

Detaljregulering Fagerheim øst

Plan- id: 2019004

Merknader etter høring og offentlig ettersyn 30.06.23 – 12.09.23

Det er innkommet 12 høringsuttalelser, fordelt på 12 fra myndigheter/andre offentlige foretak og 00 fra utbyggingsinteresser og enkeltpersoner.

Her er innspillene delt i:

A. Myndigheter/andre offentlige foretak mv. (12 stk)

B. Utbyggingsinteresser/lag/foreninger/enkeltpersoner (0 stk)

A. Myndigheter/ andre offentlige foretak.

Nr A1	Bane NOR	Dato: 06.07.23
1.	Vi viser til kommunens brev av 30. juni i år. Dette brevet erstatter vårt brev/uttalelse av 6. juni i år, som dessverre ble sendt ut i en uferdig form. Vi ber kommunen se bort fra brevet av 6. juni, og kun ta med brevet av i dag videre i saksbehandlingen.	
2.	I mottatte dokumenter opplyses det at planovergangen på Dovrebanen skal saneres og erstattes med planskilt kryssing for gående og syklende. Videre står det at ny tilkomst til planområdet vil skje fra Prestmovegen sør for planområdet. I planens rekkefølgebestemmelse § 6 står det blant annet at gangkulvert under jernbanen og nødvendig sikring mot jernbanen, skal være etablert før første bolig tas i bruk. Dette er positivt.	
3.	Støyskjermingstiltakene er ikke avmerket på plankartet, men i planbeskrivelsen figur 3 vises det illustrasjoner for støyskjermingstiltak. Etter det vi kan se tenkes støyskjermingstiltakene plassert forholdsvis nært jernbanesporene. Støyskjermingstiltak så nær jernbanesporet vil kunne vanskeliggjøre drift og utvikling av jernbanen. Erfaring viser at plassering av støyskjermer best kan vurderes når en har mer detaljerte opplysninger om utbyggingsprosjektet, herunder prosjektert konkret løsning. Nøyaktig plassering kan avklares ved søknad om tillatelse til tiltak etter jernbaneloven § 10.	
4.	Tiltak (bygging, graving etc.) innenfor en avstand av 30 meter fra nærmeste spormidt, er avhengig av tillatelse etter jernbaneloven § 10. Vi anbefaler at det i den sammenheng tas kontakt med Bane NOR i god tid før planlagt anleggsstart.	

Kommentar:

1. Støyskjermingstiltaket det refereres til her er kun en av to mulige løsninger som er skissert. Den mest aktuelle løsningen er bygging av jordvoll med støyskjerm på toppen. I forbindelse med byggesøknaden skal det også søkes tillatelse etter jernbanelovens §10. Dette gjelder også for tiltak nærmere enn 30 meter fra nærmeste spormidtd.

Rådmannens kommentar/videre anbefaling

1. **Ok**
2. **ok**
3. **ok**
4. **ok**

Nr A2

Statens vegvesen

05.07.23

1. Statens vegvesen uttalte seg til oppstartsvarsel i brev av 04.09.2019. Fra og med 2020 har fylkeskommunen ansvaret for fylkesvegene og Statens vegvesen følger bare med fra et overordnet perspektiv. Våre innspill synes å være ivaretatt og vi har ingen ytterligere merknader.

Kommentar:

Ok

Rådmannens videre anbefaling

1. **Ok**

Nr A3

Landbruk

Dato: 03.08.23

Planforslaget berører 11 daa fulldyrka jord av god kvalitet. Selv om dette området er lagt ut til framtidig boligbygging i overordnet plan for Sjøberg vest, mener vi at det må stilles krav om at utbygger lager en matjordplan som viser at matjorda blir ivaretatt og nyttet til matproduksjon på tilsvarende god måte også i framtida.

Planforslagets planbestemmelse om at matjorda skal skaves av og nyttes til jordbruksformål, er for vag.

1. Matjordplanen må vise hvordan både A- og B-sjikt ivaretas, mellomlagres, og hvor denne jorda skal disponeres for framtida. Matjord som ligger i kommunens beste klimasone må disponeres i samme klimasone med samme vekstpotensiale først og fremst. Dette er tema som berøres i matjordplaner.

Kommentar:

Det er nå utarbeidet en matjordplan. Se for øvrig merknader til Statsforvalterens uttalelse.

Rådmannens videre anbefaling

1. **Ok, det er utarbeidet en matjordplan som viser hvordan A- og B—sjikt ivaretas. Dersom nydyrkingssøknaden ikke godkjennes for området, er det stilt krav om at det skal foreligge matjordplan før IG der det fremgår hvordan hele jordressursen skal ivaretas.**

Nr A4	Gauldal brann og redning IKS	Dato: 21.07.23
<p>Hei,</p> <p>Viser til mottatt høring av reguleringsplan for Fagerheim øst.</p> <p>Det framgår ikke av planforslaget hvordan nødvendig tilkomst, snuplass og oppstillingsplass er ivaretatt for brannvesenets kjøretøy. Det er heller ikke beskrevet planlagt plassering og tilgjengelig kapasitet på vannuttak for brannslukking. Vi ber om at dette hensyntas i det videre arbeidet. Dette er særlig viktig inn mot område BBB som ikke ser ut til å ha tilstrekkelig snumulighet for stor bil.</p> <p>Kriterier for adkomst og oppstillingsplass for brannvesenets kjøretøy er tilgjengelig på våre hjemmesider; https://gbriks.no/beredskap/kriterier-for-adkomstvei-og-oppstillingsplass/.</p> <p>Vannuttak skal som hovedregel utformes iht. Melhus kommunes VA-norm.</p>		
<p>Kommentar:</p> <p>Situasjonsplanen er nå revidert slik at det tydeligere fremgår snumuligheter for stor bil.</p> <p>Vannuttak for slukkevann vil bli prosjektert i forbindelse med detaljert VA-plan som skal vedlegges byggesak.</p>		

Rådmannens videre anbefaling**1. Ok**

Nr A5

Folkehelse, idrett og friluftsliv

Dato: 08.08.23

Ingen merkinger. Det er dekkende beskrevet om konsekvensene for folkehelse i detaljreguleringen Fagerheim øst.

Kommentar:

Ok

Rådmannens videre anbefaling**1. Ok**

Nr A6

AtB

Dato: 15.08.23

Holdeplasser

Dagens kjøreatkomst fra nord via Teiavegen skal saneres og erstattes av en gang- og sykkelveg under jernbanen. Ny kjøreatkomst til området vil skje fra Prestmovegen i sør. Til reguleringsplanen for Prestmo boligfelt, da det ble varslet oppstart og da den var på høring oppfordret vi til at holdeplassene Sjøbergstunet burde oppgraderes for å sikre universelt utformede holdeplasser for de nye og eksisterende boliger i området (illustrasjon under). I planmaterialet på høring ble dette svart ut med at det i gjeldende plan for Sjøbergstunet bussholdeplass er regulert en løsning for sørgående buss, men denne planen er ikke gjennomført. Det var ingen rekkefølgekrav i overordnet plan om at disse holdeplassene skulle oppgraderes i forbindelse med utbyggingen i området. Sjøbergstunet sørgående et stopp i et utflytende vegareal uten noen form for infrastruktur som tilsier at bussen stopper der, og Sjøbergstunet nordgående mangler plattform og er ikke universelt utformet. Sjøbergstunet og Storsand vil være nærmeste holdeplass for nye boliger innenfor planområdet. Holdeplassene Storsand har 512-skilt i hver retning men disse står i avkjørsler (se illustrasjon under). Holdeplassen tilfredsstillende ikke universell utforming og er ikke en trygg/trafiksikker løsning for de reisende eller sjåfør.

Det går frem av planbeskrivelsen at det er kollektivtilbud i umiddelbar nærhet til planområdet og at den planlagte utbyggingen vil gi et større kundegrunnlag til eksisterende tilbud, men kvaliteten på og tilgjengeligheten til holdeplassene er ikke omtalt. Det er viktig at man med utbygging av nye områder tilrettelegger for at kollektivtransport skal være et tilgjengelig, attraktivt og trygt reisealternativ for beboerne. Å tilrettelegge for buss og oppgradere kollektivinfrastrukturen ved nye utbygginger er avgjørende for å sikre at nye, og dagens beboere har gode muligheter til å benytte seg av kollektiv. Ved at de nye boligene som planlegges får tilgang til gode kollektivløsninger fra starten av kan det føre til at flere velger å benytte seg av bussen i stedet for å kjøre bil, noe som igjen bidrar til å redusere biltrafikken og avlaste veiene. På lang sikt vil dette hjelpe med å oppfylle nullvekstmålet. Vi oppfordrer sterkt til at holdeplassene oppgraderes som en del av dette planarbeidet.

Utforming av lommer og kantstopp

Det er viktig at bussen ser trafikken bakfra i venstre speil, med lang nok sikt til å oppfatte reell hastighet på kjøretøyene bakfra, både ved kantstopp og lommer. Plattform er viktig for å sikre universell utforming (reduserer innstegshøyde) og separasjon mellom buss og ventende passasjerer. Plattformen fungerer som en barriere fordi høydeforskjellen/kantstein vil stanse kjøretøy som sklir. Dette gjelder også der det stort sett bare er avstigende passasjerer. Profilkantstein gjør det lettere for bussjåføren å manøvrere bussen helt inntil plattformen, øker kvaliteten generelt og reduserer/fjerner behovet for å bruke rampe. Dette for at sjåfør kan kjøre så nært inntil kantsteinene som mulig for å unngå et gap mellom bussgulv og plattformkant. Det er viktig at holdeplassene får god belysning, slik at sjåførene ser passasjerene og for at det er en trygghetsfaktor for passasjerene. Alle holdeplasser bør være belyst av hensyn til trafikksikkerhet, opplevd trygghet og universell utforming. På holdeplasser uten lehus, eller dersom lehus ikke er belyst, er det nødvendig med god gatebelysning som gir lys til informasjon og opphold på holdeplassen. For utforming av kollektiv infrastruktur viser vi til Statens vegvesens håndbøker N100 Veg- og gateutforming og V123 Kollektivhåndboka.

Tilrettelegge for sanntidsskjerm

AtB ønsker å gi våre kunder god informasjon om kollektivtilbudet. Med bakgrunn i dette og økende påstigningsstall utvider AtB bruken av sanntidsskjermer i Trøndelag. Vår anbefaling er at alle nyetableringer eller endringer av holdeplasser tilrettelegger for muligheten for utbygging av fremtidig reiseinformasjon. Vi oppfordrer til at prosjektet tilrettelegger for etablering av

sanntidsskjerm. Sanntidsinformasjon krever faststrøm. Vi ønsker at det legges et trekkør hvor det er mulighet for å trekke kabel med faststrøm, fra en Kkasse til leskur.

Universelt utformede kollektivreiser

Ulike personer møter ulike barrierer i forbindelse med reiser med offentlig transport. Vi ønsker generelt å minne om at kollektivsystemet skal kunne brukes av alle i så stor utstrekning som mulig uavhengig av den enkeltes funksjonsevne. Universell utforming handler om at alle skal kunne komme seg til/fra holdeplass og reise kollektivt, uavhengig av livsfase og funksjonsnivå. God utforming av infrastruktur er essensielt for å sikre at personer med funksjonsnedsettelse har mulighet til å delta fullt ut i samfunnet. Det er viktig å sikre trygg atkomst til og fra holdeplassene for alle grupper, med særlig hensyn til mennesker med nedsatt funksjonsevne og orienteringsevne. Der det ikke finnes eget tilbud på veien til holdeplassen medfører det at fotgjengere må gå på veiskulderen eller i veibanen. Uferdige løsninger vil kunne virke ekskluderende for enkelte grupper, eksempelvis de med bevegelseshemming, blinde, svaksynte, barn og eldre, og problemet forverres vinterstid med snøopplag på siden av veien. Vi oppfordrer til at gangforbindelser utformes universelt så langt dette er mulig, med eget areal for myke trafikanter - fritt for trapper, bratte stigninger og lange omveier. Mange aktører har ansvar for ulike elementer i reisekjeden og må spille sammen dersom en reise skal være universelt utformet. Det er viktig at denne planen bidrar til å bygge ned fysiske barrierer og dermed gir flere muligheten til å reise kollektivt. Universelt utformede kollektivløsninger fremmer inkludering, sørger for at alle har mulighet til å dra nytte av de samme reisealternativene, og gjør at personer med ulike funksjonsnedsettelse kan reise kollektivt på lik linje med andre.

Anleggsfasen Vi ber om at tiltak i minst mulig grad kommer i konflikt med kollektivtrafikken. Der tiltak påvirker ordinær rutetraffic, ber vi om at det tilrettelegges for gode midlertidige løsninger i dialog med AtB i god tid før tiltak settes inn. Det er viktig med tidlig involvering av AtB for å kunne være forutsigbar i planleggingen av midlertidig kjøring mot vår operatør, for kunder og elever, og for å lage trafiksikre løsninger. Det er viktig at god fremkommelighet for kollektivtrafikken og for de som benytter seg av kollektivtilbudet (myke trafikanter) ivaretas i anleggsfasen. Vi ber om at dette sikres i bestemmelsene.

Kommentar:

Opparbeidelse av holdeplasser er nå ivaretatt gjennom rekkefølgebestemmelser.

Utforming av disse anser vi som en del av prosjekteringen i forbindelse med byggesaken.

Se for øvrig vurdering av Fylkeskommunens merknader.

Det er gitt bestemmelser om at det skal utarbeides en egen plan for anleggsfasen.

Rådmannens videre anbefaling

1. **Ok, ivaretatt gjennom rekkefølgebestemmelser**
2. **Ok, anleggsfasen er ivaretatt gjennom egne bestemmelser**

Nr A7	Mattilsynet	Dato: 08.08.23
-------	--------------------	----------------

Gjelder Planforslaget legger opp til en kombinasjon av 4- og 6-mannsboliger, samt et leilighetsbygg med 12 boenheter, med tilhørende uteområder og nødvendig infrastruktur. **Fakta** Det er kommunal vannforsyning i området. Overordnet VA(O) – notat er vedlagt høringen. Mattilsynet ga 10. september 2019, vår ref. 2019/191393, innspill til oppstart av planarbeidet.

Uttalelse – drikkevann / vannforsyning Det er positivt at det er utarbeidet en overordnet VA(O) – skisse. Tiltaket kommer ikke i konflikt med eksisterende drikkevannskilder eller nedslagsfelt til drikkevannskilder som vi kjenner til. Eksisterende infrastruktur for vann og avløp i området må tas hensyn til. Vi har ingen merknad til reguleringsbestemmelsene. Eierskap nytt VA-anlegg Lov om vass – og avløpsanlegg omtaler eierskap av nye vann – og avløpsanlegg. Nye anlegg skal i utgangspunktet være eid av kommunen.

Uttalelse – plante helse Det er ifølge vår oversikt registrert floghavre på eiendommene gbnr. 90/12 og 90/1. Dette er eiendommer som ligger nære eller grenser inn til gbnr. 90/13. Det ble ikke nevnt i våre innspill til varsel om oppstart av planarbeidet at det i forbindelse med utbyggingen må unngås at floghavre og eventuelle planteskadegjørere spres. Vi ser i bestemmelsene pkt. 5.1 c) at skadelige fremmede plantearter er nevnt. Dette er Miljødirektoratets ansvarsområde. Mattilsynet forvalter planteskadegjørere (plante helseforskriften) og floghavreforskriften. Vi ber om at dette blir ivaretatt i bestemmelsene. Vi viser også til generelle krav til aktsomhet; Matloven § 18: *«Enhver skal utvise nødvendig aktsomhet, slik at det ikke oppstår fare for utvikling eller spredning av planteskadegjørere».*

Kommentar:

Det er nå inntatt en egen bestemmelse som sikrer hensynet til fremmede skadelige arter og/eller planteskadegjørere. Det må bemerkes at det ikke er registrert forekomster av floghavre innenfor planområdet.

Rådmannens videre anbefaling

1. Ok, ivaretatt gjennom planbestemmelsene

Nr A8

Skogbruk og vilt

Dato: 23.08.23

En kan ikke se at tiltaket kommer i konflikt med hverken skogbruks- eller viltinteresser, og det er følgelig ingen merknader til tiltaket.

Kommentar:**Rådmannens videre anbefaling**

1. Ok

Nr A9

Teknisk drift

Dato: 03.09.23

Avdeling Veg og trafikk:

- Ingen eksterne merknader, men vi har snakket om at vi må finne en måte på å avgjøre om det skal reguleres et vegkryss eller en avkjørsel og hvilke konsekvenser det får for utførelsen i ettertid når det skal tegnes og bygges.
-

Avdeling Drift VA:

- Ingen merknader

Avdeling Prosjekt VVA:

- Ingen merknader.

Avdeling Plan VVA:

- Det er ikke oversendt en overordnet VVA-plan til denne saken. Sammen med detaljregulering bør en overordnet VVA-plan fremvises.

Kommentar:

Planforslaget forholder seg til VA-plan utarbeidet i områdeplan. Detaljert VA-plan er under utarbeidelse og vil foreligge ved byggesak.

Rådmannens videre anbefaling

1. Ok

Nr A10

Trøndelag Fylkeskommunen

Dato: 05.09.23

Vi viser til brev datert 30.06.2023 med varsel om høring for reguleringsplan ved Fagerheim øst. Planen legger til rette for utbygging av nye 4- og 6- mannsboliger samt et leilighetsbygg med 12 boenheter, med tilhørende uteområder og infrastruktur. Planen er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnede planer.

Barn og unges interesser Minimumareal for leke- og opphold er sikret i planens bestemmelser. I planbeskrivelsen fremgår det at situasjonsplan skal være retningsgivende for plassering av areal for lek. Dette er imidlertid ikke sikret i planens bestemmelser.

Støy og støv Planområdet er støyutsatt fra fylkesveg 6612 og jernbanen, og ligger i gul og rød støysone. Som vegeier er vi opptatt av at all nybygging langs fylkesvegene ikke er i strid med anbefalingene i retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/21) og retningslinjen for behandling av støv i arealplanlegging (T-1520). Tenkt bygningsmasse ligger både i øvre og nedre del av gul støysone. Støykilden er i hovedsak jernbane, men et mindre areal er også utsatt for støy fra veg, noe som medfører krav om beregning av sumstøy (3dB strengere grenseverdier). Sumstøy er beregnet, og etter skjermingstiltak vil enkelte leiligheter ligge i både øvre og nedre del av gul støysone. Flesteparten av leilighetene vil få stille side, men et begrenset antall vil få dempet fasade. T1442/21 åpner for at det unntaksvis, og for en liten andel av boenhetene, kan tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Planbestemmelsene (3.1.1 c) sikrer at dempet fasade kun vil gjelde for inntil 10 % av boenhetene, resterende vil få stille side. Ifølge planbestemmelsene legges det opp til minimum 34 boenheter i felt BKS1-4 og 12 boenheter i felt BBB, som vil si at dempet fasade kun skal gjelde for 4-5 boenheter totalt. I slike tilfeller bør det stilles krav til høy opplevd kvalitet ved utforming av støydempende tiltak, og ulempen ved at en boenhet kun får tilgang til dempet fasade bør klart veies opp av andre forhold som kan kompensere for tap av stille side. Ifølge planbeskrivelsen vil leiligheter med behov for dempet fasade ha tilgang til gode og solrike uteoppholdsarealer på bakkeplan. Disse arealene vil også være skjermet for støy. Det legges også opp til et større areal til uteoppholdsarealer enn gjeldende minimumskrav i Melhus kommune. Planbestemmelsene sikrer at innendørs støynivå må tilfredsstillende krav i TEK17 og sumstøy fra veg og bane legges til grunn ved dimensjonering av fasader. Etter skjermingstiltak vil leke- og uteoppholdsarealer ligge utenfor gul støysone, som sammen med områdenes størrelse er sikret i planbestemmelsene. Ifølge planbeskrivelsen er luftkvaliteten vurdert ved utarbeiding av

områdereguleringen for Søberg. Området forventes å få tilstrekkelig god luftkvalitet. Gjennom planbestemmelsene sikres det i anleggsfasen at luftkvalitet og støygrenser tilfredsstilles i henhold til retningslinjene T-1520 og T-1442/21. Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes. Fylkeskommunen vurderer at planen overordnet sett ivaretar støy og støv i tråd med T-1442/21 og T-1520.

Avkjørsel Planområdet ligger ved fylkesveg 6612/Melhusvegen. I henhold til vegstrategi Trøndelag, vedtatt av fylkestinget i Trøndelag i 2022, er Melhusvegen kategorisert som en lokal hovedveg (kat. C) hvor vi har en streng holdning til avkjørsler og byggegrenser. Se også Kriterier til holdningsklasser for avkjørsler og byggegrenser. For best å kunne ivareta trafikksikkerheten, både til kjørende på fylkesvegen, men også for de som skal benytte avkjørsler, er det viktig at kjøretøy stiller seg opp 90 grader på fylkesvegen før de kjører ut. Teievegen munner i dag ut i en åpen plass som ikke er adskilt fra fylkesvegen. Her er det mulig med mange forskjellige svingebevegelser. Avkjøring fra Teievegen må derfor begrenses. Fylkeskommunen krever at planen sikrer at det kun skal være avkjøring til planområdet fra Prestmovegen, slik som planbeskrivelsen legger opp til. Inntil det innføres rekkefølgebestemmelser som sikrer at det etableres et fysisk skille som forhindrer kjøring fra Teievegen ut på fylkesvegen, fremmer fylkeskommunen **innsigelse** til planen. Et fysisk stengsel må etableres før igangsettingstillatelse kan gis. Fysisk stengsel innenfor planområdet vil få konsekvenser for Melhusvegen 715 og 717. Eiendommene ligger utenfor planområdet, men vi forutsetter at videre adkomst til disse sikres innenfor planområdet, slik at de heller ikke kan benytte utkjøring på fylkesvegen via Teiavegen. Vi vil også oppfordre kommunen til å vurdere om adkomst fra Melhusvegen 719 og 721 kan legges via planområdet, slik at Teiavegen kan stenges helt.

Kollektivholdeplasser Planforslaget vil generere et økt behov for å benytte kollektivtrafikk, blant annet av skoleelever. Kollektivholdeplassene langs fv. 6612 / Melhusvegen som er tilknyttet planområdet, er ikke utformet i tråd med gjeldende håndbok. Vi gjør samtidig oppmerksom på at økt bruk av kollektivholdeplassene også vil føre til behov for forsterket belysning av krysningspunktet på Melhusvegen som er tilknyttet holdeplassene. Som ansvarlig for kollektivtrafikk fremmer fylkeskommunen **innsigelse** til planforslaget inntil følgende rekkefølgekrav er innarbeidet i planen: Før arbeid innenfor planområdet kan starte må holdeplassene langs fv. 6612 / Melhusvegen opparbeides i henhold til gjeldende håndbok N100. Innsigelsene fremmes med hjemmel i trafikksikkerhet, og gjeldende vegnormaler utarbeidet med hjemmel i Samferdselsdepartementets forskrifter etter vegloven §13.

Kulturminner eldre tid - automatisk fredete kulturminner Fylkeskommunen har tidligere gjennomført en arkeologisk registrering av planområdet i forbindelse med tidligere reguleringsplan for Sjøberg vest. Det ble da registrert en kokegrop med id-nummer 114844 i den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden, med vernestatus fjernet (automatisk fredet). Kokegropen ble fjernet i forbindelse med registreringen den gang, og vil således ikke påvirke planinitiativet. 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), skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.

Oppsummering Fylkesdirektøren fremmer to **innsigelser** til planen, med hjemmel i trafiksikkerhet og gjeldende vegnormaler utarbeidet med hjemmel i Samferdselsdepartementets forskrifter etter vegloven §13. Følgende forhold må endres for at fylkeskommunen skal trekke sine innsigelser: - Rekkefølgebestemmelse må sikre at det etableres et fysisk skille som hindrer kjøring fra Teievegen ut på fylkesvegen. - Rekkefølgebestemmelse må sikre at holdeplass langs fv. 6612/Melhusvegen opparbeides etter gjeldende Håndbok 100 før arbeid innenfor planområdet kan starte. Vi ber om å bli holdt orientert om den videre prosessen og vil frafalle innsigelsene så snart planen sikrer våre krav på en tilstrekkelig måte. Om det er spørsmål eller behov for avklaringer er vi naturlig nok tilgjengelig for dialog. Om kommunen mot formodning ikke skulle imøtekomme fylkesdirektørens innsigelser ber vi om bli orientert, slik at vi kan ta saken til politisk behandling i fylkesutvalget.

Kommentar:

Det er lagt inn rekkefølgebestemmelser om at Teievegen skal stenges ved krysset mot Melhusvegen. Dette kravet er satt slik at dette skal være på plass før det gis brukstillatelse og ikke før igangsettingstillatelse (IG) slik Fylkeskommunen krever. Det vil ikke være praktisk mulig å stille et slik krav ved IG, da nytt veisystem i området må være bygd før Teievegen stenges. Dette for å sikre at alle eiendommer har adkomst under hele byggeprosessen. Det er nå regulert inn ny avkjørsel fra Prestmovegen til 713, 715 og 717. I områdeplanen er det regulert inn en avkjørselspil her så en anser denne endringen til å være iht. områdeplanen. Videre er det satt rekkefølgebestemmelser om at denne avkjørselen skal være opparbeidet før brukstillatelse. Melhusvegen 719 og 721 er sikret ny adkomst gjennom bestemmelsene via vei f_SV1. Dette forutsetter som nevnt tidligere at nytt veisystem er opparbeidet før denne endringen kan gjennomføres.

Det er satt rekkefølgebestemmelse om at holdeplassene langs fv. 6612 /

Melhusvegen skal være opparbeidet i henhold til gjeldende håndbok N100 før det gis brukstillatelse.

Fylkeskommunen har også her stilt krav om at dette skal være på plass før IG. Vi kan ikke se at det er hjemmel for at et slikt krav blir stilt ved IG, da behovet for holdeplasser som følge av denne planen, først oppstår ved at nye boenheter tas i bruk.

Rådmannens videre anbefaling

1. Ok

Nr A11	Naturfare og vannmiljø	Dato: 23.08.23
<p>Formannskapet i Melhus kommune vedtok i møte den 27. juni 2023, sak 82/2023, å legge detaljreguleringsplan for Fagerheim øst på Sjøberg (PlanID 2019004) ut til offentlig ettersyn og høring.</p> <p>Planforslaget legger opp til en kombinasjon av 4- og 6-mannsboliger, samt et leilighetsbygg med 12 boenheter, med tilhørende uteområder og nødvendig infrastruktur. Arealet ligger på fulldyrket jord.</p> <p><u>Skredfare</u></p> <p>Geoteknisk rapport dekker temaet tilfredsstillende og det trengs ingen videre vurdering.</p> <p><u>Flomfare</u></p> <p>Område ligger utenfor 200-årsflommet til Gaula og det er ikke registrert noen åpne eller lukkede bekker i nærheten som kan utgjøre noen flomfare. Flom trenger ikke å vurderes nærmere. Temaet er dekket i ROS-analysen.</p> <p><u>Vannmiljø</u></p> <p>Berører ingen vannforekomster utover grunnvannet langs Gaula. Vanlig boligbebyggelse utgjør liten fare for grunnvannskvaliteten, og trenger ingen vurdering etter §12 i vannforskriften. Temaet er dekket i ROS-analysen.</p>		
<p>Kommentar:</p>		

--

Rådmannens videre anbefaling

1. Ok

Nr A12	Statsforvalteren i Trøndelag	Dato: 12.09.23
<p>Landbruk Planforslaget innebærer boligbygging på 11,2 daa fulldyrka jord. Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse fra områdeplan Søberg vest fra 2020. I vår forhåndsuttalelse av 24.09.2019 var vi primært opptatt av at planområdet gis en god utnytting og at matjorda som blir berørt må ivaretas. I ettertid har jordvernet blitt innskjerpet flere ganger, senest med ny nasjonal jordvernstrategi fra 2023. Rådmannen vurderer det som positivt at det legges opp til en høy arealutnyttelse og at det stilles krav til videre behandling av dyrkamark i planens bestemmelser. Videre at konsentrert bebyggelse gir en høyere utnyttelse og forsvaret i større grad nedbygging av matjord. Samlet vurderer rådmannen at detaljreguleringsplanen er i samsvar med overordna planer samt nasjonale føringer. Det fremgår at ettersom arealet er frigjort i overordnet plan, er det ikke vurdert konsekvenser av nedbygging av den fulldyrka jorda. Som nevnt er jordvernet skjerpet siden forrige planavklaring; nasjonal jordvernstrategi er innskjerpet to ganger – både i 2021 og 2023. Videre har Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, vedtatt ved kongelig resolusjon 20. juni 2023, fokus på å sikre arealer for matproduksjon og at arealforvaltningen bidrar til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med ny jordvernstrategi fra 2023. Den sørlige jordteigen er registrert med god jordkvalitet, ifølge jordsmonnsskart (NIBIO). Det er også registrert jord av god jordkvalitet og mindre god jordkvalitet innenfor planområdet. Teigene utgjør uansett en del av jordbruksområdene i dalbunnen som samlet sett er svært verdifulle. Vi vurderer planforslaget som uheldig i et jordvernperspektiv. Vi har forståelse for ønsket om forutsigbarhet, men etterspør likevel en vurdering av planforslaget opp mot de nye føringene som foreligger i dag. Med bakgrunn i nasjonal jordvernstrategi fraråder vi planforslaget inntil kommunen har gjort en vurdering</p>		

av hvorvidt utbyggingen er strengt nødvendig og i tråd med de skjerpede føringene for jordvernet, slik at dette kan legges til grunn for videre behandling av saken.

Jordressursen: Det er stilt krav om at matjorda skaves av og primært skal benyttes til jordbruksformål i nærområdet. Samtidig oppgis det at en del av matjorda vil bli brukt til opparbeidelse av leke- og uteoppholdsarealer, noe vi vurderer som uheldig. For tilfeller der jordbruksareal faktisk blir omdisponert, er vi opptatt av at *hele* jordressursen ivaretas. Vi viser her til Regional plan for arealbruk, pkt. R13, der det angis at omdisponering av større arealer skal såfremt mulig erstattes med nytt jordbruksareal, slik at det totale arealet med dyrka og dyrkbar jord i regionen blir opprettholdt. Videre at kompenserende tiltak skal skje i henhold til en plan som sikrer at jordressursen blir ivaretatt på best mulig måte (matjordplan). Vi har på denne bakgrunn **faglig råd** om at det sikres at hele jordressursen skal ivaretas på best mulig måte, og at det utarbeides en matjordplan som viser hvordan man skal oppnå det. *Effektiv arealbruk:* I planbeskrivelsen oppgis det at det legges opp til en høyere utnyttelsesgrad enn hva som ble beskrevet i oppstartsvarselet. Planforslaget legger nå opp til mulighet for 46 boenheter noe som tilsvarer ca. 3,7 boenheter per daa. Dette er bare delvis sikret i reguleringsbestemmelsene, der det er krav om minimum 34 boenheter innenfor feltene BKS1-4 (konsentrert småhusbebyggelse). For felt BBB (blokkbebyggelse) er det imidlertid ikke noe minimumskrav, men det tillates maksimal 12 boenheter. Tetthetskravet fra områdeplanen (3b/daa) vil uansett være imøtekommet, men vi vil likevel fremme **faglig råd** om at det også for felt BBB tas inn et minimumskrav som sikrer planlagt utbygging. Videre er det satt bestemmelser om maks antall parkeringsplasser per boenhet.

Klima og miljø Ingen merknad.

Barn og unge *Den rikspolitiske retningslinjen for barn og unge i planlegging* (RPR-BU) skal sikre at hensynet til barn og unges interesser, herunder oppvekstvilkår, skal ivaretas i all planlegging. Planbeskrivelsen redegjør ikke for barnehage- eller skolekapasitet. Det foreligger heller ingen rekkefølgebestemmelse som sikrer at dette skal være redegjort for før realisering av prosjektet. Melhus sin KPA §1.6 stiller rekkefølgekrav til at offentlig infrastruktur, herunder også barnehage- og skolekapasitet skal vurderes før reguleringsplan tas opp til behandling. Vi kan ikke se at dette er gjort i denne saken. På bakgrunn av overstående fremmer Statsforvalteren med sektoransvar for barn og unges oppvekstvilkår **Innsigelse** til planen med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, med bakgrunn KPA og

med henvisning til RPR-BU inntil det foreligger dokumentasjon som viser at det er tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet, eller inntil planbestemmelsene sikrer tilstrekkelig skolekapasitet gjennom rekkefølgekrav (jmf Plan- og byggningsloven § 12-7 pkt.10).

Helse og omsorg og barn og unge Det er ikke avsatt leke- og oppholdsareal i plankart, foruten nærlekeplass (o_BKL). Minimum leke- og uteoppholdsarealer er angitt i bestemmelsene og Melhus sin norm for leke- og uteoppholdsareal skal legges til grunn. Det vises til at situasjonsplan i planbeskrivelsen skal være retningsgivende for plassering av areal for lek, denne er sikret i bestemmelse §3.1.3. Av situasjonsplan kommer det ikke tydelig frem at det er lagt inn buffersone mellom bygningsmasse og uteoppholdsareal. Det bør sikres i bestemmelsene at felles uteoppholdsarealer har en buffersone mellom fellesarealer og privat uteoppholdsareal/bygningsmasse. For å sikre at leke og uteoppholdsareal blir godt ivaretatt vil vi gi **faglig råd** om at det legges inn krav til avstand mellom privat uteoppholdsareal, bygningsmasse og felles uteoppholdsarealer.

Samfunnssikkerhet Statsforvalteren merker seg at det er litt uklare detaljer i planen når det gjelder tema i sammenheng med samfunnssikkerhet. Statsforvalteren oppfordrer derfor til god dialog med nød- og brannetater, og at deres innspill til planen hensyntas i den videre detaljplanlegging for planområdet, dette gjelder blant annet solcelleanlegg og tilgangen på slikt for brannmannskap. Det gis et **faglig råd** om å oppdatere ROS-analysen iht. om det skal anlegges solcelleanlegg ved planområdet. Statsforvalteren merker seg at det ikke foreligger en godkjent geoteknisk vurdering av prosjektet, det er foretatt geoteknisk grunnundersøkelser (20.06.2019 Sweco). Her nevnes det at denne rapporten ikke inneholder noen geotekniske vurderinger, men kan brukes som grunnlag for geotekniske vurderinger. Statsforvalteren viser til at det i planbestemmelsene/rekkefølgebestemmelser for prosjektet er satt krav om at det før oppstart av bygge- og anleggsarbeid, skal foreligge geoteknisk rapport som dokumenterer at området har tilfredsstillende stabilitet. Vi viser videre til NVE, sektormyndighet på skred og flom, og forutsetter at NVE sine retningslinjer og anbefalinger blir hensyntatt i det videre arbeid med planen Når det gjelder overvannshåndtering i ROS-analysen, så vises det til VA plan, denne kunne med fordel ha vært vedlagt, og ikke bare skissen av denne. Statsforvalteren kan ikke se at det er tatt hensyn til klimatilpasning i ROS-analysen, det gis et **faglig råd** om å oppdatere ROS-analysen med hensyn til klimafremskrivninger. 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. Statsforvalteren minner om at det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til PBL. § 4-3.

Statsforvalterens konklusjon Det fremmes følgende **innsigelse** til reguleringsplanen: 1. Statsforvalteren med sektoransvar for barn og unges oppvekstvilkår Innsigelse til planen med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, med bakgrunn KPA og med henvisning til RPR-BU inntil det foreligger dokumentasjon som viser at det er tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet, eller inntil planbestemmelsene sikrer tilstrekkelig skolekapasitet gjennom rekkefølgekrav (jfr. Plan- og bygningsloven § 12-7 pkt.10). Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen: 1. Kommunen bør gjøre en vurdering av hvorvidt utbyggingen er strengt nødvendig og i tråd med de skjerpede føringene for jordvernet, slik at dette kan legges til grunn for videre behandling av saken. 2. Det bør sikres at hele jordressursen skal ivaretas på best mulig måte, og det bør utarbeides en matjordplan som viser hvordan man skal oppnå det.

Kommentar:

Forholdet til jordvern ble vurdert i merknadsbehandlingen i forbindelse med oppstartsvarsel. Vi har derfor ingen videre kommentarer rundt dette annet enn at en her forholder seg til både kommuneplan og områdeplan.

Det er nå utarbeidet en matjordplan. Denne viser at det i all hovedsak kun er et A-sjiktet som er verdt å ta vare på, men dette vil bli videre fulgt opp gjennom byggesaksbehandling.

Det er satt bestemmelser om at matjordplan skal legges til grunn ved håndtering av matjord.

Maks antall boenheter for felt BBB har blitt avglemt ved en feil. Det er nå satt bestemmelser om minimum 8 boenheter innenfor dette feltet.

Melhus kommunes avdeling for oppvekst og kultur har bekreftet via e-post den 04.10.2023 at det er tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet i forbindelse med utbygging. Vilkåret er uansett nå oppfylt gjennom rekkefølgebestemmelsene.

Det er mange måter en kan sikre ivaretagelse av leke- og uteoppholdsareal på. Å sette et krav om spesifikke avstander i bestemmelsene vil kunne begrense handlingsrommet i forbindelse med detaljprosjektering av uteoppholdsarealene.

Utforming av uteoppholdsarealene må ses på i en helhet innenfor området. Å sette spesifikke krav før det er gjennomført detaljprosjektering, anser vi derfor som uheldig og vil kunne medføre behov for unødvendige dispensasjoner.

Rådmannens videre anbefaling

- 1. Ok**
- 2. Ok**
- 3. Ok**