

Detaljregulering Melhusvegen 405

Plan- id: 2021001

Merknader etter høring og offentlig ettersyn 02.07.21 – 27.08.21

Det er innkommet 11 høringsuttalelser, fordelt på 10 fra myndigheter/andre offentlige foretak og 0 fra utbyggingsinteresser og enkeltpersoner.

Her følger høringsuttalelser oppsummering fra myndigheter/andre offentlige foretak mv., med forslagsstillers kommentar, samt Rådmannens anbefaling ved oversendelse av uttalelser og endelige kommentar.

A. Myndigheter/ andre offentlige foretak.

Nr A1	Melhus kommune v/Jordbruk	Dato: 08.07.21
1. Ingen merknader fra jordbruksinteressene til foreslåtte detaljregulering for Melhusvegen 405.		
Kommentar: ok.		

Rådmannens videre anbefaling/kommentar		
1. Ok, ikke behov for ytterligere vurderinger.		

Nr A2	Melhus kommune v/geodata	Dato: 12.07.21
1. Ingen merknader		
Kommentar: ok		
Rådmannens videre anbefaling/kommentar		
1. Ok, ikke behov for ytterligere vurderinger.		

Nr A3	Statens vegvesen	Dato: 02.08.21
1. SVV har ingen ytterligere merknader enn det som framkommer av vårt brev 22.02.21.		
Kommentar: ok		

Rådmannens videre anbefaling/kommentar		
1. Ok, ikke behov for ytterligere vurderinger.		

Nr A4	Melhus kommune v/vann og miljø	Dato: 10.08.21
1. <u>Vann:</u> Ut fra VA-notatet reduseres konsentrasjonen av overvann, noe som er gunstig for vannmiljø uavhengig hvor utslippspunktet for overvannet er. Ingen bekker blir berørt, overvannssituasjonen forbedres, og dermed er det ikke behov for en vannforskriftsvurdering.		
2. <u>Forurensning:</u> Nedgravd oljetank på 9 m ³ er ikke registrert tidligere i kommunens arkiv, og kommunen har dermed ikke noen informasjon om at den er sanert. Den skal ligge vest for det opprinnelige velferdsbygget. Det må avklares og dokumenteres at tanken er borte, evt. Tømme/fjerne/sanere den i tråd med Melhus kommune sin lokale forskrift om nedgravde		

oljetanker og tilhørende lovverk. Vurdering i rekkefølgebestemmelse 5.1.2 bør helst si noe om avklaring av nedgravd oljetank etter dagens regelverk. Det kan være oljeforurenset jord der den er eller har vært.

Kommentar:

1. ok.
2. ok. Det er forurensers ansvar, her BaneNOR.

Rådmannens videre anbefaling/kommentar

1. Ok, ikke behov for ytterligere vurderinger.
2. Rådmannen anbefalte å revidere bestemmelsen 5.1.2, slik at det sikres at nedgravd oljetank på området blir ivaretatt. Dette er ikke tatt inn til sluttbehandling.

Nr A5	BaneNOR	Dato: 11.08.21
1.	<p><u>Geografisk avgrensning av SB, GBG og BKB2</u></p> <p>Kan ikke akseptere en annen geografisk avgrensning enn det som framgår av gjeldende områderegulering, da en innsnevring av bredden på baneformålet, for eksempel ved eksisterende bygg, vil kunne vanskeliggjøre rasjonell drift og vedlikehold av jernbanen med tilhørende anlegg. Videre vil en innsnevring av baneformålet kunne fordyre i vesentlig grad oppgradering/utvidelse av banen.</p> <p><i>Med bakgrunn i dette fremmer BaneNOR innsigelse til at arealformålene GBG og BKB2 er trukket nærmere jernbanens infrastruktur og at SB har fått en annen geografisk avgrensning enn i gjeldende områdereguleringsplan.</i></p>	
2.	<p><u>Eiendomsgrensa mot jernbanen</u></p> <p>Det foreslås å oppheve eiendomsgrensa mot jernbanen. Rådighet over nåværende eiendomsgrunn er nødvendig mht. Effektiv drift, vedlikehold og fornyelse av jernbaneinfrastrukturen. Det er derfor viktig at symbolet om å oppheve eiendomsgrensen og det som står i parentes i foreslåtte bestemmelse § 5.3 fjernes fra henholdsvis plankart og bestemmelse.</p>	
3.	<p><u>Byggegrenser</u></p> <p>Byggegrense viser 15 meter fra nærmeste spormidt i tråd med områdeplan. Forutsetter at det tas inn et tillegg i bestemmelse om at det ikke tillates utkragninger, balkonger el. Ut over byggegrensa mot jernbanen. Når det gjelder balkonger etc. Er det også viktig å ha tilstrekkelig avstand mellom personer og jernbanens kjøreledning/høyspentanlegg mht. Sikkerhet.</p>	
4.	<p><u>Overnatting og boliger - støy og vibrasjoner</u></p> <p>Planbeskrivelsen beskriver eventuell fremtidig mulighet for etablering av støyømfintlige funksjoner. Støy er ikke tilstrekkelig vurdert i denne plansaken for etablering av boliger, og heller ikke tatt inn som formål i BKB1 og BKB2. Dette vil kreve endring av reguleringsplan, hvor baneNOR må være høringspart. Jernbaneaktivitet medfører støyende aktivitet til alle døgnets tider, noe det bør tas hensyn til i det videre plan- og prosjektarbeidet.</p>	
5.	<p><u>Grunnforhold, drenering og overvann</u></p> <p>Forutsetter at det tas inn et tillegg i bestemmelse 5.1.1 andre avsnitt om at geoteknisk dokumentasjon skal forelegges BaneNOR for uttalelse. Må i det videre arbeidet legges vekt på å unngå at prosjektet fører til forverrede drenerings-, flom-, erosjons- og setningsforhold for jernbanen.</p>	

6. Sammenkobling mellom eksisterende bygg og planlagt bygg

Plankartet viser en glippe mellom eksisterende bygg og byggegrense som vanskeliggjør en sammenkobling.

Kan akseptere en sammenkobling i form av en korridor på maks 4 meters bredde i en etasje mellom de to byggene. Illustrasjonsvedlegg og planbeskrivelse viser en sammenkobling som er over 13 meter bred og mer enn 2 etasjer høy. Det kan ikke påregnes at det vil bli gitt tillatelse til dette etter jernbaneloven § 10.

7. Adkomst til jernbaneanlegg i eksisterende bygg

BaneNOR er avhengig av å ha tilstrekkelig adkomst og tilgang til de jernbanetekniske installasjonene som blant annet finnes i det gamle stasjonsbygget og velferdsbygget/lagerbygget, da de fremdeles har viktige funksjoner. Eventuell riving av byggene må omsøkes og behandles etter jernbaneloven § 10. Det kan ikke påregnes at det vil bli gitt tillatelse til oppsetting av nytt bygg innenfor byggegrense mot jernbanen.

8. Togtrafikk

Prosjektet må utføres og driftes på en slik måte at det ikke fører til togstans eller redusert kjørehastighet på jernbanen.

9. Samsvar mellom plankart og bestemmelser

Viser til uoverensbestemmelse mellom betegnelsen i plankartet og bestemmelsene for o_AVG og o_SVG, samt at det mangler bestemmelser for BKB3.

10. Jernbaneloven § 10

Viser til at jernbaneloven § 10 også gjelder for tiltak som er regulert i arealplan, og der det er satt en annen byggegrense i reguleringsplanen.

1. For å imøtekomme innsigelse er formåls- og eiendomsgrenser for baneformål endret til å være lik områdeplanen.
2. Jf. pkt. 1
3. ok
4. ok, er beskrevet i i planbeskrivelsen. 'Overnatting' her er kommersiell virksomhet, der det gjelder andre regler enn for bolig.
5. ok, bestemmelsene er presisert
6. Eksisterende bebyggelse (gml stasjonsbygg) ligger nærmere spormidtd enn 15 meter, og det er ønskelig å få forankret i reguleringsplan at det er tillatt å gjøre tiltak på eksisterende bygg (som BaneNOR allerede har solgt på det private markedet). Bygningen er i to etg, og for å kunne utnytte bygget på en hensiktsmessig måte i begge etasjer, må det kunne tillates å legge inn et trappe-/heisrom mellom eksisterende og nytt bygg. Det er ikke kjent at ny bebyggelse i denne kilen har betydning for BaneNORs virksomhet (på baksiden av den eksisterende stasjonsbygningen. Planen viser bestemmelsesområde her, med bestemmelser om sammenkobling.
7. tas til etterretning
8. ok
9. ok – benevnelser er rettet. Ikke ansett som nødvendig med bestemmelser for BKB3 (områdeplanens bestemmelser gjelder.
10. Det synes uheldig at innsigelsesmyndigheten bringer på bane et annet lovverk (jbl §10), som bør kunne avklares i dialog i planprosessen, i og med at avgrensning av og innholdet i ny bebyggelse på deler av tomta er såpass langt kommet i prosjektering.

Rådmannens videre anbefaling/kommentar

1. Innsigelsen er imøtekommet ved endring av arealformål i tråd med områdeplanens avgrensning.
2. Henger sammen med løsning for punkt 1.
3. Byggegrense er endret til 15 meter, og bestemmelsen presisert. Vurderes som imøtekommet til sluttbehandling.

4. ok. Planens juridiske dokumenter åpner ikke for bolig, og er konkretisert nærmere i planbeskrivelsen og i tilsvar fra forslagsstiller.
5. Innarbeidet i bestemmelsene.
6. Byggegrensen som det vises til i uttalelsen må være byggegrensen i områdeplanen, og BaneNOR må i dette tilfellet ha misforstått planen. Sammenkoblingen er endret til bestemmelsesområde #2 – sammenføring og tilknyttet bestemmelser. §10 i jernbaneloven er således avgjørende, og det anbefales å gjøre en nærmere vurdering av om sammenkoblingen mellom byggene kan gjøres slik baneNOR skisserer de kan akseptere. Virkningen av dette må beskrives, spesielt mht. fylkeskommunens uttalelse om nyere tids kulturminner.
7. ok, MK vurderer imidlertid at dette har sammenheng med de endringene av arealformålene som er gjort i planforslaget, jfr. innsigelsen.
8. ok, ikke behov for ytterligere vurderinger på plannivået.
9. BKB3 vurderes til å ikke være bebyggbart areal før det inngår i en fremtidig detaljregulering. Øvrige arealer på eiendommen innehar plankrav i gjeldende områdeplan. Krav til detaljregulering kan imidlertid ikke kreves i en gjeldende detaljregulering, men områdeplanens bestemmelser vil gjelde.
10. ok, tas til etterretning. Ikke behov for nærmere vurdering på plannivået.

Nr A6	NVE	Dato: 16.08.21
<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Geoteknikk og grunnforhold:</u> Det er utarbeidet en geoteknisk vurdering av Multiconsult i forbindelse med planarbeidet. NVE tar den geotekniske vurderingen til etterretning. 2. <u>Klimatilpasning og overvannshåndtering:</u> Overvannshåndtering er en viktig premiss for plasseringen og utformingen av de ulike tiltakene i reguleringsplanen. For å sikre god håndtering av overvannet, anbefaler vi at de arealene som skal benyttes til overvannshåndtering reguleres til eget formål og/eller sikres gjennom hensynssoner og bestemmelser, slik at arealene ikke blir bebygd eller tatt i bruk til annet formål. 		
<p>Kommentar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ok. 2. Vurdert, men ikke funnet nødvendig å regulere fordrøyningsbasseng. Konkretiseres gjennom detaljprosjektering. 		

Rådmannens videre anbefaling/kommentar		
<ol style="list-style-type: none"> 1. ok, ikke behov for ytterligere vurdering. 2. Dersom det er arealer som skal benyttes til overvannshåndtering, anbefales det i utgangspunktet å imøtekomme NVE sitt innspill om å sikre disse arealene i plankartet, og/eller ved bestemmelser. Det er ikke imøtekommet til sluttbehandling. 		

Nr A7	Mattilsynet	Dato: 19.08.21
<ol style="list-style-type: none"> 1. Vi har ingen merknader til planforslaget. Vann, avløp og overvann er slik vi ser det ivaretatt gjennom de krav kommunen har stilt. Tiltaket berører ikke noen andre av våre sektorområder. 		
<p>Kommentar: ok.</p>		

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

Nr A8	Melhus kommune v/teknisk drift	Dato: 25.08.21
1. Ingen merknader utover uttalelse i overordnet VVA-plan og punkt 4.7 i planbeskrivelsen.		
Kommentar: ok.		

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

Nr A9	Statsforvalteren i Trøndelag	Dato: 23.08.21
<p>1. <u>Landbruk, klima og miljø:</u> Statsforvalteren er enig i saksutredningen hvor det påpekes at avvik fra parkeringskjeller ikke er begrunnet særskilt. I vår uttalelse til planoppstart la vi til grunn at prinsippet om parkeringskjeller videreføres. Støtter videre vurderingen om at det må legges inn minimumskrav til utnyttelse innenfor planområdet. Viser til SPR-BATP om at det i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. Et planforslag uten krav til minimumsutnyttelse og uten krav til at parkering skal løses under bakken er verken i tråd med retningslinjene, eller overordnet reguleringsplan.</p> <p><i>Med bakgrunn i SPR-BATP og med henvisning til overordnet reguleringsplan fremmer Statsforvalteren landbruks-, klima og miljømyndighet innsigelse til planforslaget inntil det er tatt inn krav til minimum utnyttelse samt krav til at parkering skal løses under bakken.</i></p>		
<p>2. <u>Helse og omsorg og barn og unge:</u> Fortau er en løsning som ikke skiller de som går og sykler. Selv om det er en fordel at det etableres fortau, er det en dårligere løsning for trafikksikkerhet, enn gang- og sykkelveg med adskilte felt. Det er i trafikkanalysen vist til at det ut fra trafikkmengde og fartsgrense fungerer å sykle i blandet trafikk, men ikke angitt nærmere detaljer størrelse for dagens og forventet fremtidig turproduksjon for hvor mange som sykler og går på strekningen. Det er derfor ikke lett å vurdere nærmere hvilke konsekvenser planforslaget vil kunne få for trafikksikkerheten for myke trafikanter. Gir faglig råd om at turproduksjon for myke trafikanter avklares nærmere før sluttbehandling, slik at politisk nivå får bedre beslutningsgrunnlag.</p>		
<p>3. <u>Samfunnsikkerhet:</u> Overvann og slokkevann er ivaretatt gjennom VA-plan. Krav om geoteknisk undersøkelser er sikret i bestemmelsene. Ingen ytterligere merknader.</p>		
<p>Kommentar:</p> <p>1. Notat til Statsforvalteren beskriver saken. <u>P-kjeller:</u> Parkeringsnorm eller områderegulering stiller IKKE KRAV om p-kjeller, men sier i pkt 2; '<i>Parkeringsbehov skal primært dekkes på egen tomt, hovedsakelig i parkeringskjeller.</i>'. Det er dokumentert at p-kjeller på denne tomte ikke er egnet (smalt byggbart areal og store begrensninger pga bane og veg på hver side av tomte) og kjøreramper vil ikke gi godt gatemiljø langs Melhusvegen. Krav om p-kjeller vil velte prosjektet økonomisk (og trolig alle andre framtidige prosjekt på tomte). <u>Utnyttelse:</u> Områdeplan stiller ikke krav til utnyttelse for formål uten bolig. Bestemmelsene er endret og angir minimums- og maksimumsutnyttelse.</p>		

2. Svært mange uforutsigbare avhengigheter. Har angitt forventet turproduksjon som følge av tiltaket, men ikke totalt langs Melhusvegen.
3. ok.

Rådmannens videre anbefaling/kommentar

1. Anbefaler sterkt at det ses nærmere på løsning om etablering av parkeringskjeller i forbindelse med utbyggingen for å imøtekomme innsigelsen. Det anbefales utarbeidet et eget notat som beskriver ulike løsninger for etablering av parkeringskjeller på tomten, hvor de ulike løsningene vurderes opp imot hverandre og konsekvenser. Krav til minimum utnyttelse innarbeides i bestemmelsene.
Avviket fra parkeringskjeller er ytterligere beskrevet i planbeskrivelsen. Innsigelsen er trukket fra statsforvalteren, og vurderes som ok.
2. Trafikkmengde for myke trafikanter i dagens og forventet turproduksjon dokumenteres i trafikkanalysen.
3. ok, ikke behov for nærmere vurdering.

Nr A10	Trøndelag fylkeskommune	Dato: 30.08.21
<p>1. <u>Fylkesveg:</u> Viser til tidligere avholdt møte mellom MK, tiltakshaver/forslagsstiler og TFK, og at det ved varsel om oppstart ble påpekt at det måtte planlegges med en avkjørsel fra fv. 6612. Forslaget viser at det er regulert inn to avkjørslar, og savner en forklaring på hvorfor det har blitt valgt å gå bort fra dette. Ser at det vil være krevende å samle avkjørslene, slik bygningsmassen er skissert i illustrasjonsplan. Oppfordrer til å se på andre løsninger for plassering av bygg, slik at kunde- og personaltrafikk og varelevering kan benytte en felles avkjørsel. Ser imidlertid at tomtens utforming fører med seg noen utfordringer i forhold til begrenset snuareal for større kjøretøy. Det kan dermed være trafiksikkerhetsmessig uheldig å legge opp til varelevering og renovasjon på samme areal som parkeringsplass. TFK vil følgelig ikke motsette seg at det reguleres inn to avkjørslar.</p> <p>Det planlegges 4 sykkelparkeringsplasser, beregnet ut fra totalt 13 ansatte. Det legges ikke til rette for ekstra sykkelparkeringsplasser til kunder. Minner om byvekstavtalen. TFK mener 4 sykkelparkeringsplasser er lite ut fra den forespeilede aktiviteten på området. Fremmer faglig råd om at det reguleres inn flere sykkelparkeringsplasser.</p>		
<p>2. <u>Kulturminner eldre tid:</u> Vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Minner om den generelle aktsomhetsplikten i §8 i kulturminneloven.</p>		
<p>3. <u>Kulturminner nyere tid:</u> Endring til maks 2 etasjer for tilbygget vil sikre at Melhus stasjon sin utforming fra 1904/1905 i store deler ivaretas. Formålet tilpasning til et bevaringsverdig kulturminne bør også sikres i bestemmelsene, ved at det i forbindelse med søknad om rammetillatelse til tiltak skal gjøres rede for tiltakets arkitektur og forhold til omgivelsene, særskilt til den historiske stasjonsbygningen. Viktig å også ivareta arkitektonisk uttrykk til det historiske bygget, og at transformasjonen til en bygningsdel av den nye dyreklubben ikke medfører tap av kulturhistoriske verdier. Stasjonsbygningen bør i den sammenheng ha sterkere vern, ved at stasjonsbygningen får juridisk vern som oppfølging av kommunens gjeldende kulturminneplan.</p>		
Kommentar:		
<p>1. <u>Avkjørslar:</u> Avkjørslar er vurdert/dokumentert i møter med kommunen og med fylkeskommunen, og det er vist forståelse for behovet for to avkjørslar på grunn av</p>		

tomtas beskaffenhet (svært smal og langstrakt). Dokumentert at det ikke er mulig å utnytte tomta med kun en atkomst (jf. fylkeskommunens egen kommentar om at det er uheldig å blande hovedinngang for publikum med varelevering).

Sykkelparkering: Antall plasser er høyere enn krav i områdeplan. Bestemmelsene er endret.

2. ok.
3. Bygningen er ikke omtalt i og har ikke fått vernestatus i områdeplan. Bygget er per i dag omfattende endret ift opprinnelsen. BaneNOR antyder at ny bruk og gjenoppbygging dersom skade ikke kan påregnes. Det vurderes da at det er urimelig å kreve bygget vernet i detaljregulering, med tanke på de begrensninger og kostnadsdrivende føringer det gir for ny bruk.

Rådmannens videre anbefaling/kommentar

1. Med bakgrunn i innsigelsen fra Statsforvalteren, og kommentar fra fylkeskommunen vedrørende antall avkjørsler, anbefales det å se nærmere på en helhetlig løsning som ivaretar begge momentene. Antall sykkelparkeringsplasser anbefales vurdert i den forbindelse. Det er gjort en helhetlig vurdering og planforslaget til sluttbehandling viderefører antallet avkjørsler fra høring/off. ettersyn.
2. ok, ikke behov for ytterligere vurderinger.
3. faglig råd om juridisk vern er ikke imøtekommet, men det er gjennom bestemmelsene sikret at det skal tas særskilt hensyn til den historiske stasjonsbygningen og hvordan tiltaket påvirker kulturhistoriske verdier.

Nr A11	Tensio Ts AS	Dato: 13.09.21
<ol style="list-style-type: none">1. Har elektrisk anlegg, nettstasjon, i det aktuelle planområdet. Arealer og eiendommer som brukes til, eller i fremtiden skal brukes til transformatorstasjoner evt. Nettstasjoner, avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg. Underformål "andre typer bebyggelse og anlegg", energianlegg kode 1500, jf. Vedlegg I til kart- og planforskriften.2. I god tid for utbygging må det avklares hvordan nye bygninger i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm.		
Kommentar:		

Rådmannens videre anbefaling/kommentar

1. Eksisterende plassering av nettstasjon innenfor planformålet foreslås videreført med eget arealformål, og innspillet vurderes som imøtekommet.
2. Tas til etterretning.