

## Detaljregulering Furuhaugen endring

Plan- id: 2018002

Merknader etter høring og offentlig ettersyn 10.02.23 – 06.03.23

Det er innkommet 3 høringsuttalelser, fordelt på 2 fra myndigheter/andre offentlige foretak og 2 fra utbyggingsinteresser og enkeltpersoner.

Her er innspillene delt i:

A. Myndigheter/andre offentlige foretak mv. (2 stk)

B. Utbyggingsinteresser/lag/foreninger/enkeltpersoner (2 stk)

### A. Myndigheter/ andre offentlige foretak.

Nr A1	Trøndelag fylkeskommune	Dato: 21.02.23
1.	<p>Oversendelsen gjelder mindre endring av detaljreguleringsplan for Furuhaugen, første gang vedtatt i Melhus kommunestyre 15.12.2020. Hovedtrekkene i endringene er:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Snuplass ved BKS1 er flyttet ca. 10 meter</li><li>• Areal og plassering for renovasjon er endret i samråd med Remidt</li><li>• Snuplass er etablert ved lekeplass BLK3, lekeplass justeres og tidligere parkering ved lekeplassen utgår</li><li>• Nye parkeringsplasser SPA6 og SPA7</li><li>• Det er gjort mindre revideringer i planbestemmelsene Endringene er i tråd med de overordnede rammene for vedtatt plan, og renovasjonsendringene er avklart med Remidt.</li></ul> <p>Ut fra de interesser fylkeskommunen er satt til å ivareta har vi ikke merknader til de foreslåtte planendringene.</p>	
<b>Kommentar:</b>		
1. Ok, innspill krever ingen tiltak		

Nr A2	Statsforvalteren i Trøndelag	Dato: 03.03.23
-------	------------------------------	----------------

1. Bestemmelsen 4.1.4 Støy er revidert til å vise til den nyeste retningslinjen T-1442/21. Men, bestemmelsen viser til feil tabell. Tabell 3 (T-1442/16) tilsvarer tabell 2 i T-1442/21. Vi gir faglig råd om at bestemmelsen oppdateres med henvisning til tabell 2.

**Kommentar:**

1. Punkt 4.1.4 i bestemmelsene er endret i tråd med merknad.

**B. Utbyggingsinteresser/lag/foreninger/enkeltpersoner.**

Nr B1	Per Ranøyen	Dato: 06.03.23
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Jeg er tilstøtende nabo mot BFS2 og "muren" som blir satt opp i skråningen ned mot Storåsen. Det ble ved innledningen til denne utbyggingen sagt at hele området BFS2 skulle senkes / sprenges ned 3-4 meter noe som ikke er tilfelle pr i dag, da mesteparten ned mot GBG2 er kun avrensket vegetasjon og fylles steinlag oppå fjellet.</li><li>2. Det undres også på hvorvidt det faktisk er sprengt ut nok for underetasjer i BFS2 pr. nå ved opparbeidelse av tomter.</li><li>3. Vil endringen i §4 si at BFS2 også tillates uten underettasje eller må det påberegnes obligatorisk sprengning på disse tomtene på et senere tidspunkt for å oppfylle utformingskravene? Hvis ja, er spørsmålet om denne sprengningen er tatt med i utformingen fra Norconsult om denne muren? Spesielt med tanke på strukturen av gjenstående fjell, heller bratt ned mot deler av muren og vil påføre muren stor belastning og fare for utglidning ved ytterligere sprenging innenfor tomtene.</li><li>4. Etter justering av høyder innerst i BFS vil dette medføre at høydene på muren også blir justert? Og for de som velger å IKKE ha underettasje, blir disse da tillatt å ha en etasje til over bakkeplan for å kunne oppfylle BYA 45%? med tanke på at kravet om max høyde på veranda er hevet.</li><li>5. Videre stilles det spørsmål ved den delen av muren som allerede er oppført pr. dags dato oppfyller den prosjekterte utformingen fra Norconsult eller om den skal tilhøre generell oppføring av murer. Dette på bakgrunn av at muren pr.nå er tilsynelatende dårlig avlåst seg imellom. Det ligner mer på stabling av røys. At den ikke er videre pen, får gå på entreprenørens kappe, men for oss som skal bo trygt på nedslagsfeltet av muren, stiller vi</li></ol>		

oss spørrende til om dette er kvalitetsmessig godt nok utført til å inneha sin funksjon lenger enn reklamasjonstiden fra entreprenøren. med tanke på utglidning / ras, men også at den delen av muren som ikke er ferdigstilt nå er betydelig høyere, skal vi tro høyder på ferdig monterte kummer på BFS2. Flere i bransjen har stilt seg undrende til hvorvidt dette er godt nok utført. Bilder av muren (Februar) er vedlagt. Dette for å vise hellingen av fjellet mot muren samt det arbeidet som allerede er utført.

6. Det stilles også spørsmål til montering av gjerde på toppen av muren. Hvilke krav til høyde og utforming som settes, og om det innføres påbud om gjerde med tanke på høyden på muren. Dette synes ikke å komme fram i sakspapirene hverken denne eller forrige runde. Heller ikke i notatene fra Norconsult.

#### Kommentar:

1. For å få akseptabel stigning på vegen langs BFS2 er det lagt jevnt stigning. Dette medfører at det vil bli noe fylling og noe skjæring, av forskjellig størrelse på strekningen. Vegens plassering vertikalt og horisontalt er ikke endret i reguleringsprosessen.
2. Utbygger foretar en grovplanering av tomtene. Avhengig av hustype og husets plassering på tomta kan det være nødvendig med ytterligere sprengning/fylling.
3. Endringer i §4 medfører ikke en endring til kravet om underetasje, bebyggelsen skal ha underetasje.
4. Det er ikke gjort justering i kotehøyder, disse er ikke endret, men de er lagt inn i plankartet.
5. Muren blir delvis høy, og det vil være krav til fallsikring med gjerde. Dette gjelder for murer med høyde over 0,5 meter.
6. Vi foreslår at det brukes flettverksgjerde med høyde 1,2 m.

Nr B2	Ruth Hege og Tore Havdal	Dato: 06.03.23
<p>Det søkes om endring av detaljreguleringsplan datert 10.2.2023</p> <p>Dette er vi som nabo mot sør (g.nr. 100 b.nr. 46) sterk mot stander av. Vi ønsker at terrenget mot sør skal beholdes slik det er i opprinnelig godkjent plan, slik den ble godkjent for litt over ett år siden.</p> <p>Dette av en juridiskbindende plan når det gjaldt eksisterende og nytt t terreng.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Hvorfor bruke ressurser på en gjennomarbeidet detaljreguleringsplan som er godkjent i kommunestyret så sent som 15.12.2020? Norconsult AS har brukt mye ressurser på høyder og terreng. Dette for a skape et visuelt pent terreng og høyder blir tatt opp så mye som mulig ved å bruke det eksisterende terrenget. Eksisterende ny detaljreguleringsplan ble derfor gjort juridisk bindende. Med ny plan blir terrenginngrepet meget synlig. Det var dette Norconsult var opptatt av å unngå. De ønsket at nytt boligfelt skulle skli mest mulig inn i eksisterende</li></ol>		

terreng.

2. Nytt terreng med en ekstra tomt vil ikke ta hensyn til terrenget og vil skape en vegg på 7-9 meter fra min tomt og ned til nytt felt. Dette vil bli estetisk lite vakkert. I eksisterende godkjent plan blir veggen like ikke synlig fra sør og vest.

3. Det er i høringskrivet ikke tatt inn i hovedtrekkene i nytt planforslag. Her er det listet opp flytting av snuplass, endring av renovasjonsplass i samråd med Remidt, snuplass og lekeplass justeres, nye parkeringsplasser og mindre endringer i planbestemmelsene. Den vesentlige endringen er bare nevnt her, men er den klart største endringen i revideringen av planbestemmelsene. Er dette forsøkt gjemt i endringen.

4. Vi mener å ha hevd på området som nå blir søkt endret. Boden som står på arealet, ble gitt tillatelse til å føre opp av daværende grunneier i 1996. Hadde dette arealet blitt tatt med i detalj reguleringen godkjent i kommunestyret 15.12.2020 hadde jeg protestert med denne bakgrunn da.

5. Ny tomt blir meget skyggefull med en rett fjellvegg på ca. 4 t il 6 meter mot syd. Prosjektets økonomi er ikke avhengig av å selge en ekstra tomt.

#### **Kommentar:**

1. Norconsult har laget både reguleringsplanen som ble godkjent i 2020 og det siste forslaget til planendring. Norconsult anbefaler løsningen, og utbygger søker derfor om terrengendring. Alle nødvendige hensyn er tatt når det gjelder ny terrengutforming.

2. Kotehøyden på den øverste delen av eiendommen til Havdal ligger på 216 meter. Tunet ligger på 215 meter. Den prosjekterte eneboligen på nabotomta har et grunnplan på 212 meter. Spranget i høyde vil dermed bli cirka 4 meter over en kort strekning. På begge sider av ryggen vil spranget raskt avta ned mot null, slik det nye planforslaget viser. En enebolig kan plasseres mot vest på tomten, der spranget i høyde er mye mindre enn 4 meter. For Havdal er det en fordel at nabobygninga plasseres lavt i terrenget.

3. Hva som ligger inne i søknaden om planendring kommer tydelig fram i søknaden.

4. Hele området inn mot eiendomsgrensa til Havdal har alltid ligget inn i reguleringsplanen, med formål boligbygging. Tidligere eier av skogteigen som grenser mot Havdal kjenner ingen avtale om oppføring av bod/leikestue, verken skriftlig eller muntlig. Å plassere en bygning inn på en naboeiendom, gir ikke hevd eller eiendomsrett. Da grunneier drøftet boden og ønsket om å utnytte tomten mot Havdal forrige vinter, ble det sagt at Havdal ville fjerne boden.

5. Ønsket om reguleringsendring gjelder terrengtilpasning, og ikke en ekstra enebolig. Utbygger holder seg innenfor antall eneboliger som beskrevet i planbestemmelsene i det aktuelle planområdet. Tomten er attraktiv, og det er stor mangel på eneboligtomter i Melhus. Den

nye terrengutforminga gir ingen tekniske utfordringer, verken i forhold til utglidning/ras eller hydrotekniske forhold.