

PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR «GARTNERIHAGEN», gnr. 98 bnr. 1, m.fl.

PlanID Melhus kommune: 2016019

Utarbeidet av Norgeshus



Dato: 11.07.23

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn	4
1.1	Forslagsstiller og plankonsulent	4
1.2	Eierforhold	4
1.3	Hensikten med planen	4
1.4	Tidligere vedtak i saken	4
1.5	Planprogram/krav om konsekvensutredning	5
2	Planstatus og rammebetingelser	5
2.1	Overordnede planer	5
2.2	Gjeldende Tilgrensende reguleringsplaner	5
2.3	Temaplaner	5
2.4	Statlige retningslinjer/rammer/føringer	6
3	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	6
3.1	Berørte eiendommer	6
3.2	Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet	6
3.3	Dagens bruk og tilstøtende arealbruk	6
3.4	områdets karakter	7
3.5	Kulturminner og kulturmiljø	7
3.6	Naturverdier	7
3.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, folkehelse, uteområder	7
3.8	Landbruk/friluftsområder	8
3.9	Trafikkforhold	8
3.10	Sosial infrastruktur	8
3.11	Teknisk infrastruktur	8
3.12	Grunnforhold	10
3.13	Støyforhold	10
3.14	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	10
4	Beskrivelse av planforslaget	11
4.1	Planlagt arealbruk	11
4.2	bebyggelsens plassering og utforming	12
4.3	antall boliger, Grad av utnytting	13
4.4	Bebyggelsens høyde	13
4.5	Bomiljø/bokvalitet	15
4.6	Parkering	15

4.7	Tilknytning til infrastruktur / va- plan/håndtering av overvann	15
4.8	Trafikkløsninger	16
4.9	Planlagte offentlige anlegg.....	17
4.10	Universell utforming.....	18
4.11	Lekearealer/uteoppholdsarealer.....	19
4.12	Landbruksfaglige vurderinger.....	19
4.13	Kollektivtilbud.....	19
4.14	Sosial infrastruktur	20
4.15	renovasjon.....	20
4.16	El anlegg, trafo og høyspentledninger	20
5	Virkninger av planforslaget	20
5.1	Overordnet plan og føringer	20
5.2	Landskap og omgivelser	21
5.3	Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap. II).....	22
5.4	Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse	22
5.5	Trafikkforhold.....	23
5.6	Barns interesser.....	23
5.7	Sosial infrastruktur	24
5.8	Energibehov, energiforbruk	24
5.9	ROS	25
5.10	Jordressurser/landbruk	25
5.11	Teknisk infrastruktur	25
5.12	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	26
5.13	Interessemotsetninger	26
5.14	Konsekvenser for klima og det ytre miljø.....	26
5.15	Avveiling av virkninger	27
5.16	Planlagt gjennomføring	27
6	Planprosess og innkomne innspill	28
6.1	Planoppstart og medvirkningsprosess	28
6.2	sammendrag av merknader med kommentarer	28
7	Vedlegg.....	37

1 BAKGRUNN

1.1 FORSLAGSSTILLER OG PLANKONSULENT

Forslagsstiller er Erobra Eiendom AS, Ratøya, 7224 Melhus

Plankonsulent er Norgeshus AS, 7223 Melhus.

Norgeshus AS er et arkitekt- og ingeniørkontor som jobber med bygningsprosjektering fra planoppstart til overlevering. Norgeshus er en franchisebedrift og har entreprenører over hele landet som bygger alt fra småhus på en tomt til hele boligfelt og næringsbygg/leilighetsbygg.

1.2 EIERFORHOLD

Planforslaget og planlagt utbygging gjelder hovedsakelig eiendommen 98/1, men flere mindre eiendommer inngår i planområdet. Under er eiendommene som inngår i planområdet listet opp:

GNR./BNR.	HJEMMELSHAVER
98/1	Magne Noralv Riseth, 7224 Melhus
98/2	Lorentz Ivar Berg, 3725 Skien
98/6	Boye Kvarme Ølstøren, 7224 Melhus
98/20	Steinar Vold *
98/21	Hallfrid Johanne Riseth, 7224 Melhus
98/29	Lars Arne Riseth og Margrethe Stendal, 7224 Melhus
98/30	Melhus kommune, 7224 Melhus
98/137	Magne Noralf Riseth, 7224 Melhus
98/139	John Andreas Riseth og Kirsti Arnhild Riseth, 7224 Melhus
98/141	Magne Noralf Riseth, 7224 Melhus
98/142	Magne Noralf Riseth, 7224 Melhus
98/143	John Andreas Riseth, 7224 Melhus
98/144	Hallfrid Johanne Riseth, 7224 Melhus
98/145	Aud Camilla Nilsen og Jørgen Sundgot, 7224 Melhus
98/175	Ingen registrert eier
1742/3 (Løvsetvegen)	Trøndelag Fylkeskommune
1742/4 (Løvsetvegen)	Trøndelag Fylkeskommune
* Eier registrert som død. Ingen ny eierinformasjon tilgjengelig, jmf. se eiendom.	

Tabell 1: Hjemmelshavere i planområdet

1.3 HENSIKTEN MED PLANEN

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for utbygging av boligbebyggelse i form av rekkehus og blokkbebyggelse med tilhørende grøntanlegg og infrastruktur. Totalt planlegges det ca. 80 nye boligenheter. Andre aktuelle reguleringsformål vil være felles- og offentlige kjøreveger, parkering, område for lek/opphold, turveg, renovasjon, friområder, landbruk, m.m.

1.4 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN

Ingen tidligere vedtak i saken. Bare gjennomført oppstartsmøter (se avsnitt under) i forbindelse med planarbeidet.

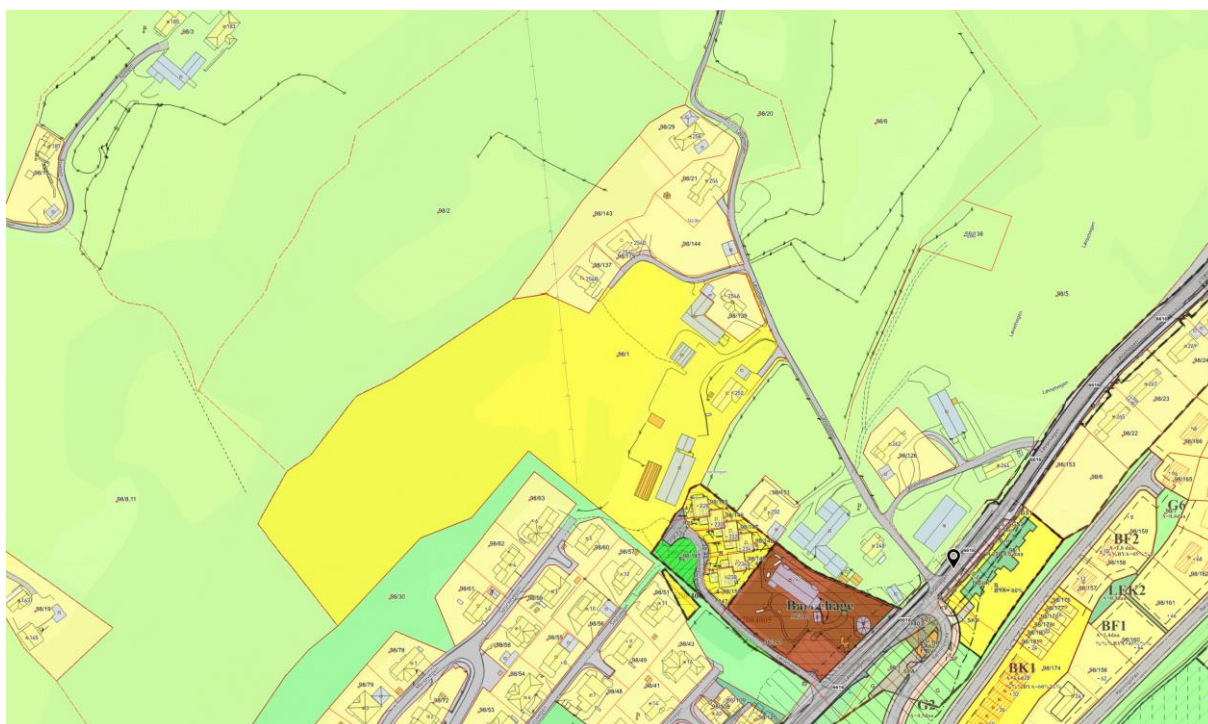
1.5 PLANPROGRAM/KRAV OM KONSEKVENSTREDNING

Planforslaget utløser ikke krav til planprogram/konsekvensutredning.

2 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 OVERORDNEDE PLANER

Gjeldende kommuneplan for Melhus 2013-2025: Planområdet er i all hovedsak avsatt til fremtidig og eksisterende boligbebyggelse. Langs nordlig grense hvor det er planlagt fremtidig adkomst til boligområdene er området avsatt til landbruk.



Bilde 1: Kommuneplan og tilgrensende reguleringsplaner

2.2 GJELDENDE TILGRESENDE REGULERINGSPLANER

Planområdet omfatter 2 gjeldende reguleringsplaner, Rydningen Boligtun (planID 2007011) og Løvset Barnehage (planID 2004005). Ny plan for Gartnerihagen vil erstatte disse planene, men gjeldende bestemmelser for Løvset Barnehage vil bli videreført.

2.3 TEMAPLANER

Aktuelle plantema og kommunale normer som er førende for planframlegget er (listen er ikke uttømmende):

- Kvikkleire/Løsmasser (NGU)
- Rekreasjon/Friluftsliv, Lek- og uteopphold
- Veg, trafikk og parkering
- Barn og unge
- VA- og overvann, teknisk infrastruktur

2.4 STATLIGE RETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER

- Statlige planretningslinjer for samordnet areal – og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for barns rettigheter i planleggingen
- Retningslinje for behandling av støy i planlegging (T-1442/2012)

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 BERØRTE EIENDOMMER

Planområdet består av eiendommen 98/1, m.fl. Planlagt bebyggelse vil i sin helhet ligge på 98/1, men nye adkomstveger vil også berøre eiendommene 98/2, 98/6, 98/141, 98/142, 98/143, 98/144, 98/20, 98/30 og 98/140.

3.2 BELIGGENHET, AVGRENSNING, STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET

Området ligger på Løvset, ca. 2 km øst for Melhus sentrum. Planområdet avgrenses av Løvsetvegen i sør (Fylkesveg 6616), eiendomsgrensen til 98/30 i vest og følger i hovedsak eiendomsgrense til 98/1, 98/143 og 98/29 i nord. I øst avgrenses området i hovedsak av eiendomsgrensa til 98/2 og dyrket mark/eiendomsgrense mot 98/6. Størrelse på planområdet er ca. 48 daa.

3.3 DAGENS BRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK

Sentrale deler av planområdet er i dag for det meste spredt bebygd, hhv. med eneboligbebyggelse, tidligere anlegg for gartneri. Eksisterende boligbebyggelse og gårdsbebyggelse er for det meste oppført i 1-2 etg. og er av nyere dato.



Bilde 2: Arealbruk planområde

Noe konsentrert småhusbebyggelse (Rønningtunet) og Løvset barnehage ligger lengst øst i området. Vestre og nordre del av planområdet består ellers i hovedsak av høy bonitets løvskog, og noe fulldyrka mark sentralt i området (ca. 6 daa). Tilgrensende område i sør benyttes til boliger, mens områder i nord og øst er utmark/dyrket mark m/ gårdsbebyggelse (98/6).

3.4 OMRÅDETS KARAKTER



Bilde 3: Områdets karakter

Sørlig og sentrale deler av området har en svak og jevn eksponering/helning mot nordvest, mens de nordlige deler har en brattere og mer variert sørvestlig helning, opp til 1:1 enkelte steder. Høydekoter ligger i intervallet 80-156 meter fra sør til nord.

Ettersom området er vestvendt ut mot dalen er det gode solforhold i området, men i vintermånedene januar og februar vil området ligge i skyggen av Vassfjellet på formiddagen. Med en åpen eksponering ut mot dalen er området ganske utsatt for vindretninger fra nord og sørvest.

3.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er ingen registrerte kulturminner i området (jmf. kulturminnesøk, Riksantikvaren) og heller ingen SEFRAK registrerte bygninger. Både boligbebyggelse og gårdsbebyggelse regnes for å være av nyere dato.

3.6 NATURVERDIER

Det er ikke registrert naturverdier av regional eller nasjonal interesse i området (jmf. artsdatabanken, Miljødirektoratet), annet enn en enkeltvis observasjon enn hønssehauk i nærheten av barnehagen (ikke hekking).

3.7 REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBRUK, FOLKEHELSE, UTEOMRÅDER

Området ligger i foten av Vassfjellet som har stor rekreasjonsverdi regionalt. Turområdet grenser til Fylkesvegen i sør og er lett tilgjengelig for beboere på Løvset.

Rett sør for Løvset Barnehage er det i dag en offentlig ballplass/lekeplass som benyttes av beboere i nærområdet. Det utøves også jevnlig hestesport i og utenfor planområdet, som benytter gårdsveien (benevnt SV i planen) som ligger langs den østre plangrensa. Gårdsvegen er en viktig «myk» forbindelse mellom Løvsetvegen og Åsvegen vest for planområdet.

3.8 LANDBRUK/FRILUFTSOMRÅDER

Innenfor planområdet er det i dag ca. 6 daa med fulldyrka jord. Ellers består det meste av det meste av ubebygde areal i planområdet i vest og nord av høybonitets lauvskog (ca. 20daa). I vesentlighet søkes disse arealene gjennom reguleringsplanen omdisponert til boligformål og tilhørende anlegg i tråd med gjeldende kommuneplan for Melhus.

3.9 TRAFIKKFORHOLD

Adkomst til området skjer fra Løvsetvegen ved dagens avkjøring til Løvset Barnhage og Rydningen Boligtun. Denne del av Løvsetvegen har i dag en ÅDT på ca. 2000 kjt/d med tungtrafikkandel på 6% (jmf. data vegkart.no). Fartsgrensen er 50 km/t.

Det er ikke registrert trafikkulykker langs denne delen av Løvsetvegen de siste 20 årene. For øvrig er det registrert sporadiske ulykker (5 stk) med gående/syklende før denne tid langs Løvsetvegen (fra lettere skadd til alvorlig skadd).

Det er sammenhengende gangvegforbindelse fra området vestover helt til Melhus sentrum og østover fra området til Hesttrøa.

Nærmeste bussholdeplass er ca. 300m vest for Løvset Barnehage (utkjøring Uglevegen). Herfra går bussrute 82 jevnlig ruter til/fra Høyeggen barneskole.

3.10 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Boligområdene på Løvset er underlagt Høyeggen skolekrets. En forutsetning for utbygging av dette området på Løvset er at det er tilstrekkelig skole- og barnehagedekning i området. Dette er også tatt inn som rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsenes pkt. 6.2.2. Utbygging av Gimse skole er nå ferdig og det pågår også nå en endring av skolekretsene i Melhus kommune. Dette vil avlaste en tidligere presset skolekapasitet på Høyeggen skole på en slik måte at den kan håndtere utbyggingen på Løvset over tid.

Barnehagekapasiteten i Melhus kommune skal være god og uproblematisk. Denne er likevel enklere å justere, da det er mer fleksibelt hvilke barnehager det vil bli tildelt plass i.

3.11 TEKNISK INFRASTRUKTUR

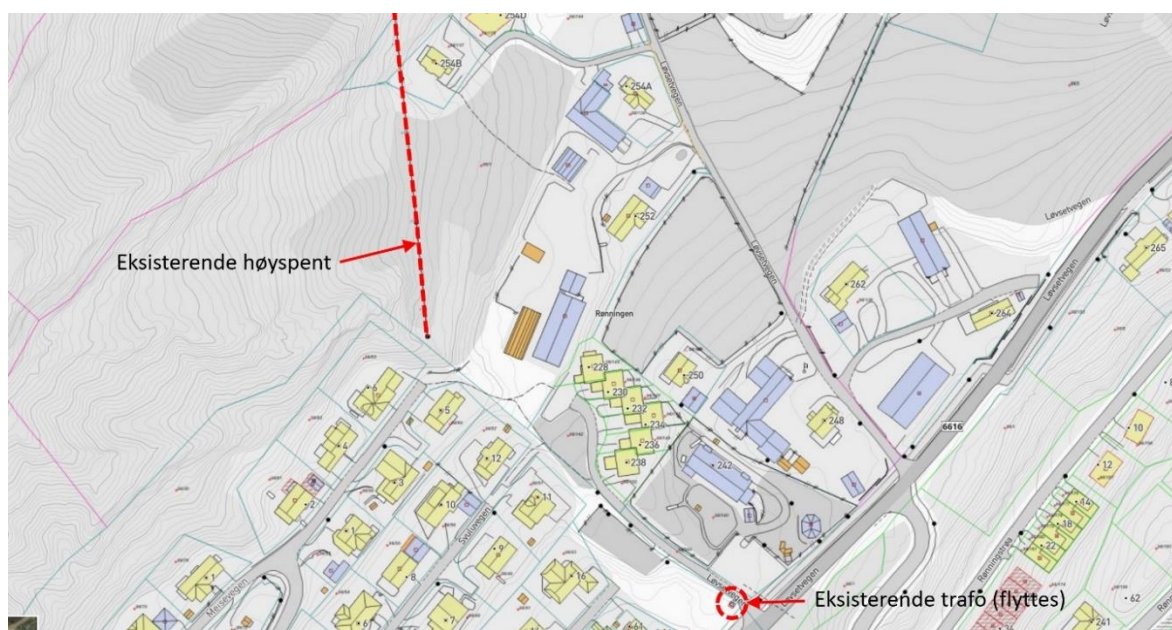
Vann, avløp og overvannsledninger: Det ligger i dag offentlige VAO-ledninger langs Løvsetvegen med mulig påkoblingspunkt til vannledning (160mm) ved innkjøring til planområdet ved Løvset Barnehage. Det finnes også i dag eksisterende private vann, spillvann- og overvannsledninger som betjener/forsyner eksisterende bebyggelse inne i feltet, men en vesentlig del av disse ledningene vil saneres og erstattes av nye anlegg i forbindelse med utbyggingen. Det vises ellers til eget VAO notat utarbeidet av Norgshus AS som følger med planframlegget hvor det redegjøres nærmere for eksisterende og ny teknisk infrastruktur.

Overvann: Langbekken går igjennom planområdet i akse øst-vest og er en naturlig resipient for overflateavrenning fra området. Deler av bekken går i rør (se figur under). Bekken går vestover mot Åsvegen og «kobles» på Brubakkbekken som renner ut i Gaula.



Bilde 4: Langbekken (rørtrase vist med stipt blå linje) og påkoblingspkt. vannforsyning

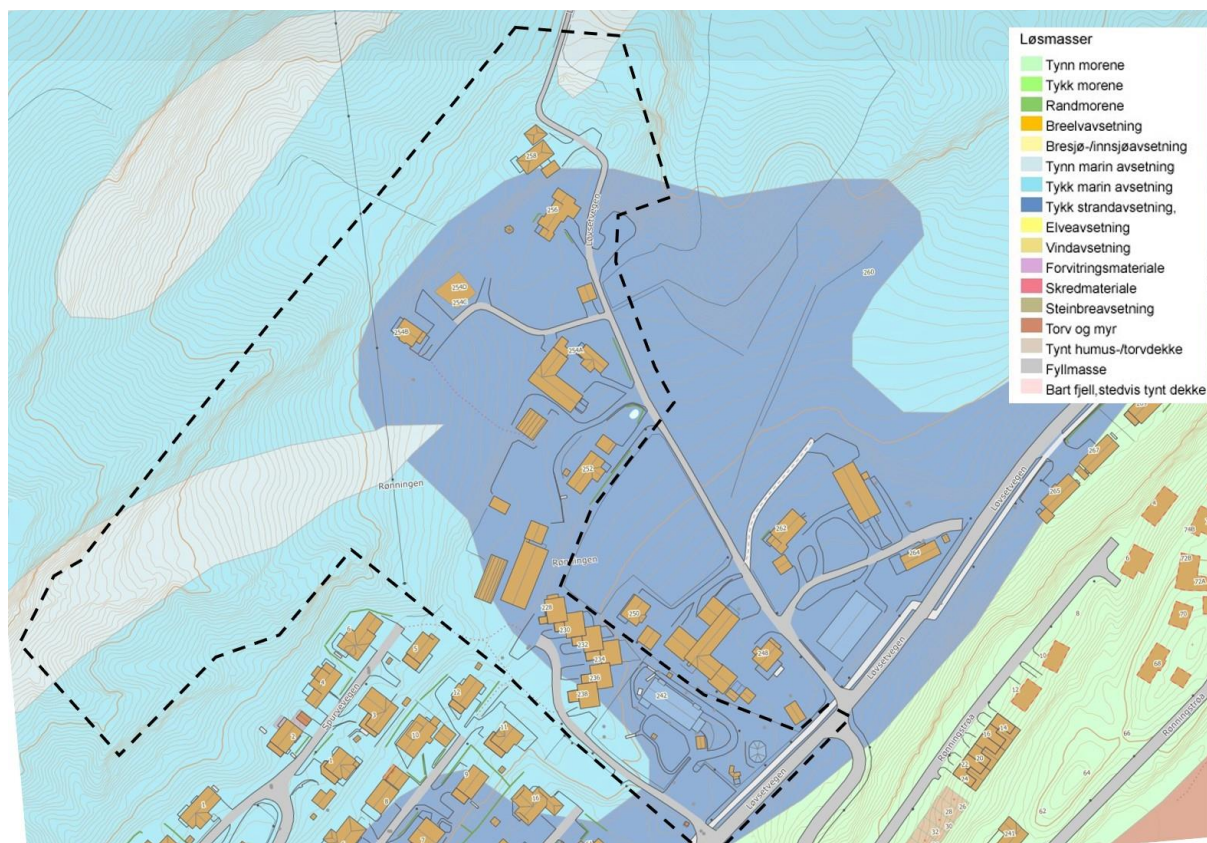
El-anlegg: Det ligger en eksisterende trafo ved utkjørsel fra planområdet til Løvsetvegen. Trafoen forsyner Rydningen Boligfelt, Løvset Barnehage og eksisterende gårdsbebyggelse i planområdet. Denne skal flyttes noen meter sørover langs Løvsetvegen ettersom hovedadkomsten til området må «rettes ut» ved utkjøring til Løvsetvegen (ved Løvset Barnehage). For å sikre tilstrekkelig strømforsyning til planlagte boliger skal ny trafo etableres inne i boligfeltet som vist i figuren under. Eksisterende høyspentledninger som kommer i konflikt med planlagt utbygging omlegges/legges i bakken.



Bilde 5: Eksisterende el-anlegg

3.12 GRUNNFORHOLD

Løsmassene består hovedsakelig av sammenhengende marine strand, hav- og fjordavsetninger med varierende mektighet. I de vestre og midtre delene er det registrert en del fjell i dagen. Ellers varierer dybden ned til fast fjell fra 1-5 meter (mektigheten størst øst i planområdet hvor gartnerianlegget står i dag). Det er gjort kartlegging av kvikkleireforekomster i området. Det ligger et mulig utløsningsområde som berører nordre og vestre deler av planen (Nordegga-Lerlia, sonenr. 1111). Forslagsstiller har engasjert Sunnfjord Geocenter AS til å utføre en geoteknisk utredning av områdestabiliteten. Det er ikke påvist sprøbruddsmateriale i tiltaksområdene, og det anses ikke å være spesielle geotekniske utfordringer knyttet til utbygging av området (det vises til vedlagt geoteknisk rapport utarbeidet av Sunnfjord Geo Center, datert 12.01.22).



Bilde 6: Grunnforhold/Løsmasser

3.13 STØYFORHOLD

Det finnes ingen eksisterende støykilder i dag som vil eller kan være til sjenanse for nye eller eksisterende beboere i planområdet.

Planlagte boliger vil ligge minimum 150 meter fra Løvsetvegen og det anses derfor ikke nødvendig med en støyfaglig utredning i tilknytning til reguleringsframlegget.

3.14 RISIKO- OG SÅRBARHET (EKSISTERENDE SITUASJON)

Det er registrert kvikkleireforekomster i nærområdet, herunder kvikkleiresone 1111 Nordegga- Lerlia på nedsiden/vestsiden av planområdet. På bakgrunn av at det kan finnes andre mindre kvikkleireforekomster i planområdet er det utført en geoteknisk undersøkelse i forbindelse med

planarbeidene. Det er ikke påvist kvikkleire i prøveboringene, og resultatene fra undersøkelsene viser tilfredsstillende sikkerhet for omsøkt utbygging.

Det er også laget et VAO- notat som redegjør for avrenning fra utbyggingsområdet og kapasitet på nedstrøms overvannsanlegg (med Langbekken sør i området som naturlig resipient). Overvannshåndtering anses å være uproblematisk.

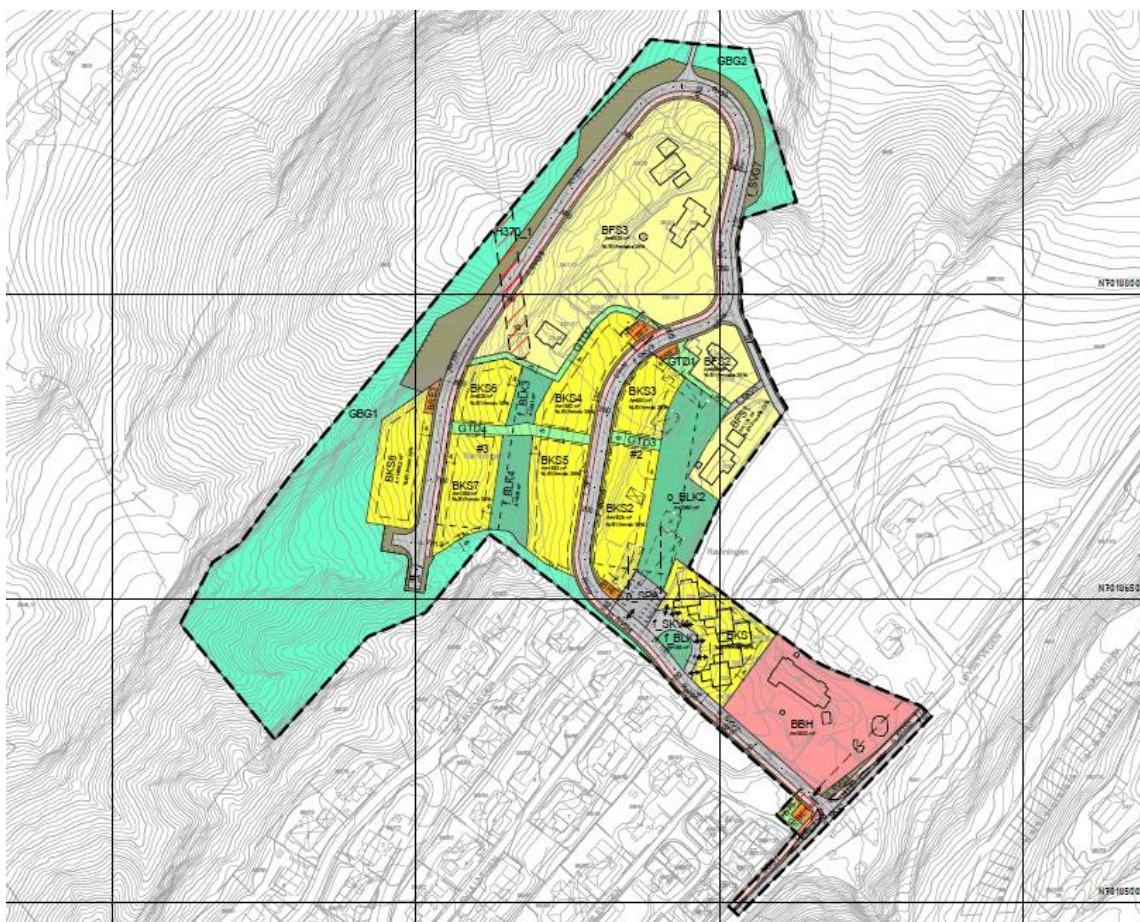
Støy- og støv fra både anleggsfase – og driftsfase er sentrale tema i planarbeidet, der krav fastsatt i retningslinjer for støy og støv (T1442 og T-1520) implementeres i planbestemmelsene.

Ellers er det fra plankonsulents side ikke kjent andre nevneverdige risikoelement pr. idag for området.

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 PLANLAGT AREALBRUK

Planen skal legge til rette for ny konsentrert boligbebyggelse i form av flermannsboliger og lavblokker med tilhørende fellesarealer/anlegg (kjøreveger, veg, lekearealer, renovasjon, m.m.). Det skal etableres sammenhengende grøntakser gjennom området og grøntstruktur langs Langbekken sør i området skal ivaretas.



Bilde 7: Plankart Gartnerihagen

Arealbruk i området er fordelt på følgende formål:

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m ²)
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (3)	10526,8
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (9)	10999,4
1161 - Barnehage	3833
1510 - Energianlegg (2)	138,9
1550 - Renovasjonsanlegg (3)	176,7
1610 - Lekeplass (8)	3757,3
Sum areal denne kategori:	29432
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m ²)
2010 - Veg	617,3
2011 - Kjøreveg (5)	5379,8
2012 - Fortau (2)	1794,3
2015 - Gang-/sykkelveg (2)	408,1
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (7)	4274
2080 - Parkering	367,4
Sum areal denne kategori:	12841
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m ²)
3002 - Blå/grønnstruktur (3)	14072
3030 - Turdrag (4)	1072,1
3040 - Friområde	57,5
Sum areal denne kategori:	15201,6
Totalt alle kategorier: 57474,6	

Tabell 2: Arealfordeling reguleringsformål

4.2 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

Planlagte boliger skal være i form av flermannsboliger og lavblokker fra 2-4 etg. Antall etasjer tilpasses topografien for hvert delfelt i området og bygningskroppene vil trappes vertikalt langs gateløpet. For noen av delområdene avsatt til boliger skal det etableres p-kjellere under byggene for å sikre tilstrekkelig antall p-plasser for beboere.

Disse er tenkt ha et moderne uttrykk med flate tak eller pulttak med ulik lengdeakse og skala (bestemmelsene åpner også for at hus kan ha saltak). Tanken er også at et valg av takform skal innpasse seg eksisterende bygningsstruktur heller enn at man bare bygger geometriske bokser som kontrasterer terreng og omgivelser. På den måten unngår man monotoni i prosjektet og samtidig unngå en negativ fjernvirkning fra omkringliggende områder. Områdets beskaffenhet gjør at boligenhetene vil ha solrike balkonger mot vest og de aller fleste med flott utsikt over dalen.



Bilde 8: 3D perspektiv/fjernvirking sett fra nord (illustrativt)

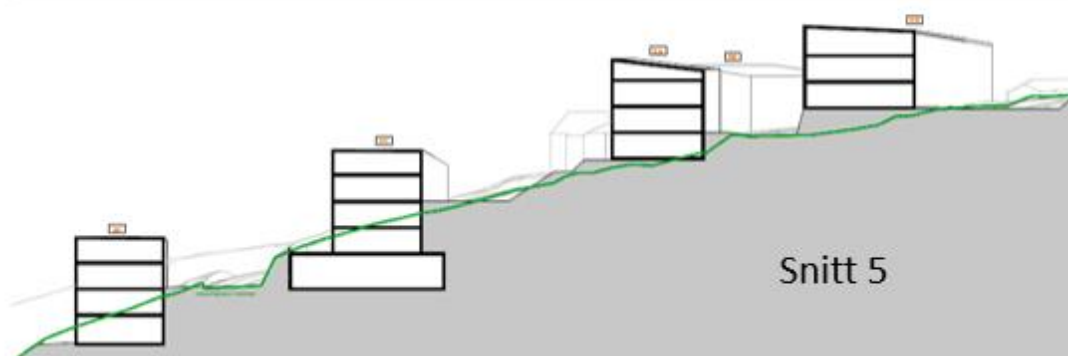
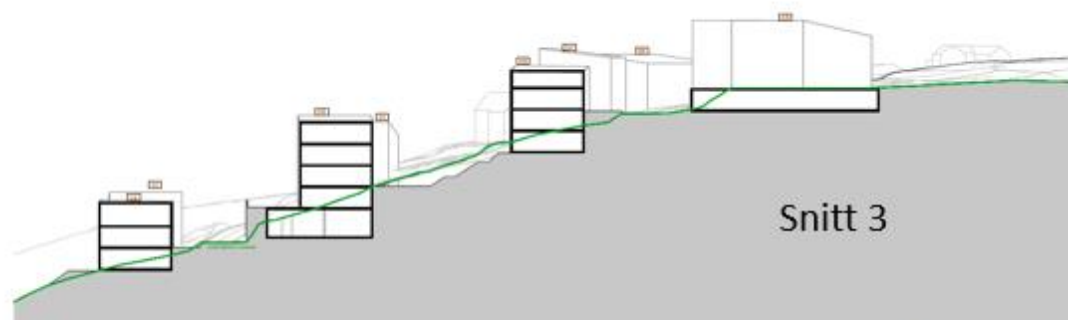
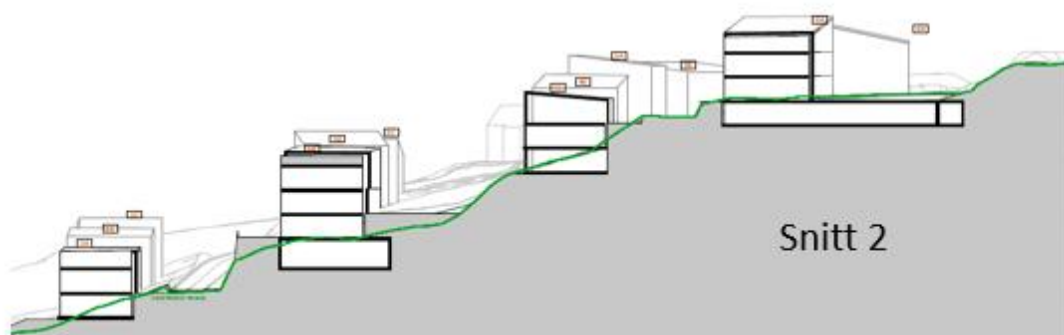
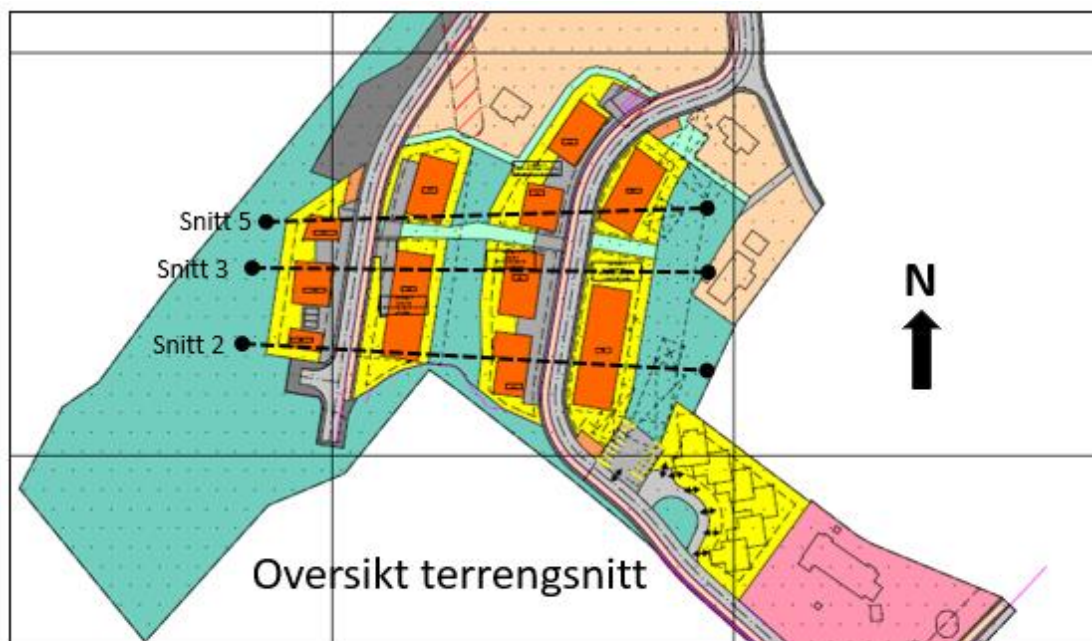
3D perspektivet over viser en tenkt utnyttning av området. Dette er bare et illustrativt forslag, og endelig valg av bygningsformer og plassering kan avvike fra dette.

4.3 ANTALL BOLIGER, GRAD AV UTNYTTING

Det planlegges bygd rundt 80 boenheter fordelt mellom delområdene BKS2-BKS8. Dette gir en effektiv arealutnyttelse i samsvar med målsettingene i rikspolitiske retningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging (BATP). Boligtyper vil bero litt på markedssituasjonen på gjennomføringstidspunktet for de ulike delfeltene. Planbestemmelsene regulerer minimum antall boliger og minimum %-BYA innen hvert av delfeltene BKS1-BKS8 (BKS1 er Rydningen Boligtun som er ferdig utbygd). Med tanke på et lengre utbyggingsperspektiv er det nødvendig med en viss fleksibilitet reguleringsmessig og planforslaget har tatt høyde for dette.

4.4 BEBYGGELSENS HØYDE

Ny boligbebyggelse er tenkt oppført i 3-4 etg (+ evt. p-kjeller). hvor noen av byggene i tillegg vil ha parkeringskjellere/parkeringsetasjer. I bildene under er det vist representative snitt gjennom byggeområdene i akse vest-øst. Mønehøyder vil variere mellom 9-15 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt boligene. Byggenes vertikale plassering vil i all vesentlighet styres av høydene på adkomstvegen gjennom feltet og topografien innenfor hvert delfelt BKS2-BKS8.



Bilde 9: Terrengsnitt (illustrativt)

4.5 BOMILJØ/BOKVALITET

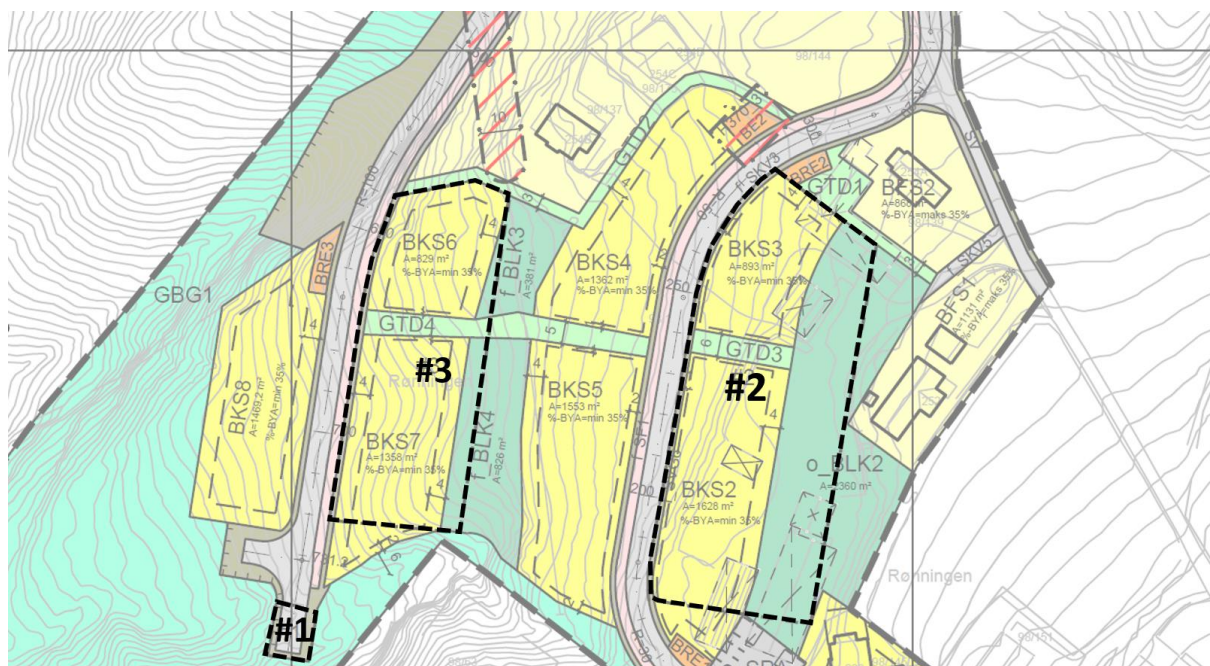
Det planlegges oppført boliger i varierende størrelse og typer for å legge til rette for en blandet beboersammensetning i feltet. Dette er et ønsket mål. Det skal også mye «luft» mellom bygningskroppene. Med en vestvendt eksponering av boliger vil dette gi svært gode sol- og utsiktsforhold for de fleste boligenhetene. Sammenhengende grøntakser skal etableres mellom bygningskroppene i tillegg til grøntbuffer langs Langbekken i sør og mot eksisterende bebyggelse i nord og øst. En andel av boligene skal ivareta prinsipper om tilgjengelighet og dette gjelder også utforming av lekearealene.

4.6 PARKERING

Det skal opparbeides min. 1,2 og maksimum 1,5 biloppstillingsplass pr. boligenhet i delområdene BKS2-BKS9. Min. 5% av disse skal være HC parkering. Det skal i tillegg opparbeides 2 sykkelparkeringsplasser pr. enhet i nær tilknytning til boligen. Mesteparten av parkeringsbehovet for planlagte boliger vil dekkes i form av p-kjellere og parkeringsetasjer integrert i byggene i delområdene BKS2, BKS3, BKS6 og BKS7 (evt. også BKS8).

Parkeringskjellere vil «overlappe» andre formål i planen (f.eks. lekearealer på bakkenivå), og ytre avgrensning av disse er vist som bestemmelsesområde (hensynssone) på plankartet.

Det vil anlegges noe overflateparkering inne i delområdene for boliger, i tillegg til offentlig parkeringsplass øst i området. Dette vil fortrinnsvis være tiltenkt gjesteparkering.



Bilde 10: Bestemmelsesområde for parkeringskjellere og kulvert ved snuhammer

4.7 TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR / VA- PLAN/HÅNDTERING AV OVERVANN

Ny vannforsyning til området blir ved påkobling til eks. vannkum i krysset mot Løvsetvegen (ved Løvset Barnehage). Her ligger det en 160mm vannledning som har kapasitet nok til å forsyne hele det

planlagte feltet. Det etableres nytt ledningsnett for spillvann i planområdet hvor dette ledes til eksisterende offentlig avløp langs Åsvegen ca. 500 meter vest for planområdet.



Bilde 11: Påkoblingspunkt vannforsyning og Langbekken (stiplet blå line i rør)

Langbekken går langs sørlig grense av planområdet og vil benyttes som naturlig resipient for det meste av overflatevannet i området. Deler av denne går i rør, og planlagt utbygging vil/kan medføre at gamle rør erstattes med nye, og at deler av den må omlegges. Hovedintensjonen er at mest mulig av bekken bevares i åpent løp langs et sammenhengende vegetasjonsbelte. Deler av området i øst nærmest Løvsetvegen egner seg til naturlig infiltrasjon, men det er aktuelt å etablere fordrøyningsbasseng i flere deler av området.

Det er utarbeidet et eget overordnet VA-notat av Norgeshus som følger planforslaget som nærmere redegjør for tenkte løsninger.

Nytt ledningsnett for VA, strøm, m.m. skal legges langs samleveg og langs åpne grøntkorridorer mellom bebyggelsen.

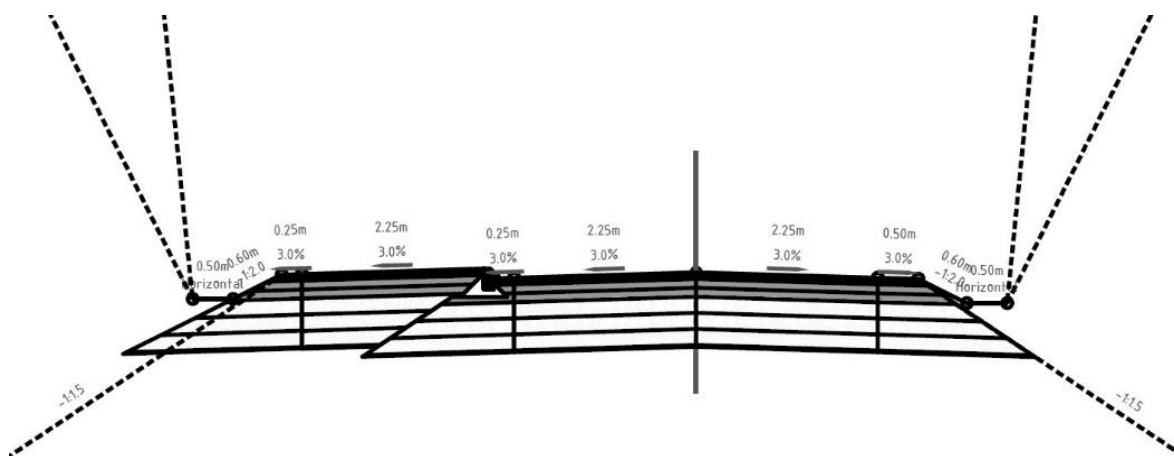
Bekken vil gå i kulvert under nedre del av adkomstveg. Deler av nedstrøms område herfra har grunnmasser bestående av leire i risikoklasse 3. Hydrologiske vurderinger må gjennomføres i regi av NVE for kartlegging av vannføring og erosjon i bekken og vil bli gjort i forbindelse med detaljprosjektering av området. Tiltak i eller rundt bekk skal ivareta bestemmelser og krav i henhold til PBL (spesielt rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet), vannressursloven samt forskrift 4.3 Klimatilpasning.

4.8 TRAFIKKLØSNINGER

Samleveg o_SKV2 og f_SKV3 gjennom feltet skal etableres med fortau i sin fulle lengde. Samlevegen munner ut i Løvsetvegen og fortau knyttes på eksisterende G/S veg her. Standardprofil av samlevegen er vist under. Total vegbredde på samleveg er innregulert med 5,25 m (inkl. skuldre) og

fortau er innregulert med 2,5 m. Maks stigning på vegen vil være 8%. Myk ferdsl vil ellers foregå langs grøntkorridorer i planen GTD1-GTD4.

Full utbygging av feltet vil medføre en økt ÅDT ved utkjørsel av feltet rundt 300 kjt/døgn (regner 3,5 kjt/d/enhet). Ca. 90-95 % av denne genererte trafikken vil gå sørover i retning Melhus sentrum.



Bilde 12: Standardprofil samleveg o_SKV2/f_SKV3

Samleveg vil reguleres som offentlig fra krysset ved Løvsetvegen til offentlig parkeringsplass o_SPA (ca. vegprofilnr. 145). Herfra vil resten av samlevegen ned til snuhammer i vest reguleres som felles veg f_SKV3. Adkomst til planlagte boligbygg skjer ved direkte tilkomst fra samlevegen (ikke via andre adkomstveger).

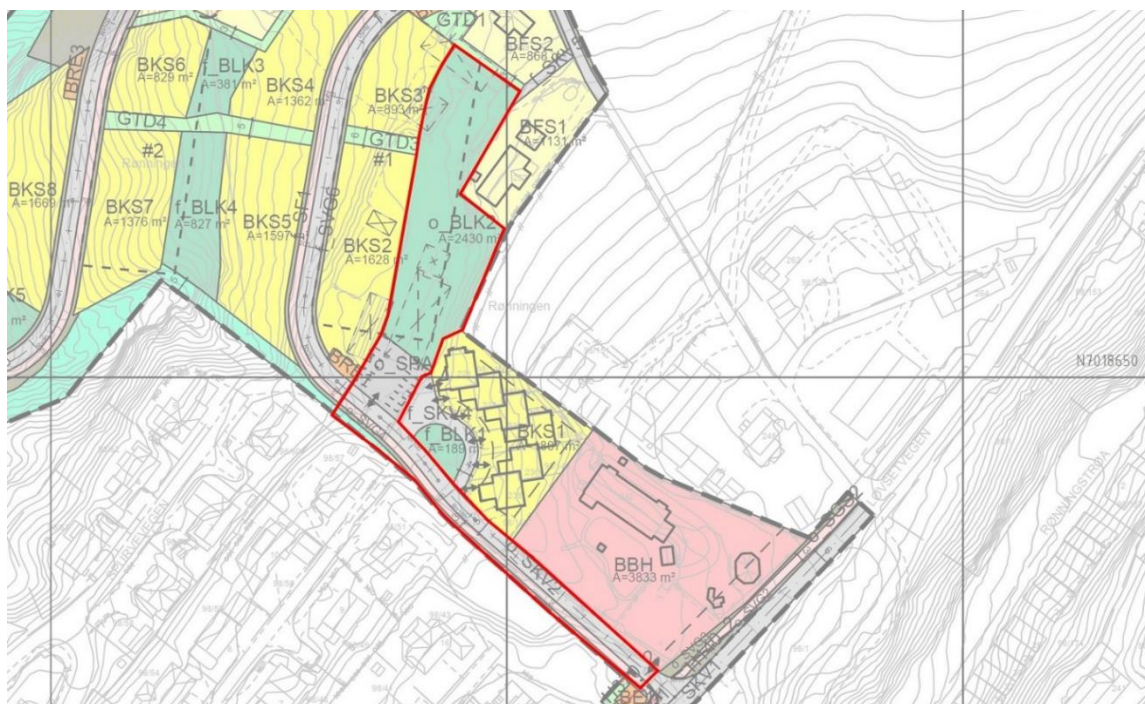
4.9 PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG

O-BLK2 skal være offentlig områdelekeplass. Dette vil bli et kjærkomment supplement til den lille eksisterende balløkk som grenser til planområdet rett sør for Løvset barnehage. Ekstern adkomst til lekeplassen er tenkt via offentlig parkeringsplass o_SPA og videre langs o_SKV2 til gangvegforbindelse i Løvsetvegen, evt. gangforbindelse sørover fra eksisterende lekeplass mot Løvset boligfelt via Linerlevegen. Adkomst til lekeområdet kan også skje via turveg SV langs nordre grense av planområdet. Dette er i dag en populær ferdselsåre mellom Løvsetvegen og Åsvegen, også for hesteridning. Denne gangforbindelsen opprettholdes i planforslaget og legges på nordsiden av planlagt hovedadkomst f_SKV3 slik at man unngår kryssing/sammenblanding av gående og ridende langs SV.

Det er stilt rekkefølgekrav til planen at o_BLK2 skal være ferdig opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse til nye boliger i planområdet (BKS2-BKS9).

Offentlig parkering o_SPA kan også benyttes som gjesteparkering for området beboere, brukere av offentlig lekeområde, besøkende til Løvset barnehage, m.m. Området skal ikke benyttes til langtidsparkering/ansattparkering.

Alle offentlige arealer og anlegg som skal overtas av Melhus kommune, herunder o_BLK2, o_SPA og o_SKV2, må ha den nødvendige standard og dimensjonering som MK stiller krav til (jmf. gjeldende uteromsnormer, VA- og vegnorm, m..m).



Bilde 13: Nye offentlige anlegg i planområdet (markert med rødtstrek)

4.10 UNIVERSELL UTFORMING

Det stilles krav at man ved utforming av lekeplasser i planen skal ivareta prinsipper om UU. Det stilles også krav om at samleveg f_SKV3 ikke skal ha større stigning enn (adkomstveg vil trolig ha en maks stigning på 1:8) Alle boliger vil derfor ikke ivareta tilgjengelighetskravet til felles leke- og uteoppholdsarealer, fortrinnsvis boliger i BKS8. Dette som følge av at boligen selv ikke ivaretar kravet til tilgjengelig boenhet, eller ved at adkomsten (via turstier GTD) fra bolig til felles lekearealer ikke har tilfredsstillende stigningsforhold. Topografien i området legger klare begrensninger for det.

Ved bruk av heis i byggene kan for øvrig flere av lekearealene gjøres tilgjengelige. Fortrinnsvis skal heis etableres i lavblokker i den bratteste delen av området, nærmere bestemt BKS6-BKS8. Det er stilt krav i planens bestemmelser om at 30% av alle boligenhetene i BKS2-BKS8 (samlet) skal være tilgjengelige boenheter. Tabellen under viser hvilke lekeareal som kan/vil ivareta tilgjengelighetskravet for det enkelte delområdet ved bruk av heis i bygg i BKS6-BKS8.

Område	o_BLK2	f_BLK3	f_BLK4
BKS2	V	X	X
BKS3	V	X	X
BKS4	V	X	X
BKS5	V	X	X
BKS6	X	V	V
BKS7	X	V	V
BKS8	X	X	X

Tabell 2: Tilgjengelige lekeplasser for boligområder BKS2-BKS8

4.11 LEKEAREALER/UTEOPPHOLDSAREALER

Det skal etableres én offentlig områdelekeplass i østre del av planområdet (0_BLK2) Lekeplassen skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som ballplass, sykling for de minste, klatrestativ, sandkasser, disser, m.m.

Det skal i tillegg etableres 2 mindre lekeplasser (f_BLK3-f_BLK4) med sandkasser, disser, benker og bord, evt. andre lekeapparater og fasiliteter for barn og voksne.

F_BLK3 og f_BLK4 skal være felles for beboere i BKS2-BKS8.

Det skal opparbeides 10m² felles lekeareal/boenhet fordelt på delområdene f_BLK3-f_BLK4.

Det er stilt krav i bestemmelsene om at det skal opparbeides min. 20m²/privat uteoppholdsareal innenfor hvert enkelt delområde BKS2-BKS8, Inntil 10m² kan være i form av private balkonger/terrasser. Øvrig areal kan etableres som felles uterom innenfor hvert delområde på bakkeplan eller takterrasse.

Det skal utarbeides detaljerte utenomhusplaner for leke- og uteoppholdsarealer i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak for det enkelte delfelt.

Det er stilt rekkefølgekrav i bestemmelsene om at de enkelte lekearealene skal være ferdig etablert før boliger tas i bruk i «tilhørende» boligområder. Dette med tanke på utbyggingsrekkefølgen av området, der de øvre/østre områdene skal bygges ut før de nedre/vestligste områdene.

Kommunal norm for leke- og oppholdsarealer tilsier et samlet behov for rundt 100m²/boenhet (ved utbygginger > 100 enh.). I planforslaget for Gartnerihagen er det tatt høyde for ca. 60m²/boenhet (medregnet o_BLK2).

På bakgrunn av topografien i området og byggeområdenes relativt høye utnyttning i form av lavblokker er det ikke mulig å imøtekomme Melhus kommunes standard norm for leke- og uteoppholdsarealer. Normen ser ut til å være mer tilpasset konsentrert småhusbebyggelse i «snillere» terreng, og plankonsulent/forslagstiller mener det kan være rom for en litt mer nyansert vurdering basert på områdets karakter og lokalitet. For å kompensere for reduserte private og felles uteoppholdsareal (i forhold til gjelden norm MK) etableres det flere sammenhengende grøntkorridorer som skaper luft mellom ny og eksisterende bebyggelse. Dette gir god tilgjengelighet til overordnet g/s nett og andre nærliggende turområder som det er mye av på Løvset.

4.12 LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER

Nødvendige landbruksfaglige vurderinger og avveininger er i sin vesentlighet gjort i forbindelse med kommuneplanprosessen, jmf. omdisponering av fulldyrka jord sentralt i området og tidlige gartneridrift.

4.13 KOLLEKTIVTILBUD

Buss nr. 82 har jevnlig bussavganger mellom Melhus sentrum (skystasjonen) og Hestrøa litt nord for Gartnerihagen. Nærmeste bussholdeplass fra Gartnerihagen ligger ca. 300m sør fra Løvset Barnehage, ved kryss mellom Ugleveien og Løvsetvegen.

Pga. av manglende tilbud hva angår butikker, private og offentlige tjenestetilbud i nærområdet, vil det være rimelig å anta at andelen av privat bilbruk v kollektivbruk på Løvset (herunder Gartnerihagen) vil være forholdsvis høy sammenlignet med mer sentrumsnære boligområder. At det

er sammenhengende gangvegforbindelse fra området til Melhus sentrum vil på sin side ha en motsatt effekt, spesielt i sommerhalvåret.

4.14 SOSIAL INFRASTRUKTUR

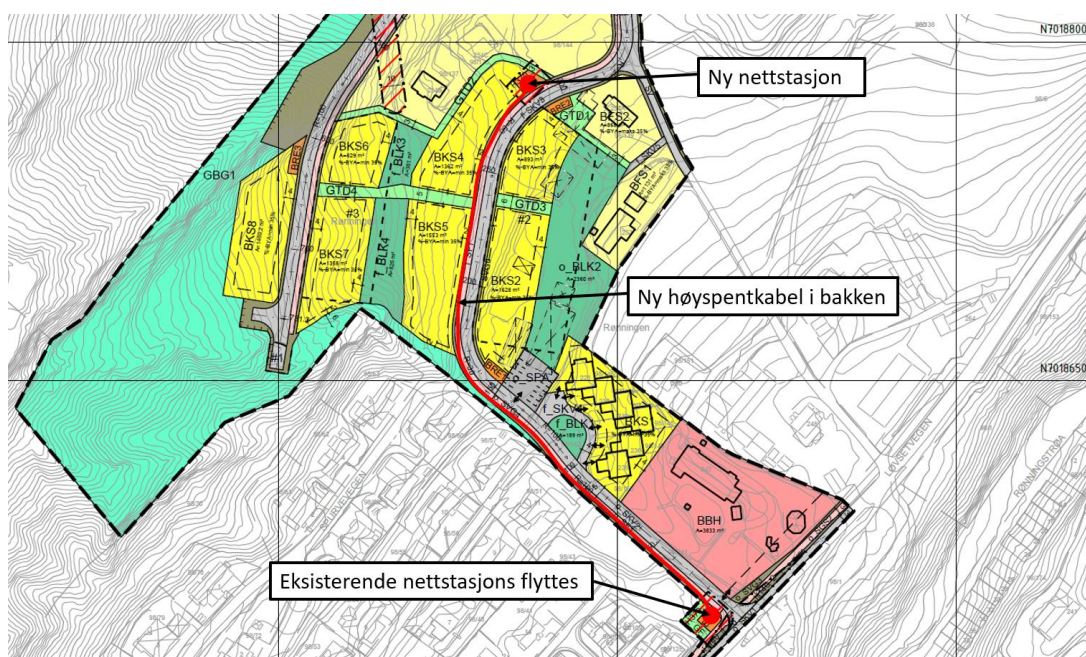
Sett i lys av et lengre utbyggingsperspektiv, vil ikke planlagt utbygging av Gartnerihagen legge vesentlig press på skole- og barnehagekapasiteten i Melhus kommune. Dette også av hensyn til at utbyggingen av Gimse skole nå er ferdigstilt og følgelig har redusert presset på kapasiteten på Løvveggen skole (jmf. pkt. 3.10). I samråd med Melhus kommune er det ikke tatt inn rekkefølgebestemmelser i planforslaget knyttet til kapasitet på sosial infrastruktur, jf. pkt. 6.2.2 i reguleringsbestemmelsene.

4.15 RENOVASJON

Det skal være nedgravde renovasjonsløsninger i planområdet. Lokalisering av renovasjonsstasjoner BRE1-BRE3 er gjort i samråd med ReMidt. Planens rekkefølgebestemmelser om etablering av trafostasjoner sammenfaller med planlagt utbyggingsrekkefølge.

4.16 EL ANLEGG, TRAFØ OG HØYSPENTLEDNINGER

Eksisterende trafo på sørsiden av kryss mellom o_SKV og Løvsetvegen flyttes 7-8 meter lenger sør (BE1) som følge av at eksisterende kjøreadkomst rettes ut. Det skal etableres ny trafostasjon (BE2) inne i området som skal forsyne fremtidige boliger. Lokalisering av trafostasjoner er avklart med Tensio (tidl. Trønderenergi).



Bilde 14: Nye og eksisterende trafostasjoner

5 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

5.1 OVERORDNET PLAN OG FØRINGER

Overordnet plan for området er gjeldende kommuneplan for Melhus kommune 2013-2025.

Som tidligere nevnt i avsn. 2.1 er det avvik mellom kommuneplan og planforslaget i nordre del hvor trase for samlevegen f_SKV3 skal gå. Det er eneste mulige adkomst til nedre/vestre del av planområdet som er avsatt til fremtidig boligområde i kommuneplanen hvis man skal ivareta helningskrav på veg på 8% (1:12).

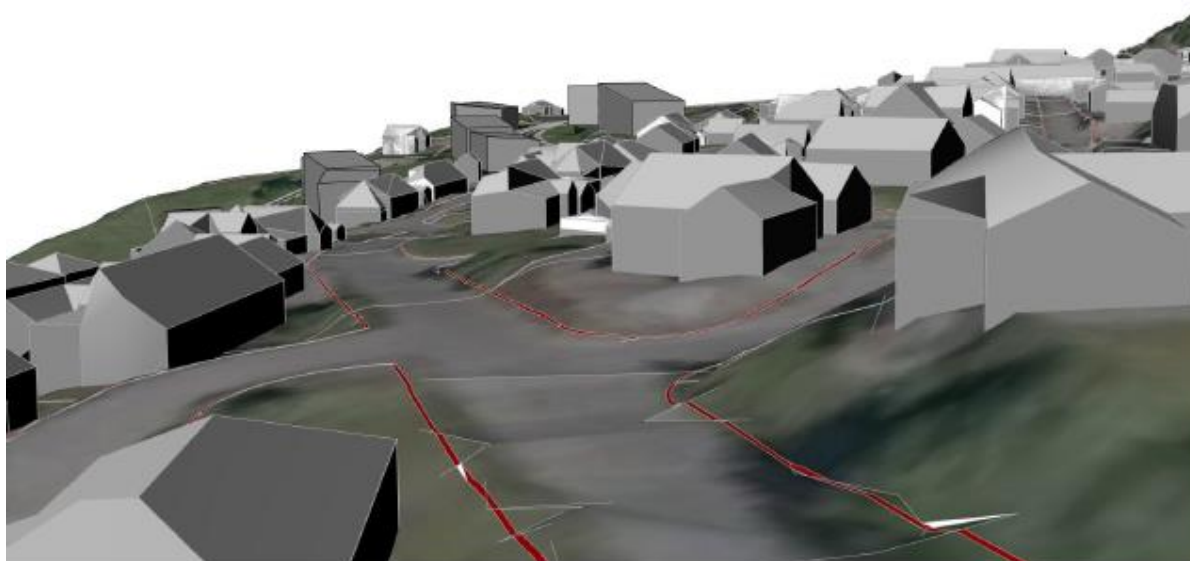


Bilde 15: Areal som søkes omdisponert fra LNFR til vegareal

Vegen er lagt rundt eksisterende eneboligbebyggelse og går igjennom lauvskog med middels til høy bonitet, ca. 5,0 daa. Et lite areal vil bestå av dyrket mark, ca. 100m², på 98/6.

5.2 LANDSKAP OG OMGIVELSER

Planlagt utbygging vil innrette seg etter naturgitte /topografiske forutsetninger og vil ikke medføre nevneverdige konsekvenser for landskapet som helhet. Planforslaget innebærer høyere tetthet av boliger, både hva gjelder høyder og volum, enn hva som er karakteristisk for området i dag (spredt gårdsbebyggelse og eneboligbebyggelse). Intensjonen er å tilpasse bygningsvolum og høyder til terrenget for å unngå en dominerende fjernvirkning fra omkringliggende bebyggelse. Bruk av pulttak og vertikal trapping av nye bygg vil også redusere visuell kontrast sett fra omkringliggende boligområder. Under er vist et 3D perspektiv fra gatenivå fra Uglevegen på Løvset (sett nordover mot planområdet).



Bilde 16: 3D Perspektiv fra gateplan (sett fra Ugleveggen nordover)

De høyeste byggene (lavblokker) plasseres i den bratteste delen i vest, mens lavere bygg (flermannsboliger) er tenkt lokalisert i den østre delen som består av flatere partier. Dette for å eliminere silhuettvirkning av ny bebyggelse i størst mulig grad. Videre etableres det grønne buffere og åpne lekearealer i randsonen av planområdet for å gi «luft» mellom ny og eksisterende bebyggelse.

5.3 FORHOLD TIL KRAV I NATURMANGFOLDSLOVEN (KAP. II)

Planen inngår ikke i verneverdige naturområder, og det foreligger ingen registreringer av verdifull vegetasjon eller sårbar biologisk mangfold innen planområdet (jmf. artsdatabanken).

Noe av langbekken må legges i rør (f.eks. ved kryssing av ny kjøreveg i feltet) og eldre rørsystem ned mot Åsvegen må oppgraderes, men ønsket er å bevare så mye som mulig av bekken i åpent løp som et positivt visuelt element i landskapsbildet. Overflateavrenning fra området vil som følge av utbyggingen ha en vesentlig økning men dette har ikke nevneverdig konsekvens for Langbekken med tilhørende vegetasjonssoner.

5.4 REKREASJONSINTERESSER/BRUK/FOLKEHELSE

Folkehelse i arealplanlegging handler om å tilrettelegge omgivelsene til å direkte eller indirekte fremme befolkningens helse og trivsel, og redusere faktorer som har negative virkninger på helsen. Folkehelse kan ivaretas i reguleringsplan gjennom blant annet sikring av sosiale møteplasser, grønne områder, områder til fysisk aktivitet og varierende rekreasjon, tilrettelegge for aktiv transport og sikring mot luft- og støyforurensning.

Gartnerihagen grenser til eksisterende offentlig infrastruktur og vegnett med gode gangforbindelser og kollektivdekning til Melhus sentrum. Et av hovedmålene i planen har vært å etablere trygge sammenhengende ferdskorridorer gjennom hele utbyggingsområdet som knytter sammen planlagte boliger med lekeplasser/uteoppholdsrom og videre inn på eksisterende tur- og gangvegnett. Her kan også nevnes den populære turvegen nord i planområdet (benevnt SV i planen) som går mellom Åsvegen i vest og Løvsetvegen i øst. Planen sikrer god tilgjengelighet til

nærlekeplasser med kort avstand fra boligene, i tillegg til et større offentlig lekeareal som også vil være til glede og nytte for andre beboere på Løvset. Med grunnlag i dette synes folkehelseperspektivet å være ivaretatt i planen.

5.5 TRAFIKKFORHOLD

Planlagt utbygging vil medføre en økt ÅDT på ca. 300 kjt/d, hvor rundt 90% av denne trafikken vil gå i retning av Melhus sentrum. Det tilsvarer en trafikkøkning på ca. 15% sørover langs Løvsetvegen. Økningen anses som moderat og vil i seg selv ikke utløse krav til utbedringer av Løvsetvegen.

Ny samleveg o_SKV2/f_SKV3 anlegges med fortau i hele sin lengde og kobles på eksisterende g/s-veg i krysset mot Løvsetvegen. Videre herfra er det sammenhengende gangvegforbindelse til Høyeggen skole og videre ned til Melhus sentrum.

Planforslaget innebærer at eksisterende kryss fra området mot Løvsetvegen flyttes ca. 6-7 meter lenger sør. Med dette grepet vil adkomst o_SKV2 stå mer vinkelrett på Løvsetvegen og gi bedre siktforhold ved utkjøring, samtidig som det frigjør areal til Løvset Barnehage. Dagens innkjøring til Barnehagen og parkeringsplassen ligger tett på kryss og adkomstveg, og fremstår som ganske uoversiktlig. Flytting av kryss og adkomst vil skape et klarere skille mellom parkeringsplassen og kjøreareal. Med tanke på fremtidig økning av trafikk forbi barnehagen anses dette å være et nødvendig tiltak.



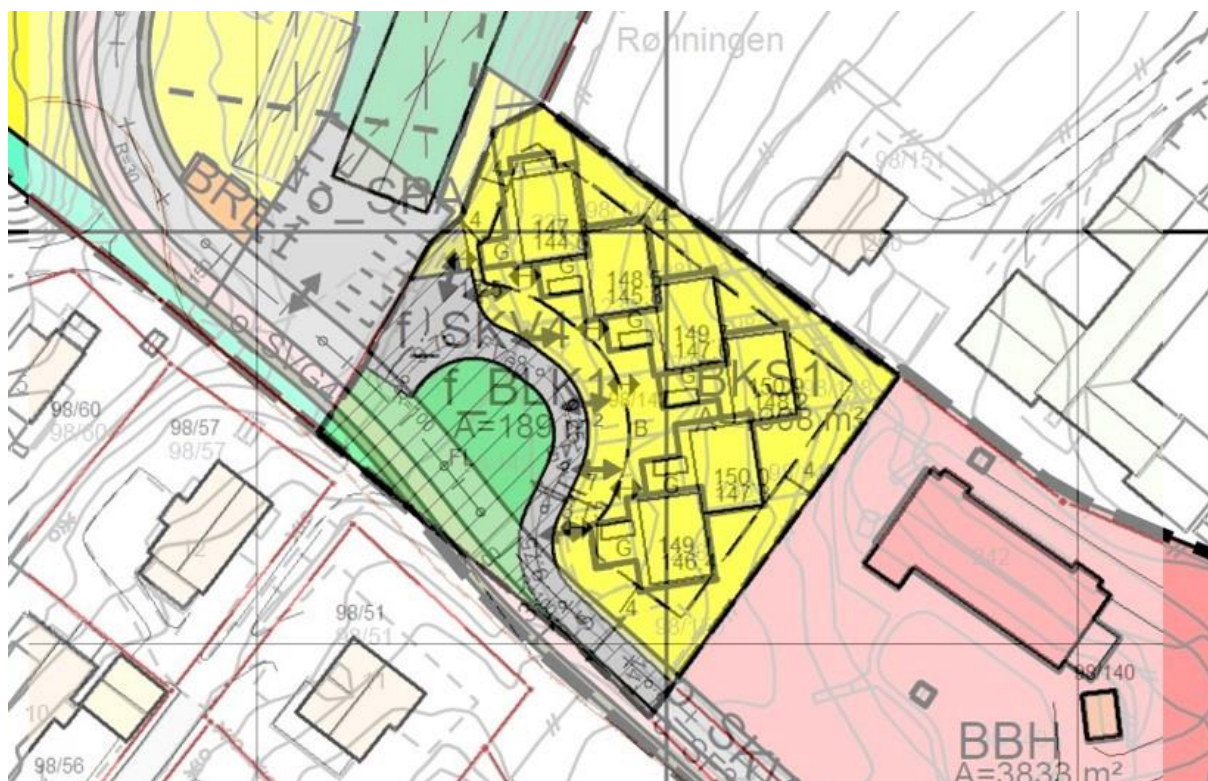
Bilde 17: Dagens innkjøring fra Løvsetvegen til Løvset Barnehage og p-plass.

5.6 BARNES INTERESSER

Barns interesser anses tilstrekkelig ivaretatt ved at det legges til rette for enkel og trygg adkomst til fellesarealer for lek/uteopphold (f_BLK3 – f_BLK4) og offentlig områdelekeplass (o_BLK2), enten via grønne korridorer eller via fortau langs samleveg i feltet. Planens bestemmelser stiller ellers krav til utforming av av leke- og uteoppholdsarealer innenfor det enkelte delfelt BKS2-BKS8. På den måten ivaretar man også avstandskravene til de ulike kategoriene av lekeplasser, jmf. Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsarealer. For avvik vedr. arealstørrelser og funksjonalitet vises det til avsnitt 4.11 over.

Foreslått adkomst (o_SKV2, f_SLV3) til planområdet går forbi Rydningen Boligtun og Løvset Barnehage. Adkomsten anses for å være den eneste realistiske løsningen for ny adkomst for planlagt utbygging. Ny adkomst er innregulert med fortau i full lengde i tråd med vegnormen, og dette

innebærer at en vesentlig del av eksisterende felles lekeareal f_BLK1 ved Rydningen Boligtun, ca. 50%, vil måtte omdisponeres til vegareal. Skissen under viser gjeldende reguleringsplan for Rydningen Boligtun over plan for Gartnerihagen.



Bilde 18: Eksisterende plan for Rydningen Boligtun v ny plan for Gartnerihagen

Gjenstående areal av lekeplass vil være rundt 190m². Dette er fortsatt iht. til uteromsnormen til Melhus kommune ser man på Rydningen Boligtun isolert sett. Som erstatning for tapt leke-/uterom vil det anlegges offentlig lekeplass o_BLK2 rett nord for Rydningen boligtun (ca. 50m gangavstand fra felles lekeplass).

For Løvset Barnehage innebærer planforslaget en forbedring av dagens situasjon da det vil bli frigjort mer areal til parkering/adkomst barnehage, jmf. pkt. 5.5 over.

5.7 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Utbyggingen på Gartnerihagen vil naturlig nok bruke av tilgjengelig kapasitet på skoler og barnehager i Melhus kommune. Dette anses likevel å være uproblematisk i årene fremover (jmf. avsn. 3.10 og 4.14 over). Selv om kapasiteten på Løvset Barnehage er sprengt, er det tilfredsstillende kapasitet på andre barnehager i Melhus. I tråd med Melhus kommunes føringer er det ikke tatt inn rekkefølgekrav tilstrekkelig kapasitet på sosial infrastruktur i planens bestemmelser.

5.8 ENERGIBEHOV, ENERGIFORBRUK

Det finnes ingen muligheter for tilknytning til fjernvarme for området, og området er heller ikke egnet som ny grunnvannsressurs. Ny byggeteknisk forskrift krever i tillegg svært energigjerrige hus. Det vil derfor ikke legges opp til energiforsyning ut over krav i teknisk forskrift, og evt. forutsetninger i kommunale bestemmelser skal følges.

5.9 ROS

Det er utarbeidet en ROS-analyse for planlagt utbygging som eget vedlegg til planframlegget. Gjennomgangen av risikofaktorene viser at planen i sin helhet ikke er risikopreget, og at konsekvensene av gjennomføring av plan fortrinnsvis er knyttet til støy i bygge- og anleggsperiode. Forhold som er viet spesiell oppmerksomhet i ROS analysen er risiko for kvikkleireras og flom. Geoteknisk rapport (utarbeidet av GeoMidt AS) konkluderer med at det ikke er nødvendig med spesielle geotekniske tiltak for planlagt utbygging. Tilsvarende viser utredninger knyttet til VA og håndtering av overvann (jmf. notat fra Norgeshus) at det ikke er spesielle utfordringer hvordan dette kan løses.

5.10 JORDRESSURSER/LANDBRUK

I tråd med kommuneplanens arealdel vil ca. 6 daa fulldyrka omdisponeres til boligbebyggelse sammen med ca. 15 daa med høybonitets lauvskog.

I tillegg søkes det om en omdisponering av ca. 5,5 daa til vegareal i nordre del av planområdet som har status som LNFR-område i gjeldende kommuneplan. Av dette er det et lite areal på ca. 250m² som ligger i randsonen av dyrket mark på 98/6 (se bilde under).

Dette arealet er helt nødvendig for å kunne få vegadkomst til nedre/vestre del av området (boliger i BKS6-BKS8). Se ellers pkt. 5.1.



Bilde 19: Vegareal i randsonen på dyrket mark på 98/6.

5.11 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det er ikke nødvendig med oppgradering av eksisterende offentlig vann- og avløpsnett som følge av planlagt utbygging. Påkobling til offentlig ledningsnett har tilstrekkelig dimensjon (160mm

vannledning i kryss mot Løvsetvegen og 200mm spillvannsledning i Åsvegen). Overvannsystemet i området er og vil være privat, og evt. utbedringer av dette anses å være uproblematisk. Det må påberegnes noe plastring av Langbekken og utbygging av gamle overvannsledninger/rør for å håndtere økt avrenning fra området.

Veg- og kryssløsninger, VA- og overvannsløsninger skal etableres iht. gjeldende forskrifter og normer. Nødvendige tiltak for teknisk infrastruktur og andre fellesanlegg er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser til planen.

5.12 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Tanken er at utbygger skal bekoste all opparbeidelse av området med tilhørende teknisk infrastruktur. Kostnader for kommunen vil først og fremst være knyttet til drift og vedlikehold av offentlige områder og anlegg i planområdet etter at disse overtas av kommunen. For øvrig kan partene gjennom en utbyggingsavtale bli enige om andre finansieringsformer og evt. fordeling av anleggsbidrag, men dette tas det ikke videre stilling til i planframlegget.

5.13 INTERESSEMOTSETNINGER

Interessemotsetningene avdekkes gjerne i forhold til overordnede styringsdokumenter (kommuneplan, RPR, m.m), samt innkomne merknader i forbindelse med varsling om oppstart av reguleringsarbeider.

Planforslaget er i hovedtrekk iht. gjeldende kommuneplan for Melhus kommune. Overordnede samfunnsfunnmessige vurderinger er allerede gjort i forbindelse med kommuneplanprosessen.

I vesentlighet er det omdisponering av LNFR- område til trafikkareal nord i planområdet som utgjør interessemotsetningene fra en overordnet planmessig vurdering (se pkt. 5.1).

I innkomne merknader fra naboer og velforeninger avdekkes det følgende interessemotsetninger:

- Adkomst og økt trafikk som følge av planlagt utbygging, både langs ny adkomstveg til nye boliger og Løvsetvegen.
- Omdisponering/fremtidig erverv av LNFR-områder i nord utover arealdelen/konsekvens for landbruk. Motvilje fra grunneiere mot at landsbruksarealer erverves til utbyggingsformål (gjelder i hovedsak eiendommene 98/5 og 98/6).
- Økt press på sosial infrastruktur som følge av planlagt utbygging.
- Motvilje mot at eksisterende uterom som benyttes til felles lek og opphold berøres av utbyggingen.

Ellers er planforslaget i henhold til overordnet plan og utover merknadene over er det ikke avdekket tungtveiende interessemotsetninger i planområdet.

5.14 KONSEKVENSER FOR KLIMA OG DET YTRE MILJØ

Informasjon bearbeidet av NGU og Cicero tilsier at man kan forvente følgende trender mot år 2100:

- Årlig gjennomsnittstemperatur stiger opp mot 2,5 °C
- Antall mildværsdager om vinteren øker med 10-25 (færre dager med snødekke) Totalt årlig nedbør øker med 10-20 %
- Størst endring om høsten
- Ekstremnedbør opptrer oftere

- Årlig gjennomsnitt ikke store endringer
- Flere døgn med sterk vind, mest om høsten

Forventede klimatiske endringer kan medføre hyppigere avrenninger, noe som må tas med ved valg av overvannsløsninger og dimensjonering av ledninger. Dette er nærmere beskrevet i VA -notat datert 25.04.22 utarbeidet av Norgeshus som er vedlagt plandokumentene.

5.15 AVVEIING AV VIRKNINGER

Som omtalt i avsnitt 2.1 og 5.1 søkes det omdisponert ca. 5.5 daa til vegareal nord i planen som har status som LNFR område i gjeldende kommuneplan. Dette består i dag av høybonitets lauvskog som ikke har noen reell produktiv verdi for landbruk/skogbruk som drives i området. Ser man bort i fra eksisterende turveg som går imellom Åsvegen og Løvsetvegen (benevnt SV) i planen, er det heller ikke kjent at området som søkes omdisponert fra LNFR til utbyggingsformål har noen spesiell rekreasjonsverdi for allmennheten.

Planforslaget tar ellers høyde for en sentralt beliggende offentlig lekeplass på Løvset, noe som plankonsulent mener vil utgjøre et kjærkomment supplement til dagens tilbud til beboere på Løvset. I tillegg skal det etableres 3 andre nærlekeplasser i området som med knyttes sammen med grønne ferdsekorridorer og sikker gangforbindelse til overordnet g/s-nett og eksisterende turveger i området.

God fortetningspolitikk er viktig med tanke på dagens miljøkrav. Det nye planforslaget vil støtte opp under dette og gi en god og bærekraftig utbygging for fremtiden.

Det forutsettes at det før oppstart av byggearbeider at privatrettslige avtaler om nødvendig erverv og bruk av grunn er på plass mellom de parter/grunneiere som blir berørt av utbyggingen. Dersom det ikke oppnås enighet mellom partene om en slik bruk som planforslaget legger opp til kan man gjennom planprosessen ta i bruk de virkemidler som er til rådighet i Plan- og bygningslovens bestemmelser.

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort i kapittel 5 over og vedlagt Risiko- og sårbarhetsanalyse dat. 30.05.2022, anser plankonsulent at summen av fordelene som følger av den planlagte utbyggingen og reguleringen klart større enn ulempene.

5.16 PLANLAGT GJENNOMFØRING

Ønsket er at oppstart av byggearbeidene startes opp vår/sommer 2021, og i første rekke at overordnet teknisk infrastruktur for feltet etableres parallelt med utbedring av kryss/utkjøring mot Løvsetvegen.

Boligbygg i delfeltene BKS2-BKS5 med tilhørende infrastruktur i øvre del vil ferdigstilles først (jmf. rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene) og deretter boligbygg i delfeltene BKS6-BKS8. Utbyggingstempoet kommer an på den generelle markedssituasjonen på utbyggingstidspunktet, men det vil være rimelig å anta at hhv. områdene BKS2-BKS5 og BKS6-BKS8 (med tilhørende fellesarealer og infrastruktur) bygges ut 2 adskilte faser eller mer.

Overtakelse av offentlige arealer i planområdet forutsetter en utbyggingsavtale som først kan inngås etter godkjenning av reguleringsplanforslaget mellom utbygger og Melhus kommune. Tidspunkt for formell overtakelse kan først skje ved ferdigstilling av o_SKV2, o_SPA og o_BLK2.

6 PLANPROSESS OG INNKOMNE INNSPILL

6.1 PLANOPPSTART OG MEDVIRKNINGSPROSESS

Oppstartsmøte ble avholdt i Melhus kommune juli -17. Representanter fra Melhus kommune, plankonsulent (Plankontoret) og forslagsstiller (Trebetong Entreprenør) deltok i møtet. Planoppstart ble anbefalt.

Oppstart av planarbeid ble kunngjort i lokalavisen januar -17. Eget varsel ble sendt til berørte grunneiere/naboer 11.01.17 og eksterne og interne høringsparter ble varslet i samsvar med mottatt varslingsliste fra kommunen. Oppstart av planarbeid ble også kunngjort på Melhus kommunes nettsider.

I samråd med Melhus kommune ble det foretatt ny varsling/kunngjøring 23.09.19 som følge av endret planavgrensning og forslag til nytt adkomstalternativ fra Løvsetvegen og internadkomst rundt 98/29. På det tidspunkt hadde Norgeshus overtatt som plankonsulent for Gartnerihagen etter Plankontoret og ny forslagsstiller var Erobra Eiendom AS.

6.2 SAMMENDRAG AV MERKNADER MED KOMMENTARER

Under følger en kort oppsummering av innkomne merknader fra kunngjøring/varsling om oppstart fra begge kunngjøringene/varslingene.

Oppsummeringene er ikke nødvendigvis utfyllende så derfor vedlegges alle originale merknader med planforslaget.

Merknader fra 1. gangs varsling, Januar -17.		
Innspill fra:	Sammendrag:	Forslagstillers kommentar:
Fylkesmannen i Trøndelag, datert 01.02.17	<ul style="list-style-type: none"> - Kritisk til omdisponering av dyrka mark mer enn det som er avklart gjennom kommuneplanen, spesielt gjelder dette med tanke på skissert adkomst til området. - Forslag til utnytting av området er i samsvar med føringer i kommuneplanens arealdel som angir at utnyttingsgrad skal være minimum 2 boliger/daa. Det må legges inn minimumskrav til antall boenheter for områder avsatt til boliger. - Støygrenser ihht. T-1442 må ivaretas, både under byggearbeider og varig etterbruk, og dette må sikres i bestemmelsene. - Det må etableres tilstrekkelige og hensiktsmessige lekeareal som er godt skjermet mot trafikk og støy. I tillegg må universell utforming av utearealer, trygg ferdsel til barnehage, skoler og fritidsaktiviteter være et belyst tema. Tilrettelegging av disse må tas inn i rekkefølgebestemmelser. - Gode solforhold, trafiksikkerhet, og god tilgang til sosiale møteplasser bør synliggjøres i plandokumentene og gjennomføring hjemles i plankart og bestemmelser. 	<ul style="list-style-type: none"> - Adkomst er endret i revidert planframlegg slik at man i all vesentlighet unngår å legge beslag på dyrka mark over 98/5 og 98/6. For øvrig vil deler av adkomsten til nedre (vestre) del av utbyggingsområdet måtte legge beslag på en del av høybonitets lauvskog som i kommuneplanen er avsatt til LNFR-område (ca. 5.5 daa) Omdisponering av LNFR område/dyrket mark er nærmere redegjort for i planbeskrivelsens pkt. 5.1 og 5.10. - Minimumskrav til antall boliger og utnytting er lagt inn for hvert delområde BKS2-BKS9. Planlagt utnytting innen arealer avsatt til boligformål er ca. 8 enh./daa. - Det er i planforslaget tatt høyde for god tilgang til uteoppholdsrom og lekearealer og universell utforming av disse, men størrelsene på arealene avviker noe fra MK's uteromsnorm. Dette er

		nærmere redegjort for i avsnitt 4.10, 4.11 og 5.6 i planbeskrivelsen.
NVE, datert 02.02.17	- Deler av planområdet er lokalisert i umiddelbar nærhet til kvikkleiresone «Nordegga». Det kan derfor ikke utelukkes at det er mindre kvikkleireforekomster eller jordarter med sprøbruddsmateriale også innen planområdet. Skredfare må utredes nærmere i forbindelse med planarbeidet. Krav til sikkerhet i PBL's § 4-3 og senere 28-1/TEK10's kap. 7 må oppfylles.	-Geoteknisk rapport utarbeidet av Geomidt AS datert 11.01.22/12.01.22 (ref.188-01d/188-03d) konkluderer med at det ikke er nødvendig med spesielle sikringstiltak for planlagt utbygging.
Sør Trøndelag Fylkeskommune, datert 06.02.17	- Kjenner ikke til tidligere registrerte kulturminner i planområdet, men viser til den generelle aktsomhetsplikten etter §8 i Kulturminneloven. Prinsippene om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og det enkelte byggetiltak.	- Prinipper om UU er ivaretatt i planens bestemmelser.
STVV, datert 08.02.17	- Kritisk til at det legges opp til boligområder på LNFR-områder som ikke er vurdert i i kommuneplanens arealdel. Regulerte sentrumsnære områder bør bygges ut før nye boligområder utenfor tettstedene kan tas i bruk. Området ligger i nærhet av barneskole og barnehage men langt unna andre målpunkt som f.eks. butikker, offentlige kontorer og offentlig kommunikasjon. Dette øker behovet for bruk av bil for området beboere. - Må redegjøres for trafiksikker tilkobling til eksisterende gang/sykkelveg langs Fv. 742 (Løvsetvegen), i tillegg til konsekvenser for trafikkvekst og støy.	- Planforslaget er i privat regi og tar utg. punkt i gjeldende kommuneplan for MK. Overordnede vurderinger knyttet til lokalisering av nye boligområder i Melhus kommune anses avklart i forbindelse med kommuneplanprosessen. Se ellers pkt. 4.8, 4.9, samt 5.1, 5.5 og 5.10 i planbeskrivelsen som omtaler avvik fra formål i overordnet plan, og trafikk/overordnet infrastruktur. - Det er ellers tatt inn rekkefølgekrav i planbestemmelsene om etablering av gangvegforbindelse (internveg/m fortau) mot eks. g/s-veg langs Løvsetvegen og utbedring/flytting av kryss. - Plankonsulent anser at det ikke er nødvendig med egen støyutredning for tiltaket da nye omsøkte boligområder og tilhørende anlegg vil ligge langt unna Løvsetvegen. Økning av trafikk som følge av omsøkt utbygging vil også være moderat (ca. 15% økning av personbiltrafikk sørover langs Løvsetvegen mot Melhus sentrum).
Trønderenergi, datert 27.01.17	- Det er begrenset trafokapasitet i dag på Gartnerihagen. Hvis utbyggingen skulle utløse behov for ny transformatorstasjon må det settes av plass til det. Plassering må avklares med Trønderenergi.	- Plankonsulent har vært i kontakt med Trønderenergi etter sist varsling i 2019. Fytting av eksisterende trafo ved kryss mot Løvsetvegen, samt etablering av ny trafo er avklart med Trønderenergi, og tatt høyde for i planforslaget.
Envina, datert 01.02.17	- Veger og snuplasser må dimensjoneres mot lastebil, jmf. kjøretøyforskriftens kategori N3. - Det skal være fri kjørebanebredde på min. 3,5 m og fri høyde på 4m. - Avfallsløsning på Gartnerihagen avhenger av tetthet på boliger. Avstand fra boenhet til avfallspunkt bør ikke være over 100m (felles løsninger). Blokkheter med over 20 boenheter vil få nedgravde containere.	- Det er lagt inn områder for renovasjons (BRE1-BRE3) i tråd med Remidit merknader, jmf. mail av 07.02.20. Det skal etableres nedgravde containere.

<p>Mattilsynet, 16.01.2017</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mattilsynet har ikke registrert offentlige eller private drikkevannskilder/nedslagsfelt i området. Løsning for vannforsyning og avløp må beskrives i planen. - Tilkobling til eksisterende offentlig anlegg i området forutsetter at vannverket har forsyningskapasitet til nye abonnenter (avklares med vannverkseier). - Eventuell konflikt med tekniske installasjoner for drikkevannsforsyning og behov for omlegging av offentlig ledningsnett avklares med vannverkseier (Melhus kommune). - For evt. bortkjøring av masser for området må det undersøkes om det kan medføre fare for spredning av planteskadegjørere (f.eks. floghavre). 	<ul style="list-style-type: none"> - Vannforsyning for nye beboere skjer ved påkobling til eksisterende 160mm vannledning som går langs Løvsetvegen øst i området (kum ligger ved kryss mot Løvsetvegen ved barnehagen). Denne har tilstrekkelig kapasitet i dag (avklart med Melhus kommune). - Det er laget eget VA notat av Norgeshus AS (datert 01.07.20 som beskriver eksisterende og planlagte løsninger).
<p>Merknad fra Rønningsgjerdet Velforening, datert 30.01.17</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Synes det er betenkelig at det begynner å bli mange boligfelt under utvikling/etablering på Løvset, uten at det finnes en overordnet plan for hvordan befolkningsøkningen skal håndteres, jmf. sprengt kapasitet på skoler og barnehager, samt manglende næringsarealer (butikker). - Uglevegen og Spurveegen uaktuell som adkomst til Gartnerihagen, jmf. vegnormen. - Fylkesvegen 742 (Løvsetvegen) holder ikke tilfredsstillende standard verken når det gjelder bredde eller kvalitet. All utbygging bør settes på vent inntil Fv. 742 er utbedret for å kunne håndtere dagens bruk samt forventet fremtidig bruk som følge av fremtidig utbygging. - Ikke forenlig med eksisterende bebyggelse på Løvset å sette opp blokkbebyggelse. Dette vil forringe boligverdien til de nærliggende husene i området og gjøre det mindre attraktivt å bo på Løvset. - Fotballbane/lekeområde ved Løvset Barnehage, samt eksisterende friområder rundt Svuluvegen og Spurveegen må bestå. Fotballbanen fungerer som et viktig samlepunkt for barn i alle boligfelt på Løvset. Mener en oppgradering av grusbanen bør inngå som en del av en reguleringsplan som innebærer økt utbygging på Løvset. Løvset trenger også andre alternativer for de som ikke er så interessert i fotball. - Bekymret for manglende utbygging beregnet for næringsareal (f.eks. butikker) på Løvset/Hesttrøa for å avlaste trafikk ned til Melhus sentrum. 	<ul style="list-style-type: none"> - Forslagsstiller forholder seg til gjeldende kommuneplan som har vært igjennom en tung offentlig prosess med mange tematiske avveinger, og hvor det har vært politisk konsensus om lokalisering av nye boligområder. Sosial infrastruktur er et offentlig ansvar og det forutsettes at kommunen legger til rette for tilstrekkelig kapasitet på skole og barnehager etter hvert som nye boligområder på Løvset bygges ut. For øvrig kan det nevnes at nye Gimse skole starter høsten-20. Når utbyggingen er ferdigstilt vil dette avlaste Høyeggen skole slik at denne kan håndtere planlagt utbygging på Løvset. Selv om kapasiteten er sprengt i Løvset Barnehage skal generell barnehagekapasitet være uproblematisk og god i Melhus kommune. Det er også mer fleksibelt hvilken barnehage det vil bli tildelt plass i. - Det er i dag sammenhengende gangvegforbindelse langs Løvsetvegen helt ned til Melhus sentrum. Planlagt utbygging og den økning av trafikk det medfører vil ikke utløse krav til utbedring av Fylkesvegen. Evt. vurderinger knyttet til utbedringer av Fylkesveg 742, og gjennomføring av tiltak, er et Fylkeskommunalt ansvar. - Eksisterende fotballøkke vil i liten eller ingen grad berøres, og i tillegg skal det etableres en ny offentlig områdelekeplass inne i planområdet. Som nevnt i merknaden er det et behov for flere alternative uteoppholdsområder på Løvset både for eksisterende og nye beboere. Ny offentlig lekeplass vil i så måte være et kjærkomment tilskudd på Løvset.

		<p>- Det er riktig at det legges opp til en høyere foretting av flermannsboliger og lavblokker enn hva som er tilfellet for tilgrensende bebyggelse. Dette er helt i tråd med RPR og kommuneplanens bestemmelser hvor det stilles minimumskrav til antall boliger/daa. Den planlagte utbyggingen skal ikke gå på akkord med visuelle kvaliteter, og dette er også sikret også gjennom reguleringsplanens bestemmelser. Det tas i høy grad hensyn til tilgrensende eksisterende bebyggelse ved å legge inn grøntbuffer og uterom i randsonene av planområdet. Viser ellers til pkt. 5.2 i planbeskrivelsen og mulighetsstudie som er vedlagt planforslaget. Plankonsulent vil også bestride at omsøkt utbygging vil medføre verdiforringelse av omkringliggende boliger, og gjøre det mindre attraktivt å bo der. Med tanke på dagens status og bruk av området, er forslagsstiller av den oppfatning at planlagt utbygging vil medføre et områdeløft, som også vil komme eksisterende beboere til gode.</p>
<p>Merknad fra Blomstertunet velforening, datert 31.01.2017</p>	<p>- Ønsker at fellesområdet opprettholdes slik eksisterende plan for Rydningen Boligfelt tilsier (planid 2007011). Det skisserte forslaget vil medføre en betydelig reduksjon av felles området som brukes som lekeområde av velforeningens barn. Private tomter lite egnet til lek. Planlagt utbygging vil også medføre betydelig økt trafikk forbi området. - Ber om at det tas hensyn til utsikt og solforhold for det etablerte boligene i området ved oppføring av ny bebyggelse, jmf.plassering, høyder, og avstand.</p>	<p>- Foreslått adkomst forbi Løvset Barnehage og Rydningen Boligfelt er det eneste reelle alternativet som kjøreadkomst til planområdet. Med dagens krav til dimensjonering av kjøreveg og fortau innebærer det at eksisterende lekeplass for Rydningen boligfelt (regulert til felles lek F_BLK 1 i planforslaget) blir halvert fra ca. 390m² til 190m². Tap av felles lekeareal vil kompenseres av et større offentlig lekeareal som grenser til Rydningen Boligfelt i vest.</p>
<p>Merknad fra Lars A. Riseth og Margrethe Stendahl, John A. Riseth og Kirsti Riseth, udatert.</p>	<p>- Avkjørsel vist som alternativ 1 og 2 er uaktuelle. Adkomst til området bør skje forbi Løvset Barnehage og Rydningen Boligtun. - Viktig med kartlegging av total trafikk situasjon for nye og eksisterende boligområder under ett, herunder myk fersel og kryssing av Løvsetvegen, samt adkomst til marka og sikker skoleveg. - Løvsetvegen er svært belastet. Veggen nordover til Kvammen er farlig for gåendem sykklende og bilister. Veg må utbedres før videre utbygging. En fremtidig utbygging vil gå over flere år, og det må legges til rette for at alle trafikanter ivaretas og konflikter unngås. - Det er ikke kapasitet på skole og barnehager i området..</p>	<p>- Adkomst er endret i etterkant av 1.g. varslings i tråd med denne merkningen. - Det er redegjort for eksisterende og fremtidig trafikk situasjon i planbeskrivelsen. Hva gjelder standard på Løvsetvegen er dette et fylkeskommunalt ansvar, men planforslaget vil i seg selv ikke utløse krav til utbedring av Fylkesvegen. Dagens kryssløsning ved Løvset Barnehage vil utbedres ved at denne rettes opp og trekkes lenger sør. Dette vil skape et klarere skille mellom barnehagens parkeringsareal og kjøreveg, enn</p>

		hva som er situasjonen i dag. Se ellers planbeskrivelsens pkt. 5.1.
Anne Jorun og Jan Steinar Rønning, udatert, eiere av 98/126.	<ul style="list-style-type: none"> - Adkomsten til Gartnerihagen bør legges langs Rydningen Boligtun og Løvset Barnehage eller gjennom Rønningsgjerdet boligfelt. - Den planlagte utbyggingen kan bli en utålelig. Vil helst at planleggingen stanses. Hvis den likevel blir videreført må omfanget av utbyggingen skaleres kraftig ned og ny trafikkbelastning må legges til den opprinnelige grunnen til 98/1. 	<p>Adkomst flyttet etter første gangs varsling i tråd med merknad.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planforslaget tar ellers utg. punkt i gjeldende kommuneplan for Melhus kommune.
Jorunn Mandal og Roar Nilsen, datert 05.02.17, tilleggsuttale datert 06.02.17 (eiere av 98/57)	<ul style="list-style-type: none"> - Imot blokkbebyggelse i nærheten av sin bolig og antall enheter som er antydnet i oppstartsvarselet. Dersom utbyggingen forringer deres eiendoms vil de komme med erstatningskrav. - Imot adkomst over Spurvegen/Ugleveien, Rydningen Boligtun/Løvset Barnehage, eller over dyrka mark på 98/5. - Friområder bør opprettholdes. Dette gjelder friområdet ved enden av Spurvegen og Svuluvegen, samt eksisterende fotballplass ved Løvset Barnehage. - Pga. strålingsfare godtas ikke at Gartnerihagen får strøm fra kabler som går i friområde ved fotballplassen forbi 98/57 og 98/60, og heller ikke fra kabler i Spurvegen. - Liker ikke utviklingen med nye tette boligområder som medfører flytting av markagrensen og tap av turstier og vanskeliggjør tilgang til marka. Dette fører til gjennomtrekk i boligområdene og lite stabilitet. - Ber om at Gartneriets private vannledning i Svuluvegen frakobles/utkobles og at Gartneriet får alle kostnader med dette. De gir heller ikke tillatelse til at Gartnerihagen kobles til denne vannledningen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Planforslaget tar utg. punkt i gjeldende kommuneplan, krav til adkomstveger (dimensjonering, stigning). Det er også helt andre krav til tetthet i nye boligområder enn tidligere (jmf. minimumskrav til antall enheter). Dette er i tråd med intensjon i RPR og kommuneplanens bestemmelser. - Eneste aktuelle adkomst er forbi Løvset Barnehage og Rydningen Boligfelt. - Ny strømforsyning vil ikke berøre eksisterende boliger sør for planområdet, og nye elanlegg skal bygges forskriftsmessig og ikke utgjøre noen strålingsfare for eksisterende eller nye beboere. - Eksisterende boliger som grenser til planområdet i sør vil i liten grad bli berørt av omsøkt utbygging, også hva gjelder friområder. - I bestemmelsene er det tatt høyde for at eldre VA-ledninger som ikke lenger er i bruk i planområdet fjernes/saneres.
Boye Kvarme Ølstøren, datert 05.02.17 (eiere av 98/6)	<ul style="list-style-type: none"> - Ønsker ikke å være en del av fremlagte planer for 98/1. Eiendommen 98/6 er avsatt som LNFR område, og anvendes som beite og dyrking av kvalitetsgras og høy. - Foreslått utbygging er ikke forenlig med gårdsdrift, og vil forringe vår livskvalitet. - Det vil ikke bli gitt veirett til foreslått utbygging på Gartnerihagen på gnr./bnr. 98/1 over eiendommen 98/6. - Uheldig at de først er blitt orientert om utbyggingen gjennom pressen, og deretter i brev form noen dager etterpå fra plankontoret. Har også mottatt «trusler» om rettslige forføyninger dersom de ikke gir veirett fra advokatkontoret Pretor Advokat AS. Dette oppfattes både som ubehagelig og krenkende. - Planene med Gartnerihagen vil skape stor trafikk kun 2 meter fra vårt bolighus, hage og gårdstun. Dette kan ikke aksepteres mht. farlig trafikksituasjoner, støv og støy. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kjøreadkomst til Gartnerihagen er i fremlagt planforslag flyttet lenger sør forbi Løvset Barnehage og Rydningen Boligfelt. - Plankonsulent (Norges hus AS) er enig med Boye om at det er svært uheldig at det er mottatt brev fra Pretor Advokat AS om rettslige forføyninger dersom ikke vegrett blir gitt. Norges hus som ny plankonsulent ble ikke gjort kjent med dette før vi tok over saken i 2019, og vi kjenner heller ikke til ordlyden i dette brevet. - Plankonsulent har oppfordret forslagstiller (Erobra Eiendom AS) til å gå i direkte dialog med grunneier under mer «frivillige» premisser. Adkomst til nedre del av området er foreslått over eksisterende gårdsvei på 98/6 og 98/20 pga. av topografi og stigningsforhold. Dette er det eneste aktuelle adkomstalternativet for å få

		utnyttet nedre/vestre del av planområdet avsatt til boliger i kommuneplanen.
Tone Rønning og Benny Øverland, datert 03.02.17 (eiere av 98/5)	<ul style="list-style-type: none"> - Godtar ikke adkomstalternativ 1 og 2 i varslingsbrevet. Eneste aktuelle adkomst til Gartnerihagen er forbi Løvset Barnehage og Rydningen Boligtun. - Spør seg om Fv. 742 er tilstrekkelig dimensjoner for den økte trafikken som kommer i forbindelse med Gartnerihagen og Rønningen Panorama. - Ønsker ikke at planforslaget tar med deres eiendom 98/5. 	<ul style="list-style-type: none"> - Hovedadkomst til Gartnerihagen er i planforslaget flyttet ihht. til merknaden fra Rønning/Øverland. - 98/5 inngår ikke i planområdet og vil heller ikke bli berørt av omsøkt utbygging.

Merknader fra 2. gangs varsling, September -19 (endret planavgrensning).		
Innspill fra:	Sammendrag:	Forslagstillers kommentar:
Fylkesmannen i Trøndelag, datert 21.10.19	<ul style="list-style-type: none"> - Positivt at det søkes løsninger for adkomst som vektlegger hensynet til jordvernet. Legger ellers til grunn at utbedring av eksisterende avkjørsel fra Løvsetvegen gjøres med minst mulig inngrep i tilgrensende dyrka mark. - Ønsker kommunen avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Fylkesmannens involverte fagavdelinger eller saksbehandler på kommunal og justisavdelingen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Adkomst er endret i revidert planframlegg slik at man i all vesentlighet unngår å legge beslag på dyrka mark over 98/5 og 98/6. For øvrig vil deler av adkomsten til nedre (vestre) del av utbyggingsområdet måtte legge beslag på en del av høybonitets lauvskog som i kommuneplanen er avsatt til LNFR-område (ca. 5.5 daa) Omdisponering av LNFR område/dyrket mark er nærmere redegjort for i planbeskrivelsens pkt. 5.1 og 5.10.
Trøndelag Fylkeskommune, datert 18.10.19	<ul style="list-style-type: none"> - Kjenner ikke til tidligere registrerte kulturminner i planområdet, men viser til den generelle aktsomhetsplikten etter §8 i Kulturminneloven. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bestemmelse om generell aktsomhetsplikt er tatt med i reguleringsbestemmelsene.
STVV, datert 24.09.19	<ul style="list-style-type: none"> - Ingen merknad til endring av plangrense. 	Ingen
Mattilsynet, 01.10.19.	<ul style="list-style-type: none"> - Endringen synes ikke å berøre drikkevannskilder eller nedslagsfelt til drikkevannskilder. - Det forventes at det tas hensyn til eventuell infrastruktur for vannforsyning i planområdet. - Viser ellers til tidligere innspill gitt i uttalsen 16.01.17. 	<ul style="list-style-type: none"> - Det er laget eget VA notat av Norgeshus AS (datert 24.05.22 som beskriver eksisterende og planlagte løsninger).
Merknad fra Åsen Banelag, (ÅB) udatert	<ul style="list-style-type: none"> - ÅB disponerer i dag staller som ligger mellom Høieggan gård til Skånøya. Det har ikke vært episoder/ulykker i forbindelse med trafikk langs løypa. Veien fra Sivert Tellugens gård og opp til Boye Ølstøren er i dag den eneste muligheten for å kjøre/ri opp til Vassfjellet. Åsen Banelag er derfor sterkt kritisk til at det skal bygges en trafikkert veg opp til Løvsetveien, med stort veikryss som barn og hester skal benytte og krysse. Det vil være ødeleggende for hestenæringene i området. 	<ul style="list-style-type: none"> - Adkomst fra Løvsetvegen til feltet er nå tenkt lenger sør ved eksisterende innkjøring til Løvset Barnehage. Del av eksisterende ridetrase (benevnt 'SV' i reguleringsplanen) tenkes flyttet langs trase for planlagt kjøreadkomst (f_SKV3). Denne legges på nordsiden av adkomstvegen slik at ridende og

		gående slipper kryssing av kjørevegen. Ridetrase langs kjøreveg «kobles» sammen med eksisterende rideløype/adkomstveg nord/øst i planområdet.
Merknad fra Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig på vegne av Boye Ølstøren m/fam. (hjemmelshaver av 98/6, datert 21.10.19)	<ul style="list-style-type: none"> - Forslag til avkjøring og adkomstløsning forbi gårdstunet på 98/6 må avvises av flere årsaker, herunder plassmangel og vesentlig økning av trafikk, nærhet til bygninger og tap av landsbruksareal på 98/6. Alternativet om en avkjøring ved barnehagen bør utredes nærmere dersom dette prosjektet skal realiseres. - Viser til Fylkesmannens og Statens Vegvesens merknader som tidligere har påpekt flere svakheter ved prosjektet ved forrige varslingsrunde i 2017, deriblant at det bør søkes løsninger som ikke berører dyrka mark som ikke er avklart gjennom kommuneplanens arealdel. Viser også til velforeningens tidligere uttalelse at skole- og barnehagekapasitet er sprenget i området. - Det er også geologiske utfordringer knyttet til området, jmf. NVE's uttale (forrige varsling). - Vegløsning som antydnet blir den lengste i mottatt varslingsbrev blir det lengste alternativet og blir veldig kostbar. Det må påregnes en betydelig erstatning overfor grunneier når det gjelder naboulempen, verditap og erverv av veirettigheter. Forslag til adkomstveg vil blokkere en gammel skogsvegforbindelse ned mot Åsveien. Det blir videre kostbart med nytt høydebasseng og vegbelysning. Dette må dekkes inn ved salg som kan forlenge byggeperioden. - De ulemper som følger av at adkomst legges forbi barnehagen, kan vanskelig oppveie for de store ulemper det skisserte adkomstalternativet forbi påfører eiendommen 98/6. 	<ul style="list-style-type: none"> - Adkomst er endret i etterkant av siste varsling forbi Løvset Barnehage i tråd med denne merknaden. - Planforslaget forholder seg til gjeldende kommuneplan. - De avvik som berører dyrka mark og LNFR områder i gjeldende kommuneplan er omtalt og begrunnet over i planbeskrivelsen, jmf. spesielt pkt. 2.1, 5.1 og 5.10. - Planens forhold til sosial infrastruktur er omtalt i pkt. 3.10, 4.14 og 5.7. - Det er utført geologiske undersøkelser i området og rapport for planforslaget er utarbeidet av GeoMidt. Denne konkluderer med at det ikke er spesielle geotekniske utfordringer knyttet til omsøkt utbygging. - Evt. avtaler knyttet til erverv- og bruk av areal er et privatrettslig anliggende, og det forutsettes at partene (utbygger, grunneiere, kommune) kommer til enighet om økonomisk kompensasjon for dette. Hvilken økonomisk byrde som pålegges utbygger ved gjennomføring av plan er ikke relevant for planbehandlingen.
Bård Buseth (98/52), e-post datert 23.10.19	<ul style="list-style-type: none"> - Bra at det ikke legges opp til adkomst for bil via Spurvevegen. Har ikke noe imot at det etableres g/s veg eller sti til Spurvegen, men det må bygges slik at det ikke er mulig å kjøre med motoriserte kjøretøyer. - Det er viktig at bekken sør i området beholdes åpen gjennom planområdet med tanke biologisk mangfold og en positiv miljøfaktor. 	<ul style="list-style-type: none"> Adkomst flyttet etter første gangs varsling i tråd med merknad. Det skal heller ikke etableres g/s veg fra området til Spurvevegen. - Plankonsulent er enig med Buseth om at det er viktig å beholde bekken mest mulig åpen av grunner som nevnt. Dette er også søkt etterkommet i planforslaget så langt det lar seg gjøre, i tillegg til å etablere grøntbuffer langs bekkeløpet. En del av bekken må for øvrig legges i rør eller legges om som følge av omsøkt utbygging.
Jorunn Mandal, datert 21.10.19, tilleggsuttale datert 21.10.19.	<ul style="list-style-type: none"> - Godtar ikke adkomst mellom Blomstertunet og Svuluvegen 12, herunder via Svuluvegen. Godtar heller ikke adkomst mellom Barnehagen og Rønningsgjerdets fotballplass. - Vil miste svært mye utsikt fra sin bolig pga. planlagte boliger plassering. Dette godtas ikke. Vil føre til verdiforringelse og at eksisterende boliger blir «innebygd». Fører til stort «gjennomtrekk» av beboere i eksisterende boligfelt uten trygghet og trivsel. 	<ul style="list-style-type: none"> - Etter at de ulike adkomstalternativene er grundig vurdert er eneste aktuelle adkomst forbi Løvset Barnehage og Rydningen boligfelt. Eksisterende fotballøkke sør for Barnehagen blir i liten eller ingen grad berørt. - Planforslaget tar utg. punkt i gjeldende kommuneplan, krav til adkomstveger (dimensjonering,

	<ul style="list-style-type: none"> - Ikke oppgitt hvor vann og strøm skal hentes fra. Godtar ikke at strøm hentes fra høgspentkabel som går over friområde fra fotballplassen og forbi sin eiendom (98/57) av hensyn til strålingsfare. - Godtar ikke at planlagte boliger i Gartnerihagen tilkobles Gartneriets private vannledning som går mellom Svuluvegen 12 og Svuluvegen 11. Ber om at denne ledningen avstenges og fjernes for godt. - Gartnerihagen ligger midt i et aktsomhetsområde for jord og flomskred (jf. kart NGU). At det skal bygges ytterligere i dette aktsomhetsområdet medfører utrygghet rundt å bo der. Nederste del av Gartnerihagen ligger svært nær kvikkleireområdet Nordegga-Lerlia som har faregrad 3. Mener derfor at nederste del av Gartnerihagen i alle fall ikke bør bygges. - Kan ikke se at planlagt bebyggelse harmonerer med eksisterende spredt bebyggelse i området. - Imot at det «dispenseres» for LNFR områder dersom formålet endres til byggeformål og viser til lovens bestemmelser om dispensasjon. Mener ulempene er klart større enn fordelene samlet sett, og mener derfor at dispensasjon ikke kan gis. Omsøkt utbygging vil ha store negative konsekvenser for henne selv og andre som bor i de omkringliggende områdene for Gartnerihagen. - Nederste del av Gartnerihagen bør ikke bygges, og på det resterende området bør det kun bygges eneboliger eller små rekkehus. - Det er dårlige avrenningsforhold i området i dag (bla. i Svuluvegen/Spurvevegen og vann fra Løvsetvegen forbi barnehagen langs adkomstveg). - Firområder bør opprettholdes. Dette gjelder friområdet ved enden av Spurvevegen og Svuluvegen, samt eksisterende fotballplass ved Løvset Barnehage. - Pga. strålingsfare godtas ikke at Gartnerihagen får strøm fra kabler som går i friområde ved fotballplassen forbi 98/57 og 98/60, og heller ikke fra kabler i Spurvevegen. - Liker ikke utviklingen med nye tette boligområder som medfører flytting av markagrensen og tap av turstier og vanskeliggjør tilgang til marka. Dette fører til gjennomtrekk i boligområdene og lite stabilitet. - Ber om at Gartneriets private vannledning i Svuluvegen frakobles/utkobles og at Gartneriet får alle kostnader med dette. De gir heller ikke tillatelse til at Gartnerihagen kobles til denne vannledningen. 	<p>stigning). Det er også helt andre krav til utnytting (tetthet av boliger) i nye boligområder enn tidligere, jmf. også minimumskrav til antall enheter. Dette er i tråd med intensjon i RPR og kommuneplanens bestemmelser.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ny strømforsyning vil ikke berøre eksisterende boliger sør for planområdet, og nye elanlegg skal bygges forskriftsmessig og ikke utgjøre noen strålingsfare for eksisterende eller nye beboere. - Eksisterende boliger som grenser til planområdet i sør vil i liten grad bli berørt av omsøkt utbygging. Noen eiendommer lengst nord i Spurvegen og Svuluvegen vil miste noe utsikt mot nord fra nye bygg i BKS2 og BKS5, men utsikt mot vest og nordvest utover dalen vil ikke rammes (viser til mulighetsstudie m/ terrengsnitt som følger plandokumentene og pkt. 4.2 – 4.5 og 5.2 i planbeskrivelsen). Omsøkt utbygging har fokus på god terrengtilpasning, volum og bygningsformer. Det er også lagt inn grøntbuffer og åpne uterom mot eksisterende bolig- og gårdsbebyggelse i all vesentlighet av hensyn til eksisterende nabobebyggelse. - I bestemmelsene er det tatt høyde for at eldre VA-ledninger som ikke lenger er i bruk i planområdet fjernes/saneres. - Geoteknisk rapport er utarbeidet av GeoMidt for området. Denne konkluderer med at det ikke er spesielle geotekniske utfordringer knyttet til omsøkt utbygging.
<p>Advokatfirmaet Kuvås og Bondahl AS på vegne av eier av 98/5, datert 23.10.19.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Eier av 98/5 har ingen interesse av utbygging på 98/1. Skissert adkomstveg langs sørlig grense av 98/2 er LNFR område og må justeres/forminskes. - Del av 98/5 er tatt inn i planen uten at det er gitt noen begrunnelse for dette. Planen er ikke av interesse for eier av 98/5 og vil derfor motsette seg å avgjøre noen grunn til en fremtidig adkomstveg langs den gamle vegen til Løvsetbakkane og at denne skal brukes som adkomst til 98/1. Det foreligger andre alternativer vest og disse må benyttes. Ber om at planavgrensning justeres slik at grunn på 98/5 ikke inngår i planen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kjøreadkomst til Gartnerihagen er i fremlagt planforslag flyttet lenger sør forbi Løvset Barnehage og Rydningen Boligfelt. Således blir ikke grunn på 98/5 berørt i det hele. - Adkomst til nedre del av området er foreslått over eksisterende gårdsvei på 98/6 og 98/20 pga. av topografi og stigningsforhold. Dette er det eneste aktuelle adkomstalternativet for å få utnyttet nedre/vestre del av planområdet avsatt til boliger i

		kommuneplanen. Se ellers pkt. 5.1 og 5.15 over for nærmere redegjørelse for adkomstveg langs sørlig grense av 98/2.
- Rune Brose og Grete Eggen, datert 22.10.19 (eiere av 98/51)	<ul style="list-style-type: none"> - Privat vannledning til Gartneriet går mellom vår eiendom 98/51 og 98/57. Dersom denne skal tas i bruk videre av Gartneriet må det tinglyses at Gartnerihagen fortsatt har ansvaret for drift og vedlikehold, og eventuelle skader som følge av brudd på denne. Om den ikke skal lenger skal være i bruk fordres det at den kobles fra det kommunale vannettet. - Det fordres at inntegnet planavgrensning ikke skal være annet en natursti, og ikke etableres som en bred gangveg eller annen trase tiltenkt kjøretøy som innfartsåre til Gartnerihagen. - Det går et fortau foran adkomstveg til det aktuelle området som er skoleveg for mange barn. Ettersom trafikkmengde økes betraktelig, er det behov for tiltak slik at avkjørselen blir bedre opplyst enn det er i dag og at utsikt opp og ned til fortauet må blir forbedret. - Bekymret for kapasitet på sosial infrastruktur, herunder Løvset barnehage og Høyeggen skole, og trafikk forbi disse. - Bekymret for grunnforholdene i området med tanke på omsøkt utbygging og tilgrensende eksisterende bebyggelse. 	<ul style="list-style-type: none"> - Private vannledninger som ikke lenger er i bruk skal saneres eller fjernes (sikret i bestemmelsene). - Det er ikke tenkt opparbeidet gangveg fra området inn til Spurvevegen, så fremt ikke Melhus kommune fremmer et administrativt/politisk ønske om dette i løpet av planbehandlingen. Uansett vil det ikke være aktuelt med kjøreadkomst til Gartnerihagen via Spurvevegen. - Avkjøring og siktforhold mot Løvsetvegen skal dimensjoneres i tråd med gjeldende forskrifter. Eksisterende fortau langs Løvsetvegen anses å ha tilstrekkelig dimensjonering, men dette er uansett et Fylkeskommunalt ansvar (vegmyndighet fra 01.01.20). - Planens forhold til sosial infrastruktur er omtalt i pkt. 3.10, 4.14 og 5.7.
Jan Steinar Rønning (eier 98/126), e-post datert 20.10.19	<ul style="list-style-type: none"> - Tilfreds med at mulig adkomst fra nord er tatt bort (over 98/5). Ikke tilfreds med at arealet rundt eksisterende barnehage ikke er med lengre. - Usikker på hva som er formålet med et grønt område er tegnet inn der dagens drivhus er plassert. - Nederste del av området er svært bratt og kan ha forekomster av leire. Er tykkelse og stabilitet vurdert her? - En oppgradering av eksisterende veg krever to felts veg m/fortau. Dette vil legge beslag på mye landbruksjord. Det bør søkes andre løsninger. - Skissert adkomst (over 98/6 og 98/5) kan by på utfordringer vinterstid med glatt underlag. Må legges en betydelig innsats på brøyting og strøing her. - Savner en alternativ adkomst, og mener denne bør gå forbi eksisterende barnehage og dreie nordover forbi/over inntegnet grønt areal. Dette vil gi mindre problemer vinterstid og spare arealer til landbruk. Ber om at dette alternativet tas med i planen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Areal rund og med barnehage tatt med etter 2. g. varsling. - Grønt område på skissa i varslingsbrevet er tiltenkt lekeplass. Form og plassering er for øvrig endret en del i endelig planframlegg. - Geoteknisk rapport er utarbeidet av GeoMidt for området. Denne konkluderer med at det ikke er spesielle geotekniske utfordringer knyttet til omsøkt utbygging. - Adkomst til området er flyttet lenger sør med utkjøring til Løvsetvegen sør for Løvset Barnehage i tråd med merknadene fra Rønning.
Margrethe Stendahl og Lars Arne Riseth (eiere av 98/29), datert 20.10.19.	<ul style="list-style-type: none"> - Ønsker er å bevare nærområdet slik det er i dag. Ber om at utbygger, Norgeshus og Melhus kommune stopper videre planer med Gartnerihagen. - Adkomst må ligge på grunneiers eiendom (98/1). I skisse til oppstartvarselet er det tegnet inn en uforholdsmessig lang vei, utenfor det planlagte utbyggingsområde. Dette vil ligge i et LNFR-område, og ønsker derfor ikke at det blir lagt til rette for mer utbygging i området. - Det er bygget ut mange nye områder på Løvset, og synes det er uforståelig at kommunen kan tillate ytterligere utbygging. Fylkesvegen over Løvsetbakkan er smal og ikke dimensjonert for dagens trafikk. Kapasitet på Høyeggen skole og Løvset Barnehage er 	<ul style="list-style-type: none"> - Planforslaget tar utg. punkt i gjeldende kommuneplan som har vært igjennom en bred offentlig behandling og politisk prosess. - Ellers er RPR også førende for planforslaget som legger opp til en mye høyere utnyttning enn hva som er tilfelle for tilgrensende boligområder i dag (jmf. minimumskrav til utnyttelse). - Avsnitt 5.1 og 5.5 i planbeskrivelsen redegjør nærmere for valg av trase for adkomstveg. 5.10 og 5.15 beskriver nærmere

	<p>sprengt, og forstår derfor ikke at kommunen kan bygge ut flere områder når det mangler kapasitet på sosial infrastruktur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oppslag i media gir inntrykk av boligoverskudd i områder nær Nedre Melhus. Boligsalg går tregere nå enn før. Derfor er det uforståelig at det skal være behov for nok en storstilt utbygging på Løvset. - Utbyggingen ligger midt i en passasje for vilt. Det har vært merkbare endringer i viltets områder pga. utbygging på Løvset. Områder rundt deres tomt er avsatt til LNF område, og mener at det fortsatt bør være det. - Gjør seg tanker rundt grunnforholdene i området. Viser til at det nylig har gått et ras ved Kvammen. - Om kommunen sier ja til utbygging, må adkomst til området ligge på grunneiers jord. 	<p>konsekvenser for landbruk og avveininger knyttet til dette.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planens forhold til sosial infrastruktur er omtalt i pkt. 3.10, 4.14 og 5.7 i planbeskrivelsen. - Det er ikke kjente viltpassasjer i området, jmf. artskart, men det utelukker selvfølgelig ikke muligheten for at vilt ferdes gjennom området. For øvrig er plankonsulent av den oppfatning at det finnes flere alternative trekkruiter for viltet på Løvset, og dette har også vært gjenstand for vurdering i kommuneplanprosessen ved vurdering av fremtidige boligområder på Løvset. - Geoteknisk rapport er utarbeidet av GeoMidt for området. Denne konkluderer med at det ikke er spesielle geotekniske utfordringer knyttet til omsøkt utbygging.
--	--	--

7 VEDLEGG

- 1. Situasjonsplan datert 23.03.23
- 2. Mulighetsstudie m/ solstudie, terrengsnitt, 3D perspektiv datert 08.04.22
- 2. Vegplan samleveg (o_SKV2/f_SKV3), C-tegninger, datert 02.06.22
- 3. Geoteknisk Rapport utarbeidet av Sunnfjord Geocenter, datert 01.02.23
- 4. VA- notat utarbeidet av Norgeshus AS datert 24.05.22.
- 5. VA- Plankart, datert 16.05.22
- 6. Originale merknader fra 1.g. varsling om oppstart, varsling utført 11.01.17
- 7. Originale merknader fra 2.g. varsling (endret plangrense), varsling utført 23.09.19
- 8. Varslingsbrev 1. g. varsling, Plankontoret, 11.01.17
- 9. Varslingsbrev 2.g. varsling, endret plangrense, Norgeshus, 23.09.20
- 10. Referat fra oppstartsmøte Juli -16 (møtedato ikke oppgitt på dokumentet).