



Melhus Kommune

Vår saksbehandler  
Malin Grendal

Vår referanse  
20/00009-122  
Deres referanse  
20/2579

Vår dato  
01.02.2021  
Deres dato  
10.12.2020

## **Merknad til detaljreguleringsplan, Bankkvartalet gnr/bnr. 94/10, 26 og 138, Melhus kommune**

### **Bakgrunn**

AtB har mottatt overnevnte plan til uttalelse. Hensikten med planen er å legge til rette for leilighetsbygg, næringsareal og kontorer. Det planlegges for ca. 120 arbeidsplasser innen bank og finans, 78 nye leiligheter, parkeringskjeller og reetablering av park foran det gamle bankbygget.

### **Rutetilbud**

AtB betjener holdeplassene Melhus sentrum øst for planområdet. Sørgående holdeplass ligger innenfor planområdet. AtB betjener også Melhus skysstasjon ca. 400 meter sør for planområdet.

Holdeplassene Melhus sentrum betjenes av linje 71, 110, 340, 440, 480, 5001 og 5004.

Linje 71 Brekkåsen - Melhus - Tiller - Trondheim sentrum - Solsiden

Linje 110 Nattbuss Trondheim - Melhus

Linje 340 Trondheim - Støren - Røros

Linje 440 Trondheim - Støren

Linje 480 Støren - Berkåk - Oppdal

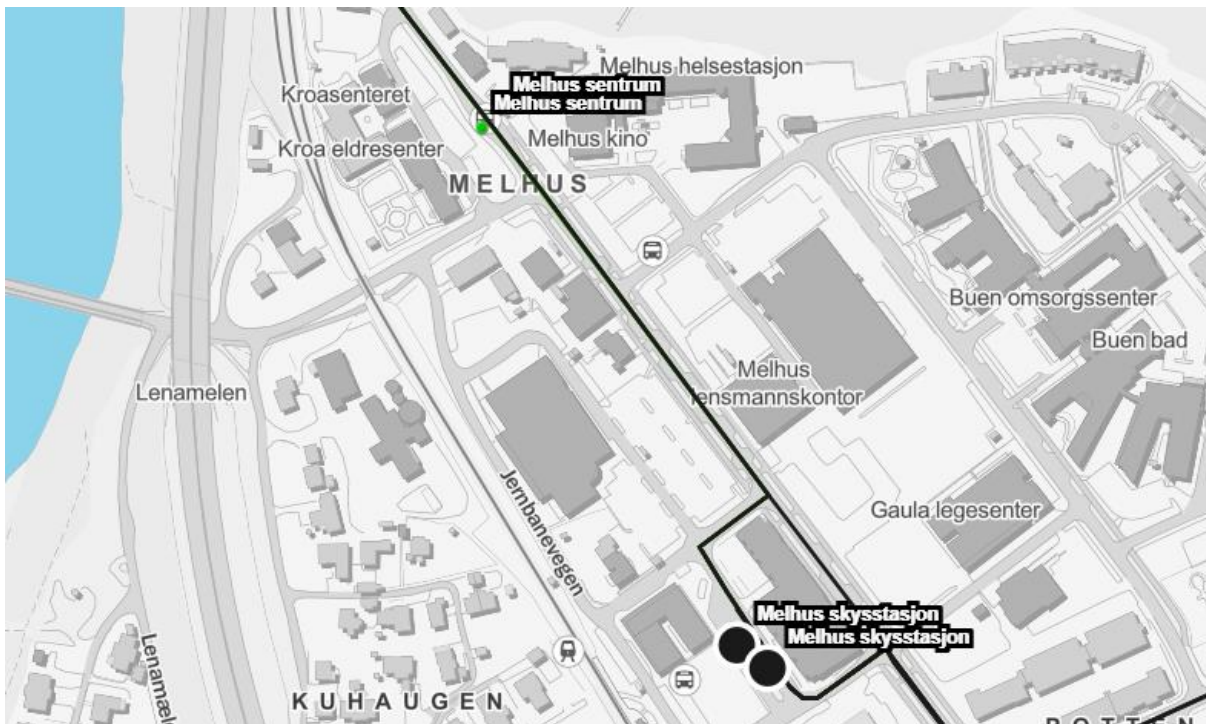
Linje 5001\* (Brannåsen) - Rødde - Gimse

Linje 5004\* Støren - Melhus – Klett

\*Skolerute. Skolerutene fungerer også som lokalruter og kan benyttes av alle reisende i skoleåret.

**AtB AS**

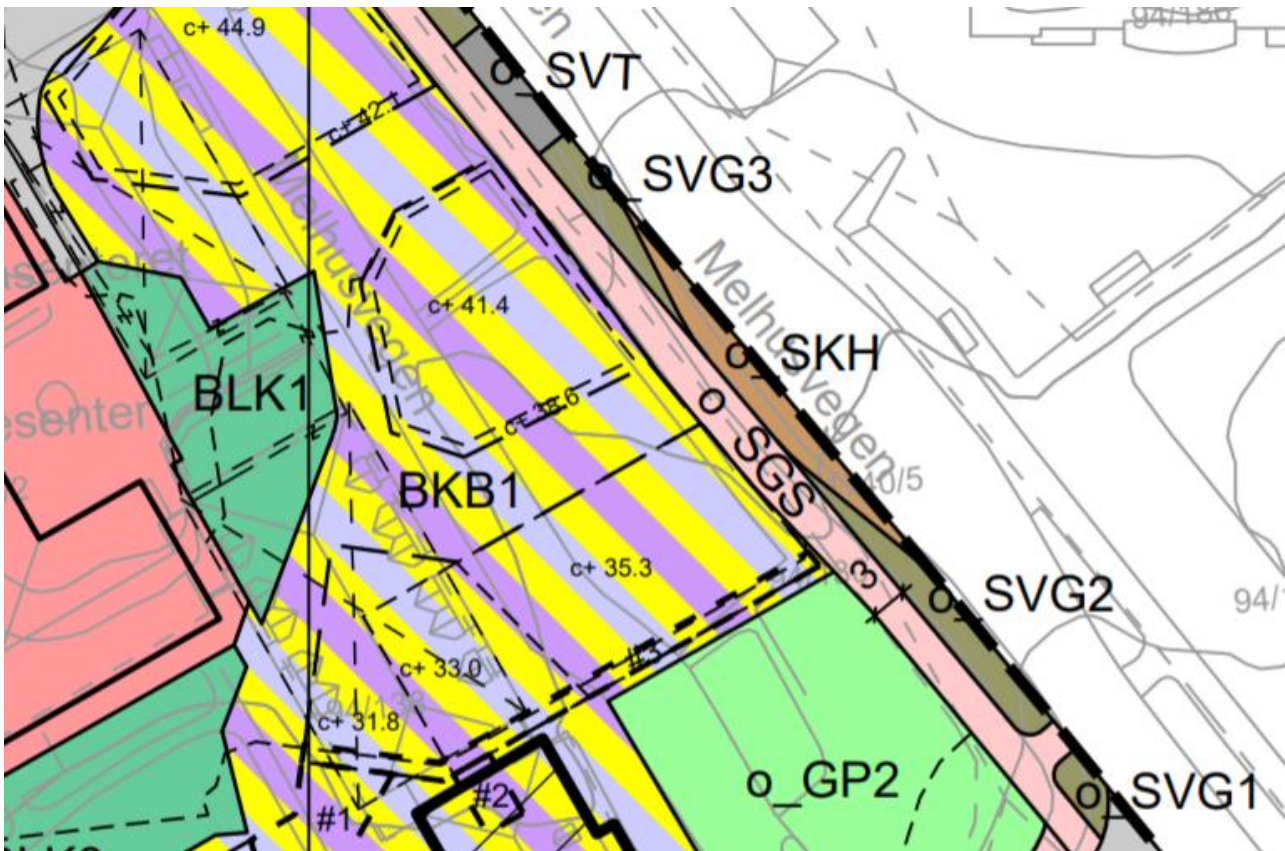
Post- og besøksadresse: Prinsensgate 39, 7011 Trondheim  
Fakturaadresse: AtB AS 880013 c/o Visma Services Norge AS, Postboks 1560, 7435 Trondheim  
Telefon: 478 02 820 – Epost: [atb@atb.no](mailto:atb@atb.no) – [www.atb.no](http://www.atb.no)  
Org. nr.: 994686011



Figur 1: Holdeplasser som betjenes av AtB.

### Holdeplasser

Holdeplassen Melhus sentrum sørgående ligger innenfor planområdet og dagens situasjon med busslomme foreslås regulert (o\_SKH på figur 1). I bakkant av busslommen reguleres gang- og sykkelveg (o\_SGS). Dagens holdeplass har leskur. Vi kan ikke se at areal til leskur er ivaretatt gjennom planforslaget, og heller ikke at leskur tillates innenfor arealformål BKB1. Skal busspassasjerer vente på gang og sykkelvegen?



Figur 2: Utsnitt av reguleringsplanforslag på høring.

AtB viser til Byvekstavtalen hvor avtalepartene har forpliktet seg til å utvikle et helhetlig og attraktivt kollektivsystem. Gjennom blant annet regulerings tiltak skal partene sørge for at andelen kollektivreisende



### 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 derfor om at det tilrettelegges 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 K-kasse til leskur.

### **Anleggsfasen**

Det er viktig at god fremkommelighet for kollektivtrafikken og for de reisende (myke trafikanter) ivaretas i anleggsfasen. Vi ber om at dette sikres i bestemmelsene.

### **Oppsummering**

- AtB foreslår at holdeplassen Melhus sentrum (sørgående) reguleres og ombygges til kantstopp.
- Dimensjonerende kjøretøy er 15 m.
- AtB ønsker at det tilrettelegges for mulig fremtidig sanntidsskjerm på holdeplass (trekkør fra K-kasse med faststrøm til leskur).
- AtB ber om at god fremkommelighet for kollektivtrafikken og for de reisende (myke trafikanter) ivaretas i anleggsfasen og sikres i bestemmelsene.
- AtB ønsker å være en del av dialogen for å finne gode løsninger for kollektivtrafikken.

Med vennlig hilsen

Malin Grendal

Seksjon for areal og infrastruktur

*Dette brevet er elektronisk signert.*

Liste over mottakere:

Melhus Kommune

Liste over kopimottakere:

Trøndelag Fylkeskommune

Trøndelag Fylkeskommune

Detalje regulering Bankkvartalet gnr/ bnr/ 94.10.26.138 saksnr 20/ 2579.

Viser til planforslaget angående Utbygging av Bankkvartalet.

Vi som er beboere i Eplehagen Borrettslag Gimsvegen 8-10 har en del innspill / merknader angående Planforslaget.

1. Viser til Multiconsult geotekniske vurdering. Bygg 7, må fundamenteres på pele fundamentering. Dette vil medføre enorm støy og risting i grunnen som kan påvirke nabobygg.
2. I naboforhold står det at det vil kunne påføre setningsskader og i konstruksjon på og i nabobygg også.
3. Risiko og sårbarhetsanalyse står det at sputning kan og anses som høy risiko for at dette kan forårsake kraftige vibrasjoner og rystelser som igjen kan skade boliger og bygg i nærheten På bakgrunn av disse punktene 1-2-3 mener vi at disse analysene ikke er god nok og kan forårsake ødeleggelser ved våre boliger og at dette må taes en ny vurdering og nye tiltak vil komme  
Her vil vi også bemerke at støy/ luft forurensing må reduseres etter arbeidstid og at pliktig nabo varsling vil bli gjort av utbygger ved store støynivåer. Og at støyskjermer vil bli satt opp.
4. Trafikksikkerhet / trafikkavvikling  
Utifra planforslaget vil det bli mye ut/ inn kjøring fra Bankkvartalet under bygging Og at det medføre ekstra mye trafikk. Her mener vi at dette må hensyn taes og sette opp lysregulering og bruke kun et felt i gangen. Her går det masse barn og ungdom til og fra til skolen blant annet

MVH

For styret

Eplehagen Borrettslag

Gimsvegen 8-10

7224 Melhus

Heidi Brattland



## NOTAT

Til: Stian Aspaas Haugen

Kopi:

Fra: Amalie Anshus Berg

høringsuttalelse Teknisk drift - Detaljplan Bankkvartalet - Melhusbanken - høring og offentlig ettersyn  
PlanID 2020006

---

### **Avdeling Plan VVA:**

Structor har utarbeidet et notat for «alternativer for flomvei gjennom bankkvartalet» datert 15.01.2021. Notatet må følges opp og et av alternativene må gjennomføres for å sikre god flomvei for området.

### **Avdeling Drift veg og trafikk**

Både Melhusvegen og Gimsvegen er Fylkesveger, men driftes av Melhus kommune i perioden 2020-2025.

Fylkeskommunen må uttale seg i høringen.

Fotgjengerfeltet på Gimsvegen på figur 1 i overordnet vegplan, kan med fordel flyttes lenger bort fra krysset i retning Gaula. Dette for å øke trafikksikkerheten. Fylket er den som må ta stilling til dette.

Ellers ingen kommentarer.

### **Avdeling Prosjekt, Drift VA og Naturskade:**

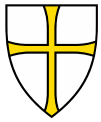
Ingen merknader ut over VVA-plan

Med hilsen

Amalie Anshus Berg

rådgiver





MELHUS KOMMUNE  
Rådhusvegen 2  
7224 MELHUS

**Vår dato:** 03.02.2021      **Vår referanse:** 201841193-7      **Vår saksbehandler:**  
**Deres dato:**                      **Deres referanse:** 20/2579-28      Oddveig Hovdenak

## **Fylkeskommunens uttalelse til høring av detaljreguleringsplan Bankkvartalet - 1.gangsbehandling - 94/10,26, 138 - PlanID 2020006 - Melhus kommune - 02.02.2021**

Vi viser til brev datert 10.12.2020 om høring for 1.gangs behandling av reguleringsplan for Bankkvartalet, Melhus kommune.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for leilighetsbygg, næringsareal og kontorer. Bankkvartalet foreslås utviklet til et bolig- og næringskvartal. Det gamle bankbygget skal rehabiliteres og parken for bankbygget skal reetableres.

### **Forholdet til overordnede planer**

Planforslaget er i tråd med Byvekstavtalen, da arealet ligger ca 300m fra kollektivknutepunkt, med godt utbygd nettverk for sykkel og gange. Hovedfunksjoner er i gangavstand. Det legges opp til arealutnyttelse på 6 boliger pr. daa, dette er i tråd med rammene som er satt i områdeplan for Melhus sentrum.

I områdeplan for Melhus sentrum er området avsatt til kombinert formål, med bolig, forretning og kontor, samt to offentlige parker og sykkelveg. Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnet plan, og utløser dermed ikke konsekvensutredning eller planprogram.

### **Kulturminner eldre tid - automatisk fredete kulturminner**

Vi vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner.

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.

### **Nyere tids kulturminner**

Fylkeskommunen har i tidligere uttalelser omtalt den gamle bankbygningen, høyder, parkanlegg og inngangsparti mot øst. Det er veldig positivt at den gamle bankbygningen bevares og at bygningen foreslås regulert til bevaring med hensynssone kulturmiljø.



Bankbygg har blitt utformet og oppført som monumentalbygg rundt om i landet. Dette gjelder også Melhusbanken, som hadde høy standard for sin tid og som er et viktig monument i Melhus sentrum. Fylkeskommunen har tidligere uttalt at det er få slike bygg bevart utenfor Trondheim i fylket, og at bankbygget derfor innehar en vesentlig lokal verneverdi, og at den også kan ha regional verneverdi.

Når det gjelder høyder er det tidligere påpekt at selv om områdeplanen åpner for inntil åtte etasjer, bør det vurderes om det finnes måter å nå ønsket for tetttingsnivå som samtidig ivaretar hensynet til bankbygget. Det nærmeste bygget mot øst (bygg A) er planlagt i åtte etasjer og vi vil videreføre tidligere merknad om at bankbygget trenger rom rundt seg. Med et så høyt bygg tett på vil virkningen og oppfatningen av bankbygningens som monumentalt bygg, forringes.

Ved flytting av parkanlegget fra vest til øst for bankbygningen er det tidligere uttalt at det er avgjørende at det nye anlegget planlegges og opparbeides på en måte som gjenspeiler den historiske forankringen. Det er også viktig at elementer fra den gamle hagen blir med over i den nye. Selve utformingen strider mot føringer og bestemmelser gitt i områdeplanen, samt kunnskap om hvordan slike renessansehager var designet.

Endringene kan sees på som en fortolkning/nytolkning av renessansehagens formspråk, tilpasset moderne funksjonalitet og behov.

Det er synd at elementene fra renessansehagen bare delvis blir videreført. Typisk for hagekunsten i renessansen er symmetrien. På den annen side ser vi at det er positivt for bruken av parken at område for møblering trekkes noe vekk fra Melhusvegen. Når parken nå får en ny plassering er et mer moderne preg forståelig.

#### *Bestemmelse 5.2 til Park G-P2*

Bestemmelsene åpner for at «Det tillates oppført mindre paviljong / scene / amfi som styrker plassens visuelle karakter og bruk.» Vi vil påpeke at plassering av en eventuell paviljong/amfi, volum, utforming og materialvalg vil kunne ha negativ innvirkning på oppfattelsen av bankbygningen som monumentalbygning. Det anbefales at dette vurderes og at det gis noen føringer for dette i bestemmelsene i 5.2. Når det gjelder belysning, bør det også stå i bestemmelsene at utformingen på belysningen bør være diskret og bygge opp under bankbyggets monumentalisme.

#### *Bestemmelse 6.1 Bevaring kulturmiljø*

Det er fylkeskommunens oppfatning at foreslåtte bestemmelser er for lite ambisiøse. Videre har både oppsett og setningsoppbygging behov for en opprydding, for å gjøres mer lettfattelig.

Bestemmelser i et bevaringsområde bør utformes for å videreføre kulturhistoriske verdier. Da bør svake formuleringer som «ved eventuelt vedlikehold» og «skal i størst mulig grad...» unngås. Fylkeskommunen anbefaler at det utformes bestemmelser som ivaretar antikvariske prinsipper. Dette kan være at minst mulig byttes ut. Videre at nødvendig istandsetting og vedlikehold skal utføres med samme materialer og arbeidsmetoder som bygningen er oppført eller ombygget med. Dette stiller krav til at håndverkere har tilstrekkelige kunnskap om materialer og metoder.

#### *Utvidelse og endring av kobbhus*

Det åpnes for utvidelse av kobbhus samt oppføring av nye kobbhus og takvinduer. Taket er husets femte fasade og vel så viktig å bevare som øvrig fasader og fasadeuttrykk.

Tålegrensen for hvor mye som kan endres uten at fasadeuttrykket endres vesentlig bør vurderes, og nedfelles i bestemmelser til planen. Bestemmelsene bør sikre at uttrykket og symmetrien sikres. Det anbefales ikke å tillate utvidelse av eksisterende kobbhus, men at det gjøres en tilbakeføring ved at ventiler erstattes av vindu som tilpasses kobbhusenes nåværende utforming. Vi anbefaler sterkt at det kun åpnes for å tillate tre stk kobbhus på vestre takflate, og at disse har lik plassering, størrelse og utforming som de originale kobbhusene på takflate mot øst. Når det gjelder takvinduer ut over dette, kan det tillates på takflatenes valmer, men ikke ytterligere takvindu på takflater med kobbhus.

### **Trøndelag fylkeskommune som vegeier av fylkesveg**

Vi viser til fylkeskommunens uttalelse til varsel om oppstart, datert 27.08.2020. I uttalelsen ba vi om at planavgrensningen ble utvidet, slik at planen omfatter hele Melhusvegen. Denne oppfordringen begrunnes med at reguleringsplaner som berører en fylkesveg direkte, bør ta høyde for at eventuelle tiltak for å bøte på trafikksikkerheten kan bli nødvendig, som følge av innholdet i planen.

Forslagsstiller har imidlertid vurdert at planavgrensningen er tilstrekkelig. Dette utdypes slik: «*det er i prosjekteringen og i forbindelse med innspill til oppstart ikke dukket opp noe som tilsier at vegbanen må reguleres om. Planavgrensning er avklart med Melhus kommune*».

Trøndelag fylkeskommune mener fremdeles det er uheldig at plangrensen ikke utvides iht anbefalinger gitt av oss i varsel om oppstart. Vi står derfor ved denne oppfordringen.

### *Adkomst*

Vi viser til følgende avsnitt i planbeskrivelsen:

*Planforslaget legger opp til opprettholdelse av dagens avkjørsel mot Gimsvegen, men med mindre bruk og flyttet vestover. Denne avkjørselen er delvis for renovasjonsbil (lomme langs vegen) og delvis for varelevering til Gammelbanken og bygg D. Varebil kjører da inn i veglomma og rygger opp forbi Gammelbanken og kjører ut samme sted. Det etableres ny avkjørsel lengre vest til P-kjeller, i tråd med Sentrumsplanen.*

Vi har problemer med å forstå hva som menes her, men vurderer at plankart og trafikktegninger med sporingsskurver er tilstrekkelig beskrivende. Disse legges dermed til grunn i vår tolkning.

### *Ny avkjørsel fra fv. 6606:*

Plankartet viser at det er planlagt ny avkjørsel fra fv. 6606 (Gimsevegen), sørvest for eksisterende avkjørsel. Avkjørselen er i tråd med områdeplanen for Melhus sentrum. I hht. retningslinjer for utforming av avkjørsler og kryss, beskrevet i Håndbok N100, skal denne avkjørselen utformes som kryss.

Trøndelag fylkeskommune mottok en fravikssøknad, 22.10.2020. Det ble her søkt om fravik fra kravet om at avkjørselen skal utformes som kryss. Søknaden er nå behandlet og svart ut. Fraviket ble godkjent under forutsetning om at sikten ble utbedret mot Gimse bru. Et tiltak som vil gi tilfredsstillende sikt, er å flytte avkjørsel ca. 5 meter i retning mot fv. 6612 (Melhusvegen).

*Eksisterende avkjørsel fra fv. 6606:*

Dersom eksisterende avkjørsel skal være åpen for trafikk, må denne markeres som avkjørsel med siktlinjer på plankartet.

*Veglomme for renovasjon og varelevering:*

Mellom eksisterende og planlagt avkjørsel fra fv. 6606 er det planlagt en veglomme som skal benyttes til varelevering og renovasjon. Planen beskriver at varebiler som benytter veglomma vil «rygge opp forbi gammelbanken og kjøre ut samme sted». Vi tillater ikke at det legges til rette for rygging over gangveien/fortauet. Det må være tilstrekkelig med snuareal inne på egen eiendom, slik at rygging over gangveien/fortauet ikke er nødvendig. Det må dokumenteres med sporingskurver at snuarealet inne på eiendommen er stort nok til dimensjonerende kjøretøy.

*Gjennomføringsavtale:*

Vi minner om at arbeidene med ny avkjørsel, veglomme, fortau og andre tiltak som vil berøre fylkesvegen direkte, krever at det inngås en gjennomføringsavtale med Trøndelag fylkeskommune (TRFK). For utarbeiding av gjennomføringsavtale, ta kontakt med postmottak@trondelagfylke.no, og merk henvendelsen med «Vegforvaltning/Gjennomføringsavtale».

**Ytre miljø**

Tiltaket ligger ved fylkesveg 6612 og fylkeskommunen har som vegeier ansvaret for at all nybygging langs fylkesvegene ikke er i strid med anbefalingene i retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Fylkeskommunen gav i varsel om oppstart en detaljert uttalelse. Planen med dens bestemmelser ivaretar minstekravet til støy etter T-1442/2016. Vi har følgende merknader til saken:

- For å sikre tilfredsstillende støynivå på uteoppholdsareal viser støyrapporten at det må oppføres tre støyskjermer (figur 1, utklipp fra støyrapporten). Slik vi kan se det, er det i plankartet kun støyskjermen mellom blokk A og omsorgsboligene som er inntegnet. Støyskjermene mellom blokk B og C, og nord-øst for blokk A mangler. Dette må korrigeres i plankartet slik at uteoppholdsarealene får tilfredsstillende støynivå (jfr. T-1442/2016).



Figur 4 - Støy på uteareal fra jernbane beregnet 1,5 meter over terreng. Støyskjermer vist i blått. Utklipp fra tegning X003.

- Privat uteoppholdsareal vil ligge i gul støysone. Planen sikrer ikke private uteoppholdsareal slik det anbefales i veilederen til T-1442/2016. Dette kunne ha vært løst med annen utforming på bygningene slik vi gav tilbakemelding på i varsel om oppstart.

# Trøndelag fylkeskommune

## Seksjon Kommunal

- Parkområder (GP1 og GP2) ligger i gul støysone. Selv om parkområdene ikke inngår i uteoppholdsarealet for boligene er dette viktig moment da skjermet bypark er verdifull miljøkvalitet.

Med vennlig hilsen

Anne Caroline Haugan  
seksjonsleder

Oddveig Hovdenak  
rådgiver

*Dette dokumentet er godkjent med elektronisk signatur*

**Saksbehandlere:**

Areal- og samfunnsplanlegging: Oddveig Hovdenak

Eldre tids kulturminnevern: Ingvild Sjøbakk

Nyere tids kulturminner: Monica Anette Rusten

Ytre miljø: Ina Catharina Storrønning

Fylkesveg, planforvaltning: Victoria Thorgersen

Vegforvaltning: Beate Gamst Sjøåland

**Kopimottakere:**

FYLKESMANNEN I TRØNDELAG



Melhus kommune  
Rådhusveien 2  
7224 MELHUS

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Tor Sæther, 73 19 92 82

## Uttalelse - detaljreguleringsplan for Bankkvartalet i Melhus sentrum - Melhus kommune

Statsforvalteren har mottatt ovennevnte reguleringsplan til uttalelse. Under følger innspill til planen på Statsforvalterens ulike fagområder:

### Landbruk

I vår forhåndsuttalelse av 07.08.2020 var Statsforvalteren opptatt av at det ble sikret en effektiv arealbruk samlet sett, da dette vil redusere presset på dyrka marka rundt sentrum i et langsiktig perspektiv. Vi forutsatte derfor at minimumskrav til arealutnyttelsen og maksimumskrav til parkeringsdekningen sikres, og at dette er i henhold til føringer i områdeplanen.

Arealutnyttelse: Det fremgår nå at planforslaget legger opp til en høy og god arealutnyttelse, med minimum 6 boliger per daa i tråd med rammen som er satt i områdeplanen for Melhus sentrum. Områdeplanen angir også at det skal være en blanding av bolig-, forretning- og kontorformål innenfor området, og at samlet bruksareal skal være minimum 120 % BRA. Disse føringene er imidlertid ikke videreført.

I sjekklisten for bestemmelsene er det anført at arealet avsatt til «Bankkvartalet» i sentrumsplanen verken samsvarer med hele planområdet eller området for bebyggelse og anlegg. Det å kopiere inn kravet om 120 % BRA kan bli vanskelig å håndtere i byggesaken. Selv om det ikke er direkte overførbart, vurderer ikke Statsforvalteren det som tilstrekkelig grunn til å avstå helt fra å ha noe krav. Etter det vi kan se, er området for BKB mindre enn BFK2 i områdeplanen. Kravet fra områdeplanen bør derfor kunne overføres til å gjelde det arealet som faktisk reguleres til BKB. Det fremgår at planforslaget vil kunne gi en utnyttelse på ca. 160 %. Vi kan derfor ikke se at det vil være umulig å innføre et tilhørende krav i denne planen som ivaretar intensjonene i overordnet plan. Å ta inn et krav opp mot planlagt utbygging vil antagelig kunne ivareta kravet om minimum 120 % for et noe større areal.

*Med bakgrunn i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging pkt. 4.3 fremmer Statsforvalteren som landbruksmyndighet innsigelse til manglende sikring av samlet arealutnyttelse. Det må tas inn et krav som sikrer at premissene i områdeplanen videreføres.*



Arealformål: BKB åpner for at det skal være både bolig-, forretning- og kontorformål, men denne funksjonsblandingen er altså ikke videreført som noe krav. Vi kan ikke se at dette er begrunnet. For å sikre føringene fra områdeplanen, har vi **faglig råd** om at det presiseres i bestemmelsene at alle de nevnte formålene *skal* inngå. Med dette vil man unngå at det eksempelvis bygges bare boliger, samt også være et bidrag til å sikre en bedre arealutnyttelse.

Parkering: Etter det vi kan se, er områdeplanens føringer for bakkeparkering videreført. Det åpnes også for parkeringskjeller i inntil to plan. Når det gjelder antall parkeringsplasser viser vi til uttalelsen under KLMI.

## **Klima og miljø**

### Støy

Støybestemmelsene er i tråd med områdeplan for Melhus sentrum. Statsforvalteren vil likevel påpeke at så lenge det er mulig å gi boligene tilgang til en reell stille side, uten bruk av innglassing og lignende, vil det gi en mye bedre støysituasjon for framtidige beboere. Området er særdeles støyutsatt og Statsforvalteren fremmer derfor et **faglig råd** om at det gjøres en grundig vurdering av om det skal tas inn en presisering om at der det tillates støynivå ( $L_{den}$ ) inntil 70 dBA ved fasade, dersom boenheten er gjennomgående med en stille side, samt at flertallet av rom for støyfølsom bruk, inkludert alle soverom, har vindu *ut mot stille side – som ikke er avhengig av innglassing o.l.*, i tråd med grenseverdiene.

Støyutredningen viser boligbygg som er støyutsatt på flere fasader og ikke får tilstrekkelig tilgang til stille side. Dette synliggjør at det er utfordringer med den ønskede byggehøyden innenfor planområdet. Ut fra støyutredningen virker det ikke som at alle boenhetene vil ha tilfredsstillende støyforhold i henhold til bestemmelsene. *Statsforvalteren som støymyndighet fremmer derfor innsigelse til planforslaget inntil støyutsatte boenheter kan etableres med stille side, i henhold til bestemmelser og retningslinje T-1442/2016.*

Klima- og miljøavdelingen støtter Helse- og omsorgsavdelingen i at det gis faglig råd om at bestemmelsene for bygge- og anleggsfasen må presiseres ved å vise til T-1442/2016, kapittel 4.

### Parkering

Bestemmelsene knyttet til parkering er ikke i tråd med sentrumsplanen for Melhus sine parkeringsbestemmelser. Statsforvalteren kan heller ikke se at det er oppgitt noen grunn til at parkeringskravet er økt i planforslaget. Parkeringskrav for bolig er i parkeringsnorm for Områdeplan for Melhus sentrum satt til minimum 0,7 pr enhet og maks 1 per enhet. *Inntil parkeringskravene for bolig er i tråd med parkeringsnorm for Områdeplan for Melhus sentrum vil Statsforvalteren som miljømyndighet ha innsigelse da planforslaget bryter med overordnet plan og dermed utfordrer målene i statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.*

Videre ligger planområdet meget sentralt plassert i Melhus, nær buss og togstasjon. Statsforvalteren fremmer derfor **faglig råd** om at det for formålene handel og kontor så bør minimumskravene for parkering endres til maksimumskrav. Dette for å bygge opp om attraktiviteten for at arbeids- og handelsreiser i fremtiden heller tas med kollektiv, gange og sykkel, framfor med privatbil.

### Arealformål

Klima- og miljøavdelingen støtter Landbruksavdelingens faglige råd vedrørende presisering av at området skal inneholde både bolig, forretning og kontor.



## Helse og omsorg, Barn og unge

Gode nærmiljø gir mulighetene for deltakelse, inkludering og trivsel. Hvordan nærmiljøet utformes har derfor stor betydning for beboernes livskvalitet. For beboere med begrenset aksjonsradius er nærområdene ekstra viktig. Fortettingsprosjekter må derfor balanseres mot bokvalitet og hensynet til folkehelsa.

### Uteoppholdsareal og sol

Kvaliteten på uteoppholdsarealene avhenger av flere forhold, og gode lys- og solforhold, skjerming mot støy og dårlig luftkvalitet og selve utformingen er derfor viktig. Innen planområdet er det avsatt areal til tre lekeplasser/felles uteoppholdsareal på bakken, BLK1-3.

Bebyggelsen innenfor planområdet er planlagt med 4 - 8 etasjer. Sol/skyggeanalysen viser at solforholdene på uteoppholdsarealene gjennom året påvirkes av byggehøyden. Det gjøres oppmerksom på at det i den ene sol/skyggeanalysen for 21. oktober oppgis to ulike klokkeslett, noe som kan ha betydning for vurderingen av analysen.

I kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal står det at lekeplassene skal ha solrik beliggenhet. Fortetting og byggehøyder kan utfordre kvaliteten på uteoppholdsarealene, men målet må likevel være å skape en åpen romfølelse og best mulige solforhold. Spesielt BLK 2 har en inneklemt beliggenhet og er i betydelig grad skyggelagt. Høyhuset påvirker også til en viss grad solforholdene på BLK3 samt den romlige opplevelsen for beboerne i omsorgsboligene. I planbeskrivelsen og saksfremlegget er det gjort en vurdering av solforholdene, og det konkluderes med at solforholdene er akseptable. Kommunen anbefales likevel på nytt vurdere om kvaliteten på uteoppholdsarealene kan bedres ved å redusere byggehøyder.

Det beskrives at Kroa Omsorgsboliger i dag har uteområder med sansehage og godt opparbeidet terrasse mot den nåværende parken i sør. Da beboere i omsorgsleiligheter kan ha redusert rekkevidde er gode oppholdsareal i umiddelbar nærhet, med god tilgjengelighet og tilrettelegging, viktig. Det forutsettes derfor at det i den videre planleggingen tas høyde for at beboerne fortsatt får tilgang til terrasse mot sør samt en godt tilrettelagt og universell utformet adkomst til uteoppholdsareal og gangveger innenfor planområdet. BLK 3 som har nærhet til omsorgsboligenes terrasse, bør gis en utforming som også ivaretar de eldres behov med tanke på sittemuligheter og skjerming mot terrassen.

### Anleggsfasen

Beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen er viktig, og bestemmelsene pkt. 8.1 sikrer at det utarbeides en plan for dette. Beboerne i omsorgsboligene vil bli spesielt utsatt og sårbare i bygge- og anleggsfasen, og det blir derfor spesielt viktig å ivareta dem både med tanke på bokvalitet og sikkerhet. I bestemmelsen vises det til T-1442. Det gis **faglig råd** om at bestemmelsen må vise til T-1442/2016, kapittel 4.

## Samfunnssikkerhet

Ingen merknad.



## Statsforvalterens konklusjon

Det fremmes følgende innsigelse til reguleringsplanen:

1. Med bakgrunn i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging pkt. 4.3 fremmer det innsigelsen til manglende sikring av samlet arealutnyttelse. Det må tas inn et krav som sikrer at premissene i videreføres.
2. Det fremmes innsigelse til planforslaget inntil støyutsatte boenheter kan etableres med stille side, i henhold til bestemmelser og retningslinje T-1442/2016.
3. Inntil parkeringskravene for bolig er i tråd med parkeringsnorm for Områdeplan for Melhus sentrum fremmes det innsigelse da planforslaget bryter med overordnet plan og dermed utfordrer målene i statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. Det bør i reguleringsbestemmelsene for BKB presiseres at det skal være både bolig-, forretning- og kontorformål, jf. krav i områdeplanen.
2. Det bør gjøres en grundig vurdering av om det skal tas inn en presisering om at der det tillates støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade, dersom boenheten er gjennomgående med en stille side, samt at flertallet av rom for støyfølsom bruk, inkludert alle soverom, har vindu *ut mot stille side – som ikke er avhengig av innglassing o.l.*, i tråd med grenseverdiene.
3. For formålene handel og kontor bør minimumskravene for parkering endres til maksimumskrav. Dette for å bygge opp om attraktiviteten for at arbeids- og handelsreiser i framtiden heller tas med kollektiv, gange og sykkel, framfor med privatbil.

Med hilsen

Frank Jenssen  
statsforvalter

Mari Mogstad  
direktør  
Kommunal- og justisavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent*





Saksbehandlere:

Klima og miljø: Vegar Christoffersen Walsø – 73 19 92 62

Landbruk: Margrethe Halsan – 73 19 92 73

Samfunnssikkerhet: Lars Petter Løkken – 74 16 81 76

Oppvekst og velferd: Knut Dypvik – 74 16 83 74

Helse og omsorg: Ingrid Overland – 73 19 91 80

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER



Melhus kommune  
Rådhusveien 2  
7224 MELHUS

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Tor Sæther, 73 19 92 82

## Samordnet uttalelse- detaljregulering for Bankkvartalet i Melhus sentrum - Melhus kommune

Statsforvalteren viser til brev til kommunene og statsetater datert 17.01.2018 om delegering av myndighet til å samordne statlige innsigelser til kommunale planer etter plan- og bygningsloven.

Statsforvalteren har i denne saken mottatt uttalelse fra følgende fagmyndighet:

- Bane NOR

Det foreligger innsigelse fra Bane NOR og Statsforvalteren som sektormyndighet. Uttalelsene fra fagmyndighetene følger i vedlegg. Det vises til disse for nærmere begrunnelser og generell rådgivning for det videre planarbeidet. Kommunen oppfordres til å ta kontakt for videre dialog om hvordan innsigelsene best kan imøtekommes.

Statsforvalteren har vurdert hjemmelsgrunnlaget og avveiningen mellom ulike hensyn som ligger bak innsigelsen. Etter en helhetsvurdering har vi kommet frem til at avskjæring ikke er aktuelt.

### Statsforvalterens konklusjon

Det fremmes følgende innsigelser til reguleringsplanen:

#### Statsforvalteren:

1. Med bakgrunn i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging pkt. 4.3 fremmer det innsigelsen til manglende sikring av samlet arealutnyttelse. Det må tas inn et krav som sikrer at premissene i videreføres.
2. Det fremmes innsigelse til planforslaget inntil støyutsatte boenheter kan etableres med stille side, i henhold til bestemmelser og retningslinje T-1442/2016.
3. Inntil parkeringskravene for bolig er i tråd med parkeringsnorm for Områdeplan for Melhus sentrum fremmes det innsigelse da planforslaget bryter med overordnet plan og dermed utfordrer målene i statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.



29 JAN. 2021

20/2579-42

MELHUS KOMMUNE  
Melhus kommune  
Rådhusveien 2  
7224 Melhus

Deres ref:  
Vår ref: 2021/015582  
Dato: 25.01.2021  
Org.nr: 985399077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler

Mattilsynet

## UTTALELSE TIL MOTTATT HØRING - DETALJREGULERING BANKKVARTALET GNR./BNR. 94/10, 26, 138, SAKSNUMMER 20/2579 - MELHUS KOMMUNE

Mattilsynet mottok 16. desember 2020 Høring – forslag til detaljreguleringsplan for Bankkvartalet gnr/bnr 94/10, 26, 138 (plan-id: 2020006). Høringsfristen er satt til 2. februar 2021.

### Bakgrunn

Formannskapet i Melhus kommune vedtok i møte den 8. desember 2020, sak 165/20, å legge forslag til detaljreguleringsplan for Bankkvartalet ut til offentlig ettersyn og høring.

### Fakta

Mattilsynet ga den 7. august 2020, vår ref. 2020/130290, følgende innspill til varsel om oppstart av planarbeidet:

- «Kravene til vann og avløp som beskrevet i møtereferatet ivaretar nødvendige forhold knyttet til drikkevannsforsyning. Vi har ingen ytterligere innspill til oppstartsvarselet».

### Vurdering

Det er utarbeidet overordnet VA – plan som blant annet bygger på kommunens VA – norm og saneringsplan (2018) for området.

### Merknader

Det er positivt at saneringsplanen for ledningsnett i *Områdeplan for Melhus sentrum* følges.

Som anmerket i VA – planen skal kapasiteten for sprinkleranlegg dokumenteres i detaljeringsfasen. Det er viktig at dette punktet blir fulgt opp med tanke på å forebygge uønskede hendelser i drikkevannsledningene.

Vi har ut over det ingen merknader til planforslaget.

Med hilsen

Tore Forseth  
seniorinspektør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.  
Dokumenter som må ha signatur blir i tillegg sendt i papirversjon.*

Kopi

Statsforvalteren i Trøndelag v/Tor Sæther - [fmltsa@fylkesmannen.no](mailto:fmltsa@fylkesmannen.no)

## NOTAT

Til: **Stian Aspaas Haugen**

Kopi:

Fra: **Dag Petter Hollekim**

Oppfølging: **Ja eller Nei**

Svar Miljørådgiver - Internhøring - Detaljplan Bankkvartalet - Melhusbanken  
PlanID 2020006

---

Miljørådgiver har ingen merknader.

En liten kommentar: Det er svært positivt at taket skal legges til rette for pollinerende insekter på tak. Jeg undrer på om det kan stilles krav til hvordan dette skal gjøres. Såkalte ekstensive sedumtak er populært, men har vist seg å ikke være så funksjonelle. Dette hovedsakelig fordi tynne jordlag blir svært varme på varme dager, noe som dreper bergknappartene. Tykkere jordlag unngår denne oppvarmingen, men øker vekta på taket. Vektproblematikken bør synliggjøres slik at vi unngår en situasjon der tynt jordlag blir eneste mulighet fordi konstruksjonen ikke er beregnet for økt vekt på taket.

Det foreslås at denne problemstillingen tydeliggjøres inn i arbeidet med bankkvartalet.

Med hilsen

Dag Petter Hollekim

rådgiver

Vedlegg:



MELHUS KOMMUNE  
Rådhusvegen 2  
7224 MELHUS

**Dato:** 26.01.2021  
**Saksref:** 202007327-11  
**Deres ref.:** 20/2579-28  
**Side:** 1 / 4

**Vår saksbehandler:** Ole Magne Espås  
**Telefon:**  
**Mobil:** +47 46796942  
**E-post:** Ole.Magne.Espas@banenor.no

## Melhus kommune - Uttalelse med innsigelse - Detaljregulering Bankkvartalet

Vi viser til brev av 10. desember 2020 fra Melhus kommune og til videomøte 21. januar 2021 mellom kommunen v/Stian A. Haugen og Bane NOR v/Ole M. Espås og Maarten N. Stallemo. Statsforvalteren v/Tor Sæther har gitt oss utsatt høringsfrist ifb. med samordnet uttalelse til 29. januar.

Dovrebanen grenser mot planområdet i vest. Banen er av nasjonal betydning for person- og godstrafikk. Den er også av stor og økende betydning for persontrafikken i regionen. For å møte utfordringene med hensyn til miljø og befolkningsvekst, er det viktig å ha tilstrekkelig handlingsrom for å drifte og utvikle jernbanen.

### Sammendrag – Bane NOR fremmer innsigelse mot reguleringsplanforslaget inntil:

- 1 Plankart med bestemmelser (§§ 2.6, 4.3 og 3.2.5) sikrer at byggegrensene, formålsgrensene SPH (parkeringshus/-anlegg), BRE2 (renovasjonsanlegg), SV2 (vei), hensynssone frisikt (H140) og andre tiltak trekkes minst 15 m unna jernbanen.
- 2 Det innarbeides en rekkefølgebestemmelse som sikrer etablering av gjerde mot jernbanen.
- 3 Det foreligger geoteknisk dokumentasjon, eventuelt tas inn tillegg i planbestemmelse § 8.2 om geoteknisk dokumentasjon og sikkerhet for jernbanen.

### Nærmere om innsigelsespunkt 1 – Byggegrense, formålsgrense (SPH, BRE2 og SV2), hensynssone frisikt (H140), tilknyttede bestemmelser (§§ 2.6, 4.3 og 3.2.5) og andre planlagte tiltak nær jernbanen

I planforslaget (plankart vertikalnivå 1 – under grunnen) er arealformål *Parkeringshus/-anlegg (SPH)* regulert helt inn mot jernbanen ca. 4,5 m fra jernbanesporet, mens avstanden i vedtatt områderegulering er 15 m. Videre legges det i detaljreguleringsforslaget opp til et mer omfattende parkeringsanlegg i dybden/vertikalt med parkering i to plan.

SPH må trekkes minst 15 m unna nærmeste jernbanespors midtlinje, ellers vil anlegget i betydelig grad kunne fordyre og vanskeliggjøre drift, vedlikehold og utvikling av Dovrebanen. Ved å trekke SPH minst 15 meter unna banen, vil en også kunne redusere faren for utglidninger og setninger på banen. Inntil SPH trekkes minst 15 m unna nærmeste jernbanespors senterlinje, har vi **innsigelse (1a)** mot planforslaget. Felles begrunnelse og hjemmelsgrunnlaget oppsummeres lengre ned i brevet som innsigelsespunkt 1.

#### Plankartet i vertikalnivå 2, på grunnen

Fra Gimsevegen, som danner plangrensa i sør, og ca. 38 meter nordover i BKB1 (kombinert formål bolig, forretning, kontor) ligger byggegrensa, etter det vi kan se, drøyt 20 meter fra jernbanens spormidte. Videre nordover er det ikke markert byggegrense mot jernbanen i plankartet. Planforslaget med kart, illustrasjoner etc. viser at BRE2 (renovasjonsanlegg), deler av SV2 (veg), samt mur/forstøtningsmur, varmpumpeanlegg, støyskjerm mm., planlegges nærmere jernbanen enn 15 meter. Innenfor SV2 åpner foreslåtte planbestemmelse § 4.3 og plankartet (støttet av illustrasjoner) opp for å tillate parkeringsplass og en inntil 2,5 meter høy støttemur kun 8-9 meter fra spormidte - kanskje i berøring med jernbanefyllingen. Ifølge illustrasjoner og terrenglinjer i kartet, strekker støttemuren seg nordover langs banen inn på arealformål BKB1 før den



dreier noe lenger unna sporet. Innenfor BRE2 som fullt og helt ligger innenfor en avstand av 15 meter fra nærmeste spormidt, er det pr. nå ikke avklart hvilke anlegg som kan bli etablert. Tiltak og arealbruk som beskrevet ovenfor, vil kunne få betydelige negative virkninger for drift, vedlikehold og mulighetene for å utvide jernbaneinfrastrukturen. Det er derfor viktig at disse arealformålene og anleggene enten tas ut av plankartet eller flyttes lengre unna nærmeste jernbanespors midtlinje enn 15 meter, og at det tas inn en byggegrense også videre nordover i forhold til dagens byggegrense.

Vi fremmer **innsigelse (1b)** mot planforslaget inntil det avmerkes en byggegrense i en avstand av minst 15 meter fra nærmeste jernbanespors midtlinje fra nordenden av der eksisterende byggegrense slutter (ved Cen i C+44) innenfor BKB1 og videre nordover til og med arealformål o\_BOP (offentlig eller privat tjenesteyting). Det må tas inn en planbestemmelse om at varmpumpeanlegg, forstøtningsmur og/eller andre bygg- og anleggselementer ikke tillates nærmere jernbanen enn byggegrensa. Boliger eller annen støysensitiv bruk/formål, kan ikke etableres nærmere banen enn 20 meter. Videre fremmer vi **innsigelse (1c)** til planforslaget inntil arealformålene (BRE2 og SV2) trekkes minst 15 meter unna nærmeste jernbanespors midtlinje, samt at den i plankartet markerte støyskjermen tas ut av plankartet.

I forslag til planbestemmelse § 2.6 tillates det forstøtningsmurer, støyskjerner og sykkelparkering utenfor byggegrenser. Dersom slike anlegg skulle bli anlagt nær jernbanen, vil de kunne hindre effektiv drift, vedlikehold og utvikling av jernbanen. En sykkelparkeringsplass vil i tillegg kunne være utsatt for snø- og iskast fra passerende tog. Vi kan derfor ikke akseptere bestemmelsen med mindre det tas inn et tillegg om at den ikke gjelder mot jernbanen. Vi fremmer **innsigelse (1d)** mot planforslaget inntil det tas inn en tilleggsformulering i planbestemmelse § 2.6 om at bestemmelsen ikke gjelder mot jernbanen.

Plankart med byggegrenser og illustrasjoner/tegninger viser at ingen deler av planlagt bygg innenfor BKB1 har bygningsdeler nærmere jernbanen enn byggegrensa. I planforslagets bestemmelse § 3.2.5 sies det imidlertid at balkonger tillates utkraget inntil 1,5 m over formålsgrense. Deler av formålsgrensa strekker seg helt inn mot jernbaneformålet kun få meter fra våre anlegg med blant annet høyspent strøm. I områderegeringsplanens bestemmelse F22 sies det at det ikke skal etableres støymfintlige formål/bruk nærmere jernbanespors midtlinje enn 20 meter. Av hensyn til drift og utvikling av jernbanen, samt for å ivareta sikkerhet og unngå unødvendige naboulempner som støy og rystelser, kan vi ikke akseptere bestemmelse § 3.2.5. Vi fremmer **innsigelse (1e)** mot detaljreguleringsplan inntil det tas inn en tilleggsformulering i planbestemmelse § 3.2.5 hvor det går fram at det ikke skal settes opp balkonger ut over byggegrensa mot jernbanen.

Innenfor SV2 i planforslaget vises også avkjøring fra Gimsevegen til parkeringskjeller SPH. Midtlinja på avkjøringen (markert med pil i plankartet) ligger etter det vi kan se omtrent 18 meter fra spormidt, og ser ut til å være i tråd med vedtatt områderegulering. Den videre linjeføringen av veganlegget til parkeringskjelleren er noe vanskelig å lese av plankartet, men på bakgrunn av illustrasjoner og tekst i plandokumentene med vedlegg, forstår vi det slik at nedkjøring/nedkjøringsrampe ligger ca. 15 meter fra nærmeste spormidt. Dette tillegges for øvrig vekt i geoteknisk vurdering og ROS-analysen. I utgangspunktet og isolert sett har vi ingen innvendinger mot en minsteavstand mellom sporet og nedkjøringsrampen på 15 meter. Imidlertid er det i forslag til plankart lagt inn en hensynssone (H140) for friskt, som ser ut til å tangere brufundamentet for jernbanebrua over Gimsevegen. I tilknyttet bestemmelse § 6.2 sies det at innenfor sonen skal det ikke gjøres tiltak eller gjøres opplag over 0,5 meter. Videre sies det blant annet at det gjøres unntak for utkragende bygg med minimum 5 meter frihøyde som ikke berører frisktssonen ved bakken. Vi forutsetter at jernbanebrua ikke inngår i begrepet «utkragende bygg». Likevel vil hensynssonen med bestemmelse kunne forhindre nødvendige vedlikeholds- og forsterkningstiltak på eksisterende brukonstruksjon. Ikke minst vil nevnte hensynssone med bestemmelse § 6.2 i vesentlig grad kunne fordyre en framtidig større bru hvis jernbanen skulle bli noe utvidet mot øst. Inntegnet hensynssone med tilknyttet bestemmelse er en avgjørende ny opplysning, og vi kan derfor ikke akseptere den innregulerte avkjøringsløsningen fra Gimsevegen mot parkeringskjelleren.

Vi fremmer **innsigelse (1f)** mot planforslaget inntil avkjørselen trekkes så langt unna banen at ovennevnte frisktsoner med tilknyttet planbestemmelse § 6.3 ikke begrenser jernbanens drift og utviklingsmuligheter. Frisktsonen må ikke begrense muligheten for å utvide eller bygge nye jernbanebrua over Gimsevegen.

Felles for innsigelse punkt 1: Det vises til plan- og bygningsloven § 5-4 og vår veileder om nasjonale jernbaneinteresser kapittel 3 om sikkerhet og planfaglige krav. Vi viser også til at tiltakene er i konflikt med byggegrensen i jernbaneloven § 10.

Unntaksvis kan det gis tillatelse til å sette opp støyskjerm nærmere jernbanen enn 15 meter. Dette kan vurderes i forbindelse med behandling av søknad etter jernbaneloven § 10, se nedenfor.

Etter henvendelse fra tiltakshaver v/PLAN arkitekter AS uttalte vi 28. august 2020 at dersom tiltakshavere ønsker større forutsigbarhet før offentlig ettersyn, kan utkast til detaljreguleringsplan sendes til oss til forhåndsuttalelse. Vi har ikke mottatt utkast til forhåndsvurdering.



**Nærmere om innsigelsespunkt 2 – krav om gjerde**

I planforslaget er det avmerket en lekeplass (BLK) kun ca. 8 meter fra jernbaneformål og ca. 13 meter fra spormidtd. Tiltaket vil derfor medføre langt flere barn i lek ved jernbanen enn i dag. Videre er SV3 (veg) regulert helt inn mot jernbaneformål lengre nord i planområdet. Selv om dette hovedsakelig er eksisterende vegområde, ser det ut til at det legges til rette for mer virksomhet nær banen ved at det blant annet planlegges et nytt renovasjonsanlegg (BRE2) i området. Planforslaget vil etter vårt syn medføre større sannsynlighet for at personer (både barn og voksne) og kjøretøy havner nær eller i jernbanesporet, og dermed økt sannsynlighet for alvorlige hendelser og ulykker på jernbanen. Bane NOR kan ikke akseptere forslag til arealbruk som innebærer økt risiko for ulykker på jernbanen. I tillegg til eventuelle andre risikoreduserende tiltak lengre unna banen, må det også etableres et nytt gjerde langs eiendomsgrensen mot jernbanen. Gjerdet må være i henhold til jernbaneverkets tekniske regelverk, både med hensyn til høyde og styrkeklasse. Plassering og utforming av gjerdet må godkjennes av Bane NOR. Dette vil bli et av flere tema ved behandling av søknad om tillatelse etter jernbaneloven § 10.

Bane NOR fremmer **innsigelse** mot planforslaget inntil det er innarbeidet rekkefølgebestemmelse som sikrer etablering av gjerde mot jernbanen.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 3-1h og 5-4 og vår veileder om nasjonale jernbaneinteresser kapittel 3 om sikkerhet og planfaglige krav, samt jernbaneloven § 10. Videre vises det til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging om nasjonale mål for barn og unges oppvekstmiljø.

**Nærmere om innsigelsespunkt 3 – Naturfarer**Setnings- og utglidningsfare

I Multiconsults geotekniske vurdering, datert 30.10.2020, opplyses det at etablering av byggegrop må detaljprosjekteres. Multiconsult sier videre at utgraving mot jernbanen anses løsbart selv med to kjellernivåer. I foreslått detaljreguleringsbestemmelse § 8.2 om grunnforhold sies det av ved «*søknad om rammetillatelse for tiltak skal geoteknisk vurdering og geoteknisk prosjektering følge søknaden. Rapporten skal identifisere eventuelle grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av eventuelle kritiske og vanskelig forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.*»

Eventuelle setninger eller utglidninger av/mot jernbanen vil kunne gi meget alvorlige ulemper, skader og i verste fall svært alvorlige ulykker med fare for tap av liv. Slike hendelser må unngås.

Det må derfor dokumenteres om det planlagte tiltaket kan føre til økt fare for setninger og utglidninger på jernbanen. Det må også dokumenteres om det planlagte prosjektet kan vanskeliggjøre/fordyre drift, vedlikehold og utvidelse av jernbanen. Eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak må beskrives, og det må sannsynliggjøres at de er gjennomførbare. Dokumentasjon om ovennevnte forhold må enten foreligge før vedtakelse av detaljreguleringsplanen eller det må tas inn et tillegg i planbestemmelse § 8.2 om dette. Inntil så er gjort vil vi ha **innsigelse** mot planforslaget. Dokumentasjonen må forelegges Bane NOR så tidlig som mulig.

Det vises til plan- og bygningsloven § 5-4 da reguleringsplanen ikke ivaretar nasjonale jernbaneinteresser knyttet til sikkerhet. Videre vises det til plan- og bygningsloven §§ 3-1 h og 28-1, samt kapittel 7 i TEK17. Det vises også til Bane NORs veileder om nasjonale jernbaneinteresser i arealplanlegging kapittel 3 om sikkerhet og planfaglige krav med underkapittel arealbruk og terrenginngrep som kan påvirke jernbanen.

Dette vil bli et av flere tema ved behandling av søknad om tillatelse etter jernbaneloven § 10. Dersom Bane NOR finner det nødvendig vil det i den forbindelse bli stilt ytterligere krav om blant annet geoteknisk dokumentasjon.

**Andre kommentarer**Overvannshåndtering og flom/flomløp

Det er positivt at det planlegges tiltak for å få mer kontroll med flom. I det videre arbeidet ber vi om at det legges vekt på å unngå å forverre flom- og erosjonsforholdene mot banen.

Togtrafikk

Det planlagte prosjektet må utføres og driftes på en slik måte at det ikke fører til togstans eller redusert kjørehastighet på jernbanen. Dersom det skulle vise seg at arbeidene likevel betinger perioder med stopp i togtrafikken, må arbeidet legges til perioder hvor Bane NOR selv har planlagt sportilgang og arbeider på samme strekning. Det er uaktuelt for Bane NOR å stenge en strekning utelukkende pga. eksterne behov.

Det er viktig at prosjektet følger Bane NORs prosess for innmelding av arbeider som påvirker togtrafikken. Behovene for sportilgang må være redusert til et minimum og godt dokumentert.

Jernbaneloven § 10

Innenfor en avstand av 30 meter regnet fra nærmeste jernbanespors midtlinje er det forbudt å utføre tiltak nevnt i jernbaneloven § 10 uten tillatelse fra Bane NOR, «kjøreveiens eier». Dette gjelder også for tiltak som er omfattet av reguleringsplan og der det er satt en annen byggegrense i reguleringsplanen.

Det anbefales at tiltakshaver kontakter Bane NOR før utarbeidelse av søknad og i god tid før anleggsstart. Det må påregnes en rekke krav til innholdet i søknader. Eventuell tillatelse gis ofte på en rekke ulike vilkår for å ivareta jernbaneinteressene. Også anleggs- og riggområder og rivningstiltak er avhengig av en vurdering ift. jernbaneloven § 10.

Bruk av kraner og løfteinstallasjoner må i tillegg godkjennes særskilt.

Det planlagte tiltaket er omfattende og ligger så nært Dovrebanen at vi anbefaler tiltakshaver om å kontakte Bane NOR for ytterligere informasjonsutveksling og dialog.

Eventuelle spørsmål om ovennevnte rettes til vår saksbehandler så raskt som mulig.

Med vennlig hilsen

Vibeke Aarnes  
banedirektør  
Drift og teknologi

Ragnhild Lien  
sjef Planforvaltning  
Bane, Drift og teknologi

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

**Mottakere:**

MELHUS KOMMUNE  
STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG

**Kopi:**

JERNBANEDIREKTORATET

**Fra:** Liv Åshild Lykkja  
**Sendt:** torsdag 7. januar 2021 11:29  
**Til:** Stian Aspaas Haugen  
**Kopi:** Hans Magnus Johnsen; Jakob Leon Storrø; Amalie Anshus Berg; Anette Thyve; Dag Petter Hollekim  
**Emne:** VS: Nytt utløp av OV til Gaula, Reg. plan Bankkvartalet

Til orientering.



**MELHUS**  
KOMMUNE

Arealforvaltning

**Liv Åshild Lykkja**  
rådgiver, plan

Mobil 93211354  
[www.melhus.kommune.no](http://www.melhus.kommune.no)

**Fra:** Finn Herje <[fhe@nve.no](mailto:fhe@nve.no)>  
**Sendt:** torsdag 7. januar 2021 11:14  
**Til:** Liv Åshild Lykkja <[Liv.Ashild.Lykkja@melhus.kommune.no](mailto:Liv.Ashild.Lykkja@melhus.kommune.no)>  
**Emne:** SV: Nytt utløp av OV til Gaula, Reg. plan Bankkvartalet

Hei

Sender deg denne e-posten fra vår Energi- og konsesjonsavdeling ang. saken til orientering

Mvh

Finn Herje  
Senioringeniør  
mobil 916 725 89  
Tlf.sentralbord: 09575  
e-post [Fhe@nve.no](mailto:Fhe@nve.no)  
Abels gate 9, 7030 TRONDHEIM

Web:[www.nve.no](http://www.nve.no)



**Fra:** Ellen Lian Halten <[elha@nve.no](mailto:elha@nve.no)>  
**Sendt:** onsdag 6. januar 2021 12:35  
**Til:** [marte.aas@structor.no](mailto:marte.aas@structor.no)  
**Kopi:** Finn Herje <[fhe@nve.no](mailto:fhe@nve.no)>  
**Emne:** SV: Nytt utløp av OV til Gaula

Hei,

NVE har ikke noen retningslinjer som er spesielt beregnet for nye utslipp av overvann til elv. Etablering av ny overvannsledning er i henhold til vannressursloven et nytt vassdragstiltak, jf. vannressursloven § 3. Dette er et tiltak som må avklares etter bestemmelser i vannressursloven. Dersom vassdragstiltaket kan være til nevneverdig skade eller ulempe for allmenne interesser trenger tiltaket tillatelse (konsesjon) etter vannressursloven § 8. For mer informasjon om bestemmelser i vannressursloven og NVEs behandling av vassdrags- og grunnvannstiltak, se NVE veileder 1/2017: [http://publikasjoner.nve.no/veileder/2017/veileder2017\\_01.pdf](http://publikasjoner.nve.no/veileder/2017/veileder2017_01.pdf), eller se også NVE hjemmeside: <https://www.nve.no/vann-vassdrag-og-miljo/konsesjonspliktvrdering-av-vassdragstiltak/?ref=mainmenu>

NVE foreslår at dere henvender dere til kommunen, slik at kommunen som plan- og bygningsmyndighet kan vurdere om tiltaket er i tråd med reguleringsplanen for området, eller om det må dispenseres fra denne, alternativt planendring. Ev. søknad om dispensasjon (eller planendring) skal sendes til NVE for uttalelse. Vi vil da bl.a. vurdere tiltaket i forhold til bestemmelser i vannressursloven.

Dersom tiltaket ikke trenger dispensasjon etter pbl, eller planendring, anbefaler vi at du/dere sender inn en beskrivelse av vassdragstiltaket til NVE for vurdering etter bestemmelser i vannressursloven.

Dere må beskrive nøyaktig plassering av overvannsledningen sitt utløp i Gaula og utforming av selve utløpsarrangementet. Dere må beskrive ev. behov for erosjonssikring og hvordan denne skal utføres. Alle arealinngrep i vassdrag skal kartfestes. Som vassdrag regnes ikke bare selve elvestrengen, men også det arealet som vanligvis står under vann ved 10-årsflom, jf. vannressursloven §§ 2 og 3. Dere må også opplyse når på året tiltaket skal utføres. Dere må vurdere om tiltaket kan være til nevneverdig skade eller ulempe for allmenne interesser (kulturminner, landskap, friluftsliv, naturmangfold, verneplan for vassdrag) og hvilke avbøtende tiltak som ev. er nødvendig. Gaulavassdraget er et vernet vassdrag og tiltaket må vurderes i forhold til vernegrnlaget, se <https://www.nve.no/vann-vassdrag-og-miljo/verneplan-for-vassdrag/?ref=mainmenu>. Gaulavassdraget er også et nasjonalt laksevassdrag, og det må komme tydelig fram om tiltaket kan påvirke laks negativt, jf. beskyttelsesregimet for nasjonale laksevassdrag.

Vi anbefaler at dere avklarer med statsforvalteren om tiltaket trenger tillatelse etter lakse- og innlandsfiskloven.

Hilsen

**Ellen Lian Halten**  
Seniorrådgiver  
Energi- og konsesjonsavdelingen  
Seksjon for vassdragsinngrep  
Region Midt-Norge



**Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)**

Telefon: 22959900, eller direkte: 22959918/41205617  
E-post: [nve@nve.no](mailto:nve@nve.no) eller direkte [elha@nve.no](mailto:elha@nve.no)  
Web: [www.nve.no](http://www.nve.no)

NVE behandler dine personopplysninger i samsvar med personvernregelverket. Se hvordan [her](#)

**Fra:** Marte Irtun Aas <[marte.aas@structor.no](mailto:marte.aas@structor.no)>

**Sendt:** mandag 14. desember 2020 15.23

**Til:** NVE <[NVE@nve.no](mailto:NVE@nve.no)>

**Emne:** [SPAM] Nytt utløp av OV til Gaula.

Hei

Vi holder for tiden på å utforme en ny VA-plan for ny utbygging rundt Bankkvartalet i Melhus kommune. I den forbindelse skal det etableres en ny overvannsledning med nytt utløp til Gaula.

På bakgrunn av dette tar vi kontakt med dere for å høre hvilke retningslinjer dere har for etablering av nye utslipp av overvann til elv?

Og er dette noe dere ønsker å uttale dere om?

Nytt utløp skal erstatte eksisterende utløp på nordsiden av Gimse bru, og er foreslått etablert på sørsiden av Gimse bru.

Legger med plantegning som viser hvor utslippet er tenkt plassert.

Om utløpet skal være dykket eller ikke er enda ikke tatt stilling til.

Med vennlig hilsen

**Marte Irtun Aas**

Rådgiver VA/Sivilingeniør

**Structor Trondheim AS**

+47 472 92 215

**Structor**

Sluppenvegen 12E, 7037 Trondheim

[www.structor.no](http://www.structor.no)



Melhus Kommune  
Rådhusv. 2  
7224 MELHUS

Vår dato: 06.01.2021  
Vår ref.: 202007899-4  
Arkiv: 323  
Deres dato: 10.12.2020  
Deres ref.:

Saksbehandler:  
Finn Herje

## **NVEs uttalelse til høring - 1.gangsbehandling - Bankkvartalet gnr/bnr 94/10, 26, 138 - PlanID 2020006**

NVE viser til ovennevnte forslag til detaljregulering samt vår uttalelse til planoppstart av 16.07.2020.

### **NVE har følgende kommentarer til planforslaget:**

#### Skredfare

NVE er særlig opptatt av forholdet til områdestabiliteten mens lokalstabiliteten knyttet til byggeproper og oppføring av enkeltbygg og konstruksjoner er knyttet opp mot byggesak og tilligger derved i sin helhet kommunen å forvalte. I denne saken anser vi områdestabiliteten som avklart.

#### Flomfare

Flomfaren er utredet nærmere av oss i forbindelse med arbeidet med områdeplanen for Melhus sentrum. Området er ikke flomutsatt og er derved avklart i forhold til denne naturfaren.

#### Overvann

Forholdet til overvann er vurdert i et overordnet VVA-notat fra firmaet Struktor av november 2020. I notatet vises det til at deler av området ikke er egnet for åpne overvannsløsninger i tråd med bla. 3-trinns strategien men forutsettes håndtert som delvis lukkede løsninger mens andre deler av planområdet skal håndteres åpent og mer naturbasert med bla. tilrettelegging av flomveger. Vi anbefaler at arealer som forutsettes benyttet til åpne overvannsløsninger framgår tydelig av plankartet og håndteres gjennom gode planbestemmelser. Særlig gjelder dette flomveger som må holdes åpne for å opprettholde funksjonen og ikke nedbygges med bygninger, anlegg og konstruksjoner. Sistnevnte synes ikke å være

E-post: [nve@nve.no](mailto:nve@nve.no), Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: [www.nve.no](http://www.nve.no)

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

**Hovedkontor**  
Middelthunsgate 29  
Postboks 5091, Majorstuen  
0301 OSLO

**Region Midt-Norge**  
Abels gate 9  
7030 TRONDHEIM

**Region Nord**  
Kongens gate 52-54  
Capitolgården  
8514 NARVIK

**Region Sør**  
Anton Jenssensgate 7  
Postboks 2124  
3103 TØNSBERG

**Region Vest**  
Naustdalsvegen. 1B  
6800 FØRDE

**Region Øst**  
Vangsvæien 73  
Postboks 4223  
2307 HAMAR



helt på plass i planforslaget og vi anbefaler derfor at en avsetter disse arealene som hensynssoner. Løsninger og konsekvenser av økt (og nytt?) påslipp av vann til Gaula må vurderes og avklares enten gjennom denne planen evt. via en dispensasjonssøknad fra berørt plan (områdeplan for Melhus sentrum?) evt. gjennom en behandling via vannressurslovens bestemmelser. Vi viser for øvrig til e-post til Strukton ang. saken fra vår Energi- og konsesjonavdeling ved Ellen Lian Halten av 06.01.21.

Med hilsen

Kari Øvrelid  
Regionsjef

Finn Herje  
Senioringeniør

*Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.*

## NOTAT

Til: **Stian Aspaas Haugen**

Kopi:

Fra: **Kristin Riaunet**

Oppfølging: **Ja eller Nei**

Internhøring fra landbruk og friluftsliv - Detaljplan Bankkvartalet - Melhusbanken - høring og offentlig ettersyn  
PlanID 2020006

---

Foreslåtte detaljplan for Bankkvartalet er i tråd med Områdeplan for Melhus sentrum. Det legges opp til etablering av 4 nye bygg med kombinert formål bolig, forretninger og kontorer, og med parkeringskjeller under bakken. Gammelbanken blir stående midt i planområdet. De nye bygningene avtrappes i høyde, fra 8 etasjer og ned til 4.

Ny park etableres ut mot gaten, og får en sentral utforming i tettstedsbildet. Ellers beholdes en eksisterende park ved Kroa.

Det legges ellers opp til en effektiv og høy arealutnyttelse, noe som er positivt for jordverninteressene ved at dette avtar noe på press mot dyrkamarka rundt sentrumsområdet, forhåpentligvis.

Ingen merknader til planforslaget fra landbruk, vilt og friluftsliv.

Med hilsen

Kristin Riaunet  
avdelingsleder







## Statens vegvesen

MELHUS KOMMUNE  
Rådhusvegen 2  
7224 MELHUS

Behandlende enhet:  
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:  
Jan-Kristian Janson / 90412554

Vår referanse:  
20/126771-5

Deres referanse:  
20/2579-28

Vår dato:  
17.12.2020

### Fylkesveg 6606 og fylkesveg 6612 i Melhus kommune – Tilbakemelding på planforslag til høring– 1. gangs behandling – gnr 94 bnr 10, 26, 138 – Bankkvartalet

Viser til deres brev av 10.12.2020.

*Statens vegvesen har ansvar for å påse at føringene i Nasjonal transportplan, statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss videre som forvalter av riksveg og som faglig sektormyndighet for vegtransport.*

#### Saksopplysninger

Formålet med planen er å tilrettelegge for leilighetsbygg, næringsareal og kontorer i Melhus sentrum.

#### Innspill til planarbeidet

Statens vegvesen viser til vårt brev av 22.07.2020 og har ingen ytterligere merknader.

Vurderinger av trafiksikkerhet og framkommelighet knyttet til fylkesveg er fra årsskiftet Trøndelag fylkeskommunes ansvarsområde, jf. vårt brev til kommunene av 9. desember i fjor *Opphør av sams vegadministrasjon – viktig informasjon til våre samarbeidspartnere*. Statens vegvesen vil imidlertid fortsatt kunne bistå kommunene med vår kompetanse i lys av vårt sektoransvar for vegtrafikk.

Postadresse  
Statens vegvesen  
Transport og samfunn  
Postboks 1010 Nordre Ål  
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00  
firmapost@vegvesen.no  
Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Prinsensgate 1  
7013 TRONDHEIM

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Regnskap  
Postboks 702  
9815 Vadsø

Transportforvaltning midt 1  
Med hilsen

June Stubmo  
seksjonsleder

Jan-Kristian Janson

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.*

Kopi  
FYLKESMANNEN I TRØNDELAG, Postboks 2600, 7734 STEINKJER  
TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE, Fylkets hus Postboks 2560, 7735 STEINKJER

## NOTAT

Til: Stian Aspaas Haugen

Kopi:

Fra: Asbjørn Langen

Oppfølging: Ja eller Nei

Svar -Kart og oppmåling - Detaljplan Bankkvartalet - Melhusbanken - høring og offentlig ettersyn  
PlanID 2020006

---

Alle grensene i planområdet er sikre oppmålte grenser, ingen merknader fra Kart/oppmåling.

Med hilsen

Asbjørn Langen  
avdelingsleder

