

Sammendrag av merknader med kommentarer fra forslagsstiller

Frist for innspill: 17.3.2021

I forbindelse med varsling av oppstart av detaljreguleringsplan har 9 myndigheter/berørte parter kommet med merknader og innspill til planarbeidet. Merknadene følger som eget vedlegg.

Statsforvalteren i Trøndelag, datert 10.3.2021

Statsforvalteren peker på følgende relevante tema som må avklares og belyses i planarbeidet:

- Landbruk, Klima og miljø: Statsforvalteren er i tvil om selve plangrepet gir den beste utnyttelsen av et såpass sentralt sentrumsområde. Det legges derimot en forholdsvis lav utnyttning og parkeringsareal på bakken. Med denne planen kan det bli en lavere arealutnyttelse for BFK1 samlet sett. I henhold til parkeringsnormen for Melhus sentrum skal parkeringsbehovet hovedsakelig dekkes i parkeringskjeller. Det legges til grunn at dette videreføres. En parkeringskjeller er også noe som lettere kan løses ved å planlegge et større område i sammenheng. Vi slutter oss her til kommunens administrasjon i at et eventuelt avvik fra parkeringskjeller må begrunnes særskilt.
- Klima og miljø: det er innenfor planområdet er registrert klåved, en rødlistet plante, vurdert til å være nær truet (NT). Det bes om at den hensyntas om mulig. I tillegg er det innenfor og rett utenfor planavgrensningen registrert fremmede uønskede plantearter. Det bør derfor sikres at gravearbeid og lignende innenfor området ikke bidrar til spredning av uønskede fremmede arter.
- Barn og unge, og Helse og omsorg: Det antydes flytting av gang -og sykkelvei og det må i tilfelle vurderes og beskrives om dette gir negative konsekvenser for trafiksikkerhet og fremkommelighet. Justeringer kan gjøres i detaljplanen, men det er uheldig om det gjøres større endringer på infrastruktur som er fastsatt gjennom områdeplanen. Andre aktuelle tema er sikring av trafiksikkerhet i bygge- og anleggsfasen og at naboer ikke belastes med støy og støv, hvordan ny bebyggelse påvirker tilgang til sol/lys, ivaretagelse av grønnstruktur og universell utforming. Temaene må beskrives i planen og ved høringen vil det vektlegges at folkehelse og barn og unges interesser, er sikret juridisk. Det nevnes også ulike forhold som er relevant dersom det reguleres for bolig.
- Samfunnsikkerhet: Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. Statsforvalteren påpeker at kommunen som planmyndighet er ansvarlig for ROS-analysen. Det er viktig at kommunen er bevisst sitt ansvar for å kvalitetssikre og godkjenne analysen (jf. sivilbeskyttelsesloven § 14 2.ledd, forskrift om kommunal beredskapsplikt § 3, og plan og bygningsloven § 4-3).

Kommentar: Tomteanalyse etter vedtatt områdeplan, viser at tomtas utnyttelsesmuligheter har fått stor begrensning på grunn av ny regulert vegutvidelse og byggegrense mot jernbanen. Begrenset utnyttbar tomtebredde gir dårlig funksjonalitet for parkeringskjeller, og en slik kjeller er heller ikke regningsvarende økonomisk. Støysituasjon med støy fra to sider begrenser mulighetene for å etablere støyfølsom bebyggelse. Det planlegges ikke for bolig. Andre nevnte tema er fulgt opp og dokumentert i planforslaget. Det er laget en egen rapport for ROS-analyse der alle tema er utredet og dokumentert.

Trøndelag fylkeskommune, datert 19.3. og 29.3.2021

Fylkeskommunen har sendt et oppfølgingsbrev med merknader ang. nyere tids kulturminner.

Fylkeskommunen har følgende innspill:

- Veg og trafikk: det forutsetter at området kan betjenes av 1-en avkjørsel fra fv. 6612. Det må planlegges parkering dimensjonert etter forventet besøk og at oppfølging av Byvekstavtalen gjennomføres. Det utarbeides nå føringer for samlet parkeringspolitikk innenfor Byvekstkommunene og det må tas høyde for dette i planarbeidet. Parkering/biloppstilling må skje utenfor vegens sikkerhetssone, minst 4 meter målt vinkelrett fra kantlinja på fylkesvegen. Området kan være utsatt for støy fra veg og jernbane. Som

**Vedlegg til detaljregulering plan-id 5028 2021001
Melhusvegen 405**

en del av planarbeidet må det gjøres vurderinger om støybelastninger og om virksomheten er forenelig med støynivået som er på stedet. Det vil legges vekt på disse vurderingene når planforslag legges ut til offentlig ettersyn. Retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) og -støv (T-1529) bør tas inn i planen.

- Overvann: Håndtering av overflatevann gjennom lokal infiltrasjon og fordrøyning bør sikres i planens i bestemmelser.
- Kulturminner eldre tid: det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner. Det minnes om aktsomhetsplikten og at alle arbeider skal stoppes og fylkeskommunen varsles dersom det i anleggsfasen støtes på mulig fredet kulturminne.
- Kulturminner nyere tid: Det vises til at stasjonsbygningen fra 1864 er listeført i kommunens kulturminneplan og at den regnes som viktig infrastrukturelt kulturminne. Bestemmelser bør på en tydelig måte sikre at lesbarheten til den historiske bygningen og dens karakter bevares best mulig. Tilpasning av nytt bygg/tilbygg bør følge det antikvariske prinsippet underordning. Stasjonsbygningen bør gis juridisk vern grunnet sin høye alder og den i dagens bygning dokumenterte kulturhistoriske formidlingsverdi (historiske utviklingstrinn fra 1864 til i dag).

Kommentar: Det er i møte med fylkeskommunen vist behov for to atkomster til planområdet, dvs. en ny fra fylkesvegen, blant annet på grunn av svært begrenset byggeområde som følge av begrensninger gitt av ny områdeplan. Parkering planlegges iht. føringer i områdeplan. Andre nevnte tema er fulgt opp og dokumentert i planforslaget.

Statens vegvesen (SVV), datert den 22.2.2021

Statens vegvesen registrerer at vesentlige moment er ivaretatt gjennom referat fra oppstartsmøte datert 22.01.2021. Det er usikkerhet om støy fra to sider – henholdsvis jernbane og fylkesveg – er forenlig med en dyreklinikk.

Kommentar: Nevnte tema er fulgt opp og dokumentert i planforslaget.

Bane NOR datert 24.2 og 9.3.2021

Bane NOR har sendt to merknader, en ang. samarbeid/møter, og en med merknader ang. Dovrebanen.

Planområdet ligger ved Dovrebanen som er av nasjonal og regional betydning for gods- og persontrafikk. Det legges opp til økt hyppighet i togtrafikken framover, med mulige nye infrastrukturtiltak for å øke banens kapasitet. De anbefaler at tiltakshaver setter seg inn i veileder for nasjonale jernbaneinteresser i arealplanleggingen og teknisk regelverk, før det utarbeides forslag til detaljreguleringsplan. Da det planlegges tiltak svært nær Dovrebanen anbefales et samrådsmøte med både kommunen og tiltakshaver. Tidspunkt for samrådsmøte avtales med saksbehandler så raskt som mulig.

Kommentar: Bane NOR som nærmeste nabo er viktig samarbeidspart i prosjektet, og det har vært flere møter for å avklare mulighetsrommet, og finne felles og omforente løsninger for utvikling av tomte. Dialog med Bane NOR videreføres i planprosessen både i forkant av og i høringsperioden.

NVE, datert 17.3.2021

- Klima og overvannshåndtering: Hyppigere episoder med ekstremnedbør vil føre til økte skader fra overvann og større utfordringer med overvannshåndteringen. Planforslaget bør beskrive hvordan overvannshåndtering tenkes løst. Ifølge varsel om oppstart er det krav til overvannshåndtering med lokal fordrøyning på egen tomt. Det er også positivt at kommunen har stilt krav om overordnet VVA-plan som skal være godkjent før planen kan 1. gangs-behandles.

Vedlegg til detaljregulering plan-id 5028 2021001 Melhusvegen 405

- Vassdrag: Planområdet ligger nært Gaula og omfattes av verneplan for vassdrag Gaula. Vassdrag utgjør viktige landskapselementer og opplevelsesverdier, bidrar til å redusere flomfare dersom disse holdes åpne og er viktige for å kunne ivareta biologisk mangfold. Eventuelle konsekvenser for vassdraget må beskrives i planforslaget.
- Planområdet ligger under marin grense og ifølge NGUs løsmassekart (Jf. NVE Atlas) består løsmassene i området av hav- og fjordavsetninger. Kvikkleire kan forekomme og det er viktig at områdestabiliteten avklares og ivaretas. Det er positivt at kommunen stiller krav om geoteknisk vurdering som del av planmaterialet til 1.gangs behandling, samt at de stilles krav om bestemmelser om geoteknisk prosjektering i forbindelse med byggesøknad. NVE forutsetter at det i forbindelse med planarbeidet utføres nødvendige geotekniske vurderinger av en slik kvalitet at det oppfyller kravene til sikkerhet i plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 kap. 7.

Kommentar: Nevnte tema er fulgt opp og dokumentert i planforslaget.

Mattilsynet, datert 12.3.2021

Når det gjelder tema avløp, overvann, drikkevann og vannforsyning viser møterefateret at kommunen har stilt de nødvendige krav.

Det må i tillegg sikres at tilbakeslagssikring blir ivaretatt. Det er viktig å sikre tappepunkter og eiendommer mot tilbakestrømming av urene væsker. Avhengig av type væske er det ulike krav til sikringsutstyr. Det er derfor viktig at man forsikrer seg om at væsketypen blir riktig vurdert og at korrekt tilbakeslagsventil blir installert ut fra det. En smådyrklinikk kan utgjøre større fare enn for eksempel en vanlig bolig. Vi viser til NS-EN 1717:2001. «Beskyttelse mot forurensning av drikkevann i drikkevannsinstallasjoner og generelle krav til utstyr for å hindre forurensning ved tilbakestrømming», og Norsk Vann sin veileder «Hvordan velge og installere tilbakestrømssikring», for mer informasjon.

Kommentar: Nevnte tema er fulgt opp og dokumentert i planforslaget.

ReMidt, datert 26.2.2021

Avfall som genereres fra næringsvirksomhet omfattes ikke av «forskrift for husholdningsavfall» ReMidt vil derfor ikke uttale seg om renovasjonsløsning for Melhusvegen 405 da formålet er næringsvirksomhet.

Kommentar: Tas til orientering.

Tensio, datert 22.3.2021

Tensio har elektriske anlegg i planområdet, høyspenningsanlegg (nettstasjon) og ledninger. De viser til vedlagt utsnitt av kabelkart. I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye bygninger i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm, og det må bestilles kabelpåvisning for å få en nøyaktig kartfesting av kabelens plassering i terrenget. Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny(e) nettstasjon(er). Den som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som de eksisterende, og det må sikres nødvendig plass/traséer. Tensio, med oppgitt kontaktperson vil bli kontaktet i god tid, for å planlegge nye anlegg og i tillegg avklare fremdriftsplan med utbygger. Vedlegg: Generelle krav til nettstasjoner.

Kommentar: Nevnte tema er fulgt opp og dokumentert i planforslaget.

**Vedlegg til detaljregulering plan-id 5028 2021001
Melhusvegen 405**

Nabotomt, Tøndel Eiendom AS, datert 8.3.2021

- Planavgrensningen bør flyttes til eiendomsgrensen mellom Melhusvegen 405 og eiendommen gnr. 94/182 slik den (magenta linjen) er tegnet i kartet over for å holde seg innenfor rammene (av alternativ 2) ref oppstartsmøte.
- I dag er det (markert med blå rektangel) to adkommster til gnr. 94/182 og en adkommst til gnr. 94/23 som ligger innenfor planavgrensningen. Disse er for gnr. 94/182 rett sør av eiendomsgrense I nord og rett nord av eiendomsgrense I sør. For gnr. 94/23 rett sør av eiendomsgrense I nord (mellom eksisterende bygg og eiendomsgrense I nord). Disse må medtas I planarbeidet.
- Så til vurderingen av størrelsen på areal i kommuneplanen regulert til annen veggrunn - grøntareal (O_GS1 og sykkelanlegg o_sy1). Slik det er regulert, legger det beslag på store deler av arealet innenfor planavgrensningen. Om mulig vurderer å flytte denne gang og sykkelstien nærmere Melhusvegen eksempelvis ved å videreføre samme type løsning som valgt forran gnr. 94/23 Melhusvegen 417, uten mellomliggende grøfteareal for egen fortausløsning
- Avklaring av byggegrense mot Melhusvegen. I dag 30-meter fra midtlinjen fra vege. I den nye reguleringen vurderer ny byggegrense inntil fortau slik normen er for sentrum og bymessig bebyggelse.
- Gnr. 94/23 Melhusvegen 417 også er tatt med i planområdet.

Kommentar: Nevnte tema er fulgt opp og dokumentert i planforslaget.

Pir II / 19.4.2021



Pir II AS
Fjordgata 21
7010 TRONDHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon
Tor Sæther, 73 19 92 82

Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram for Melhusvegen 405 - Melhus kommune

Statsforvalteren har som sektormyndighet mottatt melding om igangsatt arbeid med ovennevnte reguleringsplan, og har følgende foreløpige vurdering av planen:

Landbruk, Klima og miljø

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for nytt bygg for Melhus Dyreklinikk AS, slik at bedriften kan bli et moderne dyresykehus for hele regionen. Det fremgår at det planlegges for bygg i to etasjer, og parkering for besøkende sør på eiendommen og for ansatte i nord.

Planområdet inngår i BFK1 i områdeplan for Melhus sentrum. I henhold til bestemmelsene for BFK1 er det tillatt med bebyggelse i 2-4 etasjer. Det stilles også krav om detaljplan for hele BFK1 samlet, hvor det skal tilstrebes variasjon i høyder innenfor området. Formannskapet i Melhus har gitt tilslutning til at det kan lages en separat plan for Melhusvegen 405, ut fra at det ikke foreligger klare samfunnsmessige behov for at en detaljregulering skal omfatte hele BFK1.

I referatet fra oppstartsmøtet fremgår det at det skal legges opp til en effektiv arealbruk, og at det skal innarbeides bestemmelser som sikrer minimumskrav til utnyttning og maksimumskrav til parkering. Dette er positivt. Statsforvalteren er imidlertid i tvil om selve plangrepet gir den beste utnyttelsen av et såpass sentralt sentrumsområde. Det legges derimot en forholdsvis lav utnyttning og parkeringsareal på bakken. Med denne planen kan det bli en lavere arealutnyttelse for BFK1 samlet sett.

I henhold til parkeringsnormen for Melhus sentrum skal parkeringsbehovet hovedsakelig dekkes i parkeringskjeller. Vi legger til grunn at dette videreføres. En parkeringskjeller er også noe som lettere kan løses ved å planlegge et større område i sammenheng. Vi slutter oss her til kommunens administrasjon i at et eventuelt avvik fra parkeringskjeller må begrunnes særskilt.

Ut fra ovenfornevnte vil Statsforvalteren som landbruks- og klima og miljømyndighet være kritisk til en detaljregulering av et mindre felt som bidrar til en lavere utnyttelse for BFK1 samlet sett. Grundige



vurderinger av dette må derfor inngå i det videre arbeidet. I den sammenheng vil områdeplanens krav om parkeringskjeller være sentralt.

Klima og miljø

Naturmangfold

Vi påpeker at det innenfor planområdet er registrert klåved, en rødlistet plante, vurdert til å være nær truet (NT). Vi ber om at den hensyntas om mulig. I tillegg er det innenfor og rett utenfor planavgrensningen registrert fremmede uønskede plantearter. Det bør derfor sikres at gravearbeid og lignende innenfor området ikke bidrar til spredning av uønskede fremmede arter.

Helse og omsorg og Barn og unge

Planen skal legge til rette for etablering av dyresykehus. Områdeplanen åpner for at det innenfor BLK1 også kan være boliger, men det er ikke opplysninger om dette i oppstartsvarselet. Referatet fra oppstartsmøtet har tydeliggjort relevante hensyn og de viktigste retningslinjer Statsforvalteren som myndighet for folkehelse og barn og unges interesser vil legge til grunn ved vurderingen av planen.

Det antydes eventuell flytting av gang -og sykkelvei og det må i tilfelle vurderes og beskrives om dette gir negative konsekvenser for trafikksikkerhet og fremkommelighet. Justeringer kan gjøres i detaljplanen, men det er uheldig om det gjøres større endringer på infrastruktur som er fastsatt gjennom områdeplanen. Andre aktuelle tema er sikring av trafikksikkerhet i bygge- og anleggsfasen og at naboer ikke belastes med støy og støv, hvordan ny bebyggelse påvirker tilgang til sol/lys, ivaretagelse av grønnstruktur og universell utforming. Temaene må beskrives i planen og ved høringen vil det vektlegges at folkehelse og barn og unges interesser, er sikret i planens juridisk bindende dokumenter. Hvis det åpnes for bolig er det også relevant, som vist til i oppstartsmøtet, å gjøre detaljutredning av støvsituasjonen inkludert sumstøyberegning. Da må vi ta forbehold om at det også er aktuelt å vurdere andre tema som er relevante for bokvalitet samt at barn og unges interesser er ivare tatt jf. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Samfunnssikkerhet

Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. Statsforvalteren påpeker at kommunen som planmyndighet er ansvarlig for ROS-analysen. Det er viktig at kommunen er bevisst sitt ansvar for å kvalitetssikre og godkjenne analysen (jf. sivilbeskyttelsesloven § 14 2.ledd, forskrift om kommunal beredskapsplikt § 3, og plan og bygningsloven § 4-3).

Kommunens oppgave er blant annet å

- følge opp intensjonen med en ROS-analyse, som er å komme frem til om et område er bebyggbart eller ikke
- sørge for at ROS-analysen gjøres tidlig i planarbeid og senest skisseres etter oppstartsmøte (positivt om det lages et utkast til ROS som sendes på høring sammen med oppstartsvarslet, for å kunne gi hensiktsmessige tilbakemeldinger tidlig i planprosessen)
- ha klare forventninger og krav til utreder av en plansak om tema, metodikk og utforming av en ROS-analyse, og hvilke kvalitetskrav som forventes (kvalitetskrav kommunen kan sette, er foreslått i veileder fra DSB om samfunnssikkerhet i arealplanlegging (2017).)
- sørge for at avdekket risiko skal møtes med tiltak som sikres i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter

Som et minimum bør ROS-analyser i plansaker



- være utarbeidet med bakgrunn i DSBs veileder fra **2017** (se også liste over mulige kilder i vedlegg 5)
- inneholde en analyse med beskrivelser og ikke en ren sjekklister med kryss under «ja» eller «nei»
- inneholde en kildeliste til analysen
- ha kommunens helhetlige ROS-analyse, fylkesROS, arealplanens ROS-analyse, andre tilstøtende områders ROS-analyser og kommunens beredskapsplanverk som en naturlig del av kildegrunnlaget i tillegg til NVE og NGU med flere
- ha en vurdering av et endret klima. Ekstremvær, som styrtregn og vind vurderes, og overvannshåndtering løses i plansaken

Statsforvalteren vurderer innsigelse (JF. DSBs retningslinjer for Statsforvalterens bruk av innsigelse) når

- det kun er en sjekklister med avkrysning uten beskrivelser, kilder og vurderinger.
- det brukes beskrivelser som «området er ikke spesielt utsatt for XXX» uten at det videre grunnlag eller vises til kilde
- grunnleggende tema, som et endret klima, eller ras/flom og lignende som tydelig er avmerket i kart, ikke er vurdert
- det er identifisert risiko og sårbarhet i området, men planforslaget ikke beskriver hvordan dette skal følges opp med avbøtende tiltak som sikres igjennom arealformål, hensynssoner eller generelle bestemmelser
- det planlegges tiltak av nasjonal/regional viktighet og det er forhold i området som kan ha innvirkning på dette, som ikke er vurdert eller har manglende vurdering

Videre arbeid

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarelet. Statsforvalteren vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

- Statsforvalteren ønsker å oppnå best mulig dialog og tidlig avklaring av nasjonale og viktige regionale interesser. Statsforvalteren oppfordrer kommunene til å benytte seg av regionalt planforum som en arena for dette. Saker meldes inn til Trøndelag fylkeskommune på postmottak@trondelagfylke.no.
- Ønsker kommunen avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Statsforvalterens fagavdelinger eller saksbehandler på kommunal- og justisavdelingen. Se kontaktliste.
- Kartverket tilbyr kvalitetssikring av arealplaner etter plan- og bygningsloven og vi minner om at det ved høring sendes ett eksemplar av SOSI-fil og PDF-fil til Kartverket Trøndelag på e-post: plantrondelag@kartverket.no

Med hilsen

Thomas Møller (e.f.)
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Tor Sæther
seniorrådgiver
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: Henning Irvung – 73 19 92 24

Helse og omsorg og Oppvekst og velferd: Frode Engtrø – 73 19 93 18



PIR II AS
Fjordgata 21
7010 TRONDHEIM

Vår dato: 29.03.2021
Deres dato:

Vår referanse: 202110174-4
Deres referanse:

Vår saksbehandler:
Eigil Kosi Jaren

Fylkeskommunens uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram for Melhusvegen 405 - 94/181, Melhus kommune

Viser til varsel om planoppstart for reguleringsplan for Melhus Dyreklinikk AS, hvor hensikten med planarbeidet er å legge til rette for større og bedre tilpassede lokaler for bedriften.

Fylkeskommunen har følgende føringer for planarbeidet:

Veg og trafikk:

Fylkeskommunen forutsetter at området kan betjenes av 1-en avkjørsel fra fv. 6612. Det må planlegges parkering dimensjonert etter forventet besøk og at oppfølging av Byveksttalen gjennomføres. Det utarbeides nå føringer for samlet parkeringspolitikk innenfor byvekstkommunene og vi ber om at det tas høyde for dette i planarbeidet. Parkering/biloppstilling må skje utenfor vegens sikkerhetssone, minst 4 meter målt vinkelrett fra kantlinja på fylkesvegen.

Området kan være utsatt for støy fra veg og jernbane. Som en del av planarbeidet må det gjøres vurderinger om støybelastninger og om virksomheten er forenelig med støynivået som er på stedet. Vi vil legge vekt på disse vurderingene når planforslag legges ut til offentlig ettersyn. Retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) og -støv (T-1529) bør tas inn i planen.

Overvann

I referatet fra oppstartsmøtet blir håndtering av overvann tatt frem som et tema. Videre blir statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning lagt som føring for prosjektet. Dette er positivt. Håndtering av overflatevann gjennom lokal infiltrasjon og fordrøyning bør sikres i planens i bestemmelser.

Kulturminner eldre tid - automatisk fredete kulturminner

Vi vurderer at det er liten risiko for at oppstartvarsel med planforslag 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

Planområdet berører et listeført og kartfestet kulturminne i Melhus kommune sin kulturminneplan, Materielle faste kulturminner i Melhus, Bygninger for samferdsel (skysstasjon, stasjonsbygning, pakkhus, lager, garasje, parkeringshus osv.):

- [Melhus stasjon](#)



Bygget i 1864. Foruten stasjonsbygningen rommet stasjonen uthus og pakkhus samt vannstasjon. Rundt 1870 ble det også bygget fjøs der. Ved omlegging til normalspor fikk Melhus nytt vanntårn. Stasjonen er gjennom årene

bygd om flere ganger, og lite minner om det opprinnelige. På bildet: Melhus stasjon med lokomotivet "Gudrun".
Tekst: Jan Erik Kregnes, Foto: Jernbaneverket

Stasjonsbygningen vurderes som et viktig infrastrukturelt kulturminne tegnet av arkitekt Georg Andreas Bull. Stasjonen ble åpnet i 1864 da Trondhjem–Størenbanen ble satt i drift. Bygningen i dag viser historiske utviklingstrekk og tilpasninger: utvidelse i volum og høyde.

Reguleringsplanen har til hensikt å åpne for å sette opp et nytt bygg i tilknytning til det gamle stasjonsbygget. Bestemmelser bør på en tydelig måte sikre at lesbarheten til den historiske bygningen og dens karakter bevares best mulig. Tilpasning av nytt bygg/tilbygg bør følge det antikvariske prinsippet underordning. Stasjonsbygningen bør gis juridisk vern grunnet sin høye alder og den i dagens bygning dokumenterte kulturhistoriske formidlingsverdi (historiske utviklingstrinn fra 1864 til i dag).

Med vennlig hilsen

Anne Caroline Haugan
Seksjonsleder

Eigil Kosi Jaren
Rådgiver

Dette dokumentet er godkjent med elektronisk signatur

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kommunal

Saksbehandlere:

Vegforvaltning: Victoria Thorgersen, victh@trondelagfylke.no

Kulturminner eldre tid: Anne Haug, annhau@trondelagfylke.no

Kulturminner nyere tid: Hauke Haptops, hauha@trondelagfylke.no

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG



Statens vegvesen

PIR II AS
Innherredsveien 7
7014 TRONDHEIM

Silje W. Fremo

Behandlende enhet: Transport og samfunn Saksbehandler/telefon: Jan-Kristian Janson / 90412554 Vår referanse: 21/34309-2 Deres referanse: Vår dato: 22.02.2021

Fylkesveg 6612 i Melhus kommune – Tilbakemelding på varsel om oppstart av planarbeid og høring av detaljregulering for Melhusvegen 405 – plan-id 5028 2021001

Viser til deres brev av 16.02.2021.

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 planarbeidet er primært tilrettelegging for en dyreklinikk. Aktuelt areal er den gamle jernbanestasjonen nord i Melhus sentrum. Adkomst er fra fylkesveg 6612.

Innspill til varsel om oppstart

Statens vegvesen registrerer at vesentlige moment er ivaretatt gjennom referat fra oppstartsmøte datert 22.01.2021. Vi er usikre på om støy fra to sider – henholdsvis jernbane og fylkesveg – er forenlig med en dyreklinikk.

Transportforvaltning midt 1
Med hilsen

Helge A. Stabursvik
fung. seksjonsleder

Jan-Kristian Janson

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

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

MELHUS KOMMUNE, Rådhusvegen 2, 7224 MELHUS

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG, Postboks 2600, 7734 STEINKJER

TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE, Fylkets hus Postboks 2560, 7735 STEINKJER

PIR II AS
Innherredsveien 7
7014 TRONDHEIM

Dato: 24.02.2021
Saksref: 202011979-7
Deres ref.:
Side: 1 / 1

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

Melhus kommune - Tilbakemelding - Møte – Detaljregulering av Melhusvegen 405

Vi viser til brev av 10.02.2021 fra Pir II AS v/Silje Fremo, og til samtale med Fremo 24.02.2021.

Videre viser vi til vårt brev av 07.01.2021 og til Pir IIs varsel om planoppstart med høringsfrist 17.03.2021.

Vi stiller gjerne på møte med tiltakshaver, og foreslår at møtet holdes etter at vi har sendt vår uttalelse til planoppstart. Selve møtetidspunktet kommer vi, som avtalt med Fremo, tilbake til seinere. Det er viktig at kommunen gis anledning til å delta på møtet.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Lien
sjef Planforvaltning
Bane, Drift og teknologi

Ole Magne Espås
arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Mottakere:

PIR II AS, Silje W. Fremo

Kopi:

Anna N Rathe - Melhus Dyreklinikk
MELHUS KOMMUNE

PIR II AS
Innherredsveien 7
7014 TRONDHEIM

Dato: 09.03.2021
Saksref: 202011979-8
Deres ref.:
Side: 1 / 2

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

Melhus kommune - Uttalelse til varsel om igangsatt planarbeid og høring av planprogram - Melhusvegen 405

Vi viser til brev av 18. februar i år fra Pir II arkitekter og til våre brev av 7. januar og 24. februar i år.

Bakgrunn

Pir II Arkitektkontor varsler på vegne av Melhus Dyreklinikk AS om oppstart av planarbeid og høring av planprogram, og ber samtidig om et samrådsmøte med Bane NOR.

Vår uttalelse

Vi har gitt tilbakemelding om mye av dette i tidligere brev. Vi gjentar likevel en del her, slik at det kommer inn i den ordinære arealplanprosessen.

Planområdet ligger ved Dovrebanen som er av nasjonal og regional betydning for gods- og persontrafikk. Det legges opp til økt hyppighet i togtrafikken framover. I den sammenheng vurderes en rekke infrastrukturtiltak for å kunne øke banens kapasitet.

Som tidligere nevnt anbefaler vi at tiltakshaver setter seg inn i [vår veileder for nasjonale jernbaneinteresser i arealplanleggingen](#) og [vårt tekniske regelverk](#) før det utarbeides forslag til detaljreguleringsplan.

Da det planlegges tiltak svært nær Dovrebanen anbefaler vi et samrådsmøte med både kommunen og tiltakshaver. Tidspunkt for samrådsmøte avtales med vår saksbehandler så raskt som mulig.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Lien
Sjef Planforvaltning
Bane, Drift og teknologi

Ole Magne Espås
arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Mottakere:

PIR II AS, Silje W. Fremø

Kopi:

Pir II AS - Trondheim
Prof. Brochs gate 8C
7030 TRONDHEIM

Silje W. Fremo

Vår dato: 17.03.2021
Vår ref.: 202104346-2
Arkiv: 323
Deres dato: 16.02.2021
Deres ref.: 2020089

Saksbehandler:
Ingrid Sværd Pedersen

NVEs innspill til varsel om oppstart - Reguleringsplan for Melhusvegen 405 - Gnr. 94 bnr. 181 - Melhus dyreklinikk - Melhus kommune, Trøndelag

Det vises til brev med varsel om oppstart av planarbeid sendt 18.02.2021. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for at Melhus Dyreklinikk AS kan etablere seg og utvikle tilbudet sitt på eiendommen Melhusvegen 405 (gnr. 94/181). Eiendommen ligger mellom jernbanen og Melhusvegen / fylkesveg 6612, og ca. 250 meter nord for Melhus rådhus.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven.

NVE har følgende innspill:

Klima og overvannshåndtering

Hypigere episoder med ekstremnedbør vil føre til økte skader fra overvann og større utfordringer med overvannshåndteringen. Planforslaget bør beskrive hvordan overvannshåndtering tenkes løst.

Ifølge varsel om oppstart er det krav til overvannshåndtering med lokal fordrøyning på egen tomt. Det er også positivt at kommunen har stilt krav om overordnet VVA-plan som skal være godkjent før planen kan l. gangsbehandles.

Vassdrag

Planområdet ligger nært Gaula og omfattes av verneplan for vassdrag Gaula. Vassdrag utgjør viktige landskapselementer og opplevelsesverdier, bidrar til å redusere flomfare dersom disse holdes åpne og er viktige for å kunne ivareta biologisk mangfold. Eventuelle konsekvenser for vassdraget må beskrives i planforslaget.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: 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 Jenssensgata 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B
6800 FØRDE

Region Øst
Vangsvæien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR



Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense og ifølge NGUs løsmassekart (Jf. NVE Atlas) består løsmassene i området av hav- og fjordavsetninger. Kvikkleire kan forekomme og det er viktig at områdestabiliteten avklares og ivaretas.

Det er positivt at kommunen stiller krav om geoteknisk vurdering som del av planmaterialet til 1.gangs behandling, samt at de stilles krav om bestemmelser om geoteknisk prosjektering i forbindelse med byggesøknad.

NVE forutsetter at det i forbindelse med planarbeidet utføres nødvendige geotekniske vurderinger av en slik kvalitet at det oppfyller kravene til sikkerhet i plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 kap. 7.

Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veileder og verktøy:

- [NVEs karttjenester](#) viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- [NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#) beskriver hvordan man vurderer områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper.
- [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#) beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.
- [NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar](#) beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- [NVEs sjekkliste for reguleringsplan](#) er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplan.

NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt.

Ta gjerne kontakt ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Med hilsen

Kari Øvrelid
regionsjef

Ingrid Sværd Pedersen
saksbehandler

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

Kopi til:

Anna N Rathe - Melhus Dyreklinikk

PIR II AS
Fjordgata 21
7010 TRONDHEIM

Deres ref:
Vår ref: 2021/039326
Dato: 12.03.2021
Org.nr: 985399077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler



Mattilsynet

INNSPILL TIL MOTTATT VARSEL OM REGULERINGSARBEID - MELHUSVEGEN 405 - MELHUS KOMMUNE

Mattilsynet mottok 22. februar 2021 varsel reguleringsarbeid for Melhusvegen 405 i Melhus kommune til uttalelse (Plan-ID: 2021001). Frist for å komme med eventuelle innspill til planarbeidet er satt til 17. mars 2021.

Gjelder

Bakgrunnen for planarbeidet er nye lokaler til Melhus Dyreklinikk.

Fakta

Området ligger i nordlig del av Melhus sentrum, og avgrenses av Melhusvegen i øst og jernbanen i vest. Planinitiativet omfatter eiendommen gnr. / bnr. 94 / 181, Melhusvegen 405.

Arealbruksformål i områdeplan Melhus sentrum er bolig/forretning/kontor.

Det ble avholdt oppstartsmøte 12. januar 2021, referat vedlagt.

I referatet står det blant annet at overordnet VVA-plan skal utarbeides. Kommunen krever at VVA – planen skal være godkjent før reguleringsplanen kan 1. gangs behandles. Kommunen viser videre til notat som beskriver krav til innholdet i VVA-planen. Det skal i rekkefølgebestemmelsene stilles krav til teknisk VVA-plan.

I fellesbestemmelsene krever kommunen at det fremkommer krav om 5 meter byggeavstand til vann - og avløpsledninger.

Krav til håndtering av overvann er omtalt.

Kommunen viser videre til relevante planer, ROS-analyse VAO, områdeplan, VA – norm mm.

Vurdering

Det er viktig å få inkludert vann og avløp i arealplanlegging og byggesaksbehandling på en god og helhetlig måte, og så tidlig som mulig i planprosessen. Beskrivelsene i møterefateret viser at kommunen sikrer at dette blir ivaretatt. Det er også meget positivt at områdeplan Melhus sentrum / ROS-analyse VAO Melhus sentrum med vedlegg følges opp.

Dere har også fokus på at VVA – planen blir utarbeidet av personer med tilstrekkelig fagkompetanse.

Mattilsynet har følgende innspill til igangsatt planarbeid:

Når det gjelder tema avløp, overvann, drikkevann og vannforsyning viser møtereferatet at kommunen har stilt de nødvendige krav.

Da vi ikke har gått igjennom alle dokumentene det vises til i møtereferatet, vil vi komme med en liten presisering når det gjelder tilbakeslagssikring for å sikre at også det blir ivaretatt.

Det er viktig å sikre tappepunkter og eiendommer mot tilbakestrømming av urene væsker. Avhengig av type væske er det ulike krav til sikringsutstyr. Det er derfor viktig at man forsikrer seg om at væskekategorien blir riktig vurdert og at korrekt tilbakeslagsventil blir installert ut fra det. En smådyrklinikk kan utgjøre større fare enn for eksempel en vanlig bolig.

Vi viser til NS-EN 1717:2001. «*Beskyttelse mot forurensning av drikkevann i drikkevannsinstallasjoner og generelle krav til utstyr for å hindre forurensning ved tilbakestrømming*», og Norsk Vann sin veileder «[Hvordan velge og installere tilbakestrømssikring](#)», for mer informasjon.

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 - [fmlttsa@fylkesmannen.no](mailto:fmtltsa@fylkesmannen.no)

Se mottakertabell



Vår referanse:
21/00763-2

Vår dato:
26.02.2021

Vår saksbehandler:
Fredrik Oustad, 72 48 37 00

Deres referanse:

Deres dato:
18.02.2021

Svar på varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram for Melhusvegen 405, Melhus kommune

Avfall som genereres fra næringsvirksomhet omfattes ikke av «forskrift for husholdningsavfall» ReMidt vil derfor ikke uttale seg om renovasjonsløsning for Melhusvegen 405 da formålet er næringsvirksomhet.

Med vennlig hilsen
Fredrik Oustad
ReMidt IKS

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen fysisk signatur.

ReMidt IKS

Vår dato
26.02.2021Vår referanse
21/00763-2Mottaker
Silje W Fremo
Melhus kommune

Kontaktperson

Adresse
Rådhusvegen 2Post
7224 MELHUS

Pir II AS
Innherredsveien 7
7014 TRONDHEIM

Sted:
Trondheim

Dato:
22.03.2021

Vår ref:
Deres ref:

21/00448-2
2020089

Planarbeid - detaljregulering - Melhusvegen 405 - gnr/bnr 94/181 - Melhus kommune

Felles for elektriske anlegg

Vi har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet som vist nedenfor.

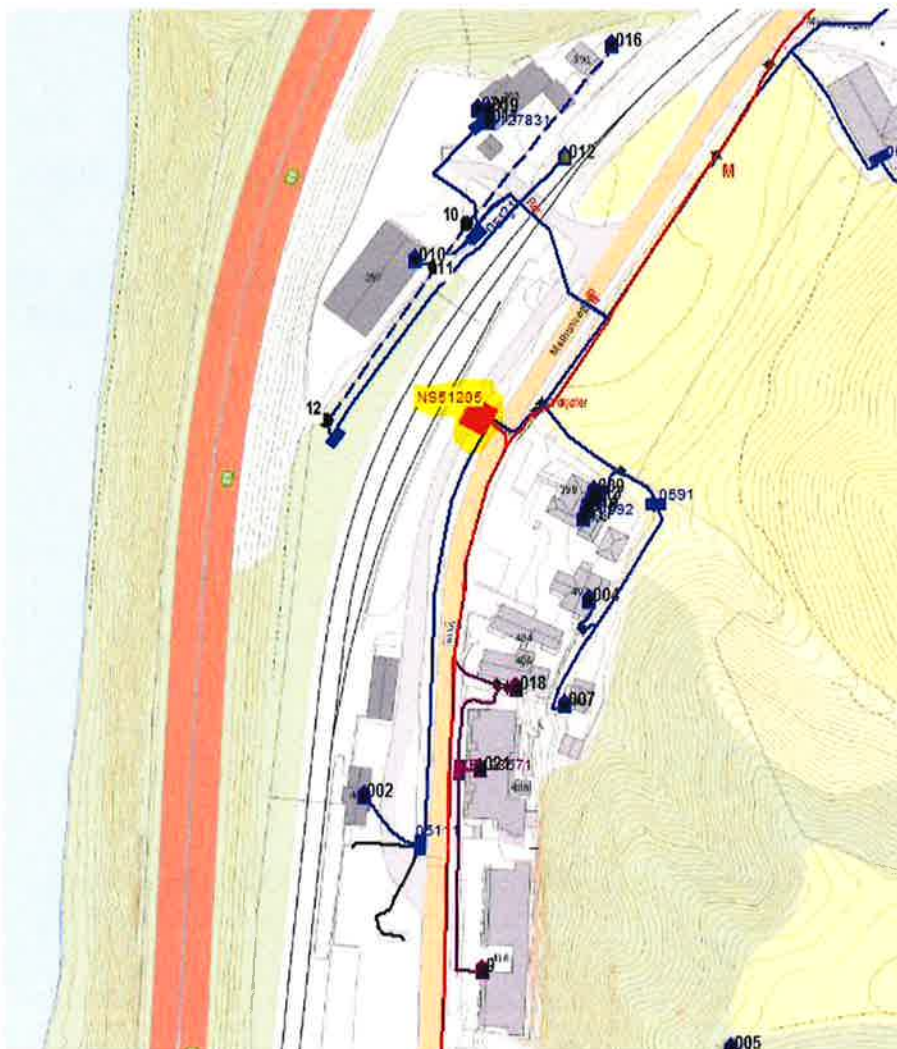


Fig. 1

I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye bygninger i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm. Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny(e) nettstasjon(er).

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som de vi har til de eksisterende traséene. Normalt er dette stedsvarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av plass til ny trasé og/eller nettstasjon(er).

Eksisterende 24kV høyspenningsnett etablert etter områdekonsesjon. (distribusjonsnett)

Eksisterende høyspenningskabler

Høyspenningskablene som ligger innenfor planområdet, må tas hensyn til. Det må bestilles kabelpåvisning for å få en nøyaktig kartfesting av kabelens plassering i terrenget. **Fig. 1**

Nye eller eksisterende nettstasjoner.

Det må tas hensyn til eksisterende nettstasjon innenfor planområdet.

Vedlegg 1.

Andre forhold

Vi ønsker å bli kontaktet i god, slik at vi kan planlegge nye anlegg og i tillegg avklare fremdriftsplan med utbygger.

Vennligst ta kontakt dersom det skulle være spørsmål eller uklarheter når det gjelder tilpasning av våre anlegg i den nye reguleringsplanen. Vår kontaktperson er: **Jan Petter Svegård**

Vedlegg 1: Generelle krav til nettstasjoner.

Med vennlig hilsen
Tensio TS

Jan Petter Svegård
Fagansvarlig
99544197
jan.svegard@tensio.no

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



Generelle krav til plassering av nye nettstasjoner i Tensio TS sitt konsesjonsområde.

Plassering i planområdet

- Normal kapasitet til en nettstasjon: ca. 10-15.000 m² T-BRA med helelektrisk oppvarming og ca. 15-25.000 m² T-BRA med vannbåren oppvarming tilknyttet fjernvarme eller annen energikilde.
- Sentral plassering gir mulighet til å betjene større antall boenheter fra en nettstasjon.
- Antall nettstasjoner og endelig plassering skal avklares og godkjennes av Tensio TS

Frittstående nettstasjon

- Plasseres på flatt underlag med tilgang fra brøytet vegareal
- Uhindret kjørbart adkomst for transport (lastebil med 10 tonn akseltrykk og totalvekt 25 tonn):
 - Oppstillingsplass for lastebil: 10x7 meter ved nettstasjon.
 - Fri løftehøyde på 7 meter på og rundt oppstillingsplass.
 - Fri kjørehøyde 4,5 meter.
 - Oppstillingsplass for nødstrømsaggregat i nærhet av nettstasjon: min. 21 m² og korteste side ikke mindre enn 3 meter.
- Brannkrav:
 - Hensynssone på min. 5 meter fra nærmeste boligbebyggelse og ikke i oppholdsarealer for skole, barnehage eller lek.
 - Minimum 1 meter fra mindre viktig bygning som står mer enn 2 meter fra viktig bygning (mindre viktig bygning er uthus, garasje o.l.). Vegg på mindre viktig bygning som vender mot nettstasjonen, må ha ubrennbar ytterkledning.
- Avstandskrav som er nevnt i foregående punkter, gjelder for TENs standard utstyr/materiell. Ved kortere avstander til bygninger, må alternativer brukes, som f. eks yttervegger med brannmotstand. Endelig teknisk løsning skal godkjennes av Tensio TS.
- Installasjoner, som f.eks. sykkelstativ, søppelavsug, gjerde, postkassestativ, parkeringsplasser o.l. kan plasseres nærmere enn hensynsonen på 5 meter.
- EMF-anbefaling: Minimum 7-10 meter til areal med permanent opphold, for å unngå utfordringer knyttet til EMF. Mer informasjon om dette kan hentes hos Statens strålevern, www.nrpa.no.

Nettstasjon som rom i bygning

- Plasseres på bakkeplan og mot yttervegg.
- Tilgang og adkomst som for frittstående nettstasjon.
- Areal: minimum 4x4 meter og utføres iht. særskilt spesifisering fra Tensio TS. For store effektbehov må rommet være større. Endelig arealbehov avtales i hvert tilfelle.
- Fri høyde i rommet: minimum 2,8 meter.
- Ventilasjon: naturlig ventilasjon, åpninger skal være innstikkssikre og dimensjonert for tilstrekkelig kjøling av transformator(e).
- Trykkavlastning: Åpninger ut i det fri må være dimensjonert for å ta av for eksplosjonstrykk. Normalt er disse de samme som ventilasjonsåpningene.
- Branntekniske krav for å hindre brann- og røykspredning fra ventilasjonsåpninger og trykkavlastningsflater: Avstander /overflater/brannmotstand i vegg skal være iht. REN-blad 6002. Minimumskravet er: Nettstasjonens omsluttende konstruksjoner skal ha brannmotstand REI 60-M A2-s1,d0. Endelig teknisk løsning skal godkjennes av Tensio TS.
- EMF-anbefaling: Tilstøtende arealer vil være eksponert for EMF, og bruksområdet av disse må vurderes iht. dette.

Bildeeksempler

Frittstående nettstasjon:



bilde 1 Eksempel på god plassering



bilde 2 Eksempel på mindre god plassering

Nettstasjon som rom i bygning

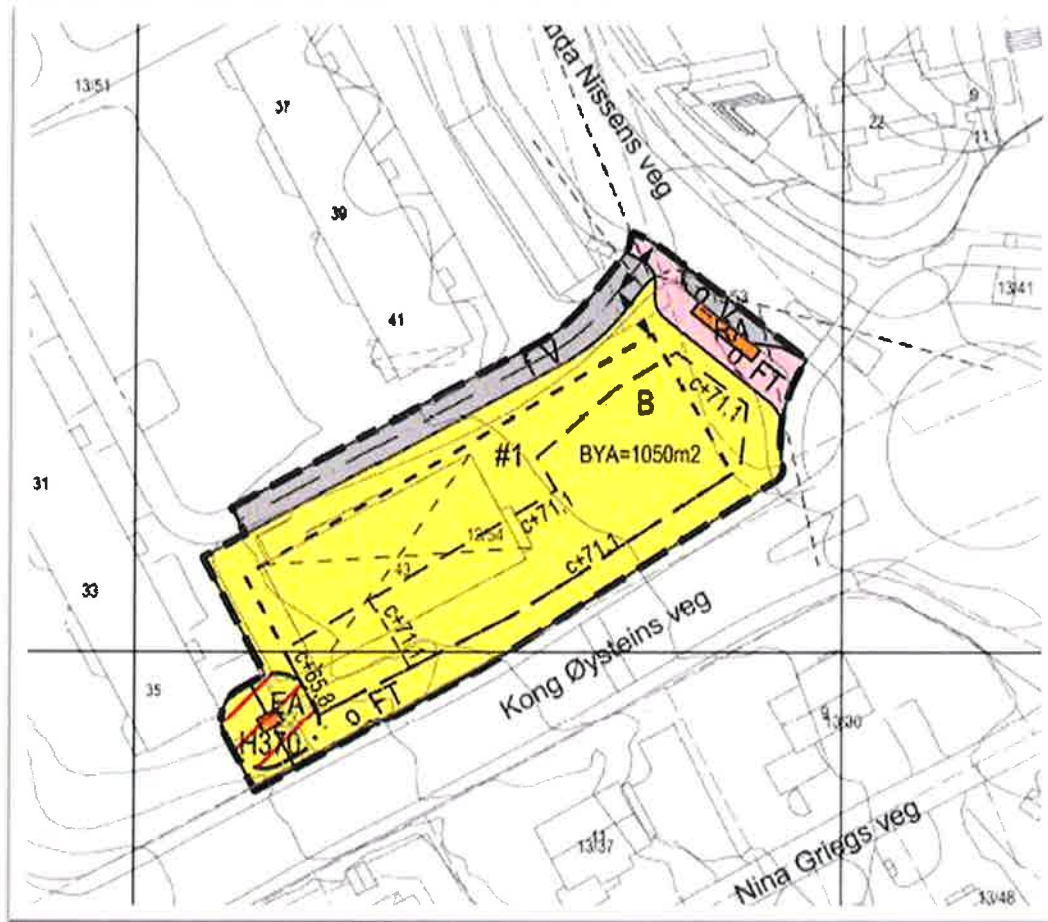


Bilde 4 Eksempel på god plassering



bilde 5 Eksempel på mindre god plassering

Innregulering av eget formål energianlegg med hensynssone



Figur 1 Eksempel på innregulert som eget formål

Ordlister

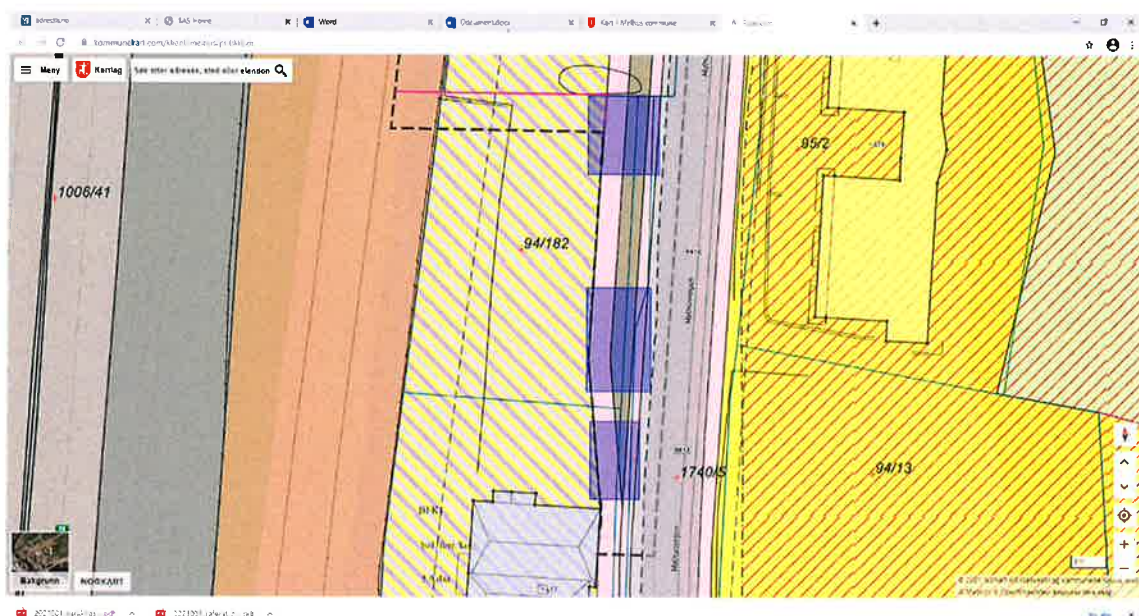
TENSIO-Tensio TS AS
T-BRA – Tillat bruksareal
EMF-Elektromagnetisk felt

Melhusvegen 405

Tøndel Eiendom AS har mottatt "varsel om reguleringsplanarbeid for Melhusvegen 405", deres referanse 2020089. Kunngjøringer Melhus kommune "Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering Melhusvegen 405", saksnr 20/9246-5. Disse ligger til grunn for merknader.

"Mot sør avgrenses planen mot eiendomsgrense til gnr/bnr 94/182 innenfor formålet BFK1, men tar med seg formål regulert til gang- og sykkelveg (o_GS1) og annen veggrunn - grøntareal til der O_GS1 sammenfaller med regulert sykkelanlegg o_sy1. Dette for å kunne vurdere størrelsen på regulert annen veggrunn – grøntareal"

Planavgrensningen slik den blir presentert (alternativ 2 ref oppstartsmøte) i varselet berører eiendommen gnr. 94/182 og gnr. 94/23 Melhusvegen 417.



Merknader

- Planavgrensningen bør flyttes til eiendomsgrensen mellom Melhusvegen 405 og eiendommen gnr. 94/182 slik den (magenta linjen) er tegnet i kartet over for å holde seg innenfor rammene (av alternativ 2) ref oppstartsmøte.
- I dag er det (markert med blå rektangel) to adkomstster til gnr. 94/182 og en adkomst til gnr. 94/23 som ligger innenfor planavgrensningen. Disse er for gnr. 94/182 rett sør av eiendomsgrense i nord og rett nord av eiendomsgrense i sør. For gnr. 94/23 rett sør av eiendomsgrense i nord (mellom eksisterende bygg og eiendomsgrense i nord). Disse må medtas i planarbeidet.
- Så til vurderingen av størrelsen på areal i kommuneplanen regulert til annen veggrunn - grøntareal (O_GS1 og sykkelanlegg o_sy1). Slik det er regulert, legger det beslag på store

deler av arealet innenfor planavgrensningen. Om mulig vurderer å flytte denne gang og sykkelstien nærmere Melhusvegen eksempelvis ved å videreføre samme type løsning som valgt forran gnr. 94/23 Melhusvegen 417, uten mellomliggende grøfteareal for egen fortausløsning.

- Avklaring av byggegrense mot Melhusvegen. I dag 30-meter fra midtlinjen fra vege. I den nye reguleringen vurderer ny byggegrense inntil fortau slik normen er for sentrum og bymessig bebyggelse.
- Gnr. 94/23 Melhusvegen 417 også er tatt med i planområdet.

Vennlig hilsen

Tøndel Eiendom AS

Jon Morten Tøndel

Kopi:

Melhus kommune.

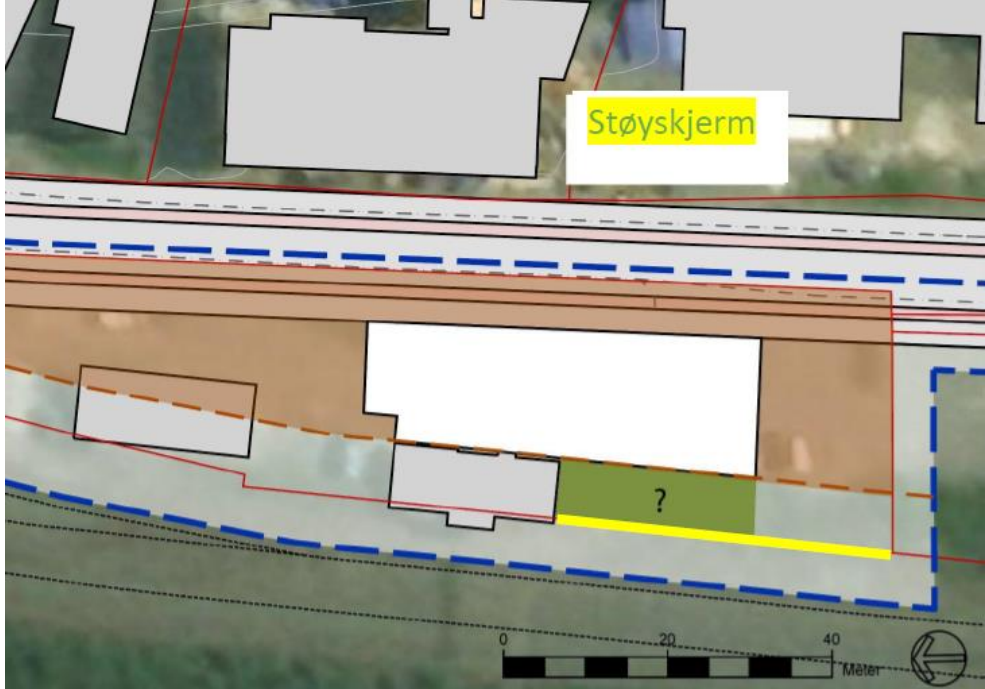
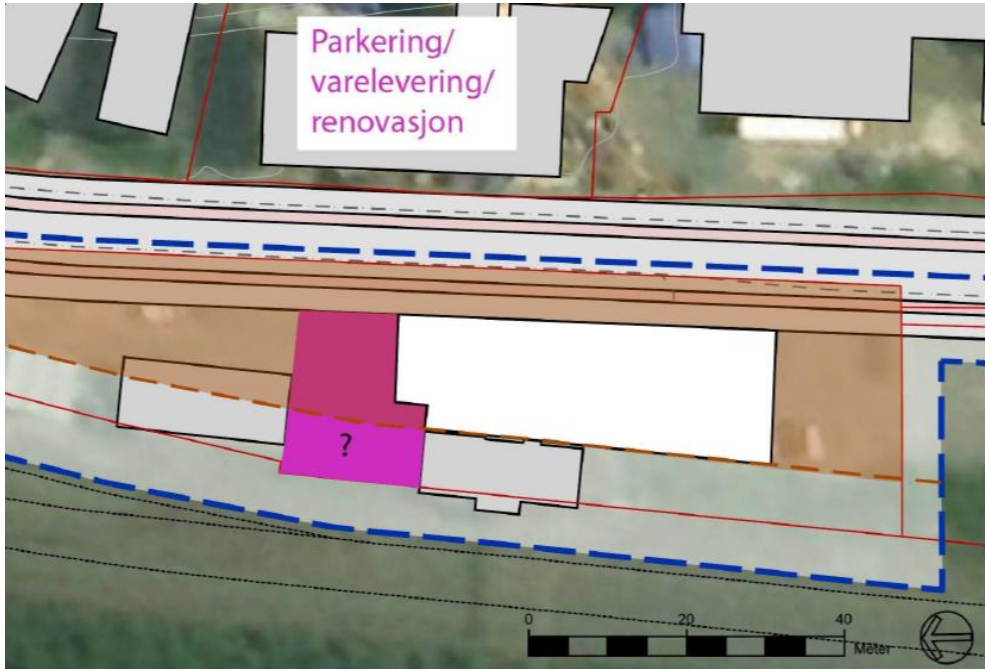


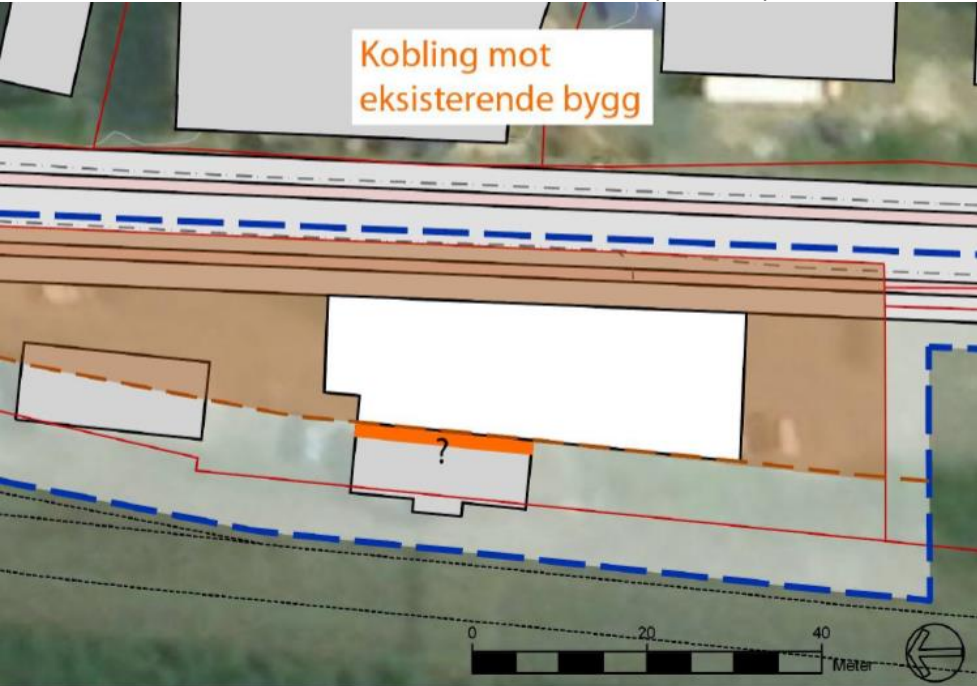
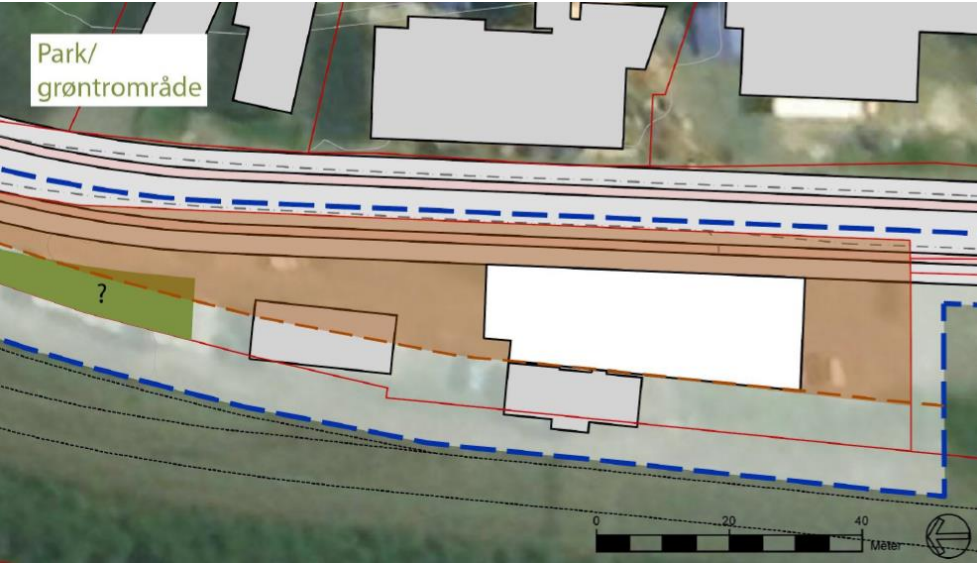
sendes kun som e-post

BYGGHERRE Melhus dyreklinikk	PROSJEKT: 21.047 Drømmeklinikken	DATO/STED: 26.03.2021 Microsoft Teams
--	--	--

FUNKSJON / FIRMA:	FORK.	NAVN	E-POST ADRESSE	TILSTEDE	SENDES
Byggherre/ Melhus Dyreklinikk	BH	Anna Rathe	anna@melhusdyreklinikk.no	x	x
Reguleringsarkitekt/ Pir II	Reg	Silje W Fremo	Silje.Fremo@pir2.no	x	x
Arkitekt/ Pir II	ARK	Katy Chada	Katy.Chada@pir2.no	x	x
Landskapsarkitekt/ Pir II	LARK	Pernille Steen Fjeldhus	Pernille.Fjeldhus@pir2.no	-	x
Bane Nor	BN	Ole Magne Espås	Ole.Magne.Espas@banenor.no	x	x
Bane Nor	BN	Roar Skarsmo	roar.skarsmo@banenor.no	x	x
Saksbehandler regulering/ Melhus kommune	MK	Liv Åshild Lykkja	Liv.Ashild.Lykkja@melhus.kommune.no	x	x
Prosjektleder/ Prosjektutvikling M-N	PL	Morten Grande	morteng@pumn.no	x	-

SAK NR.	TEKST	Oppfølging av saker angis med ny dato	ANSVAR	FRIST
01.01	Bakgrunnen for møte Bakgrunnen for møtet var for å få avklart flere spørsmål fra byggherre til Bane Nor i forbindelse med reguleringsarbeidet på stasjonstomta på Melhus hvor det planlegges oppføring av nytt bygg som skal huse Melhus Dyreklinikk. I begynnelsen av møte gikk byggherren kort igjennom sin virksomhet og planer for nytt bygg før regulerings arkitekt gikk igjennom en pdf presentasjon som ligger vedlagt til dette referatet.		Info	
01.02	Parkering Det ble stilt spørsmål fra reguleringsarkitekt om man kunne benytte areal utenfor byggegrense som parkeringsplasser. Kommentar fra Bane Nor: Parkering kan være utenfor byggegrense/ mot eiendomsgrense.		Info	
01.03	Støyskjerm Det ble stilt spørsmål fra reguleringsarkitekt om man kunne benytte areal utenfor byggegrense til plassering av støyskjerm. Kommentar fra Bane Nor: Støyskjerm kan stå utenfor byggegrense/ i eiendomsgrense. Om støyskjerm kommer for nære installasjoner til Bane Nor må		Info	

	<p>man ha sikkerhetsvakt ved vedlikeholdsarbeider på støyskjermen. Her må det ordnes en avtale som ivaretar hvordan dette skal løses. Kostnader ved bruk av sikkerhetsvakt må dekkes av eier av støyskjerm.</p> <p>Spørsmål fra byggherre: Hvor langt unna spor må man være for å slippe sikkerhetsvakt ved vedlikeholdsarbeider?</p> 	BN	08.04
01.04	<p>Varelevering/snuplass</p> <p>Det ble stilt spørsmål fra reguleringsarkitekt om man kunne benytte areal utenfor byggegrense som som varelevering og snuplass i forbindelse med dette</p> <p>Kommentar fra Bane Nor: Ser ingen problemer med dette.</p> 	Info	

<p>01.05</p>	<p>Sammenkobling bygg Det ble stilt spørsmål fra reguleringsarkitekt om man kunne sammenkoble nytt bygg og eksisterende stasjonsbygg slik skisse under viser. Innvendig areal i eksisterende stasjonsbygg vil da bli en del av ny virksomhet.</p> <p>Kommentar fra Bane Nor: Vi kommer tilbake med svar på dette punktet.</p> 	<p>BN</p>	<p>08.04</p>
<p>01.06</p>	<p>Parkområdet Det ble i møte diskutert litt rundt forskjellige løsninger som kunne gjøre utnyttelsen av arealet til dyreklinikken og Bane Nor mer anvendelig med f.eks annen oppdeling av areal eller sambruk av noe areal. Det ble også diskutert litt angående tilkomsten til Bane Nors areal og hvor de måtte ha tilgang med kjøretøy. Kan f.eks tiltakshaver få litt mer areal i sør av grøntområdet i bytte mot at Bane Nor får litt mer areal i nord?</p> <p>Kommentar fra Bane Nor: Vi ber om at dere utarbeider en enkel skisse som viser hvordan dette kan løses. LARK utarbeider skisse.</p> 	<p>LARK</p>	<p>07.04</p>
<p>01.07</p>	<p>Trafostasjon: Trafo er ikke Bane Nor sin. Må avklares med Tensio.</p>	<p>Info</p>	

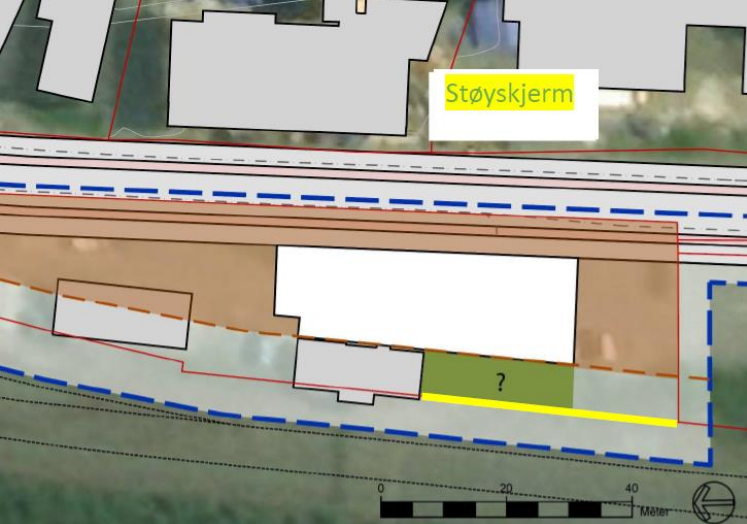
01.08	Dagens og fremtidens bruk av stasjonsområdet Bane Nor bruker i dag stasjonsområdet som rigg, kjørerampe og sidespor i forbindelse med vedlikeholdsarbeid. Bane NOR gir en kort beskrivelse av framtidig bruk av arealer på deres eiendom innenfor foreslått plangrense	Info BN	
01.09	Jernbaneloven §10-søknad Veileder saksbehandling JBL §10- 2005 er utgått og det er ikke kommet ny versjon. Bane Nor sender over link til gjeldende regelverk. Det ble stilt spørsmål fra reguleringsarkitekt om §10 søknad kan sendes inn parallelt med at detaljreguleringsplan sendes ut på høring? Kommentar fra Bane Nor: Nei, §10 søknad kan ikke leveres før etter høring, men det skal mye til for at Bane Nor gir avslag på noe som er forenelig med vedtatt detaljreguleringsplan.	BN Info	
01.10	Neste møte Neste møte er satt opp til 09.04.21	Info	
	Prosjektutvikling Midt-Norge AS Navn Morten Grande, 06.04.21		

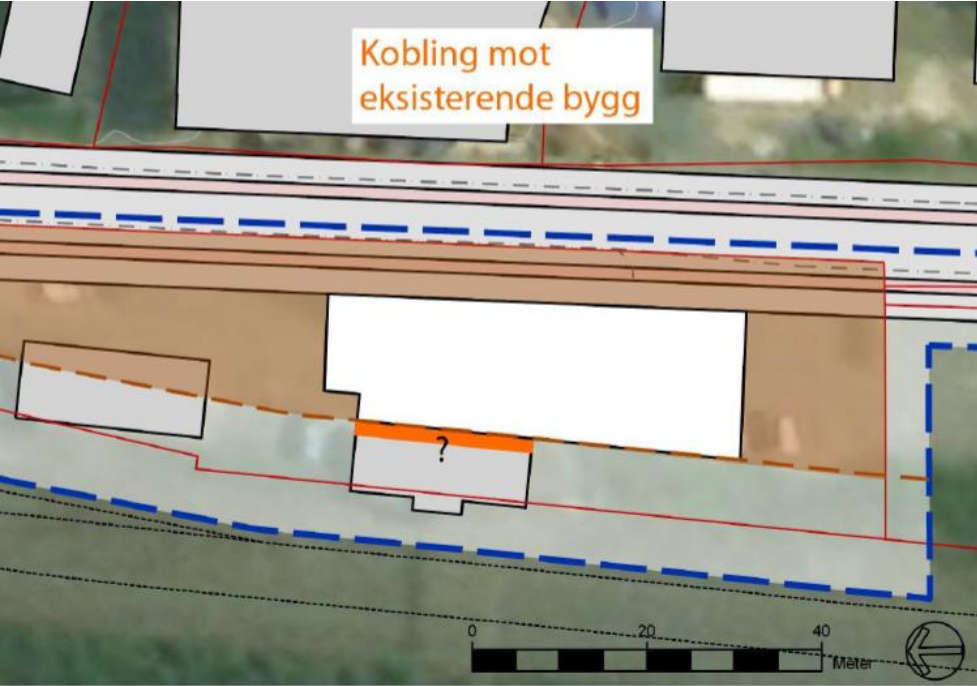
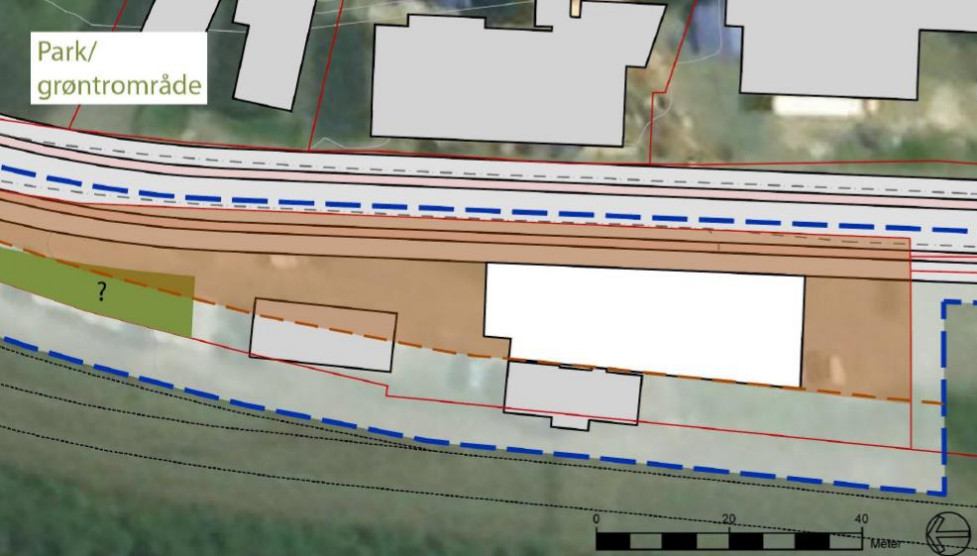


sendes kun som e-post

BYGGHERRE Melhus dyreklinikk	PROSJEKT: 21.047 Drømmeklinikken	DATO/STED: 09.04.2021 Microsoft Teams
--	--	---

FUNKSJON / FIRMA:	FORK.	NAVN	E-POST ADRESSE	TILSTEDE	SENDES
Byggherre/ Melhus Dyreklinikk	BH	Anna Rathe	anna@melhusdyreklinikk.no	x	x
Reguleringsarkitekt/ Pir II	Reg	Silje W Fremo	Silje.Fremo@pir2.no	x	x
Arkitekt/ Pir II	ARK	Katy Chada	Katy.Chada@pir2.no	x	x
Landskapsarkitekt/ Pir II	LARK	Pernille Steen Fjeldhus	Pernille.Fjeldhus@pir2.no	x	x
Bane Nor	BN	Ole Magne Espås	Ole.Magne.Espas@banenor.no	x	x
Bane Nor	BN	Roar Skarsmo	roar.skarsmo@banenor.no	x	x
Saksbehandler regulering/ Melhus kommune	MK	Liv Åshild Lykkja	Liv.Ashild.Lykkja@melhus.kommune.no	x	x
Prosjektleder/ Prosjektutvikling M-N	PL	Morten Grande	morteng@pumn.no	x	-

SAK NR.	TEKST	Oppfølging av saker angis med ny dato	ANSVAR	FRIST
01.01	Bakgrunnen for møte Bakgrunnen for møtet var for å få avklart flere spørsmål fra byggherre til Bane Nor i forbindelse med reguleringsarbeidet på stasjonstomta på Melhus hvor det planlegges oppføring av nytt bygg som skal huse Melhus Dyreklinikk. I begynnelsen av møte gikk byggherren kort igjennom sin virksomhet og planer for nytt bygg før regulerings arkitekt gikk igjennom en pdf presentasjon som ligger vedlagt til dette referatet.		Info	
01.03	Støyskjerm Det ble stilt spørsmål fra reguleringsarkitekt om man kunne benytte areal utenfor byggegrense til plassering av støyskjerm. Kommentar fra Bane Nor: Støyskjerm kan stå utenfor byggegrense/ i eiendomsgrense. Om støyskjerm kommer for nære installasjoner til Bane Nor må man ha sikkerhetsvakt ved vedlikeholdsarbeider på støyskjermer. Her må det ordnes en avtale som ivaretar hvordan dette skal løses. Kostnader ved bruk av sikkerhetsvakt må dekkes av eier av støyskjerm. Spørsmål fra byggherre: Hvor langt unna spor må man være for å slippe sikkerhetsvakt ved vedlikeholdsarbeider?		Info BN	 08.04
	09.04: Mangler tilbakemelding fra Bane Nor på spørsmål fra dialogmøte 1.		BN	20.04

<p>01.05</p> <p>Sammenkobling bygg</p> <p>Det ble stilt spørsmål fra reguleringsarkitekt om man kunne sammenkoble nytt bygg og eksisterende stasjonsbygg slik skisse under viser. Innvendig areal i eksisterende stasjonsbygg vil da bli en del av ny virksomhet.</p> <p>Kommentar fra Bane Nor: Vi kommer tilbake med svar på dette punktet.</p>	 <p style="text-align: center;">Kobling mot eksisterende bygg</p>	BN	08.04
<p>01.06</p> <p>Parkområdet</p> <p>Det ble i møte diskutert litt rundt forskjellige løsninger som kunne gjøre utnyttelsen av arealet til dyreklinikken og Bane Nor mer anvendelig med f.eks annen oppdeling av areal eller sambruk av noe areal. Det ble også diskutert litt angående tilkomsten til Bane Nors areal og hvor de måtte ha tilgang med kjøretøy. Kan f.eks tiltakshaver få litt mer areal i sør av grøntområdet i bytte mot at Bane Nor får litt mer areal i nord?</p> <p>Kommentar fra Bane Nor: Vi ber om at dere utarbeider en enkel skisse som viser hvordan dette kan løses. LARK utarbeider skisse.</p>	 <p style="text-align: center;">Park/ grøntrområde</p>	LARK	07.04
	<p>09.04: Det haster med avklaring på dette punktet så byggherren ville satt stor pris på om det ble prioritert. Se også vedlagt notat som beskriver litt mer rundt saken.</p>	BN	31.04
	<p>09.04: Skisse vist frem i møte. Byggherren ønsker tilbakemelding fra Bane Nor på forslag. Se også vedlagt notat som beskriver litt mer rundt saken (inneholder skisser).</p>	BN	31.04

01.08	<p>Dagens og fremtidens bruk av stasjonsområdet</p> <p>Bane Nor bruker i dag stasjonsområdet som rigg, kjørerampe og sidespor i forbindelse med vedlikeholdsarbeid.</p> <p>Bane NOR gir en kort beskrivelse av framtidig bruk av arealer på deres eiendom innenfor foreslått plangrense</p> <p>09.04: Bane Nor vet ikke om annen framtidig bruk enn hva dagens bruk.</p>	Info BN	
01.09	<p>Jernbaneloven §10-søknad</p> <p>Veileder saksbehandling JBL §10- 2005 er utgått og det er ikke kommet ny versjon. Bane Nor sender over link til gjeldende regelverk.</p> <p>Det ble stilt spørsmål fra reguleringsarkitekt om §10 søknad kan sendes inn parallelt med at detaljreguleringsplan sendes ut på høring?</p> <p>Kommentar fra Bane Nor: Nei, §10 søknad kan ikke leveres før etter høring, men det skal mye til for at Bane Nor gir avslag på noe som er forenelig med vedtatt detaljreguleringsplan.</p>	BN Info	
02.01	<p>Fremdrift</p> <p>Byggherren har en intensjonsavtale om kjøp av tomt som utløper ved nyttår. Reguleringsplan må derfor være på plass før denne tid for at prosjektet skal bli realisert. For at dette skal være mulig må planforslaget inn i månedsskifte april/mai. Om tilbakemeldinger ikke er kommet fra Bane Nor før den tid vil byggherren levere planforslaget med kommentar om at tilbakemelding fra Bane Nor mangler på punktene i dette referatet.</p>	Reg	05.05
02.01	<p>Vedlegg</p> <p>Vedlegg «MDK Notat Bane Nor Avklaringer» vedrørende uteområdet og sammenkobling av bygg følger med dette referatet.</p>	Info	
02.03	<p>Neste møte</p> <p>Etter behov.</p>	Info	
	<p>Prosjektutvikling Midt-Norge AS</p> <p>Navn Morten Grande, 22.04.21</p>		

Silje W Fremo

Fra: Silje W Fremo
Sendt: torsdag 18. februar 2021 22:41
Til: Katy Chada; Anna N Rathe - Melhus Dyreklinikk; Beate Solveig Gamst Sjøland; robaa@trondelagfylke.no; sisam@trondelagfylke.no; eigja@trondelagfylke.no; victh@trondelagfylke.no; Liv Åshild Lykkja
Emne: SV: Melhusvegen 405 - nytt Melhus dyrehospital. Avklaringer vegtverrsnitt

Til møtedeltakere

På vegne av vår oppdragsgiver Melhus Dyreklinikk AS, takker vi for konstruktiv dialogmøte mandag 15.2.2021. Tema i møtet var Melhusvegen / fylkesveg 6612 forbi eiendommen Melhusvegen 405, gamle Melhus stasjon. Her følger en kort oppsummering fra møtet.

Pir II har startet arbeid med reguleringsplan for, og prosjektering av ny Melhus Dyreklinikk på eiendommen. Tomta er smal, og nytt gatetverrsnitt i områdeplan for Melhus sentrum reduserer bredden på byggbart område ytterligere, blant annet på grunn av nye sykkelfelt og grøntrabatt.

I møtet ble det presentert forslag til endret gatetverrsnitt, ved å redusere/fjerne grøntrabatt, og endre gangveg til fortau langs deler av eiendommen. Per i dag planlegges ikke andre endringer av gatetverrsnittet.

Innspill fra Trøndelag fylkeskommune:

- Positiv respons på foreslåtte løsninger/endringer av gatetverrsnitt, og at foreslåtte endringer er i tråd med anbefalinger/krav i vegnormalen for denne vegkategorien på dette stedet
- Forventer en trafikkanalyse med beskrivelse av trafikkproduksjon, trafiksikkerhet og trafikkløsninger, inkl. avkjørslar og siktbedømmingar
- Påpeker at anna byggegrense mot veg enn avstandsregler i gjeldende regelverk må spesifiseres i reguleringsplanen
- Påpeker at det skal lages tekniske detaljplaner for alle tiltak langs fylkesveg (her fortau) som skal gjennom teknisk godkjenning hos FK, og det stilles krav om gjennomføringsavtale
- Vil gjerne følge prosessen via FK planavdeling, og kan stille i dialog- /samrådsmøter om ønskelig

Vennlig hilsen

Silje W. Fremo | +47 917 27 287
Sivilarkitekt / Arealplanlegger

Pir II AS | www.pir2.no
Fjordgata 21, 7010 Trondheim

-----Opprinnelig avtale-----

Fra: Silje W Fremo
Sendt: onsdag 10. februar 2021 14:59
Til: Silje W Fremo; Katy Chada; Anna N Rathe - Melhus Dyreklinikk; Beate Solveig Gamst Sjøland; robaa@trondelagfylke.no; sisam@trondelagfylke.no; eigja@trondelagfylke.no; victh@trondelagfylke.no
Kopi: Liv Åshild Lykkja
Emne: Melhusvegen 405 - nytt Melhus dyrehospital. Avklaringer vegtverrsnitt
Når: mandag 15. februar 2021 14:00-15:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Oslo, Roma, Wien.
Hvor: Microsoft Teams-møte; Pir II Trh Hovedmøterom

Til Trøndelag fylkeskommune som vegeier FV 6612-Melhusvegen ved Beate Gamst Sjøland med flere

Viser til hyggelig telefonsamtale med Beate Gams Sjøland nettopp ang. utbygging på den gamle stasjonstomta på Melhus, med adresse Melhusvegen 405.

Pir II er engasjert av Anna Rathe/Melhus Dyreklinikk til å tegne ny bebyggelse for et nytt dyrehospital, og samtidig lage reguleringsplan for tomta.

Jf. vedlagt epost, er agenda for møtet å se på gatetverrsnitt regulert i områdeplan, og muligheter for justering av vegggrønt/gangveg langs tomta i ny reguleringsplan.

I og med at vi allerede nå starter arkitekturprosjektering av ny bebyggelse, har vi ønske om å starte samarbeid i et møte med aktuelle medarbeidere/fagpersoner i fylkeskommunen som vegeier.

Vedlagt her:

- Epost fra Anna Rathe, januar 2021
- Referat oppstartsmøte, Melhus kommune, anbefaling om oppstart av reguleringsplan, januar 2021
- Skisse til planavgrensning, Pir II, januar 2021
- Utklipp områdeplan Melhus sentrum (tomta er nordre del av det striperegulerte feltet BFK1)

Oppstartsvarsel for reguleringsplan sendes ut ila noen dager.

Vi ser fram til godt samarbeid med fylkeskommunen i dette spennende utviklingsprosjektet i Melhus sentrum, og takker for mulighet til et snarlig digitalt møte.

Vennlig hilsen

Silje W. Fremo | +47 917 27 287

Sivilarkitekt / Arealplanlegger

Pir II AS | www.pir2.no

Fjordgata 21, 7010 Trondheim

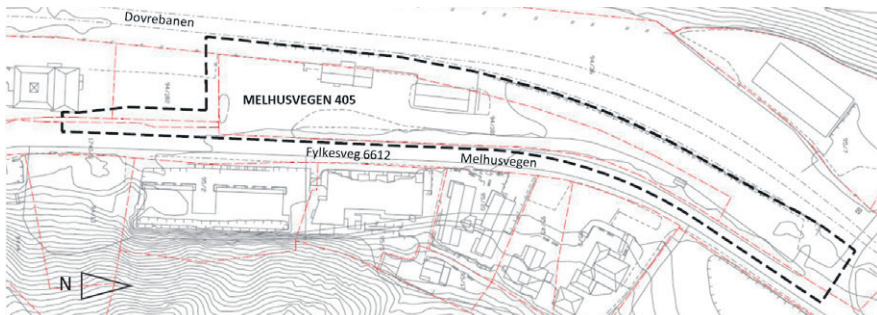
Microsoft Teams-møte

Bli med på PC-en eller mobilappen

[Klikk her for å bli med i møtet](#)

[Finn ut mer | Møtealternativer](#)

Oppstart av detaljregulering – Melhusvegen 405, Melhus



På oppdrag fra Melhus Dyreklinikk AS har Pir II AS, som fagkyndig reguleringsarkitekt startet arbeidet med reguleringsplan for eiendommen Melhusvegen 405, gnr. 94/181. Melhus Dyreklinikk ønsker å utvikle sin virksomhet i Melhus sentrum, og planlegger et nytt bygg i tilknytning til det gamle stasjonsbygget. Det planlegges et bygg i to etasjer, liggende ut fra stasjonsbygget og inn mot Melhusvegen. Foreløpige planer innebærer parkering for besøkende sør på eiendommen og for ansatte i nord. Langsmed bygget og nord på eiendommen planlegges fortau/gangvei og opparbeidet ute- og grøntareal. Tomta er regulert i Områdeplan for Melhus sentrum.

Planen faller ikke innunder forskrift om konsekvensutredning. Samtidig med varsel om oppstart av reguleringsplan, iht. plan- og bygningsloven § 12-8, varsles det også om oppstart om forhandlinger om utbyggingsavtale jf. § 17-4, 1. ledd, i samme lov.

Info: www.pir2.no/news. Innspill sendes firmapost@pir2.no evt. til Pir II AS, Fjordgata 21, 7010 Trondheim, **innen onsdag 17.3.2021**. Merk sendingen «Melhusvegen 405».

postmottak@banenor.no

Vår referanse

2020089

Deres referanse

Dato

16.02.2021

Sted

Trondheim

att: Ole Magne Espås og Toril Dahl Hjelseth

Ole.Magne.Espas@banenor.no

Toril.Dahl.Hjelseth@banenor.no

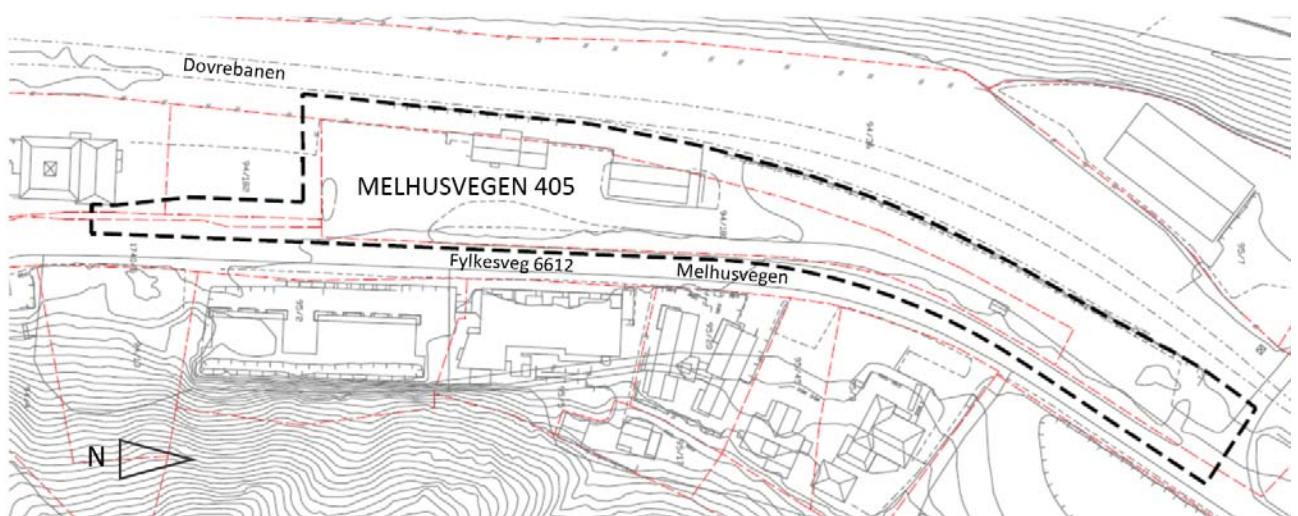
Varsel om reguleringsplanarbeid og forespørsel om samråd med BaneNOR, ang. utvikling av Melhusvegen 405, Melhus gamle stasjon

På oppdrag fra Melhus Dyreklinikk AS har Pir II som fagkyndig reguleringsarkitekt startet arbeidet med nye Melhus Dyreklinikk, og varsler nå oppstart av reguleringsplanarbeid for Melhusvegen 405.

Melhus Dyreklinikk AS har lenge sett etter et egnet sted for å utvikle tilbudet sitt i Melhus. Ønsket er større plass og bedre tilpassede lokaler. Melhusvegen 405 (gnr. 94/181), den gamle jernbanestasjonen nord i Melhus sentrum har lenge ligget urørt. Eiendommen ligger mellom jernbanen og Melhusvegen / fylkesveg 6612, og ca. 250 meter nord for Melhus rådhus.

Dyreklinikken ønsker å sette opp et nytt bygg i tilknytning til det gamle stasjonsbygget. Det planlegges et bygg i to etasjer, liggende ut fra stasjonsbygget og inn mot Melhusvegen. Foreløpige planer innebærer parkering for besøkende sør på eiendommen og for ansatte i nord. Langsmed bygget og nord på eiendommen planlegges fortau/gangvei og opparbeidet ute- og grøntareal.

Det planlegges tiltak kun på eiendommen Melhusvegen 405, samt aktuell infrastruktur på og inntil eiendommen. Plangrensen berører deler av naboeiendommer. Disse nærliggende arealene tas med for å være sikker på at alle som kan bli direkte berørt av planen får informasjon om planarbeidet og anledning til å ta kontakt eller gi relevante innspill. I sør er noe av ubebygde eiendommen gnr. 94/182 tatt med, i vest er plattform- og driftsareal langs jernbanen tatt med, og ellers er det tatt med omkringliggende restareal som er regulert til veg, sykkelfelt og gangveg i områdeplan for Sentrum.



Foreløpig planavgrensning ved oppstart av planarbeidet er vist med svart stiplet linje.



Gjeldende plan

Gjeldende reguleringsplan er Områdeplan for Melhus sentrum, vedtatt i 2019. Planområdet for Melhusvegen 405 ligger helt nord i felt BFK 1 (bolig, forretning, kontor) med tillatt bebyggelse i 2-4 etasjer. Områdeplanen foreslår en samlet detaljreguleringsplan for hele BFK1. Formannskapet i Melhus har i møte 9.2.2021, sak 17/21 gitt tilslutning til det kan lages en separat plan for Melhusvegen 405. Vedtaket begrunnes med at det ikke foreligger klare samfunnsmessige behov for at en detaljregulering skal omfatte hele felt BFK1.

Kommunen har bekreftet at planen ikke faller innunder forskrift om konsekvensutredning. Relevante tema, og virkninger som planen har på omgivelsene, skal vurderes og omtales i planbeskrivelsen.

Parallell plan- og byggesaksbehandling

Vi gjør oppmerksom på at det kan bli aktuelt at søknad om byggetillatelse behandles samtidig med forslag til reguleringsplan. I slike tilfeller vil reglene for reguleringsplaner om bl.a. varsling, uttalelsesfrist og saksbehandlingsfrister gjelde også for byggesaken. Det betyr at naboer og gjenboere ikke får eget nabovarsel i byggesaken, men gir sine merknader i plansaken når den er på høring. Plansaken gir slike tilfeller en så detaljert beskrivelse av selve byggetiltaket at de berørte vil kunne vurdere konsekvensene av dette opp mot sine interesser.

Samråd og frist for innspill

Samtidig med at vi i dette brevet varsler om oppstart av reguleringsplanarbeid, iht. plan- og bygningsloven § 12-8, varsles det også om oppstart om forhandlinger om utbyggingsavtale jf. § 17-4, 1.ledd, i samme lov.

På vegne av forslagsstiller ber vi om et samrådsmøte med relevante instanser i BaneNOR, og viser til vedlegg til dette oppstartsvarselet, med tidligere korrespondanse og spørsmål til BaneNOR.

Vi ser fram til snarlig tilbakemelding fra BaneNOR med forslag til tidspunkt for et samrådsmøte med dere.

Vi ber om å få kommentarer og innspill **innen onsdag 17.3.2021** til firmapost@pir2.no evt. til Pir II AS, Fjordgata 21, 7010 Trondheim. Merk sendingen «Melhusvegen 405».

Vennlig hilsen

Pir II AS

Silje Wendelborg Fremo
Sivilarkitekt/by- og arealplanlegger

Vedlegg:

- Referat fra oppstartsmøte med kommunen, datert 22.1.2021
- Epost til BaneNOR med forespørsel om samrådsmøte, datert 10.2.2021
- Brev fra BaneNOR, datert 7.1.2021, saksref. 202011979, inkl. spørsmål fra forslagsstiller Anna Rathe

Kopi: Melhus kommune

Silje W Fremo

Fra: Silje W Fremo
Sendt: onsdag 10. februar 2021 14:03
Til: Ole.Magne.Espas@banenor.no; Toril.Dahl.Hjelseth@banenor.no
Kopi: Katy Chada; Anna N Rathe - Melhus Dyreklinikk
Emne: VS: Melhusvegen 405 - gamle stasjonstomta. Bane Nor Avklaringer - Ønsker møte
Vedlegg: MDK Drømmeklinikken Bane Nor.docx; Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering Melhusvegen 405.pdf; saksframlegg detaljregulering-melhusvegen-405-planid-2021001-prinsippavklaring-planavgrensning.1343974.76130ac518.pdf; planavgrensning-kart.1343976.6e8a463e05.pdf; 210107 BaneNOR - Tilbakemelding - Tiltak innenfor arealformål BFK1 i vedtatt Områderegeringsplan.PDF

Til BaneNOR ved Ole Magne Espås og Toril Dahl Hjelseth

Viser til hyggelig telefonsamtale med Ole Magne Espås nettopp ang. utbygging på den gamle stasjonstomta på Melhus, med adresse Melhusvegen 405.

Pir II er engasjert av Anna Rathe/Melhus Dyreklinikk til å tegne ny bebyggelse for et nytt dyrehospital, og samtidig lage reguleringsplan for tomta.

Jf. epostkorrespondanse under og vedlagt notat fra Anna, er det mange tema å drøfte med ulike avdelinger i BaneNOR. I og med at vi allerede nå starter arkitekturprosjektering av ny bebyggelse, har vi et sterkt ønske om å starte samarbeid i et møte med aktuelle medarbeidere/fagpersoner i BaneNOR.

Vi håper du kan foreslå et par aktuelle møtetidspunkt i nærmeste framtid?

Vedlagt her:

- Notat MDK Drømmeklinikken, Anna Rathe, november 2020
- Referat oppstartsmøte, Melhus kommune, anbefaling om oppstart av reguleringsplan, januar 2021
- Saksframlegg Formannskapet Melhus kommune, ang. planavgrensning, februar 2021
- Skisse til planavgrensning, Pir II, januar 2021
- Brev fra BaneNOR, januar 2021

Oppstartsvarsel for reguleringsplan sendes ut ila noen dager.

Vi ser fram til godt samarbeid med BaneNOR i dette spennende utviklingsprosjektet i Melhus sentrum, og håper på et snarlig møte.

Vennlig hilsen

Silje W. Fremo | +47 917 27 287

Sivilarkitekt / Arealplanlegger

Pir II AS | www.pir2.no

Fjordgata 21, 7010 Trondheim

Fra: Veterinær Anna N Rathe

Sendt: søndag 8. november 2020 23:02

Til: Hjelseth Toril Dahl <Toril.Dahl.Hjelseth@banenor.no>; Fuglseth Terje <terje.fuglseth@banenor.no>; Riaunet Ingrid <ingrid.riaunet@banenor.no>

Kopi: Arne B. Rathe <arne.rathe@involve.as>

Emne: SV: Vedr Melhus stasjonsområde

Hei,

Vi har nå fått en avtale med eier av Stasjonstomta/Melhusvegen 405 = gamle Melhus jernbanestasjon om kjøp av eiendommen.

Det betyr at vi mer konkret skal gå inn i prosessen med detaljregulering av området og etter hvert byggesak. Vi har startet jobben med å se på hva dette betyr for vår sameksistens, dere blir vår største nabo.

Vi har laget et utgangspunkt for en diskusjon og klargjøring, se vedlegg. Lista er sikkert ikke uttømmende.

Vi skulle svært gjerne hatt et møte med dere hvor vi går igjennom disse tingene. Kanskje ville det også vært nyttig med en befaringsammen på eiendommen.

Om det kan passe for dere torsdag 12. november kl 10 hadde det vært utmerket. Foreslå gjerne alternativt tidspunkt om det ikke passer.

Med vennlig hilsen
Veterinær Anna N Rathe

Melhus Dyreklinikk AS
Kuhaugen 4, 7224 Melhus
www.melhusdyreklinikk.no

Fra: Hjelseth Toril Dahl <Toril.Dahl.Hjelseth@banenor.no>

Sendt: torsdag 1. oktober 2020 14:32

Til: Arne B. Rathe <arne.rathe@involve.as>; Veterinær Anna N Rathe <anna@melhusdyreklinikk.no>

Kopi: Fuglseth Terje <terje.fuglseth@banenor.no>; Riaunet Ingrid <ingrid.riaunet@banenor.no>

Emne: Vedr Melhus stasjonsområde

Hei Arne og Anna,

Viser til hyggelig møte

Vedlagt ligger informasjon fra stasjonsregistreringen. Håper dette er til hjelp 😊

Her er linken til søknad om tiltak nær jernbane

<https://www.banenor.no/Marked/Leverandorinfo/Soknad-om-tiltak-naer-jernbane/>

Med vennlig hilsen

Toril Dahl Hjelseth

Eiendomssjef

Bane NOR Eiendom

Jernbaneeiendom Nord/Midt

Mobil: +47 94818491

E-post: toril.hjelseth@banenor.no

Besøksadresse: Sjøgangen 6, 7010 Trondheim

Postadresse: Sjøgangen 4, 7010 Trondheim

Sentralbord: 05280 / www.banoreiendom.no

MELHUS DYREKLINIKK AS
Mølla

7224 MELHUS

Dato: 07.01.2021
Saksref: 202011979-3
Deres ref.:
Side: 1 / 2

Vår saksbehandler: Ole Magne Espås

Telefon:

Mobil: +47 46796942

E-post: Ole.Magne.Espas@banenor.no

Melhus kommune – Tilbakemelding på henvendelse fra Melhus dyreklinikk – Planlagt tiltak ved Melhus stasjon

Vi viser til e-post av 8. november og 5. desember 2020 fra Melhus dyreklinikk.

Bane NOR som forvaltningsmyndighet

Planområdet ligger ved Dovrebanen som er av nasjonal og regional betydning for gods- og persontrafikk. Det legges opp til økt hyppighet i togtrafikken framover. I den sammenheng vurderes en rekke infrastrukturtiltak for å kunne øke banens kapasitet.

Melhus dyreklinikk opplyser at de ønsker å etablere seg innenfor arealformål BFK1, *bolig, forretning, kontor*, i vedtatt Områderegeringsplan. Dyreklinikken sier også at de er i kontakt med Melhus kommune om oppstartsmøte for detaljreguleringsarbeid.

Av hensyn til en mest mulig ryddig prosess med nevnte detaljreguleringsplanarbeid, venter vi med å gi en nærmere uttalelse til vi har mottatt oppstartsvarsel med kopi av referat fra oppstartsmøtet. Vi vil imidlertid vise til vår [veileder for nasjonale interesser i arealplanleggingen](#) og vårt [tekniske regelverk](#), og anbefaler at tiltakshaver setter seg inn i dette materialet før det utarbeides forslag til detaljreguleringsplan.

For ordens skyld nevner vi at 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 tiltak som er omfattet av reguleringsplan og der det er satt en annen byggegrense i reguleringsplanen. Anleggs- og riggområder er også avhengig av en vurdering i forhold til jernbaneloven § 10. I tillegg må bruk av kraner og løfteinstallasjoner godkjennes særskilt.

Det vil være lettere å ta stilling til en del av punktene i Melhus dyreklinikkens epost av 8. november når vi har flere opplysninger om prosjektet og planprosessen. Vi anbefaler tiltakshaver å kontakte Bane NOR med tanke på samrådsmøte i forbindelse med planarbeidet. Melhus kommune, som plan- og bygningsmyndighet, bør også inviteres med.

Eventuelle spørsmål om ovennevnte rettes til vår saksbehandler.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Lien
sjef Planforvaltning
Bane, Drift og teknologi

Ole Magne Espås
arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Mottakere:

MELHUS DYREKLINIKK AS, Anna N Rathe

Kopi:

MELHUS KOMMUNE

Se adresseliste

Vår referanse
2020089
Deres referanse

Dato
16.02.2021
Sted
Trondheim

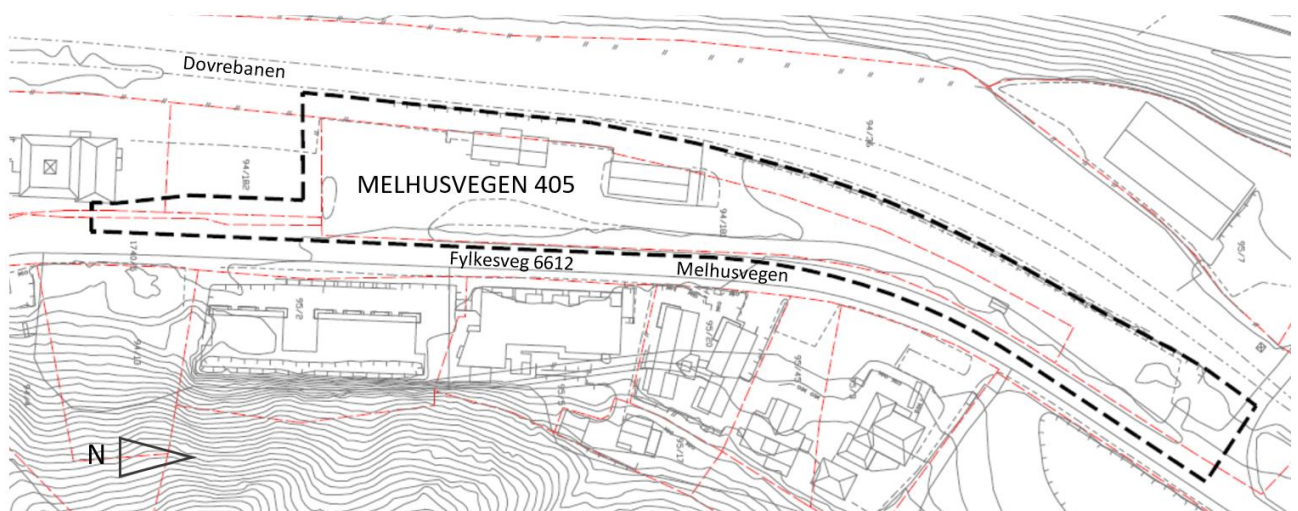
Varsel om reguleringsplanarbeid, Melhusvegen 405, Melhus

Melhus Dyreklinikk AS har lenge sett etter et egnet sted for å utvikle tilbudet sitt i Melhus. Ønsket er større plass og bedre tilpassede lokaler. Melhusvegen 405 (gnr. 94/181), den gamle jernbanestasjonen nord i Melhus sentrum har lenge ligget urørt. Eiendommen ligger mellom jernbanen og Melhusvegen / fylkesveg 6612, og ca. 250 meter nord for Melhus rådhus.

På oppdrag fra Melhus Dyreklinikk AS har Pir II som fagkyndig reguleringsarkitekt startet arbeidet med nye Melhus Dyreklinikk, og varsler nå oppstart av reguleringsplanarbeid for Melhusvegen 405.

Dyreklinikken ønsker å sette opp et nytt bygg i tilknytning til det gamle stasjonsbygget. Det planlegges et bygg i to etasjer, liggende ut fra stasjonsbygget og inn mot Melhusvegen. Foreløpige planer innebærer parkering for besøkende sør på eiendommen og for ansatte i nord. Langsmed bygget og nord på eiendommen planlegges fortau/gangvei og opparbeidet ute- og grøntareal.

Nå ved oppstarten av arbeidet med ny reguleringsplan varsles alle naboer og involverte etater om igangsatt planarbeid og tiltakets formål. Det planlegges tiltak kun på eiendommen Melhusvegen 405, samt aktuell infrastruktur på og inntil eiendommen. Plangrensen berører deler av naboeiendommer. Disse nærliggende arealene tas med for å være sikker på at alle som kan bli direkte berørt av planen får informasjon om planarbeidet og anledning til å ta kontakt eller gi relevante innspill. I sør er noe av ubebygde eiendommen gnr. 94/182 tatt med, i vest er plattform- og driftsareal langs jernbanen tatt med, og ellers er det tatt med omkringliggende restareal som er regulert til veg, sykkelfelt og gangveg i områdeplan for Sentrum.



Foreløpig planavgrensning ved oppstart av planarbeidet er vist med svart stiplet linje.



Gjeldende plan

Gjeldende reguleringsplan er Områdeplan for Melhus sentrum, vedtatt i 2019. Planområdet for Melhusvegen 405 ligger helt nord i felt BFK 1 (bolig, forretning, kontor) med tillatt bebyggelse i 2-4 etasjer. Områdeplanen foreslår en samlet detaljreguleringsplan for hele BFK1. Formannskapet i Melhus har i møte 9.2.2021, sak 17/21 gitt tilslutning til det kan lages en separat plan for Melhusvegen 405. Vedtaket begrunnes med at det ikke foreligger klare samfunnsmessige behov for at en detaljregulering skal omfatte hele BFK1.

Kommunen har bekreftet at planen ikke faller innunder forskrift om konsekvensutredning. Relevante tema, og virkninger som planen har på omgivelsene, skal vurderes og omtales i planbeskrivelsen.

Informasjon og frist for innspill

Samtidig med at vi i dette brevet varsler om oppstart av reguleringsplanarbeid, iht. plan- og bygningsloven § 12-8, varsles det også om oppstart om forhandlinger om utbyggingsavtale jf. § 17-4, 1.ledd, i samme lov.

Dette brevet sendes til nærmeste berørte naboer, relevante offentlige myndigheter og andre interessenter. Oppstart av planarbeidet blir også annonsert i Trønderbladet. Informasjon finnes også på www.pir2.no/news. De som ønsker det, kan komme med innspill til planarbeidet.

Vi ber om å få kommentarer og innspill **innen onsdag 17.3.2021** til firmapost@pir2.no evt. til Pir II AS, Fjordgata 21, 7010 Trondheim. Merk sendingen «Melhusvegen 405». Offentlige høringsparter og andre som ønsker samrådsmøte, oppfordres til å ta kontakt med Pir II.

Videre saksgang

Etter at fristen for å komme med merknader er ute, vil det bli utarbeidet komplett planforslag som blir sendt Melhus kommune for saksbehandling før den legges fram for politikerne i Formannskapet. Etter første gangs behandling blir planen lagt ut til offentlig ettersyn, våren 2021. Det vil da bli anledning til å komme med merknader til planforslaget før videre politisk behandling. Offentlig ettersyn blir kunngjort på kommunens nettsider.

Vi gjør oppmerksom på at det kan bli aktuelt at søknad om byggetillatelse behandles samtidig med forslag til reguleringsplan. I slike tilfeller vil reglene for reguleringsplaner om bl.a. varsling, uttalelsesfrist og saksbehandlingsfrister gjelde også for byggesaken. Det betyr at naboer og gjenboere ikke får eget nabovarsel i byggesaken, men gir sine merknader i plansaken når den er på høring. Plansaken gir slike tilfeller en så detaljert beskrivelse av selve byggetiltaket at de berørte vil kunne vurdere konsekvensene av dette opp mot sine interesser.

Vennlig hilsen

Pir II AS

Silje Wendelborg Fremo
Sivilarkitekt/by- og arealplanlegger

Kopi:
Melhus kommune

Adresseliste offentlige myndigheter, organisasjoner og interessenter

Statsforvalteren i Trøndelag	sftlpost@statsforvalteren.no
Trøndelag fylkeskommune	postmottak@trondelagfylke.no
Bane NOR SF	postmottak@banenor.no
Statens vegvesen, Region midt	firmapost-midt@vegvesen.no
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Region Midt-Norge	rm@nve.no
Gauldal brann- og redning	post@gbriks.no
Tensio TS AS	firmapost.ts@tensio.no
Riksantikvaren	postmottak@ra.no
Statsbygg Region Midt-Norge	Postmottak.EM@statsbygg.no
ReMidt	firmapost@remidt.no
Næringsforeningen i Trondheimsregionen	hanspetter@nitr.no
Mattilsynet region midt	postmottak@mattilsynet.no
Arbeidstilsynet i Midt-Norge	post@arbeidstilsynet.no
Melhus historielag	melhushistorielag@gmail.com
Melhus kommune	postmottak@melhus.kommune.no

postmottak@trondelagfylke.no

att: Eigil Kosi Jaren - eigia@trondelagfylke.no

Vår referanse

2020089

Deres referanse

Dato

18.02.2021

Sted

Trondheim

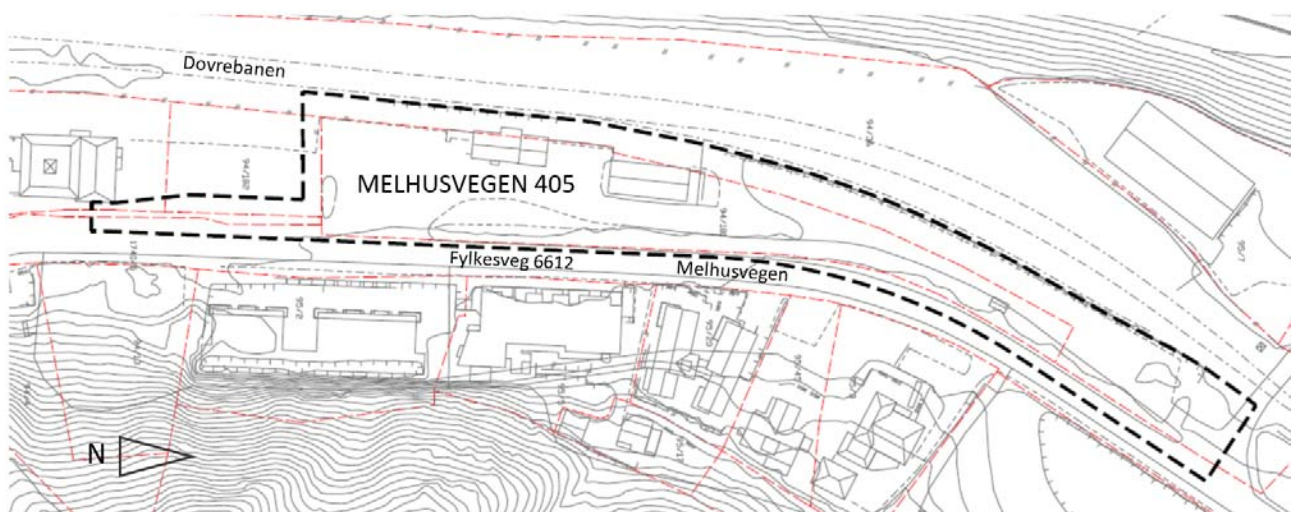
Varsel om reguleringsplanarbeid, Melhusvegen 405, Melhus

På oppdrag fra Melhus Dyreklinikk AS har Pir II som fagkyndig reguleringsarkitekt startet arbeidet med nye Melhus Dyreklinikk, og varsler nå oppstart av reguleringsplanarbeid for Melhusvegen 405.

Melhus Dyreklinikk AS har lenge sett etter et egnet sted for å utvikle tilbudet sitt i Melhus. Ønsket er større plass og bedre tilpassede lokaler. Melhusvegen 405 (gnr. 94/181), den gamle jernbanestasjonen nord i Melhus sentrum har lenge ligget urørt. Eiendommen ligger mellom jernbanen og Melhusvegen / fylkesveg 6612, og ca. 250 meter nord for Melhus rådhus.

Dyreklinikken ønsker å sette opp et nytt bygg i tilknytning til det gamle stasjonsbygget. Det planlegges et bygg i to etasjer, liggende ut fra stasjonsbygget og inn mot Melhusvegen. Foreløpige planer innebærer parkering for besøkende sør på eiendommen og for ansatte i nord. Langsmed bygget og nord på eiendommen planlegges fortau/gangvei og opparbeidet ute- og grøntareal.

Det planlegges tiltak kun på eiendommen Melhusvegen 405, samt aktuell infrastruktur på og inntil eiendommen. Plangrensen berører deler av naboeiendommer. Disse nærliggende arealene tas med for å være sikker på at alle som kan bli direkte berørt av planen får informasjon om planarbeidet og anledning til å ta kontakt eller gi relevante innspill. I sør er noe av ubebygde eiendommen gnr. 94/182 tatt med, i vest er plattform- og driftsareal langs jernbanen tatt med, og ellers er det tatt med omkringliggende restareal som er regulert til veg, sykkelfelt og gangveg i områdeplan for Sentrum.



Foreløpig planavgrensning ved oppstart av planarbeidet er vist med svart stiplet linje.



Gjeldende plan

Gjeldende reguleringsplan er Områdeplan for Melhus sentrum, vedtatt i 2019. Planområdet for Melhusvegen 405 ligger helt nord i felt BFK 1 (bolig, forretning, kontor) med tillatt bebyggelse i 2-4 etasjer. Områdeplanen foreslår en samlet detaljreguleringsplan for hele BFK1. Formannskapet i Melhus har i møte 9.2.2021, sak 17/21 gitt tilslutning til det kan lages en separat plan for Melhusvegen 405. Vedtaket begrunnes med at det ikke foreligger klare samfunnsmessige behov for at en detaljregulering skal omfatte hele felt BFK1.

Kommunen har bekreftet at planen ikke faller innunder forskrift om konsekvensutredning. Relevante tema, og virkninger som planen har på omgivelsene, skal vurderes og omtales i planbeskrivelsen.

Parallell plan- og byggesaksbehandling

Vi gjør oppmerksom på at det kan bli aktuelt at søknad om byggetillatelse behandles samtidig med forslag til reguleringsplan. I slike tilfeller vil reglene for reguleringsplaner om bl.a. varsling, uttalelsesfrist og saksbehandlingsfrister gjelde også for byggesaken. Det betyr at naboer og gjenboere ikke får eget nabovarsel i byggesaken, men gir sine merknader i plansaken når den er på høring. Plansaken gir slike tilfeller en så detaljert beskrivelse av selve byggetiltaket at de berørte vil kunne vurdere konsekvensene av dette opp mot sine interesser.

Dialog og frist for innspill

Samtidig med at vi i dette brevet varsler om oppstart av reguleringsplanarbeid, iht. plan- og bygningsloven § 12-8, varsles det også om oppstart om forhandlinger om utbyggingsavtale jf. § 17-4, 1.ledd, i samme lov.

Vi ser fram til konstruktive innspill fra fylkeskommunen om hvordan vi kan samarbeide om felles løsninger for utvikling av eiendommen Melhusvegen 405, og Melhusvegen som fylkesveg forbi eiendommen, jf. forslag til løsninger som ble drøftet i dialogmøte 15.2.2021.

Vi ber om å få kommentarer og innspill **innen onsdag 17.3.2021** til firmapost@pir2.no evt. til Pir II AS, Fjordgata 21, 7010 Trondheim. Merk sendingen «Melhusvegen 405».

Vennlig hilsen

Pir II AS

Silje Wendelborg Fremo
Sivilarkitekt/by- og arealplanlegger

Vedlegg:

- Referat fra oppstartsmøte med kommunen, datert 22.1.2021
- Dialogmøte 15.2.2021 med oppsummering datert 18.2.2021

Kopi: Melhus kommune