

Detaljregulering Bankkvartalet gnr/bnr 94/10, 26, 138

Plan- id: 2020006

Merknader etter høring og offentlig ettersyn 10.12.20- 02.02.21

Det er innkommet 12 høringsuttalelser, fordelt på 11 fra myndigheter/andre offentlige foretak og 01 fra utbyggingsinteresser og enkeltpersoner.

Her er innspillene delt i:

A. Myndigheter/andre offentlige foretak mv. (11 stk)

B. Utbyggingsinteresser/lag/foreninger/enkeltpersoner (1 stk)

A. Myndigheter/ andre offentlige foretak.

Nr A1	Kart- og oppmåling, Melhus kommune	Dato: 14.12.20
1. Alle grensene i planområdet er sikre oppmålte grenser, ingen merknader fra Kart/oppmåling.		
Kommentar: 1. Ok, ingen merknad		

Nr A2	Statens vegvesen	Dato: 17.12.20
1. Statens vegvesen viser til vårt brev av 22.07.2020 og har ingen ytterligere merknader.		
Kommentar: 1. Ok, ingen merknad		

Nr A3	Landbruk, Melhus kommune	Dato: 29.12.20
1. Ingen merknader til planforslaget fra landbruk, vilt og friluftsliv		

Kommentar:

1. Ok, ingen merknad

Nr A4	NVE	Dato: 06.01.21
<p>1. 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 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 Struktor ang. saken fra vår Energi- og konsesjonavdeling ved Ellen Lian Halten av 06.01.21.</p>		
Kommentar: <p>1. VA- plan revideres og det redegjøres nærmere i denne hvilke konsekvenser utslipp av overvann vil ha for Gaula og allmenne interesser. Overvannshåndtering behandles internt i planområde. Øvrige punkter er avklart i områdeplan, da dette er i tråd med saneringsplanen og er hjemlet i rekkefølgebestemmelsene Planmaterialet er oppdateres utfra VA-plan, spesielt flomveger og overvann</p>		

Nr A5	Bane Nor AS	Dato: 26.01.21
<p>1. Sammendrag –Bane NOR fremmer innsigelse mot reguleringsplanforslaget inntil:</p> <ol style="list-style-type: none">a. 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 minstb. Vi fremmer innsigelse 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). Boliger eller annen støysensitiv bruk/formål, kan ikke etableres nærmere banen enn 20 meter.c. Det fremmes innsigelse 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.		

- d. I forslag til planbestemmelse § 2.6 tillates det forstøtningsmurer, støyskjermer 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 mot planforslaget inntil det tas inn en tilleggsformulering i planbestemmelse § 2.6 om at bestemmelsen ikke gjelder mot jernbanen.
- e. Av hensyn til drift og utvikling av jernbanen, samt for å ivareta sikkerhet og unngå unødvendige naboulempesom 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.
- f. Vi fremmer innsigelse mot planforslaget inntil avkjørselen trekkes så langt unna banen at ovennevnte frisiktzone med tilknyttet planbestemmelse § 6.3 ikke begrenser jernbanens drift og utviklingsmuligheter.
- g. Frisiktsonen må ikke begrense muligheten for å utvide eller bygge nye jernbanebru over Gimsvegen.
- h. Bane NOR fremmer innsigelse mot planforslaget inntil det er innarbeidet rekkefølgebestemmelse som sikrer etablering av gjerde mot jernbanen.
- i. 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. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

Kommentar:

1. Kommentarer til innsigelser:

- a. Bygg, kjeller og avkjørsel holdes 15 meter unna banemidtd. Plankart under grunnen (vertikal nivå 1) er endret til å stemme overens med områdeplanen for Melhus sentrum.

- b. Oppdatert i utomhusplan, beskrivelse og plankart. Parkering, kulvert for varmepumpe, sykkelparkering flyttes 15 meter fra banemidt og dette er sikret i bestemmelsene. Bestemmelse 2.6 er oppdatert for å imøtekomme innsigelse.**
- c. Renovasjonsareal er tatt ut av kartet og det legges inn ny bestemmelse 4.4 som erstatter BRE2. Plankart er justert med ny innkjøringsrampe (SV2) i tråd med frisksiktone som regulert i områdeplanen.**
- d. Plankart, beskrivelse og utomhusplan er revidert. Dette har redusert det støyskjermede lekearealet med ca 21 m², for å kompensere er lekeplass øst for bygg A utvidet tilsvarende. Planbeskrivelse er oppdatert. Plankart er oppdatert med å flytte støyskjerm 20 meter ifra jernbane. Bestemmelse 2.6 Byggegrense er endret.**
- e. Det er lagt til tillegg til bestemmelse 3.2.5 for å imøtekomme innsigelse.**
- f. Det er gjort revideringer og nytt forslag innarbeidet i plankart for nedkjøringsrampe (SV2) og kryss.**
- g. Det er lagt til tillegg i bestemmelse 8.4 for å imøtekomme innsigelse.**
- h. Det er lagt til tillegg i bestemmelse 8.2 for å imøtekomme innsigelse.**

2. Det er lagt til flomsone langs med jernbanen. Overvann eller flomsituasjon er ikke tenkt å endres som følge av planforslaget mot jernbanen. Dette er også nærmere beskrevet i VA- plan.

3. Punktet knyttes opp imot varsling under anleggsperioden, noe utbygger er pliktet til å gjøre.

4. Dette er knyttet opp imot byggesaksbehandling og varsling under anleggsperioden.

Nr A6	Mattilsynet	Dato: 25.01.21
1. Positivt at saneringsplan for VA- følges opp. Det er viktig at kapasitet på sprinkleranlegg følges opp for å unngå uønskede hendelser i drikkevannsledningene.		
Kommentar:		
1. Ok, ingen merknad. Kapasitet på sprinkleranlegg og forhold knyttet til drikkevann avklares i teknisk VVA- plan og videre VA- detaljprosjektering.		

Nr A7	Miljø, Melhus kommune	Dato: 29.01.21
1. Det er svært positivt at taket skal legge 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.		

Kommentar:

1. Bestemmelse 3.2.5 er revidert. Det er lagt inn krav om sedumtak for bygg B mens det for bygg C og D er lagt inn krav om at minst 70% av takflaten skal anlegges som sedumtak med minst 50 mm tykkelse. For bygg A er det lagt inn krav om plantekasser, insekthotell og/eller sandbed. Grunnlaget for denne differensieringen er at sedumtak er tunge, slik at det for bygg A, C og D vil være vesentlig fordyrende med sedumtak på hele taket med tanke på last.

Nr A8	Statsforvalteren i Trøndelag	Dato:
<p>1. Det fremmes følgende innsigelser til reguleringsplanen:</p> <ul style="list-style-type: none">a. 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.b. Det fremmes innsigelse til planforslaget inntil støyutsatte boenheter kan etableres med stille side, i henhold til bestemmelser og retningslinje T-1442/2016.c. 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. <p>2. 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.</p> <p>3. 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 (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.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. Planområdet ligger 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 framtiden heller tas med kollektiv, gange og sykkel, framfor med privatbil.</p> <p>6. 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 innklemmet 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</p>		

med at solforholdene er akseptable. **Kommunen anbefales** likevel på nytt vurdere om kvaliteten på uteoppholdsarealene kan bedres ved å redusere byggehøyder.

7. 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.

8. 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.

Kommentar:

1. Kommentarer til innsigelse:

- a. Det er gjort endringer i bestemmelse 3.2.3 for å imøtekomme innsigelse. Samlet BRA skal være min. 120%**
- b. Det gjort større revideringer i bestemmelse 3.1.3 for å imøtekomme støykrav, i tråd med innsigelsen.**
- c. Parkering for kontor er redusert til fast 1 plass per 100 m2 for å imøtekomme innsigelsen.**

2. Bestemmelse 3.2.6 er revidert og det er tatt inn krav til at det skal være en funksjonsblanding av bolig, og forretning eller kontor

3. Støybestemmelse er i tråd med innsigelsespunkt 2 revidert.

4. Bestemmelse 8.1 er revidert og der er tatt inn henvisning til T-1442/2016, kapitel 4.

5. Parkeringsbestemmelsene er revidert og det henvises nå kun til faste plasser. Det er ikke tatt inn min. eller maks. krav.

6. Planbeskrivelsen er revidert, og det er vedlagt supplerende sol/skyggeanalyse som viser at også med et bygg A på fire etasjer er det skygge på BLK2 kl 1500 21. juni. Dette bekrefter tidligere vurdering om at kun et svært lavt bygg på 1-2 etasjer vil kunne gi noen betydelig forbedring, og utfra situasjonen vil også 1 etasje gi skygge på BLK2 siden den ligger såpass nært bygget. Løsningen her må ses i lys av at kvartalet også er støyutsatt fra alle kanter, byggene må derfor brukes som skjerming og det er vanskelig å gi alle lekeplassene sol gjennom dagen. Derimot utfyller de hverandre på en god måte, slik at man f.eks. kan leke i parkern ved Melhusvegen på morgenene, på BLK2 på formiddagen, og på BLK3 fra ca 1400 og utover.

7. Det er noe terrengforskjell på området som vanskeliggjør dette. Det blir i tillegg mulig å først gå øst for å komme ned til BLK3 (lekeplassen som er tilstøtende terrassen). BLK3 er felles for boligene, ikke en offentlig park, og er i planforslaget utformet i tråd med kommunens veileder

og Sentrumsplanen. Planforslaget lager en ny offentlig park i krysset Gimsvegen-Melhusvegen, dette er den reelle «erstatningen» for parken som forsvinner. Det er lagt inn en planteskjerm mot Kroas terrasse, slik SFT ber om.

8. Bestemmelse 8.1 er revidert og der er tatt inn henvisning til T-1442/2016, kapitel 4

Nr A9	Trøndelag Fylkeskommune	Dato: 03.02.21
<p>1. Det frammes følgende innsigelser til reguleringsplanen:</p> <p>a. 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. 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).</p> <p>b. Ifølge støyrapporten må alle støyskjermene på plass for å sikre tilfredsstillende støyforhold på uteoppholdsarealet. I plankartet er kun en av disse tre støyskjermene vist. Fylkeskommunen går ut ifra at misforholdet mellom støyrapport er en teknisk feil som kommunen som planmyndighet tar tak i. Dersom situasjonen ikke er slik som beskrevet ovenfor, men at støyskjerm mellom blokk B og C, og støyskjerm nord-øst for blokk A bevisst ikke er oppført, har fylkeskommunen innsigelse på dette punktet.</p> <p>2. Eksisterende avkjørsel fra fv. 6606: Dersom eksisterende avkjørsel skal være åpen for trafikk, må denne markeres som avkjørsel med siktlinjer på plankartet. 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.</p> <p>3. Bestemmelsene til 5.2 til Park G-P2 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.</p> <p>4. Det er fylkeskommunens oppfatning at foreslåtte bestemmelser til 6.1 Bevaring kulturmiljø 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</p>		

bygningen er oppført eller ombygget med. Dette stiller krav til at håndverkere har tilstrekkelige kunnskap om materialer og metoder.

5. Det åpnes for utvidelse av kobbhus samt oppføring av nye kobbhus og takvinduer. 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.

6. 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.

7. 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.

Kommentar:

1. Kommentar til innsigelse

- a. Nytt planforslag er oppdatert i henhold til avkjørsel om ble omsøkte i fraviksknaden.**
- b. Alle tre støyskjermer ligger inne i plankartet. På grunn av tegneprogram og skalering kom ikke disse godt fram i pdf- plankartet.**

2. Dette var ikke ment som en avkjørsel. Planforslaget er nå oppdatert og bestemmelse 4.2 har henvisning til at varelevering skal forekomme på renovasjonslomma.

3. Bestemmelse 5.2 er tilført med: *Nye konstruksjoner innenfor Park o_ GP2 skal i materialvalg og utforming tilpasses bankbygget. Det skal være diskret belysning.*

4. Bestemmelse 6.1 er tilført: *Antikvariske prinsipper om materialbruk og håndtverk skal legges til grunn, og minst mulig av eksisterende bygningsmaterialer skal byttes ut. Mest mulig skal også gjenbrukes. Nødvendig istandsetting og vedlikehold skal utføres med samme materialer og arbeidsmetoder som bygningen er oppført eller ombygget med. Bebyggelse i direkte tilknytning til kulturmiljøsonen skal tilpasses eksisterende bebyggelse i sonen ved bruk av stil og balanse i uttrykket, samt volum på bygg.*

5. Bestemmelse 6.1 er tilført: *Nye kobbhus skal ha tilsvarende plassering, størrelse og utforming som eksisterende kobbhus.*

6. Støyrapport viser at det vil være tilfredstillende støyforhold på leke- og uteoppholdsarealene i henhold til støyverdiene satt i T-1442/2016.

7. Det er ikke lagt opp til støyskjerming av parken, da dette vil medføre at parken blir lukket og ikke føles åpen og offentlig. Dette vil det fjerne all visuell kontakt og åpenhet.

Nr A10	Teknisk drift, Melhus kommune	Dato: 03.02.21
<p>1. 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.</p> <p>2. 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.</p>		
<p>Kommentar:</p> <p>1. Det er lagt inn flomvei i plankartet i henhold til tilbakemelding.</p> <p>2. Det er ikke kommet innspill fra Trøndelag fylkeskommune ang. fortau/fotgjengerfelt. Fotgjengerfelt kan for øvrig opparbeides uten at dette er hjemlet i plan, så om det er behov for å flytte dette så kan det gjøres på et senere tidspunkt uavhengig av reguleringsplan.</p>		

Nr A11	AtB	Dato: 01.02.21
<p>1. I foreslåtte holdeplassløsning kan ikke vi se at areal til leskur er ivaretatt gjennom planforslaget, og heller ikke at leskur tillates innenfor arealformål BKB1. AtB foreslår at holdeplassen Melhus sentrum (sørgående) reguleres og ombygges til kantstopp. Dimensjonerende for busstopp skal være kjøretøy på 15 meter</p> <p>2. AtB ønsker at det tilrettelegges for mulig fremtidig sanntidsskjerm på holdeplass (trekkør fra K-kasse med faststrøm til leskur).</p> <p>3. AtB ber om at god fremkommelighet for kollektivtrafikken og for de reisende (myke trafikanter) ivaretas i anleggsfasen og sikres i bestemmelsene</p>		
<p>Kommentar:</p> <p>1. Plass til leskur avsattes som en del av planforslaget. Busstopp opparbeides ikke som kantstopp da dette medfører endring av regulerte fortau langs med Melhusvegen, og vil der med være i strid med Områdeplanen for Melhus sentrum.</p> <p>2. Tas til orientering. Tas som en del av prosjekteringsarbeidet for nytt busstopp og gang- og sykkelveg</p> <p>3. Ivaretatt gjennom bestemmelse 8.1</p>		

B. Utbyggingsinteresser/lag/foreninger/enkeltpersoner.

Nr B1	Eplehagen Borrettslag	Dato: 01.02.21
<p>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.</p>		

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

Kommentar:

1. Det vil periodevis bli mye støy og vibrasjoner under anleggsperioden. Utbygger skal sørge for tilstrekkelig varsling under slike perioder.

2. Med tanke på setningsskader så er dette i hovedsak relatert til eksisterende bygg innenfor planområde. Det vil derimot være behov for nærmere detaljprosjektering slik rapporten påpeker ved endelig plassering og utforming av byggegrop. En reguleringsplan skal gi de overordnede føringene i nødvendig detaljeringsgrad, mens det i byggesaken skal fastsettes de endelige detaljene basert på føringene gitt i plan. Gitt dette byggets og avstand til byggegropen, er det ikke tenkt at dette kommer til å medføre setningsskader, men utbygger vil måtte følge med på dette.

3. Viser til punkt 2 vedrørende spunting og vibrasjoner. Som en del av reguleringsplanen er det gjennom bestemmelse 8.1 er det stilt krav om plan for anleggsfase hvor beskrevne problemstillinger skal løses i anleggsperioden.

4. Trafikkavvikling og vurderinger opp imot trafikksikkerhet må tas som en del av den videre prosjekteringen og løsningen av byggeperioden i samarbeid med Trøndelag Fylkeskommune og Melhus kommune som vegeiere.