

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

Plan- id: 2020006

Forespørsel om tilbaketrekking av innsigelser 06.04.21- 30.04.21

Det er innkommet 3 høringsuttalelser med innsigelser, fordelt på 3 fra myndigheter/andre offentlige foretak og 0 fra utbyggingsinteresser og enkeltpersoner.

Her er innspillene delt i:

A. Myndigheter/andre offentlige foretak mv. (3 stk)

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

A. Myndigheter/ andre offentlige foretak.

Nr A1	Trøndelag Fylkeskommune	Dato: 28.04.21
<p>1. Nyere tids kulturminner: Vi registrerer at våre faglige anbefalinger langt på vei er tatt inn i planbestemmelsene. Dette mener vi er svært positivt for videre ivaretagelse av både de enkeltstående kulturminneverdiene og planen/utbyggingen for øvrig.</p> <p>2. Avkjørsel: Fravikssøknaden er behandlet og godkjent. Vi bekrefter at forslagsstiller har justert avkjørselen i tråd med de vilkår som ble satt i saken. Fylkeskommunen har derfor ikke innsigelse til planforslaget. Plassering av avkjørselspil i plankartet må justeres, slik at den plasseres i tråd med ny avkjørsel.</p> <p>3. Støy: Etter dialog med kommunen og konsulent skal de tre støyskjermene være lagt inn i plankartet. Støyskjermene er lagt inn i plankartet som en rett strekk istedenfor standardisert støyskjerm-symbol. Begrunnelsen for dette er av tegneteknisk karakter og skyldes lengden på støyskjermene. Siden intensjonen er at støyskjerm skal oppføres i tråd med anbefalinger i støyrapport, og dermed sikrer tilfredsstillende støynivå, har ikke fylkeskommunen innsigelse på dette punktet.</p>		
<p>Kommentar:</p> <p>1. Ok, dette er tilstrekkelig ivaretatt</p> <p>2. Ok, avkjørsel er justert i tråd med den allerede godkjente avkjørselen. Avkjørselspil er justert.</p> <p>3. Ok, støykrav er ivaretatt gjennom oppfølging av tiltak i støyrapport og opparbeidelse av regulerte støyskjermer.</p>		

Nr A2	BaneNor	Dato: 29.04.21
<p>1. Innsigelsespunkt 1 a: Arealformål parkeringshus/-anlegg (SPH) SPH vises i plankart under grunnen. Kommunen opplyser at bygg, kjeller og avkjørsel skal holdes minst 15 meter unna banemidtd, og at plankartet er endret til å stemme overens med områdeplan for Melhus sentrum.</p>		

Bane NOR vil anse innsigelsen som imøtekommet på dette punktet dersom ovennevnte blir gjeldende når reguleringsplanen sluttbehandles hos kommunen. For øvrige arealformål, se nedenfor, gjelder plankart på grunnen.

2. Innsigelsespunkt 1 b: byggegrense, mur/forstøtningsmur, varmepumpeanlegg, støyskjerm m.m. I revidert plankart er det tatt inn en byggegrense 15 meter fra spormidt for arealformål offentlig eller privat tjenesteyting (BOP), hvor det er et eksisterende bygg. For øvrig følger byggegrensa, slik vi forstår kommunen og plankartet, byggelinja til de planlagte nye byggene. Disse byggene vil på det nærmeste ligge minst 20 meter fra jernbanen. Videre sier kommunen at planlagt parkering, varmepumpe med kulvert og sykkelparkering, er flyttet 15 meter unna banemidtd. Ovennevnte kan aksepteres av Bane NOR dersom det blir vedtatt av kommunen. Videre viser kommunen til revidert planbestemmelse § 2.6. Denne bestemmelsen og planlagt støyskjerm kommenterer vi under innsigelsespunkt 1 d nedenfor.

3. Innsigelsespunkt 1 c: renovasjonsanlegg (BRE2) , veg (SV2) Delfelt BRE2 er tatt ut av plankartet, og kommunen sier at det legges inn en ny planbestemmelse § 4.4 som erstatter BRE2. I denne bestemmelsen sies følgende: «Veg SV3. Det tillates parkering og søppelhåndtering på arealet, men ikke faste anlegg nærmere banemidtd enn 15 meter.» Videre viser revidert plankartet at veg SV2 er trukket lengre unna spormidtd, slik at avstanden til sporet nå er minst 15 meter. Vi anser ovennevnte mht. BRE2 og SV2 som en imøtekommelse av vår innsigelse. Dersom denne løsningen vedtas av kommunen, vil vi ikke lenger ha innsigelse mot planforslaget på dette punktet.

4. Innsigelsespunkt 1 d: Forstøtningsmurer, støyskjermer og sykkelparkering. I revidert planbestemmelse § 2.6, sies følgende: «Byggegrense. Det tillates forstøtningsmurer og sykkelparkering utenfor byggegrense, men ikke nærmere banemidtd enn 15 meter. Støyskjermer tillates utenfor byggegrenser.»

Plankartet viser at deler av støyskjermen i vestgrensa av arealformål lekeplass (BLK3) ligger nærmere jernbanen enn 15 meter.

Vi kan ikke akseptere planforslag som regulerer støyskjerm på denne måten, og innsigelsespunktet er ikke løst pr. nå.

Vi mener imidlertid at dette innsigelsespunktet kan løses ved at støyskjermen fjernes fra plankartet, og at formuleringen om at støyskjermen tillates nærmere byggegrensa mot jernbanen enn 15 meter tas ut av bestemmelsene.

Plasseringen av støyskjerm må foretas etter en konkret vurdering i en søknadsbehandling etter jernbaneloven § 10. En vil da kunne ha mer informasjon om hvilken plassering som er akseptabel for jernbanen. I tillegg vil tiltakshaver kanskje ha mer informasjon om hvilken plassering/utforming av støyskjerm som er gunstig for planlagte tiltak.

5. Innsigelsespunkt 1 e – balkonger: I ovennevnte brev sier kommunen at balkonger ut over byggegrensa mot jernbanen ikke var tenkt som en del av planforslaget. De foreslår nå følgende tillegg i bestemmelse § 3.2.5 for å klargjøre dette: «Balkonger tillates utkraget inntil 1,5 meter over formålgrensa, men sammenhengende balkonger ut over formålgrensa tillates ikke. Balkonger tillates ikke innen 15 meter fra banemidtd.»

Slik vi forstår kommunen og plandokumentene er byggegrensa for planlagte nye bygg, minst 20 meter fra spormidt. Vi antar derfor at avstanden på 15 meter i ovennevnte forslag beror på en inkurie. Forutsatt at bestemmelsens siste setning endres til: «Balkonger tillates ikke innen 20 meter fra banemidt.», vil vi anse innsigelsen som imøtekommet. Hvis ikke den endres til 20 meter, står vi fast ved innsigelsen.

6. Innsigelsespunkt 1 f – Frisiktzone: I kommunens oversendelse av revidert plan er det innarbeidet et nytt forslag til avkjøringsrampe og kryss, hvor planlagt kryss flyttes lengre østover.

Dersom dette blir resultatet når planen vedtas, vil vi anse innsigelsen som imøtekommet på dette punktet – og vil ikke lenger ha innsigelse mot frisiktsonen i plankartet.

7. Vi anser ovennevnte bestemmelse § 8.4 som en imøtekommelse av vår innsigelse.

8. Det er positivt at det er tatt inn et tillegg i planbestemmelse § 8.2 om at konsekvensene for jernbaneinfrastrukturen skal «særskilt gjøres rede for». Forutsatt at følgende tillegg tas inn i bestemmelse § 8.2 etter siste setning, vil vi anse innsigelsespunkt 3 som imøtekommet:

«Før byggetillatelse/igangsettingstillatelse gis må det dokumenteres om det planlagte tiltaket kan øke faren for setninger og utglidning/skred på jernbanen. Eventuelle nødvendige risikoreducerende tiltak for å unngå setninger og utglidninger av banen, må beskrives. Dokumentasjonen forelegges Bane NOR for uttalelse.»

For ordens skyld nevnes at det vil kunne bli stilt ytterligere krav om dokumentasjon mht. setnings- og utglidningsrisiko etc. når det skal søkes om tillatelse etter jernbaneloven § 10.

9. Vi anbefaler at det ryddes i plankartet mht. pil for avkjørsel etc. nord for Gimsevegen ved undergangen under banen.

I det reviderte plankartet er det tegnet inn en ny hensynssone/faresone for flom – flomvei (H320). Denne sonen ligger rett øst for jernbanen. I tilknyttet bestemmelse § 6.3 sies det at arealet er en flomvei, og at innenfor denne flomveisonen skal det ikke gjøres tiltak «som kan hindre funksjonen som flomvei.» Vi forstår kommune og plandokumentene slik at eksisterende flomvei følger denne traseen med unntak av strekningen nærmest Gimsevegen. Når vi mottar søknad om tiltak etter jernbaneloven § 10, vil vi blant annet legge vekt på at disse tiltakene ikke skal medføre forverrede flom- og erosjonsforhold mot jernbanen eller vanskeliggjør en eventuell utvidelse av jernbaneanleggene østover.

Kommentar:

1. Arealformål under bakken er flyttet og plankart under grunnen (vertikal nivå 1) er endret til å stemme overens med områdeplanen for Melhus sentrum.
2. Parkering, kulvert for varmpumpe, sykkelparkering flyttes 15 meter fra banemidt og dette er sikret i bestemmelsene.
3. Med revidering av bestemmelse og plankart anses innsigelsen som imøtekommet.

4. 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.

Det er innarbeidet en revidert bestemmelse 2.6:

§2.6 Byggegrense

*Det tillates forstøtningsmurer, **støyskjermer** og sykkelparkering utenfor byggegrense, **men ikke nærmere banemidtd enn 15 meter**. Nybygg skal plasseres i byggegrense mot Melhusvegen.*

5. Bestemmelse § 3.2.5 revideres med:

Balkonger tillates ikke innen 20 meter fra banemidtd.

6. Ny avkjørsel er innarbeidet med nye siktsoner og siktlinjer. Innsigelse er imøtekommet

7. Bestemmelse 8.4 er revidert og innsigelse imøtekommet.

8. Bestemmelse 8.2 er revidert og følgende er tatt inn:

§ 8.2 Grunnforhold

*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. **Konsekvenser for jernbaneinfrastruktur skal særskilt gjøres rede for.***

Før byggetillatelse/igangsettingstillatelse gis må det dokumenteres om det planlagte tiltaket kan øke faren for setninger og utglidning/skred på jernbanen. Eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak for å unngå setninger og utglidninger av banen, må beskrives. Dokumentasjonen forelegges Bane NOR for uttalelse.

9. Pil for adkomst er flyttet.

Nr A3	Statsforvalteren i Trøndelag	Dato: 27.04.21
<p>1. Innsigelsen landbruksavdelingen hadde til planforslaget knyttet til manglende sikring av samlet arealutnyttelse anses imøtekommet.</p> <p>2. Innsigelsen klima- og miljøavdelingen hadde til planforslaget bestemmelser knyttet til støy anses som imøtekommet.</p> <p>3. Innsigelse knyttet til parkeringskrav anses ikke imøtekommet. Melhus kommune mener områdeplanens bestemmelser tillater at det innenfor område BFK2 kan være flere parkeringsplasser enn minimumskravet, da det kun er vist til minimumskrav. Statsforvalteren, som klima og miljømyndighet, ser ikke at denne bestemmelsen er annet enn et minimumskrav til antall parkeringsplasser per m² kontorareal. Parkeringsnormen for områdeplan for Melhus sentrum er klar på at kravet til arbeidsplassparkering + besøksparkering for kontor er fast 1 per 100 m².</p>		
Kommentar:		

1. Reviderte bestemmelse 3.2.3 for utnyttelsesgrad er innarbeidet og innsigelse er imøtekommet.
 2. Reviderte bestemmelse 3.1.3 for utnyttelsesgrad er innarbeidet og innsigelse er imøtekommet.
 3. Bestemmelse 2.7 er revidert og anses nå som imøtekommet. Parkering for kontor reduseres til min. og maks. 1 plass pr. 100m² BRA.
- § 2.7
Kontor: *Minimum 1.0 og maksimum 1.0 bilplasser, og minimum 2 sykkelplasser pr. 100 m2 BRA*

Nr A5	BaneNor	Dato:
<ol style="list-style-type: none">1. I brev av 7. mai opplyser kommunen at plankartet er oppdatert ved at støyskjermen er flyttet 20 meter fra jernbanen. Videre er planbestemmelse § 2.6 Byggegrense endret. Vi anser ovennevnte som en imøtekommelse av innsigelsen på dette punktet.2. Kommunen har justert planbestemmelse § 3.2.5. Med uttrykket banemidt forstår vi som nærmeste spormidt. Ovennevnte ansees som en imøtekommelse av innsigelsespunkt 1 e.3. Kommunen informerer om at planbestemmelse § 8.2 om grunnforhold er endret. Med inntatt justering er anses innsigelsen som imøtekommet.		
Kommentar: <ol style="list-style-type: none">1. Se kommentar til punkt 1 i nr. A7 til BaneNor.2. Balkonger tillates ikke 20 meter fra banemidt og innsigelse er imøtekommet.3. Bestemmelse 8.2 er justert med tanke på naturfare og innsigelse er imøtekommet.		

Nr A6	Statsforvalteren i Trøndelag	Dato: 10.05.21
<ol style="list-style-type: none">1. Statsforvalteren har gjennomgått det reviderte planforslaget og vi vurderer vår innsigelse som imøtekommet. <p>Statsforvalteren har med det ingen ytterligere merknader i saken.</p>		
Kommentar: <ol style="list-style-type: none">1. Ok, innsigelsen er imøtekommet med reduisering av parkeringsplasser for kontor til minimum 1.0 og maksimum 1.0 bilplasser, og minimum 2 sykkelplasser pr. 100 m2 BRA		

Nr A7	BaneNor	Dato: 18.05.21
<ol style="list-style-type: none">1. I kommunens brev av 7. mai opplyses det at støyskjermen er flyttet 20 meter unna nærmeste banemidt. Dette er ifølge kommunens brev av 18. mai en skrivefeil – det skulle ha stått minimum 15 meter. Feilen i kommunens brev av 7. mai har ingen vesentlig betydning for vårt brev av 14.		

mai, da det i foreslåtte planbestemmelse § 2.6 sies at støyskjermer skal ligge minimum 15 meter unna banemidt. For å unngå misforståelser bør imidlertid betegnelsen banemidt endres til spormidt.

Kommentar:

1. Ok, BaneNor godtar endringen slik den er egentlig er framlagt med støyskjerm 15 meter ifra banemidt. Bestemmelse 2.6 justeres og banemidt endres til spormidt.