

## Reguleringsendring

Plan- id: 2018009

Merknader etter høring og offentlig ettersyn 4.4.2023- 02.05.2023, og påfølgende utveksling ifbm innsigelse fra Statsforvalter

Det er i høringsperioden innkommet 4 uttalelser, fordelt på 3 fra myndigheter/andre offentlige foretak og 1 fra enkeltpersoner.

### A. Høringsinnspill

Nr A1	Trøndelag fylkeskommune	Dato: 11.04.23
<p>1. Med bakgrunn i universell utforming mener fylkeskommunen det er uheldig at andelen parkeringsplasser for forflytningshemmede reduseres. Prinsippet om universell utforming er nedfelt i plan- og bygningslovens formålsparagraf, og skal ivaretas i all planlegging. Vi viser videre til Statens vegvesens håndbok N100, Veg- og gateutforming, hvor det for leilighetsbygg inntil 100 boenheter anbefales at minimum 10% av plassene reserveres for forflytningshemmede.</p> <p>Fylkeskommunen vil på bakgrunn av dette gi <b>faglig råd</b> om at andel parkeringsplasser for forflytningshemmede opprettholdes på 10%.</p>		
<p><b>Kommentar:</b></p> <p>1. Det er lagt opp til en deling av kravet til HC- parkering i revidert utgave av endringsforslaget. For parkering i kjeller legges det opp til min. 5% HC dekning og på bakkeplan 10% HC dekning. Dette tilsvarer totalt 4 plasser på bakke og i kjeller.</p>		

Nr A2	Statens vegvesen	Dato: 13.04.23
<p>1. Statens vegvesen har ingen vesentlige merknader til endring av krav når det gjelder HC parkering, max. antall boenheter og uteoppholdsareal.</p>		
<p><b>Kommentar:</b></p> <p>1. Tas til orientering</p>		

Nr A3	Statsforvalteren i Trøndelag	Dato: 02.05.23
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Bestemmelsene benevner viktige områder for folkehelse som luftkvalitet og støy, og fastholder at alle boenheter, gitt skjermingstiltak, skal ha tilgang til uteoppholdsplass med Lden &lt; 55 dB. Alle boenheter skal videre ha tilgang vindu/balkongdør med luftemulighet i fasade med støy under grenseverdien for gul støyzone for vegtrafikk dvs. Lden ≤ 55 dB. Det henvises flere steder i reguleringsbestemmelsene til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging fra 2016. Det gjør at henvisninger til tabell også er feil. <i>Med hjemmel i PBL § 5.4 og med bakgrunn i Rundskriv T-2/16 Nasjonale og vesentlige interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis punkt 3.1 Støy, har Statsforvalteren som støymyndighet innsigelse til planen inntil det henvises til gjeldende retningslinje T-1442-/21 og riktig tabell i reguleringsbestemmelsene.</i></li><li>2. I 8.4 Rive og anleggsperioden henvises det til tidligere versjon av retningslinje t-1442, er det ikke spesifisert i bestemmelsen hvilke kapitler som omhandler forhold for bygge og anleggsfase i retningslinjene T- 1442/21 og T-1520. Vi gir faglig råd å oppdatere §8.4 i bestemmelsene med henvisning til av luftkvalitet kapittel 6 T-1520 og gjeldende retningslinjer for behandling støy 1442/21 kapittel 6.</li></ol>		
<b>Kommentar:</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Bestemmelsen er revidert, se følgende utveksling og imøtekommelse av innsigelsen</li><li>2. Revidert og tatt inn i bestemmelse 8.4.</li></ol>		

Nr A4	Frode Moum	Dato: 01.05.23
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Til gjeldende reguleringsplan er det utarbeidet en trafikkanalyse, men den har fokus på trafikkbelastning i krysset Hollumsvegen – Eindrides veg. I rapporten kan det se ut til at det er en sammenblanding mellom Eindrides veg og Bergljots veg. Det er derfor uklart i hvilken grad denne trafikkanalysen tar for seg hele trafikk situasjonen, eller om den utelukkende har fokus på trafikkinnvirkning i forhold til Hollumsvegen. Vårt krav i forhold til trafikkavvikling / trafiksikkerhet er at det utarbeides en ny trafikkanalyse som ser på hele trafikkbildet fra parkeringsplass for den nye butikken og boligene helt frem til krysset mellom Eindrides veg og Hollumsvegen.</li><li>2. Utbygger legger opp til en vesentlig økning av antall boenheter uten at det foreligger planer om å øke antallet parkeringsplasser. En av de største svakhetene med denne reguleringsplanen er at den kun har et maksimumstak for antall parkeringsplasser, men ingen minimumsgrense. Eneste endring som foreslås er at andelen parkeringsplasser for forflytningshemmede reduseres fra 10% til 5%.</li><li>3. Vi sliter med å skjønne den logiske sammenhengen mellom at man på den ene siden ønsker å øke antall boenheter betydelig samtidig som man ønsker å halvere minimumskravet for antall tilrettelagte parkeringsplasser for HC. All fornuft burde vel heller tilsi at antallet HC-plasser må økt proporsjonalt med økning i antall boenheter. Er</li></ol>		

det ikke typisk de eldre og de med tilrettelagt bolig som nettopp har behov for parkeringsplass for forflytningshemmede?

4. Her fremstilles det som om det er en endring i markedet som gjør at boligene må deles opp i mindre enheter. Spørsmålet her er vel mer om det noensinne har vært et marked i Melhus for 5-7 roms leiligheter? Markedet har ikke endret seg, det er tiltakshaver som ikke gjorde tilstrekkelige markedsundersøkelser før de prosjekterte bygget.
5. Vedlagt den nye planbeskrivelsen lå det nye plantegninger for de ulike etasjene i bygget. For planløsningen for femte etasje er det tegnet inn takterrasse med felles uteoppholdsareal på nærmere 200 m<sup>2</sup>. I den opprinnelige planprosessen var det aldri beskrevet at det skulle være en takterrasse her. Uteoppholdsareal for bygget skulle være på dekket over byggets 2. etasje. I byggesaken ble denne takterrassen imidlertid godkjent, men i nabovarslingen var ikke denne beskrevet og det lå heller ikke med tegninger av denne. Naboulempene spesielt for de som bor i Styrkårs vei vil bli betydelige av å få en takterrasse her. Den vil komme mye tettere på naboeiendommene enn felles uteareal over 2 etasje som i stor grad. Det at denne ikke er behandlet tidligere tilsier at det bør være vanlig reguleringsendring som tar stilling til også dette forholdet.
6. Hvis de overstående punkt ikke tas til følge, krever vi at endringen behandles som en vanlig reguleringsendring og ikke kun tas som mindre reguleringsendring med en enklere planprosess. Begrunnelsen for dette ligger i at dette har en langt større innvirkning enn at man gjør noen mindre endringer i teksten i bestemmelsene. Endringen vil ha en betydelig betydning for trafikkavvikling, trafiksikkerhet, mangel på parkering som krever en mer omfattende vurderinger. Vi har tidligere i brevet krevd at det gjennomføres ny trafikkartlegging.

#### **Kommentar:**

1. Rådmannen har vurdert behovet for revidert trafikkanalyse, men har kommet fram til at allerede utarbeidede trafikkanalyse er tilstrekkelig. Analysen dekker tre «armer», Hollumsvegen sør, Hollumsvegen nord og Bergljots veg. Det er da lagt til grunn et 10 meter langt felt i krysset Bergljots veg-Einrides veg, og en trafikkmengde som rådgiver mener er rikelig: «Vi har ingen data for trafikkdata inn og ut av Bergljots veg. Har her valgt å ta skikkelig i, ut ifra den totale trafikken i kritisk time Hollumsvegen. 200kjt. inn i krysset, og 200 kjøretøy ut av krysset.» Dette er muligens noe uklart, men betyr altså at det er modellert med mer trafikk enn de faktisk forventer i krysset Bergljots veg-Einrides veg.

Maks 46 enheter var varslet i høringen, sammenlignet med gjeldende plans maks 33 enheter. Dette er senere redusert til 43 enheter, dvs en økning på 10 enheter fra gjeldende plan. En betydelig del av trafikken til og fra tomte vil også skyldes dagligvarehandel, som altså allerede er regulert inn og vurdert. Reguleringsendringen kan derfor ikke sies å medføre en vesentlig økning i trafikken til/fra tomte. Rådmannen vurderer det slik at konklusjonene som framgår av trafikkanalysen er dekkende nok med de endringene som gjøres. Trafikkanalysen viser at det god restkapasitet, og at det ikke er fare for tilbakeblokkering. Det er heller ikke gjort endringer i trafikk mønster eller vegstruktur.

2. Det er nå lagt inn krav til min. **0,9-** og **maks 1,2** parkeringsplasser pr enhet. For næringsdelen er det lagt inn krav til min. **1,2** og **maks 1,5 parkeringsplasser**.
3. Det er ikke nødvendigvis noen logisk sammenheng mellom de to temaene HC-parkering og antall boenheter. Kravet til antall HC-plasser er satt som prosent, så det er slik sett proporsjonalt med hvordan tomta bygges ut. Det er lagt opp til en deling av kravet til HC- parkering revidert utgave. For parkering i kjeller legges det opp til min. 5% HC dekning og på bakkeplan 10% HC dekning, mens gjeldende plan krever 10% begge steder. Om området bygges ut helt i tråd med plan betyr det at én HC-plass fjernes.
4. Om markedet har endret seg eller om markedet ble feilvurdert den gang tomta først ble regulert kan ikke sies å ha betydning for om tomta bør omreguleres. Men det at tomta allerede er regulert spiller inn på hvordan alle endringer vurderes
5. Det er riktig at takterrassen er ny i plansammenheng. Endringsforslaget har en del til felles med den tidligere rammesøknaden, men det er ikke relevant for vurderingen; endringen vurderes utfra gjeldende plan og hvordan nabolaget er i dag. Rådmannen er enig i at denne terrassen vil påvirke naboene mot sør, og det er satt bestemmelse om at den utformes slik at dette minimeres. Merk at også gjeldende plan har balkonger på sørfasaden. Det er derfor allerede regulert inn at nybygget får utendørs oppholdsareal som vil se ned på naboene mot sør.
6. De gjeldende reglene for behandling av planer etter forenklet prosess ble innført sommeren 2017. Terskelen for hvilke saker som kan behandles etter forenklet prosess er noe vag. Type prosess ble vurdert i oppstartsmøtet og underveis, og rådmannen mener at denne saken er godt ivaretatt også med forenklet prosess. Antallet innspill ved oppstart var lavt, endringene få og konsekvensene er redegjort for og vurdert.

Nr A5.1	Stasforvalteren i Trøndelag (ang. tilbaketrekking av innsigelse)	Dato: 10.1.2014
<p>1. Støybestemmelsen 3.1 er oppdatert og viser til riktig versjon og tabell. Vi viser for øvrig til at vi i vår uttalelse også ba om at naturlig stille side, hvor soverom kan plasseres, måtte sikres i bestemmelsene: <i>Vi minner om at den nye støyretningslinjen T-1442/21 stiller krav om naturlig stille side, hvor soverom kan plasseres. Dette må sikres i bestemmelsene. Støyretningslinjen omhandler også bokvalitet i små boenheter med stort behov for støydempende tiltak eller dempet fasade.</i> I retningslinjen for behandling av støy i arealbehandling (T-1442/2021) er begrepet «stille side» klargjort og utskilt fra «dempet fasade». Dempet fasade kan være mulig å benytte, men kun unntaksvis, og for en liten andel av boenhetene, dersom en etter plangrep ikke oppnår stille side. Det kan aksepteres at en mindre andel av boenhetene kun har tilgang til dempet fasade. Dempet fasade kan for eksempel være aktuelt for hjørneleiligheter, hvor det kan være krevende å sikre tilgang til stille side gjennom planløsningen. Forslag til nye bestemmelser § 3.1 kulepunkt 2 åpner i prinsippet opp for at dempet fasade kan erstatte stille side for alle boenhetene. Dette er ikke i tråd med støyretningslinjen. Med bakgrunn i overstående vurderer statsforvalteren at innsigelsen <b>ikke er imøtekommet</b>. For at vår innsigelse skal kunne imøtekommes må</p>		

kulepunkt 2 tas ut. Eventuelt må det gjøres en ny støyvurdering som viser hvor mange enheter som vil ha behov for dempet fasade. Vi minner om at dempet fasade kun kan benyttes for en liten andel av boenhetene, jf. T-1442/21.

**Kommentar:**

1. Innsigelsen ble ikke imøtekommet og det oversendt nye forslag til bestemmelser den 24.06.24, samt revidert støyrapport av 05.06.2024.

**Nr A5.2****Statsforvalteren i Trøndelag****Dato: 28.6.2024**

1. Forutsatt at forslag til ny bestemmelse for støy datert 24.06.2024 vedtas, vil vår innsigelse knyttet til støy være imøtekommet.

**3.3 Støyskjerming**

Tabell 2 i støyretningslinjen «Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442:2021» skal legges til grunn for støyfølsom bebyggelse.

For boenheter med støynivå over  $L_{den} > 55$  dB(A) fra veitrafikk, skal støydempende tiltak vurderes.

Ved etablering av boenheter i gul støysone skal alle boenheter ha stille side og minst ett soverom per boenhet plasseres med åpningsbart vindu / dør mot denne siden.

Det kan likevel være situasjoner hvor det selv etter arbeid med plangrep ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter.

Da kan det unntaksvis, for inntil 3 boenheter, tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Denne unntaksbestemmelsen gjelder ikke for ettroms leiligheter.

**Kommentar:**

1. Innsigelse på støy er imøtekommet med reviderte bestemmelser og revidert støyrapport datert. 05.06.2024. For ordenskyld er det brevet som er datert 24.06.24, mens bestemmelsene er datert 09.04.24.