

VEDLEGG 2

PlanID 2018009

Detaljregulering av

Bergljots veg 2

PLANBESKRIVELSE



5	2020-04-24		Guro Ranum	Birgitte Kahrs	Erik Vestgård
4	2019-04-08	Iht kommunens tilbakemelding	Jann T. Fossum		Erik Vestgård
3	2019-01-15	Innlevering av komplett plan	Jann T. Fossum		Erik Vestgård
2	2018-07-03	Til varsel om planarbeid	Jann T.Fossum		Erik Vestgård
1	2018-06-05	Til oppstartsmøte	Jann T. Fossum		Erik Vestgård
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Oppdragsgiver: I.K.Lykke Eiendom AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Tor Arne Moe
Rådgiver: Norconsult AS, Klæbuveien 127 B, NO-7031 Trondheim
Oppdragsleder: Erik Vestgård
Fagansvarlig: Birgitte Kahrs
Andre nøkkelpersoner: Guro Ranum

DOKUMENTER SOM INNGÅR KOMPLETT PLAN

Plankart 1 av 2, rev. 27.08.20– Norconsult AS
 Plankart 2 av 2, dat. 21.04.20 – Norconsult AS
 Planbestemmelser, rev. 27.08.20 – Norconsult AS
 Planbeskrivelse, rev. 24.04.20, vedlegg 2 – Norconsult AS
 ROS-analyse, dat. 19.04.20, vedlegg 3 - Norconsult AS
 Samråd og medvirkning, dat. 15.01.19, vedlegg 4 - Norconsult AS
 Trafikkanalyse, dat. 26.09.18, vedlegg 5 - Norconsult AS
 Geoteknisk vurdering, dat. 22.11.18, vedlegg 6 - Norconsult AS
 Overordna VA-plan, dat. 20.02.20, vedlegg 7- Norconsult AS
 Støyrapport, dat. 14.04.20, vedlegg 8 – Norconsult AS
 Utenomhusplan, vedlegg 9 – Norconsult AS
 Sol- og skyggeanalyse, vedlegg 10 – Norconsult AS

INNHOOLD

1.	Bakgrunn	
1.1	Innledning	5
1.2	Tiltakshaver og forslagsstiller	5
1.3	Tidligere politiske vedtak i saken	5
1.4	Planprogram/krav om konsekvensutredning	5
2.	Planstatus og rammebetingelser	
2.1	Overordnede planer	5
2.2	Gjeldende reguleringsplaner	6
2.3	Statlige retningslinjer/rammer/føringer	7
2.4	Oppstartsmøte Melhus kommune	7
2.5	Samrådsmøte Melhus kommune	7
3.	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	7
3.1	Beliggenhet og eierforhold	7
3.2	Dagens bruk og tilstøtende arealbruk	7
3.3	Stedets karakter; estetikk/byform, eksisterende bebyggelse	8
3.4	Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetikk	8
3.5	Kulturminner og kulturmiljø	8
3.6	Natur og miljøverdier	9
3.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	9
3.8	Trafikkforhold	9
3.9	Barn og unges bruk av området	9
3.10	Sosial infrastruktur	9
3.11	Universell tilgjengelighet	10
3.12	Veg, vann og avløp, energi mm	10
3.13	Grunnforhold	10
3.14	Støyforhold	10
3.15	Miljøforhold i grunnen	10
3.16	Risiko- og sårbarhetsanalyse (eksisterende situasjon)	10
3.17	Næring	10
3.18	Eksisterende analyser og utredninger	11
4.	Beskrivelse av planforslaget/plangrep	11
4.1	Planlagt arealbruk	11
4.2	Bebyggelsenes høyde plassering, utnyttelse, utforming	11
4.3	Bomiljø/bokvalitet	12
4.4	Adkomst og parkering	13
4.5	Tilknytning til teknisk infrastruktur	14
4.6	Miljøtiltak	14
4.7	Uterom og solforhold	14
4.8	Kollektivtilbud	17
4.9	Energi	17
4.10	Avfallshåndtering	17

5.	Virkning av planforslaget inkl. oppsummering av ROS-analyse	17
5.1	Overordnet plan, avvik	17
5.2	Landskap	18
5.3	Stedets karakter	18
5.4	Kulturminner og kulturmiljø	18
5.5	Forhold til krav i Naturmangfoldsloven	18
5.6	Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse	19
5.7	Uteområder og kvalitet	19
5.8	Trafikk- og, veghold, trafikkøkning, kollektivtilbud	19
5.9	Barns interesser, RPR for barn og planlegging	19
5.10	Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet, annet	19
5.11	Universell utforming	20
5.12	Energibehov, energiforbruk	20
5.13	Oppsummering ROS-analyse	20
5.14	Jordressurser/landbruk	20
5.15	Teknisk infrastruktur	20
5.16	Økonomiske konsekvenser for kommunen	20
5.17	Konsekvenser for næringsinteresser	20
5.18	Interessemotsetninger og konsekvenser for naboer	20
5.19	Konsekvenser for klima og ytre miljø	21
5.20	Avveiing av virkninger	21
6.	Planprosess og innkomne innspill	21
6.1	Planoppstart og behandling av innspill	21
	ILLUSTRASJONER	28

1. Bakgrunn

1.1 Innledning

På oppdrag fra I.K.Lykke Eiendom AS er Norconsult AS blitt engasjert til å utarbeide reguleringsplan for Bergljots veg 2, gnr, 36 bnr. 47 – Melhus kommune.

Formålet med planen er å rive eksisterende næringsbebyggelse, og oppføre ny kombinert bebyggelse med en underetasje/p.kjeller og 4 etasjer over bakken. Tomta vil få en bedre utnyttelse og planlagt bebyggelse vil ha tidsriktige og miljøriktige løsninger. Etasjene skal inneholde følgende:

Underetasje - felles parkeringskjeller, boder mv for boliger.

1. etg – forretningsarealer, nedkjøringsramper og varemottak + boliger
2. 3., og 4. etg. – boliger

I tillegg skal det opparbeides felles uteromsarealer for boliger i 2. etg (over forretningetasjen). Planen omfatter også opparbeidelse av nødvendige samferdselsarealer rundt bebyggelsesområdet.

1.2 Tiltakshaver og forslagsstiller

Tiltakshaver: I.K.Lykke Eiendom AS, Munkegata 48, 7005 Trondheim,

Kontakt: Tor Arne Moe, tor.arne.moe@bunnpris.no - tlf. 95126639

Forslagstiller: Norconsult AS, avd. Plan og Arkitektur, Klæbuveien 127B, 7031 Trondheim.

Kontakt planprosess: Guro Ranum. guro.ranum@norconsult.com – tlf. 98459965

Kontakt arkitektur: Erik Vestgård. erik.vestgard@norconsult.com - tlf. 95087751

1.3 Tidligere vedtak i saken

Opprinnelig planforslag ble fremmet til førstegangsbehandling i Formannskapet 20.08.2019. Formannskapets vedtak om endringer medførte til dels store endringer. Det ble derfor fremmet en prinsippavklarings sak for Formannskapet 26.11.2019 for å få en avklaring på om formannskapet ønsker å gå videre med et nytt planarbeid slik de fremlagte tegningene viste.

Formannskapets vedtak 20.08.2019 var som følger:

1. Formannskapet fremmer saken og legger detaljreguleringsplan Bergljots veg 2 (plan-id: 2018009) ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Formannskapet ber om at før utleggelse til høring og offentlig ettersyn innarbeides reguleringsbestemmelser som sikrer større variasjon i byggehøydene, slik at bygningsmassens volum blir brutt opp, i tråd med estetiske retningslinjer for Melhus kommune. Maks mønehøyde settes til 12,5 meter.
3. Det tas sikte på å oppheve deler eller hele av følgende, gjeldende detaljregulering for Capro - gnr/bnr 36/147 (plan-id: 2014003) vedtatt 14.03.2017, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering Bergljots veg 2 (plan-id: 2018009).
4. Avkjørsel og kryss mot Hollumsvegen, Eindrides veg og Bergljots veg skal strammes opp betraktelig og flyttes nærmere mot Bergljots veg, slik at inn- og utkjøring kun har bredde som bilveg.
5. Før planen legges ut på høring må følgende bestemmelse innarbeides:

- 6.5 Opparbeidelse av lekeplass:

Leke - og uteoppholdsarealer, samt opparbeidelse av områdelekeplass FR1 i reguleringsplan for Gimse 1 og 2, vedtatt 11.02.2003, planid 2003003, skal være ferdig opparbeidet i tråd med Melhus kommunes enhver tids gjeldende norm for leke - og uteoppholdsareal, før første bolig tas i bruk eller senest påfølgende vekstsesong.

Formannskapetets vedtak 26.11.2019 var som følger: *Melhus kommune anbefaler at det revideres og utarbeides et nytt planforslag i tråd med innsendte prinsippskisser og prinsippnotat. Nytt planforslag følger opp vedtak gjort av Formannskapet den 20.08.19, sak 95/19 på en tilfredsstillende måte. Når nytt planforslag foreligger skal dette sendes til politisk behandling hos Formannskapet, før det eventuelt legges ut på høring og offentlig ettersyn, i medhold av plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10. Farger og materialbruk tilpasses bygningens naturlige omgivelser og plassering. Det vises for øvrig til Pbl § 29-2.*

Det ble fremmet skisser for nytt planforslag som følger av vedtak gjort i formannskapet den 20.08.2019. Disse ble behandlet som en prinsippavklaring i formannskapet den 26.11.2019. Følgende vedtak ble gjort:

Melhus kommune anbefaler at det revideres og utarbeides et nytt planforslag i tråd med innsendte prinsippskisser og prinsippnotat. Nytt planforslag følger opp vedtak gjort av Formannskapet den 20.08.19, sak 95/19 på en tilfredsstillende måte. Når nytt planforslag foreligger skal dette sendes til politisk behandling hos Formannskapet, før det eventuelt legges ut på høring og offentlig ettersyn, i medhold av plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.

Farger og materialbruk tilpasses bygningens naturlige omgivelser og plassering. Det vises for øvrig til Pbl § 29-2.

1.4 Planprogram/krav om konsekvensvurdering.

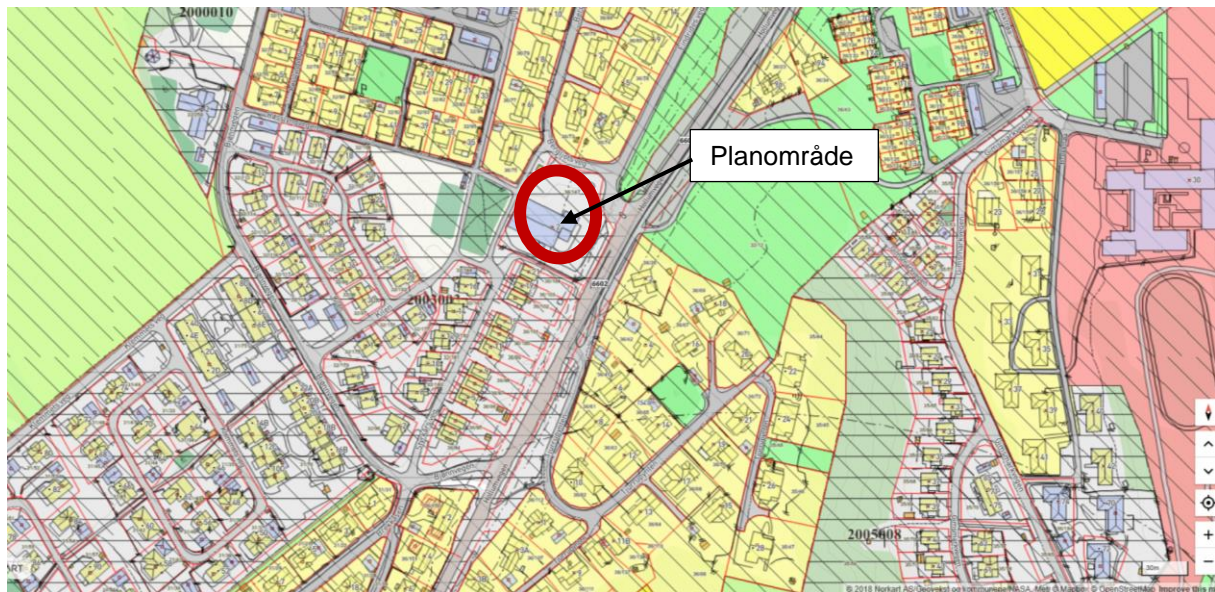
I oppstartsmøte med Melhus kommune er det avklart at planarbeidet ikke kommer under reglene for planprogram og konsekvensutredning.

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer (kommuneplaner, fylkeskommunale planer)

Utsnitt av kommuneplanens arealdel (2013-2025) viser avmerket område. Kommuneplanens bestemmelser gjøres gjeldende ved utarbeidelse av ny detaljregulering.

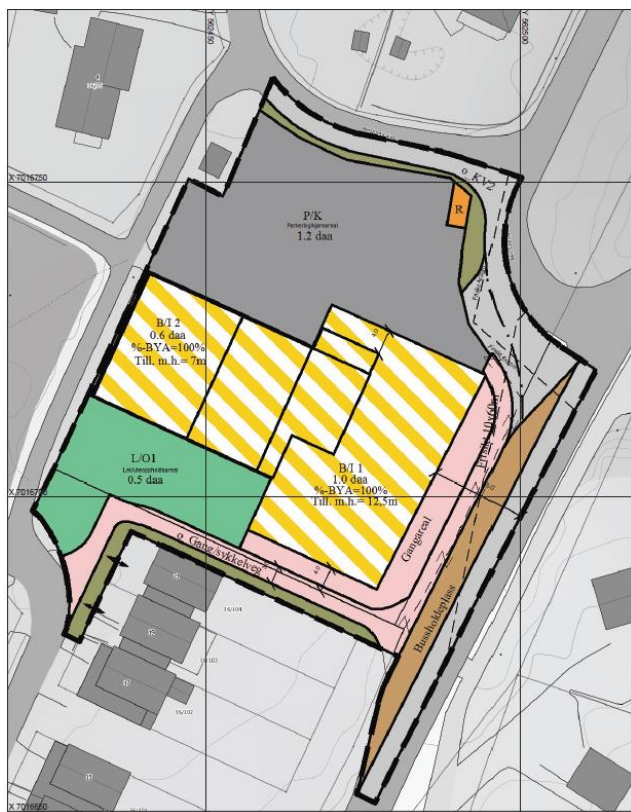
Det vises videre til kommuneplanens arealdel punkt 1.8.2 og vedlagte Melhus kommune estetiske retningslinjer, kapittel 3, Melhus sentrum vest for Gaula.



Figur 1 Utsnitt kommuneplanens arealdel 2013-2025

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

For området gjelder detaljplan for Capro, vedtatt 14.03.17, som regulerer eiendommen til kombinert bebyggelse og samferdselsanlegg. Byggehøyde inntil 12,5 m, takform er flate tak.



Figur 2 Gjeldende reguleringsplan fra 2017

2.3 Statlige retningslinjer/rammer/føringer

Følgende kommer til anvendelse i planarbeidet:

- statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging, *retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbygger for å sikre god steds- og byutvikling. Det skal bl.a. i by- og tettstedsområder og rundt kollektivpunkter legges særlig vekt på høg arealutnyttelse, fortetting mv. Planleggingen skal videre bidra til å styrke sykkel og gange som transport.*
- rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. *sikre kvalitet på arealer og anlegg av betydning for barn og unge, bl.a. arealer i nærmiljøet hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Hvis et område som brukes aktivt av barn tas til utbygging, er regelen at det skal skaffes erstatningsarealer.*

2.4 Oppstartsmøte Melhus kommune den 18.06.18.

Viser til utfyllende referat fra møte, med følgende konklusjon:

«Tiltaket utløser ikke krav om planprogram. Endelig beslutning om behov for planprogram avgjøres etter innspill fra regionale og statlige myndigheter. Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid, da tiltaket er i tråd med overordnet plan».

Krav om at planarbeidet forholder seg til statlige, regionale og kommunale planer og planretningslinjer.

2.5 Samrådsmøte Melhus kommune den 12.12.18

Tema var knyttet til trafikk etter innspill fra SVV. Møtet avklarte hvilke løsninger som skal legges til grunn i planen.

3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet, og eierforhold.

Planområdet (Bergljots veg 2) ligger på Gimse, ca 3 km fra Melhus sentrum. Stedsnavnet brukes til dels om hele området fra skolene vest for Gaula, forbi Rimol, Åkerveien, Trøflata og Trøndertun, opp Brekka og boligbebyggelsen på toppen. Gimse har ca 1800 innbyggere, og er i vekst.

3.2 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

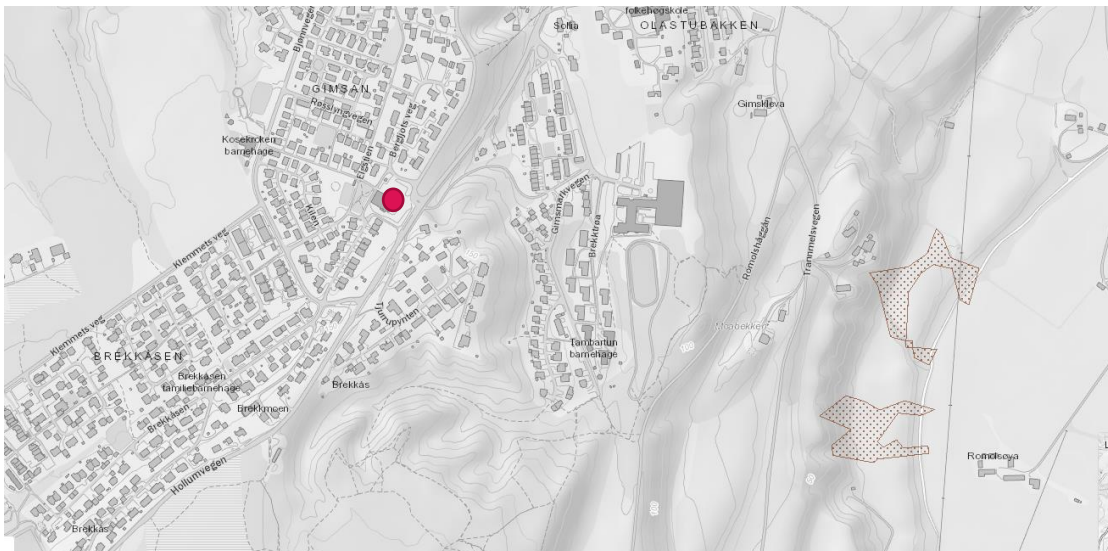
Eiendommen Bergljots veg, gnr/bnr 36/47 med eier I.K. Lykke Eiendom AS er i dag bebygd med et næringsbygg som tidligere er benyttet til dagligvarehandel. Eiendommen benyttes i dag til næringsvirksomhet som skal flyttes (Capro).



Figur 3 Utsnitt gatebilde fra google maps

3.3 Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse.

Elva Gaula renner gjennom Melhus kommune og danner en bred dal med flat bunn og slake dalsider. Gimse ligger på vestsiden av dalen. I bunnen av dalen er arealene dyrket og dalsiden er dels bevokst av skog og innslag av bebyggelse. Områdene fra Melhus sentrum til Gimse er stort sett bebygd med boliger og noen næringsbygg. Bebyggelsen rundt planområdet består i hovedsak av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.



Figur 4 Kartskissen er en illustrasjon av stedets bygningstypologi

3.4 Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Planområdet ligger i landskapsrommet på vestsiden av Gaula mellom Trøndertun og Brekkåsen. Landskapet er åpent mot sør og nord og stiger mot vest. Planområdet ligger i et område som ikke kan karakteriseres å ha vesentlig estetisk eller kulturell verdi.

Solforholdene er gode i sommerhalvåret, men med innslag av noe slagskygge i vinterhalvåret. Tåke kan forekomme i vinterhalvåret.

På dette stadiet er det ikke foretatt egen studie/vurdering av lokalklima. Imidlertid er det ingen indikasjon på at området må planlegges og formes ut ifra spesielle værhensyn.

3.5 Kulturminner og kulturmiljø

Ved søk i tilgjengelig databaser (askeladden.ra) foreligger det ingen registreringer for Bergljots veg 2. Det er ingen SEFRAK registrerte bygg på tomta.

3.6 Natur og miljøverdier

Ved søk i tilgjengelige databaser (Melhus kommune og DN), tema viltart, miljøregistrering skog, artsdatabank, naturbasen, verdifulle kulturlandskap, naturvernområder, foreligger det ingen registreringer mht. truet eller freda arter som blir berørt av planlagt utbygging.

3.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Omsøkte arealer betraktes ikke å ha noen form for rekreasjonsverdi.

3.8 Trafikkforhold; kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, trafikkstøy, ulykkessituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud:

Kjøreadkomst til området er fra Melhus sentrum via Hølundvegen (fv708) og videre til Hollumvegen. Fra sentrum er det egne løsninger for de myke trafikanter. Langs Hollumvegen er det fortau som har forbindelse til sentrum via fortau langs Gimsevegen. Hølundvegen og Hollumvegen er kollektivakse som bl.a. trafikkeres av rute 38 med forbindelse til Trondheim og Stjørdal.

Adkomst til planområdet er i dag fra Eindrides veg, som kan oppfattes som noe uryddig.

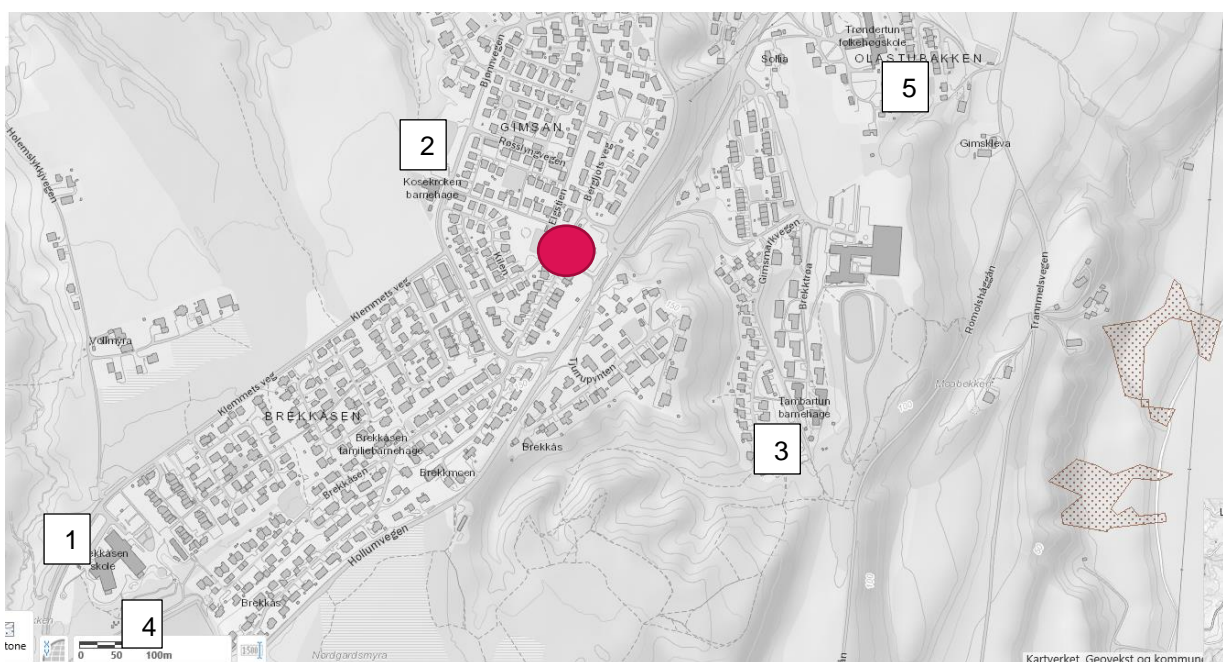
3.9 Barn og unges bruk av området

Tomta benyttes ikke til lekeområde av barn og unge.

3.10 Sosial infrastruktur; skolekapasitet mv.

Det er ny barneskole på Brekkåsen (1). Kosekroken (2) barnehage ligger i området, med to avdelinger og en friluftsavdeling.

Tambartun barnehage (3) ligger også på Gimse i nærheten av Tambartun kompetansesenter. Barnehagen har 5 avdelinger. Videre er det bygd en idrettsbarnehage ved siden av Brekkåsen skole (4). Trøndertun folkehøgskole (5) ligger i området.



Figur 5 Oversikt over barnehager og skoler i nærområdet

I epost fra skolen den 09.04.19 opplyses bl.a. «Elevtallet har gått ned fra 250 til 210 og vi forventer mer nedgang».

I kommuneplanens overordna plangrep, jfr. kap.3 står bl.a. at kommunen skal tilrettelegge for «*et godt utbygd tilbud av offentlig infrastruktur som følger tritt med befolkningsveksten*».

Det er gangavstand til skole og barnehage. Melhus sentrum har et godt utbygd offentlig og privat tjenestetilbud.

3.11 Universell tilgjengelighet

Planområdet er tilnærmet flatt og rimelig godt tilrettelagt for universell tilgjengelighet.

3.12 Veg- vann og avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme

Eiendommer er i dag tilknyttet offentlig VA-anlegg. Det ligger offentlige ledninger over tomte. Restkapasitet mht. strømforsyning avklares i løpet av planprosessen. Det er ikke krav om tilknytning til fjernvarme.

3.13 Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Grunnen innenfor området består av elveavsetning (www.ngu.no). Planområdet ligger på kote ca. 140. Kart over kvikkleirefaresoner viser at området ligger utenfor kartlagte kvikkleiresoner.

Det er ikke registret skred i området (NVE skredhendelser) Aktsomhetskart for radon (www.ngu.no) viser «usikker» forekomst.

Det er ikke registrert grunnvannsborehull innenfor planområdet.

Gjennomført grunnundersøkelser av Norconsult AS (2018) viser ingen innslag av kvikkleire innenfor planområdet.

3.14 Støyforhold

Hensynssoner for støy viser at østre del av eiendommen ligger i gul støysone, mot Hollumsvegen. Ingen andre kjente støykilder som påvirker støyforholdene.

3.15 Miljøforhold i grunnen/forurensning

Foreligger ingen registreringer. Tidligere bruk tilsier liten til ingen fare for forurenset grunn. Det foreligger ingen registreringer mht. luftforurensning i dette området.

3.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

I tilknytning til anmodning om oppstartsmøte ble det utarbeidet ROS-vurdering. Krav til videre utredninger var:

- Utarbeidelse av støyutredning
- Ulykke; i av- og påkjørsler
- Ulykke med gående/ syklende.
- VA/Overvann
- Grunnforhold
- Fremkommelighet utrykningskjøretøy

3.17 Næring

Eksisterende næringsbebyggelse i planområdet vil opphøre ved ny bruk av tomta.

3.18 Eksisterende analyser og utredninger

Ingen relevante.

4. Beskrivelse av planforslaget

Planinitiativet er utarbeidet i samsvar med «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven», gjeldende fra 01.01.2018. Krav til planinitiativet er utformet i samsvar med forskriftens § 1.

Formålet med planen er å rive eksisterende bebyggelse og føre opp et moderne bygg som inneholder boliger og (dagligvarer + mindre tjenesteyting). Tomta vil få en bedre utnyttelse, og planlagt bebyggelse vil ha tidsriktige og miljøriktige løsninger. Muligheter for å tilpasse nytt grep innenfor rammene til gjeldende reguleringsplan er vurdert, men funnet som uhensiktsmessig. Ut ifra byggets bruk og funksjon, vil det avvike fra omkringliggende bebyggelse både mht. form og uttrykk. Planlagt bebyggelse er et kombinasjonsbygg der forretningsbasen vil være en premissgiver. Imidlertid vil bruken av bygget være forenlig med strøkets samlede etterspørsel av tjenester. Videre vil et leilighetsbygg gi strøket et nytt boligtilbud. Arkitektonisk vil bygget fremstå som nytt, og kan oppfattes som et «nav» for grenda. Bygget har en målestokk som ikke fremhever bygget i landskapet på en negativ måte.

4.1 Planlagt arealbruk

Arealbruksformål i planen	Kombinert bebyggelse og Renovasjon	Samferdsels-anlegg, offentlig
Sum grunnareal (totalt 7,0 daa)	3,5 daa	3,5 daa
Planlagt utnyttelse (bygningareal og parkering)	Maks BYA 95%, se plankart 1 av 2 på grunnen.	
Planlagt bebyggelse under terreng	1,9 daa (parkeringskjeller), se plankart 2 av 2 under grunnen av 2.	
Eksisterende bebyggelse som skal rives	Eksisterende næringsbebyggelse	
Antall boenheter innen planområdet	Min 27 boenheter, maks 33	

4.2 Bebyggelsens plassering, høyde, utforming/utnyttelse og størrelse.

Maks gesimshøyde i bestemmelsene er satt til 12,5 meter, med unntak av hjørner på bygget som er satt til 13,5. Dette gir mulighet til å etablere svakt skrånende tak som vil gi et spill i bebyggelsen og skape et variert uttrykk.

Reguleringsplan m/tilhørende illustrasjoner legger følgende til grunn:

- I første etasje er det rom for en forretning/tjenesteyting på 26x38 m og boliger. Deretter vil det være tre etasjer med bolig. Tak over forretning som ikke benyttes til boliger blir brukt som grøntanlegg og uterom for beboerne. Forretningsetasjen må derfor ha flatt tak.
- Alle boliger har parkering i felles parkeringskjeller, samt besøksparkering på bakkeplan
- Parkering for forretning og tjenesteyting skal være på bakken.
- Oppstramming av eksisterende kryssløsninger.



Figur 6 Inngangside sett fra sør

4.3 Bomiljø/bokvalitet, tilgjengelighet og leilighetsmiks.

Bebyggelsen er i 4 etasjer over grunnen og en etasje under grunnen. Under grunnen kan det anlegges felles parkering for boliger, samt boder og lager for bebyggelsen over. I 1. etasje, dvs på bakkeplan, skal det tilrettelegges for boliger, forretninger, nedkjøringsrampe, lager mv. Øvrige etasjer over forretningsetasjen planlegges for boliger. Boligene har tilgang til felles uteoppholdsareal over forretningsetasjen, se illustrasjon under.



Figur 7 Uteoppholdsareal over forretningsetasjen

Boligene har adkomst via heis og trapperom. Hver bolig har tilgang til felles uteareal over forretningsetasjen, og privat uteareal på balkong/terrasse. Opparbeidelse av felles uteoppholdsarealer, adkomst til bolig og felles renovasjonsanlegg skal ha universell utforming. Utarbeidet mulighetsstudie viser 33 boenheter, med variert boligmix fra 2-4-roms.

4.4 Adkomst og parkering.

Planområdet har adkomst fra Bergljots veg. Dagens adkomst er flyttet til Bergljots veg og hele kryssområdet mot Hollumvegen er strammet opp, bl.a. med utvidet fortau fram til Bergljots veg. Utarbeidet trafikkanalyse og innspill fra beboere i området viser behov for utbedringer av eksisterende trafikkløsninger. Det er utarbeidet trafikkanalyse, se vedlegg 4.

Melhus kommune ønsker mellom 1 og 2 parkeringsplasser pr. boenhet, avhengig av prosjektet, og lavere parkeringsdekning enn 2/boenhet er vurdert. Dette er et prosjekt som kan utnytte sambruk av parkeringsarealene, spesielt på bakkenivå. Prosjektet sammenlignes med nye utbyggingsprosjekter i sentrum. Med henvisning til parkeringsnorm for områdeplan Melhus sentrum (utkast 19.10.18) benyttes denne. For bolig settes det av 1,4 parkeringsplass for bil og to parkeringsplasser for sykkel pr.boenhet. Det tillates at 0,4 av parkeringsplasser for bil plasseres på bakkeplan. For forretningsareal avsettes min 1,2 p.plass for bil og to p.plasser for sykkel pr 100m² (BRA) forretningsareal. Hovedandelen av parkering for boliger løses i felles parkeringskjeller, som for øvrig kan inneholde bodplass og sykkelparkering.

Begrunnelsen for avvik er muligheter for sambruk og nærhet til kollektivtransport. Tilpasset parkeringsløsning er miljøriktig mht ønske om redusert bilbruk.

Forretning skal ha bakkeparkering for bil og sykkel på bakkeplan. Forslag til løsning er vist på utomhusplan.



Figur 8 Utomhusplan, nord oppover (Gul tekst er koter på bakkeplan, blå tekst er koter på tak).

4.5 Tilknytning til teknisk infrastruktur

Det er utarbeidet overordna VA-plan for planlagt bebyggelse, se vedlegg 7. Den viser bl.a. fordrøyning av overvann og øvrige tilknytning til off. vann- og avløpsledninger.

4.6 Miljøtiltak

Bebyggelsen som har fasade mot Hollumvegen (fylkesvegen) ligger delvis i rød sone (vegtrafikkstøy), mens boligfasadene har støynivåer innenfor gul støysone. Det er tatt inn planbestemmelse om krav til utforming av bebyggelse og avbøtende tiltak.

Det ligger en eksisterende trafo nordvest for planlagt bebyggelse. Planlagte boliger ligger over 5 m fra trafo, og utearealer ligger en etasje over trafo.

4.7 Uterom og solforhold.

I områder med høy fortetting f.eks. i sentrumsområder i Melhus, Ler, Kvål, Hovin og Lundamo og på Brekkåsen, Gimse og Søberg, skal det avsettes 40m² til uteoppholdsareal med følgende fordeling per enhet:

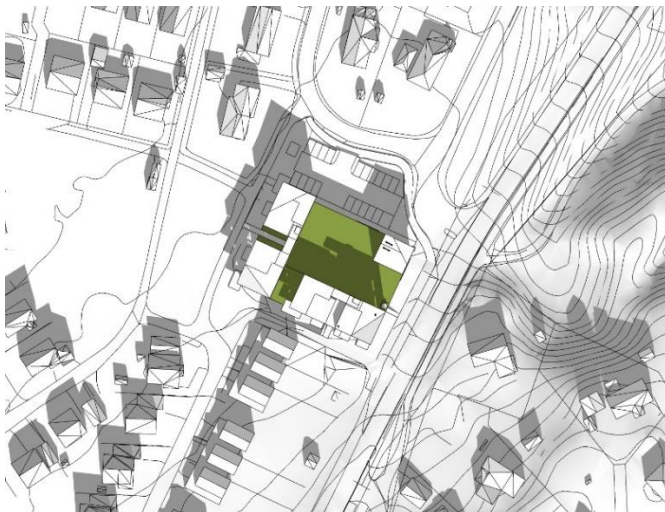
- områdelekeplass (10 m² pr enhet. Krav til minst 1500 m²)
- lekeplass (10 m²)
- uteoppholdsareal (20m²)

I denne planen er dette løst på følgende måte:

- Hver boenhet skal ha tilgang til opparbeidet felles lekeplass på 10m² per enhet innenfor bestemmelsesområde # på forretningsarealets takflate.
- Hver boenhet har tilgang til 20m² felles eller privat uteoppholdsareal på egen balkong/terrasse eller i fellesareal innenfor bestemmelsesområde #.
- Tilgang til områdelekeplass, min 10m² pr. boenhet, med krav om minst 1500 m² områdelekeplass. Her forutsettes at det inngås avtale med kommunen om bruk av regulert til FRI1 i reguleringsplan for Gimse 1 og 2, vedtatt 11.02.2003, planid. 2003003, som kan benyttes til områdelekeplass.

Krav til universell utforming av utearealer er vurdert til å være gode.

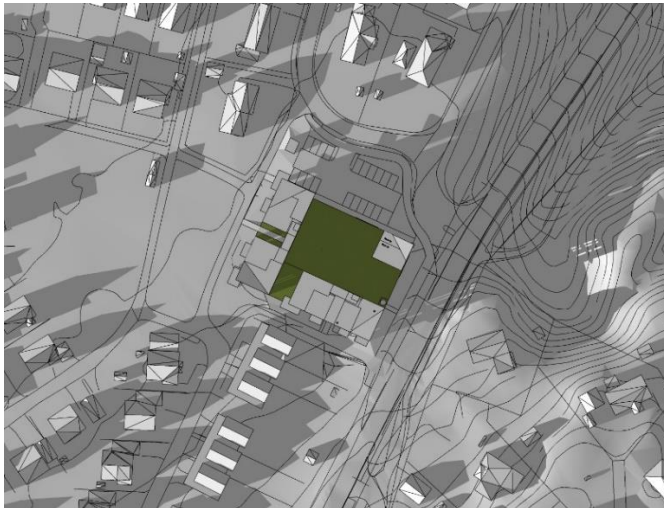
Solstude 21.mars viser følgende:



Figur 9 Sol og skygge 21.mars kl. 12.00



Figur 10 Sol og skygge 21.mars kl. 15.00



Figur 11 Sol og skygge 21. mars kl. 17.00

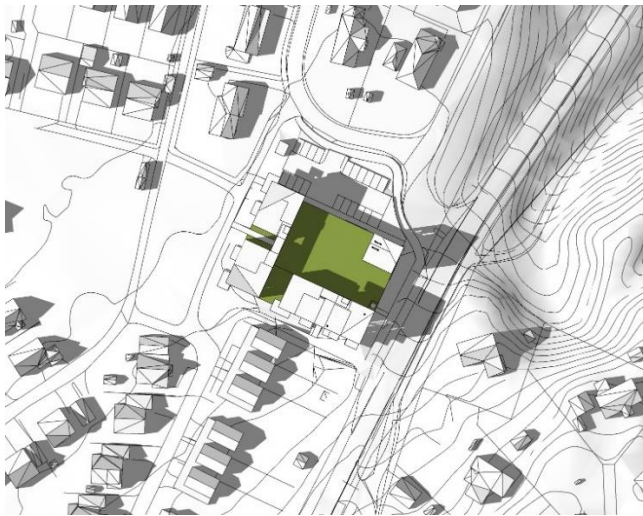
Solstudie 21. juni viser følgende:



Figur 12 Sol og skygge 21. juni kl 09.00



Figur 13 Sol og skygge 21.juni kl. 12.00



Figur 14 Sol og skygge kl. 17.00

Felles uteoppholdsareal på uteoppholdsareal over forretningsetasjen har gode solforhold, og har en størrelse som kan benyttes til nabo- og familieaktiviteter. Iht. KPA`s bestemmelser (2013 – 2025) betraktes solinnslipp på uteareal som ivaretatt. Når kvaliteten i uterom skal evalueres, er det viktig å ta med opplevd bokvalitet ved at flere har private uteoppholdsarealer som har gode solforhold. Private balkonger er orientert mot sør og vest. Lekeplass skal plasseres nord på uteoppholdsarealet for best solforhold gjennom dagen.

4.8 Kollektivtilbud

Nærmeste stoppested for buss er vist på plankartet, og ligger 20-30 m fra inngang til forretning og boliger. Planlagt utbygging vil ikke kreve egne løsninger for kollektivtransport.

4.9 Energi

Utbyggingsområdet har ikke annen infrastruktur enn elforsyning. Dette er et kombinert bygg som har behov for bl.a. fryse- og kjølemaskiner. Disse vil avgi energi som kan utnyttes i bl.a. boliger. For øvrig vil bebyggelsen oppføres iht. gjeldende krav.

Utbyggingsområdet er ikke lokalisert på grunnvannsressursen, og dette er derfor ikke aktuelt.

4.10 Avfallsløsning

På plankartet er det avsatt plass for felles avfallsløsning for ny bebyggelse. Løsningen vil være nedgravde containere. Det er sett på ulike plasseringer av renovasjonsanlegget:



Figur 15 Skisse av vurderede løsninger for plassering av renovasjon

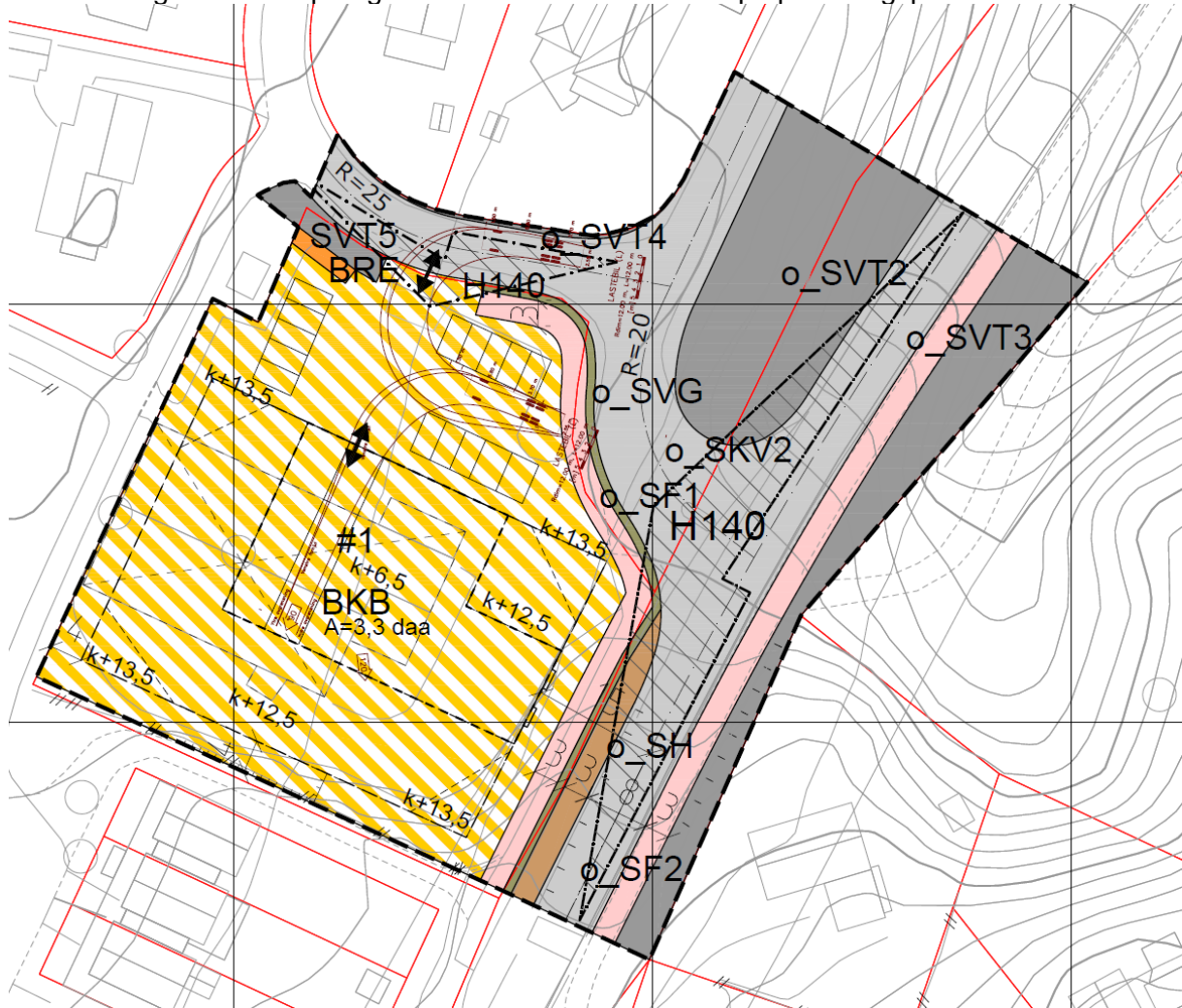
- 1) Ved inn-/utkjøring i nord:
Denne plasseringen er problematisk med tanke på sikt og avstand til avkjørselen. Denne plasseringen fungerte godt inntil avkjørselen ble flyttet vestover.
- 2) Ved Trafo i vest:
Med denne plasseringen må renovasjonsbilen rygge inn på den smale gangstien vest for trafoen, hvilket er uheldig.
- 3) Ved busslomme i øst:
Det ble vurdert å benytte deler av busslomme til oppstillingsplass. Problemet er her at bilen må krysse veien for å kjøre inn i lommen fra sør. Her er det også et fortau som vil påvirkes av renovasjonsbilen under tømning. Alternativt må fortauet legges bak nedgravde containere og flytte dem nærmere busslommen.
- 4) Variant av løsning 1:
En variant av løsning 1) hvor renovasjonsanlegget er plassert lengre sør på tomta for å skape rom for en oppstillingsplass for renovasjonsbil langs kjørevegen. Dette går på bekostning av noen parkeringsplasser, men skaper en mer trafikksikker situasjon.

Alternativ 4 er valgt i dette planforslaget.

Løsninger for næringsavfall skal være i lukket rom i tilknytning til forretningsdelen.

4.11 Varelevering

Varelevering skal løses på egen tomt med vendehammer på parkeringsplass.



Figur 16 Skisse med sporingskurver for varelevering

5. Virkninger av planforslaget

5.1 Overordnet plan

Reguleringsplan for Bergljots veg 2 betraktes å være i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel (KPA 2013 – 2025). Det vurderes som svært positivt at det tilrettelegges for et dagligvaretilbud i nærområdet. Videre vil tilbudet om andre type boliger være positivt for de innenfor området som ønsker en annen boform enn småhusbebyggelse.

Ny plan avløser reguleringsplan for Capro, vedtatt 14,03.17.

5.2 Landskap

Mht til nær- og fjernvirkninger er planforslaget akseptabelt. Forslaget vil ikke bryte eller forringe viktige landskapstrekk.

5.3 Stedets karakter

Planområdets eksisterende karakter er en lavt utnyttet næringstomt med asfalterte, utflytende kjøre-/parkeringsarealer. Planforslaget vurderes å tilføye vesentlig økte kvaliteter for stedets karakter med oppgradering av omkringliggende samferdselsarealer, inviterende førsteetasje for handel og boligbygg med kvalitetsmessig opparbeidet arkitektur og uteområder. Ut i fra byggets funksjon og størrelse, anser forslagsstiller at valgte løsninger skjønsmessig ikke avviker fra kommuneplanens bestemmelser 1.8.1 og kommunens estetiske retningslinjer.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø.

Forslag til plan er ikke i konflikt med automatisk freda kulturminner.

5.5 Forhold til krav i Naturmangfoldloven (kap. II); naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner

Foreløpige utsjekk i Artsdatabanken, Miljødirektoratets naturbase og kommunens kartgrunnlag (hensynssoner), er konklusjon at det i planområdet eller i dets nærhet ikke er observert prioriterte, truede eller nær truede arter på Norske rødliste for arter. Dette gjelder også tilsvarende naturtyper.

Planforslaget er vurdert i forhold til de enkelte paragrafer i naturmangfoldloven:

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

- Kravet til kunnskapsgrunnlaget er oppfylt.

§ 9 Føre- var – prinsippet

- Det foreligger ingen risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

§ 10 Økosystem- tilnærming og samlet belastning.

- Samlet sett vil tiltaket ikke medføre økt belastning ut over det som ligger i den samlede utbygging i området som er vist i kommuneplanens arealdel.

§ 11 og 12 Kostnader ved miljøforringelser og driftsmetoder

- Tiltakshaver er kjent med at de skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet innenfor rimelighetens grenser. Videre er tiltakshaver kjent med at driftsmetoder som eventuelt kommer til anvendelse skal utformes.

5.6 Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse

Gjennomført sol- og skyggestudie viser at solforholdene ikke endres vesentlig for tilgrensede naboer.

Det er i dag etablert flere gangveger og store grøntområder i nærområdet. Beboere i planlagt bebyggelse vil få gode muligheter for rekreasjon i umiddelbar nærhet til boligen sin.

Omkringliggende gangveg og grøntområde leder til en områdelekeplass som forutsettes oppgradert ved realisering av planforslaget. Dette vil forhåpentligvis bidra til økt bruk av utearealene i området.

Kort veg til bussholdeplass vil fremme gange og bruk av miljøvennlig transport.

5.7 Uteområder og kvalitet

Tilgangen til uteområder er gode, både som fellesareal på tak over forretningsetasje og private arealer på balkong/terrasser. Summen av privat utearealer på egen grunn og fellesareal, vil gi gode leke- og rekreasjonsområder. I denne plansaken vil plassering av et større felles uteområde over forretningsetasjen likestilles med plassering på bakkenivå. For å sikre adkomst til bakkenivå, skal det etableres trapp. Fordelen med en slik løsning på denne tomten er optimal utnyttelse av arealer på bakkenivå og bruk av unyttbare arealer over forretningsetasjen.

Område regulert til FRI1 i reguleringsplan for Gimse 1 og 2, vedtatt 11.02.2003, planid 2003003, kan benyttes som områdelekeplass. Det må forventes at prosjektet vil utløse et behov for oppgradering av områdelekeplassen i henhold til normen. Finansiering av dette kan skje gjennom delinnbetaling på fond, som avklares mellom utbygger og Melhus kommune ved bruk av utbyggingsavtale.

5.8 Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud

Utbedringer av dagens kryss ved Hollumvegen og forlengelse av fortau frem til Bergljots veg er en klar forbedring av dagens trafikksituasjon.

Mertrafikk til planområdet er beskjeden og vil ikke påvirke trafikksikkerheten eller fremkommeligheten for kollektivtrafikken.

5.9 Barns interesser, trygg skoleveg, RPR for barn og planlegging

Planområdet blir ikke benyttet av barn og unge til fritidsaktiviteter. Arealer avsatt til lek og uteopphold vil gi gode muligheter for variert lek. Når barns interesser skal vurderes, skal bokvalitet og lekemuligheter knyttet til bolig sammen med nærhet og trafikksikker adkomst til skole og barnehage, sees i en helhet.

Planlagt utbygging av Bergljots veg 2 ivaretar barnas interesser og muligheter for fysisk aktivitet og trygghet på en god måte.

Utforming av felles utearealer skal skje etter en samlet plan, se planbestemmelsenes § 3.7. Det anbefales at barna gis muligheter for medvirkning.

5.10 Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet, annet

Planområdet ligger i et område med et godt utbygd skole- og barnehage tilbud, se pkt 3.10. Tilrettelegging av maks 33 boligenheter innenfor reguleringsplan for Bergljots veg 2 vil kunne være for en kjøpergruppe som er eldre og enslige som ønsker en tilrettelagt bolig. Planlagt utbygging forventes ikke å medføre behov for sosial infrastruktur som barnehage og skole. Ved henvendelse til skole og barnehager i området har de kapasitet, og viser til nedgang i elevtallet fra 250 til 210, og det forventes ytterligere nedgang.

5.11 Universell utforming

Løsninger for boliger og uterom ivaretar kravet til god tilgjengelighet og brukbarhet for alle.

Det er krav om universelt utformede uteområder og tilgang til renovasjonsanlegg.

5.12 Energibehov, energiforbruk

Energibehovet dekkes fra eksisterende energikilder. Restkapasitet i eksisterende el-tilførsel er ikke vurdert. Området vil ikke bli tilknyttet fjernvarme.

5.13 ROS – analyse

Gjennomført ROS-analyse ligger vedlagt. En oppsummering av tiltak er følgende:

- Ustabil grunn: Fundamentering av nytt bygg og gjennomføring av anleggsperioden må gjøres i den videre detaljprosjekteringen og følges opp med geotekniske vurderinger underveis i arbeidet. Krav tatt inn i planbestemmelser.
- VA: Eksisterende VA-anlegg legges om. Kommunen må involveres i anleggsfasen.
- Utrykningskjøretøy: Retningslinjer fra Gauldal brann og redning IKS og TRBT legges til grunn ved utforming av utearealene.
- Slokkevann for brannvesenet: Det må gjøres vurderinger av konsekvenser ved etablering av sprinkleranlegg og kapasitet i eksisterende distribusjonssystem, med vurdering av oppføring av sprinklertank i bygget. Hydranter for brannvannstiltak i området må oppgraderes.
- Trafikkforhold: Det må for anleggsfasen etableres en plan som sikrer trygg og sikker trafikkavvikling som særlig hensyntar myke trafikanter i området.
- Kjemikalieutslipp og annen akutt forurensing må hensyntas i anleggsfasen.

Krav knyttet til bygge- og anleggsfasen er tatt inn i planbestemmelsene. Planen skal bl.a. redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, riving av eksisterende bebyggelse, driftstider, trafiksikkerhet, støyforhold, rystelser mv. Det er særs viktig med miljørettede tiltak, bl.a. gode rutiner for renhold og støvdemping.

Norconsult har gjennomført grunnundersøkelser høsten 2018, se vedlegg 6. NVE`s krav til utredninger på reguleringsplannivå er geoteknisk ivaretatt.

5.14 Jordressurser/landbruk

Planen berører ikke jord-, skog- og landbruksinteresser.

5.15 Teknisk infrastruktur, vann og avløp, trafo, annet

Planlagte tiltak vil utløse tiltak på off. vann- og avløpsnett, se vedlegg 7, overordna VA-plan.

5.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Gjennomføring av planlagte tiltak vil ikke medføre konsekvenser for kommunen utover noe vedlikehold av offentlig infrastruktur.

5.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Foreløpig vurderes prosjektet positivt mht. næringsinteresser .

5.18 Interessemotsetninger og konsekvenser for naboer

I forbindelse med kunngjøring av planarbeidet, kom det innspill fra en nabo og fra en annen oppsitter innenfor området. Nabo var bekymret for tap av sol, mens den andre merknaden omhandlet byggets form og volum og til behovet for tiltak på vegnettet. Det vises til samlet behandling av innspillene under kap. 6. Forslagstiller vurderer at interessemotsetningene er små i dette prosjektet. Plassering og avstand mellom ny og eksisterende bebyggelse sikrer at eksisterende bebyggelse ikke fremstår som innebygd, men det vil være en betydelig forskjell fra eksisterende situasjon med tanke på bebyggelsens økte tetthet.

5.19 Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Utbygging av Bergljots veg vil gi noe økt klimautslipp, relatert både til transport og produksjon av varer og tjenester. Imidlertid må boligproduksjon betraktes som klimavennlig tiltak som omfattes i dag av et miljørettet regelverk (TEK). Utbyggingen vil ikke være i strid med nasjonale føringer mht klimautslipp. For klima og miljø vil planlagt utbygging være en miljøriktig utbygging. Det er god kollektiv dekning i området, både med forbindelse til Melhus sentrum og Trondheim.

Fortetting i bynære områder og i tilknytning til kollektivakse med miljøvennlig transportalternativer, vil være et viktig bidrag til bærekraftig utbygging.

5.20 Avveining av virkninger – avvik fra kommuneplanens bestemmelser.

Utbygging av Bergljots veg 2 vil medføre tilgang til annen type bolig i nærområdet. Kommuneplanen har bestemmelser om et variert bolig- og servicetilbud i tettstedene, bl.a. Gimse.

Planforslaget anses for øvrig å være i samsvar med kommuneplanens bestemmelser.

6. Planprosess og innsatte innspill

6.1 Planoppstart, medvirkningsprosess (vedlegg 4).

Oppstartsmøte ble gjennomført den 18.06.2018. Planarbeidet ble anbefalt igangsatt med krav til utredninger og planmateriale. Planarbeidet vil ikke kreve utarbeidelse av planprogram.

Planforslaget er endret i forhold til det som ble vist ved kunngjøring og forslagstillers kommentar svarer ut fra nytt planforslag.

Kunngjøring om igangsatt planarbeid og varsel til berørte, ble gjennomført den 04.07.2018 med frist for innspill innen 07.09.2018.

Innen fristens utløp er det mottatt 10 innspill. Sammendrag av innhold/tema og forslagsstillers kommentar følger nedenfor.

Nr	Navn, dato på innspill	Innspill	Forslagstillers kommentar
1	NVE, dat. 13.08.2018	Planlagte byggetiltak er imidlertid vesentlig mer omfattende enn eksisterende og innebærer betydelige gravearbeider bla. i forbindelse med etablering av parkeringskjeller. Dette, sammen med at tiltaket i sin helhet ligger under øvre marin grense (MG) og ifølge NGUs løsmassekart i sin helhet på havavsetninger, gjør at	Norconsult har gjennomført grunnundersøkelser høsten 2018, og foretatt en vurdering av planlagt utbygging og områdestabiliteten. Geoteknisk vurdering, se vedlegg 6. Konklusjon er at områdestabiliteten er god, men det forutsettes geoteknisk oppfølging i utførelsesfasen.

		<p>vi anbefaler at det tas kontakt med geoteknisk fagkyndig for å få utført en geoteknisk vurdering av tiltaket. Denne vurderinga bør vedlegges planen som del av ROS-analysen til planforslaget (jfr. PBLs § 4-3).</p>	<p>Krav er tatt inn i planbestemmelser.</p> <p>Det vises for øvrig til ROS-analyse.</p>
2	<p>Trondheim kommune, kommunalteknikk, dat 12.07.2018</p>	<p>Viser til at Trondheim kommune står som eier av den store hovedforsyningsledningen for drikkevann (Metrovann-ledningen) som er lagt i Hollumvegen</p> <p>Viser til generell byggeforbudssone på 20 m til hver side som er sikret som hensynssone i KPA`s arealdel</p> <p>Risikoer og konsekvenser knyttet til tiltak innenfor hensynssonen til hovedvannledningen må innarbeides i ROS-analyse. Denne må også ivareta flomveier, rutiner, avbøtende tiltak for hendelser knyttet til denne ledningen.</p> <p>Det forutsettes at Trondheim kommune v/Kommunalteknikk involveres i arbeidet med reguleringsplanen og videre i beskrivelse av utførelse.</p>	<p>Planlagt bebyggelse ligger utenfor denne sonen.</p> <p>Er tatt inn i ROS-analysen.</p> <p>Forutsettes å bli fulgt opp i planarbeidet</p>
3	<p>Fylkesmannen i Trøndelag, dat. 31.08.2018.</p>	<p>Støtter forslag om høg utnyttelse på mellom 5-6 boliger pr.daa.</p> <p>Fylkesmannen registrerer at deler av området ligger i gul støysone, og forutsettes at dette</p>	<p>Tas til etterretning.</p> <p>Er ivarettatt ved utforming av bebyggelsen.</p>

		<p>forholdet ivaretas i det videre planarbeidet i tråd med grenseverdiene for støy som er gitt i nasjonale retningslinjer T-1442, samt oppdatert veileder for behandling av støy i arealplanlegging (M-12872014</p> <p>Fylkesmannen viser til T-2/08 med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Ved detaljregulering er det viktig å tilrettelegge lekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensing. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktivitet vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema. Barn har rett til å bli hørt og si sin mening i alt som vedrører det og barnets meninger skal tillegges vekt. Fylkesmannen forventer at retningslinjene legges til grunn i det videre planarbeidet.</p> <p>Ifølge Melhus kommune sin norm for leke- og uteoppholdsareal skal minimum 50 % av det totale uteoppholdsarealet ligge på bakkenivå. Når planforslaget kommer til høring, bør det derfor redegjøres for fordeler og ulemper ved plassering av uteoppholdsareal på tak samt en vurdering av den valgte løsningen.</p>	<p>Krav er tatt inn i planbestemmelsene.</p> <p>Det vise til planbeskrivelsen som behandler dette tema.</p> <p>Krav om barnas medvirkning er tatt inn i planbestemmelsene.</p> <p>Forslagstiller er kjent med dette kravet, og valgte løsning om et samlet felles uteoppholdsareal over forretningsetasjen er valgt ut i fra en arronderingsmessig helhet. Fordelen er at tomta gis en høg utnyttelse med volumoppbygging. Imidlertid skal det tilrettelegges for adkomst til bakkenivå via utvendig trapp, som ivaretar samhandling og lek med andre</p>
--	--	---	---

		<p>Videre bør det være gode illustrasjoner som viser helheten.</p> <p>Hvordan universell utforming er ivaretatt bør framgå av dokumentene.</p> <p>Fylkesmannen forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med pbl. §4-2. ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.</p>	<p>barn i området. Videre gis arealet adkomst via heis.</p> <p>Det vises til planbeskrivelse og planbestemmelser. Krav er tatt inn i planbestemmelsene</p> <p>Tas til etterretning, er synliggjort i planbeskrivelsen og krav inngår i planbestemmelsene.</p>
4	Statens vegvesen, dat. 23.08.2018 og 20.11.2018	<p>Statens vegvesen har i utgangspunktet ikke innvendinger til hovedtrekkene i den arealbruk som foreslås i tilsendte planbeskrivelse. Vegvesenet er imidlertid at det er utfordringer i forhold til å ivareta trafikksikkerheten både for myke trafikanter og for de som kjører bil. Adkomsten fra fv. 6602 (tidligere fv. 732) fremstår unormert og etablerte trafikksikkerhetstiltak ved krysset er ikke tilpasset større trafikk i kryssområdet. En må forvente at etablering av detaljhandel (Bunnpris) vil generere større trafikkstrømmer både av forgjengere/syklister samt biltrafikk enn det er i dag.</p>	<p>Innspillet fra SVV utløste behovet for en trafikkvurdering av krysset og vurdering for avbøtende tiltak som planlagt utbygging kunne utløse.</p> <p>Det ble utarbeidet en trafikkvurdering av krysset, bl.a. kapasitetsberging med forslag til kryssløsning, som ble sendt vegvesenet den 02.11.2018.</p> <p>I brev fra SVV den 20.11.2018 uttales bl.a. «Vi viser til vårt tidligere brev datert 23.08.18 og vi vil gi følgende faglige råd i forhold til arbeidet videre/reguleringsplanarbeidet: <input type="checkbox"/> Dagens adkomst fra næringsareal mot kryss stenges med rabatt og det strammes</p>

		<p>Vi mener det må planlegges og bygges et opphøyet gangfelt på nordsiden av krysset. Dette vil være et trafikksikkerhetstiltak ved at;</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Biltrafikken reduserer farten inn mot krysset. <input type="checkbox"/> Fotgjengere som kommer/skal fra/til nord får kortere veg. <input type="checkbox"/> Sikten til venstre ut av krysset bedres. <input type="checkbox"/> Det unormerte rekkverket (som det antas er etablert delvis for å lede gående) mellom busslomme og fv. 6602 kan fjernes. <p>Vegvesenet ber om at forslagstiller fremmer et planforslag der hensynet til innspillet ivaretas.</p>	<p><i>opp med kantstein– (ikke-avisende der bussen kjører inn i busslomma på sørsiden av krysset)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> <i>Vi anbefaler at nytt næringsareal gis adkomst fra nord fra Bergljots veg.</i> <input type="checkbox"/> <i>Det etableres opphøyet fotgjengerkryssing på nordsiden av krysset (fv.6602) med videre fortau inn mot Bergljots veg.</i> <p><i>Vi ønsker at Melhus kommune i sin behandling av plansaken gjør vurderinger om trafikksikkerheten i krysset og tar hensyn til forhold vi påpeker og de råd vi gir.»</i></p> <p>Med bakgrunn i siste avsnitt, ba forslagstiller om et avklarende møte med Melhus kommune. Møte ble avholdt den 12.12.2018.</p> <p>Melhus kommune ønsker ikke at det etableres ny fotgjengerovergang på nordsiden av krysset. Boligområdet har et etablert og velfungerende gangsystem som går nordover uten at det er nødvendig å foreta kryssing av fylkesveg ved dette punktet. Det er ikke ønskelig at avkjørsel inn til planområdet legges for langt inn i Bergljots veg, da dette vil medføre økt trafikk lengre inn i boligområdet, samt trailere som må kjøre inn dit.</p> <p>Konklusjon: - Avkjørsel flyttes til Bergljots veg. - Fortau fra bussholdeplass forlenges gjennom krysset og videre til Bergljots veg. - Fotgjengerkryssing foran buss opprettholdes. - Det legges ikke inn krav mtp.</p>
--	--	--	--

			<p>fotgjengerkryssing nord for krysset</p> <p>Fremlagt planforslag iverretar konklusjon fra Melhus kommune</p>
5	Trøndelag fylkeskommune, dat. 12.07.2018	<p>Risikoen for konflikt med automatisk freda kulturminner er vurdert som liten. Dersom det under opparbeidelsen skulle støte for noe spesielt, mulig fredet kulturminne, må arbeidet stanses, jfr § 8 i kulturminneloven.</p>	<p>Tas til etterretning.</p> <p>Krav spesifisert i planbestemmelsene.</p>
6	Envina, dat 28.08.2018	<p>Adkomst og krav til kjørbær veg. Vegen må tåle lastebil i henhold til kjøretøysforskriftens kategori N3.</p> <p>Plassering av avfallsløsning bør skje nærmest mulig offentlig veg og omfatte plass til følgende 4 avfallstyper: Brennbart restavfall, papp og papir, plastemballasje og glass/metall. Plastemballasje blir hentet i sekker sammen med papiret. Foreslått plassering virker grei, og det må i tillegg etableres avfallsløsning for næringsdelen</p>	<p>Plassering ivaretar disse krav.</p> <p>Viste løsning ivaretar kravet til 4 nedgravde containere for boligdelen.</p> <p>Det skal avsettes egne løsninger for næringsdelen. Krav er tatt inn i planbestemmelsene.</p>
7	Avinor, dat. 17.07.2018	Avinor har ingen merknader	Tas til etterretning
8	AtB, dat 4.09.2018	Kan ikke se at dagens eller fremtidige holdeplasser vil bli berørt av planarbeidet. Dersom dette ikke er tilfellet eller endres ønsker vi å bli informert.	Tas til etterretning. Ingen endringer av eksisterende løsninger

		Det er ønskelig at det legges til rette for busslinjer på strekningen FV 6602 under anleggsperioden	I planbestemmelsene er tatt inn krav om utarbeidelse av plan for anleggsgjennomføringen. Må følges opp.
9	Tone Bergsmyr, Styrkårsv. 7, dat	<p>Det er positivt at det ønskes etablert en nærbutikk i næringsbygget i Bergljots veg 2. Det er beklagelig at etableringen ikke kan skje innenfor gjeldende regulering som bare er 1,5 år gammel, men ser behovet for en formålsendring dersom det skal etableres en butikk her.</p> <p>Ber likevel om at maksimumshøydene som ble vedtatt i gjeldende regulering på maks 12,5 m, beholdes. Uheldig med uterom som er tenkt løst over tak. Ber om derfor om at byggene reduseres i høyde til maks 3-4 etasjer, og at hoveddelen av uterommet løses på bakken innenfor egen tomt. I tillegg bes det om at det tas inn rekkefølgekrav om oppstramming av krysset Hollumvegen/Bergljots veg, samt rekkefølgekrav om opparbeidelse av områdelekeplass, slik kommunen viser til i sitt tilbakemeldingsbrev etter oppstartsmøte.</p>	<p>Tas til etterretning. Begrunnelsen for å endre tidligere reguleringsplan er redegjort for i planbeskrivelsen, bl.a. pkt 1.1.</p> <p>Over grunnen er dette bygget i 4 etasjer inkl. en høg butikketasje. Gesimshøyden er på 12,5 m, med deler av takflaten på 13,5 m.</p> <p>Slik som uterommet er løst bl.a. med tilgang til bakkenivå, vil kvalitet mv i dette tilfelle sidestilles med uterom på bakken.</p> <p>Oppstramming og tiltak i vegkryss er tatt inn i planen.</p> <p>Forslagstiller mener at kommunens norm for opparbeidelse av tilnærmet 30m² samlet uteoppholdsareal på egen tomt er oppfylt. Områdelekeplass må løses utenfor plangresen.</p>
10	Anne Lovise Reitan, Bergljote veg 1, dat. 24.09.2018.	Planlagt bygg vil bli for høyt og dominerende for området. I møtereferat fra Melhus Kommune ifb. med oppstartsmøte står det imidlertid under pkt. 1.4 Plangrep at det skal	<p>Til oppstartsmøte ble det sendt inn mulighetsstudie der bl.a. følgende ble opplyst:</p> <p><i>Planlagt bebyggelse</i></p>

		<p>være boliger i 2. 3. og 4. etasje. Her står det ingen ting om en 5. etasje. Viser til reguleringsplan fra 1975/75 der kravet var 1 etasje med takvinkel 15-35gr. Slik planen fremstår er det en betydelig endring fra gjeldende reguleringsplaner, inkl. siste plan fra 2017. Forslag til ny reguleringsplan betyr en betydelig endring av planen, noe som etter vår mening betyr en vesentlig forringelse av området for bebyggelsen som er her fra før.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>P - kjeller, varelevering og p - plasser for boliger.</i> • <i>1. etg: butikk og boliger</i> • <i>2. etg: boliger og felles uterom på tak.</i> • <i>3 og 4. etg: boliger.</i> <p>Innsendt forslag er endret mht takform, og virker nå ikke så høyt. Imidlertid vil nytt bygg fremstå som «anneledes» fordi dette er et moderne kombinasjonsbygg bestående av forretning og boliger. Forslagstiller mener planlagt bebyggelse ikke vil forringe området, og vil fremstå som en forbedring av vedtatt plan fra 2017, både mht bruk og volumoppbygging. Det bør bemerkes at ny plan vil forholde seg til byggegrenser i området, bl.a. mot Hollumvegen, noe som er positivt for nabo i sør.</p>
--	--	--	--

6.1 Begrenset utvidet varsling vedlegg 10

Det ble 27.03.20 gjort en begrenset vasling av naboeiendommer og utvalgte offentlige aktører for å få plass til renovasjonsanlegg i nordvestlig hjørne av planområdet.

ILLUSTRASJONER:



Figur 17 Langs Bergljots veg sett mot nord



Figur 18 Fra Hollumvegen sett fra nord



Figur 19 Fra Hollumvegen sett fra sør



Figur 20 Fra Styrkårs veg sett fra sør



Figur 21 Oversiktsperspektiv sett fra nord