, 7224 MELHUS

Postadresse
Statens vegvesen
506M300004M300010M300340M300345Mfirmapost@vegvesen.no
Postadresse
Postnummer

Telefon: 22 07 30 00
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Prinsensgate 1
7013 TRONDHEIM

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø



NORGESHUS AS
Postboks 161
7223 MELHUS

Vår referanse
201718479-2

Deres referanse
17-0321

Dato
05.10.2017

Varsel om reguleringsplan for Østerdalsvollen 97/2 og 97/48 i Melhus kommune. Frist for innspill 13.10.2017

Vi viser til deres oversendelse av 12.09.2017.

Nyere tids kulturminner

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, vedtatt ved kongelig resolusjon 12. juni 2015 Kommunal- og moderniseringsdepartement sier (s 14):

Kulturminner og kulturmiljøer er viktig for identitet og tilknytning, og er en viktig ressurs for næringsutvikling. De viktigste årsakene til tap eller svekking av kulturminneverdiene er økende utbyggingspress og manglende bruk av bygningsmiljøer, som følge av nedleggelse i tradisjonell industri og gårdsdrift. Kommunene har hovedansvaret for å identifisere, verdsette og forvalte verneverdige kulturminner i tråd med nasjonale mål. Fylkeskommunen og Sametinget har ansvar for å ivareta de nasjonale kulturminneinteressene og bistå kommunene med veiledning.

og videre på side 17:

Fylkeskommunene og kommunene identifiserer viktige verdier av naturmangfold og landskap, friluftsliv, kulturminner og kulturmiljø, og ivaretar disse i regionale og kommunale planer. Tilgjengelig kunnskap tas aktivt i bruk og samlede virkninger synliggjøres og tas hensyn til.

Det historiske gårdsanlegget er Sefrak-registrert og har/kan ha prioritert kulturhistorisk interesse. I følge Sefrak-registeret kan det ha hatt juridisk vern i eldre reguleringsplan. Dette må i tilfelle beskrives nærmere. Våningshuset er registrert som et kulturminnelovens § 25 kulturminne.

Kulturminner bør tas i bruk, transformeres slik at de kan fungere, som i dette tilfelle, som bolig.

Vi forutsetter at reguleringsplanen beskriver dette kulturmiljøet og viser at muligheter for å integrere de historiske bygningene i boligområdet er utredet og vektet.

Saksbehandler: Vegard Hagerup, vegard.hagerup@stfk.no,

Postadresse:
Postboks 2350
Torgard
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Fylkeshuset
Erling Skakkesgt. 14
7004 TRONDHEIM

Telefon: +47 72 81 10 00
Bankkonto: 8601.27.27277
Org.nr.: 938 634 556

E-postadresse:
Postmottak@stfk.no
Internett:
www.stfk.no

En tilstandsvurdering etter Norsk Standard, NS-EN 16096 Tilstandsanalyse av fredede og verneverdige byggverk bør legges til grunn for å bestemme bruksverdien som blir del av planbeskrivelsen.

Formelt sett må vi minne om at inngrep i/sletting av kulturminner av nasjonal eller regional verdi kan utløse innsigelse fra fylkeskommunens side. I så tilfelle vil planen bli behandlet politisk i fylkeskommunen.

Automatisk fredede kulturminner (arkeologi)

Så vidt vi kan se fra kulturminneregisteret, er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner (arkeologiske funn) innen området. Selv om dette registeret er noe mangelfullt, vurderer vi det til å være relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike.

Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Andre forhold

Vi vil samtidig minne om § 1-1 i plan- og bygningsloven som sier at prinsippene om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak.

Når det gjelder trafikkforhold, viser vi til Statens vegvesen.

Med hilsen

Vegard Hagerup
Seniorrådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor ikke signert.

Kopi:
Melhus Kommune
fmstpostmottak@fylkesmannen.no
firmapost-midt@vegvesen.no



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim

Sentralbord: 73 19 90 00

Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

Saksbehandler
Hanne Nordgård
Kommunal- og samordningsstaben

Innvalgstelefon
73 19 92 76

Vår dato
09.10.2017
Deres dato
12.09.2017

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2017/6506-421.4
Deres ref.
17-0321

Norgeshus AS
Per Bortens vei 3
7223 MELHUS

Fylkesmannens uttalelse - varsel om oppstart av reguleringsplan Østerdalsvollen - Melhus 97/2 og 48

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt melding om igangsatt arbeid med ovennevnte reguleringsplan, og har følgende foreløpige vurdering av planen:

Landbruk og bygdeutvikling

Det er positivt at det legges opp til en fortetting. Dette vil bidra til å redusere det totale arealbehovet på sikt og derigjennom redusere presset på andre områder, herunder landbruksareal. For å sikre en arealbruk i hht. intensjonen, er det viktig at det innarbeides minimumskrav til antall enheter i bestemmelsene, ev. at dette fremgår av plankartet.

Miljøvern

Det er ønske om fortetting i et eksisterende boligområde. Fortetting er positivt med tanke på at arealene utnyttes på en mer effektiv måte. Samtidig er det viktig å ta hensyn til eksisterende bebyggelse og kvalitetene i området. Herunder må konsekvenser for dagens boligbebyggelse i form av økt trafikk og støy må vurderes.

Bygge- og anleggsfasen

Det er viktig å sikre gode boforhold for eksisterende bebyggelse i bygge- og anleggsperioden. Økt trafikk, samt støy og støv fra bygge- og anleggsdrift kan være utfordrende å håndtere. Fylkesmannen viser her til at både T-1442/2016 og T-1520 har egne kapitler som omhandler bygge- og anleggsdrift. Fylkesmannen ber om at grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 4 i T-1442/2016 legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen.

Samfunnssikkerhet

Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med PBL § 4-3, og viser til DSB sin veileder "samfunnssikkerhet i arealplanlegging". Fylkesmannen vil påpeke at en ren sjekklister uten videre beskrivelser og analyse ikke er å anse som en ROS-analyse. Det skal i tillegg til å vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, også vurderes hvordan fremtidige klimaendringer eventuelt vil påvirke tiltaket. Se mer informasjon på www.klimatilpasning.no.

ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

Fylkesmannen vil påpeke at det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til PBL § 4-3.

Sosial og helse

Viktige folkehelse tema er støy, luftkvalitet og trafikk. Videre bør det, når planen kommer til høring, fremgå hvordan de fremtidige beboerne på en sikker måte kan komme seg til sosiale møteplasser, idrettsanlegg og større sammenhengende rekreasjonsområder.

Utformingen av selve planområdet har også betydning for trivsel og helse. Faktorer å legge vekt på er omfang og utforming av uteområder og grøntarealer samt tilgang til lys/sol. Hvis det er høyspentlinjer i området må det gjøres en vurdering av behovet for tiltak.

Barn og unge

Fylkesmannen minner om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessige areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser rettet mot de aller minste barna. Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene. Ved detaljregulering er det viktig å velge utelekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensing. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktivitet vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema.

Universell utforming

Fylkesmannen og Sør-Trøndelag fylkeskommune har begge ansvar for å ivareta universell utforming i planleggingen. Vi har nå inngått avtale med fylkeskommunen om at de ivaretar universell utforming i uttalelser til plansaker.

Videre arbeid

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at dette er veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarelet. Fylkesmannen vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring. Vi tar forbehold om at det ved offentlig ettersyn kan foreligge nye momenter som endrer forutsetningene for vår vurdering av planforslaget.

Sør-Trøndelag er pilot i en forsøksordning der Fylkesmannen skal samordne innsigelser fra statsetater, og der tidlig og god dialog er avgjørende. Dersom det er ønskelig med avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Fylkesmannens fagavdelinger eller saksbehandler i kommunal- og samordningsstaben. Vi ber om at forespørsler om dialogmøter går via kommunen som planmyndighet, slik at de kan vurdere behovet for avklaringer.

Med hilsen

Tor Sæther (e.f.)
seniorrådgiver

Hanne Nordgård
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kontaktpersoner: Landbruk: Margrethe Halsan, tlf. 73 19 92 73
Miljøvern: Harald Høydal, tlf. 73 19 92 14
Barn og unge: Jostein Magne Krutvik, tlf. 73 19 91 48
Sosial og helse: Jorunn Lervik, tlf. 73 19 93 09
Samfunnssikkerhet: Aleksander S. Pedersen, tlf. 73 19 91 71
Reindrift: Helge Hansen, tlf. 73 19 93 90
Universell utforming: Sør-Trøndelag fylkeskommune
v. Vegard Hagerup, tlf. 73 86 64 46

Kopi:

Sør-Trøndelag fylkeskommune	PB 2350 Sluppen	7004	TRONDHEIM
Melhus kommune	Rådhusveien 2	7224	MELHUS

Ragnhild Hoff

Fra: Svenn Ola Krognnes <Svenn.Ola.Krognnes@gbriks.no>
Sendt: torsdag 21. september 2017 09.37
Til: Ragnhild Hoff
Emne: VS: 17-0321 - Varsel om oppstart av reguleringsplan Østerdalsvollen gnr 97, bnr. 2 og 48, Melhus kommune
Vedlegg: Kriterier for adkomstvei og oppstillingsplass 20115.doc

Vedr. varsel om oppstart av reguleringsplan Østerdalsvollen.

Vi har ingen spesiell merknad til planen, men minner om at tilfredsstillende slokkevannskapasitet/hydranter etableres, og samme vedrørende kjøreveg og oppstillingsplass for våre kjøretøyer, se vedlegg.

Mvh
Svenn Ola Krognnes
Leder forebyggende avd.
Gauldal brann og redning IKS
Mob 91722755

Fra: Ragnhild Hoff [mailto:ragnhild.hoff@norgeshus.no]

Sendt: 12. september 2017 15:59

Til: postmottak@stfk.no; Postmottak Melhus kommune; firmapost-midt@vegvesen.no; rm@nve.no; Gauldal brann- og redning IKS; post@envina.no; firmapost@tronderenerginett.no; fmstpostmottak@fylkesmannen.no

Emne: 17-0321 - Varsel om oppstart av reguleringsplan Østerdalsvollen gnr 97, bnr. 2 og 48, Melhus kommune

17-0321 - Varsel om oppstart av reguleringsplan Østerdalsvollen gnr 97, bnr. 2 og 48, Melhus kommune

Vedlagt følger varsel om oppstart av reguleringsplan Østerdalsvollen, Melhus kommune.

Det er lagt ved en illustrasjonsskisse som viser hvordan området kan utnyttes. Den endelige reguleringsplanen kan avvike fra illustrasjonen.

Med vennlig hilsen

NORGESHUS AS

Ragnhild Hoff

Arealplanlegger

Tlf.: 402 30 553 – E-post: ragnhild.hoff@norgeshus.no



Per Bortens vei 3, 7223 Melhus
Sentralbord: 815 73 500
www.norgeshus.no





Kriterier for adkomstvei og oppstillingsplass for brannvesenets biler. (Ajour per sept. 2015)

Bygninger der en forutsetter innsats fra brannvesenet ved brann, må ha kjørbar adkomst fram til bygningen. Der det er nødvendig for rednings- og slokkeinnsatsen, må det i tilknytning til bygningen være oppstillingsplass for brannvesenets biler og utstyr.

For mindre byggverk, f.eks. enebolig, kan avstand fra oppstillingsplass til angrepsvei i byggverk være maks 50 meter. (Hvis man velger dette kan brannskadene bli større enn ved kortere avstand).

For øvrig forutsettes kjøreadkomst helt fram til angrepsvei i byggverket.

Ved høye bygninger må det legges til rette for bruk av høyderedskap.

Gauldal brann og redning IKS har stor brannbil som standard førsteinnsatsenhet ved alle stasjoner. I tillegg har vi avtale om bruk av høyderedskap (lift/stigebil) med Trøndelag Brann- og Redningstjenenes IKS.

Kriterier for adkomstvei er beskrevet i følgende tabell;

Kriterier for atkomstvei:

Kjørebredde, minst	3,5 m
Stigning, maks	1 : 8 (12,5%)
Biloppstillingsplass for maskinstige, minste bredde	5,7 m
Fri kjørehøyde, minst	4,0 m
Svingradius (ytterkant vei), minst	13 m
Mannskapsbil, aksestrykk, minst	9 tonn
Lift/stigebil, aksestrykk, minst	12 tonn

Snuhammer må tilpasses minste svingradius. Adkomstvei og evt. snuhammer må holdes snøfritt vinterstid.

Fra: Ingvild Øverås
Til: [Ragnhild Hoff](#)
Emne: 17-0321 Østerdalsvollen
Dato: torsdag 5. oktober 2017 22.08.33

Jeg er eier av eiendom 97/12 og har noen spørsmål i forhold til reguleringsplan Østerdalsvollen.

1. Vei og gangfelt: i dag er Østerdalsvollen privat vei, vil denne bli kommunal etter regulering og utbygging? Hvor tenker dere å legge gangfelt?
2. Adkomst til boligene: Slik det er i dag, er krysset Østerdalsvollen / Loddgårdstrøa uoversiktlig og det oppstår fort farlig situasjoner. Med økt trafikk blir denne problematikken forsterket. Hva tenkes i forhold til det? Er det evt tenkt annen adkomst til boligene? Er det vurdert adkomst via Storåsen? (mellom 97/55 og 97/62).
3. Skolebarn krysser Loddgårdstrøa for å gå ned gangvei forbi Loddgårdstrøa 7. Med dagens trafikk bilde oppstår stadig farlige situasjoner som truer skolebarnas sikkerhet. Med utbygging og derav økt trafikk vil dette forverres. Hva tenker dere i fht til dette? Evt tiltak?
4. Under utbygging vil det bli mye trafikk av store kjøretøy. Hvilke tiltak blir gjort for å ivareta barnas sikkerhet?
5. Hva tenkes i forhold til oppfylling av bolig området? På hvilken måte vil min eiendom bli berørt av dette?
6. Er det mulig å ta en dialog i fht grensejustering inn mot min gårdsplass / garasje slik at grensen kan justeres til ei rett linje?

Imøteser svar fra dere.

Mvh Ingvild Øverås

Sendt fra [E-post](#) for Windows 10

Trond Ivar Nicolaisen
Pb. 41
7221 Melhus

Norgeshus AS
v/Ragnhild Hoff
Pb. 161
7223 Melhus

Melhus 7/11 2017

Innsigelse vedrørende reguleringsarbeid

17-0321 Østerdalsvolla

Viser til varsel om oppstart av reguleringsarbeid i Østerdalsvollen av 12/9-17.

Veien inn til Loddgårdstrøa er allerede beheftet med overdreven trafikk. Daglig forekommer det klare brudd på fartsgrensen og trafikkfarlige situasjoner. Feks. mangler det fartsdumper og fotgjengerfelt i veien nedre del der fotgjengere må krysse veien om de feks. kommer med buss.

Ti nye boligheter vil medføre en betydelig forverring av et allerede risikabelt trafikkbilde.

Reguleringsplanen bestrides.

Med hilsen



Trond Ivar Nicolaisen
Loddgårdstrøa 1a
Tlf 92 22 68 78