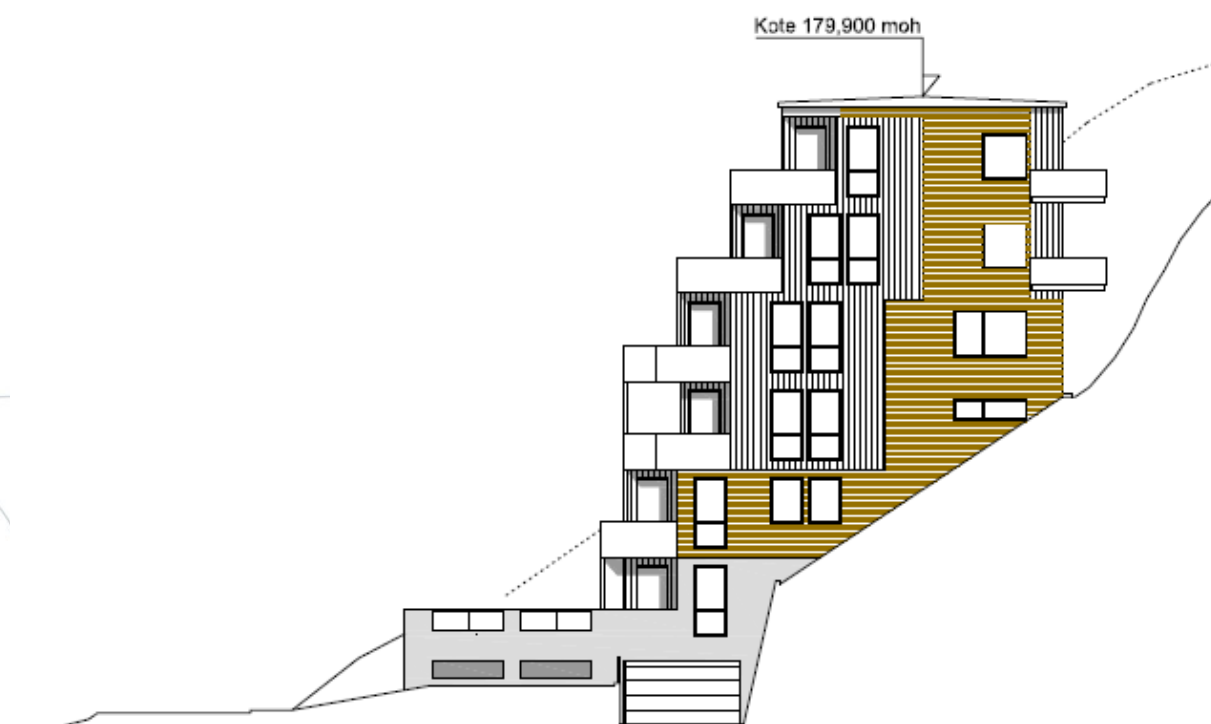


Planbeskrivelse  
Detaljreguleringsplan  
RØNNINGEN PANORAMA  
PlanID: 1653 2016 023



## Planbeskrivelse

Oppdragsnavn: Reguleringsplan Rønningen panorama

PlanId: NO16 1653 2016 023

Forslagsstiller: Plankontoret på vegne av Trebetong AS ved Bård Iversen

Utbygger: Erobra eiendom AS

Revisjon	00
Dato	22.12.2017
Planforslag utarbeidet av	Planforslag utarbeidet av: Plankontoret v/ Ragnhild Grefstad og Jostein Kongsvik  Planbeskrivelse med ROS-analyse og sol/skyggeanalyse, bestemmelser og plankart inkl. sosifil.
Kontrollert av	Kontrollert 5.12.17 Leif Conradi Skorem 7.6.18 Audhild Bjerke

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
01	7.6.2018	Revidert planforslag etter foreløpig svar – mottatt planforslag for detaljregulering Gartneri panorama Planid 2016025
02	28.11.2018	Revisjon etter innspill og merknader etter offentlig ettersyn og høring.
03	24.01.2019	Revisjon etter tilbakemelding fra Statens vegvesen
04	14.02.2019	Endring i minimum antall boenheter og BYA
05	27.05.2019	Endring av avgrensning av boligområde og lekeplassen etter nye bygningstegninger for å tilpasse krav om bedre tilpasning av bygget til terrenget. Endring av maks kotehøyde på gesims fra 175 til 180.

Vedlegg:

Bestemmelser

Referat fra oppstartsmøte

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Sol/skyggeanalyse

Støyutredning

Kapasitetsanalyse VA og VA plan for Rønningstrøa

Overordnet VA-plan

Geoteknisk vurdering

## Innhold

Planbeskrivelse .....	1
Detaljreguleringsplan .....	1
RØNNINGEN PANORAMA.....	1
PlanID: 1653 2016 023 .....	1
1. BAKGRUNN .....	5
2. PLANSTATUS.....	5
2.1 Kommuneplanens arealdel.....	5
2.2 Gjeldende reguleringsplaner .....	6
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET .....	7
3.1 Beliggenhet, omfang og adkomst.....	7
3.2 Dagens bruk og infrastruktur .....	7
3.3 Naturforhold i og rundt planområdet .....	10
3.4 Områdets egnethet til boligutbygging .....	10
4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING .....	11
5. PLANFORSLAG .....	12
5.1 Plankart.....	12
5.2 Beskrivelse av planforslaget .....	13
5.2.1 Boligbebyggelse- B .....	13
5.2.2 Lekeplass- f_BLK .....	17
5.2.3 Vann og avløpsanlegg f_BVA.....	18
5.2.4 Renovasjonsanlegg- f_BRE .....	18
5.2.5 Kjøreveg- f_SKV og o_SKV .....	18
5.2.6 Fortau- f_SF .....	18
5.2.7 Gang- og sykkelveg O_SGS1 og O_SGS2.....	18
5.2.8 Annen veggrunn teknisk infrastruktur- SVT .....	18
5.2.9 Annen veggrunn-grøntareal - SVG .....	18
5.2.10 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer.....	19
5.2.11 Parkering- f_SPA1 .....	19
5.2.12 5.2.12 Parkering SPA2 .....	19
5.2.13 Parkeringskjeller f_SPA2.....	19
5.2.14 Grøntareal- G.....	19
5.2.15 Juridiske linjer .....	19
5.2.16 Hensynssoner .....	20

6.	VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN .....	22
6.1	Landbruk.....	22
6.2	Naturmangfold .....	22
6.3	Kulturmiljø og kulturminner .....	23
6.4	Barn og unge - Friluftsliv.....	23
6.5	Trafikkforhold .....	23
6.6	Universell utforming.....	23
6.7	Ras og skredfare .....	24
6.8	Befolkningsøkning .....	26
7.	INNKOMNE MERKNADER/INNSPILL .....	27

## 1. BAKGRUNN

Planforslaget er utarbeidet av Plankontoret, Berkåk. Planen fremmes på vegne av Trebetong AS, som er forslagstiller og Erobra Eiendom AS, som utbygger i planområdet. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for et terrassert leilighetsbygg med tilhørende infrastruktur.

## 2. PLANSTATUS

### 2.1 Kommuneplanens arealdel

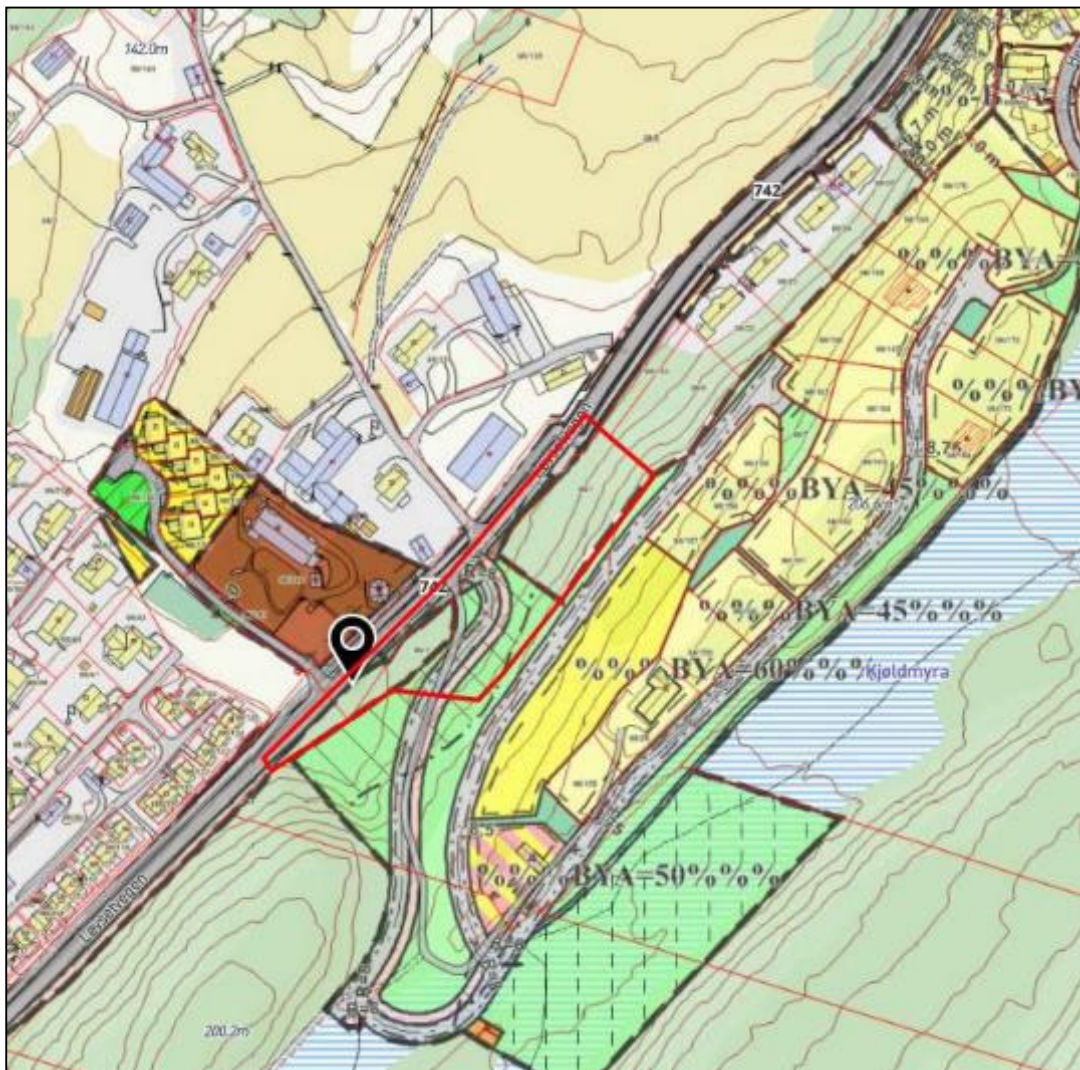


Kartutsnittet over er fra kommuneplanens arealdel. Planområdet for Rønningen panorama er omtrentlig avgrenset med rød strek. Områder med gul farge er avsatt til boligformål. Skravuren i den vestlige delen av planområdet angir gul støvsone (iht. veileder T-1442) langs Løvsetvegen. Dette innebærer at det må gjøres støyberegninger og ev. legges inn bestemmelser om støyreducerende tiltak.

## 2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner i området er vist på kartutsnittet under. Planområdet grenser mot reguleringsplan for Rønningstrøa i øst, sør og vest. Avkjørsel i fra Løvsetvegen som er regulert i plan for Rønningstrøa videreføres i dette planforslaget.

I nordvest grenser planområdet mot et areal langs Løvsetvegen som inngår i reguleringsplan for Løvset boligfelt, som ligger nord for planområdet.

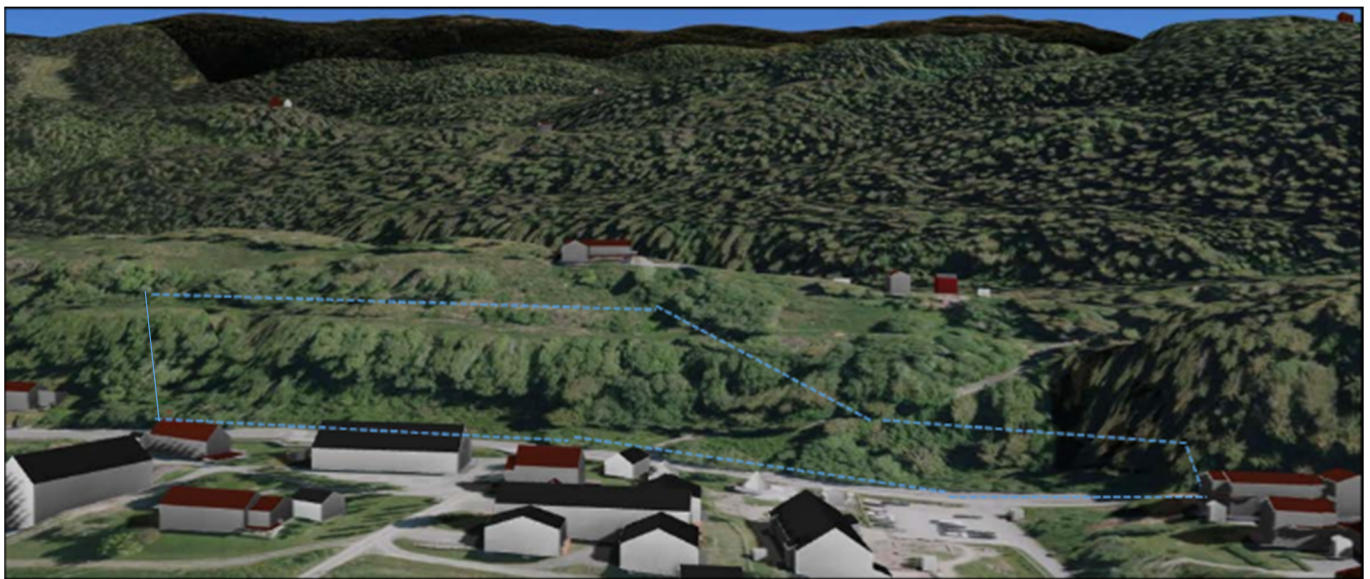


Kartutsnitt med planstatus: kartutsnittet viser gjeldende reguleringsplaner i områdene rundt planområdet, som er avgrenset med rødt strek.

### 3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

#### 3.1 Beliggenhet, omfang og adkomst

Planområdet omfatter ca. 6,4 dekar på oversiden/sørøstsiden av Løvsetvegen (Fv 6616), ca. 2 km øst for Melhus sentrum. Planområdet ligger mellom kote 158 moh. ved Løvsetvegen i sørvest, og kote 182 moh. i nordøst. Det legges opp til adkomst i fra Løvsetvegen i sør, regulert i plan for Rønningstrøa.



Over vises et modellert 3D-bilde (@Norkart - 3D.kommunekart.com) av planområdet sett i fra vest. Plangrensene er vist omtrentlig med blåstiplet strek.

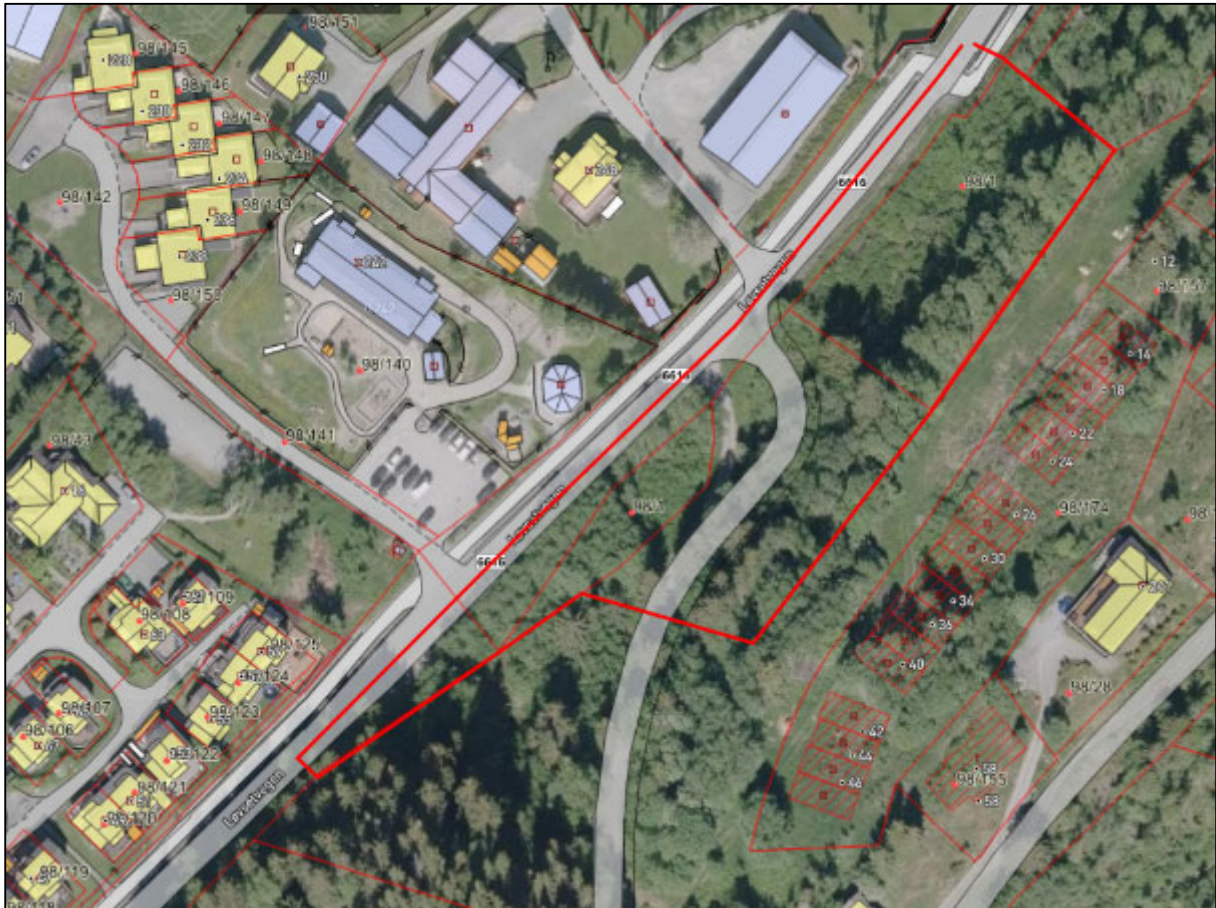
#### 3.2 Dagens bruk og infrastruktur

Det er ingen bebyggelse i planområdet i dag. Det er i forbindelse med etablering av boligfeltet Rønningstrøa, opparbeidet ny adkomstveg gjennom planområdet. Her er det i tillegg opparbeidet gang- og sykkelveg. Det er også gang- og sykkelveg på den andre siden av Løvsetvegen Fv 742. Trafikkmengden på denne delen av Løvsetvegen Fv 6616 ble i 2016 beregnet til 2250 ÅDT (vegvesenet.no). Langs motsatt side av Løvsetvegen ligger kommunalt ledningsnett for vann- og avløp. Det er noe eksisterende bebyggelse i området oppå platået sør for planområdet, her vil det komme en del flere bolighus da det er vedtatt reguleringsplan for området.

På motsatt side av Løvsetvegen er det tre gårdstun (gnr./bnr. 98/1, 98/5, 98/6). Nærmeste bygning midt imot planområdet er en landbruksbygning - et lager på 400 kvm. på gnr./bnr. 98/5.

Løvset barnehage (privat) ligger like ved planområdet. Videre ligger Trolltoppen familiebarnehage (privat) rett øst for Melhus sentrum. Nærmeste barneskole (1-7 klasse) er Høyeggen, som ligger ca. 2 km langs veg fra området hvor det nye leilighetsbygget planlegges. Nærmeste ungdomsskole ligger på Gimse, ca. 4 km langs veg fra planområdet. Pr. januar 2017 trafikkerer AtB bussrute 38 og 340

Løvsetvegen. Øvrige servicefunksjoner ligger i Melhus sentrum, drøyt 2,5 km langs veg fra planområdet.

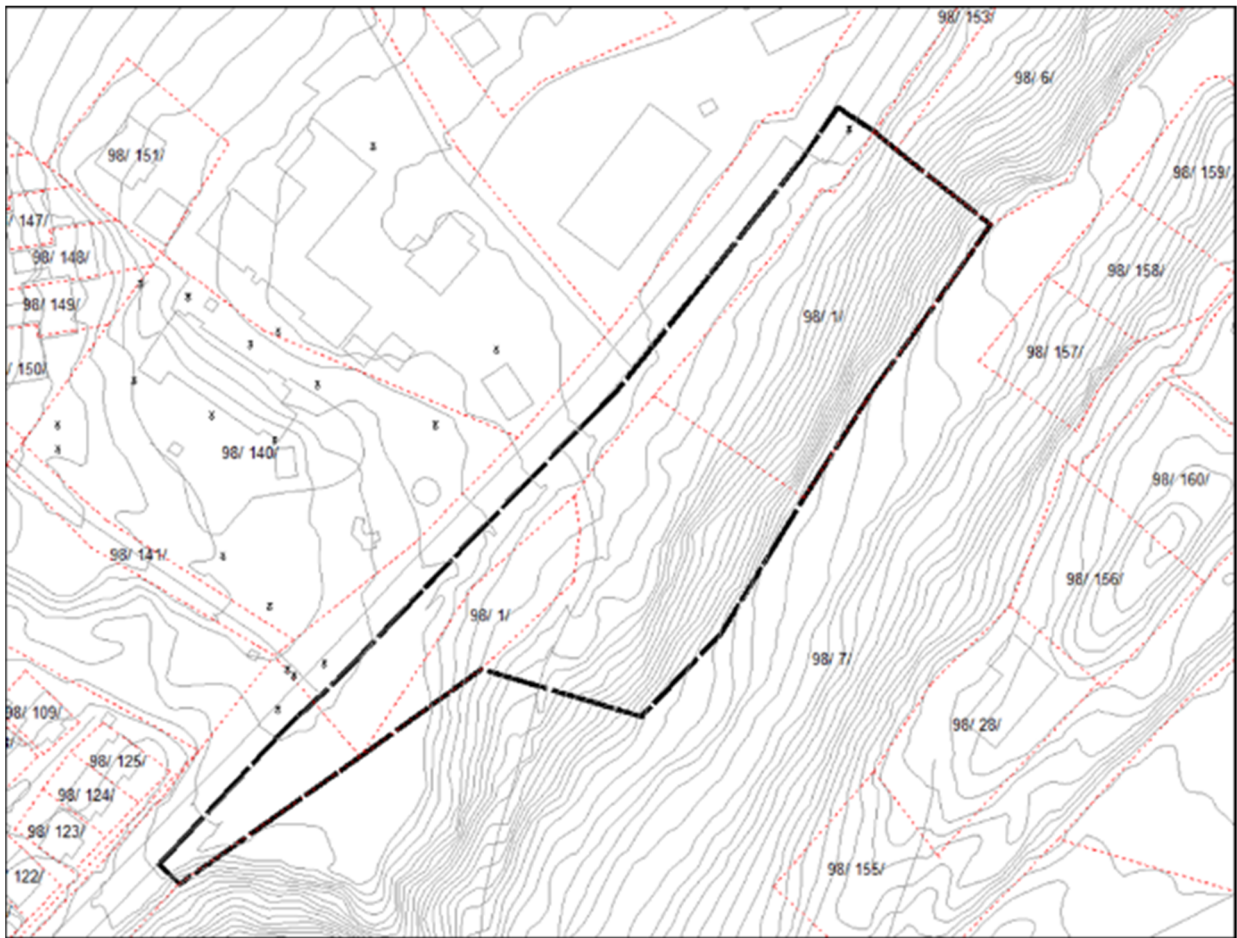


Kartutsnittet viser plassering av planområdet (rød strek) med eksisterende infrastruktur og bebyggelse i området.

#### Eiendomsforhold

Boligutbyggingen planlegges på gnr./bnr. 98/1 (boligbebyggelse, lekeplass, parkering og grøntareal), og 98/7 (vegareal og fortau opp til Rønningstrøa, renovasjonsanlegg, annen veggrunn- grøntareal, boligbebyggelse og grøntareal) og 98/6 (Fv 6616 veg, gang- og sykkelveg og annen veggrunn-tekniske anlegg). Vegadkomst fra Fv 6616 ble opparbeidet i forbindelse med utbygging av boligfelt i Rønningstrøa.





*Kartutsnittet viser planavgrensningen og eiendomsgrensene i og rundt planområdet.*

### 3.3 Naturforhold i og rundt planområdet



Kartutsnittet viser utsnitt av NGUs løsmassekart for området. Lyse grønt er tynt morenedekke, mørkeblått er marin strandavsetning og brunt er torv og myr.

Planområdet består av en skogbevokst nordvestvendt skråning. Løsmassene i området som planlegges utbygd med boliger består i hovedsak av et usammenhengende eller tynt dekke med morenemateriale over berggrunnen og en stripe med sammenhengende dekke med marin strandavsetning langs fylkesvegen.

#### Sol/skygge forhold

Se vedlegg for utfyllende sol/skyggeanalyse.

Ut i fra meteorologiske data for vind og nedbør, er det ingen spesielle klimatiske utfordringer i området, dette vurderes også å gjelde for lokalklimaet i planområdet.

### 3.4 Områdets egnethet til boligbygging

Planområdet er en del av et større område for boligbebyggelse som ligger i kommuneplanens arealdel. Planforslaget gir god arealutnytting av ei brattlendt tomt ved å legge opp til oppføring av et terrassert leilighetsbygg. Boligtomta ligger sentralt til, med nærhet til barnehage, skole og Melhus sentrum. I tillegg til å ha enkel adkomst via bil, buss, gående eller syklende, ligger området nært fine friluftsområder. Området Løvset –Rye er i kartlegging og verdisetning av friluftsområder vurdert til å være et svært viktig nærturterreng. Løsning på bebyggelsen av tomta gir stor utnytting av et lite areal

som ikke innehar verdier som kommer i konflikt med utbygging av leilighetsbygg.

Kommunen forutsetter at skolekapasiteten blir utvidet i takt med utbygging av nye boligområder som ligger inn i kommuneplanen.

#### **4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING**

Det ble gjennomført et oppstartsmøte (jf. PBL § 12-8) den 29.08.16 for planarbeidet. Kommunen, Erobra Eiendom AS, Trebetong AS og Plankontoret var representert på møte.

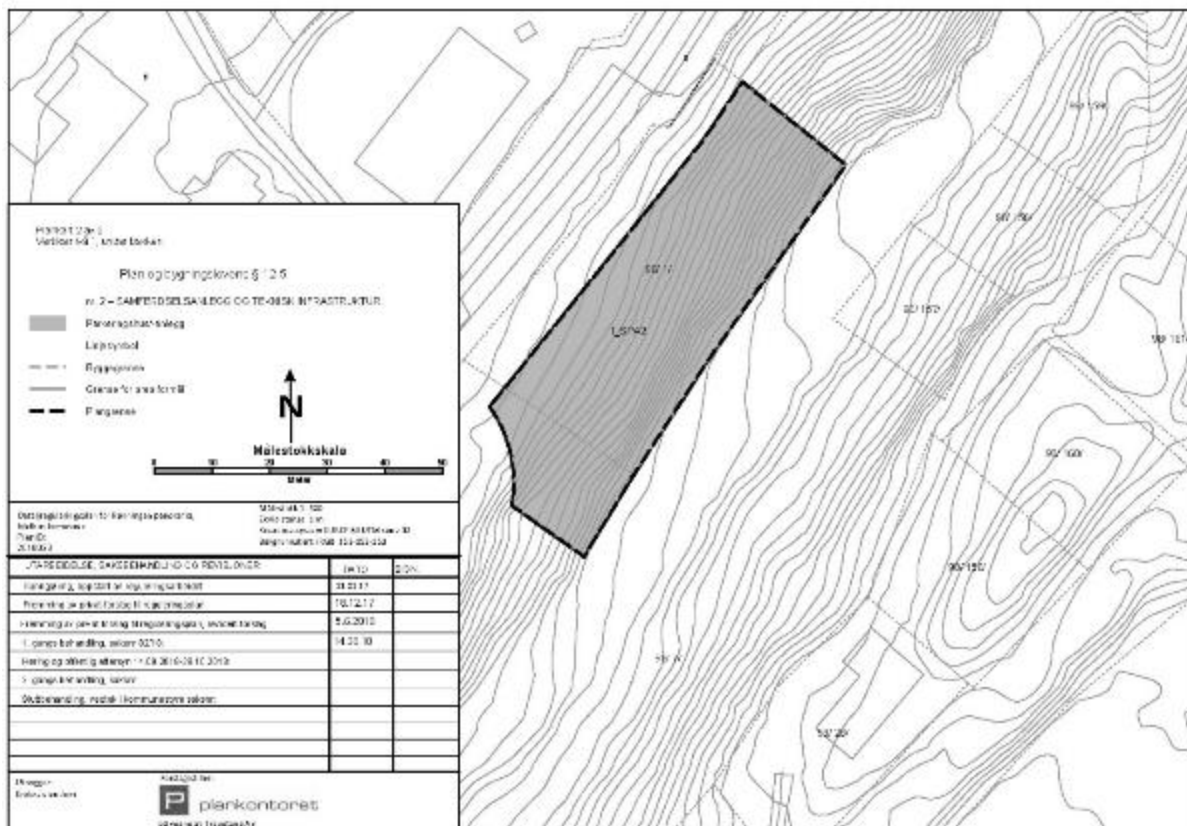
Planspørsmålet ble gjennomgått av kommunen, som orienterte om hvilke krav de stiller til planarbeidet og hva som må utredes i denne forbindelse. Dette fremgår av kommunens møtereferat, som følger planforslaget som vedlegg. På bakgrunn av oppstartsmøte ble oppstart av planarbeidet sendt på høring den 11.01.17 til berørte sektormyndigheter, grunneiere/naboer og interesseorganisasjoner. Planarbeidet ble kunngjort på kommunens hjemmeside og i Trønderbladet den 14.01.17. Frist uttalelser var satt til den 06.02.17. Innspillene til planarbeidet er oppsummert i kapittel 7.

# 5. PLANFORSLAG

## 5.1 Plankart

Forslag til plankart er vist på bildene under. Det er ett plankart for vertikalnivå 2 på bakken og ett plankart for vertikalnivå 1 under bakken. Plankartene viser tillatt arealdisponering innenfor planområdet. Plankartet er ikke i målestokk (originalt A2 i målestokk 1: 500).





## 5.2 Beskrivelse av planforslaget

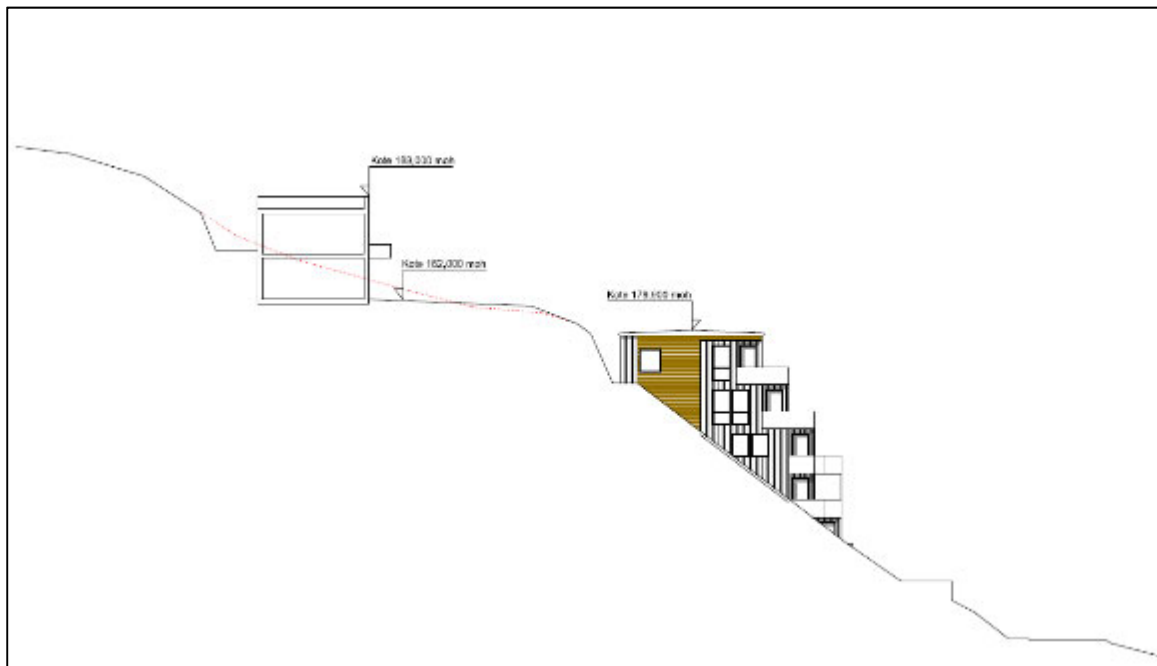
Planforslaget legger til rette for ny bebyggelse med utgangspunkt i adkomst fra vegen opp til Rønningstrøa.

Avgrensning av de nye utbyggingsområdene er gjort for å oppnå en rasjonell arrondering mellom de ulike arealformålene.

### 5.2.1 Boligbebyggelse- B

Formålet omfatter areal for nytt terrassert leilighetsbygg i 6 etasjer (totalt minimum 16 boenheter) med parkeringskjeller og tilhørende uteoppholds- og lekeareal. Bygget vil bli terrassert inn i terrenget bakenfor og er stilt krav om fasadesprang for at bygget skal tilpasse seg omgivelsene best mulig. I parkeringskjelleren er det avsatt plass til minimum 24 parkeringsplasser, av disse er 10 % parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

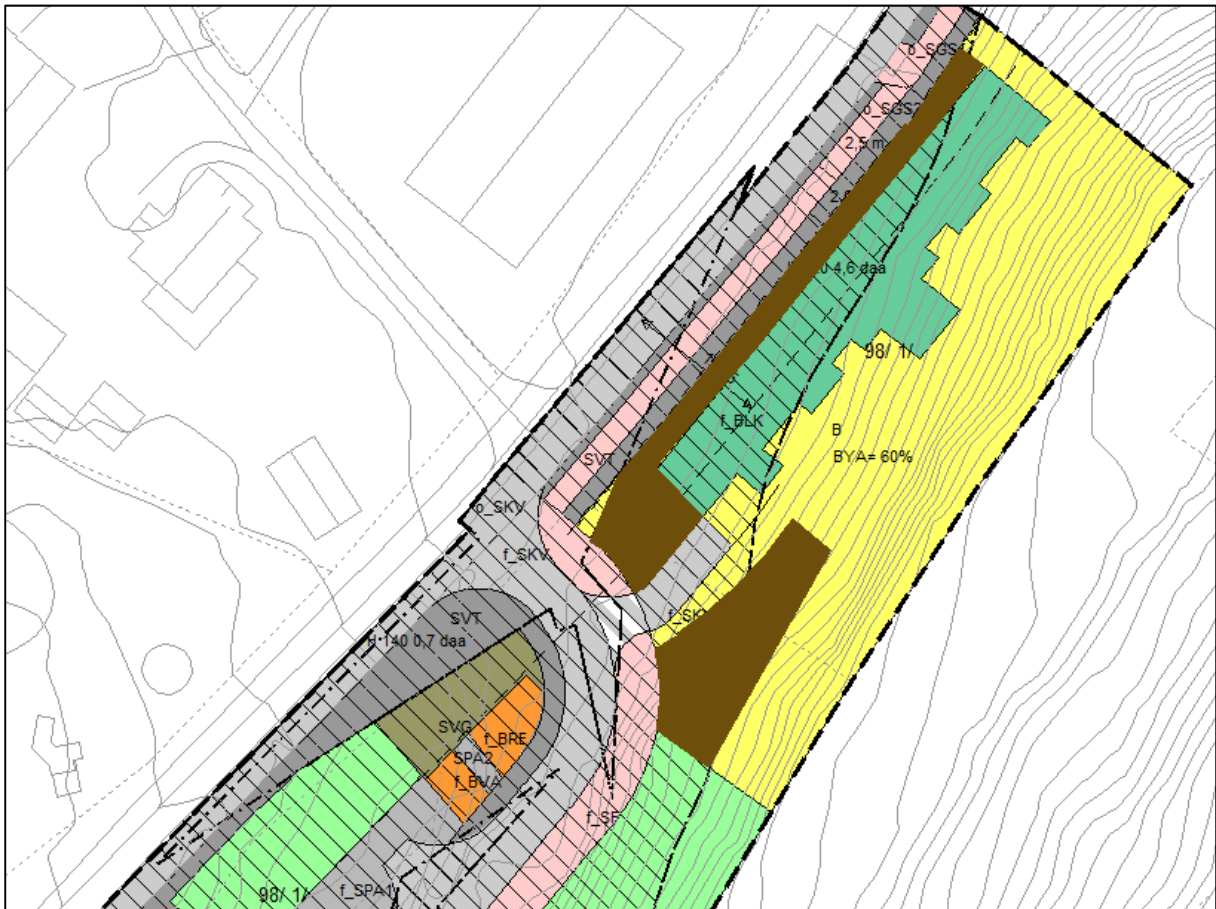
Melhus kommune stiller krav om 1,5 parkeringsplass pr. boenhet. Dette innebærer at det må være 24 parkeringsplasser totalt. Dersom det bygges flere boenheter enn 16 er det plass til inntil 32 parkeringsplasser i parkeringskjeller og 7 parkeringsplasser på parkeringsplassen f\_SPA1.



*Dette er en illustrasjon av hvordan leilighetsbygget blir liggende i terrenget. Illustrasjonen er utarbeid av 3de arkitekter.*

### Utomhusareal

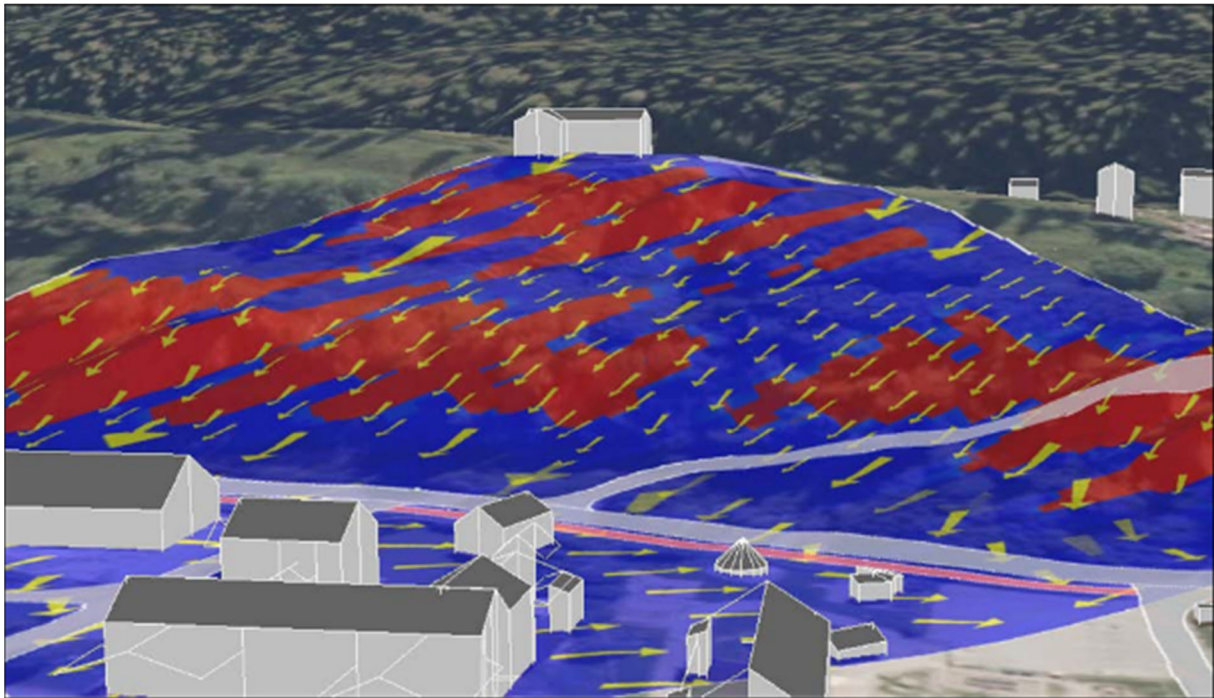
Innen areal for boligbebyggelse inngår uteoppholdsareal. Av støyutredninga som er utarbeidet for planforslaget, framgår det at man for å få tilfredsstillende støyforhold på uteområdene må oppføre en støyskjerm på cirka 1,2 meter høyde over bakkeplan (kotehøyde 162,2 meter) rundt uteområdene på fremsiden. Det er planlagt 16 boenheter i leilighetsbygget, og da er kravet 480m<sup>2</sup> (30 m<sup>2</sup> \*16 boenheter) uteoppholdsareal hvorav 50 % skal ligge på bakkenivå. For å få tilfredsstillende støyforhold på hele uteoppholdsareal samt lekeplassen, må støyskjermen stå i grensen mellom boligformål og annen veggrunn teknisk infrastruktur.



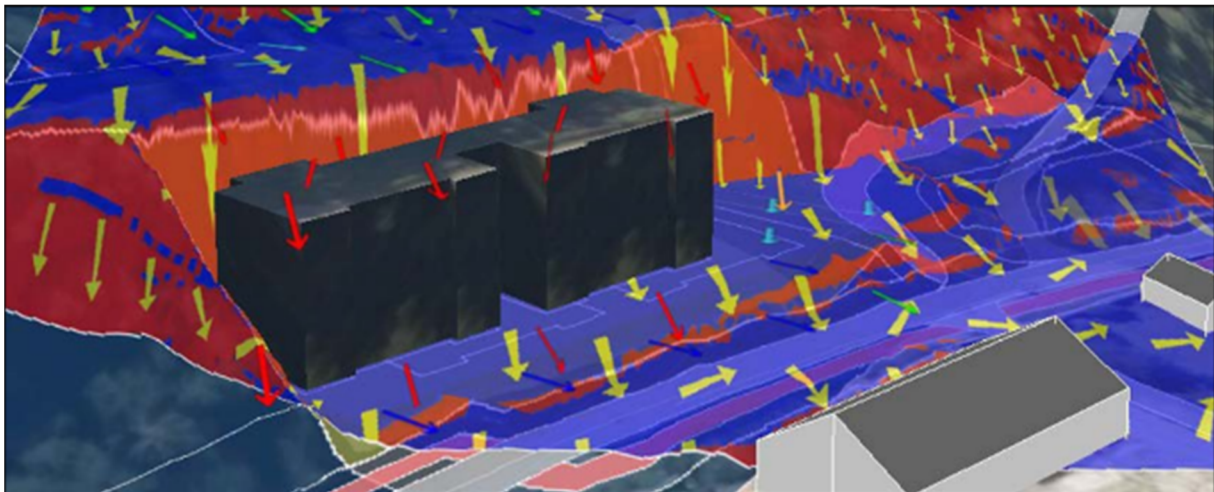
Illustrasjon av uteoppholdsområder. Brune områder viser uteomhusareal og grønt område (f\_BLK) er lekeplass. I tillegg kommer balkonger, de er ikke vist på denne illustrasjonen.

Uteoppholdsarealene tilfredsstill Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal. I uteoppholdsareal inngår balkonger også (dette kan maks utgjøre 50 % av arealet). 460m<sup>2</sup> av uteoppholdsarealet er på bakkenivå. Balkongene i 2. til 6. etasje utgjør til sammen 415 m<sup>2</sup>. Dette blir til sammen 875 m<sup>2</sup>, og er innenfor kravet til 480m<sup>2</sup>.

Det vil bli nokså høye skjæringer i bakkant og nord for leilighetsbygget. Helningsprosenten ligger på ca. 54 %. Disse områdene må sikres med gjerde iht. gjeldene teknisk forskrift.



Illustrasjonen over viser terrenget i planområdet, der pilene viser helningsretning og blå flater angir områdene der terrenget har helning under 16 % (1:3), som er kravet i Melhus kommune sin norm for leke- og uteoppholdsareal. Dette vil bli endret etter at tomta er opparbeidet og planert (se illustrasjon under). Da vil alt leke og uteoppholdsareal være innenfor kravet. Bygget vil bli terreasert inn i terrenget ikke byds slik som illustrasjonen viser.



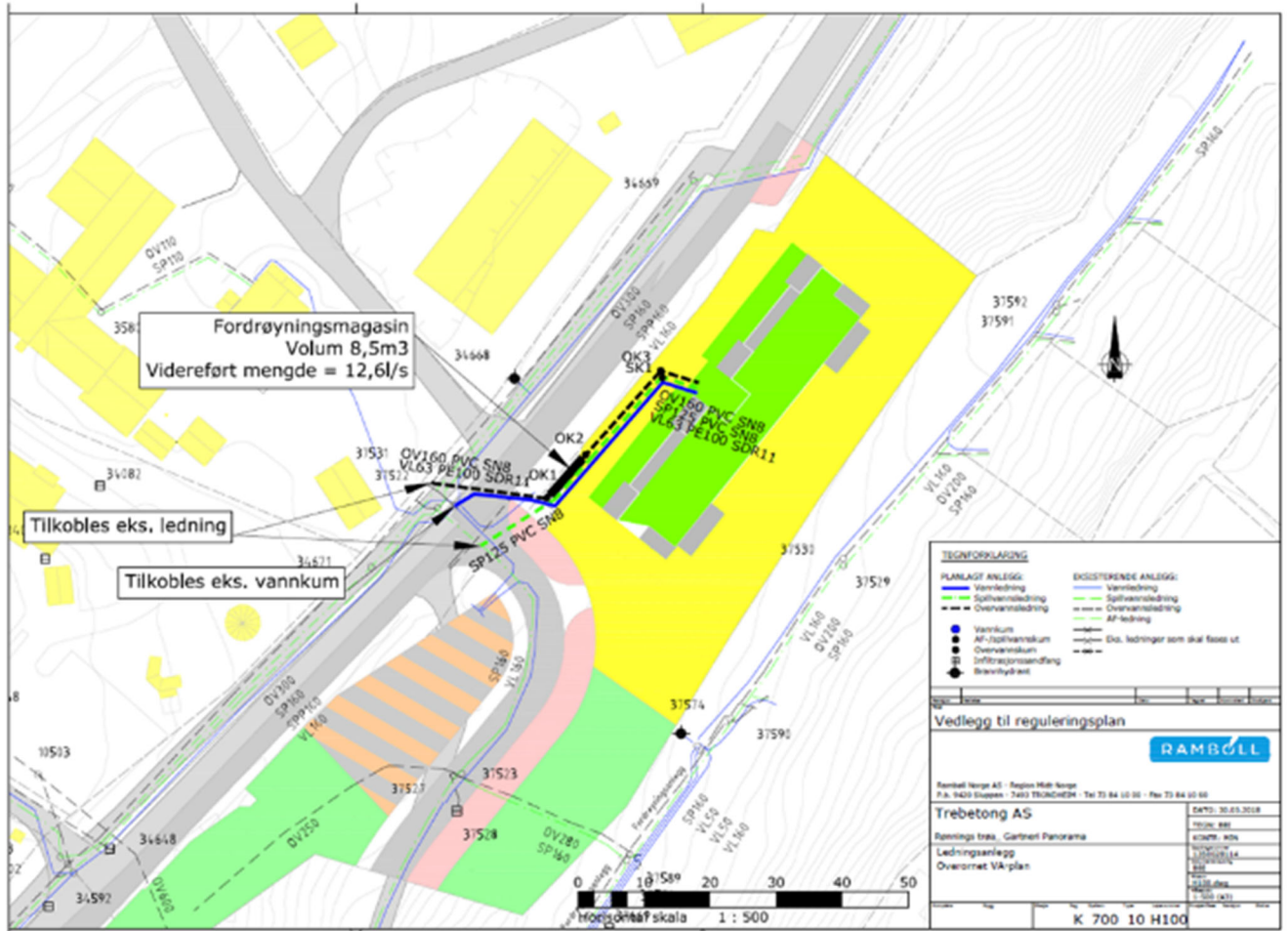
Dersom det blir 25 eller flere boenheter kreves en nærlekeplass på minimum 1500 m<sup>2</sup>. Dette er det ikke areal nok til innenfor planområdet. Planforslaget legger opp til at man skal opprette dialog for å kunne bruke område G7 på 8,4 daa innenfor reguleringsplan for Rønningstrøa som nærlekeplass.

#### Vann og avløp

Vann, spillvann og overvann kobles til eksisterende kommunale ledninger, vist på kartutsnittet fra



overordnet VA- plan under (hele VA planen ligger vedlagt).



Overvann fra ny bebyggelse fordrøyes i lukket fordrøyningsmagasin før tilkobling til kommunal overvannsledning langs Løvsetvegen. Det er tilfredsstillende kapasitet på forbruksvann i området. Det er kapasitetsproblemer på eksisterende spillvannsledning i Løvsetvegen. Løsning av dette må skje i detaljeringsfasen av prosjektet og kan løses ved f.eks. fordrøyningsmagasin.

Det settes av eget areal til vann- og avløpsanlegg for å ha areal til å bygge pumpestasjon, se kap 5.2.3.

### Strømforsyning

Det er etablert en ny trafostasjon sør for planområdet i Rønningstrøa. Denne trafostasjonen har, ifølge samtale med Jan Petter Svegård ved Trønderenergi Nett AS, nok kapasitet til at leilighetsbygget på Rønningen panorama kan knyttes på. Det forutsettes da en videreføring av ledningsnett ned til tomta.

### 5.2.2 Lekeplass- f\_BLK

Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal stiller krav om 320 m² lekeplass (20 m² \* 16 boenheter) innen en gangavstand på 50 meter. Dette er tilfredsstillt innenfor planområdet, da 501m²

er avsatt i planen. Lekeplassen skal minimum ha en sandkasse eller annet lekeapparat beregnet for små barn, benk, grønnstruktur og fast dekke. Av støyutredninga som er utarbeidet for planforslaget, framgår det at man for å få tilfredsstillende støyforhold på lekeplassen, må oppføre en støyskjerm på cirka 1,2 meter høyde over bakkeplan (kotehøyde 162,2 meter) rundt uteområdene på fremsiden.

Kartutsnittet viser et utsnitt av plankartet hvor det gule er område for bolig og det mørkegrønne området er lekeplass foran leilighetsbygget.

### **5.2.3 Vann og avløpsanlegg f\_BVA**

Området omfatter areal til pumpestasjon. Denne skal levere vann til det planlagte Rønningstrøa høydebasseng. Det er i tilknytning til denne regulert inn en biloppstillingsplass SPA2.

### **5.2.4 Renovasjonsanlegg- f\_BRE**

Området omfatter areal til renovasjonsanlegg. Envina krever at det skal plasseres 3 nedgravde containere, da det kan bygges over 20 boenheter. Hver container er 2 m bred, 2 meter lang og 2,2 m høy. Disse containerne plasseres ved vegen opp til Rønningstrøa slik at de kan tømmes fra vegen. Dette er klarert med Envina.

Kartutsnittet over viser utsnitt av plankartet. Renovasjonsanlegget er det orange området f\_BRE. Snuplass som kan benyttes av søppelbil er etablert innenfor reguleringsplanområdet for Rønningstrøa (plankart over Rønningstrøa vises under med snuplasser markert med røde sirkler).

### **5.2.5 Kjøreveg- f\_SKV og o\_SKV**

Planområdet omfatter 200 m av Fv 6616 O\_SKV. I tillegg er vegen som ble regulert i reguleringsplan Rønningstrøa 2015001 videreført i denne planen f\_SKV. Veg inn til parkeringskjeller er også regulert inn.

### **5.2.6 Fortau- f\_SF**

Gangvegen som ble regulert langs vegen opp til Rønningstrøa videreføres i planforslaget. Innkjørsel til parkeringskjeller krysser gangvegen.

### **5.2.7 Gang- og sykkelveg O\_SGS1 og O\_SGS2**

O\_SGS1 omfatter eksisterende gangveg langs Fv 6616 og er lagt inn i reguleringsplanen. O\_SGS2 omfatter ny gang og sykkelveg langs FV 6616 som forbinder O\_SGS1 med f\_SF langs veien opp til Rønningstrøa.

### **5.2.8 Annen veggrunn teknisk infrastruktur- SVT**

Arealet omfatter annen veggrunn langs Fv 6616 og areal innenfor sikktrekant. Dette er 2 m annen veggrunn mellom o\_SGS2 og boligformål og 1 meter annen veggrunn mellom o\_SGS2 og o\_SKV altså FV6616.

### **5.2.9 Annen veggrunn-grøntareal - SVG**

Området mellom parkeringsplassen f\_SPA og vegen F\_SKV er avsatt til annen veggrunn – grønt areal. Området skal kunne beplantes og eventuelt benyttes til utvidelse av parkeringsplass.

#### **5.2.10 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer**

Kombinert kjøreveg/fortau

Området omfatter avkjørsel fra vegen opp til Rønningstrøa inn til leilighetsbygget. Adkomsten går over et fortau, og derfor avsettes arealet til kombinert kjøreveg/fortau for at fortauet fortsatt skal kunne brukes. Avkjørselen er utformet iht. krav i håndbok N100 veg og gateutforming.

#### **5.2.11 Parkering- f\_SPA1**

Innenfor arealet er det også avsatt plass til 7 gjesteparkeringsplasser. Dette arealet kan brukes til opparbeidelse av gjesteparkering eller for å innfri kravet om 1,5 parkeringsplass pr. boenhet hvis arealet i parkeringskjelleren ikke er tilstrekkelig.

#### **5.2.12 5.2.12 Parkering SPA2**

Parkering til vedlikehold/drift av pumpestasjon på f\_BVA.

#### **5.2.13 Parkeringskjeller f\_SPA2**

I kjelleren på leilighetsbygget er det planlagt å ha en parkeringskjeller. Parkeringskjelleren vil ha en høyde på 2,8 meter med brystning på 1,6 m, slik at 1,6 meter ligger under bakken (vertikalnivå 1, under grunnen). Det skal være innkjøring fra bakkenivå (se illustrasjon under).



*Illustrasjonen over viser innkjøringa til parkeringskjelleren. Illustrasjonen er utarbeidet av Render.*

#### **5.2.14 Grøntareal- G**

Arealformålet omfatter restareal med vegetasjon rundt bebyggelse og veganlegg.

#### **5.2.15 Juridiske linjer**

Det er vist byggegrense på 15 meter fra senterlinjen til fylkesvegen. Det er vist regulert støyskjerm i

grensen mellom annen veggrunn- teknisk infrastruktur og boligformål.

### 5.2.16 Hensynssoner

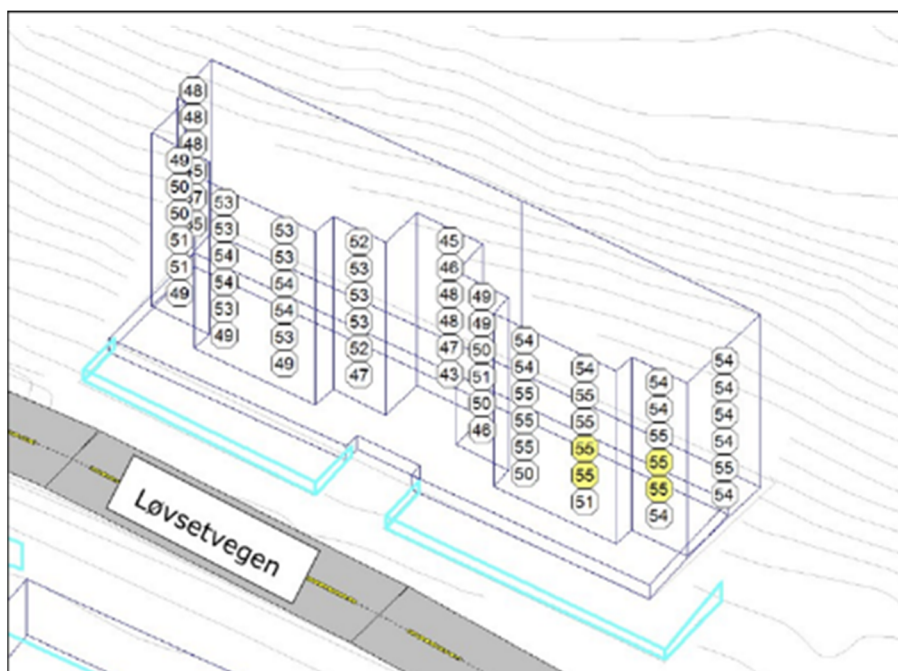
#### Støysone- H220

Store deler av planområdet ligger innenfor gul støysone og det må derfor oppføres en støyskjerm på cirka 1,2 meter høyde over bakkeplan (kotehøyde 162,2 meter). Denne er markert i plankartet som regulert støyskjerm.

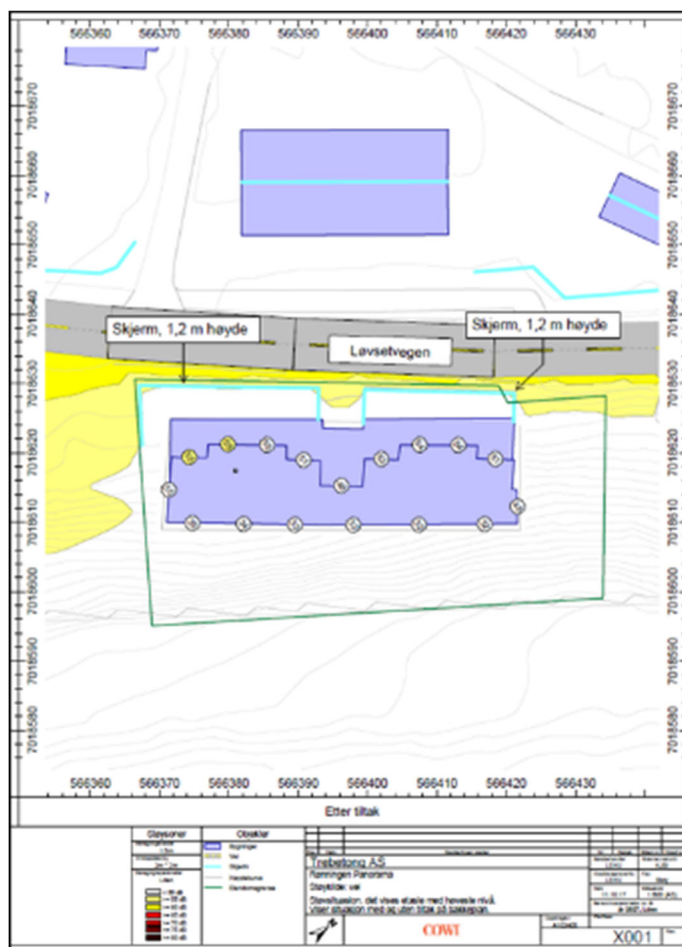
#### Støy på uteareal fra vegtrafikk

Beregninger av støyforhold gjort av Cowi (støyutredning ligger vedlagt planforslaget), viser at uteoppholdsareal som er tenkt plassert mot Løvsetvegen og ved balkonger/terrasser er generelt lite støyutsatt, men noen områder vil overskride grenseverdien med mellom 1-2 dB. Overskridelsen avbøtes ved å sette opp støyskjerm på ca. 1,2 m over bakkeplan rundt hvert av de to uteområdene på fremsiden. For å sikre at både uteoppholdsareal og lekeplass blir tilstrekkelig støyskjermet blir støyskjermen satt opp i utkanten av uteoppholdsarealet mot veien.

Støy ved fasader. Ved støyskjerming vil, som vist i figuren under, tilnærmet alle boenhetene få tilgang til stille side, utenom noen få fasadepunkter som akkurat overstiger gul støysone,  $L_{den} > 55$  dB. Beregning gjort av COWI viser at det er 4 boenheter vendt mot Løvsetvegen som så vidt overstiger gul sone etter tiltak  $L_{den} 55,2$  dB og  $L_{den} 55,0$  dB (0 – 0,2 dB over). Overskridelsene ansees som svært marginale, og vurderes som akseptable.



Støynivå innendørs. Ekvivalent støynivå ved fasader er ikke av en slik størrelse at det trengs forbedret lydisolasjon for å oppnå tilfredsstillende lydnivå innendørs. Det kan benyttes vanlig isolerglass og standard fasadekonstruksjoner. Ikke ventiler eller andre gjennomføringer i fasade.



## Sikringszone H140

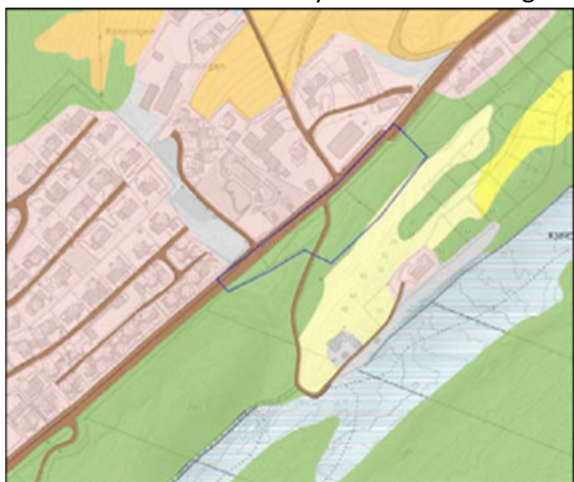
Frisikt

Frisiktsoner er utformet iht. Statens vegvesens håndbok N100 og er benevnt H140\_1 i kartet jf. frisiktzone for Rønningstrøa. Det er lagt inn frisiktzone basert på ÅDT på 2250 og fartsgrense 50 km/t. Det er også lagt inn frisiktzone ved avkjørselen til parkeringskjelleren.

## 6. VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN

### 6.1 Landbruk

Arealressurskartet (AR5) er vist til høyre, hvor planområde er avgrenset med blå strek. Planområdet består av høybonitets lauvskog.



### 6.2 Naturmangfold

Prinsipper for offentlig beslutningstaking jf. naturmangfoldlovens §§ 8-12:

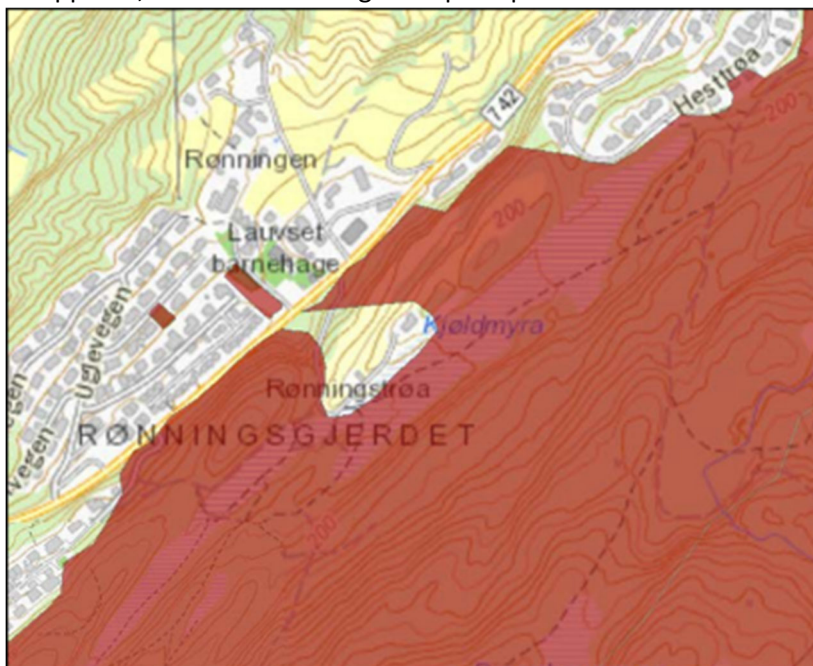
- Kunnskapsgrunnlaget:  
Det er ingen registreringer på artsdatabanken/naturbasen innenfor planområdet.
- Føre-var-prinsippet:  
Planområdet ligger i et område som er preget av boligbebyggelse og er så begrenset at det ikke anses å være viktig med tanke på biologisk mangfold.
- Økosystemtilnærming og samlet belastning:  
Lauvskogen innenfor planområdet er fragmentert av veger og bebyggelse. Det vil bli stående igjen et belte med skog mellom leilighetsbygget og boligene i Rønningstrøa.
- Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:  
Tiltaket vil ikke medføre betydelige skader på naturmangfoldet, men planbestemmelsene §1-1 sikrer at det ikke skal gjøres større skader enn hva som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket, og at etter anleggs- og byggearbeid skal arealene settes i en stand som er forenlig med formålene som arealene er avsatt til.
- Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:  
Bestemmelsene sikrer at det blir tatt hensyn til miljø i utbyggings- og bruksperiode ved hensyn til bla. støy og renovasjonsanlegg.

### 6.3 Kulturmiljø og kulturminner

Ingen registrerte kulturminner i området og heller ingen SEFRAK-bygninger. Sør-Trøndelag fylkeskommune vurderer i sin uttalelse til oppstart av planarbeidet at det er liten risiko for å komme i konflikt med automatisk freda kulturminner i området, selv om registret er noe mangelfullt. Det er derfor tatt med bestemmelser om utbyggers aktsomhetsplikt ved eventuelle funn av kulturminner.

### 6.4 Barn og unge - Friluftsliv

Planområdet ligger utkanten av et svært viktig nærturterreng. Det er ikke parkeringsplass i planområdet, og ikke skiløyper med utgangspunkt i planområdet. Planforslaget vurderes til å ikke medføre noen negative konsekvenser for friluftsområdet. Det avsettes områder for lek og uteopphold, selv om det er begrensa plass på tomte.



Kartutsnittet viser avgrensning av friluftsområdet i og rundt planområdet.

Skogområdene rundt gir også muligheter for ulike aktiviteter. Området ligger i rimelig nærhet til barnehage, skole og øvrige service- og sentrumsfunksjoner.

### 6.5 Trafikkforhold

Det er beregnet en ÅDT på 2250 (2016) for Fv 6616 Løvsetvegen. Planområdet ligger innenfor gul støysone og det kreves støyskjerming av område for boligbebyggelse, se kapittel 5.2.16 for nærmere beskrivelse. Trafikksikkerhetshensyn er ivaretatt, da det er lagt inn frisiktsoner fra både avkjørsel til bolig og inn til FV 6616. Det er i tillegg regulert inn en forlenging av gang- og sykkelveg o\_SGS2 for å ivareta sikkerheten for myke trafikanter.

### 6.6 Universell utforming

Uteoppholdsareal og parkeringsplasser tilfredsstiller TEK 17 sine krav til universell utforming. Det er planlagt heis opp til de ulike etasjene fra parkeringskjeller

## 6.7 Ras og skredfare

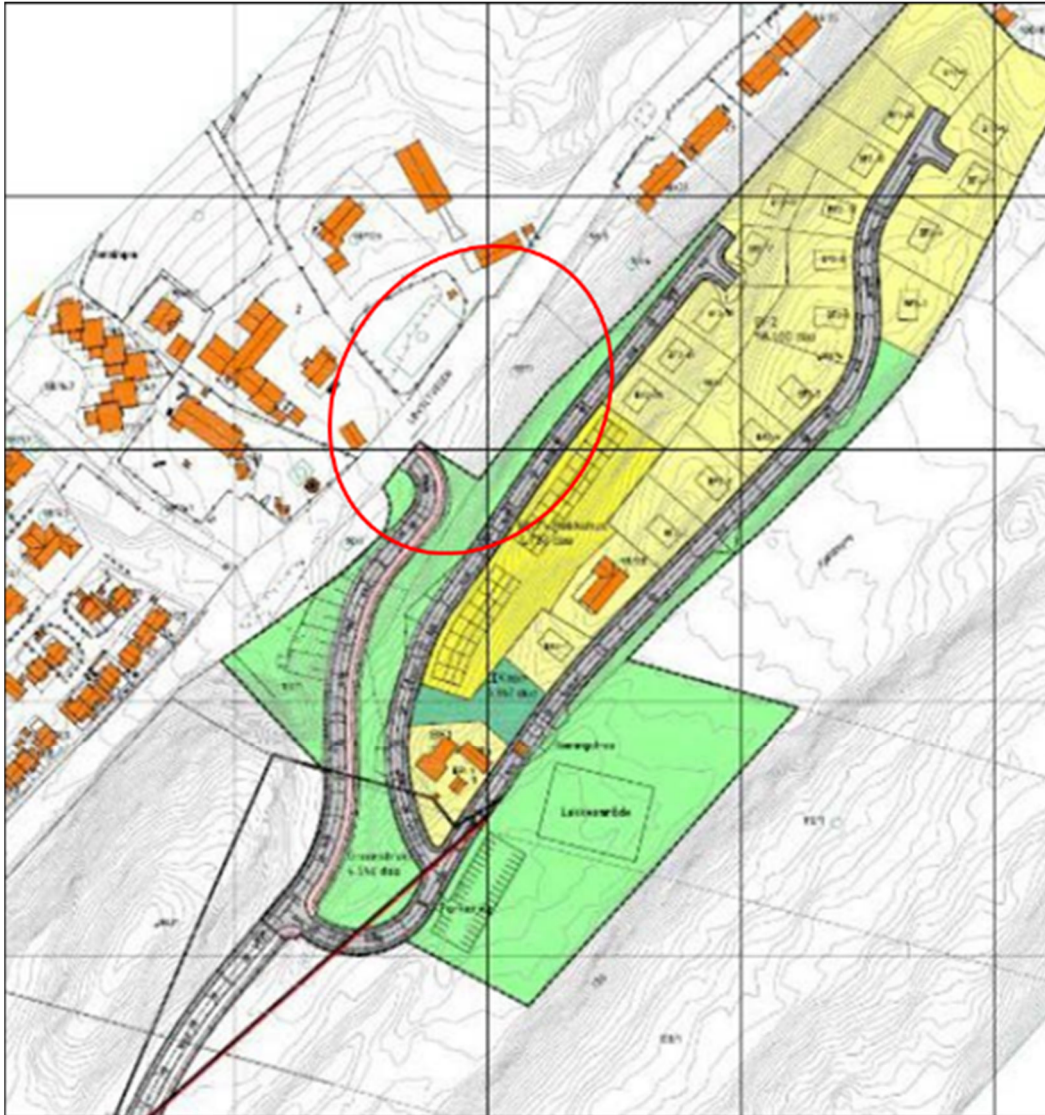
I merknad til oppstart av planarbeidet, skriver Norges vassdrags og energidirektorat (NVE) at deler av planområdet ligger i umiddelbar nærhet til kvikkleiresone Nordegga. Nærheten til kvikkleiresonen gjaldt i større grad for planområdet for Gartnerihagen, som det ble meldt oppstart på samtidig som Rønningen panorama. Etter samtale med Finn Herje i NVE den 8.9.2017, frafalles utredningskravet for Rønningen panorama dersom det redegjøres for i planbeskrivelsen og ROS-analysen at området består av fjell. Det skal også gis føringer for at overskuddsmassene etter pigging blir lagt på sikker grunn som ikke utløser skred. Dette er ikke aktuelt da overskuddsmassene vil bli brukt til å planere tomte. I planen ovenfor planområdet, Rønningstrøa 98/7, er det gjennomført skredfarevurdering av Norconsult (Skredfarevurdering Rønningstrøa, Melhus kommune Reguleringsplan, 2015-03-24 Oppdragsnummer 5151933 Norconsult). Utredningen omfatter området vist i kart under, med boligområdet, veg og parkering.

For graving og fundamentering etter tiltaksklasse 3 er det krav om uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse før tiltak igangsettes, i henhold til SAK10 § 14-2 punkt c.

Det ble sommeren 2018 gjennomført en geoteknisk vurdering iht. krav stilt i førstegangsbehandlingen av planen, sak PS82/18 Melhus kommune, som sier at:  
*Prøvegraving med gravemaskin må utføres for å undersøke fyllingsmektigheten og løsmassene i underkant av fyllinga på byggetomta. Prøvegraving vil også være nyttig for å utelukke kvikkleire på området, samt for å verifisere seismisk grunntype. Det bør også utføres prøvegraving på området som skal benyttes for parkering og renovasjon, og evt. videre grunnundersøkelser med borerigg dersom berg ikke påtreffes med gravemaskin.*

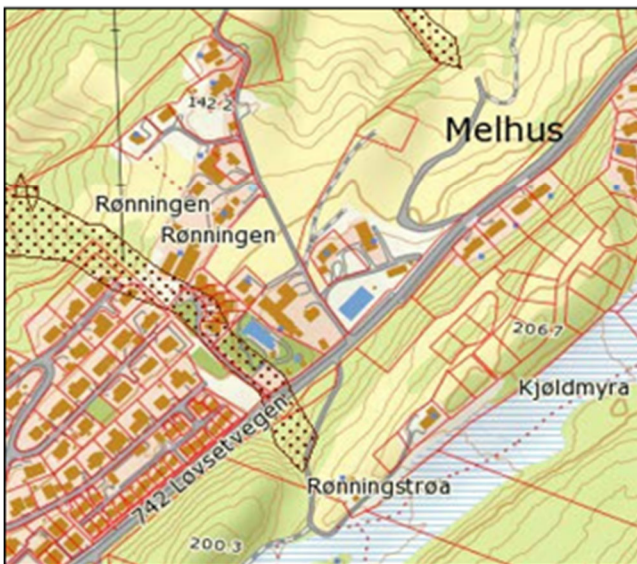
Endelig vurdering av grunntype, setninger, bæreevne og stabilitet vurderes nærmere når grunnforhold og dybder til berg er kjent.





*Området hvor det er utført skredfarevurdering grenser til planforslaget for Rønningen panorama, markert med rød sirkel.*

Planområdet for Rønningen panorama har, i likhet med Rønningstrøa, høy bonitets lauvskog. Det er 20-25 graders helling på det bratteste, med berggrunn bestående av grønnstein og grønnskifer (NGU begrunn N50). I Rønningstrøa ble det vurdert til ikke til å være skredfare for jord- og flomskred da løsmassedekket i disse skråningene vurderes som tynt med bergblotning, se kart under. Det ble også vurdert til at det ikke var en reell fare for snøskred og steinsprang i Rønningstrøa. Med bakgrunn i at Rønningen panorama ligger helt inntil dette utreda området og har samme terrengformasjon med tynt løsmassedekke med fjellblotninger, vurderes det til å være liten fare for skred innenfor dette planområdet. Det gjelder også de partiene med strandavsetning som ligger like ved Løvsetvegen. Befaring på området etter at vegen til Rønningstrøa har blitt opparbeidet, viser at området består av tynt løsmasselag over fjell.



Det øverste bildet viser området ved avkjørselen til planområdet, skjæringen langs veien består av berg med et tynt løsmasselag over. Det nederste kartutsnittet viser aktsomhetsområdet for jord- og flomskred (skravert med brune prikker).

Terrenget i området har en bratt helning fra 177 moh. i øvre deler ned til 159 moh. ved Løvsetvegen. Helningen utnyttes ved å bygge terrassehus.

## 6.8 Befolkningsøkning

Leilighetsbygget gir mulighet for etablering av minimum 16 boenheter. Med nærhet til lekeareal og sentrumsfunksjoner vil leilighetsbygget kunne være en aktuell boplass for både barnefamilier og eldre, samt at det kan være aktuelt for unge som skal inn i boligmarkedet for første gang. Leilighetene varierer i størrelse slik at det kan passe for både små og litt større familier. Hvis man regner at det i snitt er plass til 3 personer per leilighet, er det plass til minst 48 personer. Det er tatt høyde for en slik befolkningsøkning med tanke på skole- og barnehagekapasitet, i og med at området er avsatt som boligformål i kommuneplanen. Det er godt utbygd gang- og sykkelvegnett i området.

## 7. INNKOMNE MERKNADER/INNSPILL

I tabellen under er det sammendrag av merknader og innspillene med forslagsstillers kommentarer.

Avsender, brev datert	Forslagsstillers kommentarer
<p><i>Sør-Trøndelag fylkeskommune brev 6.2.2017</i></p> <p>Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner i kulturminneregistret i området. Vurderer det til å være liten risiko for å komme i konflikt med slike selv om registret er noe mangelfullt. Minner 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.</p> <p>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.</p>	<p>Aktsomhetsplikten tas inn i bestemmelsene til planen</p> <p>Kravet til universell utforming ivaretas i bestemmelsene.</p>
<p><i>Statens vegvesen brev 8.2.2017</i></p> <p>Rønningen panorama legger til rette for opptil 40 boenheter. Byggegrense settes av hensyn til trafikken, trafiksikkerheten, vedlikehold eller eventuelle fremtidig utvidelser. Byggegrense mot Fv 742 bør settes til minimum 15 meter fra vegmidt. Vedrørende boligetablering i den sørligste parsellen av gnr. 98 bnr. 1 vil vi vise til uttalelse fra Statens vegvesens ved søknad om avkjørsel og dispensasjon fra byggegrense mot Fv 742 på gnr. 98 bnr. 1 (vår ref. 16/184091-2).</p> <p>Ved offentlig ettersyn må planene redegjøre for trafiksikker tilkobling til eksisterende gang-/sykkelveg og sette krav til dette. Ved offentlig ettersyn må planforslagene redegjøre for hvilke konsekvenser de har i forhold til trafikkvekst og eventuelt ulemper knyttet til støy langs Fv. 742. Det må utarbeides støyutredninger der fremtidig trafikkvekst er tatt inn, og planene må foreslå eventuelle tiltak</p>	<p>Byggegrense på 15 meter fra vegmidt Fv 742 er lagt inn i planen.</p> <p>Det etableres ny gang og sykkelveg i forbindelse med utbyggingen av Rønningstrøa som har felles avkjørsel med denne planen fra Fv 742.</p> <p>Støyutredning ligger vedlagt.</p>

<p>i henhold til T-1442/2012. Når planene blir sendt på offentlig ettersyn må de inkludere vurderinger av hvordan utfordringer knyttet til støy og støv i anleggsfasen, samt trafiksikkerhet til myke trafikanter,</p>	
<p><i>Fylkesmannen i Sør-Trøndelag brev 1.2.2017</i></p> <p>Landbruk og bygdeutvikling Effektiv arealutnyttelse med opptil 40 leiligheter på 6,3 daa i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for bolig, areal og transportplanlegging. Det må settes minimumskrav til antall boenheter.</p> <p>Miljøvern Planområdet ligger delvis innenfor gul støysone. Når planen sendes på høring må det foreligge dokumentasjon som viser at det kan oppnås tilfredsstillende støyforhold for støyfølsom bebyggelse, både innendørs og utendørs. Det må redegjøres for hvilke støyreducerende tiltak som er nødvendige å gjennomføre for å oppnå tilfredsstillende støy forhold i henhold til T-1442/2012. Herunder er det viktig å sikre at alle nye boenheter får tilgang til stille side (støynivå under den 55 dB) og at uterom plasseres på stille side. Dette må sikres gjennom bestemmelsene. Bestemmelsene må utformes slik at det klart fremgår hvilke støygrenser som gjelder for uterom og leiligheter. Det er viktig å sikre gode boforhold for eksisterende bebyggelse i bygge- og anleggsperioden. Støy og støv fra bygge- og anleggsdrift kan være utfordrende å håndtere. Fylkesmannen viser her til at både T-1442/2012 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-1442/2012 legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen. Det kan med fordel tas inn bestemmelser i planen som angir krav til anleggs- gjennomføringen.</p>	<p>Tas til etterretning.</p> <p>Støyutredning er utarbeidet, tilfredsstillende støynivå oppnås med oppføring av støyskjerm.</p> <p>Det er også tatt inn bestemmelser som ivaretar hensyn til støy og støv i anleggsfasen.</p>

<p>Samfunnssikkerhet Forutsetter at det foretas ROS analyse.</p> <p>Sosial og helse I den videre planprosessen må relevante folkehelse tema vurderes og ivaretas. Dette for å sikre beboerne helsefremmende boforhold og livsbetingelser. Tema som bør beskrives og vurderes er trafiksikkerhet, støy, luftkvalitet/støv, elektromagnetiske felt fra høyspentlinjer, og hvordan beboerne sikres tilgang til sosiale møteplasser, områder for idrettslig aktivitet og rekreasjon. Utformingen av planområdene har også betydning for trivsel og helse, og faktorer å legge vekt på er utforming av uteområder samt tilgangen på lys/sol.</p> <p>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, og at tilrettelegging 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.</p>	<p>ROS analyse ligger vedlagt.</p> <p>Oversikt over plassering av uteområder beskrives i planbeskrivelsen og sol/skyggeforhold ligger vedlagt.</p> <p>Det settes av lekeareal og uteopphold plasser jf. Melhus kommune sin norm for leke- og uteoppholdsareal</p>
<p><i>NVE brev 2.2.2017</i></p> <p>Deler av planområdet er lokalisert i umiddelbar nærhet til kvikkleiresone «Nordegga». Som kjent innebærer de registrerte kvikkleiresonene dessverre ingen fasit over reell kvikkleireskredfare i de kartlagte områdene og det kan derfor ikke utelukkes at det kan forefinnes kvikkleire eller jordarter med sprøbruddmateriale også innenfor planområdet. Forholdet til skredfare må derfor utredes nærmere i forbindelse med</p>	<p>Ut fra opplysninger om grunnforholdene i RP Rønningstrøa og ved opparbeiding av ny veg, vurderes det ikke til å være noen fare for skred i området. Dette er omtalt både i planbeskrivelsen og i ROS-analysen.</p>

<p>planarbeidet og ikke utsettes til byggesaken. Vi anbefaler at utredningene gjennomføres i tråd med vår «kvikkleireveileder» av 7. 2014 og på et slikt detaljeringsnivå at de vil kunne oppfylle kravene til sikkerhet i PBLs § 4-3 og senere 28-1/TEK10 s kap. 7.</p>	
<p><i>Mattilsynet brev 16.01.2017</i></p> <p>Løsning for vannforsyning og avløp må beskrives i planen. Tilkobling til eksisterende offentlig anlegg i området forutsetter at vannverket har forsyningskapasitet til nye abonnenter. Dette avklares med vannverkseier - Melhus kommune. Det må kartlegges om det eksisterer privat vannforsyning i området som kan bli berørt av tiltaket. Bygg i planområdet må sikres tilfredsstillende løsning for sikring mot tilbakeslag. Eventuell konflikt med tekniske installasjoner for drikkevannsforsyning og behov for omlegging av ledningsnett avklares med vannverkseier (f.eks. i byggeplan). Mattilsynet viser for øvrig til Forskrift om vannforsyning og drikkevann (1.1.2017) samt Nasjonale mål for vann og helse (2014).</p> <p>Før eventuell bortkjøring av masser fra området må det undersøkes det kan medføre fare for spredning av planteskadegjørere, for eksempel floghavre.</p>	<p>Det er gjort en kapasitetsanalyse av VA-anlegget i området som ligger vedlagt.</p>
<p><i>Envina brev 1.2.2017</i></p> <p>Adkomst og krav til kjørbare vei: Det skal være fri kjørebanebredde på minimum 3,5 meter, og fri høyde på 4,0 meter. Det må være god sikt, og det må være tilgjengelig og stor nok snuplass i tilknytning til renovasjonspunktet. Vegen må tåle lastebil i henhold til kjøretøyforskriftens kategori N3.</p> <p>Plassering av avfallsløsning bør skje nærmest mulig offentlig veg slik at man slipper tungtransport inn på området. Ved tømning kan det oppstå faresituasjoner, og man må påregne støy.</p>	<p>Det er satt av plass til renovasjon i planen. Dette er beskrevet i planforslaget</p>

<p>Type avfallsløsning: Tabellen tar utgangspunkt i antall abonnenter. For andre anlegg (blokker, institusjoner og barnehager) beregnes avfallsmengden: Antall abonnenter: 11-20 Bakkeplasserte, bunntømte containere Antall abonnenter: &gt;20 Nedgravde løsning med overvåkning (krever egen avtale med utbygger/sameie)</p>	
<p><i>Trønderenergi brev 27.1.2017</i></p> <p>Det er i dag en begrenset trafokapasitet. Løsning på strømforsyning avhenger av hva som blir bestilt av effekt, hvor, og hvilken type effekt. Når dette er avklart så prosjekteres en endelig løsning for strømtilførselen til området. Om det skulle vise seg et behov for ny(e) transformator(er) så må det settes av plass til det. Plassering må avklares med Trønderenergi.</p>	<p>Det er nok kapasitet på trafoen som er oppført på Rønningstrøa til at leilighetsbygget på Rønningen panorama kan kobles på der. Det kreves videreføring av ledningsnett fra trafoen til bygningen.</p>
<p><i>Anne Jorun og Jan Steinar Rønning 3.2.2017</i></p> <p>Rønningen Panorama er planlagt som boligblokk med opptil 40 boenheter. Det kan være på sin plass å spørre hvem som tenkes som leietagere/eiere. De som kjøper leilighet i dag er i hovedsak pensjonister med etter hvert skral helse. De vil bo sentralt, og ikke 2,6 km fra Melhus sentrum. Andre kjøpere av leiligheter er unge i etableringsfasen. Å stue sammen opptil 40 unge par, eventuelt med innslag av pensjonister, på et areal på 6,5 dekar kan by på miljøproblemer, både internt i blokken og mot det etablerte boligmiljøet i området. At halvparten av blokkbeboerne får utsikt rett inn i et relativt stort redskapshus gjør vel at navnet på prosjektet bør endres. For oss kan den planlagte utbygning bli en utålelig belastning. Aller helst vil vi at planleggingen stanses. Dersom den likevel blir videreført, må omfanget skaleres kraftig ned, og trafikkbelastninger legges til den opprinnelige grunnen til gnr/bnr 98/1.</p>	<p>Det er planlagt minimum 16 boligenheter. Det vil bli utformet slik at alle aldersgrupper er potensielle kjøpere av leilighetene.</p>

Boye Ølstøren 5.2.2017	Henvendelsen gjelder Gartenerihagen
Jorun Mandal og Roar Nilsen 5.2.2017	Henvendelsen gjelder Gartenerihagen.
Jorun Mandal tilleggsuttalelse 6.2.2017	Henvendelsen gjelder Gartenerihagen.
<p><i>Løvset barnehage 3.2.2017</i></p> <p>Løvset barnehage ligger ved Løvsetvegen og er allerede berørt av utbyggingen av Rønningstrøa. Hovedturvegen til barnehagen ut i marka er blokkert og forventer anleggstrafikk i lang tid framover. Med ytterligere byggeprosjekt vil denne forlenges. Friluftsliv har vært et sterkt fokus i barnehagen og dette er det ønske om å opprettholde.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permanent støy og støvskjerming mot barnehagens uteområde.</li> <li>• Byggeperioden må være begrenset i tid. Anleggsarbeidet er en betydelig påkjenning for omgivelsene og tidsperioden må være så kort som mulig.</li> <li>• Over/undergang for å krysse fylkesvegen. Må ligge slik at den blir brukt av gående fra barnehagen og slik at skolebarn fra boligområdene rundt bruker den.</li> <li>• Trafikksituasjonen på fylkesvegen fra Melhus sentrum til Løvset og videre til Kvammen er belastet i dag. Strekningen Løvset-Melhus er vanskelig å utbedre pga. grunnforholdene. Det bør forutsettes at strekningen Løvset – Kvammen bør rustes opp med bredere veg og gang- og sykkelveg før utbygging starter. Med de planlagte boligfeltene i området kunne utbygger finansiert disse gang- og sykkelvegene.</li> </ul>	<p>Det finnes en alternativ veg fra barnehagen og opp til turområdet for barnehagen som kan brukes i anleggsperioden.</p>



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Med opprustet veg økt trafikkgrunnlag og bedre forbindelser fra AtB burde kommunen vurdere å anlegge pendlerparkering på Løvset</li> <li>• En barnehagetomt oppe i skoggrensa burde også prioriteres da de har behov for å utvide barnehagen for å kunne ta inn en større prosent av de som bor her oppe. Verdifulle å drive barnehagen nær naturen slik at den blir en daglig del av barnas barndom.</li> </ul>	
<p><i>Tone Rønning og Benny Øverland</i></p> <p>Er fylkesveg742 nord for barnehagen dimensjonert for den økte trafikken som vil komme med tanke på økt boligbygging? Ved en eventuell utbygging av Rønningen Panorama vil det ikke være mer tilgjengelig areal for fremtidig utvidelse av vegtrase, som i dag er smal.</p> <p>Når personbil og buss møtes er det så vidt plass til å passere i dag.</p> <p>Etter våre undersøkelser har 98/1 ca. 20 dekar som det muligens kan bygges på, dette er misvisende i forhold til planskissen Gartnerihagen som omfatter ca. 50 dekar. Dette tyder vel på at forslagsstiller har medtatt vår eiendom inn i sine planer. Dette stiller vi oss ikke bak.</p>	<p>Fylkesvegen er ansett for å ha tilfredsstillende standard til å tåle den økte trafikken.</p> <p>Planforslaget forbedrer trafikkforholdene for myke trafikanter ved at det legges inn gang og sykkelveg langs FV 6616.</p>
<p><i>Rønningsgjerdet velforening brev 30.1.2017</i></p> <p>Generelle syn på utbyggingen på Løvseth</p> <p>Det begynner å bli mange boligfelt i planleggingsfasen uten at det virker som om det er noen overordnet plan på hvordan denne befolkningsøkningen skal håndteres.</p> <p>Kapasiteten på barnehager og tilfartsårer er sprengt fra før og Høyeggen skole har overhodet ikke kapasitet til å ta imot barn fra 2-300 nye boenheter. Fremstår som merkelig at det ikke settes av arealer til næring (f.eks. butikk).</p>	<p>Håndtering av befolkningsutviklingen ivaretas av kommunenes overordna planverk. I kommunens samfunnsdel står det at Melhus ønsker å være en attraktiv bokommune. Planen gir god arealutnyttelse og ligger i et område der utbyggingen ikke kommer i konflikt med natur, landbruks- eller sikkerhetsutfordringer.</p>

<p>Bruk av Uglevegen og Spurvevegen som adkomstveg til Gartnerihagen fremstår som helt uaktuelt da de oppfatter det til å ikke oppfylle krav i vegnormen til Melhus kommune.</p> <p>Skole og barnehage Svært bekymret for Høyeggen skole som har sprengt kapasitet og det er også stort behov for flere barnehageplasser på Løvseth.</p> <p>Bekymringer vedrørende FV 742 Dagens fylkesveg holder ikke tilfredsstillende standard når det gjelder bredde og kvalitet. Før ytterligere utbygging planlegges må det foreligge en trafikkanalyse av vegen og alle innkjøringene til de store boligfeltene. Det er høyst usikkert om vegen tåler påkjenningene som byggeperiodene vil medføre. Hvem tar ansvaret og kostnadene dersom vegen blir tydelig forringet av anleggstrafikken.</p> <p>Boligbygg og blokkbebyggelse på Løvset/Hesttrøa Det er etter vår mening ikke forenelig med omkringliggende bygg å sette opp boligblokker eller blokkbebyggelse. Brudd med plan og bygningslovens § 29-2. Blokkbebyggelse vil forringe boligverdien i de nærliggende husene i området.</p> <p>Fotballbane/lekeområde ovenfor Løvset barnehage Rønningsgjerdet velforening har i dag en muntlig avtale med Melhus kommune om bruk av fotballbane/lekeområdet ved Løvset barnehage. Ser at området er tatt med i reguleringsplanen. Fotballbanen brukes som samlingspunkt for barn på Løvseth og brukes også av barnehagen. Trengs alternativer for de som ikke er interessert i fotball når det blir flere barn i området ved etablering av nye boligfelt. Derfor mener vi at oppgradering av dagens grusbane ved Løvset barnehage i form av en ballbinge bør inngå som en del av reguleringsplan. Lett tilgjengelig for de som bor</p>	<p>Boligområdet er avsatt til boligformål i kommuneplanen og man forutsetter derfor at det er tatt høyde for at skole og barnehagekapasiteten blir utfordret.</p> <p>Fylkesvegen er ansett for å ha tilfredsstillende standard til å tåle den økte trafikken. Planforslaget forbedrer trafikkforholdene for myke trafikanter ved at det legges inn gang og sykkelveg langs FV 6616.</p> <p>Bygget blir tilpasset terrenget og vurderingen § 29-2 i PBL sier at Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Dette behandles i byggesaken.</p>
--	--

<p>i området og kan brukes til mye mer enn fotball.</p> <p>Butikker og næring Bekymret for manglende utbygging beregnet for næringseiendom. Med så stor økning av boenheter er det behov for butikk og lignende på Løvet for å avlaste trafikk ned til Melhus sentrum.</p> <p>Sitat fra Varaordfører Stine Estenstad Trønderbladets nettutgave 27.1.2017</p> <p>"Vi kan ikke tillate at bygninger kommer opp planløst, uten at nødvendig infrastruktur, kollektivknutepunkt, parkeringsutfordringer og grønne lunger ses i en større sammenheng."</p>	<p>Gjelder hovedsakelig gartnerihagen, men nærlekeplass er viktig for Rønningen panorama.</p>
<p><i>Lars Arne Riseth og Margrethe Stendahl, John A. Riseth og Kirsti Riseth</i></p> <p>Det kommer flere boligfelt i området. Om Gartnerihagen, Rønningen panorama, Rønningstrøa og senere boligfelt sør for Rønningstrøa skal ha samme innkjørsel til Løvsetvegen skapes en vanskelig trafikksituasjon. Det forventes en gjennomgående kartlegging av total trafikksituasjon der adkomster til alle eksisterende og kommende boligfelt ses under ett. Myke trafikanter må ivaretas med f. eks. forhøyet fotgjengerfelt/undergang og fartsdempere på Løvsetvegen. Adkomst til marka og sikker skoleveger er viktig.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Løvsetvegen er svært belastet. Veggen ned mot Melhus sentrum er slitt. Veggen nordover ned til Kvammen er ikke bygd for stor trafikk og er farlig for gående, syklende og bilister. På deler av strekningen er veggen for smal til at buss og bil kan møtes. Veggen må utbedres før videre utbygging.</li> </ul>	<p>Frisikt i planen sikrer trygg av og påkjøring til planområdet. Fylkesvegen er ansett for å ha tilfredsstillende standard til å tåle den økte trafikken. Planforslaget forbedrer trafikkforholdene for myke trafikanter ved at det legges inn gang- og sykkelveg langs FV 6616.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det er ikke kapasitet på skole i området. Situasjonen må utbedres før videre utbygging.</li> <li>- Det er ikke kapasitet på barnehage i området. Situasjonen må utbedres før videre utbygging.</li> <li>- U.t. har forstått det slik at det ikke er kapasitet på vann og kloakk i området og det må utbedres før videre utbygging.</li> <li>- En eventuell utbyggingsperiode vil vare over flere år og slik veg situasjonen er i dag vil det skape store problemer for eksisterende trafikk. Det må legges til rette for at alle trafikanter ivaretas og konflikter unngås. Slik u.t. ser det er ikke ytterligere utbygging mulig før veger i området er radikalt forbedret.</li> </ul>	
<p><i>Blomstertunet velforening brev 31.1.2017</i></p> <p>Velforeningen ønsker også å kommentere fortettelsen av bebygningen i et område som i dag hovedsakelig er preget av småbebyggelse. Etableringen av til sammen 160 boenheter innenfor et begrenset geografisk område, samt flere planlagte og pågående utbygginger i ulike stadier nord for velforeningen langs Løvsetvegen, vil skape et sterkt press på infrastruktur så som vei, barnehage og skole i området.</p> <p>Siden velforeningens etablering i 2009 har Løvsetvegen for det meste fremstått i mindre enn høy standard. Som følge av nylige utbedringer er veggen nå i forholdsvis god stand, men med dette som bakgrunn er velforeningen bekymret for effekten fortetning av bebyggelse vil ha på vegens standard over tid, samt effekten av tungtrafikk under oppføring av ny bebyggelse.</p> <p>Videre er ikke velforeningen kjent med at det foreligger konkrete planer for utvidelse av</p>	<p>Ettersom området ligger inn som område for boligbebyggelse i kommuneplanen forutsettes</p>

hverken barnehage- eller skolekapasitet i nærområdet, hvilket gir grunn til bekymring særskilt med henblikk på skoleplass, siden Høyeggen skole p.t. er fylt til over kapasitet for den permanente bygningsmassen.

det at det tas høyde for eventuelt økning i antall barn på skole og barnehage.