

Detaljregulering Gimsmarkvegen

Plan- id: 2021007

Merknader etter høring og offentlig ettersyn 19.10.2022 – 06.12.2022

Det er innkommet 8 høringsuttalelser, fordelt på 6 fra myndigheter/andre offentlige foretak og 2 fra utbyggingsinteresser og enkeltpersoner.

Her er innspillene delt i:

A. Myndigheter/andre offentlige foretak mv. (6 stk)

B. Utbyggingsinteresser/lag/foreninger/enkeltpersoner (2 stk)

A. Myndigheter/ andre offentlige foretak.

| Nr A1 | Melhus kommune Byggesak | Dato: 25.10.2022 |
|---|-------------------------|------------------|
| <ol style="list-style-type: none">Punkt 2.8, 2. avsnitt: Her bør det inn et «kan»: Det kan tillates oppført støttemurer, støyskjermer, parkering, trapper, balkonger, bod/uthus, terrasser, plattinger og andre mindre enkle konstruksjoner utenfor byggegrense og inntil 1 meter fra eiendomsgrense.Punkt 2.8, 3. avsnitt: Her bør det inn et «som»: I delområdet BKS2 kan det oppføres forstøtningsmurer i nabogrense/formålsgrenser som kan ha en høyde opptil 2,7 meter. | | |
| Kommentar: <ol style="list-style-type: none">OKOK | | |

| Nr A2 | Mattilsynet | Dato: 24.10.2022 |
|--|-------------|------------------|
| <ol style="list-style-type: none">Vi kan ikke se at vi har mottatt varsel om oppstart av planarbeidet.Høringen er vedlagt godkjent overordnet VVA – plan og VA – notat.Vi ser at ny bebyggelse skal tilkobles offentlig vann og avløp. Videre ser vi at vann og avløp skal være etablert i henhold til godkjente planer før brukstillatelse gis. Det står også i bestemmelsene at teknisk VVA – plan skal foreligge. Dette er positivt.Det er opplyst at det ikke er dyrket / dyrkbar mark innenfor planområdet. Dermed er det liten risiko for å kunne spre floghavre, hvis det heller ikke har vært kornproduksjon på arealet de siste 10 årene. Planteskadegjørere knyttet til potetproduksjon (PCN) kan finnes i jorda 30-35 år etter at det har vært dyrket potet på et areal. | | |

5. Vi forventer at Melhus kommune sine retningslinjer og krav når det gjelder vann og avløp blir fulgt.

Kommentar:

1. OK
2. OK
3. OK
4. OK
5. OK

| | | |
|-------|-------------------------|------------------|
| Nr A3 | Statens Vegvesen | Dato: 27.10.2022 |
|-------|-------------------------|------------------|

1. Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget da vi oppfatter at det i det vesentlige ivaretar våre innspill av 19.08.2021.

Kommentar:

1. OK

| | | |
|-------|------------|------------------|
| Nr A4 | NVE | Dato: 21.11.2022 |
|-------|------------|------------------|

1. Firmaet DMR Miljø og geoteknikk AS har utarbeidet notatet «Geoteknisk vurderingsnotatvurdering av områdestabilitet Gimsmarkvegen, Melhus» av 18.01.2022. Her konkluderes det med:

Tiltaket vurderes ikke å påvirke områdestabiliteten negativt iht. dersom lokal stabilitet opprettholdes. Dette er vurdert i henhold til byggeteknisk forskrift TEK17, kapittel §7-3 «Sikkerhet mot skred». Områdestabiliteten anses derfor for tilfredsstillende. Resultatene av befaring og grunnundersøkelser viser entydig at det ikke er risiko for områdeskred og kravet om uavhengig kvalitetssikring bortfaller derfor.

2. Rapporten fra DMR kunne vært enda tydeligere mht. avklaringene knyttet til utløpsområdet. Siden grunnundersøkelser og laboratorieanalyser viser at løsmassene ikke har kvikk- eller sprøbruddegenskaper tar vi avklaringene som er gjort til etterretning. NVE har derved ingen innvendinger til planforslaget.

Kommentar:

1. OK
2. OK

Landbruk

I uttalelsen til oppstartsvarslet datert 13.09.2021 var vi opptatt av god arealutnytting og at det innarbeides minimumskrav til utnytting og maksimumskrav til parkering i bestemmelsene. Det er positivt at det er innarbeidet et maksimumskrav til parkering i bestemmelsene. I oppstartsvarselet ble det angitt at det skal bygges minimum 3 boenheter/daa i tråd med KPA. I planen er det lagt til rette for min. 22 og maks. 25 boenheter, noe som er sikret i bestemmelsene. 22 boenheter vil si 2 boenheter per daa, og det vises til at dette er i tråd med kommuneplanens arealdel pkt.1.2 for omfattende fortetting. Det er lagt til rette for en lavere utnytting enn det som var antydnet i oppstartsvarselet. Det vises i denne sammenhengen til ønske om å ivareta interessene til eksisterende og fremtidige beboere. Det er ikke ønske om større utskifting av eksisterende bebyggelse. I tillegg skrives det at mye av det ubebygde arealet er bratt og at det er terrenghylla som fremstår som potensiale for ny bebyggelse uten for store landskapsinngrep. Ved å legge til rette for fortetting vurderer Rådmannen at planforslaget følger opp de overordnede målsettingene i kommuneplanen, samt retningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging. Vi har forståelse for at det er vanskeligere å oppnå 3 boenheter per daa i dette tilfellet, når det også er snakk om en fortetting hvor eksisterende bygningsmasse skal beholdes. Vi vil likevel gi **faglig råd** om at man ser på mulighetene for en bedre utnytting av området.

Klima og miljø Ingen merknad.

Helse og omsorg og barn og unge *Universell utforming:* Norge er forpliktet av FN-konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne (CRPD), som legger sterk vekt på like muligheter for livsutfoldelse. Nasjonalt er prinsippet om universell utforming nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven og skal ivaretas i all planlegging. Dette for å gi alle grupper av befolkningen mer like muligheter for selvhjelpenhet og livsutfoldelse. Trygg tilgang til tilgjengelig lekeplass for alle er et viktig prinsipp som bør ivaretas i alle planer. Det er således uheldig at adkomst til lekeareal er via trapp, alternativ adkomst er ca 200m langs trafikkert veg. Det forutsettes da at etablert fortau med en bredde som kan brøytes på vinterstid. Utfordringen er problematisert i planbeskrivelsen og i kommunens saksframlegg. Samtidig vil et uteområde som blir dominert av atkomstveier for å oppfylle kravene om stigningsforhold, være u hensiktsmessig. Det samme gjelder dersom terrenginngrep vil ødelegge hele utearealet. Noe kurvatur gir også større mulighet for allsidig leik. Statsforvalteren vil gi **faglig råd** om at det sikres universelt tilgjengelig

lekeplass for BKS2 og ber kommunen om å se på alternativ for en mindre lekeplass på flat del av tomt som et supplement til forslag om lekeplass.

Samfunnssikkerhet Ingen merknader.

Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. Vi gir et faglig råd om at man ser på mulighetene for en bedre utnytting av området.
2. Statsforvalteren vil gi faglig råd om at det sikres universelt tilgjengelig lekeplass for BKS2 og ber kommunen om å se på alternativ for en mindre lekeplass på flat del av tomt som et supplement til forslag om lekeplass.

Kommentar:

1. Noteres. Vurdert som lite sannsynlig da tiltakshaver bare har begrenset råderett i området.
2. Ok, endret i planbestemmelse 3.1.1.c og illustrert i utomhusplanen.

| Nr A6 | ATB | Dato: 06.12.2022 |
|---|-----|------------------|
| <p>Adkomst til Brekkåsen og Trøndertun holdeplass</p> <ol style="list-style-type: none">1. Gjennom Byvekstavtalen har avtalepartene forpliktet seg til å utvikle et helhetlig og attraktivt kollektivsystem. Gjennom blant annet reguleringstiltak skal partene sørge for at andelen kollektivreisende øker. Planlagte arealtiltak må understøtte nullvekstmålet. I nærhet til planområdet er det allerede opparbeidet en gang- og sykkelforbindelse gjennom skogsområdet til Brekkåsen holdeplassene. For boligene lengst sør i planområdet vil avstanden til Brekkåsen holdeplass i nordgående retning ligge på rundt 600 meter ved bruk av snarveien. Tilsvarende vil avstanden til Trøndertun holdeplass i nordgående retning ligge på omtrent 650 meter for boligene lengst sør i planområdet. Med slike avstander er det viktig at gangforbindelser og snarveier er godt opparbeidet for å minimere barrierer for myke trafikanter til å kunne benytte seg av kollektivtilbudet. I den sammenheng vil vi oppfordre til at det i størst mulig grad sikres gode helårs universelt utformede snarveier og gangforbindelser som reduserer avstanden til holdeplasser. Det er viktig at slike gang- og sykkelforbindelser har god belysning og fast dekke slik at de kan brukes av alle. Slike tiltak vil tilrettelegge for at de som bosetter seg i planområdet (og allerede bosatte i området rundt for øvrig) lettere kan reise kollektivt. <p>Universelt utformede kollektivreiser</p> | | |

2. Vi ønsker generelt å minne om at kollektivsystemet skal kunne brukes av alle i så stor grad som mulig uavhengig av den enkeltes funksjonsevne. Det er viktig å sikre trygg adkomst til og fra holdeplassene for alle grupper, med særlig hensyn til mennesker med nedsatt funksjonsevne og orienteringsevne. Der det ikke finnes tilbud på veien til holdeplassen medfører det at fotgjengere må gå på veiskulderen eller i veibanen. Uferdige løsninger vil kunne virke ekskluderende for enkelte grupper, eksempelvis de med bevegelseshemming, blinde, svaksynte, barn og eldre, og problemet forverres vinterstid. Vi oppfordrer til at gangforbindelser utformes universelt så langt dette er mulig (fritt for trapper, bratte stigninger og lange omveier).

Anleggsfasen

3. Vi ber om at tiltak i minst mulig grad kommer i konflikt med kollektivtrafikken. Der tiltak påvirker ordinær rutetraffic, ber vi om at det tilrettelegges for gode midlertidige løsninger i dialog med AtB i god tid før tiltak settes inn. Det er viktig at god fremkommelighet for kollektivtrafikken og for de som benytter seg av kollektivtilbudet (myke trafikanter) ivaretas i anleggsfasen. Vi ber om at dette sikres i bestemmelsene.

Kommentar:

1. Langs Brekktrøa etableres det fortau som følge av reguleringsplan for Brekktrøa (2019001). Myke trafikanter sikres gjennom dette. Langs Brekktrøa er det flatt, men man må gå 150-200 meter ned langs Hollumvegen med ca. 8,5% stigning før man kommer til bussholdeplass. Alternativ veg til nordgående buss er opp snarvegen til bussholdeplassen ved Tjurrupynten. Denne er bratt med opptil 19% stigning. Gimsmarkvegen ved starten av planområdet har en stigning på 10%. Planen har ingen anledning til å gjøre noen forskjell på eksisterende infrastruktur mot kollektivholdeplassene.
2. Adkomst til kollektivholdeplassene må skje langs eksisterende infrastruktur, som i seg selv ikke oppfyller krav til universell utforming (1:20, 5%)
3. Bør være unødvendig med en slik bestemmelse, da planområdet ikke berører kollektivtransport på noen måte.

B. Utbyggingsinteresser/lag/foreninger/enkeltpersoner.

Viser til høringsutkast av forslag til reguleringsplan for Gimsmarkvegen gnr/bnr 36/194 m.fl, for utbygging av 5 nye boenheter med adkomstveg.

Gimsmarkvegen Velforening bemerker at innspill til planoppstart i liten grad er svart ut, annet enn at det er vist til innarbeidede sikktrekanter i plankartet. Gimsmarkvegen velforening vil bemerke at disse ikke sikrer annet enn at sikthindringer ikke skal ligge innenfor, ikke om terreng og store høydeforskjeller reduserer siktforholdene betraktelig på stedet.

Gimsmarkvegen Velforening vil derfor opprettholde sine bemerkninger fra varsel om planoppstart, og forventer at disse svares ut, og dokumenterer om avkjørselen er i henhold til gjeldende regelverk, kommunens egen vegnorm, og Håndbok N100 - Veg- og gateutforming. Velforeningen har i tillegg noen flere betraktninger:

1. Anbefalt linjeføring, hvor vinkler mindre enn 70 og større enn 110 grader bør unngås. Ut ifra de innsendte skissene til oppstartsvarelet så ser dette ut til å ikke være tilfellet.
2. I henhold til veileder N100 bør ikke sekundærvegens stigning/fall frem mot kjørebane kant ikke være større enn 3 %. Forskjellen mellom primærvegens tverrfall og sekundærvegens lengdefall bør ikke overstige 5 %. Dette forutsettes beskrevet og utredet.
3. Slik avkjørsel er skissert i oppstartsvarelet så er det store spørsmålsteget til om siktforholdene vil være tilfredsstillende for de som skal kjøre inn og ut av boligområdet. Kjørende som skal inn mot Gimsmarkvegen vil få redusert siktlinjene betraktelig med den vinkelen avkjørselen er planlagt i, og det faktum at kjørende vil komme ned fra en bakketopp. Videre vil det også være siktutfordringer for de som skal kjøre inn til det nye boligområdet, da de i svært liten grad vil klare å se møtende trafikk som skal over bakketoppen.
4. Gimsmarkvegen er i dag allerede en del trafikkbelastet, særlig i periodene med henting og levering i barnehage, da Tambartun barnehage ligger i enden av vegen. Vegen er også smal opp ifra krysset Gimsmarkvegen/avkjøring til Tambartun, fram til barnehagen. Vinterstid vil det også til tider være behov for kjørende å ha fart for å komme seg opp bakken.
5. Gimsmarkvegen velforening vil med denne merknaden rette en bekymring til den framlagte løsningen med tanke på trafiksikkerhet, trafikkavvikling og siktforhold. Det bes om at det istedenfor ses på en alternativ løsning hvor avkjørsel anlegges østover ned til den private vegen mellom gnr/bnr. 36/159 og 36/191. Dette vil være en bedre løsning hvor det kan oppnås et mer trafiksikkert tilbud og en kryssutforming som er i henhold til kommunens egen vegnorm, samt Håndbok N100 - Veg- og gateutforming.
6. Gimsmarkvegen Velforening finner det merkelig at det fremmes et planforslag til høring hvor universell utforming ikke er ivare tatt på lekeplassen. Dette vil i liten grad ivareta alle lag av befolkningen og være direkte diskriminerende for de som trenger tilrettelegging. Framlagte løsning er i direkte strid med formålsparagrafen § 1-1 i plan- og bygningsloven hvor: *Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. (...) Det skal legges vekt på langsiktige løsninger (...) Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak.* Videre mener Gimsmarkvegen Velforening at

en slik løsning ikke følger de krav som følger av TEK17 (Byggeteknisk forskrift) § 8-2, hvor det framgår at uteareal har krav om universell utforming.

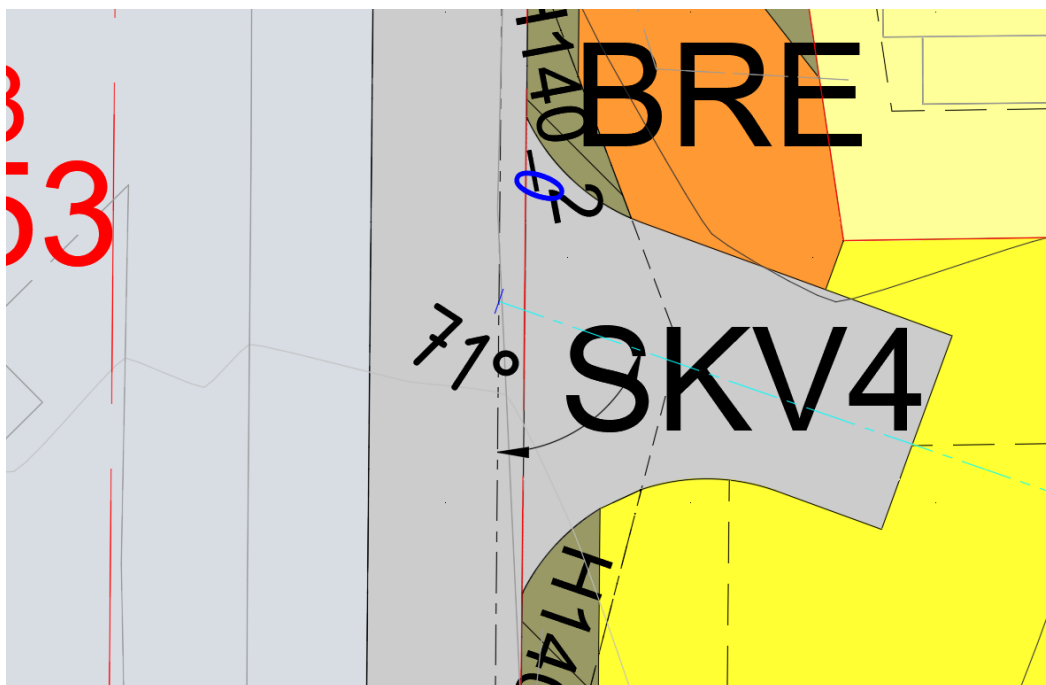
Gimsmarkvegen velforening mener det i mye større grad må tilstrebes og jobbes med bedre løsninger for lekeplassen som oppfyller krav til universell utforming.

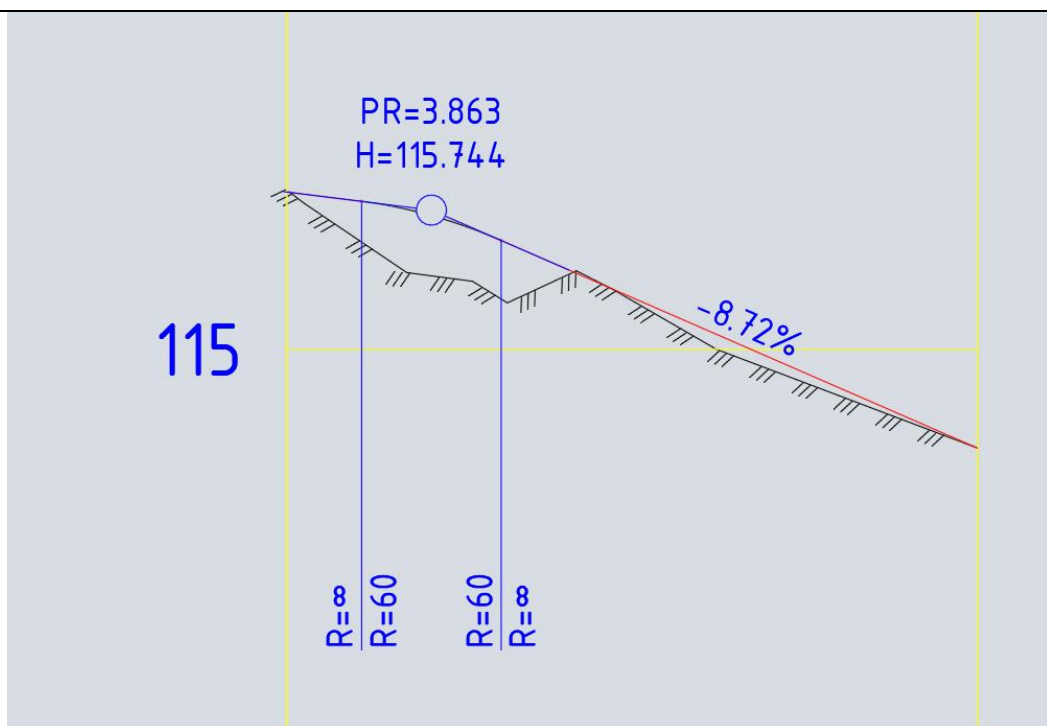
Velforeningen vil også bemerke at en løsning hvor lekeplassen ikke er universelt utformet er i strid med kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal. Her vises det til kriteriene for *Kriterier for å kunne beregnes som uteromsareal*.

7. Gimsmarkvegen vil for øvrig vise til at det ikke er avsatt plass til lekeplass for de øvrige eksisterende boligene i planområdet. Gimsmarkvegen velforening vil bemerke at dette bør og må avsettes innenfor planområde, i tråd med kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal. Det kan ikke være tilstrekkelig at barnehagen og velforeningens egen lekeplass skal sørge for dette. Om regulerte lekeplass er tenkt brukt til dette må det bemerkes at denne ikke er av tilstrekkelig størrelse, og ligger over 50 meter fra mange av boligene, jmf. Kommunens egne krav i norm for leke- og uteoppholdsareal.

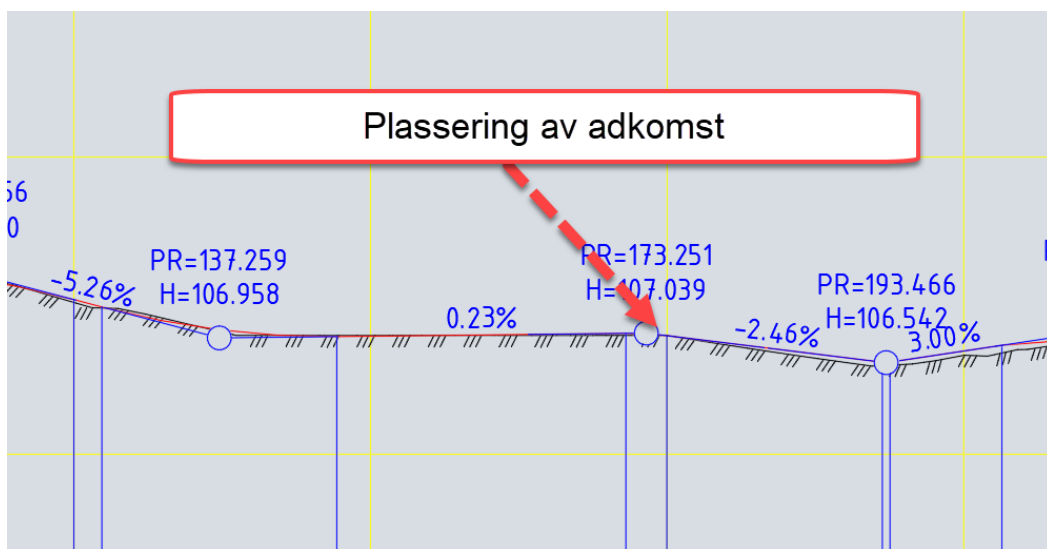
Kommentar:

1. Avkjørsel har i utgangspunktet ikke krav til linjeføring som T-kryss før ÅDT er >50 og ÅDT på primærvegen er >2000. Figur under viser uansett at avkjørsel vil komme innenfor krav i N100





2. Se. Pkt. over
3. Siktkrav i avkjørsel er 3x20 meter. Sikten er kontrollert. Ved avkjørsel er Gimsmarkvegen relativt flat

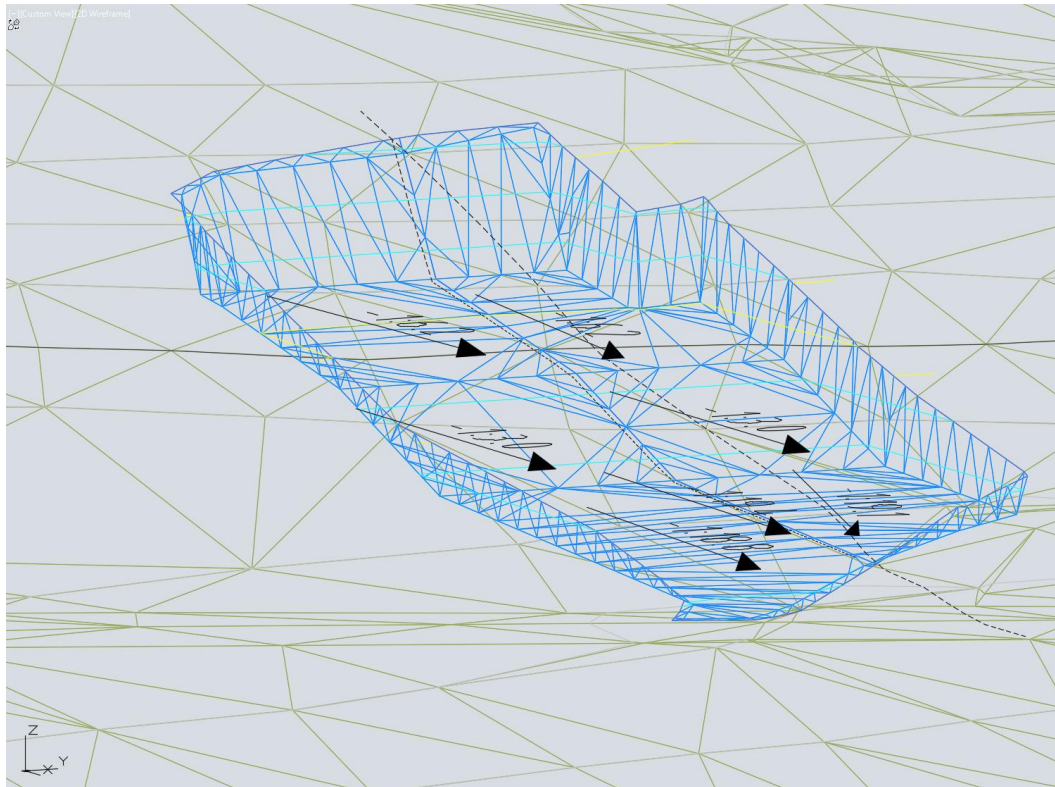


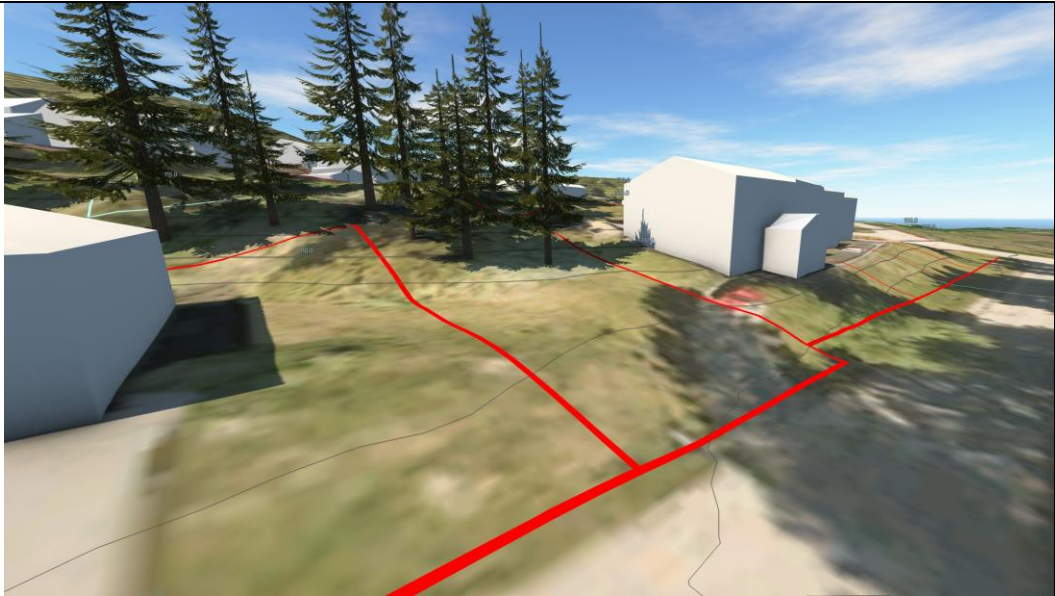
4. Gimsmarkvegen er ca. 10% ved starten av planområdet. Dette er i tråd med kommunal vegnorm.
5. Det er 8 meter høydeforskjell mellom utbyggingsområde og Brekktrøa på østsiden. Det er umulig å anlegge adkomst til utbyggingsområdet på østsiden, eller noen sted. 5 boenheter vurderes å øke trafikken marginalt, og ikke utgjøre en stor andel av total

trafikk i området

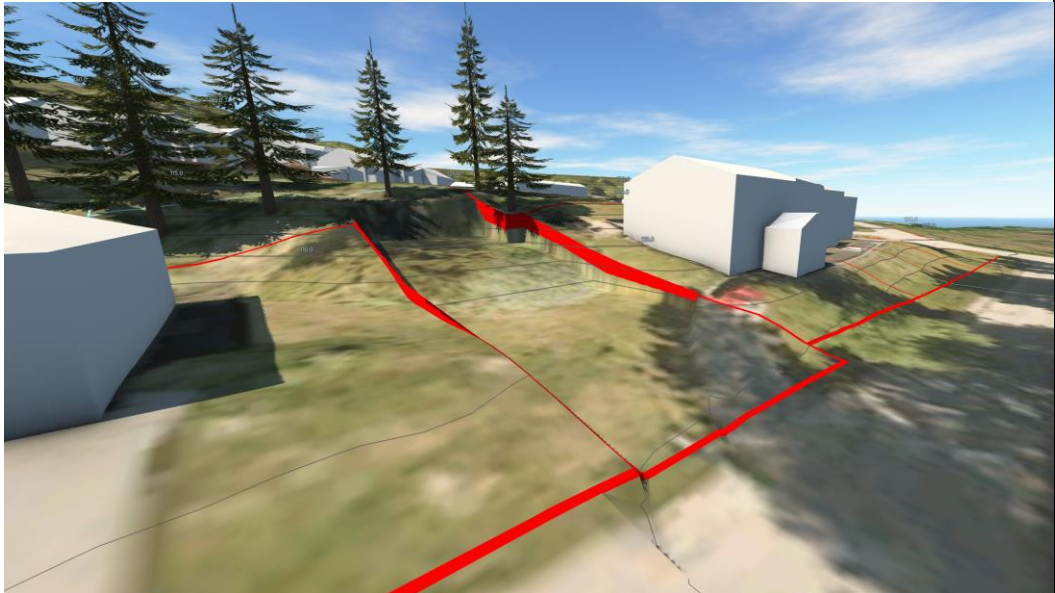
6. Utearealet er privat, og således ikke omfattet av TEK17 §8-2 opparbeidet uteareal med krav om universell utforming. BLK er eneste areal i planområdet som ikke allerede er bebyggt, med unntak av område for planlagt tiltak. Område for planlagt tiltak vil ikke være tilgjengelig fra Gimsmarkvegen for rullestolbrukere innenfor krav til stigning, og er derfor også et uegnet areal for universelt utformet lekeplass.

Plan- og bygningsloven §12-7 gir kommunen adgang til å stille krav om universell utforming av lekeplass. Dette må likevel vurderes opp mot hvorvidt dette er hensiktsmessig. Planlagt areal til lekeplass har kvaliteter som naturlekeplass, med trær og naturlig utforming. En tilrettelegging for universell utforming på deler av dette området vil medføre store terrenginngrep, og vil fremstå som svært kunstig. For å bedre belyse dette har regulant modellert lekeplass der nederste del har 5% stigning, altså universelt utformet, mens øvre del har 1/3 og 1/6 stigning. Resultatet illustreres under. Regulant vurderer at området i større grad bør bevares uten terrenginngrep, og man heller bør se på andre muligheter i området, enten barnehagens lekearealer eller rekkefølgekrav i forbindelse med fremtidig utbygging på travbanen på østsiden.

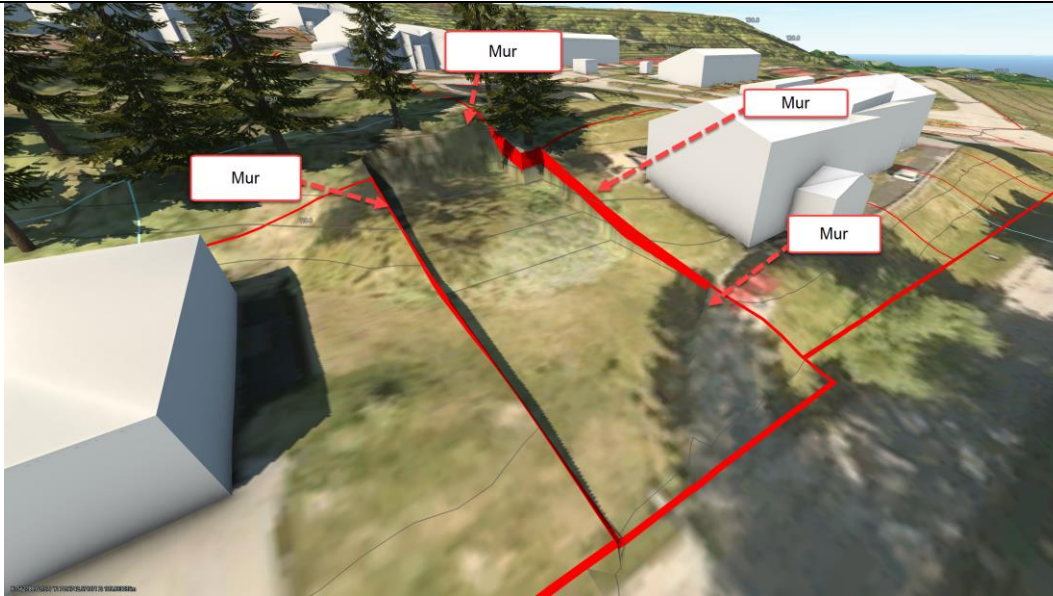




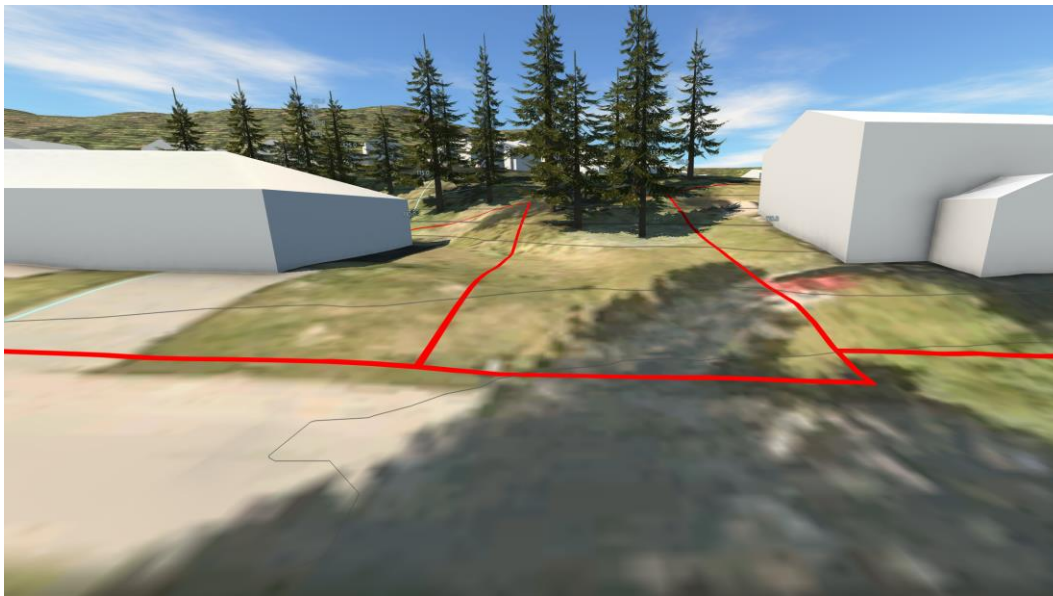
Naturlekeklass



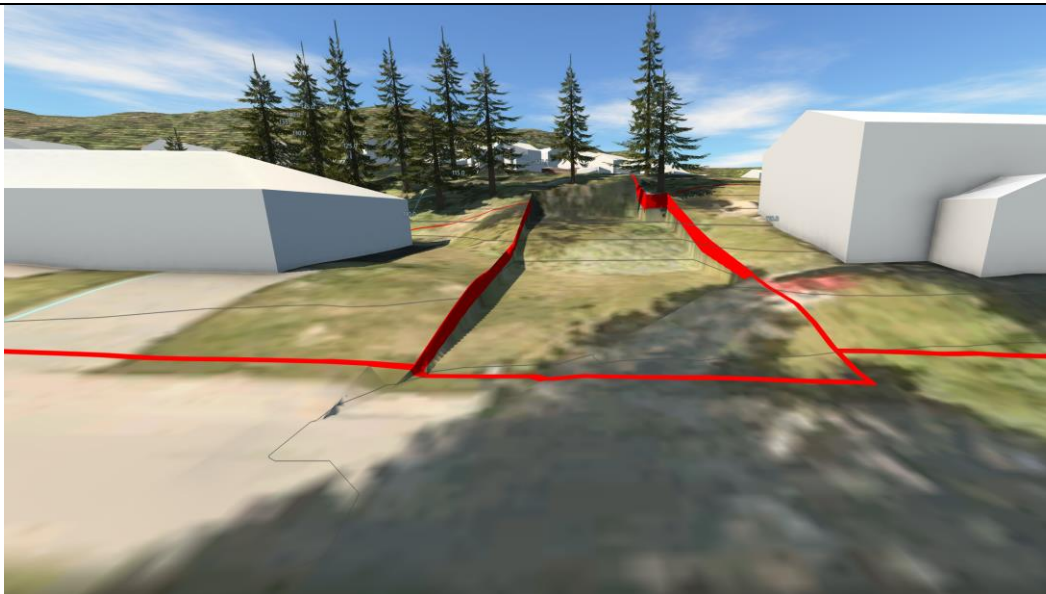
Tilpasset lekeklass



Tilpasset lekeklass, krever mye mur og tilpasning



Naturlekeklass



Tilpasset lekeplass

Det legges for øvrig med tegninger som viser helning på BLK i dag og ved en terrengtilpasning som illustrert ovenfor.

Etter gjennomgang av planforslaget kom man frem til at den beste løsningen ville være å etablere universelt utformet lekeplass i tilknytning til nytt boligfelt på BKS2 mens naturlekeplassen får beholde sitt naturlige preg.

7. Planens avgrensning er satt av Melhus kommune. Området innenfor planavgrensning er i stor grad allerede bebygd, og tiltakshaver har ikke råderett til øvrig bebyggelse. Kommunen oppfordres til å legge til rette for grøntarealer på egnede områder i nærheten, for eksempel ved travbanen i øst som er flat og godt egnet til universelt utformet uteoppholdsareal.

| Nr B2 | Viggo Hanssen og Kenneth Stendtvedt | Dato: 14.12.2022 |
|---|-------------------------------------|------------------|
| <p>1. PLANFORSLAG- PLANID 2021007.</p> <p>Detaljregulering Gimsmarkvegen gnr/bnr 36/ 194 m.fl.</p> <p>Viser til deres brev av 19.10.2022 med tilhørende vedlegg.</p> <p>Vi er eiere av Brekkesrøa 35 kjøpt via Privatmegleren i juni 2020. Eiendommen ble solgt med muligheter til å seksjonere denne eneboligen til en 2-manns bolig. I prospektet var tomten stor nok til å innfri utnyttelsesgraden i arealplanen. I forbindelse med oppmåling av tomten var det mange interesser fra selger og tilliggende eiendommer, slik at vår tomt krympet til 751,5 kvm. Dett er 29 kvm for lite til at vi kunne få godkjent en deling av eiendommen.</p> | | |

Vi er i dag 2 eiere av en enebolig som vi i utgangspunktet kjøpte for seksjonering til en 2-mannsbolig. For en videre utvikling av eiendommen er dette en forutsetning. Alle eiendommer i området er/blir seksjonert i både 2- og 3-mannsboliger.

1. Merknader; Detaljregulering Gimsmarkvegen gnr/b nr 36/ 194 m.fl,

Vi ber om endringer i utnyttelsesgraden for området slik at vi kan foreta en seksjonering til en 2-mannsbolig.

Kommentar:

OK, Planforslaget legger allerede opp til etablering av 2-3 boenheter innenfor feltet det vises til.