



REGULERINGSPLAN

gnr/bnr 30/85
Melhus kommune
9.mai 2019

Reguleringsplan for
Drammensvegen 64
7224 Melhus
Plan-id 2016026

■ Forslagstiller: Nordic Estate AS, Nygata 19, 7014 TRONDHEIM

■ Plankonsulent: Phuong Vigdis Nguyen, Arkitekt MNAL

■ Eiendoms- & eierforhold:

Gnr/bnr 30/85 eies av Nordic Estate AS,
Nygata 19, 7014 TRONDHEIM

Gnr/bnr 30/139 eies av Melhus kommune

Gnr/bnr 1734/1 eies av Fylkeskommunen

PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Reguleringsplanforslaget omfatter tomta Drammensvegen 64 som ligger 1 km nordvest for Melhus sentrum i Melhus kommune.

På vedtatt plankart og i kommuneplanens arealdel 2013–2025 for Nedre Melhus er området avsatt til framtidig boligbebyggelse. Videre ligger eiendommen innenfor områdeplanen for Melhus sentrum. Forslag til regulering av Drammensvegen 64 er en videreføring av bolig i forhold til områdeplanen.

Området ligger nordvest for Melhus sentrum og Gaula elv.

Drammensvegen går langs hele nordøst siden av tomta. Følger man Drammensvegen sørover går den over til Gimsevegen og videre over Gimsebru der man kommer til Melhus sentrum.

Vestover blir Drammensveien til Varmbuvegen. Både Drammensvegen, Gimsvegen og Varmbuvegen er deler av fylkesvei 734.

Midt i planområdet står et større bygningskompleks som i dag brukes til produksjonslokaler, kontor og lager.

Resterende del er ubebygget og større arealer av dette brukes i dag til parkeringsplass.

Området foreslås regulert til boligformål.

Tiltakshaver: Nordic Estate AS, Nygata 19, 7014 TRONDHEIM

Plankonsulent: Phuong Vigdis Nguyen, Arkitekt MNAL

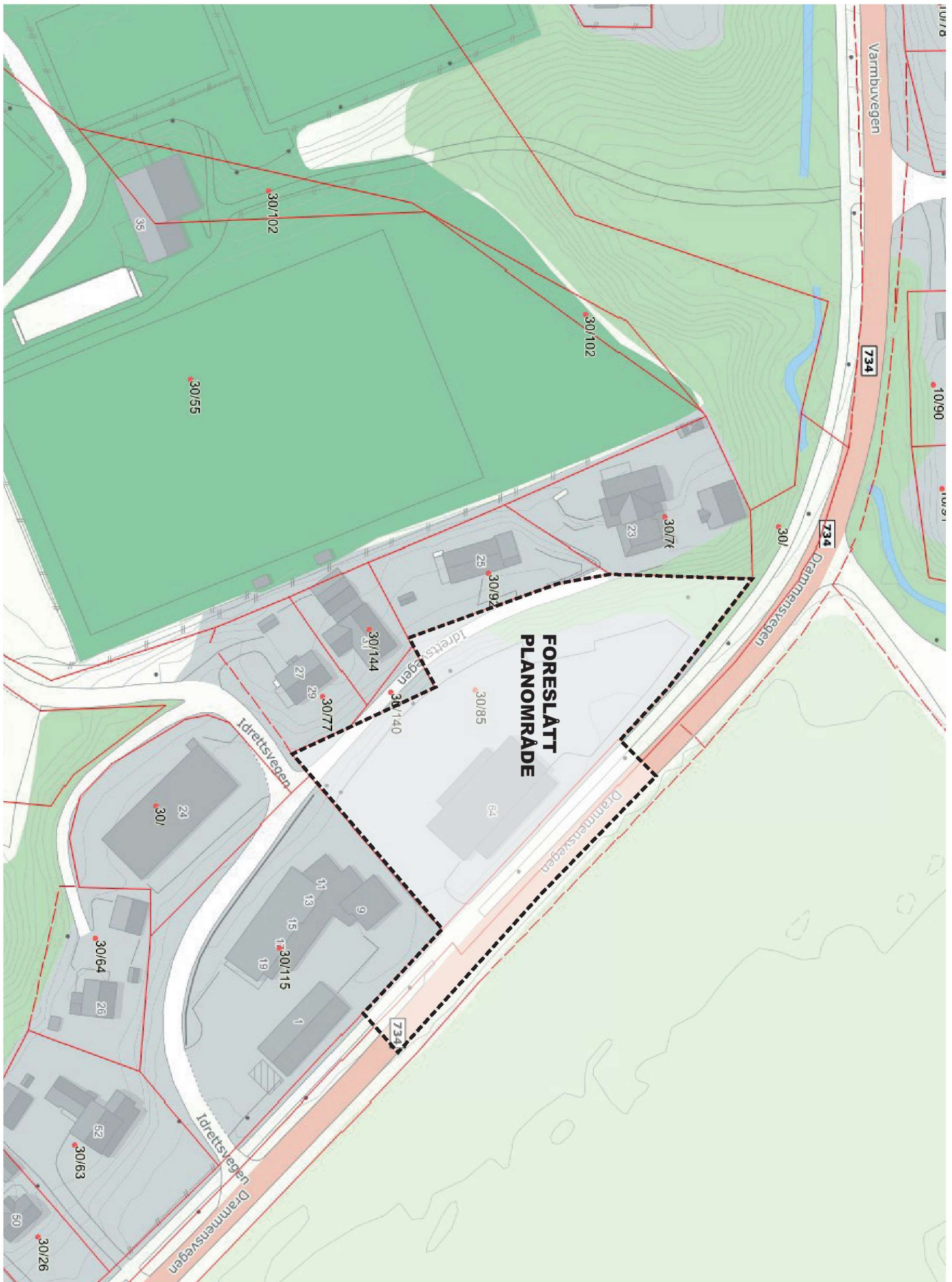
INNHold

1.	Kart.....	5
2.	Bakgrunn.....	7
3.	Planprosessen.....	8
4.	Planstatus & rammebetingelser.....	11
5.	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	12
6.	Beskrivelse av planforslaget.....	20
7.	Dagens forhold & virkninger av forslaget.....	28
8.	Konsekvensutredning.....	35
9.	Innkomne innspill.....	36
10.	Tidligere politiske vedtak.....	45
11.	Forslagsstillers begrunnelse.....	45
12.	Plankart & illustrasjoner.....	46
13.	Vedlegg.....	50

FIGUR 1: Situasjonsskart



FIGUR 2: Eksisterende situasjonsplan & planområdet avgrensning



2.1 HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for bygging av inntil 22 boenheter med tilhørende uteoppholdsareal og trafikkanlegg.

Den nye bebyggelsen er foreslått som et boligkompleks bestående av 16 eneboliger i kjede/rekkehus. Hver boligenhet består av tre etasjer.

2.2 FORSLAGSSTILLER, PLANKONSULENT & EIERFORHOLD

- Forslagstiller: Nordic Estate, Nygata 19, 7014 TRONDHEIM.

- Plankonsulent: Phuong Vigdis Nguyen, Arkitekt MNAL

- Eiendoms- og eierforhold: Tomta med gnr/bnr 30/85 eies av Nordic Estate, Nygata 19, 7014 TRONDHEIM.

Resten av planområdet som er arealet gang- og sykkelvegen ligger på, 30/139, eies av Melhus kommune og gnr/bnr 1734/1 er deler av fylkesvegen og eies av Fylkeskommunen.

Totalt areal for eiendommen 30/85 er 4526 m².

Totalt areal for hele planområdet er 5684 m².

2.3 FORHISTORIE / TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN

Foreliggende forslag til regulering er en oppfølging av kommuneplanens arealdel 2013-2025 (vedtatt 16.12.14) hvor området er avsatt til fremtidig boligbebyggelse.

Det foreligger ingen tidligere vedtak i saken.

2.4 UTBYGGINGSAVTALER

Det vil bli utarbeidet utbyggingsavtale bl.a vedrørende teknisk infrastruktur mellom Melhus kommune og tiltakshaver.

2.5 KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

Planområdet utløser ikke krav om konsekvensutredning.

3 PLANPROSESSEN

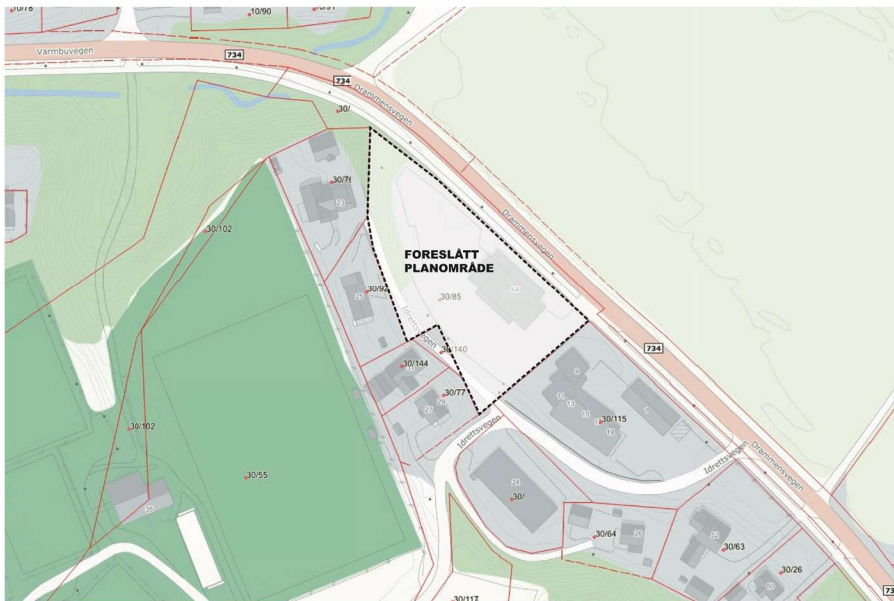
3.1 MEDVIRKNINGSPROSESS, VARSEL OM OMSTART

Oppstart av reguleringsplanarbeid ble kunngjort i avis Trønderbladet den 01.11.2016. Berørte parter ble varslet gjennom brev med kopi av annonsen.

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID. DETALJREGULERING FOR DRAMMENSVEGEN 64.

Kopi av annonse
i Trønderbladet

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-8 varsles oppstart av reguleringsarbeid for eiendommen **gnr/bnr 30/85 i Melhus kommune.**



Eiendommen er i kommuneplanens arealdel 2013-2025, avsatt til framtidig boligbebyggelse. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger med tilhørende uteoppholdsareal og trafikkanlegg. Naboer og grunneiere blir varslet direkte. Eventuelle kommentarer og spørsmål kan innen 25.november 2016 sendes til plankonsulent Steinland Multiplan AS på epost: pvn@steinland.no. Nærmere informasjon om planarbeidet kan fås hos plankonsulenten, tlf: 48 32 81 01.

Da planområdet ble utvidet med deler av gang- og sykkelvegen og Drammensvegen ba kommunen om ny nabovarsling til de nærmeste naboene. De berørte naboene ble varslet 23.oktober 2018 gjennom brev og nytt kart som viser justert planområde.

NYTT VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID. DETALJREGULERING FOR DRAMMENSVEGEN 64.

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-8 varsles oppstart av reguleringsarbeid for eiendommen **gnr/bnr 30/85, deler av gnr/bnr 30/139 og deler av 1734/1 i Melhus kommune.**



Det er tidligere (okt/nov 2016) blitt sendt ut et varsel med foreslått planområde som vist ovenfor. Dette planområdet er nå blitt litt justert og fått en utvidelse som omfatter deler av fylkesveg 734 og et areal mellom fylkesvegen og tomte som eies av Melhus kommune (Se side 2).

Etter anbefaling fra fylkesmannen vil det også bli lagt til rette for utbygging av minimum 16 boliger og maksimum 22.

Se side 2 for nærmere info.



Vi sender derfor ut nytt varsel med justert planområde.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel 2013-2025, avsatt til framtidig boligbebyggelse. Tomte det planlegges å oppføre boliger på er 4,5 daa.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av inntil 22 boliger med tilhørende uteoppholdsareal og trafikkanlegg.

Eventuelle kommentarer og spørsmål kan innen **8. november 2018** sendes til plankonsulent Phuong Vigdis Nguyen på epost: phuongvigdis@hotmail.com.

Nærmere informasjon om planarbeidet kan fås hos plankonsulent, tlf: 97 64 03 20

3.2 INNKOMNE MERKNADER VED FØRSTE NABOVARSLINGSRUNDE I 2016

Liste over merknader

Ved varslingsfristens utløp var det kommet inn i alt 9 merknader.

Merknadene er fra følgende organisasjoner og privatpersoner:

1. Øystein Indergård, nabo, grunneier gnr/bnr 30/144, Idrettsvegen 31
2. Sør-Trøndelag fylkeskommune
3. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
4. Direktoratet for mineralforvaltning
5. Jernbaneverket
6. Mattilsynet, Region Midt
7. Statens Vegvesen, Region Midt
8. Avinor
9. Norges vassdrags- og energidirektorat, Region Midt-Norge
10. Kystverket, Region Midt-Norge
11. Envina IKS

Merknadene følger vedlagt.

3.3 INNKOMNE MERKNADER VED ANDRE NABOVARSLINGSRUNDE I 2018

Ved varslingsfristens utløp var det ikke kommet inn noen merknader.

4 PLANSTATUS & RAMMEBETINGELSER

4.1 OVERORDNEDE FØRINGER & GJELDENE PLANSTATUS

Området omfattes av kommuneplanens arealdel 2013–2025, vedtatt av Melhus kommunestyre 16.12.2014, og avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen ligger også innenfor områdeplanen for Melhus sentrum. Forslag til regulering av Drammensvegen 64 er en videreføring av bolig.

Områdeplanen er under utarbeidelse og er kommunens reguleringsform.

Det er forventet at områdeplanen blir vedtatt våren 2019.

Videre berøres eiendommen av hensynssonene for gul støysone fra Drammensvegen og av infrastrukturene for metrovannledning.

4.2 GJELDENE REGULERINGSPLANER

Det finnes ingen gjeldende reguleringsplaner for planområdet.

4.3 TILGRESENDE PLANER

Av gjeldende tilgrensende planer har vi 30/1,2,6 m.fl reguleringsplan Gimsøyen, Nedre Melhus.

4.4 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER / RAMMER / FØRINGER

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 BELIGGENHET, AVGRENSING & STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET

Reguleringsplanområdet omfatter i alt ca 5,7 daa og ligger 1 km nordvest for Melhus sentrum og Gaula elv. Området ligger langs Fylkesvei 734 og 200 m unna mot sørvest ligger Gruva Stadion - idrettsarena og fem fotballbaner og klubbhus.

Planområdet omfatter gnr/bnr 30/85. Deler av Idrettsvegen inngår også i dette gnr/bnr.

Eiendommen omfatter kun den delen av Idrettsvegen som er vist på plankart. På tomta i dag står et næringsbygg.

Området begrenses av Drammensvegen og store åpne jordbruksområder mot nord og nordøst.

Videre ligger planområdet i randsonen av et større boligområde med småhusbebyggelse i nordvest. Mot sørvest grenser det mot noen få småhus og mot Gruva Stadion. I sørøst grenser planområdet til et par næringsbygg og også her finner man noen mindre boligbygninger.

Adkomsten til eiendommen går i dag via gnr/bnr 1734/1 som er Drammensvegen. Drammensvegen er en del av fylkesvei 734. I nytt forslag til reguleringsplan vil denne adkomsten være uendret i forhold til plassering men oppgradert i forhold til trafikkikkerhet.

5.2 DAGENS AREALBRUK & TILSTØTENDE AREALBRUK

På tomta i dag står det et produksjonslokale/næringsbygg. Myo Nutrion AS holder til i disse lokalene og blir brukt til produksjon av helsekosttilskudd samt kontor og lager. Varene hentes med lastebiler. Resterende del av tomta er ubebygget men asfaltet og større arealer av dette brukes i dag til parkeringsplass.

Sørøst for tomta ligger et par næringsbygg. Her holder Envina IKS renovasjonsselskap til samt en leverandør i kontor og butikkbransjen.

Gruva Stadion, – idrettsarena og stadion med fem fotballbaner og klubbhus og ligger 200 meter mot sørvest og er et friområde.

Mellom Gruva Stadion og planområdet ligger et belte med bebyggelse bestående av boliger samt et kontor- og lagerbygg som tilhører Trøndersveis AS.

Planområdet ligger i landlige omgivelser med store åpne jordbruksområder mot Drammensvegen i nord og nordøst. Ellers er planområdet omgitt av noe småhusbebyggelse og et par næringsbygg.

Det finnes ingen nærlekeplass i planområdet i dag.

De store arealene som tilhører idrettsområdet fungerer også som en områdelekeplass. Videre er Gruva Stadion omgitt av et smalt sammenhengende belte av vegetasjon rundt store deler av idrettsområdet. 350 m unna planområdet, mot sørvest finner man et større grøntareal.

Nordvest for planområdet ligger et større sammenhengende boligområde med eneboliger på en større kolle. Eneboliger i to-tre etasjer plassert på tomter med hager. Bebyggelsen er frittliggende og har en tradisjonell karakter og utforming. Planområdet ligger i randsonen av dette boligområdet på sørøstsiden av Drammensvegen/Varmbuvegen.

Sørvest for dette boligområdet og vest for planområdet ligger det også et mindre boligfelt bestående av rekkehus.

Et smalt belte bestående hovedsakelig av boligbebyggelse i en, to og tre etasjer omgir planområdet langs hele sørvest-, sør- og sørøst-siden parallelt med Drammensvegen. Dette beltet ligger høyere enn planområdet og mellom planområdet og Gruva Stadion.

Følger man Drammensvegen mot sørøst noen hundre meter fra planområdet starter sentrumsbebyggelsen med sammenhengende boligområder i form av frittstående eneboliger i to-tre etasjer med hager, skoler og barnehage samt fabrikkbygninger og kontorbygg.

Det meste av boligbebyggelsen som er beskrevet ovenfor er frittliggende og har en tradisjonell karakter og utforming.

Samlet areal for tomte 30/85 er 4526,5 m².

Samlet areal for hele planområdet er 5684 m².

5.3 HISTORIKK PÅ TOMTA

Eiendommen har tidligere vært brukt til mekanisk verksted og vaskehall for store biler og busser i flere år. Det mekaniske verkstedet la ned driften for om lag 13 år siden.

5.4 STEDETS KARAKTER

Den solrike eiendommen er forholdsvis flat men omgitt av en skråning med trær og buskvekster på sørvestsiden av tomte mot Idrettsvegen som ligger noen meter høyere enn selve tomte. Høyere opp i skråningen finner man et belte med småhusbebyggelse.

I sørvest og i vest er tomte delvis skjermet fra naboer og veier med denne skråningen, trær, busker og mindre planter. I sørøst åpner planområdet seg mot nabotomte med noe småhusbebyggelse og næringsbygg. I nord og nordøst ligger tomte helt åpen mot Drammensvegen og store åpne jordbruksområder.

Eksisterende bebyggelse omfatter et enkeltstående næringsbygg som står forholdsvis midt på tomte.

Tomte ligger omgitt av veier og småhusbebyggelse i et avgrenset boligområde knyttet til Drammensvegen/Varmbuvegen. Reguleringsplanen for Gimsøya som er planområdet på den andre siden av Drammensvegen understøtter tendensen vi ser om en fortetningsakse langs Drammensvegen/Varmbuvegen.

5.5 LANDSKAP

Tomte er forholdsvis flat

Høyeste parti er på ca kote 11 og laveste på ca kote 10.

Høyeste parti ligger i sør- og sørvest-siden av tomte. På denne siden går det en bratt skråning langs tomtegrensa på eiendommen og opp til deler av Idrettsvegen. Laveste parti på tomte går parallelt med Drammensvegen.

5.6 KULTURMINNER & KULTURMILJØ

Det er ikke registrert kjente eller bevaringsverdige kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet.

5.7 NATURVERDIER

Området i seg selv har få naturverdier. Det er ikke registrert spesielle arter eller forekomster av naturtyper av spesiell verdi på tomta. Eksisterende vegetasjon er vanlig i området og anses ikke spesielt bevaringsverdig.

Naturmangfoldet er hovedsakelig knyttet til uteområdet rundt Gruva Stadion, samt hager tilknyttet omkringliggende bebyggelse.

5.8 REKREASJONSVERDI / REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER

Dagens rekreasjonsbruk er i hovedsak knyttet til bruk av uteareal på egen tomt, friområdet til Gruva Stadion, skogområdet rundt Stadion og skogen vest for Gruva Stadion.

Utearealene i og skogen utenfor Gruva Stadion er de områdene som representerer størst verdi til rekreasjonsbruk.

5.9 LANDBRUK

Landbruksinteresser berøres ikke.

5.10 TRAFIKKFORHOLD

Området ligger langs Drammensvegen og 1 km unna Melhus sentrum. Eksisterende adkomst går via Drammensvegen øst for tomta og betjener eksisterende bebyggelse.

Trafikkmengden i Drammensvegen er 1500 ÅDT og fartsgrensa er 50 km/t.

Det er anlagt gang- og sykkelvei langs Drammensvegen og mange barn og unge bruker veien til og fra skole og barnehage.

Kollektivtilbudet består av busstrafikk med av- og påstigning i Melhus sentrum i Melhusvegen, 1 km fra planområdet, med tilfredsstillende frekvens. Gjennomsnittlig går det buss to-tre ganger i timen samt tog ca en gang i timen mellom Mel-

hus og Trondheim og to ganger i timen mellom Melhus og Støren.

5.11 BARNES INTERESSER

Det er opparbeidet gang- og sykkelvei langs Drammensvegen som gir adkomst til skole og barnehager og mange barn og unge bruker denne veien.

Gruva Stadion og skogarealer rundt stadion representerer god tilgang på store friarealer og naturområder for lek og opphold.

Det finnes ingen felles lekearealer i planområdet i dag men Gruva Stadion som ligger 150 m unna har gode arealer for nærlekeplass.

Planområdet anses å kunne gi gode oppvekstforhold for barn og unge med nærhet til Melhus sentrum, skole, barnehage og fritidstilbud.

5.12 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Barnehagetilbudet dekkes av elleve kommunale og syv barnehager, fem av disse ligger mellom 0,4 km - 1,2 km fra planområdet, en ligger 2,5 km unna og seks ligger 3,0 km - 4,1 km fra planområdet.

Melhus kommune har 11 grunnskoler; 8 barneskoler, to ungdomsskoler og en skole med barne- og ungdomstrinn. Gimse barneskole og Gimse ungdomsskole ligger begge 0,8 km fra planområdet. Høyeggen barneskole og Brekkåsen barneskole ligger henholdsvis 2,2 km og 4,5 km unna. Resterende barne- og ungdomsskoler ligger 9,3 - 32,9 km fra planområdet.

Melhus har tre sykehjem. Buen sykehjem ligger 1,5 km fra planområdet. Både Hølonde helsehus og Horg sykehjem ligger 21 km unna.

Tomta ligger en km unna Melhus sentrum der de fleste tilbud i forbindelse med offentlig og privat service er dekket.

Utbyggingsområdet tilhører Gimse Skolekrets og er lokalisert i tettstedet Nedre Melhus.

Det er god barnehagedekning i kommunen. Barneskolene har per dags dato ikke tilstrekkelig med kapasitet og dette berører kun de som bor i Nedre Melhus.

Kapasiteten på ungdomsskolene er ok.

Selv om sykehjemdekningen i Melhus kommune er under landsgjennomsnittet når det gjelder sykehjemsplasser med et overbelegg på 105-107 % til enhver tid anses kapasiteten som ok. Melhus mener de er en robust pleie- og omsorgskommune da det finnes gode kompensierende tiltak for de sykehjemsplassene som mangler med hjemmesykepleie og omsorgsboliger med og uten bemanning.

5.13 UNIVERSELL TILGJENGELIGHET

Planområdet er i dag ikke tilrettelagt for universell tilgjengelighet men områdets topografi medfører små utfordringer med hensyn til gjennomføring av universell tilgjengelighet da den er ganske jevnt over flat.

5.14 TEKNISK INFRASTRUKTUR

På tomta finnes i dag infrastruktur for vann og avløp, overvannshåndtering samt strøm og teleforsyning.

I forbindelse med igangsetting av opparbeidelse av planområdet må det avklares hvorvidt eksisterende VA-nett har kapasitet til å betjene den planlagte bebyggelsen.

Eksisterende VA-nett er fra 1986 eller eldre og er vist på gjeldende VA-planer i kommunen.

SP315 og metrovannledninga øst i tomta er forholdsvis ny.

Eksisterende OV225 er gammel og i meget dårlig stand og må utbedres.

Det er meget mulig OV150 også må utbedres.

OV225 går parallelt med eiendommen i Drammensvegen 64 og fylkesvegen og fortsetter videre i nordøst også her langsmed Drammensvegen. OV225 strekker seg 66 m langs tomta mellom et endepunkt tilknyttet et sluk/sandfang i nordvest og en kum i nordøst like ved SP315 og metrovannledningen. Fra denne kummen (med kumpunkt 36433) strekker overvannledningen seg videre mot nordøst som tidligere skrevet. Sammenlagt vil strekningen av OV225 som er lagt langs eiendommen Drammensvegen 64 være mellom 70-75 m. OV150 er koblet til OV225

og ligger ca midt på tomta.

Kapasiteten til eksisterende VA-nett må avklares, og nøyaktig plassering må anvises.

Fiberkabel for telenettet, TV-kabler og strømkabler finnes i planområdet.

Melhus kommune holder på med å utrede mulighetene for et felles grunnvarmeanlegg basert på grunnvann ved Gimse og i Melhus sentrum. Om og eventuelt når dette blir en realitet er ennå ikke klart, og ligger i så fall langt fram i tid.

Det foreligger ikke planer om etablering av fjernvarme i området.

Adkomsten til eiendommen går i dag via gnr/bnr 1734/1 som er Drammensvegen. Drammensvegen er en del av fylkesvei 734. I nytt forslag til reguleringsplan vil denne adkomsten være uendret i forhold til plassering men oppgradert i forhold til trafiksikkerhet.

5.15 GRUNNFORHOLD

Grunnen består av elveavsatt sand og grus som overlager leire og synes overveiende gode, men vil bli gjenstand for geotekniske undersøkelser.

5.16 STØYFORHOLD

Planområdet ligger i gul støysone.

Støyforholdene vil bli utredet og hensyntatt i ny bebyggelse.

Det vil bli utført støyfaglige vurderinger på planområdet og konsekvensene av disse.

5.17 LUFTFORURENSNING

Eventuell luftforurensning er hovedsakelig knyttet til trafikken langs Drammensvegen.

Svevestøv vil kunne forekomme, avhengig av vindretningen.

Det vil bli foretatt en støyundersøkelse og med denne vil det også bli gjort en faglig vurdering av luftforurensningen.

5.18 RISIKO- & SÅRBARHETSANALYSE (ROS-ANALYSE)

Det vil bli utarbeidet ROS-analyse for området og påviste forhold i ROS-analysen vil bli ivare tatt.

5.19 NÆRING

Utbyggingen vil medføre økning i folketall i området og forventes å ha en positiv effekt på næringsvirksomheten i nærområdet og i Melhus sentrum.

5.20 METROVANN- OG SPILLVANNsledning SP315

Ledningene ligger langs den sørøstre grensen på tomte.

Det er ikke tillatt å etablere bebyggelse eller faste innretninger innenfor denne grenselinje da dette er en vedtatt hensynssone som er definert med en avstand på 5 m fra ytterkant av rør (SP315 PVC-U SN8).

Parkeringsplasser, adkomst, grøntareal og bakke plasserte søppelcontainere er lov å etablere i denne hensynssonen.

6.1 PLANLAGT AREALBRUK

Planområdet omfatter til sammen 5684 m² fordelt på:

- Tomta gnr/bnr 30/85.....4526,5 m²
- Deler av tomt 30/139 og deler av tomt 1734/1.....1157,5 m²

Eksisterende gang- og sykkelveg ligger på eiendommen 30/139. Tomta eies av Melhus kommune.

Deler av Fylkesveien, Drammensvegen, ligger på eiendommen 1734/1, og vedlikeholdes av Statens vegvesen.

6.1.1 REGULERINGFORMÅL

Planområdet omfatter i alt ca 5,7 daa som fordeler seg på følgende formål:

- Konsentrert småhusbebyggelse, SOSI-kode: 1112
- Renovasjonsanlegg, SOSI-kode: 1550
- Uteoppholdsareal og lekeplass, SOSI-kode: 1600 og 1610
- Kjøreveg, inklusiv del av fylkesvei 734, SOSI-kode: 2011
- Gang- og sykkelvei, SOSI-kode: 2015
- Annen veigrunn- grøntareal, SOSI-kode: 2019
- Parkering, SOSI-kode: 2082

6.2 GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGFORMÅL

Reguleringsforslaget omfatter utbygging av minimum 16 og maksimum 22 boenheter som legger til rette for konsentrert boligbebyggelse. Vi ønsker å legge til rette for en videreføring av kommuneplanens arealdel 2013-2025 og områdeplanen for Melhus sentrum, der planområdet er avsatt til boligformål gjennom utbygging og fortetting som det forventes å være etterspørsel etter i distriktet.

Fylkesmannen ønsker at det i denne reguleringsplanen tas sikte på en boligtetthet på 5 b/daa (22 boliger) og understreker videre at 16 boliger (3,5 b/daa) skal være et minimum.

På illustrasjonsplanen er det foreslått i alt 16 nye boligenheter.

Plassering av adkomsten for kjørende er uendret men oppgradert ift trafiksikkerhet og går via eksisterende vei fra Drammensvegen.

Langs Drammensvegen er det i dag anlagt gangsti for myke trafikanter. Med hensyn på økt trafiksikkerhet ombygges adkomsten til Drammensvegen slik at gang- og sykkelvegen trekkes inn. Dette grepet øker avstanden mellom vegen og gang- og sykkelvegen med 5 m, og dermed blir det plass til en bil som kan stå i utkjøringa uten å sperre gang- og sykkelvegen.

Bredden på adkomstveier er satt i henhold til gjeldende normaler for veier i aktuell bebyggelse.

Uteoppholdsarealer er i henhold til gjeldende veiledere.

Den foreslåtte bebyggelsen er plassert som vist på illustrasjonskartet.

Uteoppholdsområdene ligger skjermet og sentralt i det planlagte boligområdet. Parkeringsplass til fire av boenhetene er plassert ved adkomstpartiet på den sørøstre delen av tomta. Ellers er privat parkering plassert foran hver boenhet på tomta. Parkeringsplasser for gjester er plassert både ved adkomstpartiet på sørøstsiden og helt sørvest på tomta.

6.3 BEBYGGELSENS PLASSERING & UTFORMING

Foreslått bebyggelse omfatter 16 kjedede eneboliger/rekkehus i tre etasjer. Illustrasjonsplanen på s 48 og 49 viser hvordan en slik utbygging kan se ut men utelukker ikke fremtidige forslag med opptil 22 boliger i fire etasjer.

Bebyggelsens plassering omkranser et grøntareal og skjermer dette utearealet fra Drammensvegen, både med tanke på støy, støv og visuelt sett.

Parkeringsplasser for gjester og for fire av boenhetene er plassert ved adkomstpartiet på den nordøstre delen av tomta. Ellers er privat parkering plassert foran hver boenhet langs Drammensvegen.

Adkomsten for kjørende er uendret ift plassering med adkomstveg fra Drammensvegen og inn på nordøstre delen av planområdet. Ift trafiksikkerhet er adkomstveien til tomta og den kryssende gang- og sykkelvegen blitt oppgradert. ²¹

Det vil bli anlagt snarveiforbindelser mellom gang- og sykkelvei langs Drammensvegen til Idrettsvegen slik at det forenkler adkomsten for myke trafikanter til og fra planområdet og til og fra Gruva Stadion.

6.3.1 BEBYGGELSENS HØYDE

Foreslåtte bebyggelse vil oppføres med gesimshøyde inntil 7,5 m og mønehøyde inntil 9,5 m for saltak. Tillatt gesimshøyde for flatt tak eller pulttak skal ikke overstige 9,5 m.

6.3.2 GRAD AV UTNYTTING

Min BYA: 32 %

Max BYA: 55 %

Minimumskravet for utnyttelse/ antall enheter i reguleringsbestemmelsene: 16 boliger = 3,5 b/daa

Maksimumsskravet for utnyttelse/ antall enheter i reguleringsbestemmelsene: 22 boliger = 5 b/daa

Tomtas samlede areal er 4526,5 m². Selv om vi tar sikte på utbygging av 16 boliger, er det muligheter for en høyere utnyttelse på tomten, både i forhold til nok uteoppholdsarealer, luft mellom bygningsvolumene og i henhold til kravet om høyere utnyttelse av tomten fra Fylkesmannen.

6.4 PARKERING

I henhold til Melhus kommunes parkeringsvedtekter er parkeringsdekningen 1,5–2 biloppstillingsplasser pr boenhet, avhengig av prosjektet.

Foreslått bebyggelse har 1,5 plasser til biloppstilling pr bolig da planområdet ligger kun 1 km fra Melhus sentrum.

Videre er det avsatt to plasser for sykkelparkering pr bolig.

6.5 TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR

Vann- og avløpsledninger, pumpestasjon, fiberkabel for telenettet og TV-kabler finnes i planområdet idag.

Eksisterende spillvannsledning har dimensjon Ø 110 mm, vannledning Ø 63 mm, spillvann pumpeledning Ø 110 mm og overvannsledning Ø 100 mm.

OV225 er en gammel og oppsmuldret overvannsledning. Mest sannsynlig gjelder dette også OV150.

Det er ikke brannhydrant i nærheten.

Tomta er relativt flat og det antas svak helning mot nordøst mot Fv734 som dagens situasjon. Videre er det en bratt skråning langs hele vestsiden av tomte mot Idrettsvegen.

I forbindelse med igangsetting av opparbeidelse av planområdet skal det være utarbeidet en teknisk VVA-plan.

6.6 TRAFIKKLØSNING (TILKNYTNING TIL OVERORDNET VEGNETT)

Plassering av avkjørsel er uendret.

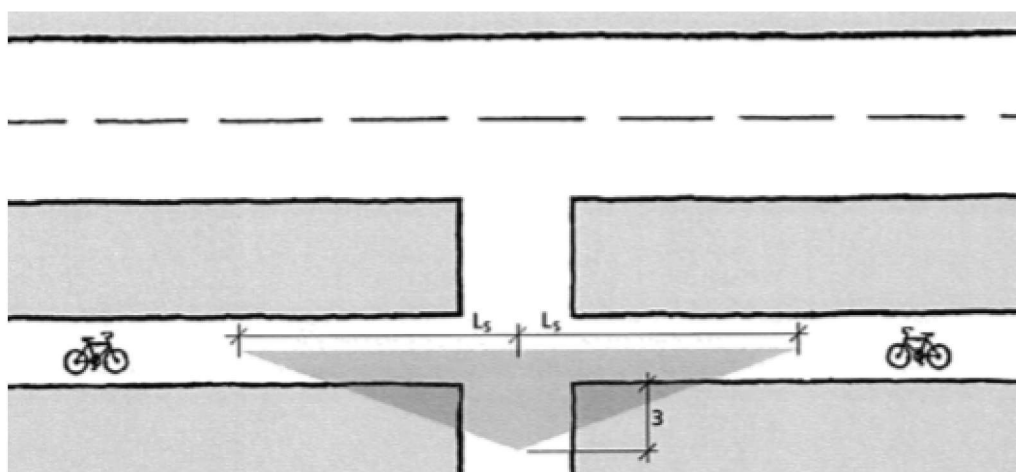
Eksisterende gangvei langs Drammensvegen blir en naturlig adkomstvei for gående og syklende til planområdet. Krysset mellom avkjørsel og gangveien vil bli bygd om for å øke trafikksikkerheten.

Det er også avsatt tilstrekkelig arealer for renovasjonsbil med snuplass og kjørbare vei.

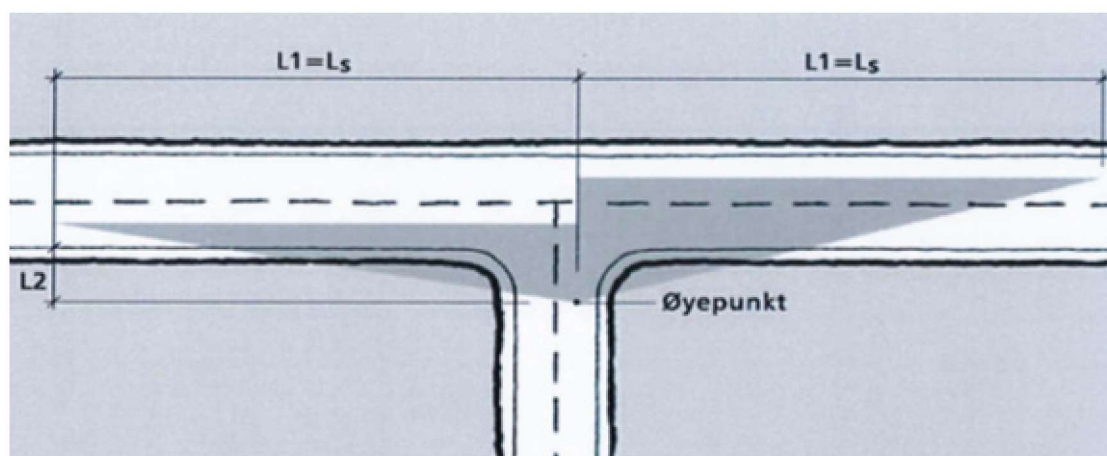
6.6.1 KJØREADKOMST (TILKNYTNING TIL OVERORDNET VEGNETT)

Adkomsten til eiendommen opprettholdes der den er i dag, men med utbedringer. Frisiktsonene er ivarettatt ved at avkjørselen til Drammensvegen bygges om ved at gang- og sykkelvegen trekkes inn. Dermed blir det 5 m mellom bilvegen og gang- og sykkelvegen. Denne løsningen gjør det mulig for en bil stå i utkjøringen uten å sperre gang- og sykkelvegen, som er i henhold med Statens Vegvesens håndbøker N100 og V122; Vei- og gateutforming og Sykkelhåndboka.

For siktkrav til gang- og sykkelvegen er frisiktsonen satt til:
 $L1 = 35 \text{ m}$ og $L2 = 3 \text{ m}$



For siktkrav til Drammensvegen er frisiktsonen satt til:
 $L1 = 45 \text{ m}$ og $L2 = 4 \text{ m}$



Mulig det er behov for at kjørende som kommer ut fra eller skal inn til eiendommen bør ha vikeplikt for syklende på gang- og sykkelveg. Dette er noe Statens Vegvesen bør vurdere sammen med avkjørselstillatelse fra Fv. 734, Drammensvegen.

6.7 MILJØTILTAK

Det er blitt gjennomført miljøtekniske grunnundersøkelser på tomta. Eventuelle behov for ytterligere undersøkelser vil bli avklart før utbygging.

Skjerming mot trafikkstøy i utsatte områder vil bli utført iht. gjeldende krav. Planområdet ligger i gul støysone og kan også være utsatt for støy fra ballbanene til Gruva Stadion i sør.

Støyundersøkelser ifm trafikkstøy fra Drammensvegen er utført med bygningsvolumene til de 16 foreslåtte boligene som utgangspunkt.

Videre er det gjort støyvurderinger fra ballbane ifm Gruva Stadion.

Både trafikkstøyen fra Drammensvegen og støy fra ballbane ligger på akseptable verdier.

Trafikksikkerhet blir ivare tatt ved at eksisterende avkjørsel og gangvei blir bygd om.

Lekeplassen i planområdet vil være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Minimum et soverom/alkove per boenhet planlegges mot stille side.

Videre vil alle boenheter ha tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.

Det vil bli tatt utgangspunkt i retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 som ble fastsatt i 2005 og oppdatert 02.07.2012. → Retningslinje T-1442 om grenseverdier for uten- og innendørs støy skal følges.

Nedre del av gul sone (Lden = 52-56 dB(A))

Øvre del av gul sone (Lden = 57-62 dB(A))

Eventuell luftforurensning er hovedsakelig knyttet til trafikken langs Drammensvegen.

Svevestøv vil kunne forekomme, avhengig av vindretningen.

Statens Vegvesen sin faglige vurdering vedrørende luftforurensning er at den er ubetydelig da bygget er godt trukket inn fra veien og trafikkmengden ikke spesielt høy.

6.8 UNIVERSELL UTFORMING

Offentlige arealer vil bli utformet iht. kravene til universell utforming.

Boligbebyggelsen vil bli utformet iht. kravene til tilgjengelige boliger i TEK17.

6.9 UTEOPPHOLDSAREAL

Det er satt av 900 m² til lek- og uteoppholdsarealer i planområdet.

I tillegg kommer uteoppholdsarealer på terrasser på bakkeplan og takterrasser knyttet til hver av de 16 boligene på totalt 500 m².

Uteopphold pr bolig inkludert takterrasse og terrasse på bakkeplan: $(900 \text{ m}^2 + 500 \text{ m}^2) / 16 = 87 \text{ m}^2$

De nye boligene disponerer hver sin terrasse på bakkeplan og hver sin takterrasse.

Den nye bebyggelsen i planområdet disponerer flere ulike uteoppholdsarealer med ulike grader av offentlig og privat karakter.

Foreslått bebyggelse er plassert i nord og øst på tomta i en L-form og skjermes derfor det felles uteoppholdsarealet i sør fra støy og biltrafikk. I tillegg til støybarriere, fungerer den nye bebyggelsen som en skjerm mot Drammensveien, både visuelt sett og i forhold til trafikksikkerhet.

Forslaget innebærer en lekeplass midt i planområdet på minimum 320 m².

Om fremtidig forslag blir utvidet til 22 boliger vil lekeplassen være minimum 440 m².

6.10 AVFALLSBEHANDLING

ENVINA IKS står for innsamling av forbruksavfall fra blant annet Melhus kommune.

Det er forutsatt at valg og plassering av renovasjonsløsninger skal være i henhold til Melhus kommune og ENVINA sine krav og retningslinjer.

Felles renovasjonsanlegg skal etableres som vist på plankartet.

Renovasjonsløsninger skal være i tråd med kommunens renovasjonsregler eller til ENVINA IKS sine retningslinjer. Renovasjonsselskapet ønsker at vi går for en felles renovasjonsløsning med bakkeplasserte containere som tømmes med kranbil enten det blir 16 eller 22 boenheter i planområdet.

Dette er også løsningen med tanke på at søppelcontainerene står i hensynsonen for metrovann- og spillvannsledningen. I denne sonen er det ikke tillatt å grave innenfor denne grenselinja da dette er en vedtatt hensynssone som er definert med en avstand på 5 m fra ytterkant av rør (SP315 PVC-U SN8).

Nedgravd løsning blir ikke aktuelt av to grunner:

- En slik løsning vil komme i konflikt med VA-ledninger (spillvannsledning og Metrovannledning)
- Envina vil ha flere abonnemeter for denne løsningen. Det må være minst 25 abonnemeter for at det skal bli lønnsomt. Større investeringskostnader ved denne løsningen.

For 16 boliger vil det være behov for to containere der hver container er 1,55 m x 2 m (største container). (Eller 1,52 x 1,80 m - litt mindre container).

En container for restavfall og en for papiravfall.

Det kan velges å dimensjonere etter den største containeren for å være på den sikre siden.

140 l x 16 boenheter = 2,24 kubikk

Ved store leiligheter går man ofte for 180 l pr boenhet.

Ca størrelse for areal med fri høyde for kran:

2 x 6 m eller 3 x 3 m. Videre må det være minst 9 m fri høyde og minst 1 m fra vegg.

Veien må være dimensjonert for lastebil.

Det er ikke lov til å løfte containere over fortau.

Fra veikant/søppelbil) til midten av container skal det være max 5 m. Containerene kan ikke stå lengre unna enn dette da kranene på renovasjonsbilene ikke rekker frem til containerene ved en større avstand.

6.11 METROVANN- OG SPILLVANSLEDNING SP315

Ledningene ligger langs den sørøstre grensen på tomta.

Foreslått bebyggelse vil ligge med en avstand på minimum 5 m fra ytterkant av rør på spillvanssledninga SP315 (SP315 PVC-U SN8).

Grøntarealer og høyst sannsynlig parkeringsplasser og adkomst vil bli etablert i denne hensynssonen.

7.1 OVERORDNEDE PLANER

Området foreslås utbygget med inntil 22 nye eneboliger i kjede/rekkehus med tilhørende uteoppholdsareal og trafikkanlegg.

En utbygging som planlagt vil medføre økt trafikk til og fra planområdet pga. en større konsentrasjon av boliger. Trafikkmønsteret til og fra området vil være uendret da man planlegger å fortsette å bruke eksisterende avkjørsel. Trafikksikkerheten vil bli oppgradert.

Videre vil en utbygging som planlagt medføre at folketallet i Melhus sentrum vil øke og det er derfor ventelig at dette vil medføre økt behov innenfor både teknisk og sosial infrastruktur og tjenesteyting.

7.2 LANDSKAP & STEDETS KARAKTER

Idag står det et lagerbygg ganske midt på tomten som vil bli revet for å realisere foreslåtte boligprosjekt.

En gjennomføring av forslaget vil medføre at planområdet får et større og høyere bygningskompleks og mer definerte, opparbeidede og avgrensede uteområder.

7.3 UTSIKT, SOL- OG SKYGGEFORHOLD

Oppføring av en etasje høyere boliger enn eksisterende lagerhall og kontor vil medføre at de tre naboene sør og sørvest og vest for planområdet vil kunne miste utsikten mot Drammensvegen og det åpne jordet som ligger på den andre siden av Drammensvegen.

I forhold til sol- og skygge vil foreslåtte prosjekt ikke ha særlig negative følger for nabobebyggelse i sør, sørvest og vest da det ligger et sammenhengende grønt belte mellom ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse nevnt ovenfor og skaper en god avstand mellom bygningene både ift luft og sol- og skygge. Videre er dette grønne beltet med på å skjule og skille eksisterende nabobebyggelse fra foreslått bebyggelse.

Naboene i sørøst vil kunne få litt slakskygge fra foreslått bebyggelse, noe som

betyr at naboene ikke får morgensol.

7.4 FORHOLDET TIL NATURMANGFOLD

På tomta vokser flere større trær og spesielt langs randsonen av tomta som følger Idrettsvegen i sør og sørvest er det grønt og frodig.

Ved foreslått utbygging vil naturmangfoldet øke pga nye hager og uteoppholdsområder. Ellers er naturmangfoldet hovedsakelig knyttet til grøntarealene utenfor planområdet i forbindelse med Gruva Stadion og skogen i nærheten.

7.5 REKREASJONSINTERESSER / REKREASJONSBRUK

Dagens rekreasjonsbruk er i hovedsak knyttet til bruk av uteareal ifm Gruva Stadion.

Den planlagte utbyggingen vil ikke endre forholdene for ovennevnte rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.

7.6 UTEOMRÅDER

Det vil bli opparbeidet uteoppholdsarealer iht gjeldende krav.

Den planlagte bebyggelsen vil få varierte uteoppholdsarealer av både felles og privat art.

Det er satt av totalt ca 900 m² til leke- og uteoppholdsarealer.

Kravet til uteoppholdsarealet er 30 m² pr bolig og 20 m² lekeplass pr bolig = 50 m² totalt pr bolig.

Ved en maks utbygging på 22 boliger vil halvparten av uteoppholdsarealet bli lagt over bakken i form av takterrasser.

Eksisterende trær på tomta vil bli beholdt så langt det er mulig.

7.7 TRAFIKKFORHOLD

Utbyggingen vil øke trafikken til og fra området, og Drammensvegen vil bli mer trafikkbelastet.

7.8 BARN & UNGES INTERESSER

Planområdet ligger 1 km unna Melhus sentrum med skole, barnehage og fritidstil-

bud og anses å kunne gi gode oppvekstforhold for barn og unge. Utbyggingen forutsetter at trafikksikkerhetstiltakene i området blir ytterligere forbedret ved ombygging av gang- og sykkelveg og avkjørselen til tomta, da barn og unge bruker gang- og sykkelveien til og fra skolen. Det er avsatt områder egnet for uteopphold og lek i planområdet.

Nærlekeplass: Gruva stadion
Sandlekeplass: Området vil være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Området vil være tilstrekkelig stort egnet for ulik lek og opphold hele året.

Lekearealene vil kunne brukes av alle og være med å bidra til samhandling mellom barn, unge og voksne.

Lekeklassen vil ha en solrik beliggenhet.

Lekeklassen vil gi muligheter for ulike typer lek på ulike årstider.

7.9 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Det er idag god barnehagedekning i kommunen. Kapasiteten på ungdomsskolene og sykehjemdekningen er ok. Barneskolene har per dags dato ikke tilstrekkelig med kapasitet og dette berører de som bor i Nedre Melhus.

Utbyggingen vil medføre en økning av folketallet i området og dermed også økt etterspørsel og bruk av tjenester knyttet til helse, omsorg, undervisning og infrastruktur.

Melhus kommune har diskutert ny Gimse skole i mange år og det har lenge vært bred enighet blant politikerne i Melhus om at en ny Gimse barneskole skal bygges. Kommunestyret i Melhus har allerede vedtatt at det skal bygges en ny Gimse skole for 400-450 elever og ny idrettshall. Siste oppslag i avisa Gaula datert 29.november 2017 skriver at nye Gimse skole skal bli bygd så stor at den kan ta imot 550 elever. Men når og hvor det skal skje er fortsatt ikke klart. Da det ikke er tilstrekkelig kapasitet på barneskolene i Nedre Melhus. Dette må derfor innfris med rekkefølgekrav eller avtale med kommunen.

Målgruppen til disse eneboligene er familier med 1-3 barn.

Ved utregning av behovet for økt barnehage- og skolekapasitet som følge av utbygging regner man gjennomsnittlig 2,6 beboere pr boenhet.

Estimat ved maks utbygging på 22 boliger:

22 boenheter x 2,6 beboere pr boenhet = 57 nye beboere.

Siden 100 boenheter generer 6,5 barn per alderstrinn, vil tiltaket generere:

$(22 \text{ boenheter} \times 6,5) / 100 = 1,43$ barn per alderstrinn.

Hvis 80% av disse trenger barnehageplass, vil tiltaket generere:

$0,8 \times 1,43 = 1,14 = 1,1$ barn

Dvs full utbygging med 22 boenheter vil kunne medføre at det blir behov for:

1,1 nye barnehageplasser pr alderstrinn og 1,1 nye skoleplasser pr alderstrinn.

Dette er anslagsvise tall, og må ses i forhold til hvilke aldersgrupper som viser interesse for tiltaket.

7.10 UNIVERSELL UTFORMING

Utbyggingen av området vil følge gjeldende lover og forskrifter for universell utforming og tilgjengelighet.

7.11 ENERGIBEHOV – ENERGIBRUK

Eksisterende bebyggelse i området antas å løse sitt energibehov og energibruk på tradisjonell vis ved elektrisitet og fyring.

Energibehov og energibruk i den planlagte bebyggelsen vil følge gjeldende lover og forskrifter.

7.12 RISIKO & SÅRBARHETSANALYSE, ROS

Risiko og sårbarhetsanalyse er utarbeidet og påviste forhold i ROS-analysen vil bli ivare tatt.

7.13 GEOTEKNISK FORHOLD

Grunnen antas å bestå av marine avsetninger/morene.

Tiltaket forutsetter at det foreligger geoteknisk vurdering som gir byggesikker

grunn om det viser seg at det er behov for dette.

Miljøtekniske undersøkelser er foretatt av Asplan Viak og tiltaksplan utarbeidet.

7.14 JORBRUKSRESSURSER / LANDBRUK

Landbruks- jordbruksinteresser berøres ikke.

7.15 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kapasiteten til eksisterende VA-nett er avklart, VA-nett for inntil 22 nye boliger er dimensjonert og plassering av VA-nett påvist.

OV225 og OV150 må utbedres. Det må avklares om denne kostnaden skal fordeles mellom flere og evt med kommunen.

Posisjonen til fiberkabel for telenettet må avklares før graving i området igangsettes.

Eksisterende OV225-ledning er i så dårlig forfatning at det ikke kan belastes overvann fra Drammensvegen 64. Dette gjør at overvannet må håndteres lokalt.

Overvann fra harde overflater og ny bebyggelse vil bli ledet til terreng.

Viser til VA-plan og tilhørende VA-notat fra Asplan Viak i eget vedlegg.

Melhus kommune er igang med å utrede mulighetene for et felles grunnvarmeanlegg basert på grunnvann ved Gimse og i Melhus sentrum. Om og evt. når dette blir en realitet er ennå ikke klart, og ligger i så fall langt fram i tid. Det antas å være uaktuelt med fjernvarme til oppvarming av bebyggelsen.

Se VA-plan med tilhørende VA-notat i vedlegg. Behov for sprinkling/brannvannsdekning er også vurdert i VA-notatet.

7.16 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR MELHUS KOMMUNE

Nye innbyggere vil bidra til større skatteinntang, som over tid vil oppveie investeringskostnadene.

Det må avklares om Melhus kommune skal være med å dele kostnadene ifm. utbedring av OV225.

7.17 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

Utbyggingen forventes å gi positive ringvirkninger ift økt økonomisk aktivitet i Melhus sentrum.

7.18 INTERESSEMOTSETNINGER

Økt trafikk og flere mennesker i nabolaget kan skape interessemotsetninger mellom hjemmelshavere, naboer og utbygger.

Oppføring av en til to etasjer høyere boliger enn eksisterende lagerhall og kontor vil medføre at de tre naboene sør, sørvest og vest for planområdet vil kunne miste utsikten mot Drammensvegen og det åpne jordet som ligger på den andre siden av Drammensvegen.

På vedtatt reguleringsplan er arealet på dette åpne jordet avsatt til konsentrert boligbebyggelse med en utnyttingsgrad satt til 55 % BYA.

Naboene i sørøst vil kunne få noe slakskygge fra foreslått bebyggelse. Dette betyr at disse naboene ikke får ettermiddag/kveldssol på utearealet på vestsiden av tomta si.

8.1 PLANFORSLAGET UTLØSER INGEN KRAV TIL PLANPROGRAM ELLER KU

Forslaget er av tiltakshaver vurdert i henhold til plan og bygningslovens paragraf 4 - 1.

Planprogram og tilhørende «Forskrift om konsekvensutredninger» (FOR 2014.12.19 nr. 1726).

Slutningen til tiltakshaver er som følger:

Planforslaget faller ikke inn under plan- og bygningslovens paragraf 4 - 1 eller virkeområdet for forskrift om konsekvensutredning. Planforslaget utløser verken krav til planprogram eller konsekvensutredning.

9.1 SAMMENDRAG AV MERKNADER

9.1.1 GRUNNEIER ØYSTEIN INDERGÅRD

Øystein Indergård bor i Idrettsvegen 31 og ønsker å vite høyden og utformingen av boligene som han skriver kommer rett foran boligen hans. Han lurer også på om vi vet hva Melhus kommune har tenkt å gjøre med gangfelt og veikryss ved Rema Gaula i forbindelse med nybygging og enda mer trafikk.

9.1.2 SØR-TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen planområdet. Men dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen. Videre skal prinsippene om universell utforming ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak.

9.1.3 FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

Fylkesmannen påpeker at for et så sentralt område nært Melhus sentrum er det viktig med høy arealutnyttelse. Et argument som understøtter dette er at en høy utnyttelse av arealene vil bidra til at landbruksarealer og rekreasjonsområder som planområdet grenser til kan holdes fri for bebyggelse og fortsatt tjene som rekreasjonsareal og områder som ivaretar matproduksjon eller biologisk mangfold kan bevares.

Fylkesmannen mener en utbygging av 16 boliger er tilfredsstillende men bør ikke reduseres vesentlig da kravet ligger på 5 b/daa for Melhus sentrum i kommunepanens arealdel. 16 boliger tilsvarer 3,5 b/daa. Videre påpeker fylkesmannen at det er viktig at man sikrer i planbestemmelsene at det skal etableres minimum 16 boenheter. Fylkesmannen anmoder imidlertid om at antallet økes, slik at det blir en høyere boligtetthet. Dette ut fra områdets beliggenhet relativt nærme Melhus sentrum. I tillegg kan det gjerne innarbeides maksimumkrav til antall enheter.

Fylkesmannen har ingen merknad vedr reindrift.

Videre påpeker Fylkesmannen at Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen: T-1442 skal benyttes ved utarbeiding av arealplaner for å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer. Videre skal støyberegninger for planområdet gjennomføres så tidlig som mulig slik at bebyggelsen kan plasseres og utformes på bakgrunn av kunnskap om støysituasjon.

Dokumentasjon som viser at det kan oppnås tilfredsstillende støyforhold for støyfølsom bebyggelse, både innendørs og utendørs skal foreligge når planen sendes på høring.

Det skal redegjøres for hvilken støyreduserende tiltak som er nødvendige å gjennomføre for å oppnå tilfredsstillende støyforhold iht T-1442.

Videre skal det gjøres en vurdering av luftkvaliteten i området.

I forbindelse med bygge- og anleggsfasen ber fylkesmannen om at grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 4 i T-1442 legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen.

I forhold til eventuelle forurensninger i grunnen må det gjøres rede for tidligere bruk av planområdet og det må gjøres en vurdering om det kan være forurensning innenfor planområdet. Om det anses som nødvendig med en miljøteknisk undersøkelse må en slik undersøkelse gjennomføres før anleggsarbeidet starter.

I forhold til samfunnssikkerhet forutsetter Fylkesmannen at det foretas en ROS-analyse i tråd med PBL § 4-3. Videre skal det vurderes hvordan fremtidige klimaendringer eventuelt vil påvirke tiltaket. NVE, sektormyndighet for flom og skred, sine retningslinjer og anbefalinger skal hensyntas i arbeid med planen.

For å sikre de nye beboerne helsefremmende boforhold og livsbetingelser bør relevante folkehelse tema (som støy, luftkvalitet, forurenset grunn, trafikksikkerhet, tilgang til uteareal for møteplasser, lek og aktivitet i nærområ-

det, tilgangen til anlegg for idrettslig aktivitet og større rekreasjonsområder, høyspentlinjer, tilgang til lys/sol m.m) vurderes og ivaretas i den videre planprosessen.

I forhold til barn og unge skal det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessige areal for nærlekeplasser rettet mot de aller minste barna. For å sikre trygg ferdesel til barnehage, skole og fritidsaktivitet vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema.

Fylkesmannen og Sør-Trøndelag fylkeskommune har begge ansvar for å ivareta universell utforming i planleggingen.

Fylkesmannen vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

9.1.4 DIREKTORATET FOR MINERALFORVALTNING

Planen berører ikke DFMs interesser og direktoratet har derfor ingen merknader til oppstart av arbeid med detaljregulering for Drammensvegen 64.

9.1.5 JERNBANEVERKET

Planforslaget berører ikke jernbanens interessert og Jernbaneverket har derfor ingen merknader til oppstart av arbeid med detaljregulering for Drammensvegen 64.

9.1.6 MATTILSYNET, REGION MIDT

Løsning for vannforsyning og avløp må beskrives i planen.

Nye 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

Før eventuell bortkjøring av masser fra området må det undersøkes om det kan medføre fare for spredning av planteskadegjørere.

9.1.7 STATENS VEGVESEN, REGION MIDT

Statens vegvesen vil oppfordre til å sette en byggegrense i planen som muliggjør en fremtidig utvidelse av veg, eventuelt en oppgradering av gang-/sykkelvegen forbi planområdet.

Ved innsending av plan til offentlig ettersyn må det dokumenteres at det er gjort faglige vurderinger av støyforholdene på planområdet og konsekvensene av disse.

9.1.8 AVINOR

Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner viser Avinor til luftfartstilsynets nettsider vedrørende flysikkerhet. Ellers har Avinor ingen andre merknader til planarbeidet.

9.1.9 NORGES VASSDRAGS- & ENERGIDIREKTORAT, REGION MIDT-NORGE

NVE viser til en sjekkliste for reguleringsplan som går gjennom tema innenfor NVEs forvaltningsområder. Dersom planarbeidet berører temaene i sjekklisten skal NVE ha planen på høring. For å lette høringsprosessen ber NVE om at det kommer tydelig frem av plandokumentene hvilken vurdering og konklusjoner som er gjort.

9.1.10 KYSTVERKET, REGION MIDT-NORGE

Kystverket har ingen innvendinger til planforslaget og planen kan for deres del egengodkjennes.

9.1.11 ENVINA IKS

Renovasjonselskapet krav vedrørende adkomst og kjørbare vei skal det være fri kjørebanebredde på minimum 3,5 m og fri høyde på 4,0 m. Det må være god sikt og det må være tilgjengelig og stor nok snuplass i tilknytning til siste abonnent langs veien. Veien må tåle lastebil i henhold til kjøretøyforskriftens kategori N3.

Plassering av avfallsløsning bør skje nærmest mulig offentlig vei slik at man slipper tungtransport på området. Ved tømning kan det oppstå faresituasjoner ⁴⁰

og man må påregne støy.

For dette boligprosjektet omfatter henteordningen 3 avfallstyper; brennbart restavfall, papp og papir og plastemballasje.

To stk bakkeplasserte containere med et arealbehov på 2x2 m pr container er tilstrekkelig i dette prosjektet.

Det må ikke være lysmaster eller andre ting som hindrer kranløft av containere. Fri høyde over containerne må være 9 m. Kravene til snuplass er det samme som for buss.

9.2 FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARER TIL MERKNADENE

9.2.1 GRUNNEIER ØYSTEIN INDERGÅRD

Vi svarte opp på Øysteins kommentarer 28.november 2016, der vi informerte ham om at prosjektet fortsatt var i oppstartsfasen og at høyde og utforming derfor ikke var avklart før Melhus kommune hadde sett og gått gjennom vårt forslag til regulering. Videre informerte vi Øystein om at vårt forslag til reguleringssplan innebærer maksimalt 16 eneboliger i kjeder eller rekkehus i tre etasjer med 9,5 m mønehøyde og 7,5 m gesimshøyde og en tiltenkt tomteutnyttelse på minimum BYA= 32%. Avslutningsvis ba vi Øystein ta kontakt med Melhus kommune for nærmere info vedrørende gangfelt og veikryss ved Rema Gaula da dette området ligger utenfor vårt planområde.

9.2.2 SØR-TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE

Automatisk fredet kulturminner vil bli behandlet iht. gjeldende lovverk. Prinsippene om universell utforming i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak vil bli fulgt.

9.2.3 FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

Fylkesmannens sine kommentarer er innarbeidet i planforslaget. I henhold til Fylkesmannen anbefalinger legges det inn et minimumskrav og maksimumskrav

for utnyttelse/ antall enheter i reguleringsbestemmelsene. Minimumskravet vil være 16 stk = 3,5 b/daa. Planområdet er ca 4,5 daa. Kravet i kommuneplanens arealdel for Melhus sentrum er 5 b/daa. Det tilsvarer 22,5 boliger. Maksimumskravet vil derfor ligge på 22 boliger.

Vi har ved plassering av foreslått bebyggelse forholdt oss til Melhus kommunes støysonkart og forslaget vårt har vært i henhold til dette kartet. Videre støyundersøkelser gjennomføres når eksakte volumer foreligger i prosjektet da vi med slike volumer kan avdekke om støyreducerende tiltak vil være nødvendig.

I henhold til T-1442/2016 får alle nye boenheter tilgang til stille side og uterom er plassert på denne siden. Nødvendige støyreducerende tiltak vil konkret sikres gjennom plankart og bestemmelser.

Nødvendige avbøtende tiltak vedrørende luftkvalitet vil sikres gjennom plankart og bestemmelser.

Det er gjennomført en miljøteknisk undersøkelse av grunnen som konkluderer med at tomteplanlegges utbygging på i hovedsak er lite/ikke forurenset. Følgende tiltak vil bli gjennomført før anleggsarbeidet starter:

- Det ble funnet asfalt i opptil fire lag i sjaktene. All asfalt vil bli sortert og levert til deponering eller gjenbrukes.
- Det ble funnet skrot i flere av sjaktene. All skrot som oppdages i masser som graves ut vil bli sortert fra og levert til gjenvinning eller behandlingsanlegg for avfall.

Dersom det ikke skal graves ned til skrotet kan skrotet bli liggende.

- Det ligger nedgravd dieseltank og oljeavskiller bak eksisterende bygg. Disse vil bli tømt og fjernet. Ved fjerning av disse vil miljøgeolog være til stede. Videre vil det bli tatt supplerende prøver etter gjerning for dokumentasjon på at gjenliggende masser er rene.
- Eksisterende bygg skal rives. Underliggende masser skal prøvetas etter riving for å dokumentere at massene er rene.

I forhold til samfunnssikkerhet vil det bli foretatt en ROS-analyse i tråd med PBL § 4-3. Videre skal det gjøres en vurdering hvorvidt fremtidige klimaendringer vil påvirke tiltaket. NVE, sektormyndighet for flom og skred, sine retningslinjer og anbefalinger skal innarbeides planforslaget.

Relevante folkehelse tema vil bli vurdert og ivaretatt i den videre planprosessen for å sikre de nye beboerne helsefremmende boforhold og livsbetingelser.

Uformingen av lekeplass for barn og unge vil være i henhold til gjeldende regelverk.

For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktivitet er gang- og sykkelvegen trukket 5 m tilbake i kryss området for at en innsvingende bil kan stå mellom vegen og kryssende gang- og sykkelveg.

9.2.4 DIREKTORATET FOR MINERALFORVALTNING

DFM har ingen merknader til innspill.

9.2.5 JERNBANEVERKET

Jernbaneverket har ingen merknader til innspill.

9.2.6 MATTILSYNET, REGION MIDT

Mattilsynets kommentarer vil bli innarbeidet i planforslaget.

Det er utarbeidet en VA-plan for boligprosjektet med en dimensjon på inntil 22 boenheter.

Hvis bortkjøring av masser fra området blir aktuelt vil det bli foretatt undersøkelser om dette kan medføre fare for spredning av planteskadegjørere før massene kjøres bort.

9.2.7 STATENS VEGVESEN, REGION MIDT

Statens Vegvesen sine kommentarer vil bli innarbeidet i planforslaget.

Det vil bli avsatt tilstrekkelig med arealer i planområdet for utforming av et

tryggere kryss mellom gang- og sykkelvegen, avkjørselen til tomte og veien.

Faglige vurderinger av støyforholdene på planområdet og konsekvensene av disse er gjort og lagt ved planbeskrivelsen.

9.2.8 AVINOR

Lufftartsilsynets nettsider vedrørende flysikkerhet vil bli brukt som veileder ved oppstilling og bruk av kraner.

9.2.9 NORGES VASSDRAGS- & ENERGIDIREKTORAT, REGION MIDT-NORGE

NVEs sjekklister for reguleringsplan vil bli gjennomgått.

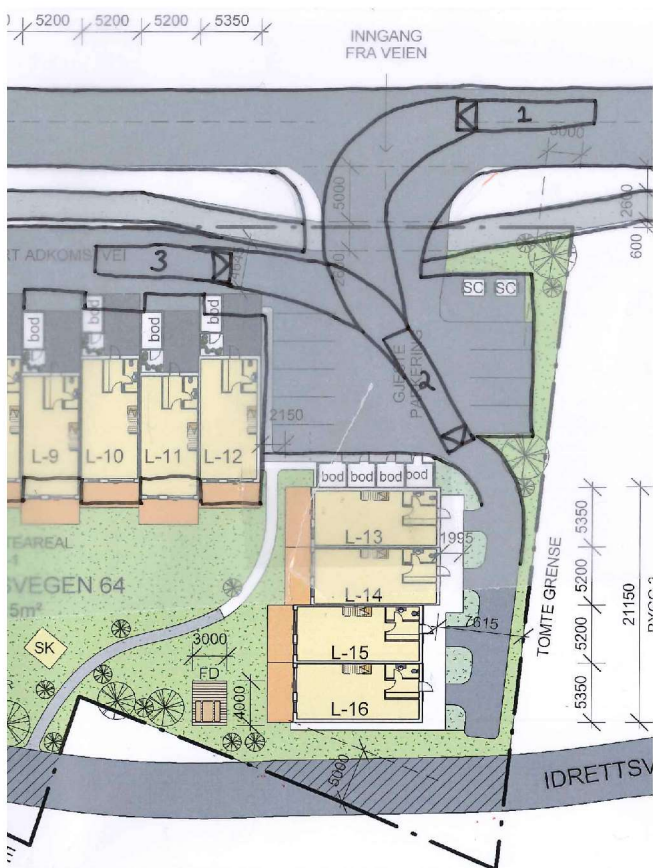
Dersom planarbeidet berører temaene i sjekklister skal NVE ha planen på høring. For å lette høringsprosessen ber NVE om at det kommer tydelig frem av plandokumentene hvilken vurdering og konklusjoner som er gjort.

9.2.10 KYSTVERKET, REGION MIDT-NORGE

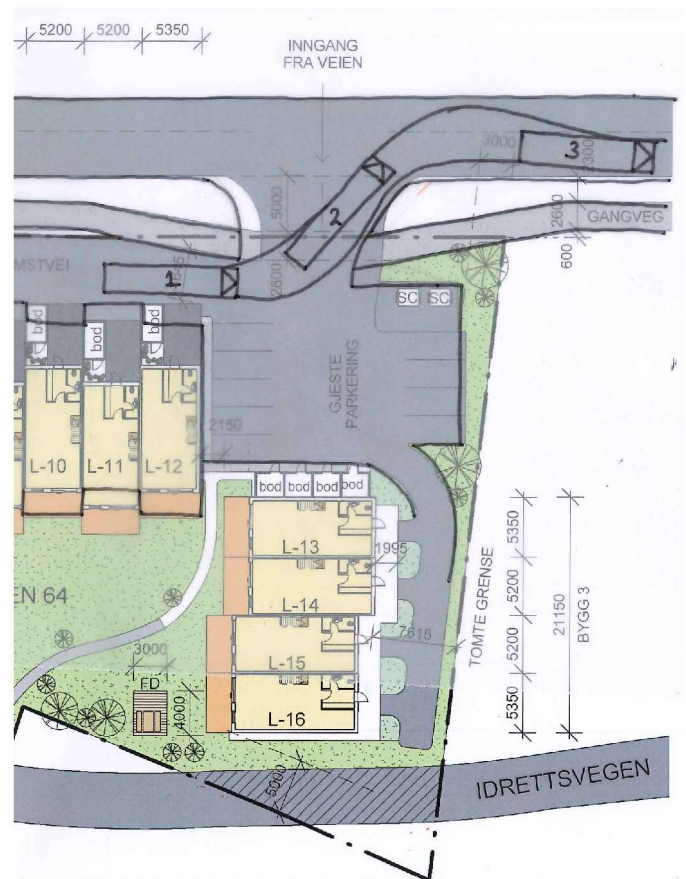
Kystverket har ingen merknader til innspill.

9.2.11 ENVINA IKS

Renovasjonselskapets sine kommentarer vil bli innarbeidet i planforslaget. Plassering av søppelcontainerne, adkomst-situasjon, bredde på vei og snuplass med springkurver er tegnet inn i situasjonsplan og sendt til Envina IKS til ettersyn. Renovasjonselskapets kommentarer på forslaget er positivt da alle ovennevnte punkter på situasjonsplan er i henhold til deres krav.



Springskurver inn på tomte



Springskurver ut av tomte

10 TIDLIGERE POLITISK VEDTAK

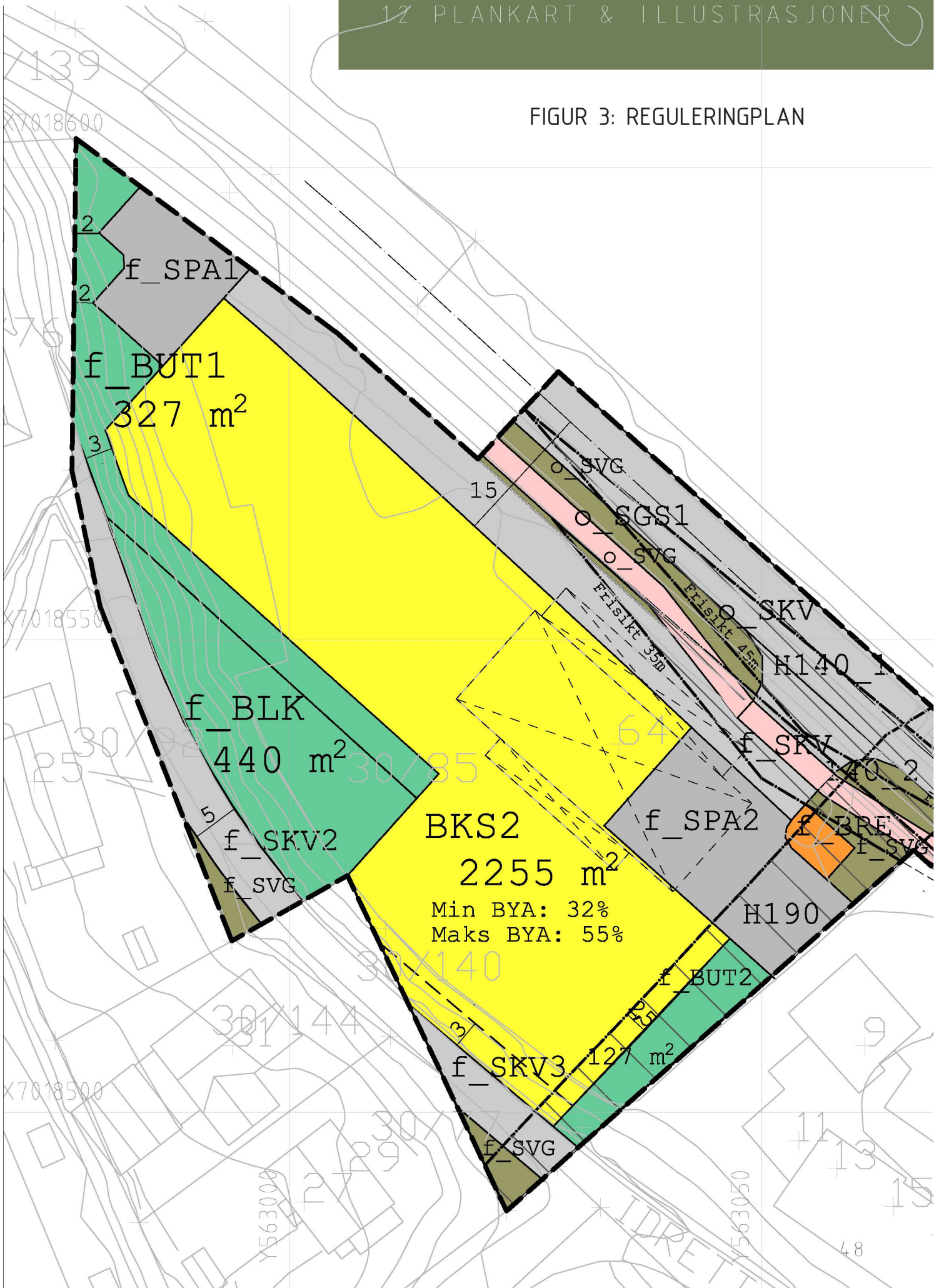
Foreliggende forslag til regulering er en oppfølging av kommuneplanens arealdel 2013-2025 (vedtatt 16.12.14) hvor området er avsatt til fremtidig boligbebyggelse.

11 FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Foreliggende planforslag tar sikte på å legge til rette for en utbygging som innenfor en miljømessig, trafikksikkerhetsmessig og teknisk/økonomisk ramme kan tilby boliger som det er etterspørsel etter i området.

Forholdene ønskes lagt til rette for en utbygging bestående av eneboliger, rekkehus og/eller leiligheter i opptil fire etasjer med tilhørende garasje/carport.

FIGUR 3: REGULERINGPLAN



Tegnforklaring

Arealformål (PBL §12-5)

1. Bebyggelse og anlegg

- BKS Boligbebyggelse **Skal det stå konsentrert småhusbebyggelse her også?**
- f_BRE Renovasjonsanlegg
- f_BUT Uteoppholdareal f_BLK Lekeplass

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV Kjøreveg
- o_SGS Gang- og sykkelvei
- SVG Annen veigrunn - grøntareal
- f_SPA Parkering

o: offentlig, f: felles

Linjetyper, symboler

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Grense for sikringssoner
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Senterlinje nåværende vei
- Måle- og avstandslinje



iføres

a.1) Sikringssoner

- Sikringssone frisikt
- Hensynssone vannledning



Målestokk: 1:500
(ved utskrift A3)

Basiskart i gråtoner

Dato for uttak av geodata som er brukt i grunnkartet skal påføres

Basiskart er levert av kommunen. Kartgrunnlag: UTM-32 EUREF89. Høydegrunnlag: NN2000 Ekvidistanse: 1m



Detaljreguleringsplan for

**DRAMMENSVEGEN 64
MELHUS KOMMUNE**

Reguleringsbestemmelser følger som vedlegg.

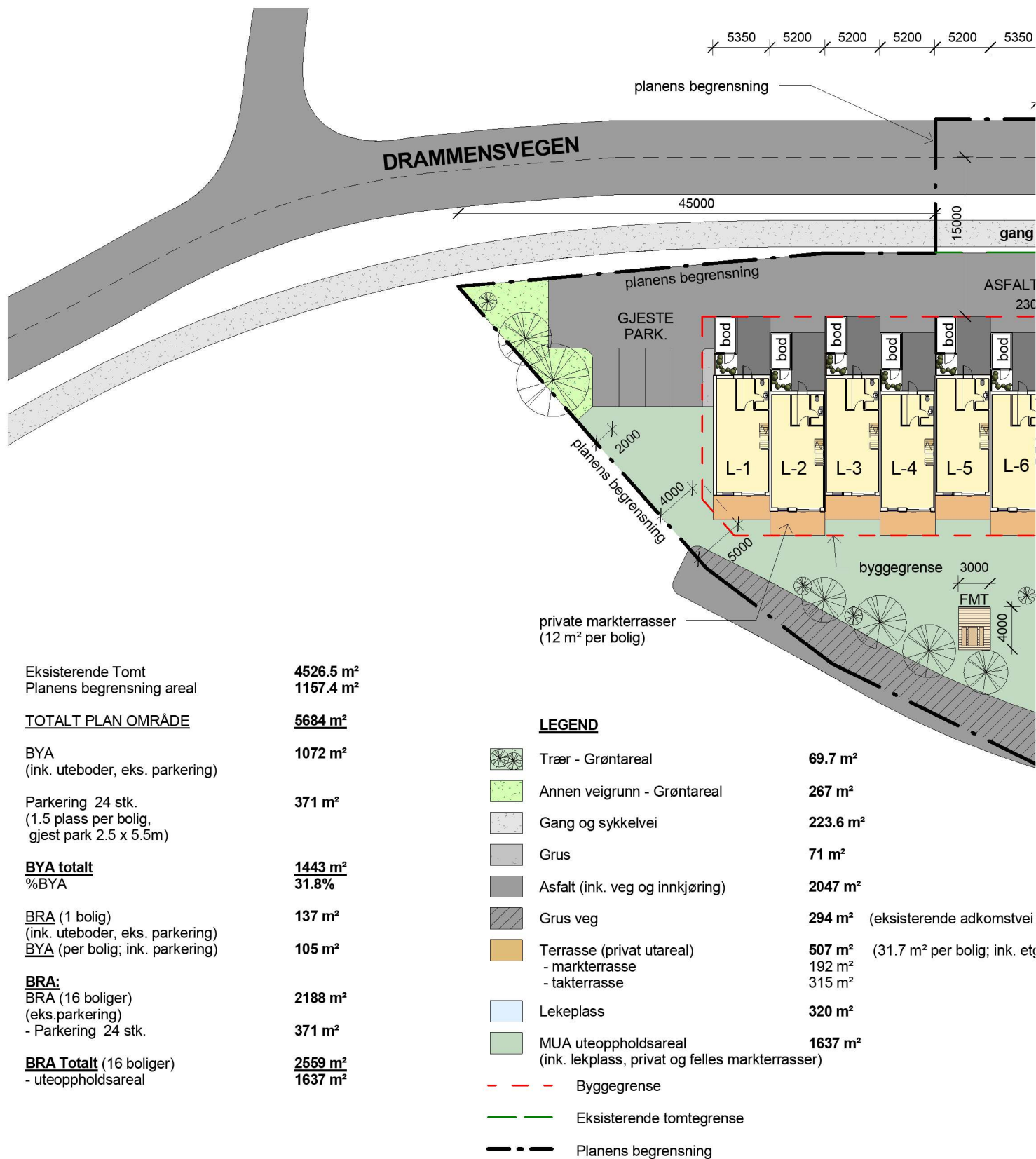
2019

PlanID 5028 2016026

Arbeid med plankart	Saksnr.	Dato	Sign.
Utarbeidelse/innsending av plankart til kommunen:		20.mai 2019	
Revisjon av plankart:			
Kunngjøring av oppstartet planarbeid:			
1.gangs behandling i planutvalget:			
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:			
2.gangs behandling i planutvalget:			
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:			
3.gangs behandling i planutvalget:			
Godkjent i kommunestyret:			
Forslagsstiller/utbygger: Nordic Estate AS www.nordicestate.no	Arkitekt/plankonsulent: Phuong Vigdis Nguyen	Kommunevedtak /sign.:	

FIGUR 4: ILLUSTRASJONSPLAN

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig utbygging i henhold til forslaget.



13 VEDLEGG

1. Reguleringsplankart
2. Illustrasjonskart
3. Reguleringsbestemmelser
4. Risiko- og sårbarhetsanalyse
5. Mottatte merknader ifm. kunngjøring om oppstart planarbeid, 11 stk.
6. Miljøteknisk undersøkelse & tiltaksplan
7. VA-plan
8. VA-notat
9. Støysonekart for vegtrafikkstøy fra Drammensvegen
10. Støyvurdering vedr vegtrafikkstøy fra Drammensvegen
11. Støyvurdering av ballbane ifm Gruva Stadion

Trondheim 20.mai 2019

Phuong Vigdis Nguyen
Arkitekt MNAL