

Detaljregulering for felt S5, gnr/bnr 94/178 og 94/179

Plan- id: 2020002

Merknader etter høring og offentlig ettersyn 19.06.20 – 21.08.20

Det er innkommet 9 høringsuttalelser, fordelt på 9 fra myndigheter/andre offentlige foretak og 0 fra utbyggingsinteresser og enkeltpersoner.

Her er innspillene delt i:

A. Myndigheter/andre offentlige foretak mv. (9 stk)

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

A. Myndigheter/ andre offentlige foretak.

Nr A1	BaneNOR	Dato: 23.06.20
1. Planområdet ligger forholdsvis langt unna jernbanen. Vi har ingen innvendinger mot planforslaget.		
Kommentar: 1. OK		

Rådmannens kommentar/videre anbefaling
1. ok, ikke behov for videre vurdering.

Nr A2	NVE	Dato: 25.06.20
1. Flomfare Området er i tråd med kommunedelplanen for Melhus sentrum og er ikke flomutsatt ifht. De utredningene som ble gjort ifbm. Dette planarbeidet.		
2. Skredfare Det er gjennomført en geoteknisk vurdering for tiltaket som konkluderer med at området er trygt ifht. Områdeskred både ifbm. Fare for kvikkleireskred som følge av tiltaket og i forhold til evt. treff av skred fra omkringliggende kvikkleiresoner. Multiconsult konkluderer med at tiltaket oppfyller kravene om sikkerhet mot skredfare i TEK/PBL. Vi støtter konklusjonen og NVE anser derved områdeskredfaren som avklart.		

Kommentar:

1. OK
2. OK

Rådmannens videre anbefaling

1. ok, ikke behov for videre vurdering.

Nr A3

Statens vegvesen

Dato: 26.06.20

1. Statens vegvesen har ingen ytterligere merknader, jf. Vårt brev av 19.03.20, og viser til uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune.

Kommentar:

OK

Rådmannens videre anbefaling

1. ok, ikke behov for videre vurderinger.

Nr A4

GIS, kart og oppmåling

Dato: 26.06.20

1. Området som planen omfatter har sikre oppmålte grenser, ingen merknader.

Kommentar:

OK

Rådmannens videre anbefaling

1. Ok, ikke behov for videre vurdering.

Nr A5	Mattilsynet	Dato: 18.08.20
<ol style="list-style-type: none">1. Vi ser at våre innspill til varsel om oppstart av planarbeidet er utredet i planforslaget.2. Forsyningskapasiteten er undersøkt og vurdert til å være god. Det er kartlagt behov for omlegging av eksisterende ledninger. VA-notat og overordnet VVA-plan er utarbeidet. Konsekvenser av svikt i vannforsyningen er vurdert i ROS-analysen. Ifølge sjekklister for risiko- og sårbarhetsforhold er det ikke fare for at tiltaket skal påvirke vannforsyning negativt. Grunnlaget for beregning av dimensjonerende vannforbruk per person samsvarer med verdier i drikkevannsdirektivet, jf. Drikkevannsforskriften § 3 f). I tillegg er krav til brannvannskapasitet hentet fra TEK17.3. Tema drikkevannsforsyning er godt utredet. Det er positivt at det skal gjennomføres en modellkjøring med tanke på brannvann for å undersøke kapasiteten til ledningsnett. Det er også positivt at det i forbindelse med omlegging av drikkevannsledninger er fokus på å opprettholde leveringssikkerheten.		
Kommentar: <ol style="list-style-type: none">1. OK2. OK3. OK		

Rådmannens videre anbefaling
<ol style="list-style-type: none">1. ok, ikke behov for videre vurdering.

1. Klima og miljø:

Planforslaget fremstår som gjennomarbeidet og ligger innenfor de fleste rammene som er satt gjennom områdeplanen for Melhus sentrum, med unntak av parkering, som nå skisseres i første etasje. Viser til at parkering over bakken vurderes som lite arealeffektiv løsning og bør derfor unngås, slik at man frigjør areal over bakken til andre formål. Vurderer at løsning med å benytte eksisterende parkeringsanlegg bør utredes nærmere, samt eventuelle andre alternativer, slik at arealet på bakkeplan frigjøres til andre formål enn parkering. Stiller spørsmåltegn til at det ikke vil være plass til nedkjøringsrampe, når man i første etasje innfrir parkeringskravet, samtidig som det planlegges bodareal og næringsareal i samme etasje.

Planforslaget vurderes til å ikke innfri intensjonen i gjeldende områdeplan og rammene i SPR-BATP pkt. 4.3 om at det i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør legges særlig vekt på høy arealutnyttelse. Skal man ta parkeringsnormen og intensjonen i planen i betraktning, er det vesentlig at det dokumenteres at en løsning under bakken ikke vil være fysisk mulig. Dette er ifølge Fylkesmannens vurdering for dårlig utredet. Med bakgrunn i statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging pkt. 4.3, fremmer Fylkesmannen innsigelse til planen, inntil det foreligger en nærmere utredning, som dokumenterer mulighetene for parkering under bakkeplan og som ivaretar intensjonen om parkering under bakken i gjeldende områdeplan for Melhus sentrum.

2. Helse og omsorg, klima og miljø:

Viser til at støyfaglig utredning ikke illustrerer støy på fasadepunkter for 4 etasjer (nærmest Melhusvegen) slik som detaljregulering åpner opp for, men for 3 etasjer. Utredningen påpeker at alle boenheter mot støyutsatt fasade bør planlegges gjennomgående med tilgang til stille side med tilfredsstillende støynivåer. Det er ikke krav om gjennomgående boenhet i bestemmelsene. Fylkesmannen støtter Rådmannens vurdering i saksframstillingen at innglassing av balkong/soveromsvindu ikke er en god løsning, og gir *faglig råd* om at bestemmelsene endres slik at det kommer inn krav om gjennomgående boenhet i tillegg til krav om stille side og støy under grenseverdi på Lden <55 dB på uteoppholdsareal og utenfor soverom. Støy og støv i anleggsfasen er godt ivaretatt i bestemmelsene.

3. Samfunnsikkerhet:

FM savner en grundig vurdering av klimaendringer og håndtering av overvann. Vår oppfatning er at Melhus kommune bør prioritere grønne løsninger i området, og at å utsette håndtering av overvann i sin helhet til byggesak ikke er en god løsning. Fylkesmannens *faglige råd* er at forsvarlig håndtering av overvann sikres i planprosessen og ikke utsettes til byggesak.

Kommentar:**1. Klima og miljø**

Planforslaget er endret, og parkering er lagt under bakken.

2. Helse og omsorg, klima og miljø

Støyfaglig vurdering er revidert mht 4 etasjer mot Melhusvegen.

Bestemmelsene er revidert med krav om at alle boenheter med støyutsatt fasade skal være gjennomgående, ha tilgang på stille side og minst ett soverom skal være på stille side.

Uterom skal ha tilfredsstillende støynivå ihht retningslinjen.

3. Samfunnssikkerhet

Fylkesmannen har et faglig råd i forhold til håndtering av overvann. Vår rådgiver hos ViaNova, Karl Falch, hadde kontakt med Melhus kommune v/Teknisk drift før innsending av planforslaget, og notat og plantegning ble oversendt for kommentar. Notatet har med seg overvannsberegning med klimafaktor hentet fra kommunens VA-norm, og løsningen for felt S5 ble diskutert særskilt. Det ble vurdert at notatet var dekkende for denne fasen.

Dette feltet er etter planen det siste som blir bygd ut av Melhustorget eiendommer (felt S1-S5), så en realisering ligger noe fram i tid. Det er derfor ikke ønskelig å angi krav om eksakte tekniske løsninger i reguleringsbestemmelsene. Men i og med at uterom for boligene er på taket mellom lamellene, vil en stor del av feltets flate ha grønne tak, noe som er positivt for håndtering av overvann. Reguleringsbestemmelsene er endret slik at krav til jorddybde er angitt.

Rådmannens videre anbefaling

- 1.** Det må gjøres ytterligere vurderinger/utredes nærmere omkring parkeringsløsningen jfr. Fylkesmannens innsigelse til planforslaget. Rådmannen anbefaler at innsigelsen imøtekommes, og vil råde sterkt til at det ses på en løsning med parkering under bakken.
- 2.** Støyvurdering revideres til 4 etasjer. Bestemmelse omkring støy revideres i henhold til Fylkesmannens faglige råd.
- 3.** Det må gjøres en ytterligere vurdering av klimaendringer og overvann.

Nr A7	Trøndelag fylkeskommune	Dato: 21.08.20
<ol style="list-style-type: none">1. Vurderer det som liten risiko at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Minner om den generelle aktsomhetsplikten.2. Området ligger godt til rette for høy grad av fortetting. Prosjektet åpner for parkering på bakkeplan, integrert i bebyggelsen. Dette har uheldige konsekvenser for tilgrensende by- og gatestruktur. For å fremme åpen og transparent sentrumsutvikling med gode areal for opphold i gatene, fraråder fylkeskommunen kommunen å tillate parkering på bakkenivå og blinde fasader mot bygater.3. Ved fortetting av byen bør det stilles krav til kvalitet på de begrensede uterommene som er igjen. anbefaler at det settes funksjonskrav for arealet som sikrer at beboerne får et funksjonelt, fleksibelt og frodig uteareal som er enkelt å vedlikeholde. anbefaler at bestemmelse 3.7 endres slik at jorddybde, muligheter for fundamentering og dimensjonering for å tåle vibrasjoner sikres i bestemmelsene.4. Minner om universell utforming, og forutsetter at alle prosjektets uterom skal være universelt tilgjengelig.5. Viser til at det gis en misvisende fremstilling av hvordan prosjekter kommer til å opptre i bybildet i illustrasjonen som følger med.6. I detaljplanens bestemmelser stilles det krav om at det alle tiltak skal planlegges slik at støy- og støvforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende ihht. kravene i retningslinjene T-1442 og T-1520. Planen sikrer på denne måten at støy- og støvkravene ivaretas for disse boenhetene. For å oppnå en best mulig kvalitet på boenhetene, bør kommunen for øvrig sikre at ovennevnte anbefalinger i veilederen til T-1442 følges opp. Det vises til punktene i uttalelsen i sin helhet. Råder til at punktene tas inn i planens bestemmelser.		

Kommentar:

1. OK
2. Se punkt 1 i kommentar til Fylkesmannens uttalelse.
3. Uterommet skal dekke flere funksjoner, både som grønne arealer med beplantning, gress og større vegetasjon, og som områder med annet/fastere underlag for lek og opphold. Dette vil bli prosjektert sammen med bebyggelsen, og kravene til de ulike underlagene vil bli hensyntatt. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen. Krav om jorddybde på minst 50cm på arealer for større beplantning tas inn i bestemmelsene § 3.7. Det er også tatt inn krav om at dekket på delfelt 5.1 skal være konstruert slik at det tåler fundamentering av lekeutstyr og vibrasjonene av lek.
4. Relevante krav i TEK til universell utforming vil bli oppfylt for både bebyggelsen og uterommene. Uterommet mellom lamellene er felles for alle beboerne og nås trinnfritt via trapp/heis i begge lamellene, samt via utvendig trapp fra gateplan. Adkomsten er også sikret i § 3.7. Takterrasser oppå lamellene nås trinnfritt via trapp/heis i lamellene. Overflater på oppholdsplasser og ganglinjer dit vil ha fast dekke som er brukbart for alle.
5. 3d-illustrasjonene er oppdatert med rekkverk. Også rekkverk i glass kan være tett slik at de har en støydempende funksjon for uterom bak.
6. Se punkt 2 i kommentar til Fylkesmannens uttalelse.
Forslag til reguleringsbestemmelser ang støy er samme formulering som i områdeplanen. I tillegg var det satt krav om at også boliger mot Melhusvegen skal ha støynivå under grenseverdien på minst ett soverom. Bestemmelsen er nå omformulert. Balansert ventilasjon er krav i TEK. Behov for utvendig solavskjerming og kjøling vil bli vurdert i byggesaken sammen med byggets utforming og materialvalg.

Rådmannens videre anbefaling

1. ok.
2. Svares ut. Ses i sammenheng med innsigelse fra FM.
3. Bestemmelse 3.7 endre i tråd med FK sin anbefaling.
4. Svares ut hva som ligger i planen på universell utforming.
5. Svares ut. Bør revideres slik at det samsvarer, se merknad fra byggesak.
6. Svares ut, og ses i sammenheng med FM kommentar på støy.

Nr A8	Teknisk drift	Dato: 26.08.20
	<ol style="list-style-type: none">1. Det må sikres tilstrekkelig lagringsplass for snø gjennom reguleringen. Mangler formål for annet vegareal.2. Viser til tidligere uttalelser i overordnet VVA-plan. Teknisk VVA-plan må være godkjent før det gis tillatelse til tiltak.3. For øvrig ingen merknad fra drift vann og avløp, naturskade og prosjekt.	

Kommentar:

1. Detaljplanen følger prinsippene i områdeplanen i utforming. Det gjelder blant annet at det ikke settes av «annet vegareal» mellom byggeformål og vegformål.
2. Er ivaretatt i reguleringsbestemmelse §4
3. OK

Rådmannens videre anbefaling

1. Svares ut.

Nr A9	Byggesak	Dato: 01.09.20
<ol style="list-style-type: none">1. Det ser ut slik at bygningen er plassert utenfor byggegrense mot 92/31 Energiparken.2. Forslag bestemmelse 3.3: En etasje defineres som 3,5 m utvendig høyde, bortsett fra 1. etasje som regnes med sin faktiske høyde. Innvendig høyde i 1. etasje skal være minimum 3 m.3. Bebyggelsen skal oppføres i 3-5 etasjer, jfr. 2.5.3 for S5-S6 i områdeplanen. Bebyggelsen innen delfelt 5.1 er foreslått i 1. etasje.4. parkering skal være i kjeller. Viser til parkeringsnorm.5. viser til gågate o_GG2 og bestemmelsene F12, F13 og F14 i områdeplanen.6. Rekkefølgekrav 9.2.12 for S5. Forslag om at det tas inn rekkefølgekrav om at o_GS17 og o_GG2 skal være ferdig opparbeidet før bygningen kan tas i bruk.7. 3.9 Det skal dokumenteres i byggesak at boenhetene, balkonger/verandaer, samt nødvendig uteoppholdsareal, har tilfredsstillende støynivå.		
Kommentar: <ol style="list-style-type: none">1. Planforslaget viser byggegrense i formålsgrense mot Energiparken. Se også revidert §3.4.2. Bestemmelse § 3.3 er endret slik at utvendig høyde på 1. etasje kan være maksimum 5,5m.3. Se § 3.3. Uterom for boligene er lagt mellom lamellene, og dette partiet er derfor i bare 1 etasje.4. Se punkt 1 i kommentar til Fylkesmannens uttalelse. Se også vedlagte notat, plan og snitt-tegninger, samt 3d-illustrasjoner av begge alternativer.5. o_GG2 ligger utenfor planområdet.6. Er ivaretatt i § 7.17. Er ivaretatt i § 6.3		

Rådmannens videre anbefaling

1. Det må defineres ytterligere i bestemmelsene hvordan byggegrensene og formålsgrensen skal forstås.
2. Svares ut. Det må gjøres en nærmere vurdering av begrepet faktiske høyde, jfr. Rådmannens vurdering i saksframlegget ved 1.gangs behandling.
3. Svares ut.
4. Svares ut. Må sees i sammenheng med innsigelse fra Fylkesmannen.
5. o_GG2 ligger utenfor planområdet.
6. Det fremgår av bestemmelsene til S5 at rekkefølgebestemmelse 9.2.12 videreføres og dermed gjelder.
7. Svares ut.