

**Detaljplan Sagmoen, Gåsbakken planid 2017014 – merknader høringsperiode 26.06.19 – 28.08.19.**

<b>Merknad fra</b>	<b>Merknad</b>	<b>Rådmannens videre anbefaling</b>	<b>Forslagsstillers kommentar</b>	<b>Sjekk ved innsending av revidert planforslag</b>
Trøndelag Fylkeskommune 01.07.19	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.	Ingen merknad.	Ok	

<b>Merknad fra</b>	<b>Merknad</b>	<b>Rådmannens videre anbefaling</b>	<b>Forslagsstillers kommentar</b>	<b>Sjekk ved innsending av revidert planforslag</b>
Fylkesmannen i Trøndelag 05.19.19	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. - <i>For å sikre en effektiv arealutnyttelse har vi faglig råd om å sikre 6</i>	Det fastsettes bestemmelse som sikrer minimum opparbeidelse av 6 boenheter i tråd med Fylkesmannens uttalelse.	Ok	

	<p><i>boenheter for arealet benevnt som BKS i reguleringsbestemmelsene.</i></p> <p>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/carporter 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.</p> <p>- <i>Vi har likevel faglig råd om å sikre maksimum</i></p>	<p>Gjeldende bestemmelser til minimum antall parkeringsplasser er tilfredsstillende. Det er satt krav til at en parkeringsplass skal være i carport/garasje, noe som legger klare begrensninger på hvor mange opparbeidede plasser det kan være innenfor planområde. Parkeringsplassene er også i henhold til kommunens parkeringsnorm.</p>	<p>Dette området kan vel ikke defineres som tettbebygd strøk og planbestemmelsene er dermed ihht. kommunens parkeringsvedtekter. Planen omfatter et begrenset areal med byggegrense mot vegen. Det blir vanskelig å anlegge mange parkeringsplasser, samtidig med at øvrige bestemmelser skal følges i planen.</p>	
--	--	---	--	--

	<p><i>antall parkeringsplasser per boenhet for BKS, og per 100 m2 BRA for forretning og lager i BKB, i reguleringsbestemmelsene.</i></p> <p>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.</p>	<p>Det er i utgangspunktet uheldig for planen at detaljeringsgraden er såpass grov. Det er åpnet for at tilhørende areal til bolig kan gå under dette formålet og videre presiseres, men dette bør i utgangspunktet framgå sammen med vegareal, for å få en forutsigbar og oversiktlig plan. Gjennom plan er ikke illustrasjonsplan gjort juridisk bindende, det vil si at en opparbeidelse av område kan se annerledes enn det planforslaget viser. Vi har derimot besluttet at plankartet kan framstå</p>	<p>Bør-krav fra Fylkesmannen. Som vi har vært inne på tidligere i denne saken har vi gjennom illustrasjonsplanen vist hvordan området kan bygges ut og hjemlet krav om parkering, lekeareal mm. I planbestemmelsene. Planområdets egnethet er synliggjort gjennom illustrasjonsplanen og mer detaljering av planområdet skaper liten fleksibilitet og ofte utløser det dispensasjoner og reguleringsendringer i ettertid. Dvs. merarbeid for alle parter. Det er ikke</p>	
--	---	---	---	--

		<p>slik det er nå, fordi det ligger på Gåsbakken, ikke har tilgrensende tomter eller planer som skal utbygges, og at område i hovedsak er opparbeidet med veg- og parkeringsareal.</p>	<p>et absolutt krav i lovverket om at parkeringsareal og lekeareal skal ha egne sosi-koder. Tvert imot er det svært vanlig at disse formålene ligger under formålet bebyggelse og anlegg. Følgende står i reguleringsplanveilederen under pkt. 4.1.1: «Formålet boligbebyggelse omfatter arealer hvor alle former for permanent helårs boligbebyggelse og bruk til bolig samt tilhørende anlegg er tillatt...».</p>	
--	--	--	---	--

<b>Merknad fra</b>	<b>Merknad</b>	<b>Rådmannens videre anbefaling</b>	<b>Forslagsstillers kommentar</b>	<b>Sjekk ved innsending av revidert planforslag</b>
Mattilsynet 05.09.19	Forhold knyttet til vannforsyning et utredet. Det kommunale vannverket på Gåsbakken har svært god drikkevannskvalitet. Tilkobling til eksisterende vannforsyning er	Ingen merknad. Rekkefølgekrav sikrer at opparbeidelse i henhold til VVA- plan før igangsettelsestillatelse kan gis.	OK	

	bekskrevet. Vi har ingen ytterligere kommentarer, og forutsetter at tilkobling skjer i samsvar med beskrivelser og gjeldende VA- norm.			
--	--	--	--	--

<b>Merknad fra</b>	<b>Merknad</b>	<b>Rådmannens videre anbefaling</b>	<b>Forslagsstillers kommentar</b>	<b>Sjekk ved innsending av revidert planforslag</b>
NVE 22.07.19	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 vi derved ingen innvendinger til planforslaget.	Ingen merknad.	Ok	

<b>Merknad fra</b>	<b>Merknad</b>	<b>Rådmannens videre anbefaling</b>	<b>Forslagsstillers kommentar</b>	<b>Sjekk ved innsending av revidert planforslag</b>
Statens vegvesen 05.07.19	Vi gav i forbindelse med oppstart av planen (vårt brev datert 1 9.04.1 8)	Ingen merknad.	Ok	

	<p>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.</p>			
--	---	--	--	--

<b>Merknad fra</b>	<b>Merknad</b>	<b>Rådmannens videre anbefaling</b>	<b>Forslagsstillers kommentar</b>	<b>Sjekk ved innsending av revidert planforslag</b>
Friluftsliv Melhus kommune 27.06.19	Ingen merknad.	Ingen merknad.	Ok	

<b>Merknad fra</b>	<b>Merknad</b>	<b>Rådmannens videre anbefaling</b>	<b>Forslagsstillers kommentar</b>	<b>Sjekk ved innsending av revidert planforslag</b>
Eldreråd Melhus kommune 02.09.19	Melhus eldreråd har ingen bemerkninger til saken.	Ingen merknad.	Ok	

<b>Merknad fra</b>	<b>Merknad</b>	<b>Rådmannens videre anbefaling</b>	<b>Forslagsstillers kommentar</b>	<b>Sjekk ved innsending av revidert planforslag</b>
Kart og oppmåling Melhus kommune 01.07.19	Eiendommen har sikre oppmålte grenser, ingen merknader fra GIS, kart og oppmålingsavdelingen.	Ingen merknad.	Ok	

<b>Merknad fra</b>	<b>Merknad</b>	<b>Rådmannens videre anbefaling</b>	<b>Forslagsstillers kommentar</b>	<b>Sjekk ved innsending av revidert planforslag</b>
Kommuneoverlege Melhus kommune 05.07.19	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	Bestemmelse 5.3 og 2.1.5 dekker i hovedsak dette.	Ok	

<b>Merknad fra</b>	<b>Merknad</b>	<b>Rådmannens videre anbefaling</b>	<b>Forslagsstillers kommentar</b>	<b>Sjekk ved innsending av revidert planforslag</b>
Landbruk Melhus kommune 28.06.19	Ingen merknader fra landbruk til planforslaget.	Ingen merknad.	Ok	

<b>Merknad fra</b>	<b>Merknad</b>	<b>Rådmannens videre anbefaling</b>	<b>Forslagsstillers kommentar</b>	<b>Sjekk ved innsending av revidert planforslag</b>
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, Melhus kommune 05.09.19	Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne påpeker viktigheten av at universell utforming og tilgjengelighet blir ivare tatt 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 bevegelseshemmede.	Det sikres at det opparbeides nok HC-parkeringsplasser i henhold til kommunens parkeringsnorm. Dette sikres i bestemmelser. For tilrettelegging av boenheter i første etasje, se merknad fra byggesaksavdeling.	Ok	

<b>Merknad fra</b>	<b>Merknad</b>	<b>Rådmannens videre</b>	<b>Forslagsstillers</b>	<b>Sjekk ved innsending av</b>
--------------------	----------------	--------------------------	-------------------------	--------------------------------



		<b>anbefaling</b>	<b>kommentar</b>	<b>revidert planforslag</b>
Teknisk drift Melhus kommune 23.08.19	Gatelys må ivaretas. Viser videre til uttalelse til teknisk plan.	Skal ivaretas gjennom teknisk VVA- plan.	Ok	

<b>Merknad fra</b>	<b>Merknad</b>	<b>Rådmannens videre anbefaling</b>	<b>Forslagsstillers kommentar</b>	<b>Sjekk ved innsending av revidert planforslag</b>
Viltforvaltning Melhus kommune 02.09.19	Ingen merknader.	Ingen merknader.	Ok	

<b>Merknad fra</b>	<b>Merknad</b>	<b>Rådmannens videre anbefaling</b>	<b>Forslagsstillers kommentar</b>	<b>Sjekk ved innsending av revidert planforslag</b>
Byggesak Melhus kommune 23.08.19	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	Bestemmelser endres i henhold til uttalelse.	Ok	

	<p>som leder frem til fotgjengerovergangen til fortauet på andre siden av fylkesveien.</p> <p>1.4Tilgjengelighet/universell utforming. Leiligheter i 1.etasje skal være tilgjengelige boenheter. Leke- og uteoppholdsareal skal utformes etter prinsippene om universell utforming.</p> <p>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</p>	<p>Gjeldende bestemmelser er tilstrekkelig.</p> <p>Parkering, støyskjerm og videre bør ikke tillates utenfor byggegrensen. I og med at detaljeringen i denne planen er såpass grov, så er heller ikke berørte sektormyndigheter og naboer hørt angående slike løsninger. Allerede etablerte parkeringsløsninger kan være som de er i dag. Vi forutsetter allikevel planbestemmelsene endres i henhold til tilbakemelding. Da sikrer</p>	<p>Ok</p> <p>Endres i henhold til tilbakemelding.</p>	
--	--	---	---	--

	<p>eiendomsgrense.</p> <p>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 tilfredsstille kravene om luftkvalitet i henhold til retningslinje T-1520. Ved søknad om tiltak skal støyreducerende tiltak være beskrevet/omsøkt.</p> <p>2.1.4 Parkeringskrav: Det skal minimum opparbeides 2 biloppstillingsplasser og 2 sykkelparkeringsplasser pr.</p>	<p>vi at dette lar seg gjennomføre uten dispensasjonsbehandling, fordi det ikke er fastsatt i plankartet.</p> <p>Ok, dette er tilfredsstillende ivaretatt gjennom planbestemmelsene.</p> <p>Ok, dette er tilfredsstillende ivaretatt gjennom planbestemmelsene.</p>	<p>Støykrav på leke- og uteoppholdsareal er allerede hjemlet under pkt. 2.1.5</p> <p>Krav om minimum 1 biloppstillingsplass i garasje eller carport er allerede hjemlet i pkt. 2.1.4</p>	
--	---	---	--	--

	<p>boenhet. 1 av biloppstillingsplassene skal være på bakkeplan og den andre i garasje eller carport.</p> <p>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 m<sup>2</sup> pr. bolig, hvorav minst 20 m<sup>2</sup> 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-</p>	<p>Ok, dette er tilfredsstillende ivaretatt gjennom planbestemmelsene.</p>	<p>Støykrav på leke- og uteoppholdsareal er allerede hjemlet under pkt. 2.1.5. Kan ikke settes strengere krav enn i TEK 17. Henvis heller til gjeldende TEK.</p>	
--	--	--	--	--

	1520)  2.2.5 Parkeringskrav For bolig skal 1 av biloppstillingsplassene være på bakkeplan og den andre i garasje eller carport.	Ok, dette gjelder ved oppføring av ny bebyggelse.	OK, men presisere at dette gjelder ved evt. oppføring av ny bebyggelse. Dagens virksomhet tillates videreført jmfr. pkt. 2.2.1	
--	---	---	---	--