

VEDLEGG 4

PlanID 2018009
Detaljregulering av
Bergljots veg 2

Samråd og medvirkning, kopi av kunngjøring og innkomne innspill



2	2019-01-15	Innlevering av komplett plan	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

Detaljregulering av Bergljots veg 2, Gimse i Melhus kommune

I hht. plan- og bygningslovens §§12-3 og 12-8 meldes oppstart av detaljregulering av Bergljots veg 2, Gimse i Melhus kommune. Hensikten med planarbeidet er at I.K.Lykke Eiendom AS ønsker å rive eksisterende næringsbebyggelse og føre opp et kombinert bygg som inneholder parkeringskjeller, butikk/næring i 1. etg. og boliger i ovenforliggende etasjer.

Planområdet er avmerket på skissen nedenfor.



Melhus kommune har i møte den 18.06.18 fastsatt at tiltaket ikke medfører krav om konsekvensutredning. Formålet med planarbeidet, forslag til mulighetsstudie og annen relevant informasjon er lagt ut på følgende hjemmesider:

www.norconsult.no/aktuelt/kunngjoringer/
www.melhus.kommune.no

Spørsmål om planarbeidet kan rettes til Jann Fossum, tlf. 91188761.

Norconsult 

Innspill til planarbeidet kan sendes skriftlig til Norconsult, avd. Plan og Arkitektur, Klæbuvegen 127B, 7031 Trondheim eller som e-post til jann.tore.fossum@norconsult.com innen **07.09.18**.

Hjemmelshavere, rettighetshaver m/fl.

Deres ref.:

Vår ref.:
5182245-2

Dato:
2018-07-03

Detaljregulering av Bergljots veg 2, gnr/bnr 36/147

I hht. plan- og bygningslovens §§12-3 og 12-8 meldes oppstart av detaljregulering av Bergljots veg 2, Gimse i Melhus kommune. Hensikten med planarbeidet er at I.K.Lykke Eiendom AS ønsker å rive eksisterende næringsbebyggelse og føre opp et kombinert bygg som inneholder parkeringskjeller, butikk/næring i 1. etg. og boliger i ovenforliggende etasjer.

Planområdet er avmerket på vedlagt skisse.



Melhus kommune har fastsatt i oppstartsmøte den 18.06.18 at tiltaket ikke har et omfang eller virkning som gjør at det kommer inn under de krav som forutsetter konsekvensutredning.

Formålet med planarbeidet, forslag til mulighetsstudie og annen relevant informasjon er lagt ut på følgende hjemmesider:

www.norconsult.no/aktuelt/kunngjoringer/

www.melhus.kommune.no

Spørsmål om planarbeidet kan rettes til Jann Fossum, tif. 91188761.

Innspill til planarbeidet kan sendes skriftlig til Norconsult, avd. Plan og Arkitektur, Klæbuvegen 127B, 7031 Trondheim eller som e-post til jann.tore.fossum@norconsult.com innen **07.09.18**.

Med hilsen

Norconsult AS, avd Plan og Arkitektur

J.Fossum/sign

Arealplanlegger/senioringeniør

Hjemmelshavere, rettighetshaver m/fl.

UTVIDET HØRINGSFRIST

Deres ref.:

Vår ref.:
5182245-2

Dato:
2018-07-03

Detaljregulering av Bergljots veg 2, gnr/bnr 36/147

I hht. plan- og bygningslovens §§12-3 og 12-8 meldes oppstart av detaljregulering av Bergljots veg 2, Gimse i Melhus kommune. Hensikten med planarbeidet er at I.K.Lykke Eiendom AS ønsker å rive eksisterende næringsbebyggelse og føre opp et kombinert bygg som inneholder parkeringskjeller, butikk/næring i 1. etg. og boliger i ovenforliggende etasjer.

Planområdet er avmerket på vedlagt skisse.



Melhus kommune har fastsatt i oppstartsmøte den 18.06.18 at tiltaket ikke har et omfang eller virkning som gjør at det kommer inn under de krav som forutsetter konsekvensutredning.

Formålet med planarbeidet, forslag til mulighetsstudie og annen relevant informasjon er lagt ut på følgende hjemmesider:

www.norconsult.no/aktuelt/kunngjoringer/

www.melhus.kommune.no

Spørsmål om planarbeidet kan rettes til Jann Fossum, tif. 91188761.

Innspill til planarbeidet kan sendes skriftlig til Norconsult, avd. Plan og Arkitektur, Klæbuvegen 127B, 7031 Trondheim eller som e-post til jann.tore.fossum@norconsult.com innen **25.09.18**.

Med hilsen

Norconsult AS, avd Plan og Arkitektur

J.Fossum/sign

Arealplanlegger/senioringeniør

Detaljregulering av

Bergljots veg 2

PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering av

Bergljots veg 2

PLANBESKRIVELSE



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.

1. Bakgrunn

1.1 Innledning

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

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.

Kont. planprosess: Jann Fossum, jann.tore.fossum@norconsult.com – tlf. 91188761

Kont. Arkitektur: Erik Vestgård. Erig.vestgard@norconsult.com - tlf. 95087751

1.3 Tidligere vedtak i saken

Denne plansaken eller planspørsmålet er ikke tidligere behandlet i politiske utvalg/råd mv. Planinitiativet ble presentert for administrasjon i møte 29.05.18.

1.4 Planprogram/krav om konsekvensvurdering.

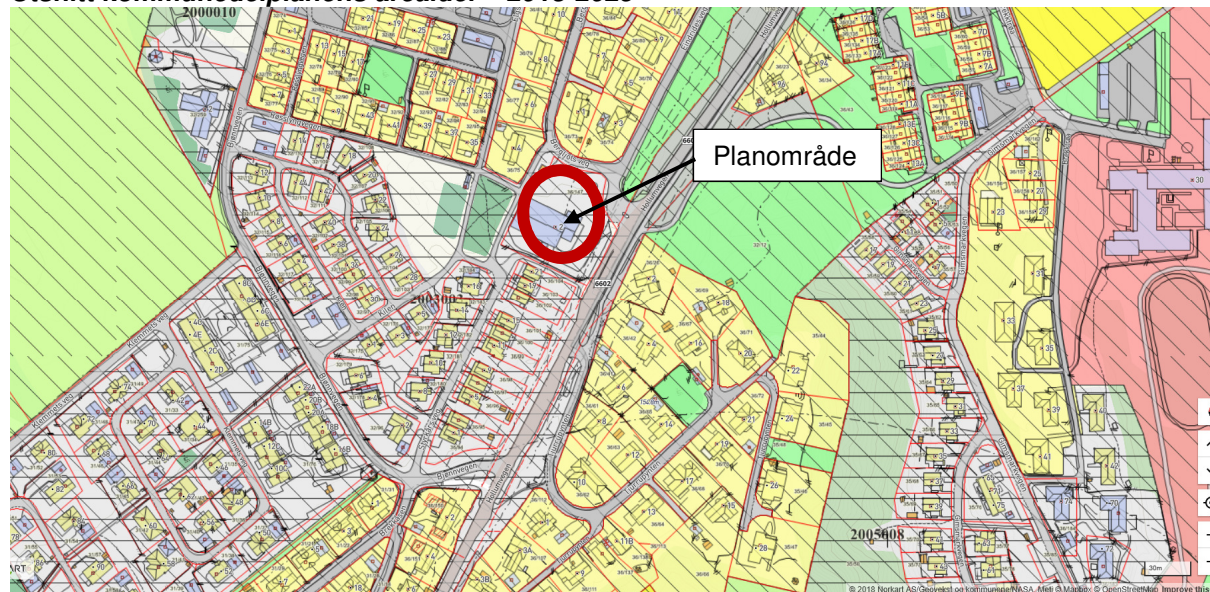
Forslagsstiller vurderer at planarbeidet ikke kommer under reglene for planprogram og konsekvensutredning. Se vurdering/begrunnelse gjort under pkt. 5.

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.

Utsnitt kommunedelplanens arealdel - 2013-2025



2.2 Gjeldende reguleringsplaner

For område gjelder detaljplan for Capo, vedtatt 14.03.17, som bl.a. regulerer eiendommen til kombinert bebyggelse og samferdselsanlegg. Byggehøyde inntil 12,5m.



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 høy arealutnyttelse, foretting 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 over ordnet plan».

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

3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet, og eierforhold.

Planområdet (Bergliots 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.

Gnr/bnr	Dagens bruk	Forslag til ny bruk
36/147 Eier: I.K.Lykke Eiendom AS	Næring	Kombinert bebyggelse (næring/bolig)

3.2 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

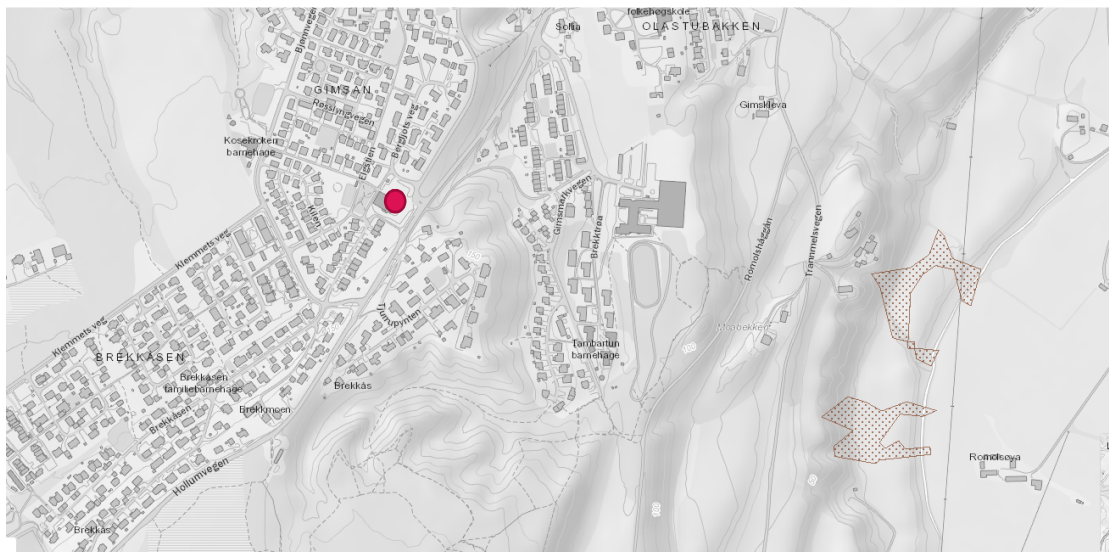
Eiendommen Bergliots veg er i dag bebygd med et næringsbygg som tidligere er benyttet til dagligvarehandel. Eiendommen benyttes i dag til næringsvirksomhet (Capo). Denne virksomheten planlegger flytting til annet område om kort tid.



Kilde: 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. Kartskissen nedenfor er en illustrasjon av stedets bygningstypologi.



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

Planområdet ligger i landskapsrommet på vestsiden av Gaular mellom Trøndertun og Brekkåsen. Landskapet er åpent mot sør og nord og stiger mot vest. I bunnen av dalen renner Orkla ut i fjorden mot nord. 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 i fra 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 vil være fra Bergljots veg. Dagens avkjørsel ligger i et kryssområde som kan oppfattes som noe uryddig.

På dette stadiet er det ikke innhentet data mht. politiregistrerte ulykker.

Deler av planområdet ligger i gul støysone.

3.9 Barn og unges bruk av området

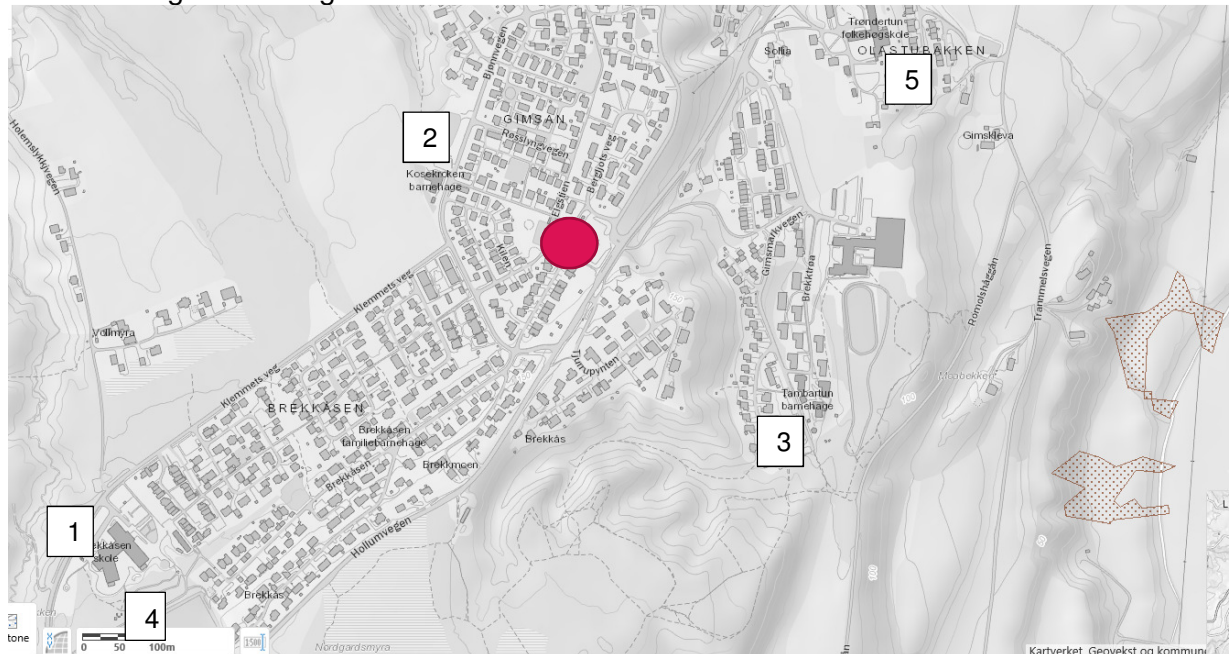
Tomta benyttes ikke til lekeområde av barn og unge.

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.

Gimse har eget idrettslag.



Restkapasitet på skole og barnehage er ikke innhentet.

Det er gangavstand til skole og barnehage. Melhus sentrum har et godt utbygd off. 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 off. VA-anlegg. Det er ikke foretatt vurderinger mht. restkapasitet for disse anleggene, om de må oppgraderes eller krav til bestemte løsninger, f.eks. lokal overvannshåndtering. Dette avklares i oppstartsmøte. Behov for utbyggingsavtale avklares i oppstartsmøte.

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). Planområde ligger på kote ca 140. Kart over kvikkleirefarezoner viser at området ligger utenfor kartlagte kvikkleirezoner.

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

Det er ikke registret grunnvannsborehull innenfor planområde.

3.14 Støyforhold

På kommuneplanens arealdel er hensynssoner vist (støysoner). Det er ikke foretatt støyfaglig vurdering på dette stadiet. Utarbeidet mulighetsstudie forutsetter at støynivå ved fasade mot Hollumvegen har et støynivå som overstiger tillatte grenseverdier, jfr. veileder T-1442/16.

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 er det utarbeidet ROS-vurdering. Forslag til utredninger mv. fremgår i vedlagt ROS-analyse.

3.17 Næring

Det er registret næringsbebyggelse i området. Den vil opphøre ved ny bruk av tomta.

3.18 Eksisterende analyser og utredninger

Ingen relevante for nytt prosjekt.

4. Beskrivelse av planinitiativet

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.

4.1 Formålet med planen

Formålet med planen er å rive eksisterende bebyggelse og føre opp et moderne bygg som inneholder boliger og næring (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.

4.2 Planlagt bebyggelse, materialvalg, utbyggingsvolum, byggehøyder mv

Det er utarbeidet mulighetsstudie for planlagt utbygging, som bl.a. legger til rette for en bedre utnyttelse av dette området ved å bygge høyere og tettere i samsvar med KPA og sentrale planretningslinjer.

Planlagt bebyggelse:

- P-kjeller, varelevering og p-plasser for boliger.
- 1. butikk (ca. 1200m²)
- 2. etg., boliger og felles uterom

- 3,4, etg., boliger

Antall leiligheter: minimum 18-20 stk – variert størrelse



Oppriss mot Hollumsvegen



I.K. LYKKE
EIENDOM AS



Situasjonsplan



Følgende er vektlagt i gjennomført mulighetsstudie

- Orienterer bebyggelsen ved å tilpasse kjente byggelinjer
- Bygget gis et variert og spennende uttrykk ved at etasjetallet varierer fra 3 til 5 etasjer. Etasjetallet trappes ned mot nabobebyggelsen i sør og får dermed en mer tilpasset målestokk
- Tilpassing til nabobebyggelsen forsterkes med utstakt bruk av saltak
- Utearealet blir mer solrikt og direkte orientert mot boligdelen i prosjektet.

4.3 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

Planinitiativet ansees ikke å berøre vesentlige interesser utover det som er rimelig å forvente på en såpass sentral tomt. Gjennom overordna planer (KPA) og senere utredninger på overordna nivå, er det ønske om høg utnyttning. Gjeldende reguleringsplan tillater byggehøyder i inntil 12,5m, noe som tilsvarer 4 etasjer.

Mot nabobebyggelsen trappes bebyggelsens høyde ned for å gi mest mulig solinnslipp på de nærmeste boligeiendommene. Gjennomført sol- og skyggestudie viser at naboer berøres i svært liten grad.

5. Avvik fra overordna planer

Fremlagt planforslag avviker ikke fra gjeldene kommuneplan for Melhus. Eneste avvik er at foreslått felles uterom er samlet til tak over parkering og ligger i 2. etg. Forslagsstiller mener at intensjon om et felles uterom på terreng kan erstattes med et felles uterom utformet som en takhage over en base fordi en slik løsning bidrar til høy utnyttning samtidig som det er universelt tilrettelagt.

Øvrige krav, bl.a. til parkering og uterom forutsettes å være i samsvar med gjeldende normer og krav.

Fremlagt planinitiativ anses å være i samsvar med overordna planer og retningslinjer, og faller derfor ikke under kravet om planprogram (KU).

6. Risiko- og sårbarhetsanalyse

For å forebygge risiko og sårbarhet, er det utarbeidet ROS-analyse til oppstartsmøte. Analysen er gjennomført med egen sjekklister basert på rundskriv fra DSB, og sjekklister utarbeidet av NVE. Vurderingen er basert på planlagte tiltak slik de er beskrevet og visualisert i denne planbeskrivelsen.

7. Planområde

Planområde omfatter Bergljot veg 2, dvs sammenfallende med gjeldende reguleringsplan fra 2017. Endelig planavgrensning fastsettes i oppstartsmøte.

8. Planprosess/samråd og medvirkning

Forventet fremdrift, som foreløpige milepæler:

- gjennomføring av oppstartsmøte – senest uke 25
- kunngjøring av planarbeid – uke 27
- Innspill til planarbeid, planarbeid, utredninger/analyser, samråd og medvirkning – juli/august/sept 18.
- Innlevering komplett plan 15.sept 2018.

I oppstartsmøte ble det avklart hvem som skal varsles, som f.eks. naboer og private og off. høringsparter. Egen liste er oversendt fra kommunen.

Planarbeidet vil bli kunngjort i Trønderbladet, uke 27. Samtidig blir det sendt skriftlig varsel til grunneiere og høringsparter.

Informasjon knyttet til planarbeidet kan sees på følgende hjemmesider:

www.norconsult.no/aktuelt/kunngjoringer/

www.melhus.kommune.no

For ytterligere opplysninger: Jann T. Fossum, tlf 91188761, e-post:
Jann.Tore.Fossum@norconsult.com

Frist for å komme med merknader/innspill er satt til 7.sept.2018., som kan sendes skriftlig til Norconsult AS, Klæbuvegen 127B, 7031 Trondheim, eller som e-post til Jann.Tore.Fossum@norconsult.com.

For ytterligere opplysninger: Jann T. Fossum, tlf 91188761, e-post:
Jann.Tore.Fossum@norconsult.com



I K LYKKE
EIENDOM AS

Norconsult AS

avd. Plan og Arkitektur

Kløbuveien 1 278, 7031 Trondheim
Telefon 73 20 46 00



ALTIB

IDÉSKISSE

PLAN 1. ETG. +

SITUASJONSPLAN

13.04.2018 - EV - 1:500

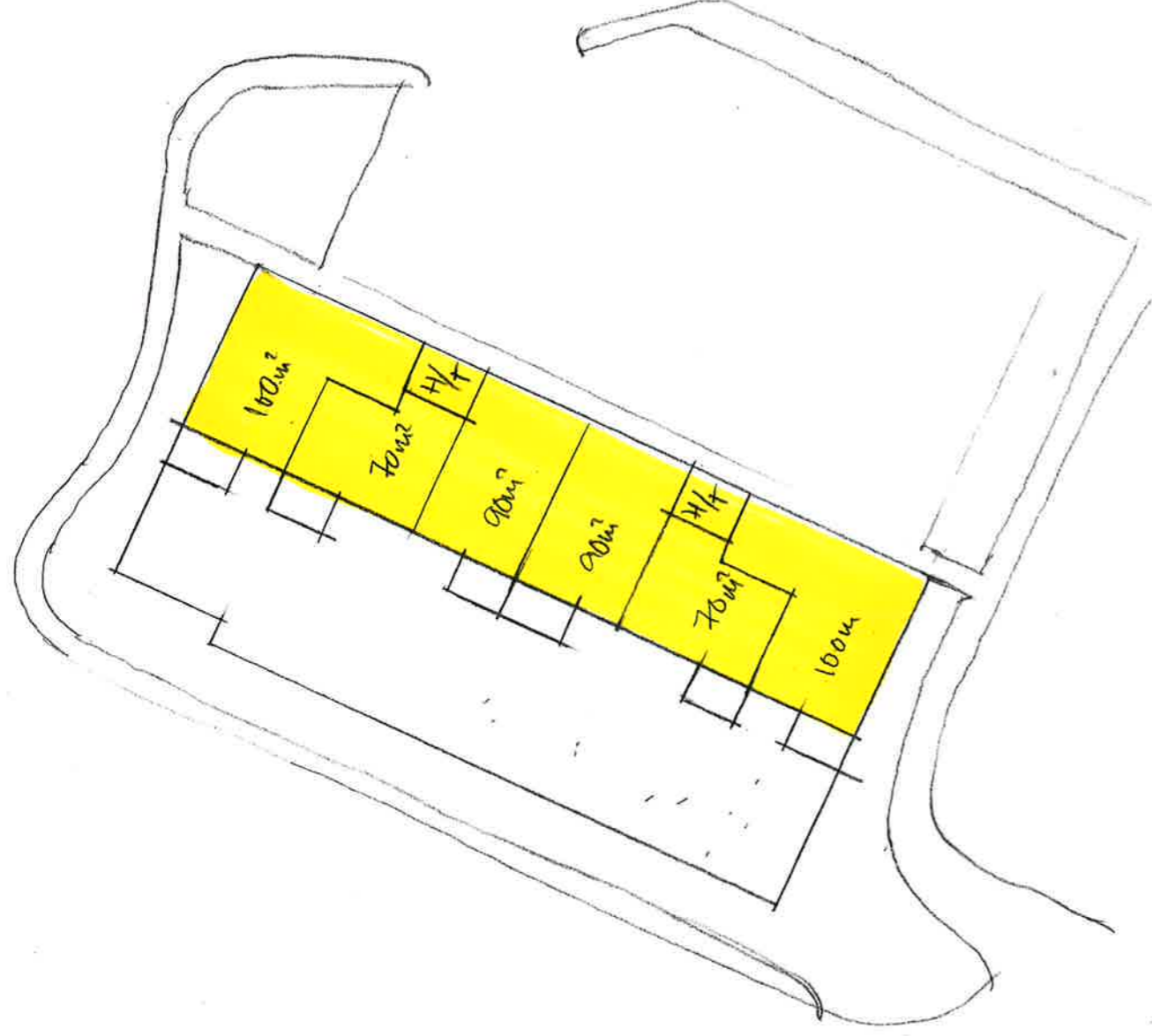
BUNNPRIS

MELHVS - GIMKE

PRØVE OG FORRETNING



PLAN 3. EIG.



PLAN 2. EIG.



MLTB

IDÉSKISSE
PLANNER

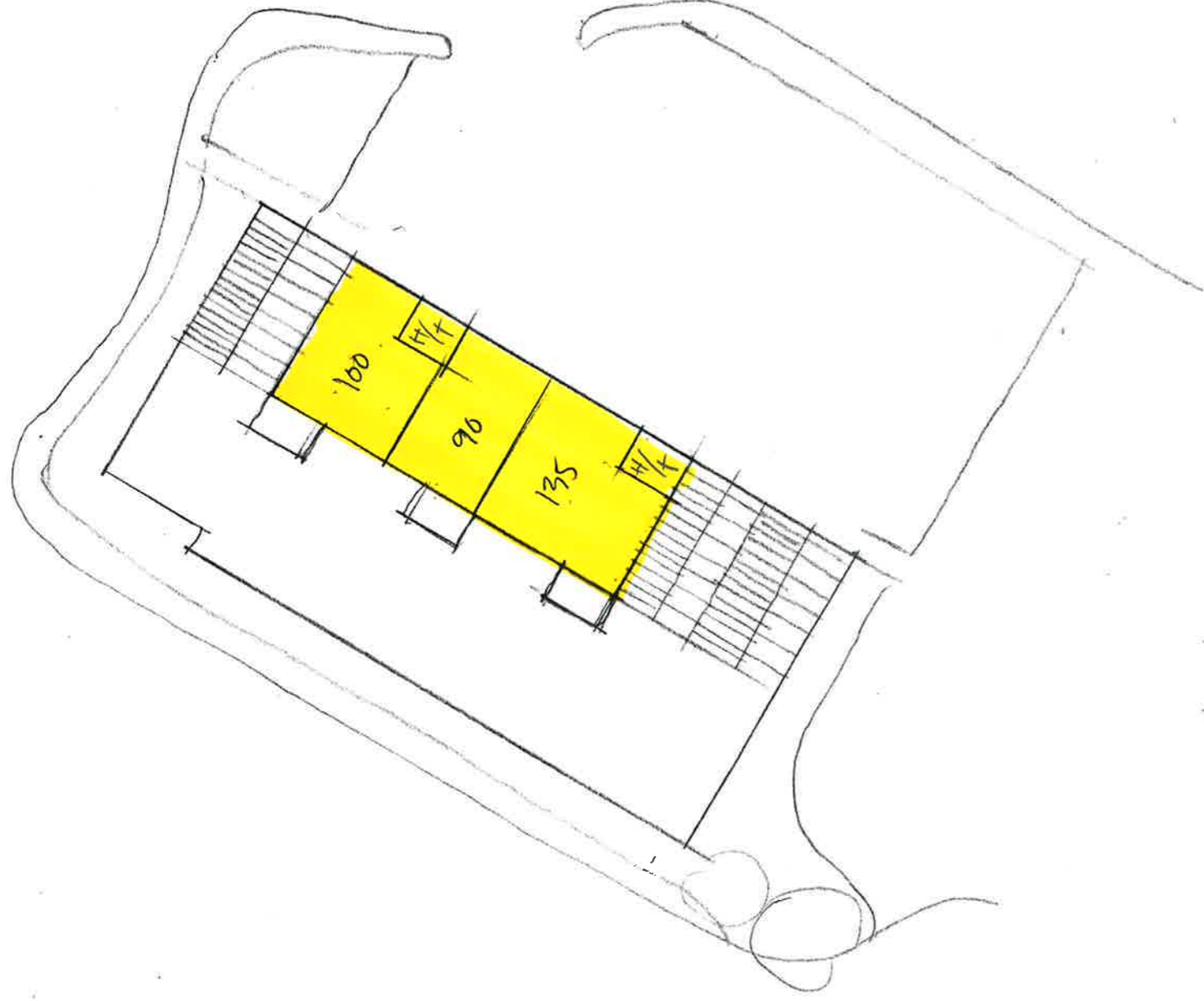
13.04.2018 - EN - 1:500

BUNNPRIS

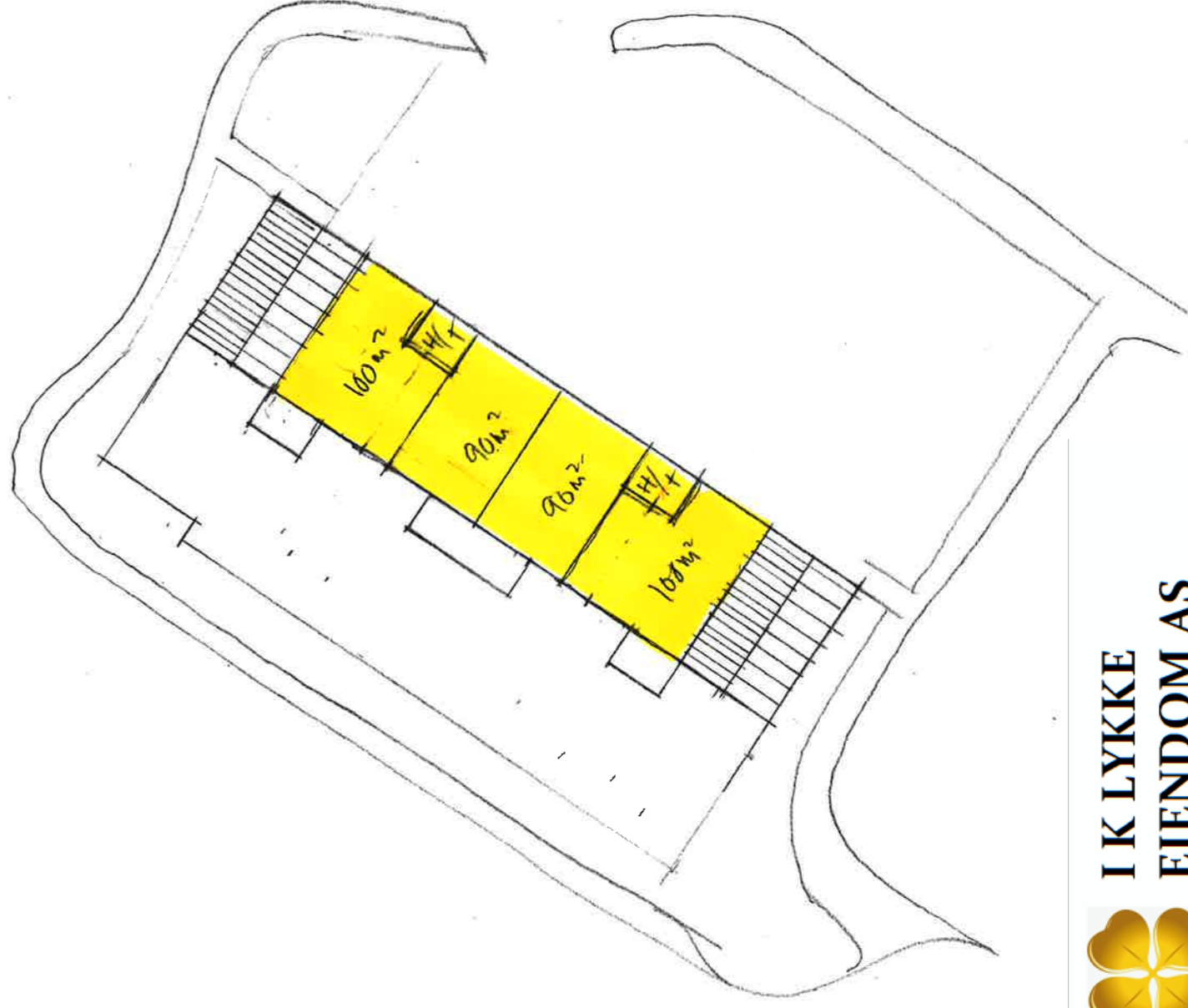
MELHVS-GIMSE

ROLIG OG FORRETNING





4 PUNK 5 EIG.



4 PUNK 4 EIG.

L KLTB
 IDESKISSER
 PLANER

13.04.2018 -EY- 1:50
 BUNNPRIS
 BOUG OG FORREINING



**I K LYKKE
 EIENDOM AS**

Norconsult AS
 avd. Plan og Arkitektur
 Klæbuveien 127B, 7031 Trondheim
 Telefon 73 20 46 00





I K LYKKE
EIENDOM AS

FORRETNING OG BOLIGER GIMSE MELHUS

13.04.2018

PERSPEKTIV

IDESKISSER

BUNNPRIS

Norconsult 

ALT B



I K LYKKE
EIENDOM AS

FORRETNING OG BOLIGER GIMSE MELHUS

13.04.2018

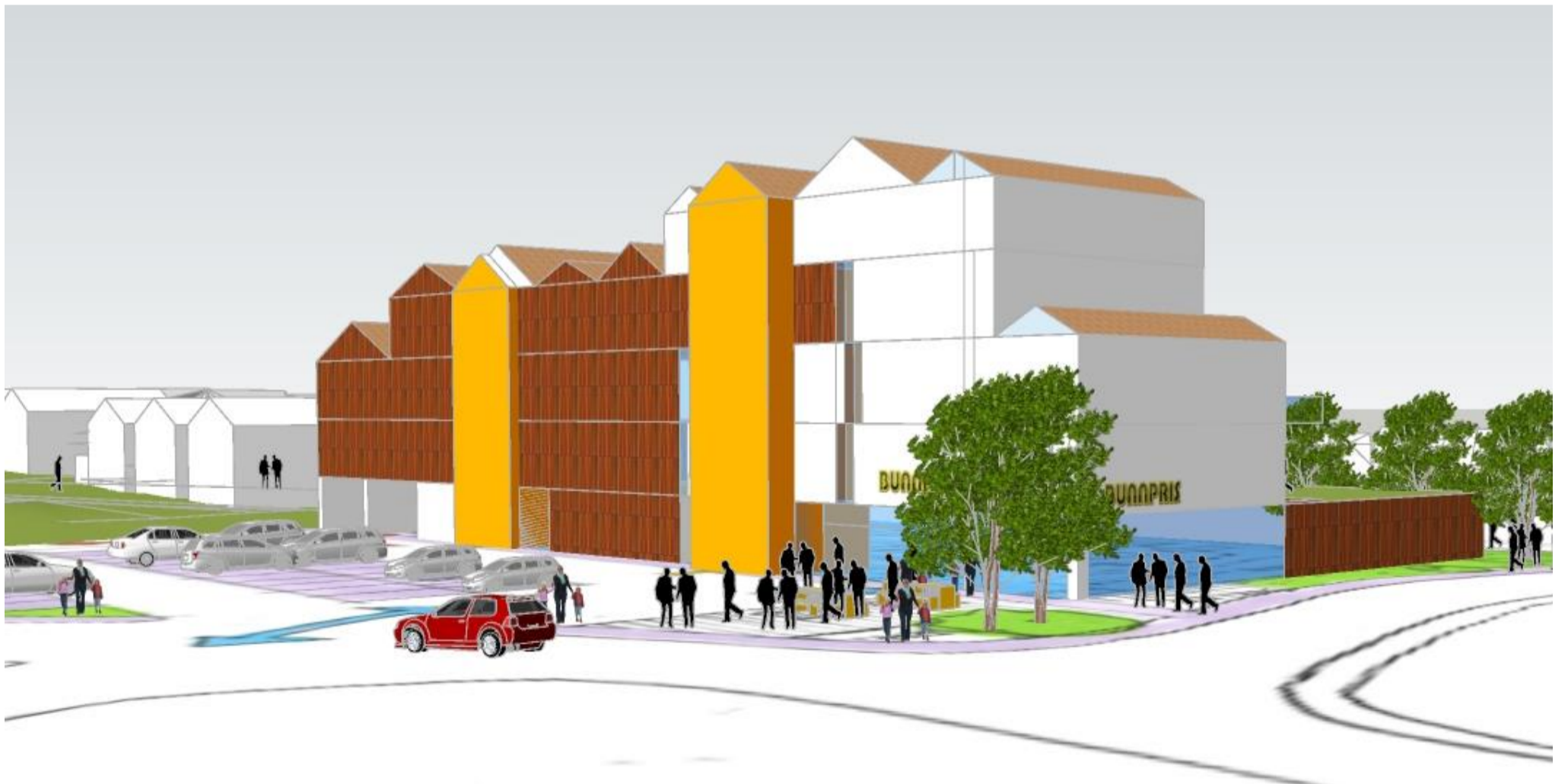
PERSPEKTIV

IDESKISSER

BUNNPRIS

Norconsult

ALT B



I K LYKKE
EIENDOM AS

FORRETNING OG BOLIGER GIMSE MELHUS

24.04.2018 PERSPEKTIV

ALT C

IDESKISSER

BUNNPRIS

Norconsult 



I K LYKKE
EIENDOM AS

FORRETNING OG BOLIGER GIMSE MELHUS

24.04.2018

PERSPEKTIV

IDESKISSER

BUNNPRIS

Norconsult 



Møtereferat

Arbeidsmøte - trafikkløsning

Møtedato: 12.12.18**Møtested: Melhus rådhus**

Virksomhet:	Navn:	Til stede:	Referat:
Norconsult AS	Jann Fossum Jann.tore.fossum@norconsult.no	X	X
Norconsult AS	Erik Vestgård Erik.vestgaard@norconsult.no	X	X
Lykke Eiendom AS	Tor Arne Moe Tor.arne.moe@bunnpris.no	X	X
Melhus kommune – veg	Knut Forsmark Knut.forsmark@melhus.kommune.no	X	X
Melhus kommune – plan og byggesak	Liv Åshild Lykkja liv.lykkja@melhus.kommune.no	X	X

Agenda:

- Diskutere mulig trafikkløsning etter SVV sitt innspill ved varsel om oppstart.

Sak nr.	Sak	Ansvar
1.	<p><u>Bakgrunn:</u></p> <p>SVV har i sitt innspill ved varsel om oppstart, datert 23.08.18 pekt på utfordringer i forhold til å ivareta trafikksikkerheten både for myke trafikanter og for de som kjører bil. Det nevnes at</p> <ul style="list-style-type: none">- selve kryssutformingen er utflytende, og at denne må strammes opp.- Eiendommen bør gis adkomst fra kommunal veg Bergljots veg.- Fare for tilbakeblokkering/dårlig trafikkavvikling.- Det bør planlegges og bygges opphøyet gangfelt på nordsiden av krysset <p>Med bakgrunn i dette utarbeidet Norconsult et trafikknotat som konkluderte med at det ikke vil være fare for tilbakeblokkering i krysset. SVV gav i sin tilbakemelding til dette at det likevel etter deres oppfatning vil være utflytende for biltrafikk og fotgjengere, og opprettholdt de øvrige faglige rådene fra varsel om oppstart.</p>	

	<p><u>Melhus kommune sin mening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - MK 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><u>Konklusjon:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Avkjørsel flyttes noe nærmere Bergljots veg enn vedlagte skisse. - Fortau fra bussholdeplass forlenges gjennom krysset og videre til Bergljots veg. - Fotgjengerkryssing foran buss opprettholdes. - Det legges ikke inn krav mtp. Fotgjengerkryssing nord for krysset. 	<p>Norconsult ser på muligheten med å flytte krysset noe nærmere Bergljots veg. Det må utarbeides skisser som viser sporingskurver for trailer (13m).</p>
<p>2.</p>	<p><u>Annet:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Øvrige innspill i forbindelse med varsel om oppstart er vurdert som uproblematisk. Det har kommet noen nabomerknader som går på dette med volum og høyder. Virkninger for naboer vil beskrives i planbeskrivelsen og dokumenteres med sol/skyggeanalyse. - Det er gjennomført geotekniske undersøkelser som viser at det ikke er sprøbruddsmaterialer i grunnen, men at det vil være behov for oppfølgingstiltak i forbindelse med bygging. - Når det gjelder støy legges SVV sin støyberegning til grunn, og det tas inn konkrete støykrav som sikres i bestemmelsene. <p><u>Fremdrift:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Satser på å få innsendt et planforslag i løpet av januar. 	

Ref.

13.12.18

Vedlegg:

- Skisse som grunnlag for diskusjon i møtet
- Trafikknotat



Norconsult AS
Kløbuveien 127 B
7031 TRONDHEIM

Vår dato: 31.08.2018
Vår ref.: 2018/13755

Deres dato: 04.07.2018
Deres ref.:

Fylkesmannens uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsplan for Bergljots veg 2 - Melhus kommune

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt melding om igangsatt arbeid med ovennevnte reguleringsplan, og har følgende foreløpige vurdering av planen:

Landbruk

Planforslaget legger opp til en høy utnyttelse på mellom 5 og 6 boliger pr. dekar. Dette er positivt med tanke å minske presset på omkringliggende dyrkajord i utbyggingsøyemed.

Klima og miljø

Vi registrerer at det i planbeskrivelsen at deler av området ligger i gul støysone. Det forutsettes at dette 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).

<http://www.miljodirektoratet.no/no/Publikasjoner/2014/Februar-2014/Veileder-til-retningslinje-for-behandling-av-stoy-i-arealplanlegging-T-14422012/>

Vi har ingen andre merknader i saken.

Barn og unge

Fylkesmannen minner om T-2/08 med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Her gjøres rede for ulike krav til den kommunale planleggingsprosessen og krav til fysisk utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Bl.a. tydeliggjøres krav om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser for de minste barna. Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene.

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. Ved omfattende regulerings- og utbyggingsplaner vil det i stilles særlige krav til en helhetlig og langsiktig plan som tar høyde for utviklingsmuligheter i forhold til

Postadresse:
Postboks 2600
7734 Steinkjer
fmlpost@fylkesmannen.no

Besøksadresse:
Steinkjer: Strandveien 38
Trondheim: Prinsensgt 1
www.fylkesmannen.no/trondelag

Telefon:
74 16 80 00
Org.nr.:
974 764 350

Saksbehandler:
Tor Sæther
Telefon:
73 19 92 82

arealdisponering. Fylkesmannen forventer at retningslinjene legges til grunn i det videre planarbeidet.

Barn har rett til å bli hørt og si sin mening i alt som vedrører det og barnets meninger skal tillegges vekt. Fylkesmannen minner om Barnekonvensjonen artikkel 12, og oppfordrer til å involvere barn og unge i å bli hørt og å kunne medvirke gjennom planarbeidet. Likeså at barnets beste skal være et grunnleggende hensyn i alle handlinger som berører barn.

Helse og omsorg

Når planen kommer til offentlig høring, bør det fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt og hvilke vurderinger som er gjort.

Planforslaget må videre ivareta tema som trafiksikkerhet, tilrettelegging for de myke trafikantene og tilgang til områder for lek, rekreasjon og idrett samt sosiale møteplasser tilpasset ulike aldersgrupper. Utformingen av selve planområdet har også betydning for trivsel og helse og tilgangen på lys og sol bør prioriteres.

Det framgår av oppstartvarslet at det er planlagt å legge felles uteoppholdsareal på tak i 2. etasje. I følge 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. Videre bør det være gode illustrasjoner som viser helheten.

Universell utforming er en nasjonal strategi som har som mål å gjøre samfunnet best mulig tilrettelagt og tilgjengelig for alle, uansett livsfase eller fysiske forutsetninger. Prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven og skal ivaretas i planleggingen og i det enkelte byggetiltak. Hvordan universell utforming er ivaretatt bør framgå av dokumentene.

Samfunnssikkerhet

Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, og viser til DSB sin veileder [Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging \(2017\)](#). Fylkesmannen vil påpeke at en ren sjekklister uten videre beskrivelser og analyse ikke er å anse som en ROS-analyse.

ROS-analysen skal vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, samt vurdere hvordan fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket. Se mer informasjon på klimatilpasning.no og i Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sine veiledere. Vi viser samtidig til utarbeidede [klimaprofiler](#) for alle fylker som kan benyttes i arbeidet med ROS-analysen.

Vi gjør videre oppmerksom på at for planområder under marin grense må det vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Dette gjelder også utenfor kartlagte kvikkleiresoner. For oppfølging av eventuelle fareområder viser vi til NVE, sektormyndighet på skred og flom.

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.

Fylkesmannen vil påpeke at det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3.

Videre arbeid

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarelet. Fylkesmannen vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

- Fylkesmannen ønsker å oppnå best mulig dialog og tidlig avklaring av nasjonale og viktige regionale interesser. Fylkesmannen oppfordrer kommunene til å benytte seg av regionalt planforum som en arena for dette. Saker meldes inn til Trøndelag fylkeskommune på postmottak@trondelagfylke.no.
- Ønsker kommunen avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Fylkesmannens fagavdelinger eller saksbehandler på kommunal- og justisavdelingen. Se kontaktliste.
- Kartverket tilbyr kvalitetssikring av arealplaner etter plan- og bygningsloven og vi minner om at det ved høring sendes ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil til Kartverket Trøndelag på e-post: plantrondelag@kartverket.no

Med hilsen

Alf Petter Tenfjord (e.f.)
seksjonsleder
Kommunal- og justisavdelingen

Tor Sæther
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Øystein Lorentsen – 74 16 80 67

Landbruk: Magnhild Melandsø – 73 19 92 66

Samfunnsikkerhet: Ingrid Margrethe Wedø – 74 16 81 76

Oppvekst og velferd: Margareth Halle – 74 16 83 79

Helse og omsorg: Frode Engtrø – 73 19 93 18

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune	Fylkets hus, Postboks 2560	7735	STEINKJER
Melhus kommune	Rådhusveien 2	7224	MELHUS



Statens vegvesen

Norconsult AS – Solem Arkitektur
Erling Skakkes gate 49 B
7012 TRONDHEIM

Jann Tore Fossum

Behandlerenhet:
Region midt

Saksbehandler/telefon:
Geir Halvard Risvik / 74122536

Vår referanse:
18/154562-6

Deres referanse:

Vår dato:
20.11.2018

Detaljregulering av Bergljots veg 2 – gnr. 36 bnr. 147 – Gimse i Melhus kommune – Vedrørende innspill

Viser til henvendelse fra Norconsult datert 02.11.18 som er et tilsvarende på vårt brev datert 23.08.18 – oppstart av planarbeid Bergljots veg 2 gimse i Melhus kommune. Statens vegvesen er og har vært opptatt av utformingen av krysset fv. 6602 (Hollumsvegen) og Bergljots veg.

Nordconsult viser på en god måte gjennom trafikkberegninger at det ikke vil være kapasitetsproblem eller fare for tilbakeblokkering i krysset. Hovedproblemet med krysset er likevel etter vår oppfatning at det vil være utflytende for biltrafikk og forgjengere, og å tilføre ytterligere trafikk ved ny næringsaktivitet (detaljhandel) vil ikke være et bidrag i å øke trafikksikkerheten på stedet.

I brevet fra Nordconsult går det fram at de ønsker å stramme krysset noe opp. Vi viser til vårt tidligere brev datert 23.08.18 og vi vil gi følgende faglige råd i forhold til arbeidet videre/reguleringsplanarbeidet:

- Dagens adkomst fra næringsareal mot kryss stenges med rabatt og det strammes opp med kantstein- (ikke-avisende der bussen kjører inn i busslomma på sørsiden av krysset)
- Vi anbefaler at nytt næringsareal gis adkomst fra nord fra Bergljots veg.
- Det etableres opphøyet fotgjengerkryssing på nordsiden av krysset (fv.6602) med videre fortau inn mot Bergljots veg.

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.

Planforvaltningsseksjonen Trøndelag
Med hilsen

Postadresse
Statens vegvesen
Region midt
Postboks 2525
6404 MOLDE

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

Kontoradresse
Byavegen 48
7715 STEINKJER

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Tor-Erik Jule Lian
Seksjonsleder

Risvik Geir Halvard

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
Melhus kommune, Rådhusvegen 2, 7224 MELHUS
Trøndelag fylkeskommune, Fylkets hus, Postboks 2560, 7735 STEINKJER



Statens vegvesen

Norconsult AS – Trondheim
Klæbuveien 127
7031 TRONDHEIM

Behandlerenhet: Region midt	Saksbehandler/telefon: Geir Halvard Risvik / 74122536	Vår referanse: 18/154562-3	Deres referanse: 5182245-2	Vår dato: 23.08.2018
--------------------------------	--	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------

Statens vegvesens uttalelse til detaljregulering av Bergljots veg 2 – gnr. 36 bnr. 147 – Gimse i Melhus kommune – Melding om oppstart av planarbeid

Viser til oversendelse datert 03.07.18 der det varsles oppstart av arbeid med detaljplan regulering av Bergljots veg 2 gnr. 36, bnr. 147 i Melhus kommune. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for næringsvirksomhet (detaljhandel) og leiligheter (minimum 18–20). Det opplyses at arealet i gjeldende reguleringsplanplan er avsatt til kombinert bebyggelse og samferdsel.

Trafikkmengden på fv. 6602 som inngår i planforslaget er 2550 kj/dg målt som årsdøgntrafikk (ÅDT). Skiltet hastighet på stedet er 40 km/t. Det er etablert fartsdump på fv. 6602 sør for krysset.

Vår uttalelse:

Statens vegvesen har i utgangspunktet ikke innvendinger til hovedtrekkene i den arealbruk som foreslås i tilsendte planbeskrivelse. Vi ser 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.

Selve kryssutformingen er utflytende spesielt på høyre side ut av krysset samt inn mot næringsarealet og planlagt butikk. Det er etablert busslomme helt inn i krysset, kantstein mangler mot fortauet ved busslomma. Her må dets om et minimum strammes opp med kantstein. Næringsarealet har adkomst rett inn mot krysset og bidrar til å gjøre krysset utflytende. Her ønsker vi at både planlagt butikk og leiligheter gis adkomst fra kommunal veg Bergljots veg i avstand fra fylkesvegen fra nord eller vest. Dagens utkjøring fra parkering

Postadresse
Statens vegvesen
Region midt
Postboks 2525
6404 MOLDE

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

Kontoradresse
Byavegen 48
7715 STEINKJER

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

rett imot krysset bør stenges med rabatt e.l. Dette vil være bidra til å stramme opp forholda i krysset. Fv 6602 er hovedveg, kommunal veg Bergljotsveg er sekundærveg og innkjøring til næringsareal (butikk/leiligheter) kommer da som nr. 3 i hierarkiet.

Vi vil derfor gi tilbakemelding om at vi mener at tilsendte ideskisse merket «B» ikke har en utforming som godt nok ivaretar trafikksikkerheten på stedet. Vi mener i tillegg at alternativ B med medfører fare for tilbakeblokkering/dårlig trafikkavikling trafikk mot krysset.

Det er etablert et opphevet gangfelt over fv. 6602 sør for busslomma. Gangfeltet bør normalt ligge bak bussen, dvs. på nordsiden av busslommen. Det antas at justeringen skyldes at nord for busslomma er det bedre sikt samt at i nord flyter busslomma inn i krysset. Vi mener det må planlegges og bygges et opphøyet gangfelt på nordsiden av krysset. Dette vil være et trafikksikkerhetstiltak ved at;

- Biltrafikken reduserer farten inn mot krysset.
- Fotgjengere som kommer/skal fra/til nord får kortere veg.
- Sikten til venstre ut av krysset bedres.
- Det unormerte rekkverket (som det antas er etablert delvis for å lede gående) mellom busslomme og fv. 6602 kan fjernes.

Internt inne i planområdet må det legges vekt på å dimensjonere antallet p-plasser etter behov og ikke minst gi gående/syklende god forbindelse internt og mot gang-/sykkelvegnettet eksternt.

Vi ber om at forslagstiller til våre innspill og fremmer et planforslag der vi kan se at våre innspill er tatt hensyn til. Det må påregnes at vi vil fremme rekkefølgekrav for å sikre at trafikksikre løsninger etableres førbrukstillatelse gis. Dersom det fremmes planforslag som etter vårt syn ikke imøtegår de hensyn vi peker på i denne tilbakemeldingen vil vi i samråd med vegeier vurdere innsigelse.

Planforvaltningsseksjonen Trøndelag

Med hilsen

Tor-Erik Jule Lian

Seksjonsleder

Risvik Geir Halvard

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

Fylkesmannen i Trøndelag, Postboks 2600, 7734 STEINKJER

Melhus kommune, Rådhusvegen 2, 7224 MELHUS

Trøndelag fylkeskommune, Fylkets hus, Postboks 2560, 7735 STEINKJER

Fossum Jann Tore

From: Ida Beathe Gåserud <ida.gaaserud@atb.no>
Sent: 4. september 2018 14:26
To: Fossum Jann Tore
Subject: 18/00080-37 - Høring, Detaljregulering av Bergljots veg 2, Melhus kommune - Norconsult

Hei,

Vi 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.

Framtidig anleggsperiode: Det er ønskelig at det legges til rette for busslinjer på strekningen FV 6602 under anleggsperioden.

Med vennlig hilsen

Ida Beathe Gåserud
Arealplanlegger
Mobil 918 55 130



Telefon:
478 02 820 (ord.takst)
www.atb.no

Vi har flyttet! Nå finner du administrasjon og AtB kundesenter i [Prinsens gate 39 og 41](#) .

Følg oss på [facebook](#) og [twitter](#) og få oppdatert informasjon om hva som skjer i kollektivtrafikken.
[Tenk på miljøet før du skriver ut denne meldingen.](#)

Fra: Fossum Jann Tore <Jann.Tore.Fossum@norconsult.com>

Sendt: onsdag 4. juli 2018 11:28

Til: fmlpost@fylkesmannen.no; postmottak@trondelagfylke.no; Firmapost - <midt@vegvesen.no>; Friluftsradet.postmottak@trondheim.kommune.no; Firmapost - <midt@vegvesen.no>; firmapost@tronderenergi.no; post@avinor.no; post@envina.no; AtB AS <atb@atb.no>; post@melhushistorielag.org; Kommunalteknikk.postmottak@trondheim.kommune.no; St.sfd@dsb.no; tbergsmyr@yahoo.no

Kopi: Tor Arne Moe <Tor.Arne.Moe@bunnpris.no>; Liv Åshild Lykkja <Liv.Lykkja@melhus.kommune.no>

Emne: Detaljregulering av Bergljots veg 2, gnr/bnr 36/147 - Melhus kommune

Høringsparter.

I hht. plan- og bygningslovens §§12-3 og 12-8 meldes oppstart av detaljregulering av Bergljots veg 2, Gimse i Melhus kommune. Hensikten med planarbeidet er at I.K.Lykke Eiendom AS ønsker å rive eksisterende næringsbebyggelse og føre opp et kombinert bygg som inneholder parkeringskjeller, butikk/næring i 1. etg. og boliger i ovenforliggende etasjer.

Melhus kommune har fastsatt i oppstartsmøte den 18.06.18 at tiltaket ikke har et omfang eller virkning som gjør at det kommer inn under de krav som forutsetter konsekvensutredning.

Formålet med planarbeidet, forslag til mulighetsstudie og annen relevant informasjon er også lagt ut på følgende hjemmesider:

www.norconsult.no/aktuelt/kunngjoringer/

www.melhus.kommune.no

Kunngjøring i dagspressen: Annonse i Trønderbladet 6/7-18.

Spørsmål om planarbeidet kan rettes til Jann Fossum, tif. 91188761.

Innspill til planarbeidet kan sendes skriftlig til Norconsult, avd. Plan og Arkitektur, Klæbuvegen 127B, 7031 Trondheim eller som e-post til jann.tore.fossum@norconsult.com innen **07.09.18**.

Jann Tore Fossum

Arealplanlegger / senioring.

Dir :+47 91 18 87 61

jann.tore.fossum@norconsult.com

Norconsult AS, Plan og Arkitektur

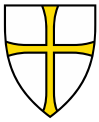
Klæbuveien 127B, 7031 Trondheim

Tel: +47 67 57 10 00

www.norconsult.no

www.solemarkitektur.no

CONFIDENTIALITY AND DISCLAIMER NOTICE: This message is for the sole use of the intended recipients and may contain confidential information. If you are not an intended recipient, you are requested to notify the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. While the sender has taken reasonable precautions to minimize the risk of viruses, we cannot warrant the absence of, or accept liability for, any such viruses in this message or any attachment.



Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Plan



NORCONSULT AS AVD TRONDHEIM
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Vår dato: 12.07.2018 **Vår referanse:** 201848856-3 **Vår saksbehandler:**
Deres dato: **Deres referanse:** Vegard Hagerup

Fylkeskommunens uttalelse til melding om oppstart av detaljregulering av Bergljots veg 2 gbnr 36/147 Melhus kommune

Det er positivt med etablering av dagligvarehandel i tilknytning til boligområdet.

Så vidt vi kan se fra kulturminneregisteret, er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Selv om dette registeret er noe mangelfullt, vurderer vi det til å være relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike.

Vi minner imidlertid 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.

Når det gjelder trafikkforhold, viser vi til Statens vegvesen.

Med vennlig hilsen

Vigdis Espnes Landheim
seksjonsleder

Vegard Hagerup
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kopimottakere:
FYLKESMANNEN I TRØNDELAG
STATENS VEGVESEN REGION MIDT TRONDHEIM KONTORSTED

Postadresse: Fylkets hus
Postboks 2560
7735 Steinkjer

Bankkonto: 86017685300
IBAN: NO8486017685300
BIC/SWIFT: DABANO22

Telefon: 74 17 40 00
Epost: postmottak@trondelagfylke.no
Org.nr: 817 920 632

Fossum Jann Tore

From: Merli, Einar <Einar.Merli@avinor.no>
Sent: 17. juli 2018 13:22
To: Fossum Jann Tore
Subject: Melhus kommune - Gbnr 36/147 - Bergljots veg - Detaljreguleringsplan - Varsel om oppstart - Uttalelse fra Avinor

Norconsult AS
v/Jann Tore Fossum

Vi viser til Deres e-post nedenfor av 04.07.2018 vedrørende varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for gbnr 36/147, Bergljots veg i Melhus kommune.

Avinor har ingen merknader til planarbeidet.

Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, vises til følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder:

http://www.luftfartstilsynet.no/flysikkerhet/Oppstilling_og_bruk_av_kraner

Med vennlig hilsen

Einar K. Merli

Arealplanlegger, seksjon Masterplaner og arealdisponering

DRIFT OG INFRASTRUKTUR

einar.merli@avinor.no

Mob: +47 976 51 687

Tlf: +47 67 03 00 00

Dronning Eufemias gate 6

Postboks 150, 2061 Gardermoen

www.avinor.no



Fra: Fossum Jann Tore [mailto:Jann.Tore.Fossum@norconsult.com]

Sendt: 4. juli 2018 11:28

Til: fmtlpost@fylkesmannen.no; postmottak@trondelagfylke.no; Firmapost - <midt@vegvesen.no>; Friluftsradet.postmottak@trondheim.kommune.no; Firmapost - <midt@vegvesen.no>; firmapost@tronderenergi.no; Arkiv <Arkiv@avinor.no>; post@envina.no; atb@atb.no; post@melhushistorielag.org; Kommunalteknikk.postmottak@trondheim.kommune.no; St.sfd@dsb.no; tbergsmyr@yahoo.no

Kopi: Tor Arne Moe <Tor.Arne.Moe@bunnpris.no>; Liv Åshild Lykkja <Liv.Lykkja@melhus.kommune.no>

Emne: Detaljregulering av Bergljots veg 2, gnr/bnr 36/147 - Melhus kommune

Høringsparter.

I hht. plan- og bygningslovens §§12-3 og 12-8 meldes oppstart av detaljregulering av Bergljots veg 2, Gimse i Melhus kommune. Hensikten med planarbeidet er at I.K.Lykke Eiendom AS ønsker å rive eksisterende næringsbebyggelse og føre opp et kombinert bygg som inneholder parkeringskjeller, butikk/næring i 1. etg. og boliger i ovenforliggende etasjer.

Melhus kommune har fastsatt i oppstartsmøte den 18.06.18 at tiltaket ikke har et omfang eller virkning som gjør at det kommer inn under de krav som forutsetter konsekvensutredning.

Formålet med planarbeidet, forslag til mulighetsstudie og annen relevant informasjon er også lagt ut på følgende hjemmesider:

www.norconsult.no/aktuelt/kunngjoringer/

www.melhus.kommune.no

Kunngjøring i dagspressen: Annonse i Trønderbladet 6/7-18.

Spørsmål om planarbeidet kan rettes til Jann Fossum, tif. 91188761.

Innspill til planarbeidet kan sendes skriftlig til Norconsult, avd. Plan og Arkitektur, Klæbuvegen 127B, 7031 Trondheim eller som e-post til jann.tore.fossum@norconsult.com innen **07.09.18**.

Jann Tore Fossum

Arealplanlegger / senioring.

Dir :+47 91 18 87 61

jann.tore.fossum@norconsult.com

Norconsult AS, Plan og Arkitektur

Klæbuveien 127B, 7031 Trondheim

Tel: +47 67 57 10 00

www.norconsult.no

www.solemarkitektur.no

CONFIDENTIALITY AND DISCLAIMER NOTICE: This message is for the sole use of the intended recipients and may contain confidential information. If you are not an intended recipient, you are requested to notify the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. While the sender has taken reasonable precautions to minimize the risk of viruses, we cannot warrant the absence of, or accept liability for, any such viruses in this message or any attachment.



TRONDHEIM KOMMUNE

Kommunalteknikk

Jan Tore Fossum
Jann.Tore.Fossum@norconsult.com

N-

Vår saksbehandler
Elisabeth Cathrine Sørli

Vår ref.
18/23709/ M30
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
12.07.2018

Svar - Detaljregulering av Bergljots veg 2, gnr/bnr 36/147 - Melhus kommune

Det vises til varsel om oppstart av detaljregulering av Bergljots veg 2, Gimse i Melhus kommune fra Norconsult oversendt per epost 04.07.2018.

Trondheim kommune står som eier av den store hovedforsyningsledningen for drikkevann (Metrovann-ledningen) som er lagt i Hollumvegen (Fv 6602).



Ledningen forsyner både Melhus kommune og Trondheim kommune med drikkevann, den har en diameter på 1000 mm og materialet er GRP (glassfiberarmerte polyesterrør).

I arealdelen til kommuneplanen i Melhus kommune er det lagt inn en hensynssone (ca 40 meters bredde) basert på det som fantes av planer for ledningstrasé da planen ble utarbeidet.

Det må forutsettes at innmålt trasé for lagt ledning (som her vist i utsnitt fra sombygget-dokumentasjon for anlegget) legges til grunn for videre dialog og arbeid.

Prinsippet med å spesielt vurdere tiltak innenfor det som var lagt inn som hensynssone i et belte 20 meter ut til hver side fra senter ledning i kommuneplanens arealdel i Melhus kommune (totalt 40 meters belte) bør videreføres med utgangspunkt i lagt ledning.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Kommunalteknikk
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

E-postadresse: kommunalteknikk.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/kommunalteknikk/vann_og_avlop/

Telefon:
+47 979 96 224

Telefaks:
+47

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

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.

Ved prosjektering og utførelse av tiltak over ledning, må spesifikasjoner i leggeanvisning for GRP-rør følges. Det kan være nødvendig med avlastingsplater dersom det er lite overdekning over ledning og det skal benyttes tyngre kjøretøy/anleggsmaskiner.

Det forutsettes at Trondheim kommune v/Kommunalteknikk involveres i arbeidet med reguleringsplanen og videre i beskrivelse av utførelse. Det presiseres at det må utvises stor forsiktighet ved alt arbeid i nærheten av hovedvannledningen. Rutiner og detaljer må avklares med Trondheim bydrift – og det må lages rutiner som sikrer at krav følges opp i utførelse.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Kristin Greiff Johnsen
avdelingsleder vann, avløp og renovasjon

Elisabeth Cathrine Sørli
prosjektleder

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopi:

Trond Ellefsen
Hilde Bellingmo
Postmottak@melhus.kommune.no

Envina IKS

Dato: 28. august 2018

Sak: Høringsuttalelse for Bergljotsveg 2(Capro)

Envina IKS er opptatt av at renovasjonsløsningen som velges passer inn i lokalmiljøet. I den anledning har vi følgende krav til teknisk løsning:

Adkomst og krav til kjørbare vei: Det skal være fri kjørebanebredde på minimum 3,5 meter, og fri høyde på 4,0 meter. Det må være god sikt, og det må være tilgjengelig og stor nok snuplass i tilknytning til siste abonnent langs veien. Veien må tåle lastebil i henhold til kjøretøyforskriftens kategori N3.

Plassering av avfallsløsning bør skje nærmest mulig offentlig vei slik at man slipper tungtransport inn på området. Ved tømming kan det oppstå faresituasjoner, og man må påregne støy.

Type avfallsløsning. Tabellen tar utgangspunkt i antall abonnenter. For andre anlegg (blokker, institusjoner og barnehager) beregnes avfallsmengden:

Kryss	Avfallsanlegg basert på antall boenheter/annen vurdering
	Antall abonnenter: 1 Enkeltdunk
	Antall abonnenter: 2-8 Enkeltdunk/nabodeling
	Antall abonnenter: 8-15 Bakkeplasserte, bunntømte containere
+	Antall abonnenter: >15 Nedgravd løsning med overvåkning (krever egen avtale med utbygger/sameie)
	Annen løsning

Uttalelse fra Envina IKS:

For denne kunden omfatter henteordningen følgende 4 avfallstyper: Brennbart restavfall, papp og papir, plastemballasje og glass/metall. Plastemballasje blir hentet i sekker sammen med papiret.

Antall og type: Plasseringen av de nedgravde containerne ser ok ut for Envina. Avstand fra midten av containere til midten av bilen må ikke overstige 5 meter. Det må ikke være gangfelt mellom containere og renovasjonsbilen. Da det ikke er lov å løfte over gangfelt. Vi ønsker at det settes ned 3 stk. betongkummer. 1 stk. til restavfall- 1 stk. til papir og 1 stk. til glass/metall. Innkjøp av betongkumme som blir til glass/metall blir dekket av Envina. Dette er kun til privat husholdning.

Lysmaster eller andre ting som kan forhindre kran løft må ikke settes i umiddelbar nærhet.

Det må også etableres et område for avfallsløsning for næringsdelen. Det er fritt for næringsvirksomheten å velge avfallsselskap så det kan ikke Envina uttalelse seg om annet enn at det settes av stor nok plass.

§10 Plassering av oppsamlingsenhetene

Alle oppsamlingsenheter må plasseres på et plant underlag, og slik at de ikke gir hygieniske ulemper eller er til annen sjenanse for andre, verken ved oppbevaring eller i forbindelse med tømming.

Det er anledning til å inngå avtale med nabo(er) om deling av en eller flere oppsamlingsenheter. Dette må avtales med kommunen, og det gis reduksjon i avfallsgebyret ved slik nabodeling. Størrelsen på oppsamlingsenhetene bestemmes av kommunen etter hvor mange som har inngått avtale om bruk av felles oppsamlingsenheter.

Oppsamlingsenheten skal være klargjort for henting og plassert åpent/uhindret slik at avstanden til kjørbare veg på tømmedagen ikke overstiger 5 meter, målt fra vegkanten. Ved tvilstilfeller fastsetter kommunen fra hvilket punkt avstanden skal regnes fra. Kommunen kan ved skifte av innsamlingsutstyr fastsette nye krav til henteavstand.

Kommunen kan mot et pristillegg inngå avtale om å hente avfallet lengre fra kjøreruta.

Enheten skal plasseres slik at renovatøren er sikret mot forulempinger fra husdyr. Dersom plasseringen av en oppsamlingsenhet utgjør en skaderisiko, forringer renovatørens arbeidsmiljø eller medfører andre ulemper, kan kommunen kreve at enheten omplasseres.

Hvis oppsamlingsenheten må stå på annen manns eiendom, er abonnenten selv ansvarlig for nødvendige avtaler om dette.

Kommunen kan bestemme at en eller flere abonnenter skal bringe avfallet fram til returpunkt eller benytte særlige ordninger. Dette mot et eget bringefradrag.

Vinterstid skal adkomsten være ryddet og om nødvendig sandstrødd. Den som samler inn avfall på vegne av kommunen skal utføre tømmingen i tidsrommet mellom kl. 06.00-21.00.

§11 Krav til kjørbare veg

I hovedsak skal det kjøres etter offentlig veg, kjøring av private veger skjer kun etter skriftlig avtale.

Som kjørbare veg regnes offentlig og privat veg som tilfredsstillende kravet til kjørbarehet for renovasjonsbilen sommer og vinter. Vurdering av kjørbarehet baseres på lastebil i henhold til kjøretøysforskriften kategori N3 (bil med totalvekt over 12 tonn), og renovasjonsbilens behov for hyppig start og stopp. Vegen må ha tilstrekkelig bæreevne, ha kjørebanebredde på minimum 3,5 meter og fri høyde på minimum 4,0 meter i hele vegens bredde. Samtidig må det bo minimum 3 abonnenter langs vegen og det må være tilfredsstillende snuplass, utenom gårdsplassen, ved siste abonnent.

Abbonnentene er ansvarlig for vedlikehold, brøyting og strøing av private veger som omfattes av kjøreruta. Brøyting og sandstrøing må skje så tidlig at vegen er klar til renovatøren kommer.

Flere mottakere. Se mottakerliste

Vår dato: 03.09.2018

Vår ref.: 201837713-2

Arkiv: 323

Deres dato: 13.08.2018

Deres ref.:

Saksbehandler:

Finn Herje

Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for Bergljots veg 2, Gbnr. 36/147 - Melhus kommune

Vi viser til ovennevnte melding om planoppstart.

Bakgrunn

Det er i dag lokalisert et mindre næringsbygg på eiendommen. Tiltakshaver ønsker å rive dette til fordel for etablering av dagligvarebutikk i første etg. kombinert med leiligheter i flere etasjer samt parkeringskjeller.

NVE har følgende kommentarer til oppstartsvarselet:

I og med at eiendommen i stor grad allerede er bebyggt, er sjansen for å finne skredfarlige løsmasser som kvikkleire eller sprøbruddmateriale begrenset. 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 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).

Med hilsen

Kari Øvrelid
Regionsjef

Finn Herje
Senioringeniør

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

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 09575, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 14-18
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B
6800 FØRDE

Region Øst
Vangsvieien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR



Vedlegg:

Kopi til:

Melhus kommune

Gimse 24. september 2018

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

Att: Jann Fossum

Sak: Detaljregulering av Bergljots veg 2, gnr/bnr 36/147

Undertegnede Anne Lovise og Tor Ingolf Reitan, eier av Bergljots veg 1, har følgende merknader til forslag til ny reguleringsplan for området.

Planlagt bygg vil bli for høyt og dominerende for området. Iflg skisse vi kan se på nettet er det planlagt et bygg i 5 etg, med butikk i første etasje og leiligheter i de andre etasjene. I møtereferat fra Melhus Kommune ifb. med oppstartmøte står det imidlertid under pkt. 1.4 Plangrep at det skal være boliger i 2. 3. og 4. etasje. Her står det ingen ting om en 5. etasje

Da området ble utbygd i 1974/75 sa gjeldende reguleringsplan for Bergljots veg at husene skulle bygges i 1 etasje med takvinkel mellom 15 og 35 grader. Det vil si hus med maks mønehøyde på ca 4,5 m. Dette har i etterkant blitt omregulert og godkjent for bygg oppført i 3 etasjer for Bergljots veg 2. Forslag til ny reguleringsplan slik det fremgår nå vil derfor bety en betydelig endring av planen, noe som etter vår mening betyr en vesentlig forringelse av området for bebyggelsen som er her fra før. Vi ønsker derfor at en eventuell endring av den reguleringsplanen som gjelder i dag holder seg til mønehøyde som er satt i gjeldende reguleringsplan.

Vi etterlyser også sol/skyggeskjema for området.

Med vennlig hilsen

Anne Lovise og Tor Ingolf Reitan
Bergljots veg 1
7227 Gimse

Tlf: 95 10 73 50 eller 922 64 567

Kopi:
Melhus Kommune
v/Ove Mogård

Bergljotsv. 2, detaljregulering -merknad til planoppstart

Det er positivt at det ønskes etablert en nærbutikk i næringsbygget i Bergljots veg 2, selv om vi er overrasket over at det er marked for nok en matbutikk i nedre Melhus (som allerede har fem matbutikker i sentrum). Vi antar likevel at forslagsstiller selv har undersøkt og funnet kundegrunnlaget stort nok.

Høyder

Det er beklagelig at etableringen ikke kan skje innenfor gjeldende regulering som bare er 1,5 år gammel, men vi ser behovet for en formålsendring dersom det skal etableres en butikk her. Vi ber likevel om at maksimumshøydene som ble vedtatt i gjeldende regulering på maks 12,5 m, beholdes. Disse var nøye vurdert i den forrige reguleringsaken. Det er litt uklart hvor høyt man nå ønsker å regulere. I planbeskrivelsens side 8 er det oppgitt 3-4 etasjer, men på side 9 står det 3-5 etasjer. Ut i fra illustrasjonene kan det se ut som bygningene i praksis blir 5-6 etasjer høye pga bruk av saltak (som i seg selv for øvrig er en fin tilpasning til den lave bebyggelsen rundt). Bebyggelsen rundt er preget av lave eneboliger, og vi ber om at høydene bedre tilpasses omgivelsene, slik at det nye bygget ikke blir altfor fremmed i området.

Uterom

Vi mener det er uheldig at alt uterom tenkes løst på tak. Dette er et godt stykke utenfor Melhus sentrum, og er derfor ikke vist med sentrumsformål i KPA. Det skulle derfor være fullt mulig å løse deler av uterommet på bakkeplan på egen tomt, dersom høydene og utnyttelsen reduseres.

Konklusjon

Vi 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 ber vi 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.

Mvh Tone Bergsmyr, Styrkårsv. 7