

Melhus kommune
Rådhusv. 2
7224 MELHUS

Vår dato: 03.06.2020
Vår ref.: 201837713-4
Arkiv: 323
Deres dato: 28.05.2020
Deres ref.: 18/3768-49

Saksbehandler:
Finn Herje

NVEs uttalelse til offentlig ettersyn - 1.gangsbehandling detaljreguleringsplan for Bergljots veg 2, gnr. 36 bnr. 147, PlanID2018009 - Melhus kommune

Vi viser til ovennevnte planforslag samt vår uttalelse til planoppstart av 03.09.2018.

NVE har følgende kommentarer til planforslaget:

I vår uttalelse til planoppstart var vi opptatt av forholdet til geoteknikk og grunnforhold og at dette ble tilstrekkelig avklart gjennom planarbeidet. Det er derfor positivt at en nå gjennom det geotekniske notatet konkluderer med at området har gode grunnforhold og ikke er utsatt for ekstern skredfare. På bakgrunn av dette anser vi forholdet til skredfare som avklart og vi har ingen innvendinger til planforslaget slik det nå foreligger.

Med hilsen

Kari Øvrelid
Regionsjef

Finn Herje
Senioringeniør

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



18/03 3768-56

10 JUNI 2020



Statens vegvesen

Melhus Kommune
Rådhusvegen 2

7224 Melhus

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Jan-Kristian Janson / 90412554

Vår referanse:
20/77615-4

Deres referanse:

Vår dato:
08.06.2020

Fylkesveg 6602 i Melhus kommune – Tilbakemelding på planforslag til høring – 1.gangsbehandling – Detaljregulering Bergljots veg 2- gnr/bnr 36/147, PlanID2018009

Viser til deres brev av 28.05.2020.

Statens vegvesen har ansvar for å påse at føringene i Nasjonal transportplan, statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss videre som forvalter av riksveg og som faglig sektormyndighet for vegtransport.

Statens vegvesen har ingen ytterligere merknader enn det som kommer fram av vårt brev av 30.04.2020. Eventuell gjennomføringsavtale må avklares med Trøndelag fylkeskommune.

Vurderinger av trafikksikkerhet og framkommelighet knyttet til fylkesveg er fra årsskiftet Trøndelag fylkeskommunes ansvarsområde, jf. vårt brev til kommunene av 9. desember i fjor *Opphør av sams vegadministrasjon – viktig informasjon til våre samarbeidspartnere*. Statens vegvesen vil imidlertid fortsatt kunne bistå kommunene med vår kompetanse i lys av vårt sektoransvar for vegtrafikk.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

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

Kontoradresse
Prinsensgate 1
7013 TRONDHEIM

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Transportforvaltning midt 1
Med hilsen

June Stubmo
seksjonsleder

Jan-Kristian Janson

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**

Svar på internerhøring, fra byggesak - Detaljregulering Bergljots veg 2 - gnr/bnr 36/147
Planid 2018009

Ingen merknad fra byggesak

Med hilsen

Ingrid Furunes pva byggesak



18/3768 - 58

25 JUNI 2020

MELHUS KOMMUNE
Melhus kommune
Rådhusveien 2
7224 Melhus

Deres ref: 18/3768
Vår ref: 2020/108684
Dato: 19.06.2020
Org.nr: 985399077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler

Mattilsynet

UTTALELSE TIL MOTTATT PLANFORSLAG PÅ HØRING - 1.GANGSBEHANDLING - DETALJREGULERINGSPLAN BERGLJOTS VEG 2 - GNR. / BNR. 36/147, SAKSNR. 18/3768 - MELHUS KOMMUNE

Vi mottok 8. juni 2020 planforslag «*Detaljreguleringsplan Bergljots veg 2*» (plan-ID 2018009) til offentlig ettersyn og høring. Frist for å komme med merknader er satt til 24. juli 2020.

Bakgrunn

Formannskapet i Melhus kommune vedtok i møte 26. mai 2020, sak 63/20, å legge planforslag «*Detaljreguleringsplan Bergljots veg 2*» - (plan-id: 2018009) ut til offentlig ettersyn.

Gjelder

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for næring med dagligvarebutikk og boliger over fire etasjer. Det opparbeides også fortau og noe endring av kryssløsninger mot Bergljots veg og Eindrides veg / Hollumvegen.

Fakta

Vi kan ikke se at vi har mottatt varsel om oppstart av planarbeidet. Vi har følgelig ikke gitt innspill til planarbeidet.

Mottatte høring er vedlagt overordnet VA – plan (teknisk infrastruktur - notat) utarbeidet av Norconsult.

Drikkevannsforsyning skal løses ved tilkobling til kommunalt vannforsyningsystem. Ved omlegging av eksisterende VA-anlegg skal det tas hensyn til kravet om hensynssone nær kommunal vannledning som er beskrevet i kommunens VA-norm.

Ifølge rekkefølgebestemmelsene skal det foreligge godkjente planer for blant annet vann og avløp før rammetillatelse gis.

Trondheim kommune som eier av Metrovann-ledningen har gitt uttalelse i forhold til denne.

Det er gjennomført en sårbarhetsvurdering når det gjelder VA-anlegg / - ledningsnett.

Vurdering

I mottatte forslag til detaljreguleringsplan er tema vannforsyning godt beskrevet. Planen omtaler i hovedsak de forhold vi mener er viktige for denne type saker.

Det er positivt at planområdet skal kobles til offentlig eksisterende VA – anlegg. Vi ser at VA-rapporten viser til kommunenes VA-norm. Vi kan imidlertid ikke se at det er vist til kommunens VA-norm i planbeskrivelsen eller i bestemmelsene til planen.

Det er konkludert med at tiltaket ikke påvirker drikkevann negativt. Det er en viktig avklaring i denne type saker.

Det er positivt at vannverkseier (Trondheim kommune) skal involveres i anleggsfasen.

Kartlegging av ledningsnettets kapasitet når det gjelder levering av vann til sprinkleranlegget i bygget er et viktig punkt..

I forhold til levering av vann til slokking, samt planlegging av drift og vedlikehold av vannforsyningsnett, må man være oppmerksom på faktorer som kan bidra til forurensing og forringelse av drikkevannet samt påvirke distribusjonssystemet negativt.

Innspill

Vi ser ingen signifikante mangler i planforslaget. Vi legger til grunn at alt arbeide med VA skal skje i henhold til kommunens VA-norm, selv om det synes som det ikke er nevnt direkte i plandokumentene.

Ved tilrettelegging for uttak av vann til sprinkleranlegg er det viktig å unngå at drikkevannskvaliteten eller distribusjonssystemet påvirkes negativt.

Med hilsen

Tore Forseth
seniorinspektør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.
Dokumenter som må ha signatur blir i tillegg sendt i papirversjon.*

Kopi

Fylkesmannen i Trøndelag v/Tor Sæther - fmltsa@fylkesmannen.no

NOTAT

Til: Stian Aspaas Haugen

Kopi:

Fra: Åsmund Bjørkøy

Oppfølging: Ja

36/147- Høringsuttalelse fra Teknisk drift
Detaljregulering Bergljots veg 2 - gnr/bnr 36/147 - Planid 2018009

Teknisk drift har følgende anmerkninger til tiltaket:

Drift vann og avløp: Ingen merknader

Drift veg: o_SF1: For lite areal er satt av til o_SVG, hvor skal vi gjøre av snø og eventuelle gateløp?
SVT5: Ønsker samme materiale som o_SKV, må heller benytte oppmerking for å skille arealene.
Kunne tenkt meg o_SVG langs de andre kommunale vegene også.

Naturskade: Ingen merknader

Plan VVA: Ingen kommentar ut over overordnet VVA-plan

Prosjekt: Ingen merknader

Med hilsen

Åsmund Bjørkøy
prosjektleder

Vedlegg:





Melhus kommune
Rådhusveien 2
7224 MELHUS

Saksbehandler, innvalgstelefon
Tor Sæther, 73 19 92 82

Uttalelse detaljregulering Bergljots veg 2 - Melhus kommune

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

Landbruk

Det legges opp til en effektiv arealutnyttelse i planområdet. Dette sikres gjennom minimumskrav til antall boenheter og maksimumskrav til bakkeparkeringen. Ut fra dette har vi ingen merknader.

Klima og miljø

Deler av bebyggelsen langs Hollumvegen blir liggende i gul støysone. Ny bebyggelse i gul støysone bør bare tillates dersom man gjennom avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/2016.

Planbestemmelsene fastholder at alle boenheter, gitt skjermingstiltak, skal ha tilgang til uteoppholdsplass med $L_{den} < 55$ dB. Alle boenheter skal videre ha tilgang vindu/balkongdør med luftemulighet i fasade med støy under grenseverdien for gul støysone for vegtrafikk dvs. $L_{den} \leq 55$ dB.

Fylkesmannen gir faglig råd om at kommunen i byggesaken bør legge vekt på at alle boenheter har tilgang til en stille side, samt å ta inn i bestemmelsene krav til antall p-plasser med mulighet for El-bil lading.

Helse og omsorg, Barn og unge

Det framgår av dokumentene at det er planlagt at felles lekeplass og uteoppholdsareal skal plasseres på tak over næringsdelen i bebyggelsen.

I følge Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal skal det avsettes gode uteoppholdsareal på egen grunn og at minimum 50 % av det totale uteoppholdsarealet skal ligge på bakkenivå. Fylkesmannen påpekte i sin uttalelse til oppstartvarslet at det bør redegjøres for fordeler og ulemper ved plassering av uteoppholdsareal på tak samt en vurdering av den valgte løsningen.

I saksframlegget er det vurdert at det på grunn av fortetting og sambruken med næringsareal/parkering ikke er mulig å oppfylle kravet om 50 % uteoppholdsareal på bakkenivå. Det



framgår av saksframlegget at det, med bakgrunn i framlagt løsning, er vurdert at dette likevel kan aksepteres. Fylkesmannen savner en nærmere redegjørelse for hvorfor kommunen velger å se bort fra egen norm for leke- og uteoppholdsareal. Det argumenteres med fortetting, men også i fortettingsprosjekter er det nødvendig at dette gjøres med kvalitet slik at det kan oppnås et godt bomiljø med. Dette perspektivet framgår også av kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal.

Både Meld. St. 19 «Folkehelsemeldinga – Gode liv i et trygt samfunn» og Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen har fokus på medvirkning.

Av bestemmelsen pkt. 3.7 går det fram at barn og unge skal gis anledning til å medvirke i detaljutformingen av felles leke- og uterom. For å sikre reell medvirkning er det viktig at barn og unge blir trukket tidlig inn i planprosessen. Det framgår ikke av dokumentene at relevante interessegrupper, i løpet av planarbeidet, har fått mulighet til å si sin mening om løsninger for uteoppholdsareal og lekeplass.

Fylkesmannen gir **faglig råd** om at kommuneoverlegen og barnas representant i kommunen gis anledning til å uttale seg om kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal er godt nok ivaretatt i planforslaget.

Samfunnssikkerhet

Ingen merknad.

Fylkesmannens konklusjon

Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. Kommunen bør i byggesaken bør legge vekt på at alle boenheter har tilgang til en stille side, samt ta inn i bestemmelser om krav til antall p-plasser med mulighet for El-bil lading.
2. Kommuneoverlegen og barnas representant i kommunen bør gis anledning til å uttale seg om kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal er godt nok ivaretatt i planforslaget.

Med hilsen

Trude Mathisen (e.f.)
seksjonsleder
Kommunal- og justisavdelingen

Tor Sæther
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent



Saksbehandlere:

Klima og miljø: John Haugen – 74 16 81 95

Landbruk: Margrethe Halsan – 73 19 92 73

Samfunnssikkerhet: Lars Petter Løkken – 74 16 81 76

Oppvekst og velferd: Knut Dypvik – 74 16 83 74

Helse og omsorg: Ingrid Overland – 73 19 91 80

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER



MELHUS KOMMUNE
Rådhusvegen 2
7224 MELHUS

Vår dato:	20.07.2020	Vår referanse:	201848856-12	Vår saksbehandler:
Deres dato:	28.05.2020	Deres referanse:	18/3768-49	Vegard Hagerup

Fylkeskommunens uttalelse til høring av detaljregulering Bergljots veg 2- 36/147, PlanID2018009, Melhus kommune.

Forholdet til fv. 6602

Adkomst til planområdet er regulert kommunal veg Bergljots veg, via kryss mellom fv. 6602 og kommunal veg Eindrides veg.

Trafikkmengden på fv. 6602 som inngår i planforslaget er 2550 kj/dg målt som årstdøgnstrafikk (ÅDT). Skiltet hastighet på stedet er 40 km/t. Det er etablert fartsdump på fv. 6602 sør for krysset. Da det kom varsel om oppstart for denne reguleringsplanen, var Statens vegvesen Trøndelag fylkeskommunes administrasjon på vegsaker, og uttalte seg på vegne av fylkeskommunen.

I Statens vegvesens uttalelse, datert 23.08.2018, ble det gitt flere konkrete innspill til videre planarbeid. Dette innebar blant annet at avkjørsel til området måtte flyttes til kommunal veg Bergljots veg, at det måtte etableres kantstein ved fortau mot busslomma, og at avkjørsel til området måtte strammes opp med kantstein. Videre ba Statens vegvesen om at det burde bygges et opphøyd gangfelt nord for krysset, samt at unormert rekkverk ble fjernet. I stor grad er disse innspillene ivaretatt i planforslaget, gjennom at avkjørsel er flyttet og at fortau fra bussholdeplass forlenges gjennom krysset. Forslagsstiller argumenterer mot etablering av opphøyd gangfelt fordi boligområdet har et etablert og velfungerende gangsystem som går nordover uten at det er nødvendig å foreta kryssing av fylkesveg ved dette punktet.

Trøndelag fylkeskommune kan være enig i denne konklusjonen.

Ut fra plankartet kan det se ut som trailere som skal inn med varer vil kunne ha problemer med å komme seg gjennom krysset mellom Eindrides veg og Bergljots veg uten å ta i bruk fortauet som kjøreareal. Dette bør sjekkes ved hjelp av sporingskurver, for å unngå trafikkfarlige situasjoner.

Tiltak på fylkesveg krever at det inngås en gjennomføringsavtale med Trøndelag fylkeskommune (TRFK). For utarbeiding av gjennomføringsavtale, ta kontakt med postmottak@trondelagfylke.no, og merk henvendelsen med «Vegforvaltning/Gjennomføringsavtale.»

Kollektivtrafikk

Det er en bussholdeplass som delvis inngår i planområdet. Denne har en del utfordringer som framgår av AtB uttalelse av 06.07.2020. Vi støtter AtBs synspunkter og uttalelse i saken, og helst hadde vi sett at utfordringene ble løst i denne planen. Hvis dette ikke er mulig, vil vi oppfordre kommunen å ta problemstillingen med seg til videre planlegging i området.

For øvrig viser vi til våre innspill ved planoppstart og revidert planavgrensning.

Vi minner slik om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Fylkeskommunen har ikke innsigelser til planen, men vil peke på utfordringer rundt holdeplassen og kryssing av fylkesvegen, jevnfør AtBs uttalelse av 06.07.2020.

Med vennlig hilsen

Anne Caroline Haugan
seksjonsleder

Vegard Hagerup
rådgiver

Saksbehandler trafikk: Marthe Fjellheim

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kopimottakere:

ATB AS
FYLKESMANNEN I TRØNDELAG

Melhus kommune
Arealforvaltning
Rådhusvegen 2
7224 MELHUS

Sendes per e-post til:
postmottak@melhus.kommune.no

DERES REFERANSE
Saksnr. 18/3768-50

VÅR REFERANSE
Gnr 36 Bnr 75, Bergljots veg 4

DATO

19.07.2020

MERKNADER TIL PLANFORSLAG PÅ HØRING TIL NABOER OG ANDRE BERØRTE – 1. GANGSBEHANDLING – DETALJREGULERING BERGLJOTS VEG 2 – GNR/BNR 36/147 – PLANID 2018009

Det vises til utsendt planforslag på høring til naboer og andre berørte – 1. gangsbehandling – Detaljregulering Bergljots veg 2 – gnr/bnr 36/147 Planid 2018009 fra Melhus kommune, datert 28.05.2020, Saksnr. 18/3768-50.

Vi har mottatt varsel i kraft av å være eiere av naboeiendom Bergljots veg 4, gnr/bnr 36/75. Varselet ble mottatt den 04.05.2020, frist for innspill eller merknader er satt til 24.07.2020. Herved oversendes våre merknader og innspill til forslaget til detaljregulering av eiendommen Bergljots veg 2. Merknadene fremsettes rettidig.

Merknader til forslaget til detaljregulering av eiendommen

Innledningsvis ønsker vi å protestere på omfanget av tiltakene som detaljreguleringen her legger til rette for sett i lys av konsekvensene en slik utbygging vil medføre for nærmiljøet.

For det første vil en slik massiv utnyttelse av eiendommen fullstendig bryte med den øvrige bebyggelsen for dette området som består av eneboliger i en til to etasjer og enten er frittstående eller oppført eneboliger i rekke. Man har i dag et dominerende bygg i volum på eiendommen, men sett i forhold til det man her ønsker å tilrettelegge for, er eksisterende bygg forsvinnende lite. Den nye bygningsmassen vil ha en grunnflate som anslagsvis er det dobbelte av eksisterende grunnflate og en høyde som vil være mer enn dobbelt så høy som eksisterende mønehøyde som vi anslår til å være ca. 6,5 meter over bakkenivå. Den planlagte bebyggelsen vil videre fremstå som ekstra dominerende som følge av at det er byggets hjørner som vil ha disse høydene, mens eksisterende bygg har saltak, som demper byggets volum.

Vår frykt er at berørte naboer og gjenboere ikke i tilstrekkelig grad klarer å visualisere bebyggelsens volum. Vi krever derfor at det gjennomføres felles informasjonsmøte på

eiendommen der politikere, kommunens saksbehandler, naboer, gjenboere og velforeningene for Gimse 1 og 2, samt Tjurrupynten inviteres for å ta del i prosessen.

Til dette informasjonsmøtet krever vi at utbygger eller plankonsulent utplasserer gassballonger i hvert av de foreslåtte hjørnene av bygget og med angitt høyde på k +13,5 meter. I tillegg at det også utplasseres gassballonger som markerer makshøyder for heishus og ventilasjonsinstallasjoner på tak som kan komme opp i en høyde på k +15,0 meter. God informasjon vil være med på å sikre at tiltakene blir godt nok opplyst og at man får en god demokratisk prosess.

Uavhengig av kravet om felles informasjonsmøte anser vi at ny bebyggelse må innrette seg etter øvrig bebyggelse i området, og ikke overstige to etasjer over bakkenivå.

Vårt andre ankepunkt til forslaget går på den trafikale løsningen som det her legges opp til. Etter vårt syn vil denne løsningen medføre trafikale og trafikkfarlige situasjoner ved at inn/utkjøring er lagt i en sving i Bergljots veg og svært tett på krysset Bergljots veg / Eindrides veg.

Vi krever at man utreder en annen løsning for adkomst til Bergljots veg 2, der denne legges i området ved eksisterende avkjørsel til eiendommen. I denne utredningen ber vi om at man utreder muligheten for å etablere en firearmet rundkjøring for krysset Hollumsvegen / Bergljots veg, der to av armene går til Hollumsvegen, en arm til Bergljots veg og den siste går inn til Bergljots veg 2. Den foreslåtte innkjørselen til eiendommen synes valgt ut fra et ønske om å maksimere utnyttelsen av eiendommen, men dette kan ikke ha prioritet fremfor trafiksikkerheten for området.

I de påfølgende avsnittene vil vi gi subsidiære innspill til planforslaget slik det foreligger.

Subsidiære innspill til planforslaget

Vi har følgende innspill knyttet til forslagene til reguleringsbestemmelser:

Punkt 3.2 Avfallsløsning

- Renovasjonsanlegg er plassert i eiendommens nord-vestre hjørne, rett ved inn/utkjørsel for eiendommen. Det legges også opp til oppstillingsplass for renovasjonsbil rett ved inn/utkjørsel.
- Vi mener at det bør tilrettelegges for at renovasjonsanlegget inngår som en integrert del av bygget. Uansett bør man finne en annen plass for dette anlegget og plassering av renovasjonsbil som ikke kommer i konflikt med inn og utkjørsel av eiendommen og som kan skape trafikkfarlige situasjoner.

Punkt 3.4 Adkomst og parkering

- Begrunnelse for vårt syn knyttet til adkomst ble gitt under merknadene over og videreføres som innspill.

2 (5)

-
- Vi støtter at parkeringsbehovet skal løses i felles parkeringskjeller under grunnen, men vi har innspill til normene som legges til grunn. I forslaget til parkering både for bolig og forretning er det satt maks begrensning for biler både for bolig og forretning, men det vi reagerer på er at det ikke er satt et minimumskrav til parkeringsdekning for bil. Slik bestemmelsene nå er utformet er det ikke et krav om at det opparbeides parkeringsplasser for denne eiendommen. Vi krever at det også legges inn et minimumskrav for parkeringsplasser for bolig og gjester. Hvis dette ikke gjøres frykter vi at parkering blir en salderingspost, noe som vil medføre at kunder og gjester med bil velger å parkere ulovlig i nærmiljøet. Dette kan i seg selv skape farlige trafikksituasjoner og irritasjon.

Punkt 4.2.1 Bebyggelsens plassering og utforming og punkt 4.2.2 Bebyggelsens høyde

- I merknadene over ga vi vårt syn på byggets høyde og volum som vi anser alt for dominerende i forhold til eksisterende bebyggelse.
- Plan- og bygningsloven har generelle bestemmelser knyttet til byggs plassering i forhold til nabogrense som sier halve byggets høyde og ikke under 4 meter, med mindre annet er fastsatt i plan, som det her legges opp til. Hvis man ser nærmere på hva denne planen legger opp til, så er det en byggehøyde på 13,5 meter med fasade kun 4 meter fra eiendomsgrensen. Etter de generelle bestemmelsene burde avstanden vært minimum 6,75 meter. Planen legger videre opp til at det i tillegg tillates utkragede balkonger på 1 meter mot Styrkårs veg, 1,5 meter mot Elgstien og 2 meter på fasaden mot nord. Om ny bebyggelse tillates med en plassering som vist i reguleringsplanen, i fire etasjer og med utkragede balkonger, vil dette medføre svært sjenende innsyn mot hele uteområdet vårt i Bergljots veg 4, og vi ser også at dette må bli til stor sjenanse for uteområdene spesielt i Styrkårs veg 21, 19 og 17 som også får ny bebyggelse svært tett på og høyt over egne eiendommer.
- Vårt krav er at bebyggelsen oppføres i maks to etasjer over bakkeplan og at de generelle kravene til avstand i plan- og bygningsloven opprettholdes, også for utkragede balkonger.

Punkt 4.2.3 Grad av utnytting

- Det blir for vagt å regulere grad av utnytting til BYA inntil 95 % som forslaget stiller. Riktignok har planen noen begrensninger til byggehøyde. I beregningsgrunnlaget skal parkering regnes med, men all den tid at planen ikke er spesifikk på minimumskravene for parkering, vil en utnyttingsgrad på BYA være svært lite forutsigbar. Utnyttingsgraden bør knyttes opp til tillatt %BRA i tillegg til minimumskrav til parkering og maksimale byggehøyder. Da vil man sikre forutsigbarhet i planen, i motsetning til fremsatt planforslag, som fremstår som en «blankofullmakt» med «alle muligheter».

Punkt 4.2.4 Arealer til uterom

- Under kulepunkt tre står det at «*Boenhetene skal ha tilgang til områdelekeplass på FR1 i reguleringsplan for Gimse 1 og 2, vedtatt 11.02.2003, planid 2003003*». Her velger forslagsstiller å kompensere for manglende utearealer på egen eiendom ved å forutsette at man bruker lekeplassen som er dimensjonert for bebyggelsen i Gimse 1 og 2. Etter vår mening må utbygger sørge for å løse krav til uteoppholdsarealer, både private og felles på egen eiendom. Hvis de ikke klarer det innenfor egen tomteutnyttelse, må de selv redusere antallet boenheter til et nivå der de oppfylles minimumskravene.

Punkt 5.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT5)

- Det vises til merknadene vedrørende plassering av denne og renovasjonsanlegg der dette foreslås plassert inne i bygget eller i god avstand fra inn/utkjørsel for eiendommen, da dette kan være med å hindre frisikten.

Punkt 6.1 Frisiktsone mot veg (H140)

- Frisiktsoner i inn/utkjørsel er et opplagt krav, men her går innspillet på forslagsstiller legger opp til å legge avkjørsel for en butikk og 33 boenheter til en uoversiktlig sving i Bergljots veg og tett ved krysset Bergljots veg / Eindrides veg. For øvrig vises det til merknaden over med forslag til utredning av rundkjøring i krysset Hollumsvegen / Bergljots veg for å løse den trafikale utfordringen.

Punkt 8.6 Opparbeidelse av kryss Hollumsvegen/Bergljots veg og fortau – o SF2

- Her vises det til vår merknad der vi ber om en utredning av muligheten for rundkjøring som også kan løse avkjørselsproblematikken til Bergljots veg 2.
- Vedrørende bestemmelsen: «*Opparbeidelse av kryss Hollumsvegen/Bergljots veg inkl. fortau vist som o_SF1, skal være ferdig opparbeidet i tråd med Melhus kommune enhver tids gjeldende norm for opparbeidelse av off. veger eller i samsvar med SVV N100. Før det gis rammetillatelse skal det foreligge godkjente tekniske planer for veg-, vann- og avløpsanlegg.*». Bestemmelsene setter kun krav til at planene skal være godkjente, ikke en tidsangivelse for når opparbeidelsen skal være ferdigstilt. Her må det som minimum stilles krav om at dette er ferdig opparbeidet før første brukstillatelse, enten det er for bolig eller butikk.

Oppsummert

Vi viser til våre merknader og innspill over, der de tre viktigste punktene relaterer seg til trafikksikkerhet knyttet til inn/utkjørsel for eiendommen, bygningsmassens volum i høyde

4 (5)

og grunnplan, og sist, men ikke minst alle naboulempene som kommer som følge av innsyn spesielt fra balkongene som vil ruve over vårt og øvrig naboers uteområder.

Vårt krav er at hele utnyttelsen reduseres til maks to etasjer over bakkenivå og at man som et absolutt minimum overholder plan- og bygningslovens generelle avstandskravkrav til nabogrense.

For å sikre en god og demokratisk prosess, der de berørte får full innsikt i planene gjentas kravet om at det gjennomføres felles informasjonsmøte på eiendommen der man også viser med gassballonger høyden på 13,5 meter på byggets hjørner og 15 meter for heishus og ventilasjon.

Tidligere i merknaden har vi ikke gått inn på hvorvidt det er grunnlag for å drive butikk på denne lokasjonen. Erfaringene fra tidligere butikkdrift på eiendommen har vist at det ikke var grunnlag for butikk på Gimse. Vi tror ikke det vil være det nå heller, da de fleste som bor på Gimse enten jobber eller går på skole i Melhus eller Trondheim og derav får dekket sine behov for matbutikker andre steder.

Vi ber om å bli holdt orientert om videre arbeid med planen, men er av den klare oppfatning av at hele planforslaget må revideres på nytt der man finner andre trafikale løsninger og bygningsmassen reduseres betydelig i omfang.

Med vennlig hilsen

Karstein Moum

Åse Moum

Melhus kommune
Arealforvaltning
Rådhusvegen 2
7224 MELHUS

23.07.2020

Detaljreguleringsplan Bergljot veg 2 – gnr/bnr 36/147, saksnr 18/ 3768- Høringsuttalelse fra nabo i Styrkårs veg 21

Viser til utsendte reguleringsplan for offentlig høring om utbygging av «Capro tomta»- Planid 2018009. Denne har vært omregulert flere ganger og nå sist lagt ut til høring i sommer.

Som nabo har vi forståelse for at denne tomten må utbygges og ikke stå ubrukt slik den er i dag. Vi har tidligere sendt høringsuttalelse og noen ganger ikke til de foregående planene da vi har en forståelse for at det kan komme nye naboer til vår eiendom, og er prinsipielt ikke motstander av dette.

Allikevel ser en nå en tendens til en stadig økt utnyttelse av denne tomta, og likeså en økning i etasjehøyde som vil virke ekstremt dominerende på denne beliggenheten.

Det er flere grunner til å ikke ha en ekstrem utnyttelse av denne tomta:

Den har aldri vært dyrkajord. Fylkesmannens krav til tettere utnyttelse er naturlig for Melhus sentrum der det er tatt i bruk i stor grad høyverdig dyrka jord til boligområdene og dermed krav til høy utnyttelse og etasjehøyde. Dette har jo også vært delvis konfliktfylt i f.eks. «Potten», men en større etasjehøyde er mer naturlig i et sentrumsområde

En annen grunn til stor utnyttelse er ofte høye opparbeidelses kostnader slik at utbygger må fordele disse på mange enheter. Her på denne tomta så kan ikke dette være til stede da alt av infrastruktur er i nærheten (selv om noe omlegging av krysset må gjøres) og tomta er i stor grad ferdig da huset blir revet.

Det mest negative med planen er at en slik stor utnyttelse og høyde på byggene bryter med den stedegne byggeskikken på Gimse.

Jeg viser til regjeringens skriv om byggeskikk og estetikk fra 19.02.2018:

Byggeskikk og estetikk i planleggingen

Prinsippet om estetisk utforming av omgivelsene skal i følge plan- og bygningslovens formål ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak (§ 1-1). Kommunene har ansvar for at det legges til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljø og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet (§ 3-1). I følge byggesaksdelen av loven skal tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode

visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og **dets bygde og naturlige omgivelser og plassering** (§ 29-2).

Hele Gimse området er et område med småhusbebyggelse, med innslag av noen leilighetsbygg i to etasjer. Dette vil vare i mange år fremover og er stedegenheten ved disse boligutbyggingene som startet på 70 tallet og har foregått frem til i dag. Gimse er ikke et sentrumsområde. Ved å sette ned en stor kloss på toppen av bakken vil dette virke som en enorm koloss både i frisikt mot himmelen på tur opp bakken og ikke minst i hele det øvre flate området. Dette vil skille seg så ut i lang tid fremover og virke ekstremt negativt på det visuelle preget, men også ved å etablere en stor konsentrasjon av boenheter på ett konsentrert sted der det i resten av boligfeltet er spredt utover.

Selvfølgelig vil dette bygget virke meget negativt på vår eiendom både med sin høyde, nærhet til vår eiendom, altaner i vår retning etc. Spesielt med den utnyttelse som gjøres slik det er planlagt, men dette er også som nevnt overfor en ekstremt prinsipielt viktig reguleringsplan, - hvis denne blir vedtatt for Gimse området. Det skulle la seg gjøre å bygge ut denne tomte med lavere byggehøyde og allikevel kunne oppnå kombinasjon med bolig og næring. Selv om da selvfølgelig fortjeneste til utbygger ikke vil bli så stor.

Det har i de siste blitt mer fokus generelt på såkalte eplehageutbygginger der bygg med stor utnyttelse settes ned i områder med enkelthus. Naboer har ofte ikke blitt hørt, da det vises til krav om utnyttelse. Allikevel har det bl.a i Trondheim blitt mer fokus på de negative aspektene ved dette, og heller velge tettere utnytting på andre steder der det er mer egnet. Jeg mener og ha sett i Trønderbladet at det ble i Bergljots veg satt opp et moderne bygg på en eneboligtomt etter brann, og dette ble også redusert i høyde etter anmerkninger fra naboer.

Med hilsen

John Ivar Reitan
Styrkårs veg 21
7227 GIMSE
johnir@gmail.no

Melhus Kommune

Vår saksbehandler
Malin Grendal

Vår referanse
20/00009-65
Deres referanse
18/3768

Vår dato
06.07.2020
Deres dato
28.05.2020

Merknad til detaljreguleringsplan, Bergljots veg 2, gnr/bnr. 36/147 - Melhus kommune

Bakgrunn

AtB har mottatt overnevnte plan til uttalelse. Hensikten med planen er å rive eksisterende næringsbebyggelse og oppføre ny kombinert bebyggelse (bolig og næring) med en underetasje/parkeringskjeller og 4 etasjer over bakken. Atkomst til planområdet flyttes til Bergljots veg og kryssområdet mot Hollumvegen strammes opp.



Rutetilbud

AtB betjener holdeplassen Brekkåsen (sørgående) som ligger delvis innenfor planområdet (gul sirkel på bildet).

Holdeplassen betjenes av linje 71 og 110.

Linje 71 Brekkåsen/Melhus - Trondheim sentrum - Trondheim S

Linje 110 Trondheim - Melhus (nattbuss).

AtB AS

Holdeplasser

Brekkåsen

Deler av holdeplassen Brekkåsen i sørgående retning ligger innenfor planområdet. Holdeplassen ligger i helning og ca. midt på plattformen er det nedsenket kantstein for å koble gangvei fra vest med gangfelt over Hollumvegen, se bilde under.



Dersom det er buss på holdeplassen og fotgjengere skal krysse Hollumvegen samtidig kan det skape trafikkfarlige situasjoner. Særlig utsatte grupper er barn, blinde og svaksynte. Utformingen av denne holdeplassen er ikke optimal, spesielt ikke sammen med gangfeltet. Vi ønsker at det ses på muligheten for å etablere en trygg kryssing over Hollumvegen som ikke kommer i konflikt med buss på holdeplass ved at eks. gangfelt eller holdeplass flyttes.

Det kan se ut som nedsenket kantstein på holdeplassen ligger omtrent der bussens midtdør vil være. Denne løsningen oppfyller vel ikke kravet til universell utforming? Tilfredsstill helningen på holdeplassen kravet til universell utforming?

AtB ønsker at hele holdeplassen tas inn i reguleringsplanen og utformes etter prinsippet om universell utforming, slik at den kan brukes av alle, uavhengig av funksjonsevne. Vi minner generelt om at det bør settes av areal til et godt tilrettelagt av- og påstigningsareal med tilstrekkelig plass til rullestol, barnevogn (tvillingvogn) og rullatorer, og med rom for sikker atkomst til og fra holdeplassen for mennesker med nedsatt funksjonsevne og orienteringsevne. Det vises til Statens vegvesens håndbøker "V123 Kollektivhåndboka for utforming av holdeplasser og ventearealer", og håndbok "V129 Universell utforming av vegger og gater". Dimensjonerende kjøretøy er 15 m buss.

Atkomst til holdeplass

Vi ønsker generelt å minne om at kollektivsystemet skal kunne brukes av alle i så stor utstrekning som mulig uavhengig av den enkeltes funksjonsevne. Det er viktig å sikre trygg atkomst til og fra holdeplassene for alle grupper, med særlig hensyn til mennesker med nedsatt funksjonsevne og orienteringsevne. Derfor ber vi om at det ses på muligheten for å etablere en trygg kryssing over Hollumvegen som ikke kommer i konflikt med buss på holdeplass. Det bør være tilstrekkelig venteareal for de som skal krysse veien til/fra holdeplass slik at man kan stå å vente med barnevogn, sykkel, sykkel med vogn, rullestol, rullator ol.

Vi minner også generelt om at der det ikke finnes tilbud på veien til holdeplassen medfører det at fotgjengere må gå på veiskulderen eller i veibanen. Uferdige løsninger vil kunne virke ekskluderende for enkelte grupper,

eksempelvis de med bevegelseshemning, blinde, svaksynte, barn og eldre, og problemet forverres vinterstid med snøopplag på siden av veien. Vi ber om at det tilrettelegges for trygg atkomst til/fra holdeplass, trygge kryssningspunkt og at dette tas inn i reguleringsplanen.

Vi oppfordrer også til at gangforbindelser utformes universelt så langt dette er mulig (fritt for trapper, bratte stigninger og lange omveier).

Anleggsfasen

Det er viktig at god fremkommelighet for kollektivtrafikken og for de reisende (myke trafikanter) ivaretas i anleggsfasen. Vi ber om at dette sikres i bestemmelsene.

Oppsummering

- AtB ønsker at det ses på muligheten for å etablere en trygg kryssing over Hollumvegen som ikke kommer i konflikt med buss på holdeplassen Brekkåsen ved at eks. gangfelt eller holdeplass flyttes.
- AtB ønsker at det ses på utformingen av holdeplassen Brekkåsen, tilfredsstillende denne kravene til universell utforming? Vi ønsker at hele holdeplassen tas inn i reguleringsplanen og utformes etter prinsippet om universell utforming.
- Dimensjonerende kjøretøy er 15 m.
- AtB ber om at god fremkommelighet for kollektivtrafikken og for de reisende (myke trafikanter) ivaretas i anleggsfasen og sikres i bestemmelsene.
- AtB ønsker å være en del av dialogen for å finne gode løsninger for kollektivtrafikken.

Med vennlig hilsen

Malin Grendal

Seksjon for areal og infrastruktur

Dette brevet er elektronisk signert.

Liste over mottakere:

Melhus Kommune

Liste over kopimottakere:

Trøndelag Fylkeskommune

Trøndelag Fylkeskommune

NOTAT

Til: Stian Aspaas Haugen

Kopi:

Fra: Kristin Riaunet

Oppfølging: Nei

Intenrnøring - Detaljregulering Bergljots veg 2 - gnr/bnr 36/147
Planid 2018009

Ingen merknader fra landbruk, men det bør ivaretas landskapsvirkningen av at det skal bygges i 4 etg på toppen av bakkene og i starten av et relativt flatt og åpent landskap.

Med hilsen

Kristin Riaunet
avdelingsleder

