



Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Plan



MELHUS KOMMUNE

Vår dato: 01.07.2019 **Vår referanse:** 201841180-8 **Vår saksbehandler:**
Deres dato: 26.06.2019 **Deres referanse:** 17/4467-17 Vegard Hagerup

Fylkeskommunens uttalelse til detaljreguleringsplan for Sagmoen, Gåsbakken - 164/41, Plan-ID 2017014, Melhus kommune. Høringsfrist 28.08.2019

Vi viser til vår uttalelse av 19.04.2019 til planoppstart og har ingen ytterligere merknader til saken.

Når det gjelder trafikkforhold, viser vi til Statens vegvesen.

Med vennlig hilsen

Vigdis Espnes Landheim
seksjonsleder

Vegard Hagerup
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kopimottakere:

FYLKESMANNEN I TRØNDELAGE

STATENS VEGVESEN REGION MIDT TRONDHEIM KONTORSTED



Melhus kommune
Rådhusveien 2
7224 MELHUS

Saksbehandler, innvalgstelefon
Tor Sæther, 73 19 92 82

Uttalelse - reguleringsplan for Sagmoen på Gåsbakken - Melhus kommune

Fylkesmannen har mottatt ovennevnte reguleringsplan til uttalelse. Under følger innspill til planen på Fylkesmannens ulike fagområder:

Landbruk

Reguleringsplan for Sagmoen på Gåsbakken i Melhus kommune er sendt på høring. Området som reguleres til boligformål, BKS, er 2,2 dekar. Reguleringsbestemmelsene sikrer minimum 2 boenheter per dekar. Ifølge planbeskrivelsen planlegges det 6 boenheter i BKS.

For å sikre en effektiv arealutnyttelse har vi faglig råd om å sikre 6 boenheter for arealet benevnt som BKS i reguleringsbestemmelsene.

For å sikre en effektiv arealutnyttelse og at store arealer ikke blir regulert til parkeringsformål pleier vi av prinsipp å kreve maksimumskrav til antall parkeringsplasser i reguleringsbestemmelsene. Planen for Sagmoen på Gåsbakken mangler dette både for BKS og BKB. Det kommer fram av planmaterialet at det skal etableres både garasjer/carporters og åpne parkeringsplasser i planområdet. Gåsbakken er av de mindre tettstedene i Melhus kommune, og vi ser behovet for tilstrekkelig med parkeringsplasser i planområdet da det ikke ligger sentrumsnært.

Vi har likevel faglig råd om å sikre maksimum antall parkeringsplasser per boenhet for BKS, og per 100 m² BRA for forretning og lager i BKB, i reguleringsbestemmelsene.

Parkeringsarealet som er planlagt i BKS har ikke fått eget formål/SOSI-kode i plankartet. Parkeringsplasser inngår ikke i beskrivelsen av boligformålet i Reguleringsplanveileder fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2018). For at plankartet skal gi et riktig og helhetlig inntrykk av området bør arealet for parkering bli synlig i kartet med eget areal/SOSI-kode.

Mellom planområdet og dyrkamarka i nord-vest eksisterer det et smalt skogsbelte. Dette ser ut til å være utenfor planområdets grenser. Det er positivt at dette blir stående slik at det fungerer som en buffersone mellom planområdet og jordbruksarealene, slik at man unngår eventuelle drifts- og miljømessige ulemper.



Klima og miljø

Ingen merknader

Oppvekst og velferd

Ingen merknad.

Helse og omsorg

Ingen merknad

Samfunnssikkerhet

Ingen merknad.

Fylkesmannens konklusjon

Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. For å sikre en effektiv arealutnyttelse har vi faglig råd om å sikre 6 boenheter for arealet benevnt som BKS i reguleringsbestemmelsene.
2. Vi har faglig råd om å sikre maksimum antall parkeringsplasser per boenhet for BKS, og per 100 m² BRA for forretning og lager i BKB, i reguleringsbestemmelsene.

Med hilsen

Tor Sæther (e.f.)
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Elisabeth Varsi Stubbrud
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Landbruk: Johanna Marie Lien – 73 19 92 70

Samfunnssikkerhet: Knut Bakstad – 74 16 83 37

Oppvekst og velferd: Knut Olav Dypvik – 74 16 83 74

Helse og omsorg: Ann Marit Kristiansen – 74 16 82 14

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER

05 SEPT. 2019

17/4467-38

MELHUS KOMMUNE
Melhus kommune
Rådhusveien 2
7224 Melhus

Deres ref:
Vår ref: 2019/150331
Dato: 30.08.2019
Org.nr: 985399077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler

Mattilsynet

UTTALELSE TIL HØRING - DATALJREGULERINGSPLAN SAGMOEN - MELHUS KOMMUNE

Mattilsynet mottok 26. juni 2019 Høringsbrev – «*Detaljreguleringsplan Sagmoen - Gåsbakken*», til høring. Høringsfristen er satt til 28. august 2019.

Vi ser at høringsfristen har gått ut, men vi sender med dette likevel en uttalelse som vi håper kan komme med i vurderingen. Årsaken til at uttalelsen kommer for sent er at vi har oversett denne saken. Vi beklager det.

Bakgrunn

Formannskapet vedtok i møte den 25. juni 2019, sak 88/19, å legge forslag til «Reguleringsplan for Sagmoen, Gåsbakken», planid 2017014, ut til offentlig ettersyn og høring.

Formannskapet krever i sitt vedtak at før planen legges ut på høring og offentlig ettersyn skal det foreligge godkjent overordnet VVA-plan og innarbeides nødvendige rekkefølgekrav i bestemmelsene for å sikre tilstrekkelig kapasitet på vann, spillvann og overvann før utbygging kan igangsettes.

Fakta

Formålet med planen er å tilrettelegge for oppføring av leilighetsbygg i to etasjer med tilhørende garasjer på eiendommen gnr. 164 bnr. 41.

Planforslaget er i tråd med overordnet kommuneplan og det er ikke stilt krav om konsekvensutredning

Mattilsynet kan ikke se å ha mottatt varsel om oppstart av planarbeidet, varslet 13. april 2018.

Vi ser av mottatte plandokumenter at forhold til drikkevann er avklart med vannverkseier, Melhus kommune.

VA – plan og VA – notat er utarbeidet.

Rekkefølgebestemmelser:

§ 5. Rekkefølgekrav 5.1 VVA-plan

«*Brukstillatelse til ny bebyggelse innen BKS kan ikke gis før....., samt vann - og avløpsanlegg er ferdigstilt fram til disse tomtene. Teknisk VVA-plan må være godkjent før tillatelse til tiltak kan gis*».

Melhus kommune
Rådhusv. 2
7224 MELHUS

Vår dato: 22.07.2019
Vår ref.: 201833419-3
Arkiv: 323
Deres dato:
Deres ref.:

Saksbehandler:
Finn Herje

NVEs uttalelse til reguleringsplan for Sagmoen på Gåsbakken - Gbnr. 164/41 - Melhus kommune

Vi viser til ovennevnte forslag til detaljregulering.

NVE har følgende kommentarer til planforslaget:

Vi kan ikke se at området skulle kunne være skred- eller flomutsatt eller komme i berøring med vassdrag eller overføringslinjer for kraft. Planforslaget kommer derved ikke i berøring med NVEs interesseområder og vi har derved ingen innvendinger til planforslaget.

Med hilsen

Kari Øvrelid
Regionsjef

Finn Herje
Senioringeniør

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.



Statens vegvesen

Melhus kommune
Rådhusvegen 2
7224 MELHUS

Behandlende enhet:
Region midt

Saksbehandler/telefon:
Geir Halvard Risvik / 74122536

Vår referanse:
18/79828-9

Deres referanse:
17/4467-17

Vår dato:
05.07.2019

Planforslag på høring – Detaljreguleringsplan Sagmoen, Gåsbakken Plan-ID 2017014 i Melhus kommune – høringsfrist 28.08.2019

Viser til oversendelse datert 26.06.19 der vi forelegges detaljreguleringsplan Sagmoen, Gåsbakken i Melhus kommune.

Statens vegvesen uttaler seg som vegadministrasjon på riksveg på vegne av staten, som vegadministrasjon på vegne av fylkeskommunen på fylkesveg eller som sektoransvarlig på vegne av staten.

Vår uttalelse:

Vi gav i forbindelse med oppstart av planen (vårt brev datert 19.04.18) innspill om siktforholdene i adkomsten inn til planområdet. Så langt vi kan se er vårt innspill tatt hensyn til gjennom plankart datert 22.05.19

Det er også tatt inn planbestemmelser (revidert 22.05.19) om at planområdet skal tilrettelegges med gangforbindelse som leder mot det opphøgte gangfeltet på fv. 6492.

Våre innspill synes ivaretatt. Vi har ingen øvrige merknader til planforslaget.

Planforvaltningsseksjonen
Med hilsen

Tor-Erik Jule Lian
Seksjonssjef

Risvik Geir Halvard

Postadresse
Statens vegvesen
Region midt
Postboks 2525
6404 MOLDE

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-midt@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Byavegen 48
7715 STEINKJER

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

Fylkesmannen i Trøndelag, Postboks 2600, 7734 STEINKJER

Trøndelag fylkeskommune, Fylkets hus, Postboks 2560, 7735 STEINKJER

NOTAT

Til: Stian Aspaas Haugen

Kopi:

Fra: Rita Eidsmo

Oppfølging: Ja eller Nei

Svar - Intern høring Detaljregulering Sagmoen, Gåsbakken
Plan-ID 2017014

Friluftsliv: Ingen merknad.

Med hilsen

Rita Eidsmo
fagkonsulent



NOTAT

Til: Stian Aspaas Haugen

Svar - Intern høring Detaljregulering Sagmoen, Gåsbakken
Plan-ID 2017014

Merknad til reguleringsbestemmelser fra byggesak:

1.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn en detaljertutomhusplan i egnet målestokk for det området som skal bygges ut. Planen skal vise plassering av bygg, eksisterende og fremtidig terreng, evt. **forstøtningsmurer**, uteoppholdsareal, evt. **støyskjerm**, avfallsanlegg, avkjørsel og parkering. Det må også inntegnes en adkomst for myke trafikanter som leder frem til fotgjengerovergangen til fortauet på andre siden av fylkesveien.

1.4 Tilgjengelighet/universell utforming

Leiligheter i 1.etasje skal være tilgjengelige boenheter. Leke- og uteoppholdsareal skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Nytt 1.7 Byggegrense/eiendomsgrense

Alle tiltak, blant annet **støyskjerm**, **forstøtningsmurer** og **parkeringsplasser** på bakken, skal være plassert innenfor byggegrense mot fylkesveg (eventuelt 2 m fra eiendomsgrense mot vegareal for **støyskjerm**, **forstøtningsmurer** og **parkeringsplasser** på bakken).

Carport/garasjeanlegg, samt **parkeringsplasser** på bakken, skal være plassert minimum 1? m fra eiendomsgrense.

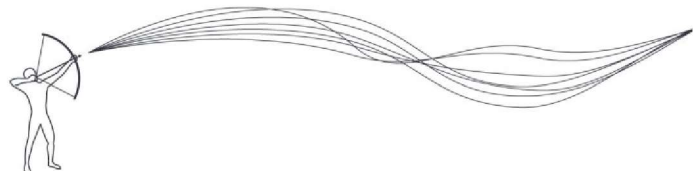
1.5 Støy

Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 db på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (kl 23-07) ikke overstige L5AF 70dB.

Støynivå på leke- og uteoppholdsareal skal være lavere enn Lden 55 dB, og arealene skal tilfredsstillende kravene om luftkvalitet i henhold til retningslinje T-1520. Ved søknad om tiltak skal **støyreducerende tiltak** være beskrevet/omsøkt.

2.1.4 Parkeringskrav:

Det skal minimum opparbeides 2 biloppstillingsplasser og 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. **1 av biloppstillingsplassene skal være på bakkeplan og den andre i garasje eller carport.**



2.1.5 Leke- og uteoppholdsareal:

På utomhusplanen som skal vedlegges byggesøknaden jfr. pkt. 1.1 skal det avsettes et felles areal til uteopphold og lek. Det skal settes av minimum 50 m² pr. bolig, hvorav minst 20 m² pr. enhet skal opparbeides som lekeplass. Arealet skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støyforhold og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning. (bort/flyttet: Det skal også utformes etter prinsippene om universell utforming. Støynivå på leke- og uteoppholdsareal skal være lavere enn Lden 55 dB, og arealene skal tilfredsstillere kravene om luftkvalitet i henhold til retningslinje T-1520)

2.2.5 Parkeringskrav

For bolig skal 1 av biloppstillingsplassene være på bakkeplan og den andre i garasje eller carport.

Leke- og uteoppholdsareal for bolig på BKB?

Med hilsen

Natalia Samareva
byggesaksbehandler

Melhus Kommune, Plan og byggesak

Rådhusvegen 2

7224 MELHUS

Melding om politisk vedtak - Høring - Detaljregulering Sagmoen, Gåsbakken - Planid 2017014 Melhus eldreråd

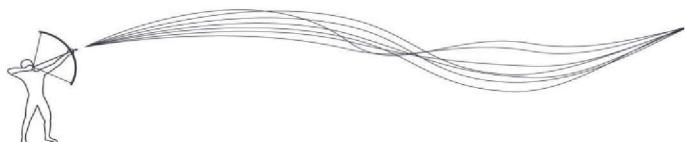
Deres ref: 17/4467

Melhus eldreråd har i møte 02.09.2019, sak 15/19, fattet følgende vedtak:
Melhus eldreråd har ingen bemerkninger til saken.

Med hilsen

Mari Grongstad
møtesekretær

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



NOTAT

Til: Stian Aspaas Haugen

Kopi:

Fra: Asbjørn Langen

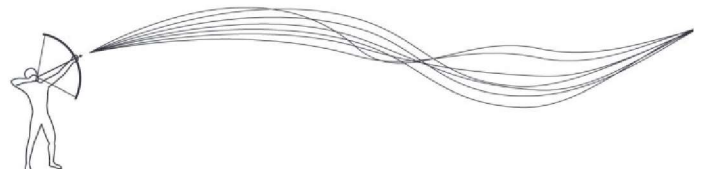
Oppfølging: Ja eller Nei

Svar - Intern høring Detaljregulering Sagmoen, Gåsbakken
Plan-ID 2017014

Viser til intern høring vedrørende detaljregulering Sagmoen, Gåsbakken. Eiendom 164/41.
Eiendommen har sikre oppmålte grenser, ingen merknader fra GIS, kart og oppmålingsavdelingen.

Med hilsen

Asbjørn Langen
avdelingsleder



NOTAT

Til: Stian Aspaas Haugen

Kopi:

Fra: Cecilie Hatlenes

Oppfølging: Nei

Svar - Intern høring Detaljregulering Sagmoen, Gåsbakken
Plan-ID 2017014

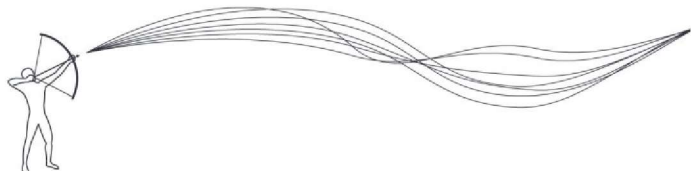
Det forventes at utbyggingen følger kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal, samt at det sikres at bebyggelse og uteområder ikke havner i gul støysone.

Ut over dette har ikke kommuneoverlegen merknader til planforslaget.

Med hilsen

Cecilie Hatlenes
kommuneoverlege

Vedlegg:



NOTAT

Til: Stian Aspaas Haugen

Kopi:

Fra: Kristin Riaunet

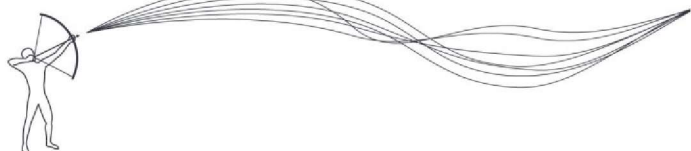
Oppfølging: Nei

Intern høring Detaljregulering Sagmoen, Gåsbakken
Plan-ID 2017014

Ingen merknader fra landbruk til planforslaget.

Med hilsen

Kristin Riaunet
avdelingsleder



Melhus kommune
Rådhusvegen 2

7224 MELHUS

Melding om politisk vedtak - Høring - Detaljregulering Sagmoen, Gåsbakken - Planid 2017014 melhusRåd for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Deres ref: 17/4467 Stian A Haugen

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne har i møte 02.09.2019, sak 13/19, fattet følgende vedtak og har følgende høringsuttalelse:

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne påpeker viktigheten av at universell utforming og tilgjengelighet blir ivaretatt både bygningsmessig og for utomhusareal.

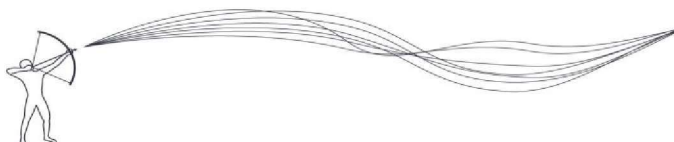
Rådet viser videre til Melhus kommunes overordnede mål om at flere skal kunne bo hjemme lengre, og at boliger utformes i hht dette. «Norsk standard for Universell utforming: boliger» anbefales av rådet.

Rådet forutsetter at Melhus kommunes norm for parkering følges, for å sikre tilstrekkelig parkering for bevegelsehemmede.

Med hilsen

Mari Grongstad
møtesekretær

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



NOTAT

Til: Stian Aspaas Haugen

Kopi:

Fra: Åsmund Bjørkøy

Oppfølging: Ja

Plan-ID 2017014 - Høringsuttalelse fra Teknisk drift
Detaljregulering Sagmoen, Gåsbakken

Viser til mottatt høringsbrev.

Teknisk drift har følgende anmerkninger til tiltaket:

Vann og avløp: Ingen merknad

Veg: Gatelys må ivaretas

Naturskade: Ingen merknad

Teknisk plan: Viser til uttalelse i overordnet VVA-plan

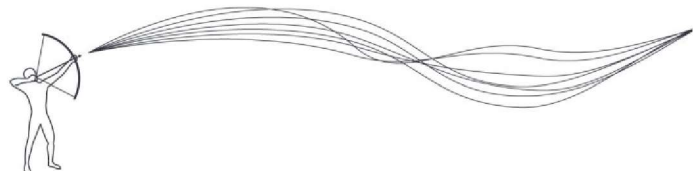
Prosjekt: Ingen merknad

Med hilsen

Åsmund Bjørkøy

prosjektleder

Vedlegg:



NOTAT

Til: Stian Aspaas Haugen

Kopi:

Fra: Ole John Sæther

Oppfølging: Ja eller Nei

Svar - Intern høring Detaljregulering Sagmoen, Gåsbakken
Plan-ID 2017014

Ingen spesielle merknader i forhold til skog og viltinteresser.

Med hilsen

Ole John Sæther

Rådgiver skog og viltforvaltning

