

Det Detaljreguleringsplan – Detaljregulering Bergljots veg 2 - gnr/bnr 36/147Plan- id: 2018009

Merknader etter høring og offentlig ettersyn – 29.05.20- 24.07.20

Det er innkommet 00 høringsuttalelser, fordelt på 00 fra myndigheter/andre offentlige foretak og 00 fra utbyggingsinteresser og enkeltpersoner.

Her er innspillene delt i:

A. Myndigheter/andre offentlige foretak mv. (9 stk)

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

A. Myndigheter/ andre offentlige foretak.

Nr A1	Statens vegvesen	Dato: 08.06.20
1. Staten vegvesen har ingen ytterligere merknader enn det som kommer fram av vårt brev av 30.04.20. Eventuell gjennomføringsavtale må avklares med Trøndelag Fylkeskommune.		
Kommentar: 1. Ok, ingen videre merknader til planen.		

Nr A2	NVE	Dato: 03.06.20
1. 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.		
Kommentar: 1. Ok, ingen videre merknader til planen.		

Nr A3	Mattilsynet	Dato: 19.06.20
1. 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.		
2. Ved tilrettelegging for uttak av vann til sprinkleranlegg er det viktig å unngå at drikkevannskvaliteten eller distribusjonssystemet påvirkes negativt		

Kommentar:

1. Ok, det er satt som krav til planforslaget. Overordnet VVA- plan er godkjent i henhold til kommunens norm.
2. Ok, vil ivretas i det videre prosjekteringen og teknisk VVA-plan.

Nr A4	Byggesak, Melhus kommune	Dato: 16.06.20
1. Ingen merknad fra byggesak.		
Kommentar:		
1. Ok, ingen videre merknader til planen		

Nr A5	Fylkesmannen i Trøndelag	Dato: 09.07.20
<ol style="list-style-type: none">1. 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.2. Klima og miljø: 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.3. Helse og omsorg, Barn og unge: 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. 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.		
Kommentar:		
<ol style="list-style-type: none">1. Det skal både gjennom kommuneplanens arealdel og statlige og regionale føringer legges opp til en god effektiv arealutnyttelse for nye utbyggingsområder.2. Bestemmelser knyttet støy vurderes som tilstrekkelig. Det vil under byggesak være opp til søker å dokumentere at disse kravene overholdes.3. Kommunelege og barnas representant har vært høringspart, og det er ikke kommet merknader. Kommunens norm for leke og uteoppholdsareal har vært sett bort ifra da det er vanskelig å kombinere ute- og lekeoppholdsareal på bakken sammen med nærings- og parkeringsareal. Det er etter en samlet vurdering bedre å oppnå skjermede og trygge leke- og uteoppholdsareal på taket av næringsdelen. Det er stilt krav til utbygger gjennom denne planprosessen at det skal settes av midler til oppgradering av områdelekeplass som ligger rett ved planområde.		

Nr A6	Teknisk drift, Melhus kommune	Dato: 03.07.20
-------	--------------------------------------	----------------

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

Kommentar:

1. Det er satt av 1 meter bred
2. Det er satt av annen veggrunn med o_SVT2 for store deler av de kommunale vegene også. Noe ligger i tillegg utenfor planområde også.

Nr A7	AtB AS	Dato: 06.07.20
<ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 2. AtB ønsker at det ses på utformingen av holdeplassen Brekkåsen, tilfredsstillende dette kravene til Universell utforming? Vi ønsker at hele holdeplassen tas inn i reguleringsplanen og utformes etter prinsippet om universell utforming. 3. Dimensjonerende kjøretøy er 15 m. 4. AtB ber om at god fremkommelighet for kollektivtrafikken og for de reisende (myke trafikanter) ivaretas i anleggsfasen og sikres i bestemmelsene. 5. AtB ønsker å være en del av dialogen for å finne gode løsninger for kollektivtrafikken. 		
Kommentar: <ol style="list-style-type: none"> 1. Det er satt i gang arbeid med områdeplan for Brekkåsen. Som en del av dette planarbeidet vil kollektivholdeplasser og traseer vurderes. Før dette arbeidet er ferdigstilt vil det være uheldig å legge føringer for plasseringer kollektivholdeplasser i denne planen. Dette må derfor vurderes samlet sett i en overordnet plan. 2. Kollektivholdeplassen for Brekkåsen er noe utfordrende da den ligger i en bakke og noe høyere enn Fv. 6602 Hollumvegen. Det er derfor noen utfordringer her knyttet til kravene til universell utforming. Eksisterende holdeplass er tatt inn som en del av planen uten at det er tatt en vurdering på om denne i framtiden skal plasseres her. For overordnede vurderinger knyttet til kollektivholdeplasser- og traseer vise det til punkt 1. 3. Ok, det er i utgangspunktet vurdert at det ikke skal foretas endringer av dagens holdeplass. 4. Tas inn i bestemmelsene. 5. AtB vil være en viktig part i utformingen og den videre strategien for kollektivtransporten på Brekkåsen. Rådmannen ønsker at denne videreføres inn i det videre arbeidet med områdeplanen for Brekkåsen. 		

Nr A8	Trøndelag Fylkeskommune	Dato: 20.07.20
<ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 2. 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.

3. 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.

4. 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.

Kommentar:

1. Ok. Merknad er ivaretatt i planforslaget.
2. Ok, ingen merknader til foreslåtte og videreførte løsning.
3. Foreløpige beregninger av konsulent har vist at det mulig å rygge seg inn å snu med lastebil uten at dette medfører kjøring over fortau.
4. Utfordringer knyttet til denne holdeplassen er ikke forsøkt løst gjennom dette planarbeidet. Dette vil tas gjennom planarbeidet med områdeplan for Brekkåsen.

Nr A9	Landbruk, Melhus kommune	Dato: 03.06.20
1. Ingen merknader fra landbruk, men det bør ivretas landskapsvirkningen av at det skal bygges i 4 etg på toppen av bakkene og i starten av et relativt flatt og åpent landskap.		
Kommentar:		
1. Ok ingen merknad.		

B. Utbyggingsinteresser/lag/foreninger/enkeltpersoner.

Nr B1	Åse og Karstein Moum	Dato: 19.07.20
1. 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.		
2. 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. Ønsker at det plasseres gassballonger som viser høyder på bygg.		
3. 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.		
4. Det er flere merknader til planen:		

- 3.2 avfallsløsning:

- 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.
- 3.4 Adkomst og parkering:
- 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.
- 4.2 Bebyggelsens plassering og utforming og punkt 4.2.2 Bebyggelsens høyde:
- 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 eiendommen. 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.
- 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».
- 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.
- 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 friskikten.

- 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.
- 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.

Kommentar:

1. Bygget bryter noe med den stedege byggeskikken, særlig med tanke på volumer og flateutnyttelsen. Uansett mener rådmannen at det er kommet fra til gode løsninger som sikrer variasjon i bygget og tak. Ny planlagt bebyggelse vi medføre en viss endring sammenlignet med den eksisterende bebyggelsesstrukturen på Brekkåsen. Det er i gjeldende plan for Capro (2014003) allerede åpnet for en byggehøyde på 12,5 meter. I tillegg er bebyggelsen brutt opp for å gi luft og lys imellom byggene, samtidig som en god del av bebyggelsen vil ligge langs med den øvrige byggelinjen for eksisterende bebyggelse på Brekkåsen

2. Rådmannen mener det er lagt ved tilstrekkelig med informasjon og tegningsgrunnlag i planforslaget som viser både volum og størrelser. Det anses derfor ikke som nødvendig å avholde nabomøte eller visualisering ved hjelp av gassballonger. Foreslåtte byggehøyder er i tråd emd formannskapsvedtaket av 28.11.19. Det vises også til at det på en vesentlig del av utbyggingsområde ble lagt opp til en byggehøyde på 12,5 meter i reguleringsplan for Capro (2014003)

3. Ny vegløsning er i tråd med formannskapsvedtaket av 22.08.2019, i tillegg er denne løsningen i hovedsak i tråd med det som er anbefalt i vedlagte trafikknnotat.

4. Øvrige punkter:

- 3.2

- Plassering av renovasjonslomme er drøftet av Melhus kommune og forslagstiller i samråd. Løsningen som er valgt medfører i mindre grad en risiko for trafikksikkerheten sammenlignet med en løsning innomhus som hadde medført en blanding med kjørende og myke trafikanter inne på parkeringsområde.

-3.4

- Maksimumskrav til parkering settes i hovedsak for mange biloppstillingsplasser og som et virkemiddel for å oppnå kommunens forpliktelser til Byvektsavtalen. Rådmannen ser ikke behov for å sette krav til minimumsparkering da utbygger må kunne vise til tilstrekkelig parkeringsareal for hver enkelt boenhet og næringsarealet gjennom byggesaken.

-4.2

- Plan- og bygningslovens bestemmelser kan fravikes gjennom en reguleringsplan. Vedrørende innsyn så kan det bli noe fra balkonger mot omkringliggende eiendommer. Rådmannen mener allikevel at dette ikke er noe mer enn man kan måtte regne med i relativt sentrumsnært boligområde. Vedrørende byggehøyder på maks 2 etasjer så

anser rådmannen at dette vil bli noe lavt om man ønsker å få til en utbygging med utnyttelse.

-4.2.3

- Rådmannen oppfatter ikke bestemmelsene til utnyttelsesgrad som noen blankofullmakt. Det er satt en øvre grense på 95% BYA for å gi en forutsigbarhet om at det her ikke kommer til en høyere utnyttelse.

-4.2.4

- Kravet til leke- og uteoppholdsareal er dekt innenfor planområde. Når det kommer til krav til områdelekeplass så er ikke disse tenkt å nødvendigvis å skulle dekkes innenfor planområde. En områdelekeplass skal være min. 1500 m².

-5.3

- Se tidligere svar.

-6.1

- Foreslåtte avkjørsel er i tråd med formannskapsvedtaket av 22.08.2019, i tillegg er denne løsningen i hovedsak i tråd med det som er anbefalt i vedlagte trafikknnotat.

-8.6

- Denne bestemmelsen endres i tråd med merknad.

Nr B2	John Ivar Reitan	Dato: 23.07.20
<p>1. Dette har aldri vært dyrkajord. Fylkesmannens krav til tettere utnytting 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 tomte så kan ikke dette være til stede da alt av infrastruktur er i nærheten (selv om noe omlegging av krysset må gjøres) og tomte 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 stedege byggeskikken på Gimse.</p> <p>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 boligutbyggingenes om 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 friskt 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. 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.</p>		

Kommentar:

1. Bygget bryter noe med den stedege byggeskikken, særlig med tanke på volumer og flateutnyttelsen. Uansett mener rådmannen at det er kommet fra til gode løsninger som sikrer variasjon i bygget og tak. Det er også viktig å sikre god utnyttelse av de litt større bebyggbare tomtene for minske presset på blant annet dyrka areal.

2. Ny planlagt bebyggelse vi medføre en viss endring sammenlignet med den eksisterende bebyggelsesstrukturen på Brekkåsen. Det er i gjeldende plan for Capro (2014003) allerede åpnet for en byggehøyde på 12,5 meter. I tillegg er bebyggelsen brutt opp for å gi luft og lys imellom byggene, samtidig som en god del av bebyggelsen vil ligge langs med den øvrige byggelinjen for eksisterende bebyggelse på Brekkåsen.