

## Detaljregulering for del av Losjevegen, 92/18-92/16-92/55 m. fl.

Plan- id: 2020001

Merknader etter høring og offentlig ettersyn 02.07.21- 20.08.21

Det er innkommet 13 høringsuttalelser, fordelt på 08 fra myndigheter/andre offentlige foretak og 05 fra utbyggingsinteresser og enkeltpersoner.

Her er innspillene delt i:

A. Myndigheter/andre offentlige foretak mv. (8 stk)

B. Utbyggingsinteresser/lag/foreninger/enkeltpersoner (5 stk)

### A. Myndigheter/ andre offentlige foretak.

Nr A1	Landbruk, Melhus kommune	Dato: 05.07.21
<p>1. Ingen merknader fra jordbruksinteressene til foreslåtte regulering for boligområdet. En bør imidlertid vurdere kulturlandskapsinteressene mtp at det skal bygges blokker med 4 etg ut mot et ganske flatt og åpent landskapsrom. Kanskje kan bebyggelse «avtrappes»?</p>		
<p><b>Kommentar:</b></p> <p>1. Den planlagte bebyggelsen er avtrappet både mot sør og nord ved at 4. etasjen er inntrukket.</p>		

Nr A2	Miljørådgiver, Melhus kommune	Dato: 08.07.21
<p>1. Det er utført en naturmangfoldvurdering i planbeskrivelsen som fremstår som dekkende for tiltaket. Videre forklares det at det skal utføres en VA-plan, og i planbestemmelsene er krav om hensyn til vannforekomster ivaretatt.</p> <p>2. Det er sannsynlig at VA-plan vil konkludere med at overvann må føres i overvannsrør som går ut i Loddbekken. Det informeres om at Loddbekken er belastet grunnet overvannsrør under Melhusbrua som tilfører næringsforurensning, e.coli, tungmetaller og grunnvann. VA-plan bør føre til at situasjonen med overvann til Loddbekken bedres, og ikke forverres, jamfør § 12 i vannforskriften</p>		
<p><b>Kommentar:</b></p> <p>1. Ok, vurdering er adekvat og god nok.</p>		

2. Ut ifra innsendte VA- plan er tretrinnsstrategien lagt til grunn for fordrøying av overvann. Det etableres planlagt fordrøyningsanlegg med videre tilkobling til kommunalt overvannsnett. Dette er vurdert som dekkende for planområdet.

Nr A3	<b>Statens vegvesen</b>	Dato: 29.07.21
1. Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.		
<b>Kommentar:</b>		
1. Ok, ingen kommentarer.		

Nr A4	<b>Mattilsynet</b>	Dato: 09.08.21
1. Mattilsynet har ingen merknader til planforslaget. Vann, avløp og overvann er slik vi ser det ivaretatt gjennom de krav kommunen har stilt. Tiltaket berører ikke noen av andre av våre sektorområder.		
<b>Kommentar:</b>		
1. Ok, ingen kommentar.		

Nr A5	<b>Statsforvalteren i Trøndelag</b>	Dato: 16.08.21
1. Punkt 2.3 i bestemmelsene kan oppdateres med revidert støyretningslinje T 1442/2021.		
2. ROS-analysen sier lite om klimaendringers påvirkning på tiltaket. Man må framover forvente økt ekstremnedbør, samt flere og større regnflommer. I arbeidet med plan for bla. overvannshåndtering er det viktig at dette perspektivet tas inn.		
3. Statsforvalteren minner videre om at tilgjengelighet for utrykningskjøretøy må avklares med brannvesenet. I henhold til veiledning til byggteknisk forskrift (TEK17) § 11-17, skal behovet for kjørbare atkomst til og rundt byggverk og oppstillingsplasser avklares med brannvesenet mht. veiens minste kjørebredde, maksimal stigning, minste fri kjørehøyde, svingradius og akseltrykk mv.		

**Kommentar:**

1. Bestemmelse pkt. 2.3 oppdateres med revidert støyretningslinje T 1442/2021.
2. I arbeidet med VA- plan, herunder overvann, er det lagt til grunn et framtidig klimapåslag på 40% for beregning av framtidig volumberegninger. Dette antas å være godt nok.
3. Planforslag har vært på høring til Gauldal brann og redning uten at det her er innkommet høringsuttalelser. Det er gjennom reguleringsplanen sikret adkomst gjennom hovedadkomst til bygget, inkl. snuplass. Videre skal det i byggesaken utarbeides et brannkonsept som i detalj beskriver oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy, angrepsveier, hydrantplasseringer mm. Det er også sikret i planbestemmelsene pkt. 2.1 og 5.2 at dette blir ivaretatt.

Nr A6	NVE	Dato: 18.08.21
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. NVE tar den geotekniske vurderingen til etterretning.</li> <li>2. Reguleringsbestemmelsene § 3.1.9 sier bl.a. at overflatevann skal tas hånd om lokalt på tomte og detaljprosjekteres i byggesaken. Areal til fordrøyningsanlegg og nærmere beskrivelse av anlegget skal ifølge bestemmelsene være vist i overordnet VA-plan. Denne er ikke vedlagt reguleringsplanen på høring. Overvannshåndtering er en viktig premiss for plasseringen og utformingen av de ulike tiltakene i reguleringsplanen. For å sikre en god håndtering av overvannet, er det NVEs faglige råd at de arealene som er best egnet til overvannshåndtering reguleres til eget formål og/eller sikres gjennom hensynssoner og bestemmelser, slik at arealene ikke blir bebygd.</li> </ol>		
<b>Kommentar:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ok, geoteknisk rapport tas til orientering.</li> <li>2. I arbeidet med VA- plan, herunder overvann, er det lagt til grunn et framtidig klimapåslag på 40% for beregning av framtidig volumberegninger. Dette antas å være godt nok.</li> </ol>		

Nr A7	Teknisk drift, Melhus kommune	Dato: 20.08.21
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ingen merknader ut over uttalelsen i forbindelse med overordnet VVA-plan datert 22.6.20221.</li> </ol>		

**Kommentar:**

1. Ok, ingen merknader utover det gitt i tilbakemelding.

Nr A8	Trøndelag fylkeskommune	Dato: 01.09.21
<ol style="list-style-type: none"><li>1. I områdereguleringen er området avsatt til boligbebyggelse med krav om minimum 6 boliger pr. dekar og bebyggelse i maksimalt fire etasjer. Omkringliggende bebyggelse er også avsatt til konsentrert bebyggelse, så selv om ny bebyggelse i planforslaget blir en kontrast til deler av eksisterende bebyggelse og det er mindre avvik fra overordnet plan ift. byggehøyde, vurderer fylkeskommunen planen som akseptabel i forhold til overordnet plan. Fylkeskommunen forutsetter at opparbeidelse av områdelekeplass ivaretas av kommunen gjennom utbyggingsavtale slik at krav til leke og oppholdsareal i overordnet plan ivaretas.</li><li>2. Trafikkanalysen som ligger ved planmaterialet, konkluderer med at trafikksikkerheten og trafikkflyten i krysset Losjevegen/Løvsetvegen (fv. 6616) og på fylkesvegen for øvrig ikke vil få vesentlige negative konsekvenser ved utbygging av det foreslåtte planområdet. Trøndelag fylkeskommune støtter denne vurderingen. Vi vil imidlertid påpeke at frisikten mot øst ikke er tilfredsstillende, slik situasjonen er i dag. Ettersom dette er å betrakte som et kryss, er det her krav om minimum 48x6 meter frisikt. Dette er et minimumskrav, og ettersom dette er skoleveg er det en særlig stor oppfordring å etterstrebe en frisikt som er bedre enn minimumskravet. Hekken tilknyttet eiendom 92/36 reduserer sikten betydelig. Eiendommen inngår ikke i planområdet, og vi kan følgelig ikke kreve at det settes rekkefølgekrav som innebærer tiltak på denne eiendommen. Vi ber likevel om at det sees på løsninger som forbedrer sikten. Losjevegen er privat veg, og vi minner om at det er eier/bruker av vegen som har ansvaret for at sikten er tilfredsstillende. Dette ansvaret bør komme frem i bestemmelsene.</li></ol>		
<b>Kommentar:</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Opparbeidelse av områdelekeplass innenfor BT1 er inntatt som rekkefølgekrav i planbestemmelsene, og vil bli fulgt opp gjennom utbyggingsavtale.</li><li>2. Kommunen kan i liten grad regulere ansvarsforhold gjennom reguleringsplanen. Det er derimot regulert siktlinjer gjennom områdeplanen med tilhørende bestemmelser som forventes fulgt opp.</li></ol>		

**B. Utbyggingsinteresser/lag/foreninger/enkeltpersoner.**

Nr B1	<b>Målfrid og Kjartan Breivik</b>	Dato: 05.08.21
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Vi mener det ikke skulle vært tillat å bygge flere blokker i Potten. Den eksisterende bebyggelse burde få stå slik som nå, det er da ikke noen falleferdige hus som må saneres av den grunn. Det hadde absolutt vært det beste for miljøet at det forble som det er.</li><li>2. Det må iallfall ikke ble mer enn 3 etasjer i denne blokka, det er i grunnen rart at de laveste blokkene er i sentrum og så bygger en høyere rundt, slik som Losjevegen 3 som også har 4 etasjer. Dette vil gjøre at flere enn nødvendig vil miste sol og utsikt av de som bor i midten.</li><li>3. En annen sak er at det er stor sansynlighet for at det blir godt voksne mennesker 70+, som bosetter seg der, da blir vi enda flere gamlinger her. Har Melhus kommune sykehjemsplasser til å ta imot disse når det trengs?</li><li>4. Så må det ikke ble tillatt å bruke Losjevegen som anleggsveg under byggeperioden. Det må bli egen avkjøring ifra</li><li>5. Løvsetvegen og så anleggsveg på nordøstsiden av Nye Potten, slik det var under byggeperioden der.</li></ol>		
<b>Kommentar:</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Planforslaget legger opp til en høy utnyttning i tråd med områdeplan for Melhus sentrum. Områdeplanen stiller krav om minimum 6 boliger pr. dekar, i maks 4 etg. Områdeplan har bestemmelser som sier at en etasje kan beregnes med en høyde opp til 3,5 meter. Med fire etasjer vil dette si at det kan bygges 14 meter høy bebyggelse over gjennomsnittlig planert terreng. For å sikre tilstrekkelig høyde til nødvendig takoppbygging og parapet, foreslås makshøyden til 15 meter. Dette er et fravik på en meter fra områdeplan for Melhus sentrum.</li><li>2. Det vises til kommentar over. Sol- skyggeanalysen viser også at det vil bli relativt lite skyggekast mot eiendommene mot vest og sør.</li><li>3. Reguleringsplanen kan ikke legge føringer for hvilke aldersgrupper som kan flytte inn. Per dags dato er det kapasitet på sykehjem.</li><li>4. I reguleringsbestemmelsene pkt. 2.3 (anleggsperioden) er det stilt krav om at plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv samt ivaretagelse av trafiksikkerhet skal følge IG-søknad. Det vil i den forbindelse bli tatt en vurdering på hva som er den mest hensiktsmessige løsningen.</li></ol>		

Nr B2	<b>Gunhild og Arnfinn Stendahl samt underskrift av flere beboere langs med Losjevegen</b>	Dato: 01.08.21
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Beboere i Losjevegen 3 og 4 fikk kjennskap til byggeplanene gjennom Trønderbladet. Der sto det i et referat fra et møte med utbyggerplanene at det var få protester mot planene i Losjevegen. Det var kanskje ikke så rart, ingen i Losjevegen 3 og 4 hadde fått varsel om dette på forhånd. Dette er etter vår mening en saksbehandlingsfeil som kommunen må behandle som en slik feil.</li></ol>		

2. Losjevegne er planlagt som adkomstvei både som bruksvei og anleggsvei. Utredningen til Asplan gjelder Losjevegen som bruksvei, og Asplans vurderinger er ikke lett å kommentere. Noe annet er anleggsperioden. Da blir det stor trafikk med tunge lastebiler som sikkert vil ødelegge den eksisterende veien og også skape stor fare for andre beboere i området. Vi mener kommunen må komme til enighet med eieren på østsiden av området om å stille areal til disposisjon for anleggsperioden. Hvor skal brakkeriggen bygges? Vi tror ikke det vil være mulig å redusere støy, støv osv. fra store lastebiler og gravemaskiner slik at det ikke blir til stor sjenanse for naboene.

Det står også i utredningen fra Asplan at det i Losjevegen har vært få ulykker. Ikke så rart når en sammenligner trafikken med det den har vært og den vil bli. Vi knytter stor skepsis til Asplans konklusjon.

3. Det er vedtatt å bygge fire etasjer, bl.a ved å henvise til Losjevegen 4 og 3, som tonegivende. Det er stor forskjell på Losjevegen 4, som har tre etasjer og Losjevegen 3, som har fire etasjer. Det harmonerer også bedre med den gamle bebyggelsen som blir stående igjen.

Utsikt og solforhold blir bedre med tre etasjer, særlig for 1. etasje i Losjevegen 4. Vi mener derfor at den nye blokka skal ha tre etasjer og ikke fire.

Tilleggsmerknader innsendt den 22.08.21:

4. Byggehøyde, planbeskrivelse avsnitt 3. Maks.høyden er oppgitt til 15m, etasjehøyde 3,5m. Jeg har fått oppgitt fra Norgeshus at totalhøyden for Losjevegen 3 er 12,3m pluss høyden av heisutstyr og annet teknisk utstyr plassert på taket. Det kan ikke være meningen at den nye blokka skal bli 3m høyere enn Losjevegen 3.
5. Trafikknotatet fra Asplan: Her var det så mye teori at vi blir enda mer skeptiske til innholdet i konklusjonen enn det vi ga uttrykk for i høringssvaret.

#### **Kommentar:**

1. Oppstart av planarbeidet ble varslet på kommunens hjemmeside, og Trønderbladet. I tillegg ble alle grunneiere og gjenboere varslet per brev. Alle andelseiere ble varslet gjennom sine respektive borettslag/sameier. Melhus kommune mener at det dermed ikke er begått saksbehandlingsfeil.
2. Adkomstveien og trafikksituasjonen er vurdert av vegplanlegger hos Asplan Viak. Det er foretatt vurderinger med framskrevet trafikk tall og det er konkludert med at vegen har kapasitet nok. Melhus kommune har kvalitetssjekket dette også internt, og vi har ingenting å utsette på konklusjonene og vurderingene gjort i rapporten.
3. I reguleringsbestemmelsene pkt. 2.3 (anleggsperioden) er det stilt krav om at plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv samt ivaretagelse av trafiksikkerhet skal følge IG-søknad. Det vil i den forbindelse bli tatt en vurdering på hva som er den mest hensiktsmessige løsningen.
4. Planforslaget legger opp til en høg utnyttning i tråd med områdeplan for Melhus sentrum. Områdeplanen stiller krav om minimum 6 boliger pr. dekar, i maks 4 etg. Områdeplan har bestemmelser som sier at en etasje kan beregnes med en høyde opp til 3,5 meter. Med fire etasjer vil dette si at det kan bygges 14 meter høy bebyggelse over gjennomsnittlig planert terreng. For å sikre tilstrekkelig høyde til nødvendig

takoppbygging og parapet, foreslås makshøyden til 15 meter. Dette er et fravik på en meter fra områdeplan for Melhus sentrum.

5. For Losjevegen 3 var det i tidligere reguleringsplan satt høydebegrensning på kotehøyde 30, mens terreng ligger på kotehøyde 17. Det er derfor lagt opp til en bebyggelse på 13 meter for Losjevegen 3. Områdeplan har bestemmelser som sier at en etasje kan beregnes med en høyde opp til 3,5 meter. Med fire etasjer vil dette si at det kan bygges 14 meter høy bebyggelse over gjennomsnittlig planert terreng. For å sikre tilstrekkelig høyde til nødvendig takoppbygging og parapet, foreslås makshøyden til 15 meter. Dette er et fravik på en meter fra områdeplan for Melhus sentrum. Ny bebyggelse har derfor et avvik på 2 meter fra Losjevegen 3.
6. Melhus kommune er enig det teoretiske grunnlaget i rapporten, og har dermed ingen innvendinger til denne.

Nr B3	Helena Forsberg	Dato: 17.08.21
<ol style="list-style-type: none"><li>1. I utsnitt for detaljreguleringsplanen er innkjøringsvei til Losjevegen 6 (eiendommen 92/19) inkludert. Innkjøringsveien er en del av den private tomten til Losjevegen 6. Fysiske endringer, bruksendring (Losjevegen 8, gnr./bnr. 92/18 har tinglyst innkjøringsrett, men ikke Losjevegen 10, gnr./bnr. 92/16 og Losjevegen 10, gnr./bnr. 92/55), graving etc. m.h.p. innkjøringsveien til Losjevegen 6 vil ikke bli tillatt uten at det foreligger formell skriftlige avtale for byggeperioden og tinglyst avtale om rettigheter og plikter etc. etter ferdigstillelse av Losjevegen Park.</li><li>2. Losjevegen 6 har tinglyst rett på strøm, vann og spillvannsledning over tomten til Losjevegen 8, gnr./bnr. 92/18. Dette må ivaretas av utbygger for Losjevegen Park.</li><li>3. Det vil ikke bli tillatt graving på resterende tomt for Losjevegen 6 (eiendommen 92/16). Ved fare for utrasing fra eiendommen til Losjevegen 6 påkreves derfor støttevegg oppsatt før utgraving av parkeringskjeller for Losjevegen Park.</li></ol>		
<b>Kommentar:</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 1-3. Melhus kommune forutsetter at det inngås de nødvendige privatrettslige avtaler som er nødvendig for å realisere utbyggingen vist i planforslaget.</li></ol>		

Nr B4	Styret i Losjevegen 3	Dato: 18.08.21
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Styret i Sameiet Losjevegen 3 mener det ikke er forsvarlig å øke trafikkbelastningen i Losjevegen. Styret er spesielt urolige for trafikkbelastningen i byggeperioden med følgende begrunnelse:<ul style="list-style-type: none"><li>• Veigrunnen i Losjevegen har en bredde tilpasset det eneboligområdet den ble etablert for. Den totale vegbredden og oppdelingen i kjørebane på ca. 4,40 meter</li></ul></li></ol>		

og en på-merket gangsone på ca. 1,50 meter gir ikke forsvarlige trafikkforhold hverken for dagens bruk og langt mindre for utvidet bruk.

- Deler av veistrekningen er organisert med tosidig sideparkering/tverrparkering hvor kjørebane og gangsone inngår i et 6 meter bredt manøvreringsareal for parkering. Her er det periodevis utfordringer i dag og vi ser for oss at disse vil øke betraktelig med økt tungtrafikk i en byggeperiode.
  - Flere av beboerne i Losjevegen er avhengig av rullestol/rullator når de skal bevege seg ute. Økt tungtrafikk over en lengre periode vil gi disse sterkt begrenset bevegelsesfrihet og dermed redusert livskvalitet.
2. Asplan Viak sin argumentasjon i trafikknotatet omgår etter vårt skjønne anbefalinger i vegnorm, håndbok og trafiksikkerhetsplan. Vår merknad er basert på erfaringer med bruk av Losjevegen og vi ber Melhus kommune legge like stor vekt på vår merknad som på Asplan Viak sitt notat.
  3. Planforslag høring av 30.06.21 er det henvist til bestemmelse 2.3 hvor det er satt krav til å sikre en god trafikkavvikling under anleggsperioden samt sikre myke trafikanter da. Vi har ikke funnet et slikt punkt i Planforslag høring og ber om at denne bestemmelsen blir gjort kjent for oss evt. at vi får en henvisning hvor den kan finnes.

#### Kommentar:

1. Kommentarer til trafiksituasjon:
  - Melhus kommune har vurdert at vegen er godt nok dimensjonert med den beskjedne økningen i trafikkfall, som denne utbygningen medfører. Videre er det vurdert at gangvei- løsningen er god nok. Gaten er rett, farten lav og det er planlagt veglys. Dette bør gjøre vegen oversiktlig nok til at gående og kjørende fint kan dele vegen.
  - Bygge- og anleggsperioden vil være for et begrenset tidspunkt, og kommunen forutsetter at entreprenør finner gode løsninger som skal beskrives og godkjennes i henhold til bestemmelse 2.3 i reguleringsplanen.
  - Det vises til ovenstående punkt.
2. Det er usikkert med hva som ligger i «omgår» anbefalinger i vegnorm, håndbok og trafiksikkerhetsplan når dette ikke er videre spesifisert i merknaden. Melhus kommune har ikke funnet grunn til å bestride det som framgår av trafikkrapporten. Denne er derfor vurdert til å være et godt faktagrunnlag i vurderingen av trafikkapasitet og trafiksikkerhet.
3. Melhus kommune er usikker i hva som menes med at denne bestemmelsen ikke lå ved når planen lå ute til høring og offentlig ettersyn. Bestemmelse 2.3 sier følgende:  
*2.3 Anleggsperioden*  
*Plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv samt ivaretagelse av trafiksikkerheten i bygge- og anleggsfasen skal følge med søknad om igangsettelse. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang.*



Nr B5	Losjevegen veglag	Dato: 20.08.21
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Årsmøte er skuffet over at verken administrasjon eller politikere har svart på våre innspill ved første gangs høring. Veglaget kan ikke tillatte at Losjevegen benyttes til anleggstrafikk.</li><li>2. Losjevegen har fått dispans fra kommunens vegnorm, den oppfyller ikke dagens krav.</li><li>3. Årsmøte ber kommune og politikere til å finne annen tilkomst til det nye bygget både under og etter byggeperioden.</li><li>4. Årsmøtet var i god tid orientert om at styret i Losjevegen veglag ikke kan ta ansvar for sikkerheten til beboerne hverken under eller etter byggeperioden. årsmøtet var i god tid orientert om styrets fratreden.</li><li>5. Årsmøtet ber derfor kommunen ta ansvar for at sikkerheten til beboerne blir ivaretatt. Losjevegen veglag søkes avvirket i sin helhet.</li></ol>		
<p><b>Kommentar:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Merknader innsendt i løpet av høringsperioden til en reguleringsplan svares ut i forbindelse med den politiske behandlingen av planforslaget. Disse svares ikke ut fortløpende ettersom de kommer inn.</li><li>2. Dagens Losjevegen er bebygd på alle sider og har eksistert lenge før dagens kommunale vegnorm ble gjort gjeldende. Løsningen som er der i dag og dagens bredde er vurdert som god nok, både gjennom trafikknøtet og internt i kommunen.</li><li>3. I reguleringsbestemmelsene pkt. 2.3 (anleggsperioden) er det stilt krav om at plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv samt ivaretagelse av trafiksikkerhet skal følge IG-søknad. Det vil i den forbindelse bli tatt en vurdering på hva som er den mest hensiktsmessige løsningen.</li><li>4. Ansvarlig entreprenør vil måtte sørge for forsvarlig og trafiksikker trafikkavvikling under anleggsperioden.</li><li>5. Melhus kommune minner om at selv om styret i veglaget trer av, så vil det fortsatt være beboerne og brukerne langs med Losjevegen som vil være ansvarlig for drift og vedlikehold av vegen, i henhold til veglovas §§ 54 og 55.</li></ol>		