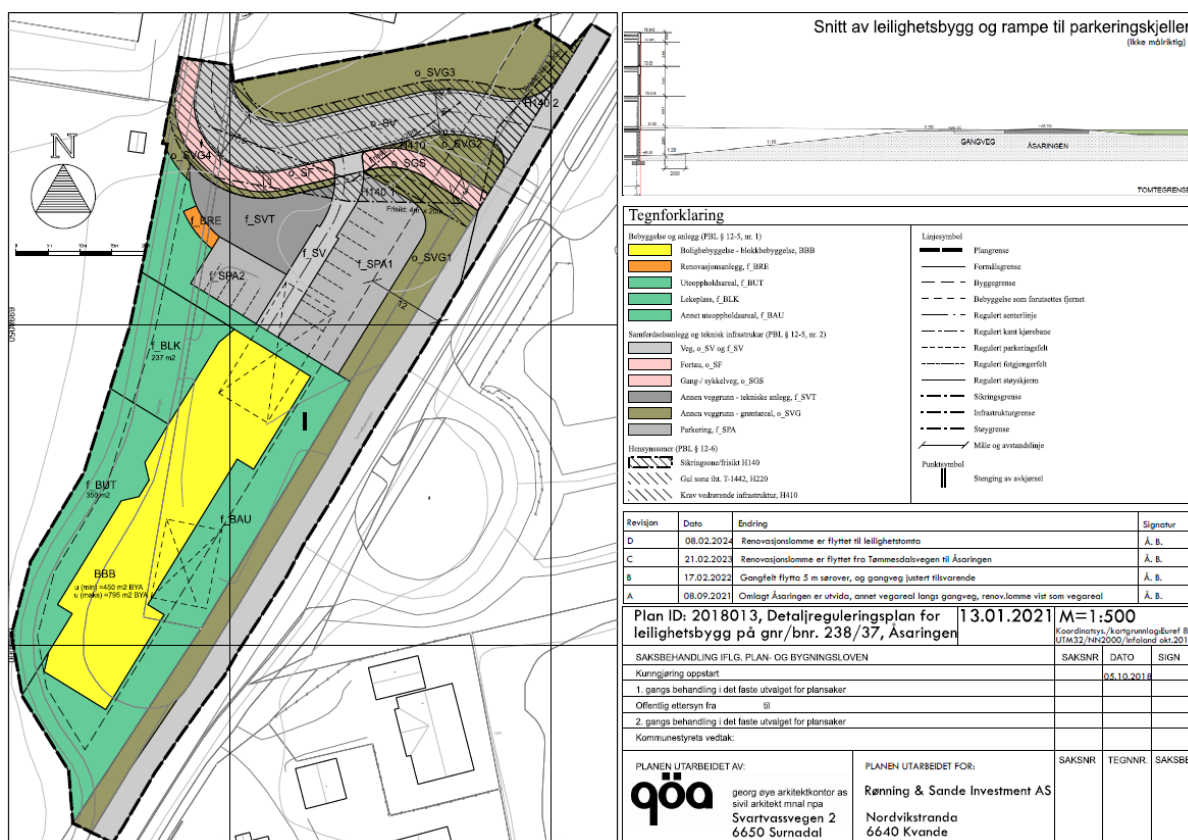


PLAN-ID: 2018013, planbeskrivelse

Detaljregulering for leilighetsbygg på gnr/bnr. 238/37, Åsaringen



Planen viser detaljregulering av tomt der det er planlagt leilighetsbygg med 17 boenheter på en eiendom mellom Åsaringen og Tømmesdalsvegen. Planen viser også omlegging av den kommunale vegen Åsaringen.



Versjon: 13. januar 2021
 Rev B: 17. februar 2022
 Rev C: 21. februar 2023
 Rev D: 12. mars 2024

Utarbeidet av:	Georg Øye arkitektkontor as, Svartvassvegen 2,6650 Surnadal	Georg Øye; 71 66 04 40 www.goark.no	Åse Bergset; post@3dsmia.no 99 57 89 22
Forslagstiller:	Rønning & Sande Investment ANS (RSI), Nordvikstranda, 6640 Kvanne.	Odd Arild Sande 916 13 154 oasnordvik@gmail.com	

Revisjon D: Renovasjonslomma er flytta fra nordsiden av Åsaringen til leilighetstomta, og snarvegen vest for leilighetsbygget går da ut.

Revisjon C: På grunnlag av innspill og innsigelser etter offentlig høring av planen i 2022, er det gjort endringer i planen som lista under.

- Den geotekniske rapporten fra Geo Gaula AS er nå utarbeida i samsvar med NVE's veileder 1/2019, og vurderingene i rapporten er kontrollert av 3. part.
- Renovasjonslomma er flytta fra Tømmesdalsvegen til Åsaringen.
- Støysoner er fjerna fra kartet, og krav ang. støyforhold er lagt til fellesbestemmelser.
- Reguleringsplanen viser HC-parkering ved inngangsdøra på grunnen.
- Bestemmelser vedrørende støy og miljø er flytta til fellesbestemmelser, og det vises til 2021-versjonen av T-1442.

Revisjon B: Etter vedtak (PS 2/22) i formannskapsmøte 11. januar 22, er gangfeltet over Tømmesdalsvegen flytta 5 meter sørover, og gangvegen er justert tilsvarende. Det er også lagt til bestemmelse tilhørende f_BAU, om snarveg og gjerde. I dette dokumentet er figurene 8, 9, 10, 11 og 12 oppdatert, og kapittel 1.3, 2.1.2, 2.2.1 og 2.3 er noe revidert pga snarvegen og det flytta gangfeltet.

Revisjon A:

Planforslag ble sist levert til saksbehandling 15. januar 2021, og vi mottok tilbakemelding fra Melhus kommune den 26. mars 2021 med forslag og krav til endringer. I Revisjon A er planbestemmelser, planbeskrivelse, vegplan, situasjonsplan og plankart revidert i samsvar med Melhus kommunes tilbakemelding i mars.

Endringene består av at vegbredden i Åsaringen er utvida til 6 meter + skuldre, det er vist annet vegareal (/snøopplag) langs gangvegene, og planbestemmelsene er ytterligere detaljerte angående materialbruk, samt at ordlyden i bestemmelsene er noe presisert. Plangrensa er noe utvida, for å få med hele frisktsona langs Tømmesdalsvegen.

I tillegg er det vedlagt en ny geoteknisk rapport fra Geo Gaula AS, som dokumenterer sikker byggegrunn for leilighetstomta, og støyvurderingen er revidert, slik at den dokumenterer støyforhold i samsvar med T1442.

Plandokument	Dato	Rev. A	Rev. B	Rev. C	Rev. D
Planbeskrivelse (dette dokumentet)	13.01.21	08.09.21	17.02.22	21.02.23	12.03.24
Planbestemmelser	13.01.21	08.09.21	17.02.22	21.02.23	12.03.24
Plankart	13.01.21	08.09.21	17.02.22	21.02.23	12.03.24
Vedlegg 1: Situasjonsplan for tomta 1:500	05.01.21	14.09.21	17.12.21	21.02.23	12.03.24
Vedlegg 2: Plantegninger, fasader	11.07.19				
Vedlegg 3: 3D-illustrasjon	11.07.19				

Vedlegg 4: Sol- og skyggeanalyse	11.07.20 19				
Vedlegg 5: Teknisk plan: 5A; Teknisk notat, 5B; Veg, tilkomst og parkering (A3) og 5C; Vann og avløp, avrenning og brannsikkerhet (A4)	11.01.20 21	5B: 08.09.21	17.02.22	5B og 5C 21.02.23	5A, 5B og 5C, 12.03.24
Vedlegg 6: Geoteknisk vurdering av grunnforhold og teknisk plan, Siv. ing. Inge Skogheim	13.01.21				
Vedlegg 7: Utredning av støyforholda på tomta	13.01.21	15.09.21			
Vedlegg 8: ROS-analyse	15.12.19				
Vedlegg 9: Kopi av oppstartvarsel, adresseliste og innspill					
Vedlegg 10: Kopi av referat fra oppstartsmøte	13.09.18				
Vedlegg 11: Geoteknisk notat Hovin skole og samfunnshus	1963				
Vedlegg 12: Kopi av innspill etter første gangs høring					
Vedlegg 13: Geoteknisk vurdering av grunnforhold, Geo Gaula AS og Norconsult (5 dokument)		03.09.21		Diverse	

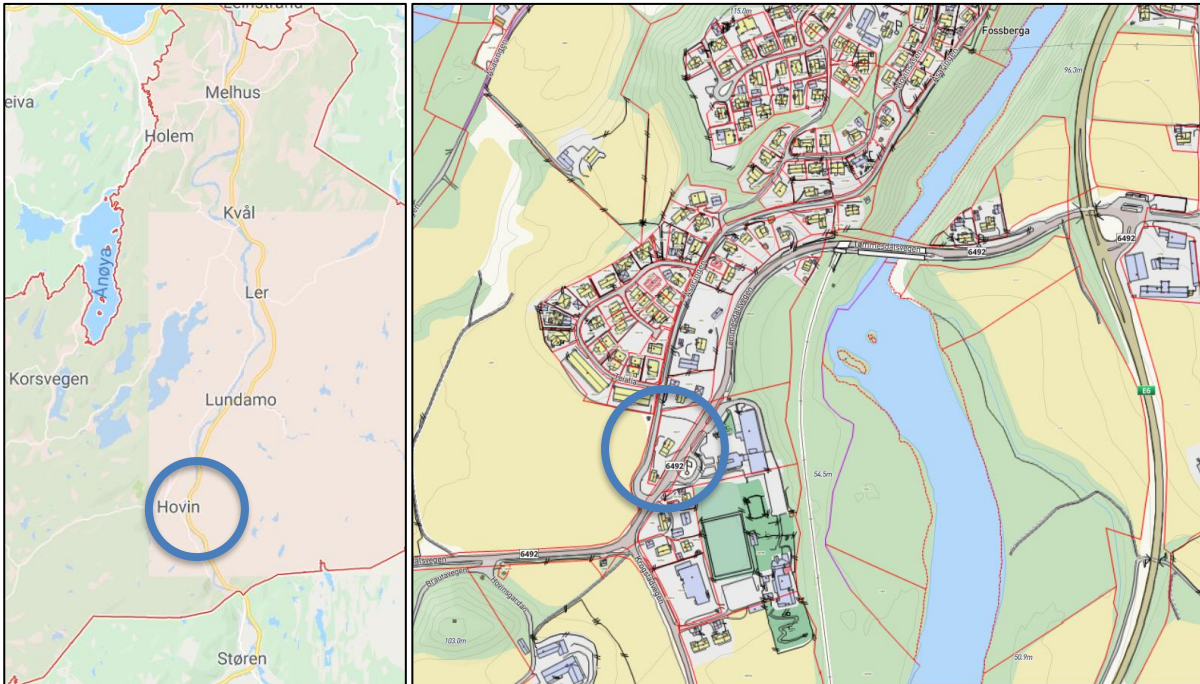
INNHOOLD

1	Om planen og planarealet	3
1.1	Formål.....	4
1.2	Dagens situasjon i nærområdet til planen.....	4
1.3	Prosess og medvirkning	5
1.4	Planstatus i området og aktuelle føringer for planarbeidet.....	7
1.4.1	Kommuneplanens arealdel (KPA).....	7
1.4.2	Planen sitt forhold til Forskrift om konsekvensutredninger	7
1.4.3	Aktuelle retningslinjer og veiledere.....	8
1.4.4	Reguleringsplaner i området	8
1.4.5	Føringer fra oppstartmøtet.....	8
1.4.6	Byvekstvtalen.....	9
2	Utredninger og løsninger i planen.....	9
2.1	Omlegging av Åsaringen og trafikkisikkerhet i området	9
2.1.1	Argument for omlegging av Åsaringen som vist på ny situasjonsplan	10
2.1.2	Ulemper ved omlegginga	10
2.1.3	Trafikkisikkerhet.....	10
2.1.4	Fremkommelighet på omlagt Åsaringen.....	11
2.2	Konklusjoner fra Ros-analysen	12
2.2.1	Grunnforhold	12

2.2.2	Støy og støv.....	12
2.3	Veg, avkjørsel, parkering, uteområder, renovasjon og ledninger i grunnen	12
2.3.1	Bestemmelser og rekkefølgebestemmelser til formåla	13
2.4	Offentlig kommunikasjon	13
2.5	Utnyttelsesgrad og byggegrense.....	13
2.6	Universell utforming.....	14
2.7	Alternative energiløsninger	14
2.8	Sosial infrastruktur.....	14
2.1	Avgrensing av planområdet.....	15
2.2	Arealdisponeringer i planen.....	15
2.3	Berørte eiendommer	15
3	Virkninger av planen.....	16
3.1	Virkningene for naboer og lokalmiljø, estetikk	16
3.2	Sentrumsutvikling på Hovin.....	16
3.3	Terrenginngrep.....	17
3.4	Kulturminner, landbruk, naturverdier og friluftsliv.....	17
3.5	Risiko og sårbarhet.....	17
3.6	Barn og unge	17
3.7	Naturmangfold	17
3.8	Klima og miljø.....	18
3.9	Samsvar med overordna føringer	18
4	Planens forhold til innspill.....	18
4.1	Innspill etter første gangs høring og utlegging til offentlig ettersyn.....	18
5	Sammendrag.....	24

1 OM PLANEN OG PLANAREALET

Georg Øye Arkitektkontor AS har utarbeida planen på vegne av tiltakshaver og grunneier som er Rønning & Sande Investment Ans. Planen har fått tildelt Plan-ID 2018013 av Melhus kommune. Planarealet ligger mellom Åsaringen og Tømmesdalsvegen ved Hovin skole, se figurer under.



Figur 1 og 2 viser hvor planarealet ligger, på Hovin i Melhus kommune (kilde; www.kommunekart.com).

1.1 FORMÅL

Planen har som formål å legge til rette for etablering av leilighetsbygg i 3 etasjer med 17 boenheter. Planprosessen har resultert i at planen viser omlegging av den kommunale vegen Åsaringen med gang- og sykkelveg.

1.2 DAGENS SITUASJON I NÆROMRÅDET TIL PLANEN

Planområdet ligger mellom Åsaringen (kommunal veg) og Tømmesdalsvegen (fylkesveg 475). På tomta står det to eldre bygg, og det er registrert 3 boenheter i det ene bygget. Planområdet er flatt.



Figur 3: Foto som viser de to bygga på tomta (Kilde: Google maps).



Figur 4 viser planarealet mellom Åsaringen og Tømmesdalsvegen. Man kan også tydelig se «snarvegen» over tomta.

Like øst for tomta og fylkesvegen ligger Hovin oppvekstsenter med bibliotek, skole, barnehage og samfunnshus. I dette området ligger det også fotballbane, ballbinge og flere lekeplasser. I vest ligger en dyrka teig, og i nordvest ligger et større boligområde, Hovinåsen. 100 meter sør for planområdet ligger en dagligvareforretning, og det er 900 meter til jernbanestasjonen på Hovin. Det er busslomme ved tomta (/skolen), og det er 700 meter på etablert gangveg til busslomme ved E6.

Det ligger gang- og sykkelveger både langs Tømmesdalsvegen og Åsaringen. Gående mellom Teialia og oppvekstsenteret har etablert en gangsti over leilighetstomta i denne planen. I vedlegg 9, er naboeiendommene lista.

1.3 PROSESS OG MEDVIRKNING

- Det ble startet opp reguleringsarbeid for denne tomta så tidlig som i **2015**, men prosessen ble avbrutt fordi tiltakshaver mente prosjektet (som viste færre boenheter enn i denne planen) ikke var økonomisk forsvarlig.
- **06. september 2018** ble det avholdt nytt oppstartsmøte (se vedlagt møtereferat), og kommunen støttet oppstart av planarbeidet basert på plan for leilighetsbygg med ca. 17 boenheter i 3 etasjer. Det ble sent ut oppstartvarsel til relevante instanser og naboer i oktober 2018. Planarbeidet ble også annonsert i aviser og på Melhus kommunes hjemmeside.
- Forslagstiller leverte forslag til reguleringsplan til Melhus kommune **13. juli 2019**, der planen viste 17 boenheter i 3 etasjer. Planen ble vedtatt sent på høring 20.08.2019, med frist for innspill den 11.10.2019. I vedtaket ba politikerne om flere parkeringsplasser på bakkenivå.
- Høringsprosessen resulterte i innspill som var kritiske til dagens vegsystem, og trafiksikkerheten for myke trafikanter rundt oppvekstsenteret. I innspilla, og i senere lokalt og politisk engasjement kom det opp forslag om å legge Åsaringen nord om leilighetsbygget. Dette ville i neste omgang medføre et makeskifte, der leilighetstomta blir utvida mot sør og vest (den nåværende kommunale veggrunnen sør/vest for gnr/bnr. 238/37), mens den nordlige delen av tomta blir kommunal veggrunn.
- **Vinteren 2019/2020:** Forslagstiller sender flere skisser til kommunen, og får tilbakemeldinger om at Åsaringen bør legges om, men at svingen er for skarp.
- Møte mellom forslagstiller, Jakob L Storrø og Stian Aspås Haugen **31. januar 2020**, hvor det ble presentert skisser for omlegging av Åsaringen og makebytte. I møtet og i referatet er

kommunen positive til omleggingen og makeskiftet, men de mener radiusen i svingen der ny Åsaringen tar av fra eksisterende Åsaringen er for skarp. De presiserer at vegen må være i samsvar med Melhus kommunes vegnorm. Forslagstiller poengterer at det er fysisk umulig å utforme vegen i samsvar med kommunal vegnorm innenfor egen/kommunal grunn.

- **28. februar 2020:** Møte mellom ordfører og grunneier til leilighetstomta. Målet var å få avklart om kommunen ønsker omlegging/makebytte, samt å drøfte fordeling av kostnader i med omlegginga dersom den er aktuell. Grunneier får inntrykk av at kommunen er positiv til omlegginga og makeskiftet.
- **28.05.2020:** Forslagstiller hadde møte med kommunen og fikk tilbakemelding om kommunen ønska et forslag med omlagt Åsaringen, -men at svingen var for skarp, og at en reguleringsplan må basere seg på godkjent dispensasjonssøknad.
- **Prinsippavgjørelse i formannskapet 16.06.2020:** Forslagstiller ba om svar på om kommunen ønska omlegging av Åsaringen, selv om det er umulig å innfri kommunal vegnorm. Formannskapet fatta følgende vedtak:

Melhus kommune er skeptisk til en ny veiføring på Åsaringen som foreslått i vedlegg. Løsningen vil ikke være i tråd med kommunens vegnorm og kommunen mener dette ikke er en god og trafiksikker løsning. Formannskapet anbefaler at en ikke går videre med en løsning med en så skarp kurvatur på Åsaringen som er en samleveg for et større boligfelt, da vi mener det vil kunne oppstå trafikkfarlige situasjoner knytta til trafikken langs Åsaringen. Kommunen er positiv til å se på andre løsninger, herunder makeskifte for å få til en bedre helhetlig løsning for tomta som sådan og trafiksikkerheten i området, men at det er viktig å holde seg innenfor gjeldende vegnorm for å sikre trafiksikre løsninger. Ved senere behandling involveres utvalg for teknikk og miljø som fungerer som trafiksikkerhetsutvalg.

- **22.09.2020;** Møte mellom forslagstiller og kommunen (Rådmann, plansjef, ordfører og varaordfører) der forslagstiller poengterer at det er umulig å legge om Åsaringen innenfor egen grunn i samsvar med vegnorm. Forslagstiller ber om «signal» vedrørende utfallet av kommunal saksbehandling, før man belaster prosjektet med ytterligere kostnader med å utarbeide en ny plan. Forslagstiller argumenterer også for at omlagt Åsaringen og gangveg skal ha samme bredde som Åsaringen gjennom Teialia. Forslagstiller fikk muntlige tilbakemeldinger om at kommunen ønska å se en omlagt Åsaringen i reguleringsplanen, men de ønska ikke å uttale seg angående fremtidig saksbehandling.
- **Oktober/november 2020:** Grunneier på leilighetstomta prøver (uten hell) å forhandle med naboen i nord om makebytte, med mål om å legge «svingen» inn på hans grunn.
- **15. januar 2021:** Forslagstiller leverte reguleringsplan og dispensasjonssøknad til saksbehandling.
- **26.03.2021:** Kommunen gir tilbakemelding på reguleringsplanen, med krav/forslag til endringer. Mellom annet stiller kommunen krav om uavhengig geoteknisk vurdering av tomta.
- **8 september 2021:** Forslagstiller leverer Revisjon A av planen (se side 1), hvor mellom annet vegbredden på omlagt Åsaringen er utvida til 6 meter + skuldre, det er vist snøopplag på plankartet, og det er vedlagt geoteknisk vurdering av grunnforholda.

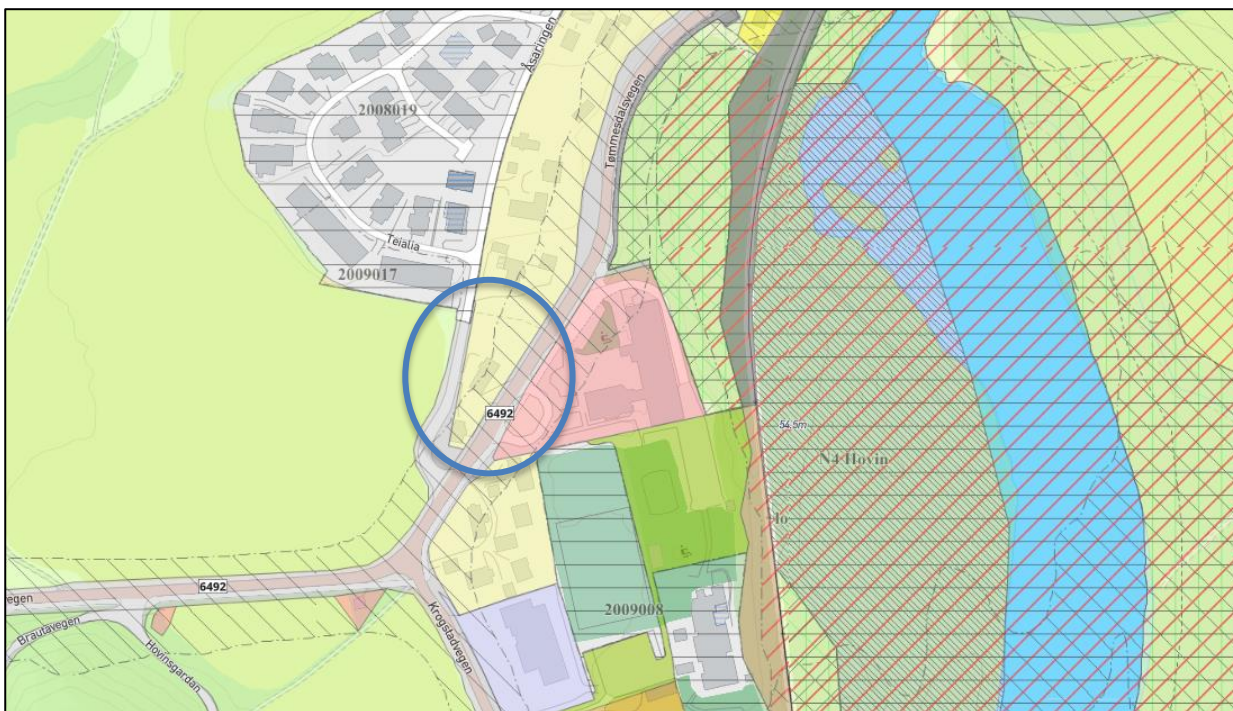
- **11. januar 2022:** Formannskapsmøte, hvor det blir fattet vedtak (PS 2/22) om å legge planen ut på høring og offentlig ettersyn etter at gangfeltet over Tømmesdalsvegen er flytta 5 meter mot sør. I tillegg ber formannskapet om at det skal etableres en snarveg vest på planen. Forslagstiller og administrasjonen blir enige om at det skal tilføyes en bestemmelse om at allmennheten skal ha fri ferdsel over f_BAU lengst vest på planen.
- **Våren 2022-mars 2024:** Det ble fremmet innsigelser mot planen på grunn av plasseringa av renovasjonslomma, og på grunn av manglende dokumentasjon av sikker byggegrunn. Norconsult utarbeidet ny geoteknisk vurdering, og renovasjonslomma er flyttet til leilighetstomta.

1.4 PLANSTATUS I OMRÅDET OG AKTUELLE FØRINGER FOR PLANARBEIDET

I kapitlene under lister vi de mest relevante føringene for denne planen.

1.4.1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL (KPA)

KPA (PlanID 2013002) viser boligområde for arealet som inngår i reguleringsplanen. KPA stiller minimumskrav til utnyttelse og maksimum krav til parkering i § 1.5.6, og at det skal etableres minimum 3 boliger per daa. Beregningen skal ta utgangspunkt i areal avsatt til boliger. I KPA berøres planområdet av hensynssone for støy, da deler av området ligger i gul støysone (iht. T-1442).



Figur 5 viser utsnitt av kommuneplanens arealdel for planområdet. (kilde; www.kommunekart.com).

Kommuneplanens arealdel peker på Hovin som ett av de fremtidige sentrumsområda i Melhus kommune.

1.4.2 PLANEN SITT FORHOLD TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER

Planen er utarbeida i samsvar med overordna kommuneplan, hvor konsekvensene er utredet, og planen er dermed unntatt krav om konsekvensutredning jamfør Forskrift om konsekvens-utredninger,

§6, c. Tiltakshaver har drøfta forholdet til KU-forskrifta med Melhus kommune i oppstartsmøte 06. september 2018, og kommunen deler dette synet.

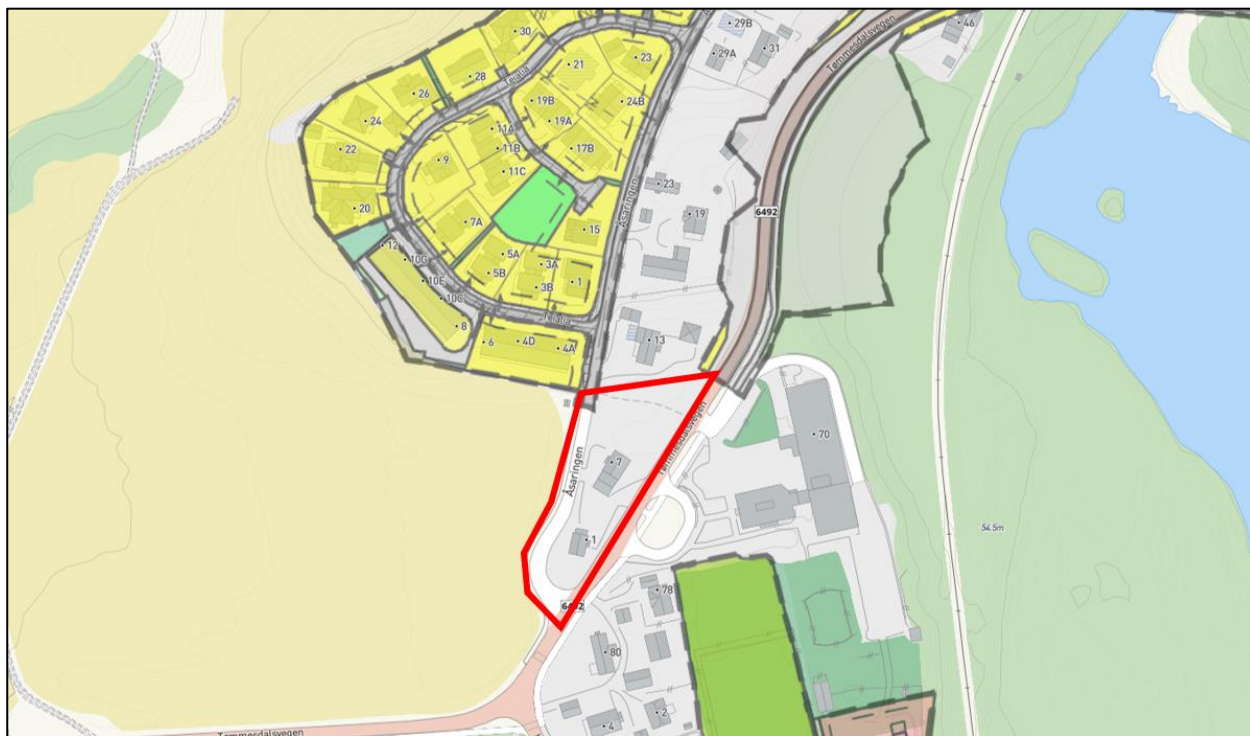
1.4.3 AKTUELLE RETNINGSLINJER OG VEILEDERE

Planarbeidet skal ta hensyn til:

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Statlige retningslinjer for støy (T1442) og luft (T1520) i arealplanlegging
- DSB og NVE sine retningslinjer og veiledere vedrørende samfunnsikkerhet og naturfare.
- Statens vegvesen; vegnormal N100

1.4.4 REGULERINGSPLANER I OMRÅDET

Det eksisterer tre reguleringsplaner i nærområdet (se figur under). Plan for **Hovin sentrum, (2009008)** viser mellom annet idrettsanlegg (fotballbane) mellom skolen og barnehagen. **Opprusting av Fv. 475 fra E6 til Hovin skole (1990004)**, viser fylkesvegen (Tømmesdalsvegen) frem mot planområdet i nord. Og i nordøst ligger **Reguleringsplan for 238/238 Teigen, Hovin (2008019)**, som viser boligfeltet langs Teialia.



Figur 6 viser eksisterende reguleringsplaner i nærområdet og planarealet i denne planen (www.kommunekart.com).

1.4.5 FØRINGER FRA OPPSTARTMØTET

I oppstartsmøtet (se vedlegg 10) ber Melhus kommune om at det dokumenteres at planen er basert på utredninger og akseptable løsninger angående:

- Veg/tilkomst/parkering og gangløsning over tomta
- Omlagt VA og renovasjonsløsning
- Sosial infrastruktur
- Lekeareal/uteoppholdsareal
- Fortettningsnivå på tomta, estetikk
- Energiløsninger

- Kulturminner, landbruk, naturverdier og friluftsliv

Kommunen viste også til gjeldende kommunale normer, som vegnorm, VA-norm, veglysnorm, og norm for leke- og uteoppholdsareal.

1.4.6 BYVEKSTAVTALEN

Melhus kommune tilslutta seg **Byvekstavtalen for Trondheimsområdet 2019-2029** den 15. mars 2019. Byvekstavtalen har mål om at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykling og gange. Den skal også bidra til mer effektiv arealbruk og mer attraktive by- og tettsteder.

2 UTREDNINGER OG LØSNINGER I PLANEN

I dette kapittelet drøfter vi alternative løsninger for planen basert på føringer og innspill i samband med planarbeidet. Plangrep som er drøftet i ROS-analysen eller Teknisk plan, blir bare kort beskrevet her. Kapitlene konkluderer med beste løsning, og eventuelle bøtende tiltak som forankres i planbestemmelsene.

2.1 OMLEGGING AV ÅSARINGEN OG TRAFIKKSIKKERHET I OMRÅDET

Som omtalt i kapittel 1.3, har planprosessen resultert i at planen skal baseres på omlegging av Åsaringen. Bakgrunnen for omlegginga er et ønske om å bedre trafikksikkerheten rundt oppvekstsenteret, -og spesielt sikkerheten for myke trafikanter. På grunn av plassmangel, resulterer omlegginga i en skarp sving der omlagt Åsaringen skal ta av fra eksisterende veg. Forslagsstiller har søkt om dispensasjon fra kommunal vegnorm på grunn av kurvaturen. Dette kapittelet lister fordeler og ulemper med omlegginga, inkludert endringer i trafikksikkerhet. For å sammenligne endringene tar vi utgangspunkt i den tidligere leverte planen med tilhørende situasjonsplan fra 2019, og sammenligner den med løsningene som er vist i situasjonsplanen for *dette* planforslaget.



Fig 7: Situasjonsplan i planforslaget fra 2019, utarbeida av Georg Øye Arkitektkontor AS.



Fig 8: Situasjonsplan i gjeldende planforslag, utarbeida av Georg Øye Arkitektkontor AS

2.1.1 ARGUMENT FOR OMLEGGING AV ÅSARINGEN SOM VIST PÅ NY SITUASJONSPLAN

Se figurer over.

- Myke trafikanter får opparbeida og brøyta gangveg, med god bredde og universell utforming
- Gangtraseen er lagt tilnærmet «korteste veg» til oppvekstsenteret fra Hovinåsen
- Det meste av rushtrafikken i Åsaringen går til og fra E6, slik at trafikken forbi oppvekstsenteret blir redusert
- Myke trafikanter slipper å krysse rushtrafikken i boligfeltet når de går over Tømmesdalsvegen
- Myke trafikanter slipper å krysse Åsaringen (nord for leilighetstomta) på veg til oppvekstsenteret
- Det er fartsgrense på 30 km/t i Åsaringen. Den strenge kurvaturen bidrar til å sikre at farten holdes nede
- Omlegginga medfører mindre støy og støvforurensning mot leilighetsbygget og uteområda på tomta, siden avstanden til veggen er større, og farten *må* holdes lav
- Leilighetsbygget får en langfasade mot nord/vest og en sørfasade uten passerende veg og «innsyn»
- Det blir mindre trafikk forbi bygget på Tømmesdalsvegen da hovedtyngden av biler kjører til/fra nord (mot Melhus)
- Myke trafikanter på veg mellom Teialia og oppvekstsenteret får lenger avstand til boligene/balkonger/uteområder, og dette er en fordel for myke trafikanter og også for beboerne i leilighetene
- Det blir plass til en standard gang- og sykkelløsning, med god plass, og som kan brøytes om vinteren
- Den omlagte veggen blir ca. 50 meter kortere enn dagen veg
- Leilighetsbygget får større avstand til naboeiendommene i nord
- Den nåværende avkjøringen mot Åsaringen er oppgitt å være problematisk fordi to kryss ligger nær hverandre, i tillegg til en fotgjengerovergang mellom de to kryssa. Vi mener at planen viser tryggere forhold med tanke på avkjørsler og kryss enn nåværende trafikksituasjon

2.1.2 ULEMPER VED OMLEGGINGA

- Springkurver dokumenterer god fremkommelighet for liten lastebil og Lastebil (N100). Vogntog og større biler har dårlig fremkommelighet i eksisterende Åsaringen, men har mulig omkjøringsveg via Gilmyra.
- Deler av parkeringsplass på leilighetstomta kommer utenfor byggegrensa
- Tilkomst til leilighetstomta må krysse fortau

Som det går frem av listene over, har omlegginga mange fordeler, -og spesielt med tanke på trafikksikkerhet og logistikk. Det er få kjøretøy av tyngre typer som har behov for å kjøre til Teialia. Det er for eksempel ikke bussruter i boligfeltet, og normalt store lastebiler (renovasjonsbiler og brannbiler) har kan kjøre gjennom svingen.

2.1.3 TRAFIKKSIKKERHET

Krysset mellom Åsaringen og Tømmesdalsvegen er dimensjonert og har utforming i samsvar med N100. Krysset vil gi god flyt og logistikk for trafikken til og fra Åsaringen, da de fleste skal nordover til E6. Radiusen sørover mot gangfeltet er 4 meter, for å sikre at trafikken holder lav fart. Det eksisterende

gangfeltet er opphøyd. Det er vist kantstein over mot gang- og sykkelvegen for å understreke vikeplikten.

Rampa til p-kjelleren krysser gang- og sykkelvegen, men biler til og fra kjelleren har vikeplikt for myke trafikanter på gang- og sykkelvegen, og det er tenkt etablert kantstein over avkjørselen for å understreke vikeplikten. Det er god sikt i krysningpunktet. Det er opplyst i innspill til planen at det danner seg køer i Åsaringen (med vikeplikt for Tømmesdalsvegen) på morgenen. Dette kan også medføre at biler fra parkeringskjelleren må vente for å komme inn på Åsaringen.

Det nye krysset har radius = 9 meter nordover, og R = 4 meter sørover mot gangfeltet over Tømmesdalsvegen. Radiene er i samsvar med N100/Fig. 3.25) og intensjonen med R=4, er å holde farten nede inn mot gangfeltet.



Figur 9: Forslagstiller foreslår at kommunen/Fk. vurderer å stenge ene innkjøringen til parkeringsplassen (se blått kryss på figur over) ved skolen, og ideelt sett oppgradere avkjørselen lenger nord (se blå piler på figur over). Disse avkjørslene ligger utenfor planområdet.

Den nåværende avkjøringen mot Åsaringen er oppgitt å være problematisk fordi to kryss ligger nær hverandre, i tillegg til en fotgjengerovergang mellom de to kryssa. Den nye planen viser tryggere forhold med tanke på avkjørsler og kryss. -Og spesielt med tanke på at hovedtyngden av kjøretøy til og fra Åsaringen ikke lenger krysser areal hvor myke trafikanter ferdes.

Statens vegvesen har understreket at de ikke ønsker å flytte gangfeltet, og planen viser gang- og sykkelveg frem til samme gangfelt som i dag. Planen medfører at myke trafikanter slipper å krysse trafikken i Åsaringen på veg til/fra oppvekstsenteret, og dette vil bedre trafikksikkerheten som etterlyst i innspill til første planforslaget.

2.1.4 FREMKOMMELIGHET PÅ OMLAGT ÅSARINGEN

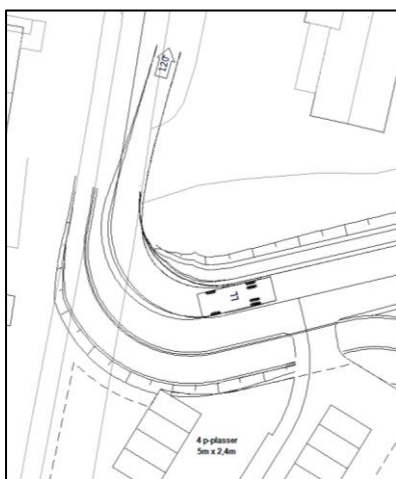


Fig 10: Sporingskurve for Liten Lastebil (N100/2021)

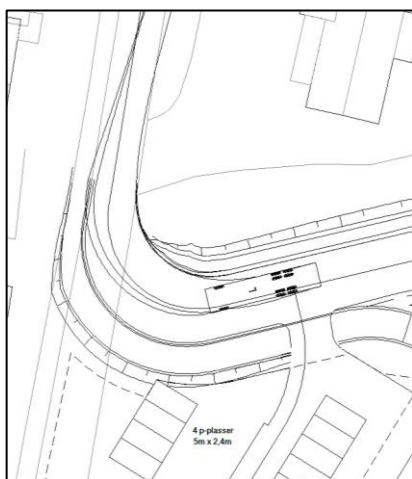


Fig 11: Sporingskurve for Lastebil, 12 meter lang (N100/2021)

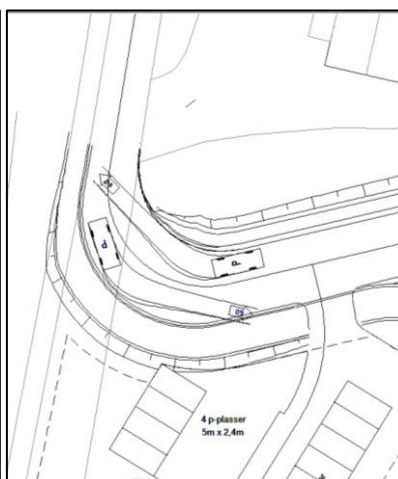


Fig. 12: Sporingskurver for Personbiler (N100/2021)

Den tekniske planen, -og tidligere innvilga dispensasjonssøknad, baseres på at trailere og andre svært store biler må kjøre om Gilmyra for å komme til Hovinåsen. På figurene over viser vi sporingskurver for Liten Lastebil, Lastebil og Personbil fra N100/2021. Figurene viser at for eksempel brannbiler og renovasjonsbiler kan møtes på den omlagte vegen, og delvis i svingen. Men den eksisterende Åsaringen er for smal for at så store biler kan møtes. Mange kjøretøy har bedre svingradius enn sporingskurvene viser. Personbiler kan enkelt passerer hverandre i svingen. Fremkommeligheten er god i et område så nær oppvekstsenteret hvor myke trafikanters sikkerhet bør prioriteres.

2.2 KONKLUSJONER FRA ROS-ANALYSEN

ROS-analysen drøftet risiko for temaene støy og støv fra veger og i anleggsfasen, samt risikoen med tanke på leireforekomster.

2.2.1 GRUNNFORHOLD

Vedlagt geoteknisk rapport (Vedlegg 13) dokumenterer at grunnforholda i planområdet er trygge.

2.2.2 STØY OG STØV

Ros-analysen konkluderte med at uteområde, lekeplass og balkonger bør plasseres mot nord/vest, for å minimalisere støy og støvproblematikk, og planen viser løsninger i samsvar med dette. Bestemmelsene stiller også krav om støyskjerm rundt lekeplassen, som vil hindre støy og støv fra Åsaringen. Åsaringen har 30-sone, og svingen vil sikre lav fart. Planbestemmelsene stiller også krav om akseptable støyforhold i samsvar med retningslinjer T-1442, på uteoppholdsareal.

Leilighetsbygget blir også utsatt for noe støy- og støvbelastning fra Tømmesdalsvegen, og en liten del av leilighetsbygget ligger i utkanten av gul sone. Vegen har 40-sone og er asfaltert, og resulterende støy er uproblematisk, under forutsetning av at støyreducerende tiltak på fasaden blir iverksatt som beskrevet i ROS-analysen. Det er stilt krav i bestemmelsene om at yttervegger mot Tømmesdalsvegen skal ha lyddempende kvaliteter slik at innvendig støy ikke overstiger krava i TEK17. Videre konkluderer analysen med at oppvekstsenteret og nærliggende boligbebyggelse må skjermes for støy og støv under anleggsperioden.

Det er ikke kjent at grunnen er forurenset. Dersom det oppdages forurensete masser ved grunnarbeider, er det krav i bestemmelsene om at tiltakshaver skal varsle Melhus kommune, og forurensete masser skal håndteres forskriftsmessig iht. avfallsplan. Tomta består av «plen» i dag, og det er ikke observert fremmede arter. Bestemmelsene stiller generelle krav om tiltaksplan dersom det blir avdekket fremmede arter.

2.3 VEG, AVKJØRSEL, PARKERING, UTEOMRÅDER, RENOVASJON OG LEDNINGER I GRUNNEN

Løsninger for infrastruktur og arealdisponeringer i planområdet er begrunna i Vedlegg 5A, og vist i Vedlegg 5B og 5C.

Teknisk plan (Vedlegg A, B og C) viser omlagt Åsaringen med kryss mot Tømmesdalsvegen og avkjørsel til leilighetstomta. Teknisk plan viser løsninger for parkering i kjeller og på tomta, samt plasser for sykkel/moped i samsvar med Reguleringsplan for Melhus sentrum øst. Antall parkeringsplasser er begrensa til maksimalt antall plasser (31 stk.), i samsvar med kommunens ønske i oppstartmøte.

Reguleringsplanen viser uteområder og lekeareal i samsvar med Norm for Leke- og uteoppholdsareal (Melhus kommune 2015). I normen er det krav om nærlekeplass, men Melhus kommune har akseptert at lekeplassene og idrettsbanene ved skolen kan utgjøre nærlekeplass for tomta (Mangelbrev, Detaljregulering Åsaringen Hovin gnr/bnr. 238/37, datert 04.07.2017). Lekeareal og Uteopphold samt balkonger er plasserte mot vest, i samsvar med konklusjonene i ROS-analysen.

Tilknytning til infrastruktur i grunnen er vist på Vedlegg 5C, i samsvar med føringer (se Vedlegg 5A). Planen viser renovasjonslomme inne på tomta, etter at Fylkeskommunen fremma innsigelse mot plassering langs Tømmesdalsvegen, og kommunen ønsker ikke lomme nord for Åsaringen.

I formannskapsmøte 11. januar 22, ble det fattet vedtak om at det skal gå en allment tilgjengelig snarveg fra «svingen» på den omlagte Åsaringen, og langs vestsiden av leilighetsbygget frem til eksisterende gangfelt (for utgående gang- og sykkelveg). Denne snarvegen er fjerna i Rev D, siden renovasjonslomma er lagt inne på leilighetstomta, og «disponibelt areal» til uteområde/lekeplass er redusert.

2.3.1 BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEBESTEMMELSER TIL FORMÅLA

Planbestemmelsen stiller rekkefølgekrav om ferdigstilling av lekeplass og uteoppholdsareal før brukstillatelse kan gis for boligene.

Planbestemmelsene har rekkefølgekrav om kjørbare adkomst til hoveddøra for utrykningskjøretøy.

Teknisk plan for tomta, skal være godkjent av Melhus kommune før det gis igangsettingstillatelse for noe tiltak innenfor planområdet.

2.4 OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Det er om lag 900 meter til jernbanestasjonen på Hovin, med 3 avganger mellom kl. 6.46 og 8.36 på morgenen, men kun 2 returer innenfor normal arbeidstids-slutt på ettermiddag. Til Melhus er pendlertiden ca. 25 minutt, og den blir kortere etter at ny E6 er opparbeida. Reisetid og antall avganger er omtrent tilsvarende med buss. Det er bussholdeplass ved tomta (/skolen) og opparbeida gang-sykkelveger til bussholdeplass ved E6.

2.5 UTNYTTELSESGRAD OG BYGGEGRENSE

Tomten har noen begrensinger og kostnadsdrivende elementer, -som at tomta er smal/liten, at Åsaringen skal legges om, og eksisterende bebyggelse må fjernes. Dette fører til at man må opp i et visst antall boenheter for å forsvare utbyggingen økonomisk, -og det igjen utløser parkeringskjeller og heis. KPA etterspør også høy utnyttingsgrad i sentrum av (kollektivknutepunktet) Hovin, og Melhus kommune ba om effektiv arealutnyttelse i oppstartsmøtet, ved at det blir satt minimumskrav til utnyttelse (BYA).

Trøndelag Fylkeskommune har uttalt at de godtar en byggegrense på 12 m fra Tømmesdalsvegen forutsatt at bl.a. parkering håndteres innenfor den grensa. Planen viser (tilkomst for utrykningskjøretøy og) gangveg og tilkomst til parkeringsplasser utenfor byggegrensa. Men ferdsel her, har normalt ikke betydning for siktforholda langs Tømmesdalsvegen.

Planen viser byggegrense på 4 meter mot eiendomsgrensa i vest. Arealet nord for omlagt Åsaringen er ikke bebyggelig på grunn av omlagt Åsaringen, og byggegrensa er lagt 8 meter fra senterlinja til omlagt Åsaringen. Mot fylkesvegen er det 12 meter til byggegrensa fra senterlinje.

Tiltakshaver ønsker å bygge et leilighetsbygg i 3 etasjer. Vedlegg 2 viser 17 boenheter i bygget, med areal mellom 37 m² og 106 m². Bestemmelsene stiller krav om maksimal BYA = 795 m², og minimal BYA = 450 m². Parkeringsareal i kjelleren er da ikke inkludert i BYA. Videre angir bestemmelsene at det skal være min. 10 og maksimalt 17 boenheter på tomta. Maksimal gesimshøyde er satt til kote 78.

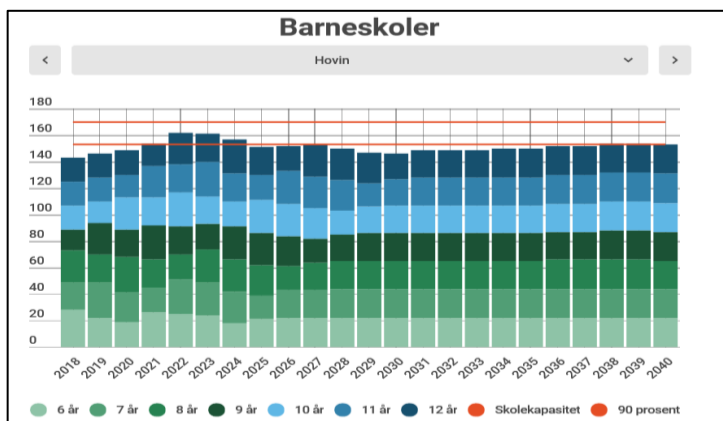
2.6 UNIVERSELL UTFORMING

Bygget skal ha heis fra p-kjeller til 3. etasje, og ca. 1/3 av leilighetene blir liggende på bakkeplan. Det er krav om 5% HC-parkering, og det tilsvarer 2 plasser, som er vist i parkeringskjelleren. Fellesareal og lekeareal kan opparbeides med universell tilkomst, i og med at tomta er «flat». Bygget står på felles parkeringskjeller. Fra parkeringskjeller er det heiser/trapper som gir hver leilighet intern forbindelse. Planbestemmelsene (2.f) stiller krav om universell utforming på uteområda.

2.7 ALTERNATIVE ENERGILØSNINGER

Planområdet er ikke lokalisert på grunnvannsressurs. Jordvarme er uaktuelt på denne tomta, siden arealet er for lite, og fordi massene i grunnen er drenerende. Tiltakshaver vurderer å installere solceller på takene, og når en i tillegg bygger kompakt og i høyden, vil dette bli svært miljøvennlige og energiøkonomiske leiligheter. Tiltakshaver legger opp til å installere varmepumper (luft til luft).

2.8 SOSIAL INFRASTRUKTUR



Figur 13 over viser Hovin barneskole sin kapasitet i dag, og i fremtiden

Diagrammet viser utviklingen for Hovin på skolesiden. Denne viser at skolen vil ha det noe trangt og vil kunne ha behov for mindre fysisk tilpasninger. Egil Johannes Hauge, (epost 15. oktober 2018) mener at skolen har kapasitet til flere elever.

Laila Andersen er styrer ved Lundamo skole og barnehage, og i epost 16. oktober 18, opplyser hun at Hovin Barnehage ikke har ledig kapasitet per i dag, men at det er planlagt ny barnehage på Ler (12 km) som skal dekke fremtidig behov, også med tanke på økt befolkning på Hovin. Denne skal etter planen være ferdig høsten 2020.

Gry Marit Landmark i Melhus kommune uttaler på e-post at det er ventelister på sykehjem pr i dag, og også dårlig kapasitet på andre omsorgstilbud (mellom annet for demente). Hun peker videre på at det er mangel på tilbud for eldre som kan forebygge behovet for sykehjem.

Leilighetene vil bli attraktive både for barnefamilier og som senior-boliger. Vi anslår at 17 leiligheter kan resultere i ca. 9 barnefamilier med 1,6 barn. Dette kan da medføre behov for ca. 10 skoleplasser, og 5 barnehageplasser. De planlagte leilighetene på Hovin kan avhjelpe den dårlige dekningen for sykehjemsplasser, da de vil resultere i flere lettstelte, og universelt utforma leiligheter, med kort avstand til mellom annet nærbutikk og offentlig transport. Dette samsvarer godt med Melhus kommune sin satsing på «100 år i eget hjem».

2.1 AVGRENSING AV PLANOMRÅDET

Plangrensa er lagt i senterlinja til Tømmesdalsvegen iht. Melhus kommune sitt ønske i oppstart-møtet. På grunn av omleggingen av Åsaringen og makebyttet, er plangrensa i sør og vest lagt i eiendomsgrensa til det kommunale vegarealet (langs dagens Åsaringen).

Lengst nord, går plangrensa for denne reguleringsplanen litt inn på **Reguleringsplan for 238/238 Teigen, Hovin (2008019)** på grunn av tilpasning mellom ny/eksisterende Åsaringen. Plangrensa her overlapper kun på kommunal eiendom. Plangrensa overlapper ca. 20 m² av **Opprusting av Fv. 475 fra E6 til Hovin skole (1990004)**, for å kunne vise friskt fra krysset mot omlagt Åsaringen.

2.2 AREALDISPONERINGER I PLANEN

Planformål	Formålsnavn	Areal (m ²)
Blokkbebyggelse	BB	795
Renovasjonsanlegg	f_BRE	15
Lekeplass	f_BLK	238
Uteoppholdsareal	f_BUT	350
Annet uteoppholdsareal	f_BAU	815
Veg	o_SV og f_SV	1 110
Gangveg og fortau	o_SF og o_SGS	173
Annen veggrunn, grøntareal	o_SVG1 - 4	1 014
Parkeringsplass (på grunnen)	f_SPA 1 og 2	430
Annen veggrunn	f_SVT	181
Totalt		5121

Fig 14: Tabellen over presenterer arealdisponeringen i planen sortert etter formål.

2.3 BERØRTE EIENDOMMER

Følgende eiendommer eller deler av eiendommer inngår i planen:

- Gnr/bnr. 238/37, -den opprinnelige leilighetstomta har et areal på 2595 m² (innenfor plangrensa) og Rønning & Sande Investment ANS har hjemmel til eiendommen.
- Gnr/bnr. 1475/1, Tømmesdalsvegen (til senterlinja), har et areal på 980 m² og Trøndelag fylkeskommune/Statens vegvesen region Midt er hjemmelshaver.
- Gnr/bnr. mangler på det kommunalt eide arealet for eksisterende Åsaringen, men teigen har et areal på 1531 m² og Melhus kommune er hjemmelshaver.

3 VIRKNINGER AV PLANEN

Byggene er planlagt med utgangspunkt i topografi og landskap, i tillegg til føringer for arealet, som gir premisser for tetthet og høyde. Utbyggingen er planlagt med et sammenhengende bygg med boliger i 3 etasjer, men 1. etasjen er delt, slik at man kan gå fra inngangspartiet til for eksempel lekeplass.

3.1 VIRKNINGENE FOR NABOER OG LOKALMILJØ, ESTETIKK

Per i dag, framstår tomta som ustrukturert og inneklemt mellom to veger. Bygga på tomta har liten verdi, og bærer preg av det. Tidligere i dette dokumentet har vi påpekt at omlegginga av Åsaringen vil bedre trafikkflyten (til/fra nord) og trafikksikkerheten, og dette er positivt for beboerne i Hovinåsen.

Vedlegg 2, 3 og 4 viser maksimal utnyttelse som planen åpner for. Det er lagt stor vekt på at bygningene skal framstå i en menneskelig skala, som gir god oppholds-kvalitet og beriker området uteareal. Det legges til rette for variasjon i fasadeuttrykket. Uttrykket vil bli forsterket av robuste materialer som treverk, -og eventuelt mur, samt lyse balkonger med glass i rekkverket. Det er valgt flatt tak for ikke å forsterke byggets volum av hensyn til naboene, samt med tanke på å få kompakte bygg som ikke forsterker energibehovet. Nærliggende skole, barnehage og dagligvarebutikk har også flate tak.

Prosjektet er så langt i reguleringsfasen og byggene har ikke fått sin endelige utforming, men bestemmelsene stiller krav om inntrukket 3. etasje, maksimal gesimshøyde, og min/maks. BYA.

Plantegninger, snitt, fasader, sol og skyggeanalyse samt 3D-modell av (maksimal) planlagt bebyggelse er vedlagt planen. Leilighetsbygget vil medføre forandring i utsiktsforhold for boligene nærmest planområdet, men retninga på leilighetsbygget gjør at det hindrer en relativt liten del av utsikten. Naboene vil få noe redusert utsikt, -men det lange leilighetsbygget vil også skjerme boligene i Teialia med tanke på støy og innsyn fra fylkesvegen. Sol/skyggeanalysen var utarbeida til forrige planforslaget, og bygget vil ikke lenger kaste skygge på naboeiendommene. Blokken vil ikke ha nordvendte balkonger, men de nye leilighetene medfører noe innsyn til naboene i Teialia.

3.2 SENTRUMSUTVIKLING PÅ HOVIN

Det fremtidige leilighetsbygget blir liggende ved oppvekstsenteret, med mellom annet skole, barnehage, idrettsbane og lekeplasser. Melhus kommune ønsker sentrumsutvikling på Hovin (KPA, mellom anna kap. 3.0). Selv om leilighetstomta ikke inngår i arealet som var avsatt til sentrums-formål i KPA, er denne planen sentral med tanke på *tettstedsutviklinga* på Hovin, i og med at mange sentrumsfunksjoner ligger ved oppvekstsenteret i dag.

To av de nærmeste byggene i sør og øst er store bygg, skole og forretningsbygg, med flate tak. Vi ser at vårt forslag med flatt tak, er med og forsterker dette sentrumsbildet. Øvrig bebyggelse i nærheten har ingen ensartet byggestil og gir ikke noen følelse av å tilhøre et sentrum.

Reguleringsplanen legger opp til et leilighetsbygg med høy utnyttelse og moderne standard. Dette er i samsvar med sentrale føringer for sentrumsutvikling, ved at det er gangavstand til de fleste funksjoner, og også til offentlig transport. Reguleringsplanen følger også opp intensjonene i KDP ved at den legger til rette for 17 boenheter sentralt på Hovin.

En utnytting som vist, fremstår som «urban» og moderne, og vil tiltrekke seg beboere som ønsker sentral beliggenhet, og kort avstand til daglige gjøremål. Sammen med fortettet utbygging og god arealutnytting i sentrum ellers, vil dette framstå som et svært godt miljø- og klimaprojekt.

Omlegging av Åsaringen vil bidra til et mer strukturert trafikkbilde og nærområde rundt oppvekstsenteret på Hovin, med gode løsninger for myke trafikanter.

Leilighetstomta ligger i sentrum, er flat, og har svært kort gåavstand til skole, barnehage, butikk, buss og tog. Leiligheter med høy kvalitet, livsløp-standard, god beliggenhet og nærhet til fasiliteter, gjør at man kan bo her lenge. Når leilighetene i tillegg har parkeringskjeller og heis, blir de et svært godt tilbud til "alle" kategorier av beboere, og vi mener dette vil bidra til å underbygge «Hovin som et sentrum» i samsvar med intensjonene i KPA.

3.3 TERRENGINNGREP

Opparbeiding av tomta, med p-kjeller, vil medføre et relativt stort terrenginngrep på et lite areal i anleggsperioden. Etter ferdigstilling og opparbeiding av uteareala, blir synlige terrenginngrep svært moderate. Den utgående Åsaringen vil bli fjerna/tilsådd og opparbeida som uteareal. Vedlagt geoteknisk rapport dokumenterer at byggegrunnen er trygg.

3.4 KULTURMINNER, LANDBRUK, NATURVERDIER OG FRILUFTSLIV

Like vest for planarealet er det en dyrka teig, og det kan oppstå interessekonflikter i samband med onnearbeid (lukt/støy).

Det er store friluftsområder og turområder i nærområdet til boligtomta og Hovin, men selve planområdet påvirker ikke friluftinteressene. Det er ingen kjente registreringer av kulturminner eller spesielle naturverdier innenfor planområdet. Planbestemmelsene stiller krav om prosess dersom det skulle komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området under anleggsarbeidet.

3.5 RISIKO OG SÅRBARHET

Ros-analyse er vedlagt planen, og konkluderer med at tiltaket kan realiseres uten at det medfører fare for samfunnsikkerhet i planområdet, så fremt visse rekkefølgebestemmelser ligger til grunn for planen (se Vedlegg 8).

3.6 BARN OG UNGE

Tomta er lita, og lekeplass og uteområder på eiendommen blir relativt små. Til gjengjeld ligger tomta like ved skole, bibliotek, barnehage, idrettsplasser, lekeplasser, bussholdeplass og store rekreasjonsområder. Det er et godt utbygd gang- og sykkelvegnett og lekeplass på tomta, og barn og unge har mange muligheter for aktiviteter i det umiddelbare nærområdet. Omlegging av Åsaringen bedrer trafikksikkerheten og fremkommeligheten for barn og unge.

3.7 NATURMANGFOLD

Vi har vurdert planen og en realisering av den i samsvar med prinsipper for offentlig beslutningstaking jfr. Naturmangfoldlovens §§ 8-12:

§8: Det er ingen registreringer av sjeldne eller uønska arter innenfor planarealet på www.naturbase.no, tomta er lita, oversiktlig og «gresskledd», og vi mener kunnskapsgrunnlaget er godt.

§9: Vi mener kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig, siden tomta er lita og oversiktlig. Planområdet ligger mellom to veger, inntil annen bebyggelse, og tomta har vært bebygd i mange år. Det er lite sannsynlig at etablering av leilighetsbygg på tomta vil medføre negative konsekvenser for biologisk mangfold, (føre var prinsippet)

§10: Tomta er lita, utbygginga er konsentrert, og store deler av tomta blir dekket med asfalt /belegningsstein eller bygninger. I tillegg skal det etableres parkeringskjeller under grunnen. Dermed vil eventuelle økosystem på tomta bli alvorlig forstyrret, men vi vurderer eventuelle økosystemer på tomta til å ha svært liten verdi for naturmangfoldet.

§11: Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver, men vi mener at miljøforringelsen er minimal/ikke til stede for dette tiltaket.

§12: Utbygging og drift av området skal ikke gjøre unødig skade på miljøet. Vi mener at tiltaket ikke medfører skade på miljøet.

Det kan ikke påvises effekter av tiltaket på truet, nær truet eller verdifull natur.

3.8 KLIMA OG MILJØ

Planen legger opp til konsentrert utbygging nær skole, barnehage, nærbutikk og rekreasjonsområder i samsvar med statlige planretningslinjer for bolig og transportplanlegging.

Planen vil resultere i boliger med relativt lite miljøavtrykk siden det bygges konsentrert. Energibehovet i boligene blir også redusert når de bygges i flere etasjer, og tiltakshaver vurderer å montere solceller på bygga i tillegg til varmepumpe.

3.9 SAMSVAR MED OVERORDNA FØRINGER

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR) etterspør planlegging som bidrar til å fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Planen samsvarer med føringene ved at den viser boliger i nærheten av skole, barnehage og dagligvareforretninger. KDP viser sentrumsutvikling på Hovin, og boliger på leilighetstomta.

4 PLANENS FORHOLD TIL INNSPILL

Reguleringsplanen har vært lagt ut på offentlig høring tidligere, og planforslaget som det foreligger er endra ved at planen viser omlagt Åsaringen, ny tilkomst til tomta, og ny arealdisponering på tomta. Innspilla etter oppstartvarselet er vedlagt planen (Vedlegg 9).

4.1 INNSPILL ETTER FØRSTE GANGS HØRING OG UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN

I dette kapitlet presenterer vi en forkorta versjon av innspill etter høringsperioden (30.08.2019-11.10.2019) **for det første planforslaget**, inkludert (en forkorta versjon) av rådmannens videre anbefaling *før denne nye planen ble utarbeidet*. Kolonnen til høyre, er forslagstillers kommentar til innspillet. Planforslaget er endra vesentlig etter kommentarene og innspilla ble skrevet, men de er

likevel vesentlige for planforslaget som er lagt frem nå. Kopi av innspilla og rådmannens kommentarer (i sin helhet) er presentert i vedlegg 13. Innspill og innsigelser i forbindelse med siste høringsrunden er omtalt på side 1 (gjennomgang av revisjoner) og i kapittel 1.3 som beskriver prosessen.

Merknad (sammendrag) etter første gangs høring	Sammendrag av rådmannens videre anbefaling (okt. 2019)	Forslagsstillers kommentar
<p>Geir Tore Midttømme: Vi mener det hadde vært en bedre løsning, å legge Åsaringen med fortau, i området der dagens «snarvei» ligger og fjerne dagens vei og fortau bak fryseriet med tilhørende overgang og kryss. Makebytte av areal med utbygger. Det vil alltid være noe for og mot, med alle løsninger, men vi mener fordelene overgår ulempene i denne saken.</p>	<p>Rådmannen har tatt en vurdering på foreslåtte flytting av vegtrase for Åsaringen med fortau. Det vurderes til å bli uforholdsmessig dyr for både kommunen og forslagstillere. Det vil også endre rammene for plan betraktelig, og stille krav til utarbeidelse av et helt nytt planforslag.</p>	<p>Det nye planforslaget er i stor grad sammenfallende med Midttømme sitt forslag.</p>
<p>Kart og oppmåling (Mk), 04.09.19: Ingen merknader fra GIS, kart og oppmåling.</p>		
<p>Statens vegvesen, 06.09.19: Statens vegvesen registrerer at våre innspill av 29.10.2018 hovedsakelig er ivaretatt. Vi har ingen ytterligere merknader.</p>		<p>Planen viser nå omlagt Åsaringen og renovasjonslomme langs Tømmesdalsvegen</p>
<p>Kommuneoverlege, 11.09.19: Kommuneoverlegen mener det bør gjøres en vurdering av sti/skolevei til skolen, og ivaretagelse av myke trafikanter.</p> <p>2. Beskrivelse av støy og støv fra veitrafikk fremstår ikke godt beskrevet.</p>	<p>1. Kryssing av Tømmesdalsvegen er ivaretatt med opphøyd gangfelt fra snarveg. Kommunen bør vurdere gangfelt over Åsaringen mot snarveg for å ivareta myke trafikanter. Reguleringsplaner har derimot ikke mulighet til å regulere fotgjengeroverganger. Planfri kryssing er vurdert av kommunen, men vil være svært plasskrevende å ta i bruk store områder av skolens uteareal/ parkering/vegareal. Det vil også være uforholdsmessig dyrt med tanke på antall fotgjengere og de tilbud som allerede er i området med tanke på kryssing av Åsaringen og Tømmesdalsvegen.</p> <p>2. Det utarbeides en revidert støyvurdering og støykart for område.</p>	<p>1. Planforslaget fremmer omlegging av Åsaringen som vi mener vil bedre forholda for myke trafikanter rundt oppvekstsenteret.</p> <p>2/3. ROS-analysen beskriver støy- og støvforholda bedre nå, inkludert støy- og støvproblematikk i anleggsperioden. Det eksisterer</p>

<p>3. Det bør stilles krav om en plan i anleggsperioden med tanke på støv og støy.</p> <p>4. Det må sikres at støykravene ivaretas på lekeområdene.</p> <p>5. Det er ukjent for kommuneoverlegen om evt. utbygging har noe å si for kapasitet i barnehage/skole, men dette bør også vurderes for å sikre et godt tilbud til de som bosetter seg her.</p>	<p>3. Plan for anleggsperioden er ivaretatt i bestemmelse 6.1.a.</p> <p>4. Det er i bestemmelse 3.3.a angitt krav som skal ivareta støyforhold på lekeareal.</p> <p>5. Melhus kommune har i forbindelse med oppstart av planarbeid uttalt at kapasitet på Hovin skole er tilstrekkelig, se punkt 3.1 i planbeskrivelsen.</p>	<p>støyberegning kun for Tømmesdalsvegen, siden avstanden til omlagt Åsaringen medfører at behovet for støyanalyse ikke er reelt. Åsaringen har asfaltert veg i 30 sone, med god avstand til bygga og uteplassene. Lekeplassen får tett gjerde som hindrer støy og støv inn på lekearealet. Bøtende tiltak er inkludert i bestemmelsene, og også krav til lydisolering fra Tømmesdalsvegen.</p> <p>4. Støy- og støv på lekeplassen blir begrensa pga. krav om tett gjerde i bestemmelsene.</p> <p>5. Se kapittel 2.8.</p>
<p>Mattilsynet, datert 17.09.19: Forventer at omlegging av infrastruktur ikke medfører avbrudd i vann-leveransen til øvrige abonnemeter i området.</p>	<p>1. Ivaretas gjennom bestemmelse 6.1.b.</p>	<p>1. Omlagt Åsaringen skal ligge «over terreng», og eksisterende infrastruktur i grunnen skal ikke (lenger) legges om. Teknisk plan viser plan for håndtering av overvann på og ved tomta.</p>
<p>Trøndelag Fylkeskommune 30.09.19: 1. Planen er avklart med hensyn til kulturminner og det er tatt inn bestemmelser om varslingsplikten ved eventuelle funn under opparbeiding.</p> <p>2. Bebyggelse som skal rives, bør fotodokumenteres før rivning.</p>	<p>1. ingen merknader</p> <p>2. Ok. Innarbeides som bestemmelse.</p>	<p>1 Denne bestemmelsen vil bli videreført</p> <p>2 Bestemmelsen er inkludert</p>
<p>Hovin skole og barnehage, 08.10.19: 1. Vi ser på bekymring rundt trafikk-situasjonen ved skolen og ikke minst en gangvei over privat eiendom, som leder til en fartsdump</p>	<p>1. Melhus kommune har ikke ønsket overtakelse av snarveg gjennom område, se uttalelse fra teknisk drift. For at snarveg skal bli kommunal må den</p>	<p>1 Planen viser nå gang- og sykkelveg til gangfeltet, og trafikken fra Åsaringen passerer ikke lenger gangfeltet og skoleområdet.</p>

<p>med gangfelt. Belysningen er også svært dårlig om vinteren og brøytekanter gjør sitt til at sikt blir dårlig.</p> <p>2. Det må jobbes med bedre løsninger når det først skal bygges og reguleres. Skolen ser reguleringsplan som en del av totalbilde av trafikken ved Hovin skole og barnehage og vedlegget beskriver dette godt.</p>	<p>opparbeides i henhold til vegnorm. Vintervedlikehold er derfor opp til grunneier. Det er allerede i dag tilfredsstillende tilbud for myke trafikanter med gang- og sykkelveg, samt gangfelt over Tømmesdalsvegen.</p> <p>2. Rådmannen har tatt en vurdering på foreslåtte flytting av vegtrase for Åsaringen med fortau. Det vurderes til å bli uforholdsmessig dyrt for både kommunen og forslagstiller.</p>	<p>Teknisk plan viser belysning ved gangfelt og ved avkjøring til leilighetstomta/kryssing av gang- og sykkelveg.</p> <p>2. Senere har kommunen bedt om en plan/dispensasjonssøknad angående omlegginga.</p>
<p>Fylkesmannen, datert 08.10.19: Ingen merknader til planen.</p>	<p>Ok, ingen merknader til planen.</p>	
<p>FAU Hovin skole, 10.10.19: 1. FAU ved Hovin skole ber om at man gjør tiltak for å ivareta sikkerheten til skolebarna og andre som allerede bor i området før det legges til rette for enda flere beboere i området. FAU ber også om at det ikke tillates bruk av skolens parkeringsplass i skoletiden.</p> <p>2. Vi kan ikke se at det i planforslaget er foreslått tiltak som vil øke trafikksikkerheten til barna. Ved å tilrettelegge for flere boenheter, som vil medføre økt trafikk i området (27 parkeringsplasser + 2 HC-plasser), så vil trafikksikkerheten til barna reduseres.</p> <p>3. Det forutsettes at det iverksettes forskriftsmessig sikring under anleggsperioden. Krysningpunktet i forbindelse med gangstien ligger ved inn-/utkjøring til skolen. Det kan også ta oppmerksomheten bort fra myke trafikanter.</p> <p>5. Planområdet omhandler ikke tilstrekkelig med areal som er nødvendig for å etablere planfri</p>	<p>1. Rådmannen mener trafikksikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt med opprettholdelse av dagens snarveg med krysningpunkt over Tømmesdalsvegen.</p> <p>2. Det vil måtte påberegnes noe økt trafikk inn på Åsaringen og Tømmesdalsvegen som følge av planlagte utbygging. Det er også langs med Tømmesdalsvegen 40 sone og veglys.</p> <p>3. Krysningpunkt sør for planområdet over Tømmesdalsvegen vil måtte benyttes i anleggsperioden. Krysningpunkt fra snarveg til skolen ligger noe uheldig plassert med tanke på innkjøring til skoleområde. Rådmannen vil derimot påpeke at disse ligger på fylkesveg, og er derfor Statens vegvesen sitt ansvar.</p> <p>5. Det foreligger ikke tilstrekkelig areal for planfri kryssing. Rådmannen har vurdert at eksisterende tilbud for myke</p>	<p>1 Planen viser bedre parkeringsdekning nå, og det er ikke behov for å ta i bruk skolens p-plass.</p> <p>2 Når Åsaringen blir lagt nord om leilighetstomta, vil trafikken fra og til Teialia gå nord om skoleområdet uten at barna må krysse den. Trafikk fra p-kjeller har vikeplikt for myke trafikanter på gangbanen. Plangrensa ligger i senterlinja til Åsaringen, og forslagstiller ønsker ikke å regulere inne på skoleområdet. Men vi har foreslått (muntlig/på skisser) at innkjøringen til parkeringen på skolen bør foregå <i>kun</i> fra nord, og at innkjøringen (til p-plass) ved gangfeltet på Tømmesdalsvegen bør stenges. Statens vegvesen har understreka at gangfeltet på Tømmesdalsvegen ikke skal flyttes.</p> <p>3.-10. Se kommunens kommentar</p>

<p>overgang. Vi ber om at dette vurderes på nytt, og at det foretas en KU og faglig vurdering av planfri overgang. Vi imøteser en utvidelse av planområdet slik at nødvendige sikringstiltak kan iverksettes.</p> <p>6. Kommunen har ikke oppfylt kravene som ligger til grunn for barn og unge og planlegging (vises til temaveileder).</p> <p>7. Kommunen har ikke oppfylt kravene som ligger til grunn i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.</p> <p>8. Kommunen har ikke oppfylt kravene som ligger til grunn i Nasjonal transportplan 2018-2029 (Barnas transportplan –for fremtidens trafikanter).</p> <p>9. Vi kan ikke se at ovennevnte nasjonale retningslinje / veileder / transportplan eller kommunens egen Trafikksikkerhetsplan er vektlagt tilstrekkelig i denne saken. Vi kan ikke se at saken er godt nok opplyst når det gjelder punkt 4 (Krav til den kommunale planleggingsprosessen), der det stilles krav til å vurdere konsekvensen for barn og unge i plan- og byggesaksbehandling</p>	<p>trafikanter er god nok, og har dermed vurdert at det ikke er grunn til å utrede videre en eventuell planfri kryssing.</p> <p>6. Rådmannen mener kravene det refereres til er tilstrekkelig ivaretatt, både innenfor planområde og adkomst til skoleområde.</p> <p>7. Se punkt 6.</p> <p>8. Se punkt 6.</p> <p>9. Ikke alle punkter det refereres til er relevant i detaljreguleringsplan arbeidet. Rådmannen mener videre at øvrige punkt er tilstrekkelig ivaretatt, og beskrevet i planarbeidet. Medvirkningsprosessen er godt nok ivaretatt ved at skole, FAU og barn- og unges representant i kommunen har fått oversendt planen på høring, og gitt mulighet til å uttale seg.</p>	
<p>Enhet plan, (M.k.), 10.10.19: Ingen merknader</p>	<p>Ok, ingen merknader.</p>	
<p>Teknisk drift, (M.k.), 10.10.19: 1. O_SGG må reguleres i henhold til veg- og gatelysnorm om denne skal være offentlig. Eventuelt reguleres som grøntareal(offentlig?).</p> <p>2. Anbefaler utbyggingsavtale ifm. omlegging av VA.</p> <p>3. Linjesymbol for sikt, støy og infrastrukturgrense er helt lik på plankart. Mangler markering av avkjørsel.</p>	<p>1. Endres til F_SGG.</p> <p>2. Utbyggingsavtale skal vurderes.</p> <p>3. Plankartet skal gjennomgås for å se om det finnes alternative løsninger på dette.</p>	<p>1 Gangvegen er nå regulert i samsvar med innspillet.</p> <p>2. VA skal ikke legges om i ny plan.</p> <p>3. Planen er utarbeida i samsvar produktspesifikasjon</p>

<p>NVE, datert 14.10.19: 1. Dokumentasjon og argumentasjon i det geotekniske notat er ikke i henhold til god faglig praksis og er etter vårt syn ikke grundig og faglig sterkt nok til å utelukke at det ikke er kvikkleire i området. Sikkerhet mot skredfare er derved ikke tilstrekkelig dokumentert iht. kravene om sikker byggegrunn i TEK17/PBL § 28-1.</p> <p>2. Inntil det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på skred sikkerheten for tiltaket, har NVE innsigelse til planforslaget. Innsigelsen er hjemlet i manglende oppfyllelse av kravene til sikkerhet mot naturfare i TEK17, kap. 7, Plan- og bygningsloven §§ 4-3, 28-1, samt Forvaltningsloven § 17.</p>	<p>1. Det skal foretas en ny geoteknisk vurdering. Geotekniske undersøkelser som ligger til grunn for Hovin skole kan brukes som underlag.</p> <p>2. Det skal foretas en ny geoteknisk vurdering. Geotekniske undersøkelser som ligger til grunn for Hovin skole kan brukes som underlag.</p>	<p>1 I det forrige planforslaget dokumenterte vi bakgrunnen for vurderingene (tidligere grunnundersøkelser) for dårlig, men dette er synliggjort nå. I ROS-analysen er grunnforholda dokumentert, basert på rapporter om grunnforholda på nærliggende areal og topografiske realiteter.</p> <p>2. Se over</p>
<p>Eldreråd, (M.k.), 14.10.19: Melhus eldreråd poengterer at trafikale forhold, både har vært og fremdeles er, problemfylte jfr. skoleveg. Melhus eldreråd ønsker en sikker kryssing av vegen, og foreslår undergang som mulig tiltak.</p>	<p>Planfri kryssing er vurdert av kommunen, men vil være svært plasskrevende å ta i bruk store områder av skolens uteareal/ parkering/vegareal. Det vil også være uforholdsmessig dyrt med tanke på antall fotgjengere og de tilbud som allerede er i område med tanke på krysning av Åsaringen og Tømmesdalsvegen.</p>	<p>Den nye planen bedrer sikkerheten på gangfeltet ved at trafikken fra Teialia som skal nordover ikke lenger krysser gangfeltet. Undergang er ikke vurdert.</p>
<p>Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne, (Mk), 14.10.19: Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne påpeker at utrykningskjøretøy, drosjer og biler tilpasset handikappede har høyere takhøyde enn andre biler. Det bes om at parkerings-anlegget bygges for adkomst for slike biler. Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne påpeker videre viktigheten av at universell utforming og tilgjengelighet blir ivaretatt både bygningsmessig og for utomhus-areal.</p> <p>Rådet viser videre til Melhus kommunes overordnede mål om at flere skal kunne bo hjemme lengre, og at boliger utformes iht. dette. «Norsk standard for Universell utforming: boliger» anbefales av rådet</p>		<p>Planen viser leilighetsbygg med uteområder på «flat» tomt, og det er heis i bygget, og planlagt HC-parkering. Planen legger opp til at utrykningskjøretøy skal ha tilkomst til hovedinngangen.</p>
<p>Byggesak. (Mk), 07.10.19: Bestemmelsene er godt</p>	<p>Punkt 3.1.f revideres da det ikke er anledning å regulere</p>	<p>Pkt. 3.1.f er fjernet</p>

gjennomtenkte og br. Ville ev vurdert å fjerne punkt 3.1 f.	privatrettslige anliggender i reguleringsplan.	
---	--	--

5 SAMMENDRAG

Etter første gangs høring har prosessen leda til en ny arealdisponering innenfor plangrensa. Planen viser nå omlagt Åsaringen, og fullverdig gang- og sykkelveg mellom Teialia og (korteste veg mot) oppvekstsenteret.

Tiltakshaver mener at en utnyttelse av tomta som vist i planen kan gjennomføres. Og vi mener at leilighetene med denne plasseringen og utformingen vil ha urban appell. Vi mener også at en opparbeiding av tomta som vist, vil «strukturere», og heve de estetiske kvalitetene i nærområdet, og underbygge kommunens intensjoner om sentrumsutvikling på Hovin.

Mottatte innspill, var utforma på grunnlag av en annen plan, men vi mener at denne planen er lite kontroversiell, og at løsningene i hovedsak samsvarer med innspill vi har fått til planarbeidet, med unnatak av at planen viser parkeringsplass litt utom byggegrensa, og renovasjonslomme langs Tømmesdalsvegen.