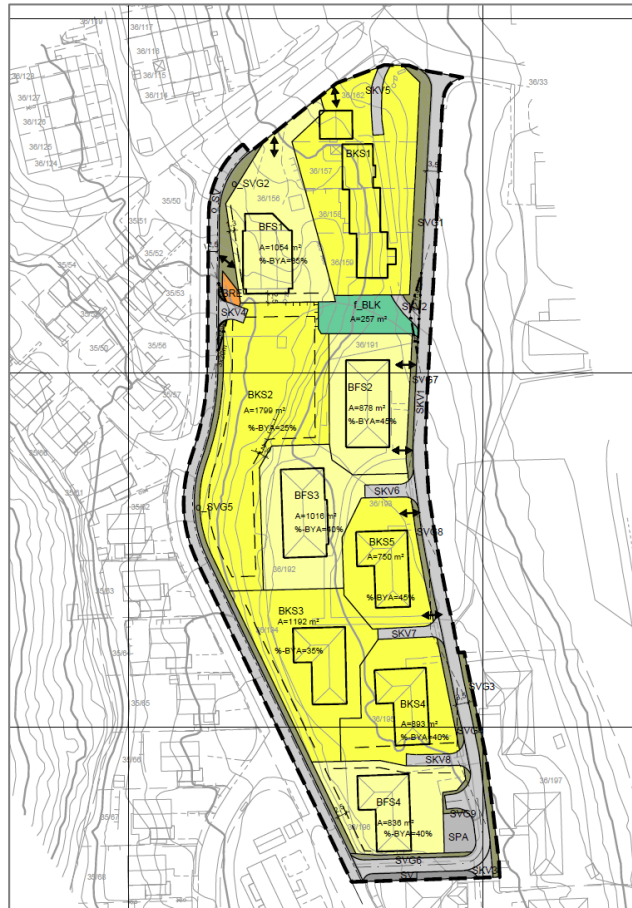


# PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR GIMSMARKVEGEN GNR. 36 BNR. 194 M.FL.

PlanID 2021007



Prosjektnr.:	20-0843	Prosjektnavn:	Gimsmarkvegen boliger
Utarbeidet av:	SSA	Utarbeidet dato	21.04.2022
Revisjon	Revidert av:	Revisjonsdato:	Kommentar:
1	SSA	25.08.2022	Ny arealtabell og illustrasjoner etter endring av plankart-
2	VJG	24.02.2023	Oppdatert med endringer etter offentlig ettersyn

## INNHALDSFORTEGNELSE

<b>1</b>	<b>BAKGRUNN</b> .....	<b>4</b>
1.1	FORSLAGSSTILLER OG PLANKONSULENT .....	4
1.2	EIERFORHOLD .....	4
1.3	HENSIKTEN MED PLANEN .....	4
1.4	TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN .....	4
1.5	KRAV OM KONSEKVENSTREDNING .....	5
<b>2</b>	<b>PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER</b> .....	<b>5</b>
2.1	OVERORDNEDE PLANER.....	5
2.2	GJELDENE REGULERINGSPLANER .....	5
2.3	KART SOM VISER TILGRESENDE PLANER OG OVERSIKT OVER STATUS FOR TILGRESENDE PLANER .....	6
2.4	TEMAPLANER.....	6
2.5	STATLIGE RETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER .....	6
<b>3</b>	<b>BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD</b> .....	<b>7</b>
3.1	BERØRTE EIENDOMMER .....	7
3.2	BELIGGENHET, AVGRENSNING, STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET .....	7
3.3	DAGENS BRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK.....	7
3.4	STEDETS KARAKTER .....	8
3.5	LANDSKAP .....	10
3.6	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ .....	11
3.7	NATURVERDIER .....	13
3.8	REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER .....	13
3.9	LANDBRUK .....	14
3.10	TRAFIKKFORHOLD .....	14
3.11	BARNES INTERESSER.....	14
3.12	SOSIAL INFRASTRUKTUR .....	15
3.13	UNIVERSELL UTFORMING.....	15
3.14	TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	15
3.15	GRUNNFORHOLD .....	16
3.16	STØYFORHOLD .....	17
3.17	LUFTFORURENSNING .....	17
3.18	RISIKO- OG SÅRBARHET (EKSISTERENDE SITUASJON) .....	17
3.19	EKSISTERENDE ANALYSER OG UTREDNINGER .....	17
<b>4</b>	<b>BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET</b> .....	<b>18</b>
4.1	PLANLAGT AREALBRUK.....	18
4.2	BEBYGGELSENS Plassering og utforming .....	19
4.3	BEBYGGELSENS HØYDE.....	21
4.4	GRAD AV UTNYTTING.....	21
4.5	ANTALL BOENHETER .....	21
4.6	BOMILJØ/BOKVALITET .....	22
4.7	TRAFIKKLØSNINGER .....	22
4.8	PARKERING.....	22
4.9	TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR .....	22
4.10	PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG .....	23
4.11	UNIVERSELL UTFORMING.....	23
4.12	UTEOPPHOLDSAREAL.....	23
4.13	LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER .....	25
4.14	KOLLEKTIVTILBUD .....	25

4.15	KULTURMINNER .....	25
4.16	PLAN FOR VANN- OG AVLØPSTILKNYTNING .....	25
4.17	PLAN FOR AVFALLSLØSNING .....	26
<b>5</b>	<b>VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET .....</b>	<b>26</b>
5.1	OVERORDNET PLAN OG FØRINGER .....	26
5.2	LANDSKAP .....	27
5.3	STEDETS KARAKTER OG ESTETIKK .....	27
5.4	PLANENS FORHOLD TIL OMGIVELSENE .....	28
5.5	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ .....	28
5.6	FORHOLD TIL KRAV I NATURMANGFOLDSLOVEN (KAP. II) .....	29
5.7	REKREASJONSINTERESSER OG FOLKEHELSE .....	29
5.8	UTEOMRÅDER .....	29
5.9	TRAFIKKFORHOLD .....	29
5.10	BARNES INTERESSER .....	30
5.11	SOSIAL INFRASTRUKTUR .....	30
5.12	UNIVERSELL UTFORMING .....	31
5.13	ENERGIBEHOV, ENERGIFORBRUK .....	31
5.14	ROS .....	31
5.15	TEKNISK INFRASTRUKTUR .....	31
5.16	ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN .....	31
5.17	KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER .....	31
5.18	KONSEKVENSER FOR KLIMA OG DET YTRE MILJØ .....	31
5.19	AVVEIING AV VIRKNINGER .....	32
5.20	PLANLAGT GJENNOMFØRING .....	32
<b>6</b>	<b>PLANPROSESS OG INNKOMNE INNSPILL .....</b>	<b>32</b>
6.1	PLANOPPSTART OG MEDVIRKNINGSPROSESS .....	32
6.2	SAMMENDRAG AV MERKNADER MED KOMMENTARER .....	32
<b>7</b>	<b>VEDLEGG .....</b>	<b>35</b>

## 1 BAKGRUNN

### 1.1 FORSLAGSSTILLER OG PLANKONSULENT

Forslagsstiller er Stav og Schive Eiendom AS.

Plankonsulent er Norgeshus AS.

Norgeshus AS er et ingeniør- og arkitektkontor som jobber med bygningsprosjektering fra planoppstart til overlevering. Norgeshus er en franchisebedrift og har entreprenører over hele landet som bygger alt fra småhus på én tomt til hele boligfelt og næringsbygg/leilighetsbygg.

Norgeshus AS har utført en rekke tidligere planarbeider i Norge, og har sentral godkjenning innenfor ni godkjenningsområder.

### 1.2 EIERFORHOLD

Eiendomsgrense er markert i grunnkart som grønne (sikre), noe som er tilfredsstillende for en plansak. Dette betyr at eventuelle avvik fra eiendomsgrensene ligger på mellom 10-30 cm.

Planområdet omfatter helt eller delvis følgende eiendommer:

<b>GNR/BNR</b>	
36/194	
36/162	
36/156	
36/157	
36/158	
36/159	
36/191	
36/192	
36/193	
36/195	
36/196	
36/197	
36/85	
36/33	
36/184	
35/85	Gimsmarkveien
36/33	Brekkrøa

### 1.3 HENSikten MED PLANEN

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for utvikling av inntil 11 boenheter i form av nybygg rekkehus og bruksendring av eksisterende bebyggelse i et etablert boligområde. Utvikling av boenheter er planlagt i form av etablering av 5 nye rekkehus på gbnr. 36/194 samt bruksendring fra enebolig til flermannsboliger (konsentrert småhusbebyggelse). Eksisterende boligområde er inkludert for å få en sammenhengende plan som ivaretar en helhetlig utforming og tilrettelegger for gode bomiljø. I tillegg skal reguleringen inkludere fortettingen som har skjedd over tid i området.

### 1.4 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN

Det er ikke kjennskap til tidligere vedtak i saken som må hensyntas i detaljreguleringen.

## 1.5 KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

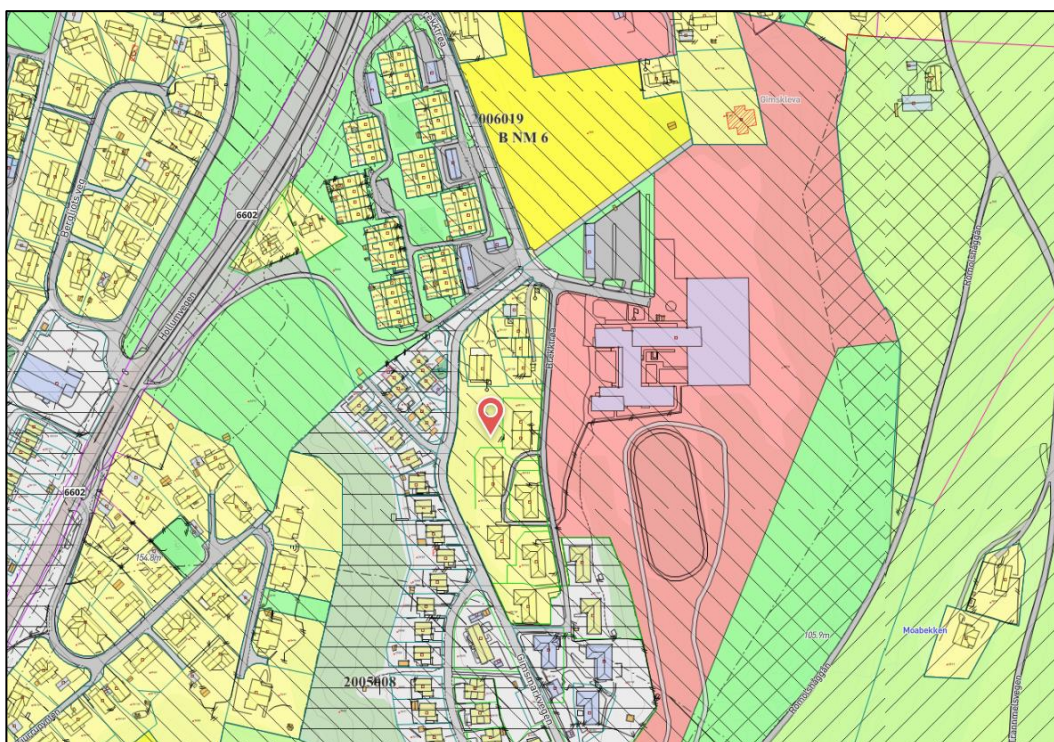
Planen er i tråd med overordnet plan og regulant vurderer ikke planen som så omfattende eller inngripende at ønsket arealbruk kommer i konflikt med særskilt viktige miljø og samfunnsinteresser. Melhus kommune har i oppstartsmøte vurdert planen til å ikke utløse krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens § 4-2.

## 2 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

### 2.1 OVERORDNEDE PLANER

#### 2.1.1 Kommuneplanens arealdel

Planområdet er avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel (planid 2013002), og plantiltaket vurderes dermed til å være i tråd med overordnet plan for området.



Figur 11 Utsnitt kommuneplan for Melhus 2013-2025 (kommunekart.com). Rødt merke viser omtrentlig plassering av planlagte nye bygninger.

#### 2.1.2 Områderegulering for Brekkåsen

Melhus kommune arbeider med en områdeplan for Brekkåsen (planid 2018018). Planprogrammet ble vedtatt av formannskapet 17. september 2019. Områdeplanen er ikke sluttbehandlet enda. Krav i områdeplanen, f.eks. rekkefølgekrav og parkeringskrav forutsettes fulgt opp i denne planen, men uten noe krav om at områdeplanen skal være behandlet. Dette er avklart i samråd med kommunen i etterkant av oppstartsmøte.

### 2.2 GJELDENE REGULERINGSPLANER

Store deler av planområdet er ikke regulert tidligere gjennom en detaljregulering eller en bebyggelsesplan. Gimsmarkvegen og felles avkjørsel sør i planområdet er regulert gjennom



detaljreguleringa *Brekkrøa Sør* (planid 2005008, vedtatt 2005). Denne planen vil erstatte Brekkrøa sør for områdene som overlapper.

Planområdet grenser til to pågående detaljreguleringer, Tambartun (planid 2020012) og Brekkrøa (planid 2018018). Denne planen vil ha en avgrensning som sammenfaller med planavgrensningene for de pågående reguleringsplanene.

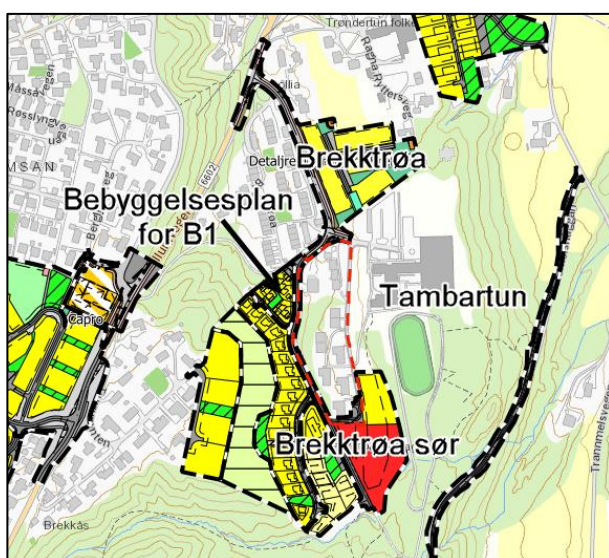
### 2.3 KART SOM VISER TILGRESENDE PLANER OG OVERSIKT OVER STATUS FOR TILGRESENDE PLANER

Gjeldende planer:

- Brekkrøa sør (planid 2005008)
- Bebyggelsesplan for B1 (planid 2006017)

Pågående planarbeid:

- Brekkrøa (planid 2018018).
- Tambartun (planid 2020012)



Figur 22 Oversiktskart over tilgrensende planer (hentet fra gislink.no) Rød, stiptet linje markerer varslet plangrense for denne planen. Varslet plangrense for Tambartun er ikke inkludert.

### 2.4 TEMAPLANER

Aktuelle temaplaner og kommunale normer som er førende for planframlegget (listen er ikke uttømmende):

- Kommunens VA-norm
- Kommunens vegnorm
- Kommunens veglysnorm
- Kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal
- Melhus kommunes «Helhetlig tiltaksplan for boligbygging»
- ReMidt IKS sine retningslinjer for renovasjon

### 2.5 STATLIGE RETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER

I oppstartsmøtet var det avklart at følgene statlige føringer er aktuelle for planen:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for barn rettigheter i planleggingen
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442
- Retningslinjer for luftkvalitet T-1520
- Byvekstavtalen 2019-2029

### 3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

#### 3.1 BERØRTE EIENDOMMER

Planområdet består av eiendommen 36/194 m.fl., se kapittel 1.2. Ny planlagt bebyggelse vil ligge på eiendommen 36/194. Totalt finnes det 14 boenheter innenfor planområdet i dag.



#### 3.2 BELIGGENHET, AVGRENSNING, STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET

Planområdet ligger på Gimse, og ligger mellom vegen Brekktrøa i øst og av Gimsmarkvegen i vest. Melhus sentrum ligger ca. 3 km med bil fra planområdet.

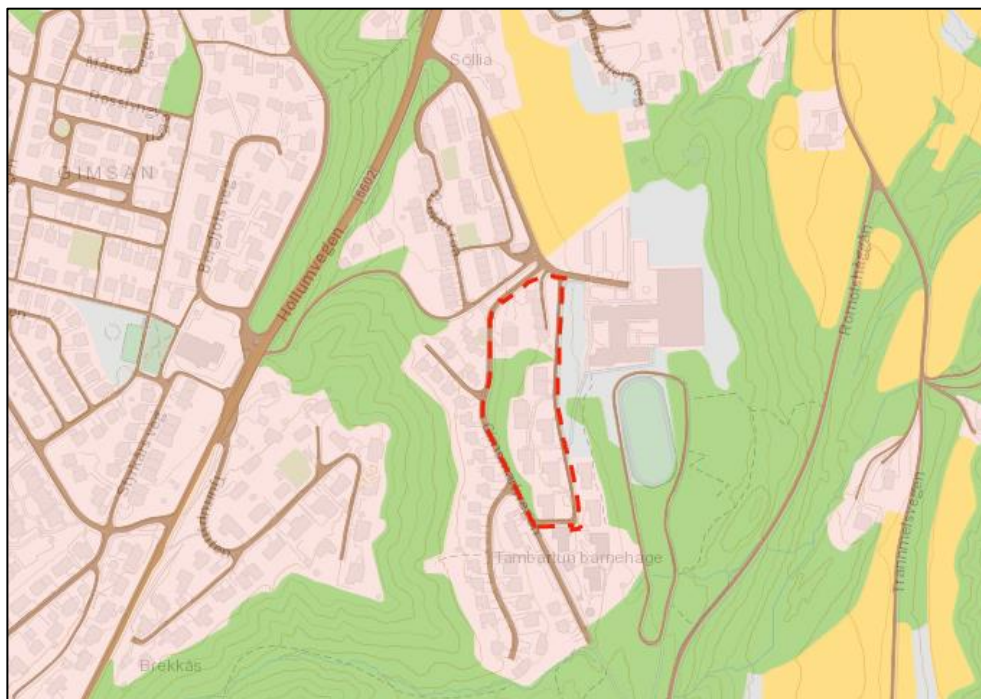
Planområdet er avgrenset av plangrensen til detaljreguleringsplan for Brekktrøa i nord og mot øst går grensa i flukt med den varsla plangrense for Tambartun, i sør følger plangrensen eksisterende adkomstveg og deretter senterlinja til Gimsmarkvegen i vest. Planområdet er på ca. 13,5 daa.

#### 3.3 DAGENS BRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK

Planområdet ligger i et boligområde og arealbruken er hovedsakelig bebygde arealer og noe skog. De ubebygde delene av eiendommen 36/194 er en blandingsskog med gran, furu og lauv. Området rundt er hovedsakelig bebygde arealer og det er planer om mer bebyggelse og fortetting i



nærområdet. Boenhetene innenfor planområdet er en blanding av enebolig, rekkehus, tomannsbolig og tremannsboliger.



Figur 33 Utsnitt av arealressurskart AR5 (gislink.no). Rød, stiplet linje viser varslet plangrense.



Figur 44 Ortofoto over planområdet og omkringliggende områder (gislink.no)

### 3.4 STEDETS KARAKTER

Planområdet var en del av tidligere Tambartun kompetansesenter, og omfatter i hovedsak boliger tidligere benyttet som internatboliger i tillegg til én enebolig og tre rekkehus i nord. Flere av internatbyggene er bygd om til to- og tremannsboliger. Bebyggelsen er oppført i 1-2 etasjer med og uten sokkel. Hovedmateriale er tre. Innenfor planområdet er det hovedsakelig eneboliger/internathus i 1 et. med valmtak, mens eneboligen og rekkehusene er med sokkel. Det er



ikke planlagt rivning eller omfattende fasadeendringer på eksisterende bygninger innenfor planområdet.

Området rundt er et eksisterende boligområde med eneboliger og rekkehus i inntil to etasjer. Takform er hovedsakelig saltak med noe innslag av valmtak. Bebyggelsen vest for planområdet orienterer seg etter høydekotene i terrenget.



Figur 55 Eksisterende bebyggelsesmønster. Dominerende takform er saltak. Varslet plangrense vises i hvit, stiple linje.

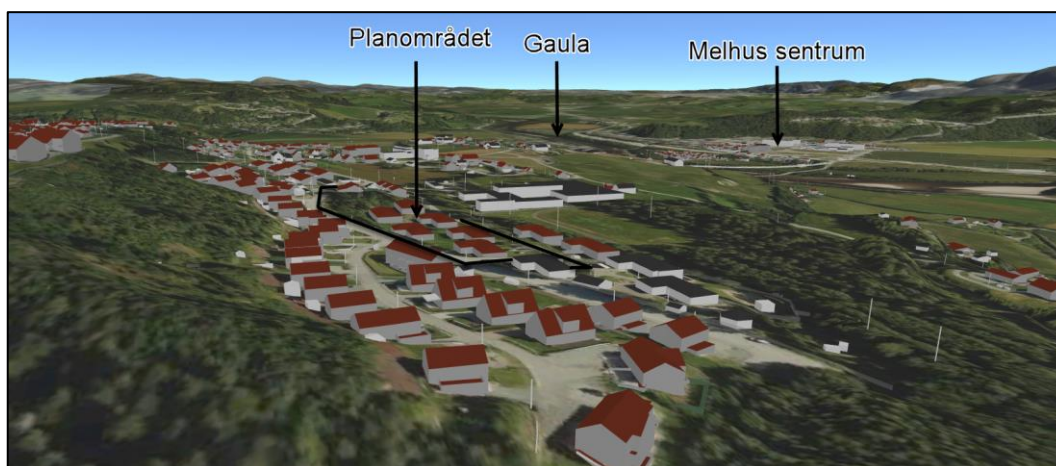


Figur 66 De gamle internatboligene sentralt i planområdet er over tid gjennomgått en bruksendring til to- og tremannsboliger. Bildet er tatt i oktober 2021.

### 3.5 LANDSKAP

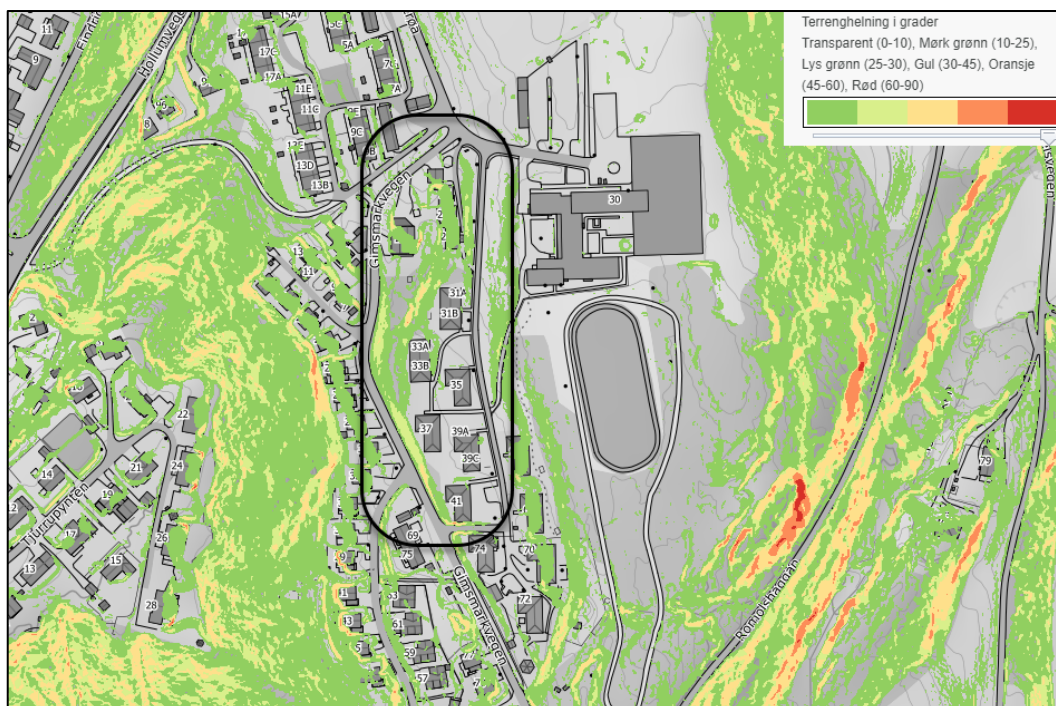
Terrenget i planområdet ligger mellom ca. kote 118 i vest ved Gimsmarkvegen og ca. kote 105 i nordøst ved Brekkrøa. Planområdet har en svak eksponering/helning mot nordøst og øst. De ubebygde delene av planområdet kan betegnes som skrå og bratte (mellom 25-45 grader helning), hvor de bratte partiene hovedsakelig er skråninger til Gimsmarkvegen.

Planområdet ligger på et høydedrag i Gauldalen som orienterer seg fra sør til nord i landskapet med elva Gaula i dalsøkket. Dette gir god utsikt og et inntrykk av et relativt åpent landskap. Dette gir grunnlag for gode solforhold på morgningen og ettermiddagen. På grunn av den åpne eksponeringen i landskapet er området utsatt for vind fra nordvest og sør.



Figur 77 Plassering av planområdet i det åpne landskapet, sett mot nord (3d.kommunekart.com)





Figur 88 Helningskart viser at deler av planområdet er bratt (hoydedata.no).

### 3.6 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er ingen kulturminner eller SEFRAK-bygninger registrert inne på planområdet eller i umiddelbar nærhet, jf. kulturminnesøk og innsynskart til Askeladden. Planområdet huser internatboliger som tidligere tilhørte Tambartun kompetansesenter som sto ferdig i 1975. Senteret ga tjenester til synshemmede barn, unge og voksne samt deres nettverk på oppdrag fra kommuner og fylkeskommuner. Den siste blinde eleven ble utskrevet i 1988 i tråd med den nye integreringsfilosofien (wikipedia). Planområdet med internatboligene er ikke omtalt i kulturminneplanen til Melhus kommune.

Fylkeskommunen har bedt om en vurdering om mulige verneverdier i dagens bebyggelse. Vi har nyttet Riksantikvarens veileder «Verdisetting og verdivektning av kulturminner» som sjekkliste for vurdering av boligene. Verdiene knyttes her til tre forhold- I. Kunnskapsverdier, II. Opplevelsesverdier og III. Bruksverdier.

*I. Hvilke kunnskaper kan kulturminnet gi oss? Kulturminnene har en særlig betydning som kilde til kunnskap om og forståelse av fortida. Dette kan gjelde ulike forhold som kulturminnens opprinnelse, bruk og betydning, menneskers liv, tro og samfunnsforhold generelt og interaksjonen mellom menneske og natur.*

Av kunnskapsverdier vil boligene i hovedsak presentere en personalhistorie.

*II. Hvilke opplevelser kan kulturminnet gi oss? Opplevelsesverdiene er knyttet til allmenhetens eller ulike gruppers opplevelser og kan slik sett sies å ha en mer personlig forankring enn kunnskapsverdiene. Mange av opplevelsesverdiene er knyttet til hvordan kulturminnene påvirker oss både som enkeltmennesker og som fellesskap.*

Av opplevelsesverdier vil undring og refleksjon over hvem som har bodd her og hvorfor til dels være aktuelt. Spørsmålet er om bygningene slik de framstår gir et tydelig nok signal om at det her har bodd en spesiell gruppe, da hensikten nok aldri har vært å skille seg ut.

*III. Hva kan vi bruke kulturminnet til? Kulturminnene kan knyttes til videreføring av dagens bruk og danne grunnlag for ny verdiskaping og endret bruk, der verdiene både kan ivaretas og økes. Verdiene kan imidlertid også reduseres gjennom manglende eller feilaktig bruk.*

Anlegget ble bygget i på 70-tallet og bærer tydelig preg av en eklektisk, unorsk stil som gjorde sitt inntog på denne tiden. Bygningsformene er avlange eller L-formet, i 1 etasje og har valmtak, noe som i og for seg passer til form og størrelse her. Anlegget ligger på en hylle i en åsside, slik at takformen underordner seg landskapet. Bygningskroppene er godt posisjonert i forhold til hverandre og gir store, gode uterom. Fasadene er i liggende panel og taket har store takutstikk. Det er antallet like boliger, størrelsen på dem og hvordan de ligger i forhold til hverandre som gir anlegget opplevelsesverdi.



*Figur 99 Bilde av Brekktrøa 37 sett fra Gimsmarkvegen. Bilde er tatt i oktober 2021.*

Det er videre også størrelsen på boligene som gjør dem mindre egnet til bruk slik de er bygget. Her har enkeltmennesker levd sammen på grunn av en felles funksjonsnedsettelse. Det er allerede gjort tilpasninger og endringer på flere av boligene. Kommunen har tidligere godkjent bruksendring til tre boenheter for Brekktrøa 39, og Brekktrøa 31 og 33 har blitt endret til tomannsboliger. Det er nå ønskelig med innvendig ombygging av Gimsmarkveien 37 fra enebolig til 4 leiligheter, samt det er ønskelig å tilrettelegge for fremtidig innvendig ombygging av andre internatboliger, bl.a. Brekktrøa 35 til 2 eller 3-mannsbolig.





Figur 1010 Bilde av Brekktrøa 39, i dag ombygd til en tremannsbolig. Bildet er tatt i oktober 2021.



Figur 1111 Bilde av Brekktrøa 31 som i dag er en tomannsbolig. Bildet er tatt fra vegen Brekktrøa i oktober 2021.

### 3.7 NATURVERDIER

Ifølge kartportalen Naturbase fra Miljødirektoratet er det ingen registrerte naturtyper, verneområder, kulturlandskap eller viktige friluftsområder innenfor planområdet. Miljøfaglig utredning har i 2020 gjennomført en naturtypekartlegging på oppdrag for Melhus kommune for Brekkåsen. Det er ikke gjort registreringer i eller nær planområdet.

### 3.8 REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER

Planområdet ligger like ved kartlagte friluftsområdet vurdert til svært viktig friluftsområde (9) med et stinett (Kartportal til kommunen, friluftslivkartlegging). Friluftsområdet er lett tilgjengelig, og fra sør i planområdet er det om lag 40 meter gangavstand. Nord for planområdet på motsatt side av Hollumvegen (fv. 6602) er det registrert et stort friluftsområde karakterisert som nærturterreng. Planområdet er godt lokalisert med tanke på nærturterreng til bruk i hverdagen.

### 3.9 LANDBRUK

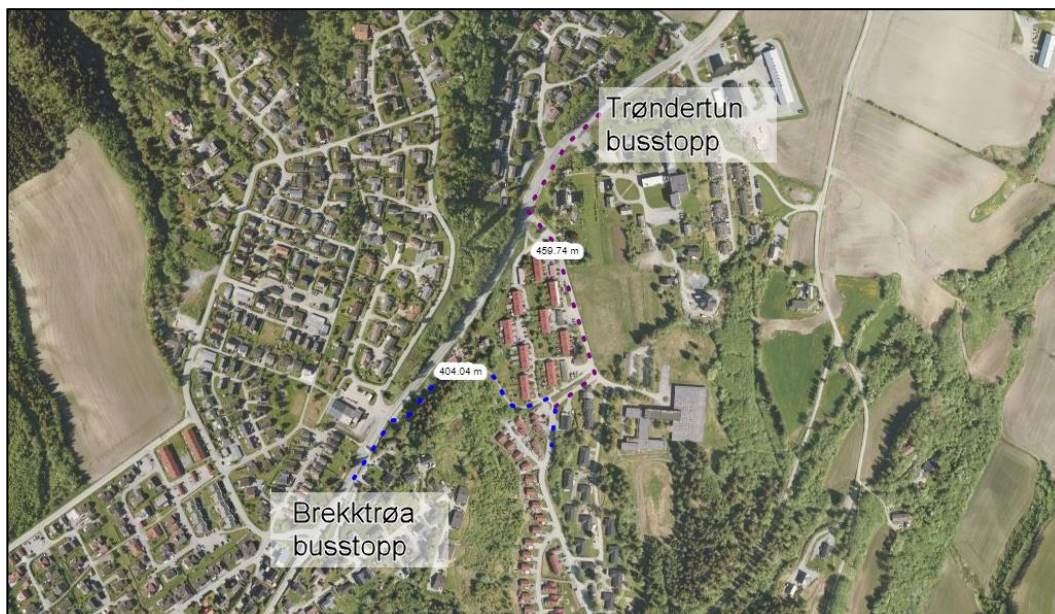
Planområdet består av hovedsakelig bebygde arealer og berører ikke dyrka eller dyrkbar mark. Høy utnyttelse av området vil bidra til å forhindre press på dyrkajorda.

### 3.10 TRAFIKKFORHOLD

Adkomst til planområdet er via fv. 6602 Hollumvegen, som har en fartsgrense på 50 km/t. Det ble i 2020 anslått en trafikkmengde på 2700 ÅDT på fv. 6602, med 16 % andel lange kjøretøy. Avstand fra Hollumvegen til planområdet er ca. 230 meter. Det er kun registrert trafikkulykker tilknyttet fylkesvegen i vegkart.no, 2 trafikkulykker er fra 1990-tallet, og et fra 2006 som gjaldt en påkjøring bakfra ved venstresving. Det foreligger ikke kunnskap om trafikkulykker i eller nært planområdet.

Planområdet ligger mellom den kommunale vegen Gimsmarkvegen og den private delen av vegen Brekktrøa. Fartsgrensen i området er på 30 km/t. I forbindelse med øvrig utbyggingsutvikling i området pågår det regulering av utvidelse av den kommunale delen av vegen Brekktrøa frem til krysset med Hollumvegen. Det er planer om å etablere et fortau langs oppgradert kommunal veg. Det stilles krav om bidrag til felles infrastruktur og oppgradering av veg samt rekkefølgekrav til ferdigstillelse av vegen.

Det er etablert et fortau som går langs Gimsmarkvegen med forbindelse til gang/sykkelveg til Brekktrøa bussholdeplass vest for planområdet. Bussholdeplassen Brekktrøa ligger ca. 400 meter i gangavstand fra planområdet. Herfra er det kollektivforbindelser med rute 71 til Melhus sentrum og til Trondheim sentrum som går hyppig i rushtiden med jevnlig ruter elles. Alternativ bussholdeplass er Trøndertun som ligger ca. 450 meter nord for planområdet.



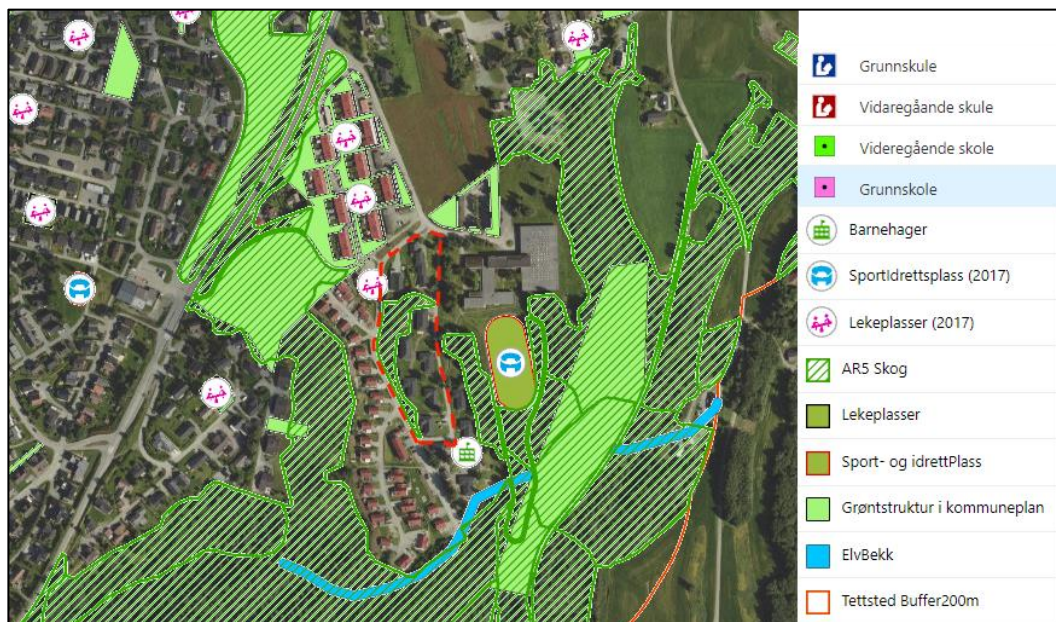
Figur 1212 Det finnes to valgmuligheter for å komme til busstopp i nærheten av planområdet.

### 3.11 BARNES INTERESSER

Planområdet ligger nært et svært viktig friluftslivsområde, og det finnes en sports- og idrettsplass i nærheten. Det ligger en barnehage ca. 50 meter sør for planområdet med fortau på mesteparten av vegen. Gimse skole ligger ca. 2 km unna med fortau på hele strekningen bortsett fra strekningen langs Brekktrøa. Etablering av fortau langs dette strekket inngår i pågående planområdet for området med rekkefølgekrav.



Området inngår i det pågående områdeplanleggingen og det forutsettes av barns interesser blir ivaretatt i planarbeidet, spesielt med tanke på lokalisering av en strøkslekeplass. Figuren under viser en oversikt over blant annet lekeplasser, skog, sportsidrettsplasser og avsatt grønnstruktur i nærheten av planområdet. Lekeplasser er i hovedsak tilknyttet eksisterende boligområdet i tillegg til en kommunal barnehage sør for planområdet.



Figur 1313 Temakart for barn og unges interesser som ligger i planens nærrområde (gislink.no). Rød, stiplet linje viser varslet plangrense.

### 3.12 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Tambartun barnehage ligger omtrent 50 meter sør for planområdet. Planområdet ligger ca. 2 km fra Brekkåsen og Gimse skole. Planområdet er underlagt Gimse skolekrets. Det tar omtrent 20 min å gå til Gimse skole. Ved Gimse skole ligger også Gimse ungdomsskole og Melhus videregående skole. Kommunen opplyser at det ikke er kjennskap til kapasitetsutfordringer i dag, noe som betyr at utbyggingen av nye enheter innenfor planområdet kan gjennomføres uten noe form for rekkefølgekrav for skole- og barnehagedekning. Det pågår bygging av ny Gimse skole som skal ferdigstilles vinteren 2022 og denne løser evt. kapasitetsutfordringer som finnes. Barnehagekapasiteten er enklere å håndtere, da det er mer fleksibelt mtp. kretser.

Lege, dagligvarebutikker og andre tjenester finnes i Melhus sentrum ca.3 km fra planområdet. Det foreligger planer om etablering av dagligvare ved Brekktrøa busstoppet, altså litt over 400 meter i gåavstand fra planområdet.

### 3.13 UNIVERSELL UTFORMING

Planområdet er allerede utbygd med relativt flate tomter noe som muliggjør tilgjengelighet, men området er ikke trinnfritt og flere av boligene har trinnadkomst. De ubebygde arealene er kartlagte som skrå og bratte områder hvor det er utfordrende å legge til rette for universell utforming.

### 3.14 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det er i nærhet av planområdet eksisterende private og offentlige ledninger. Det finnes tilknytting for spillvann og overvann på østsiden av planområdet, samt tilknytting til kommunal vannledning på

vestsiden av planområdet. Det forutsettes lokal overvannsdiskonering (LOD) grunnet dårlig kapasitet på offentlige overvannsledninger nedstrøms, og av hensyn til bekkelukkinger nedstrøms og privat overvannslendinger i området. Det er planlagt utbygging på Tambartun (gnr/bnr. 36/33) som kan påvirke fremtidig ledningstrase.

Det er tilstrekkelig med kapasitet på nærliggende trafo jf. merknad fra Tensio. Utbyggingsområdet er ikke lokalisert på grunnvannsressursen.

### 3.15 GRUNNFORHOLD

Løsmassene i området består av tykk havavsetning med noe marin strandavsetning i nord. Arealet ligger under marin grense jf. NGU kart og NVE atlas. Det er ikke kjennskap til andre skredfarer for planområdet jf. NVE Atlas. Det ligger registrerte grunnundersøkelser for kvikkleire i området databasen NADAG.



Figur 1414 Løsmassekart hentet fra gislink.no/NGU sin kartløsning. Varslet plangrense vises med svart, stiplet linje.

I forbindelse med planarbeidet er det utført en geoteknisk undersøkelse for området.

Totalsonderingene viste at det på den nordlige del av tomten var mindre enn 2 meter til berg, men på den sørøstlige del var mer enn 3 meter. Dybde til berg varierer mellom 0,8 til 3,7 meter.

Laboratorieundersøkelsene viste at det er siltig leire på tiltaksområdet og at løsmassene ikke har kvikk- eller sprøbruddegenskaper. Utfra grunnundersøkelsene kan man utelukke muligheten for områdeskred iht. NVE veileder 1/2019. Lokalstabiliteten må fortsatt ivaretas under alle byggefaser.

Konklusjonen i rapporten er at områdestabiliteten anses som tilfredsstillende i henhold til NVE veileder 1/2019. Resultatene av befaring og grunnundersøkelser viser entydig at det ikke er risiko for områdeskred og kravet om uavhengig kvalitetssikring bortfaller derfor. Geoteknisk notat og geoteknisk datarapport utført av DMR datert 06.01.2022 ligger vedlagt.

Planområdet ligger innenfor en moderat til lav aktsomhetsgrad for radon jf. NGU. Det er ikke registrert kjente forekomster av forurenset grunn innenfor planområdet, jf. Miljøstatus.



### 3.16 STØYFORHOLD

Det finnes ingen eksisterende støykilder i dag som vil eller kan være til sjenanse for nye eller eksisterende beboere i planområdet. Trafikkstøy er vurdert til å ikke være en utfordring da trafikkmengden er lav og fartsgrensen er 30 km/t. Planlagte boliger vil ligge om lag 250 meter fra fylkesveg og utenfor støysonekart fra fylkesveg. En nærmere støyutredning anses dermed ikke som nødvendig.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kapittel 4 i Klima- og Miljødepartementets retningslinje T-1442.

### 3.17 LUFTFORURENSNING

Planområdet ligger et stykke fra fylkesveg, og det er heller ikke andre forurensende virksomheter i nærheten. Det er liten grunn til å tro at området er utsatt for høye verdier av luftforurensning.

### 3.18 RISIKO- OG SÅRBARHET (EKSISTERENDE SITUASJON)

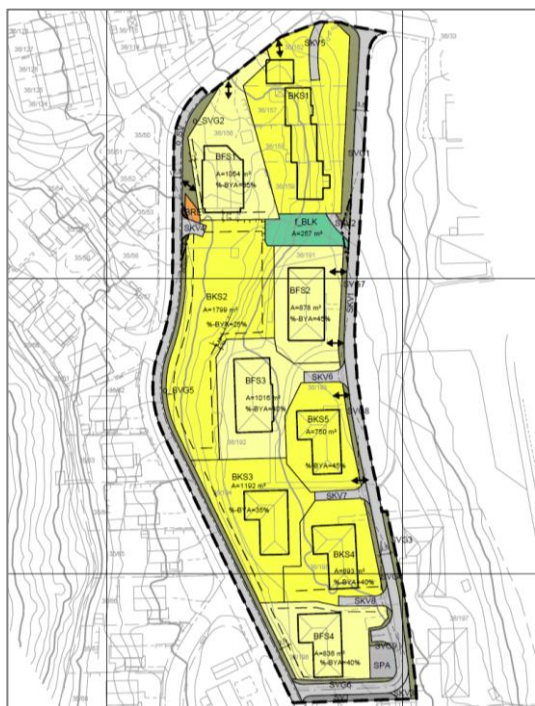
Planområdet ligger i et område med mulighet for kvikkleire og på bakgrunn av dette er det utført en geoteknisk undersøkelse i forbindelse med planarbeidene. Det er ikke påvist kvikkleire i prøveboringene, og resultatene fra undersøkelsene viser tilfredsstillende sikkerhet for planlagte tiltak.

Ellers er det fra plankonsulents side ikke kjennskap til andre nevneverdige risikoelement pr. i dag for området.

### 3.19 EKSISTERENDE ANALYSER OG UTREDNINGER

Det foreligger grunnundersøkelser og trafikknøtat for området nord for planområdet som er utført i forbindelse med det pågående planarbeidet med detaljregulering for Brekktrøa. Det foreligger naturtypekartlegging som er utført på oppdrag for kommunen i forbindelse med områdereguleringer for Brekktrøa.

## 4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET



Figur 1515 Utklipp av forslag til plankart.

### 4.1 PLANLAGT AREALBRUK

Planen skal legge til rette for ny frittliggende og konsentrert boligbebyggelse i form av rekkehus og bruksendring fra eneboliger til tomanns- og flermannsboliger. Totalt legges det til rette for en fortetting av boenheter fra 14 til min. 22 og maks. 25. Av disse er det lagt til rette for 5 nye boliger i form av rekkehus. Planen inkluderer også tilhørende fellesarealer og anlegg (kjøreveger, lekearealer, renovasjon, m.m.).

I tabellen under går det frem hvilke reguleringsformål som inngår i reguleringsplanen og hvor store areal som er satt av til de ulike formålene.

<b>Arealformål</b>	<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (4)	3768.4
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (5)	6358.4
1550 - Renovasjonsanlegg	28.7
1610 - Lekeplass	257.1
Sum areal denne kategori:	10412.5
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
2010 - Veg	665.1
2011 - Kjøreveg (8)	1306.8
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg	66.2
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (9)	893.6

2080 - Parkering	164.9
Sum areal denne kategori:	3096.7
<b>Totalt alle kategorier:</b>	<b>13509.2</b>

#### 4.2 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

Planområdet er i stor grad allerede utbygd og det legges til rette for nybygg på den ubebygde delen som ikke er for bratt. Ny bebyggelse i form av rekkehus er tenkt oppført i to etasjer med pulttak og ligger på en liten hylle i terrenget. Ny bebyggelse gir en naturlig opptrapping som følger terrenget mot nærmeste nabo (enebolig med to etasjer). Ny bebyggelse skal gi et helhetlig uttrykk og ta hensyn til omkringliggende bebyggelse, men samtidig gjenspeile dagens arkitektur med tanke på takform, fargebruk og materialer og kan dermed skille seg fra eksisterende bebyggelse. Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en situasjonsplan som viser forslag til utnyttelse av området.



Figur 1616 Utsnitt av situasjonsplan som følger planforslaget. Illustrasjonen er en skisse over én tenkt utvikling av området.



Figur 1717 3D illustrasjon, perspektiv fra Gimsmarkvegen mot sør. Eksisterende enebolig ligger fremme til venstre i figuren.





Figur 1818 3D illustrasjon av ny bebyggelse. Brekktrøa 31 ligger til venstre fremme i illustrasjonen.

Resterende bebyggelse er tenkt bevart med samme bygningsvolum og utforming som i dag, hovedsakelig med 1 etasje. Det tillates pulttak, saltak og valmtak i planområdet, noe som viderefører eksisterende takformer og tillater innslag av ny variasjon.

#### 4.3 BEBYGGELSENS HØYDE

Ny bebyggelse planlegges oppført med 2 etasjer, mens eksisterende bebyggelse videreføres med 2 og 1 etasjer i samsvar med kartgrunnlag. Det settes krav i bestemmelsene om maks. møne-, og gesimshøyder for bebyggelsen i de ulike delfeltene. Disse blir målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For ny bebyggelse tilsvarer dette en maks. gesimshøyde på 7 meter da det bare er tillatt med takformen pulttak eller flatt tak.

#### 4.4 GRAD AV UTNYTTING

Planen i sin helhet har en %-BYA på ca. 34 % av areal avsatt i kommuneplanens arealdel til boligformål. Delfeltene isolert sett får en høyere utnyttning da areal til lek og veg er trukket fra. Eksisterende boligeiendommer angis med en %-BYA mellom 30 % og 45 %, dette for at eksisterende bebyggelse kan erstattes og bygges opp igjen dersom noe uforutsett skulle skje. Utnyttingsgraden gjenspeiler behovet for flere parkeringsplasser for bil og sykkel på egen tomt ved en bruksendring til flere boenheter per bolig.

Utnyttelsen for nye boliger (BKS2) settes til maks. %-BYA = 25 %, da delfeltet er relativt stort, men mye er bratt terreng. I utrekningen inngår parkeringsplasser for bil og sykkel på egen tomt samt bod/uthus.

#### 4.5 ANTALL BOENHETER

Det er i referat fra oppstartmøte vist til pkt. 1.5.6 kommuneplanens arealdel om krav om min. 3 boenheter per daa. Med utgangspunkt i 11 daa og med krav om 3 boenheter/daa gir dette et krav på 33 boenheter innenfor planområdet. Det finnes 14 eksisterende boenheter i planområdet i dag.

Det har vært et ønske fra kommunen sin side å regulere hele feltet for å ivareta interessene til eksisterende og fremtidige beboere da flere av boligene i området har gjennomgått en bruksendring de siste 10-årene som har ført til flere boenheter. Hensikten til planen er å utnytte ubebygde areal som er byggbart samt å legge til rette for fortetting i form av bruksendring av eksisterende bygningsmasse. Det er gjort en vurdering av terrenget i planområdet og mye av det ubebygde arealet er bratt og fremstår som skråninger til vegarealet. Det er terrenghylla som fremstår som et område

med potensiale for ny bebyggelse med tilhørende parkering og uteareal uten for store landskapsinngrep. Det anses ikke som hensiktsmessig å legge til rette for en større utskifting av boligene da eiendomsstrukturen er fragmentert og det foreligger ikke en dialog eller ønske om en felles utbygging eller utskifting av eksisterende boligmasse. Det er dermed lagt til rette for en lavere utnytting i forslaget, noe som tillater både nybygg, bruksendring av eksisterende boligmasse og bevaring av bygninger. Planen tilrettelegger for 2 boenheter per daa som er i tråd med kravet i kommuneplanens arealdel for omfattende fortetting, pkt. 1.2. Dette tilsvarer 22 boenheter, og i planen er det lagt til rette for min. 22 og maks. 25 boenheter.

#### 4.6 BOMILJØ/BOKVALITET

Planområdet er nord-østvendt, og ligger i nær tilknytting til eksisterende sosial og teknisk infrastruktur. Det reguleres en lekeplass sentralt i planområdet som tilfører et felles uteareal som hittil har manglet for boligene. Planområdet ligger nær turterreng som kan benyttes i hverdagen og i gåavstand til kollektivtilbud.

#### 4.7 TRAFIKKLØSNINGER

Adkomst til planområdet er både gjennom den private vegen Brekktrøa (SKV1) og den kommunale vegen Gimsmarkvegen (o\_SV). Gimsmarkvegen er allerede etablert med en maks. stigning på mellom 8- 10 %, og reguleres til senterlinje med en feltbredde på 2,5 meter. Brekktrøa (SKV1) er regulert med en bredde på 3,5 meter. Øvrige veger er avkjørsler til boliger og skal etableres i tråd med kommunal vegnorm og vegnormalen N100. Frisikt for avkjørsler er 3\*20 meter. Avkjørsler er vist med både avkjørselspil på plankartet og med vegformål, og det foreligger tinglyste vegretter som sikrer adkomst til eksisterende eiendommer.

Det er i bestemmelsene satt rekkefølgekrav til at boenheter ikke kan tas i bruk før utbedring av den kommunale delen av Brekktrøa frem til krysset med fylkesvegen er gjennomført. Utbedringen er regulert gjennom detaljreguleringsplanen for Brekktrøa boligfelt, planid 2019001, og inkluderer også etablering av et nytt fortau.

#### 4.8 PARKERING

I planen stilles det krav om antall biloppstillingsplasser for hver boenhet og er differensiert mellom boligtype. Kravet om parkeringsplass ligger mellom min. 1 til maks. 1,2 parkeringsplasser per boenhet for konsentrerte boligtyper og maks. 1,5 P-plasser per boenhet for frittliggende boligtyper. Parkering skjer på egen tomt, men er felles for boenhetene innenfor samme tomt. Det tillates parkering utover byggegrensene. I tillegg er det regulert et eget areal for parkering, hvor det skal tilrettelegges minimum én plass for mennesker med nedsatt funksjonsevne etter dimensjoner i vegnormalen N100.

Det er også stilt krav til at det skal etableres min. 2 sykkelparkingsplasser per boenhet.

#### 4.9 TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR

VA-ledninger er tenkt tilknyttet eksisterende nett i området, både offentlig og privat.

Det er satt krav i bestemmelsene til at godkjent renovasjonsteknisk plan i tråd med ReMidts veileder skal foreligge før det gis brukstillatelse. Det er satt rekkefølgekrav i bestemmelsene om at bebyggelse ikke kan tas i bruk før teknisk infrastruktur er etablert i henhold til godkjente planer.

#### 4.10 PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG

Det er ikke planlagt nye offentlige anlegg, men det stilles rekkefølgekrav til at utbedring av kommunal veg Brekktrøa skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis, se punkt 4.7 ovenfor

#### 4.11 UNIVERSELL UTFORMING

Byggeområder med anlegg skal planlegges etter prinsippene for universell utforming. Beboere i BKS2 (nye bygninger) vil få adkomst til lekeplass via trapp som tar opp høydeforskjellene i terrenget. Alternativ rute er å gå langs eksisterende veger, Gimsmarkvegen og Brekktrøa. Det er vurdert løsninger for å ivareta universell tilkomst til lekeplassen fra nye boliger. Utfordringen i området er de store høydeforskjellene i terrenget mellom lekeplassen og nye boliger. Det er vurdert en gangløsning med stigning på 1:15 fra nye bygninger (BKS2), men det medfører en lang strekning i sikk-sakk som beslaglegger store deler av lekearealet. Det er ikke funnet en hensiktsmessig løsning for å sikre universell adkomst med bakgrunn i utfordrende terreng. Dette gjelder 6 av 25 boenheter i planområde, noe som er i mindretall. Resterende 18 boenheter får en relativ flat adkomst langs Brekktrøa med en maks. stigning på ca. 3%.

#### 4.12 UTEOPPHOLDSAREAL

Planen er i tråd med gjeldende norm for leke- og uteoppholdsareal for Melhus kommune, og det tas utgangspunkt i rad for «områder med høy fortetting».

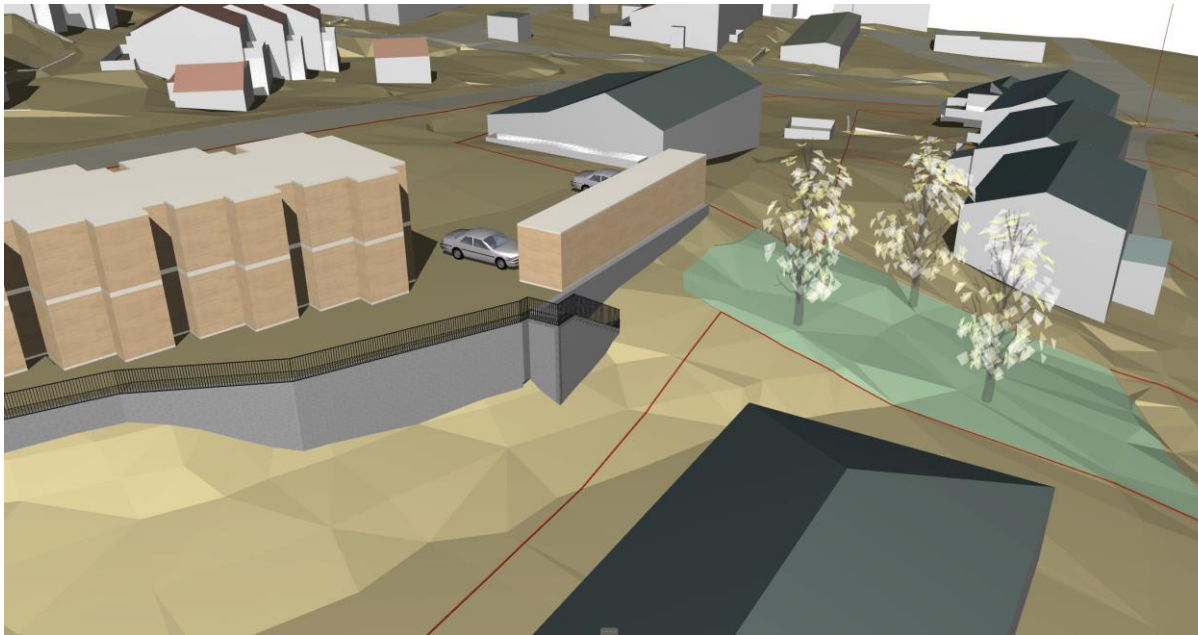
##### Minste uteoppholdsareal (MUA)

Innenfor planområdet skal det finnes minimum 20 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal per boenhet, hvor minimum 50 % av det totale uteoppholdsarealet skal ligge på bakkenivå. Dette er i tråd med gjeldende norm for leke- og uteoppholdsareal i Melhus kommune. Uteoppholdsarealet skal vises på utomhusplan som følger søknad om igangsettelse av tiltak og skal godkjennes av kommunen.

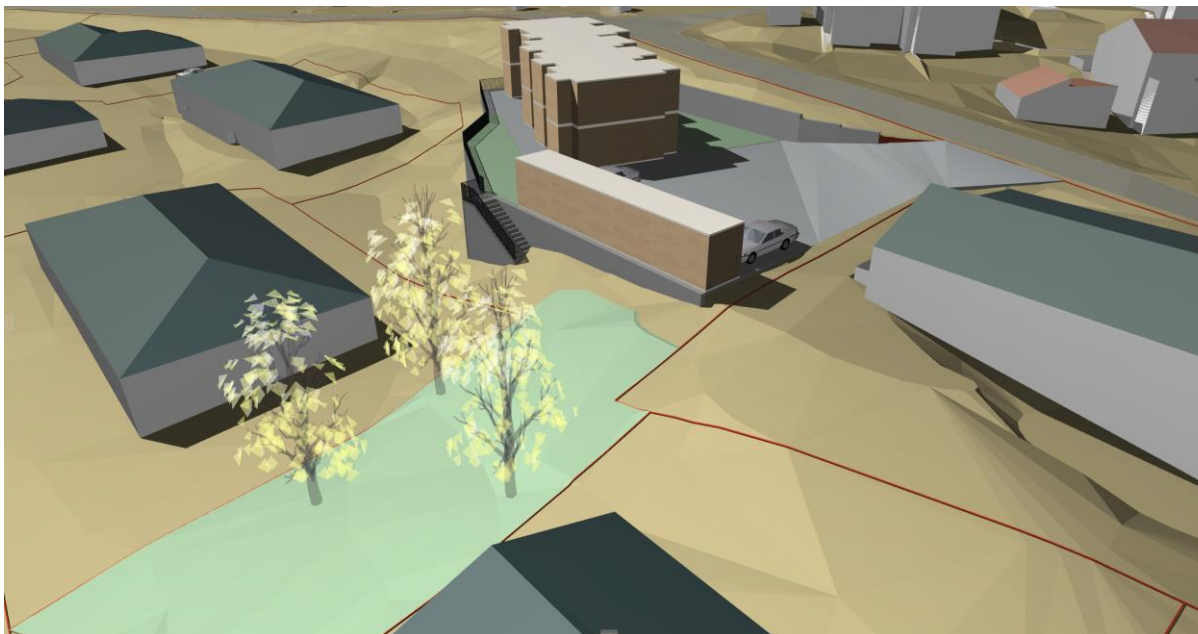
##### Lekeplass

Det er i planen regulert et areal på over 250 m<sup>2</sup> som får adkomst via Brekktrøa i øst og gjennom planlagt trapp i vest. Det tas utgangspunkt i antallet boenheter som samlet finnes innenfor planområdet, både eksisterende og nye som det åpnes for gjennom planen. Dette betyr at for 25 boenheter er det krav om 250 m<sup>2</sup>. Det er stilt rekkefølgekrav i planbestemmelsene om at lekeplassen skal være ferdig opparbeidet før første bolig tas i bruk eller senest påfølgende vekstsesong.



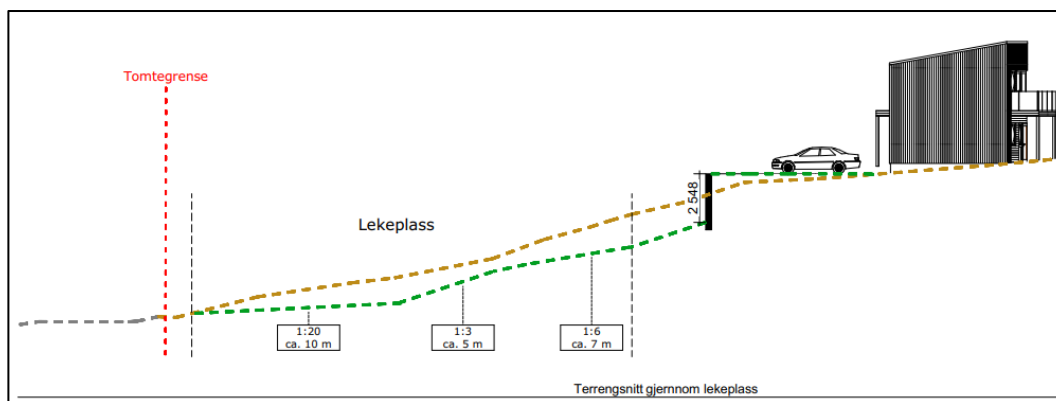


Figur 1919: Forslag til trappeadkomst fra BKS2 til naturlekeplass, sett fra sør



Figur 2020: Forslag til trappeadkomst fra BKS2 til naturlekeplass, sett fra nord

For å få til en lekeplass med akseptabel helling og muligheter for universell utforming er det nødvendig å etablere mur mot BFS1 og BKS2. Denne muren vil bli ca. 2,5 meter høy og gå til eiendomsgrensa til BFS1. Etter offentlig ettersyn er det vurdert at dette blir et uheldig terrenginngrep og unødvendig rasering av et område med iboende kvaliteter. Det legges derfor opp til at nærlekeplassen skal beholde sitt naturlige preg med vegetasjon og topografi. Som kompensasjon skal det derfor etableres min. 20m<sup>2</sup> uteoppholdsareal med universell utforming pr. boenhet for BKS2.



Figur 2121 Illustrert lekeplass med stigningstall og mur (utforming utgått etter offentlig ettersyn).

### Områdelekeplass

Det stilles rekkefølgekrav i bestemmelsene om at tilgang til områdelekeplass skal sikres. I henhold til gjeldende norm for leke- og uteoppholdsareal er Melhus kommune ansvarlig for å finne egnede områder for plassering av områdelekeplasser gjennom områdeplanlegging. Det pågår et arbeid med områdeplan for Brekkåsen, og plassering av områdelekeplass vil bli fastsatt i denne.

### 4.13 LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER

Planområdet består ikke av dyrka mark og er i hovedsak bebygde arealer i dag. Det er ikke mottatt noen landbruksfaglige uttalelser som påpeker konsekvenser for landbruket ved reguleringsarbeid. Området er avsatt i kommuneplanens arealdel som nærrende boligformål og er dermed avklart i overordna plan.

### 4.14 KOLLEKTIVTILBUD

Planområdet ligger i gåavstand (mellom 400-450 meter) til to bussholdeplasser som betjenes mot Melhus sentrum og til regionhovedstad, Trondheim, se kap. 3.10 ovenfor. Bussavganger går hvert 10. min. i rushtiden og omtrent hver time utenom rushtid.

### 4.15 KULTURMINNER

Det er ingen registrerte automatisk fredete kulturminner eller SEFRAK-bygninger i planområdet. Eksisterende internathus fra 70-tallet tilhørte tidligere Tambartun kompetansesenter og er vurdert i planbeskrivelsen i kap. 3.6 ovenfor.

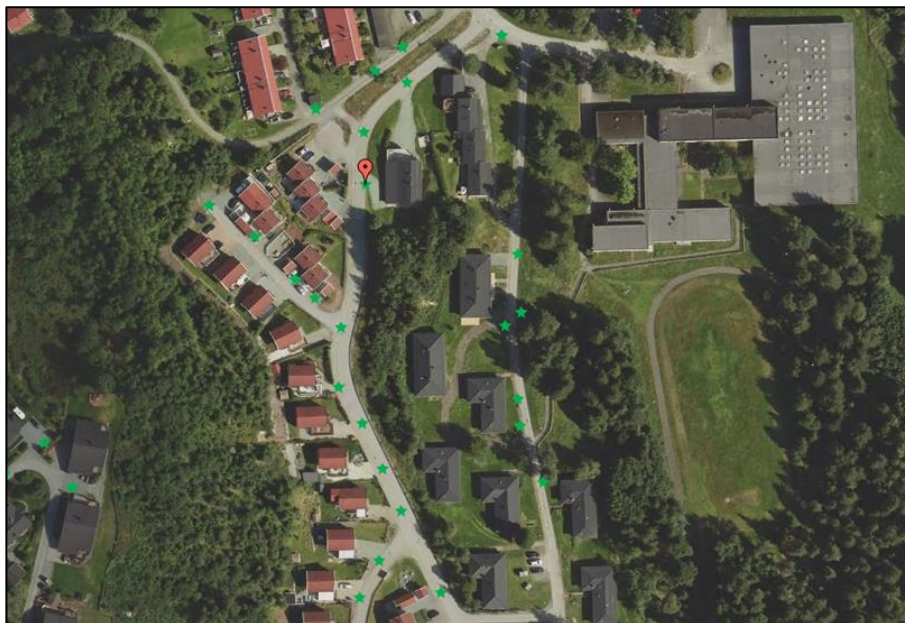
### 4.16 PLAN FOR VANN- OG AVLØPSTILKNYTNING

Overordna VA-plan viser prinsipp-løsninger for planlagte nye bygninger som det åpnes for i planen. For overvann legges det opp til lokal overvannsdisponering (LOD) med fordrøying i byggmassene for parkering- og manøvreringsarealet. Det er tatt høyde for et klimapåslag på 40% i beregningene for avrenning i notatet. Det planlegges for to tilkoblingspunkt for nye boliger (rekkehus i BKS2); påkobling til offentlig vannforsyning i vest ovenfor Gimsmarkveien og påkobling på privat infrastruktur for overvann og avløp ved Brekktrøa. Det tilrettelegges for en flomveg gjennom lekearealet, for eks. ved bruk av pukkstreng og en forsenking i overdekket.

Det vises ellers til overordnet VA notat av Norgeshus AS som er vedlagt planen. Denne beskriver tenkte løsninger for VA-anlegget og håndtering av overvann i mer detalj.

#### 4.17 PLAN FOR AVFALLSLØSNING

ReMidt IKS er konsultert i prosessen med type avfallsløsning og adkomst for renovasjonsbil. Det skal benyttes felles avfallsdunker for BKS2 og for beboere i BKS3, og elles videreføres eksisterende løsning med dunker til husholdningene. Gimsmarkvegen har en stigning på ca. 9,5 % der det tilrettelegges for ny avkjørsel og maks. stigning for renovasjonsbil er 8 %. Det er konsultert med ReMidt om mulige løsninger, og siden det allerede finnes oppsamlingsplasser langs Gimsmarkvegen med den samme stigningen er det akseptabelt med det nye hentepunktet ved ny avkjørsel for BKS2. Det skal utarbeides en renovasjonsteknisk plan i tråd med ReMidts veileder som skal godkjennes før det gis brukstillatelse.



Figur 2222 Grønne punkt viser eksisterende hentepunkter for avfallsdunker, og nytt hentepunkt etableres i nærheten av rødt punkt.

ReMidt kjører i dag rundt planområdet, og det er ikke nødvendig med opprusting av eksisterende veg for adkomst for renovasjonsbilen.

## 5 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

### 5.1 OVERORDNET PLAN OG FØRINGER

Melhus kommune er en del av Byvekstavtalen for Trondheimsområdet hvor det overordnede målet er at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Et annet hovedmål gjennom avtalen er å bidra til mer effektiv arealbruk og mer attraktive by- og tettstedssentre. Disse målene er forenelige med de statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Planretningslinjene har som mål å utvikle bærekraftige byer og tettsteder med god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal legge til rette for et utbyggingsmønster og transportsystem som fremmer kompakt by- og tettstedutvikling samt reduserer transportbehovet.

I kommuneplanens arealdel for Melhus er Brekkåsen og Gimse utpekt som aktuelle områder for utbygging og fortetting. Denne planen ligger i dette området og støtter opp om fortetting av eksisterende boligområder og boligmasse. Planforslaget benytter i stor grad eksisterende infrastruktur og ligger nært tilknyttet kollektivtjenester, barnehage og nærturterreng. I tillegg vil

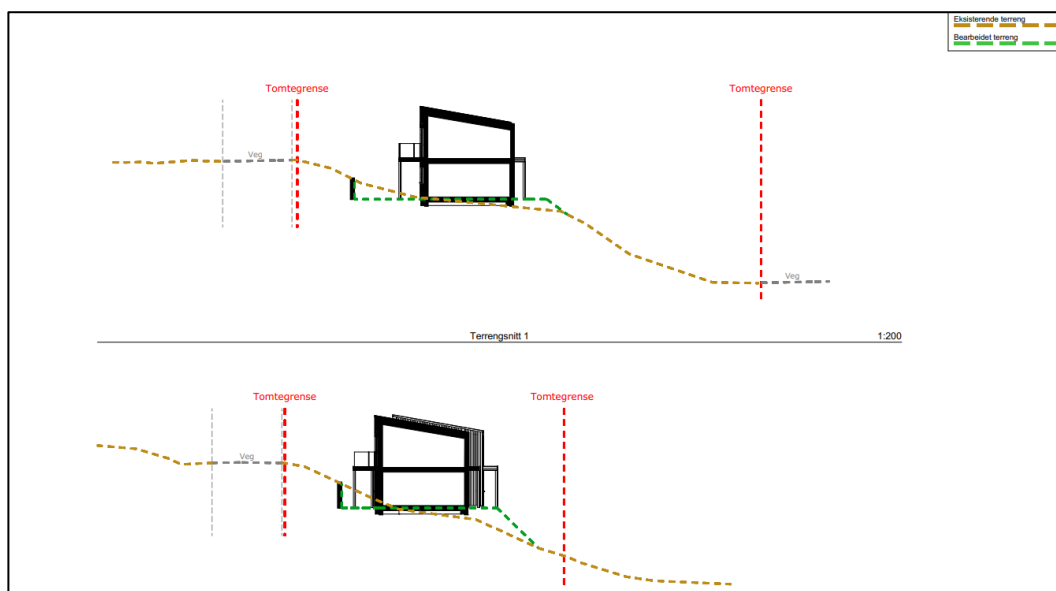


realisering av tiltak i planen tilføre en lekeplass, noe som mangler i området i dag og som kommer eksisterende og fremtidige beboere til gode. Det vurderes at planforslaget støtter opp om overordnede mål i byvekstvtalen og planretningslinjene gjennom fortetting og utvikling nært eksisterende kollektivtransport (400 meter) og infrastruktur for myke trafikanter. I tillegg legger planforslaget opp til noe mer restriktiv parkering for mindre privatboliger, noe som kan bidra til å begrense antall biler per boenheter og kan medføre at kollektivtransport blir et attraktivt alternativ.

Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel, da området er avsatt som boligbebyggelse i kommuneplan. Planforslaget avviker fra overordnet plan på to punkter, krav om utnyttning (antall boenheter og %-BYA) og parkeringsdekning. Planforslaget har en fortetting på 2 boenheter per dekar, mens kommunen stiller krav om 3 boenheter per dekar. Det er i kommuneplanens arealdel krav om 2 bilparkeringsplasser per boenheter, mens planforslaget baserer seg på rammene i områdeplanen for sentrum og differensierer på boligområde og varierer mellom 1,0 til 1,5 bilparkeringsplasser per boenhet.

## 5.2 LANDSKAP

Tiltaket er av en skala som ikke vil påvirke de overordnede landskapstrekkene i området. Lokalt vil det ubebygde området bli bebyggt og fremstå som en forlengelse av eksisterende boligområdet.



Figur 2323 Terrengsnitt for planlagte nye boliger.

Etablering av nye boenheter på terrenghyllen med bratt helling under vil kreve inngrep i terrenget fra dagens situasjon. Dette medfører etablering av murer ved fyllingsfoten, hvor den ene muren er på opptil 2,7 meter. Den høyeste planlagt muren vil muliggjøre kvaliteter på lekeplassen som kommer alle beboerne i planområdet til gode. For snitt gjennom lekeplassen sammen med nye boenhetene se pkt. 4.12 ovenfor.

## 5.3 STEDETS KARAKTER OG ESTETIKK

Planområdet er et eksisterende boligområde omringet av boliger fra samme tidsepoke og av nyere tid. De ubebygde delene av planområdet er i dag delvis skogkledd og glir inn i vegskråningen med vegetasjonen. Det vurderes at opparbeidelse av nye boenheter på de ubebygde delene vil passe inn i bygningsmiljøet med tanke på volum og byggehøyder, men fremstå med en mer moderne

utforming. Opparbeidelse av lekeplass og arealet vil bidra positivt og gjøre eksisterende boligområde attraktivt.

#### 5.4 PLANENS FORHOLD TIL OMGIVELSENE

Planen viderefører eksisterende bygningsmasse, og vil dermed ikke medføre store endringer fra dagens omgivelser. Nye planlagte boliger er av en boligtype som finnes i området fra før (rekkehus), og vil dermed fungere som en forlengelse mellom omkringliggende boliger og eneboligene. Boligene er planlagt i 2 etasjer noe som er tilsvarende annen bebyggelse som ligger i samme terrenghylle. Dette vil forsterke fremtoningen av eneboligene som et harmonisk og enhetlig område, som vurdert i punkt 5.5 nedenfor.

Oppføringer av bygningene innenfor byggegrensene vist på plankart vil gi liten påvirkning på solforholdene til naboer og eksisterende bebyggelse i forhold til dagens situasjon, se vedlagt mulighetsstudie med sol- og skyggestudie. For naboer vil det ikke være noen merkbar endring av utsikt, da planlagte boliger ligger høyere i terrenget i motsatt retning av utsikten mot dalen.



Figur 2424 Solforholdene i planområdet med nye planlagte boliger den 21. juni kl. 12, 18 og 21.

#### 5.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er ingen registrerte automatisk fredede kulturminner eller SEFRAK-bygninger i planområdet, og planlagt tiltak får dermed ingen konsekvenser for dette.

I planområdet ligger de gamle internatboligene til Tambartun kompetansesenter. Det er vurdert i kapittel 3.6 *Kulturminner og kulturmiljø* at det er antallet like boliger, størrelsen på dem og hvordan de ligger i forhold til hverandre som gir det eksisterende bygningsmiljøet en opplevelsesverdi. Det ønskes i dag å dele opp de eksisterende boligbygningene til mindre, selvstendige boenheter uten store fasadeendringer.

Ombyggingen av eksisterende boliger vil i stor grad medføre en gjenkjennelighet i forhold til opprinnelig framtoning. Det vurderes at det fortsatt vil være mulig å vise fram anlegget og vise til at det tidligere huset institusjonsboliger for blinde. Kvalitetene med plassering og bygningsform vil bestå, og vi anser det som tiltakene som fornuftige, gode gjenbruksvalg som vil gi området en merverdi i form av aktivitet og liv. Nye planlagte boliger ligger høyere i terrenget og vil følgelig ikke forstyrre fremtoningen av tidligere internatboliger.

## 5.6 FORHOLD TIL KRAV I NATURMANGFOLDSLOVEN (KAP. II)

Forslaget til reguleringsplan er vurdert mot de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12. Konsekvensene av planen er vurdert til å ikke være i vesentlig konflikt med naturhensyn i området, og planforslaget ivaretar dermed hensynet til naturmangfold.

### *§ 8 Kunnskapsgrunnlaget*

Kunnskapsgrunnlaget bygger på tidligere registreringer i området som er tilgjengelige i nasjonale databaser, som Naturbase, Artsdatabanken og naturtypekartlegging gjennomført i 2020 i forbindelse med områdeplanen for Brekkåsen. Planområdet er et eksisterende boligområde og det er ikke kjennskap til vilttrekk som er innenfor eller i umiddelbarnærhet til planområdet. Det er ingen registrerte naturtyper, verneområder, kulturlandskap eller viktige friluftsområder innenfor eller nær planområdet.

Regulant vurderer at den eksisterende kunnskapen om området er tilfredsstillende i forhold til sakens karakter.

### *§ 9 Føre-var-prinsippet*

I den aktuelle sak vurderes kunnskapsgrunnlaget å være tilstrekkelig. Det er viktig å påpeke at dersom det er usikkerhet rundt konsekvensene av tiltaket, skal føre-var-prinsippet benyttes.

### *§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning*

Etter naturmangfoldloven skal man vurdere påvirkningen på et økosystem ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Regulant vurderer at samlet påvirkning på økosystemet ved ny bebyggelse er lav.

### *§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver*

Dette prinsippet innebærer at tiltakshaver må bære merutgiftene ved forebyggende tiltak og tilpassing til miljøet, og at tiltakshaver holdes ansvarlig for eventuelle skader som oppstår. Det er ingen grunn til å tro at det er spesielle naturverdier i området som gjør at tiltaket vil føre til miljøforringelse med tanke på naturverdier.

### *§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder*

Tiltaket er av et lite omfang i et allerede utbygd område, noe som tilsier at det ikke er behov for å sette spesielle krav til teknikker eller driftsmetoder.

## 5.7 REKREASJONSINTERESSER OG FOLKEHELSE

Planområdet ligger like nord for nærturterrenget «Nordgardsmyra/Brekkåsen», som i Miljødirektoratet sin Naturbase har fått verdien «Svært viktig friluftslivsområde». Området har flere turstier og er godt egnet til rekreasjon i hverdagen, noe som støtter opp folkehelsen.

## 5.8 UTEOMRÅDER

Planforslaget er i tråd med Melhus kommunens sin norm for leke- og uteoppholdsareal, både når det gjelder minimum 10 m<sup>2</sup> lekeareal for hver boenhet og min. 20 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal. I planforslaget settes det rekkefølgekrav til at regulerte lekeplass skal opparbeides før boenheter kan tas i bruk og det er sikret tilgang til områdelekeplass gjennom bestemmelsene.

## 5.9 TRAFIKKFORHOLD

Adkomst følger hovedsakelig eksisterende vegnett, og planen fører til etablering av én ny avkjørsel fra kommunal veg. Det er ikke planlagt store endringer fra dagens vegnett, og etableringen av avkjørselen forventes å ha liten betydning for trafikksikkerheten i området. Frisiktlinjer i plankartet



skal ivareta krav til sikt ved avkjørsel og er sikret i bestemmelsene. Økt trafikkmengde som følge av utbyggingen er beregnet til å være ca. 35 ÅDT. Det er da beregnet et gjennomsnitt på 3,5 turer per boenhet.

Det er innarbeidet et rekkefølgekrav til utbedring av Brekktrøa, noe som skal ivareta fremtidig bruk av kjøreveg og fortau. Dette er sett i lys at den omfattende utbyggingen som det er lagt opp til nord og øst for planområdet i gjeldende kommuneplan.

Planen legger opp til differensiert parkeringskrav for boligtyper og størrelse, hvor planlagte nye enheter og fortetting til flermannsboliger får et lavere krav enn hva kommuneplanen krever. Dette begrunnes med boligstørrelser som tilsvarer 2 soverom vil trolig ha færre beboere enn eneboliger, og dermed ha mindre behov for flere parkeringsplasser. Parkeringsplasser for sykkel er opprettholdt da det er ønskelig å tilrettelegge for bruk av sykkel og gange som transportmiddel. I tillegg ligger planområdet i gangavstand til bussholdeplasser med gode bussforbindelser til Melhus sentrum og Trondheim hvor mange arbeidsplasser er lokalisert. Det er lagt til rette for en felles parkeringsplass for planområdet som kan benyttes av gjester, noe som vil forhindre villparkering i området.

Planen vil ikke medføre til konsekvenser for kollektivtilbudet, da tiltakene det åpnes for ikke er av en størrelse som vil påvirke det allerede etablerte tilbudet for eksisterende boligområde.

#### 5.10 BARNES INTERESSER

Barns interesser blir ivaretatt gjennom å sikre at det blir avsatt tilstrekkelig uteareal per boenhet og at det etableres lekeplass. Det er i dag ikke tilgang til lekeplass for boligområdet da det har gjennomgått en transformasjon fra å være internatus tilknyttet et større anlegg til å være privatboliger. Det er sikret at lekeplassen blir opparbeidet i planbestemmelsene før første bolig tas i bruk eller senest påfølgende vekstsesong.

#### 5.11 SOSIAL INFRASTRUKTUR

I henhold til beregningsregler som andre kommuner opererer med vil antall nye beboere i planområdet bli gjennomsnittlig 2,6 beboere per boenhet. Forventet befolkningsøkning som følge av reguleringsplanen (25 boenheter fra dagens 14 boenheter):  $10 \times 2,6$  beboere per boenhet = 26 nye beboere.

##### Behov for skoleplass og barnehageplass

Med utgangspunkt i enkle tommelfingerregler for antall nye beboere der 100 boenheter generer 6.5 barn pr alderstrinn og 80 % av barn i nye felt trenger bhg-plass, vil planforslaget føre til:

- Opptil 10 boenheter i en fortetting av eksisterende boligfelt:
- $(10 \times 6,5) / 100 = 0,65 \approx 1$  barn pr alderstrinn
- 80% av disse trenger bhg-plass:  $0,8 \times 0,65 = 0,52 \approx 1$  barn.

Det vil si at fortettingen innenfor planområdet potensielt medfører at det er behov for 1 ny barnehageplass pr alderstrinn og 1 ny skoleplass pr alderstrinn.

Tallene er med forbehold om hvilken målgruppe som viser interesse for boligene. Det legges til rette for små boenheter, noe som indikerer et begrenset antall barn. Tiltakene det åpnes for i plan vil ikke legge mye press på skole og barnehage-kapasitet

#### 5.12 UNIVERSELL UTFORMING

Det er i planbestemmelsene lagt til at områder skal planlegges etter prinsippene for universell utforming. På grunn av utfordrende terrengforhold på de ubebygde delene av planområdet, har det vært utfordrende å få tilgjengelig adkomst for alle boenheter. Det er gjort en vurdering av utforming av lekeplassen med ulike hellinger hvor flertallet av boenhetene har tilgjengelig adkomst vil være den hensiktsmessige løsningen, sett i lys av at området ikke har lekeplass i dag. Boenhetene som er plassert i mer skrånende terreng har ikke tilkomst som setter krav om tilgjengelighet, mens boliger plassert på de flatere delene av planområdet har tilfredsstillende adkomst.

#### 5.13 ENERGIBEHOV, ENERGIFORBRUK

Basert på gjennomsnittstall for energiforbruk for rekkehus kan det forventes at hver boenhet forbruker ca. 15 000 kWh per år, og dette vil variere basert på boligstørrelse (ssb). Området er ikke lokalisert på grunnvannsressursen, og er forsynt med strøm i dag. I kommuneplanens pkt. 1.4.3 står det at i «alle utbyggingsområder skal alternative energiløsninger vurderes og det skal framgå av planbeskrivelsen, evt. søknad om tiltak hvordan energiforsyningen vil bli løst.» Det er i teknisk forskrift satt krav om energibruk, og i reguleringsbestemmelser kan det ikke stilles andre krav til tekniske løsninger, herunder energiløsninger, i det enkelte bygg enn det som fremgår av byggteknisk forskrift (TEK). Det vil ved søknad om tiltak være aktuelt å vurdere hvilke energiløsninger som er kostnadseffektive på byggetidspunkt.

#### 5.14 ROS

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) av planområdet som tar utgangspunkt i forslag til reguleringsplan og tilhørende illustrasjoner. Gjennomgangen av risikofaktorene i ROS-analysen viser at planområdet ikke er berørt av større risikoer. Det er vurdert at utbyggingen ikke påvirker områdestabiliteten. Vedlagt planen er overordnet VA-plan som ivaretar overflatevann inkl. klimapåslag. Dermed er konsekvensene av klimaendringene for overvann hensyntatt med påslag. Det er utarbeidet planbestemmelser som ivaretar vurdering av sikker byggegrunn og VV-infrastruktur i videre detaljprosjektering.

#### 5.15 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planforslaget medfører ingen vesentlige konsekvenser for teknisk infrastruktur utover ordinære hensyn med utbyggelse til boligformål. Overvann blir omtalt i VA-planen og skal håndteres og fordrøyes på egen tomt. Det er ikke behov for etablering av ny nettstasjon.

#### 5.16 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Planen medfører ingen økonomiske konsekvenser for kommunen da infrastruktur er etablert, og det er lite trolig at tiltaket vil føre til økt press på sosiale tjenester i området.

#### 5.17 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

En fortetting i området vil støtte opp under kundegrunnlag for etablering av detaljhandel, utover dette er det ingen konsekvenser for næringsinteresser.

#### 5.18 KONSEKVENSER FOR KLIMA OG DET YTRE MILJØ

Planområdet ligger i et etablert boligområde og kan dermed benytte eksisterende infrastruktur. Både bussholdeplass og fortau ligger nært tilknyttet planområdet, noe som kan bidra til å nå nullvekstmålet og dermed oppnå et lavere utslipp av CO<sub>2</sub>. Planområdet lokalisering er positivt for å

minske press på dyrka mark og kan minske behovet for nyetablering av veger som oppfordrer til mer personbilbruk.

#### 5.19 AVVEIING AV VIRKNINGER

Med grunnlag i vurderingene som er gjort i planforslaget, vil den planlagte bebyggelsen ikke medføre stor negativ virkning for området. Det positive virkningen er at området får flere boenheter av konsentrert karakter og bidra til fortetting av eksisterende boligmasse. Gjennomføring av tiltak i planen vil også bidra positivt til ved å legge til rette for en lekeplass nært tilknyttet boligene.

#### 5.20 PLANLAGT GJENNOMFØRING

Det er planlagt gjennomføring av bruksendring for BKS3 vinteren 2022.

## 6 PLANPROSESS OG INNKOMNE INNSPILL

### 6.1 PLANOPPSTART OG MEDVIRKNINGSPROSESS

Oppstartsmøte med Melhus kommune ble avholdt 24. juni 2021. Forslagsstiller la frem en mulighetsstudie som viste forslag til hvordan området kan utnyttes. Referat fra oppstartsmøte ligger som vedlegg. Det ble underveis i planprosessen avklart at denne planen ikke må vente på behandling av områdeplan før planen kan tas opp til behandling.

Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort i Trønderbladet den 17. august 2021. Naboer, gjenboere og sektormyndigheter ble varslet i egen e-post og eget brev, sendt samme dato. Frist for å komme med merknader var satt til den 17. september 2021.

### 6.2 SAMMENDRAG AV MERKNADER MED KOMMENTARER

Det kom inn åtte innspill til planarbeidet. Merknadene er oppsummert under, og alle merknader legges i sin helhet som vedlegg.

#### **18.08.2021 Marwan Zinal**

Zinal opplyser om at området mangler fiber for internett

*Forslagsstillers kommentar:*

*Opplegg med fiber er ikke regulert gjennom plan. Innspillet tas med til orientering, og siden det er flere byggeprosjekter i gang i området er det ikke utenkelig at det kan komme et tilbud om fiber.*

#### **19.08.2021 Statens vegvesen (SVV)**

SVV forventer at det tilrettelegges for myke trafikanter i tråd med prinsippene om universell utforming, samt hensyn til framkommelighet for utrykningskjøretøy. SVV mener at de tre planene som grenser til hverandre – Brekktrøa, Tambartun og Gimsmarkvegen – bør sees i sammenheng for å oppnå gode løsninger og felles løsninger som bl.a. gir økonomisk gevinst, må etterstrebes.

*Forslagsstillers kommentar:*

*Innspillene tas med i planleggingen. Planområdet skal tilrettelegges for myke trafikanter og utrykningskjøretøy etter gjeldende retningslinjer og funksjonen til planområdet.*

*Det etterstrebes samarbeid med andre aktører i området, da prosjektene får samme rekkefølgekrav å forholde seg til.*



### **11.09.2021 Øystein Olsen og Hilde Motrøen**

Brekkrøa 29 (gnr/bnr 36/159) har innkjøring til biloppstillingsplass over eiendommen 36/194 i henhold til tinglyst avtale om veirett over eiendommen (1998/1254-1/65).

Ber om at det tas hensyn til at området ligger nært deres bolig, og etablering av f.eks. en lekeplass vil gi betydelig økt støy for dem i forhold til boenhetene som lekeplassen er ment å betjene.

*Forslagsstillers kommentar:*

*Innspillene tas til etterretning. Vegretten opprettholdes og er regulert i plankart. I utarbeidelse av planen er ulike forhold vurdert for plassering av lekeareal, bl.a. hensyn til tilgjengelighet og terrengutfordringer. Det er likevel et begrenset mulighetsrom å plassere et samlet lekeareal i planområdet (med forbehold om krav til størrelse), og det er vurdert at best egnet plass er regulert til det formålet.*

### **13.09.2021 Gimsmarkvegen velforening**

Velforeningen har ingen bemerkninger av vesentlig karakter på nåværende tidspunkt ang. byggenes plassering. Det forutsettes at dette redegjøres for i det videre planarbeidet. Derimot stiller velforeningen spørsmål om avkjørsel som er tegnet i en bakke er innenfor krav i kommunal vegnorm og vegnormalen N100. De peker på 3 punkt – vinkel i kryss, lengdeprofil og siktforhold.

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. Gimsmarkvegen er i dag allerede en del trafikkbelagt, særlig i periodene med henting og levering i Tambartun barnehage. Veggen er smal og på vinterstid vil det også til tider være behov for kjørende å ha fart for å komme seg opp bakken. 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 som gir et mer trafiksikkert tilbud og kryssutforming.

*Forslagsstillers kommentar:*

*Innspillene tas med i planleggingen. Avkjørselen skal dimensjoneres etter gjeldende vegnorm i Melhus kommune. Det er vurdert at avkjørsel fra østsiden vil være vanskelig å gjennomføre pga. terrengstigningen. På plankartet er det tegnet inn frisisiktlinjer som ivaretar behov for sikt ved etablering av den nye avkjørselen.*

### **13.09.2021 Statsforvalteren i Trøndelag**

Med tanke på landbruk er det positivt med en vurdering av fortettningsnivået/utnyttelsen, og at det skal innarbeides bestemmelser som sikrer minimumskrav til utnyttning og maksimumskrav til parkering.

Statsforvalteren viser til referat fra oppstartsmøtet mtp. støyhensyn, og ber om at det settes krav om at støygrenser som angitt i T-1442/2021 skal følges, og nødvendige støyreducerende tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen (som angitt i tabell 4 i T-1442/2021) må tas inn i reguleringsbestemmelsene.

Videre minner statsforvalteren om at arealinteressene til barn og unge skal beskrives, og at planarbeidet må legge *rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen* til grunn, bl.a. føringer om erstatningsarealer. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen, og dette må framgå av dokumentene og sikres i bestemmelsene.

Avslutningsvis minner statsforvalteren om at ROS-analysen skal utarbeides etter veilederen fra 2017 og skal følge planforslaget. Dersom ROS-analysen er mangelfull og ikke er i henhold til krav listet i uttalelsen vurderer de innsigelse.

*Forslagsstillers kommentar:*

*Innspillene inkluderes i planleggingen og nevnte temaer vurderes og beskrives i plandokumentene, dette gjelder bl.a. universell utforming, utnyttingsgrad og barn og unges interesser. Det settes krav om støy etter T-1442/2021 i bestemmelsene som anbefalt i uttalelsen fra statsforvalteren.*

#### **14.09.2021 Trøndelag fylkeskommune**

Det bør gis en kort vurdering om det er mulige verneverdier i dagens bebyggelse. Fylkeskommunen vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner, men minner om den generelle aktsomhetsplikten. Når det gjelder trafiksikkerhet, viser fylkeskommunen til uttalelse fra Statens vegvesen

*Forslagsstillers kommentar:*

*Bestemmelse om aktsomhetsplikten tas med i bestemmelsene. Bebyggelse som planlegges endres skal fotodokumenteres og vurderes, øvrige bygninger er det ikke planlagt endringer for og blir ikke vurdert.*

#### **16.09.2021 Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE)**

NVE har et generelt innspill til planarbeidet. De henviser til veilederne, blant annet NVEs kvikkleireveileder 1/2019, og er enige i at det må gjennomføres en geoteknisk vurdering for områder under marin grense. De spesifiserer krav til geoteknisk kompetanse og viser til kap. 3.1.

Mer utbygging fører til flere tette flater og medfølgende raskere avrenning og større mengder overvann. Dersom omgivelsene og/eller resipienten ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompenserende tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også avklares slik at det reguleres tilstrekkelig med areal for avbøtende tiltak. Løsninger for lokal overvannshåndtering bør inngå i planforslaget.

NVE minner om at hensynet til vassdrag- og grunnvannstiltak samt energianlegg og konsesjonsreguleringer.

*Forslagsstillers kommentar:*

*Innspillene tas med, og det skal gjennomføres fagkyndig vurdering av grunnforholdene samt utarbeides en overordna VA-plan som hensyntar klimaendringer og Norsk Vann sine standarder i planleggingen. Denne redegjør for overvanntiltak.*

#### **24.09.2021 Gauldal brann og redning IKS**

De oversendte deres våre kriterier for adkomstvei og oppstillingsplass. Det må sikres tilstrekkelig tilkomst og nødvendig oppstillingsplass for brannvesenets kjøretøy og mannskap. Dersom det planlegges for alternative energikilder som solenergi, må det tas hensyn til nødvendig sikkerhet og tilgjengelighet for innsatsmannskap.

*Forslagsstillers kommentar:*

*Innspillene tas med i planleggingen og retningslinjene legges til grunn i videre planlegging av området.*

#### **07.10.2021 Tensio as**

Det trengs ikke å reguleres inn areal for energiforsyning på området. Det er kapasitet for å koble til ca. 500m<sup>2</sup> boareal, ca. 30kW, i nærliggende transformator.

*Forslagsstillers kommentar:*

*Innspillene tas til etterretning. Planlagt ny bebyggelse tilsvarer et BRA under 500 m<sup>2</sup>.*

### 6.3 JUSTERINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

Etter offentlig ettersyn ble regulant kontaktet av Athos Tambartun Bolig as, som er disponert for Gimsmarkvegen 66 og 68, hhv. Gbnr 36/198 og 36/199. Ved varslingsstidspunktet eksisterte ikke disse tomtene, de lå inn under 36/197 som var matrikkelført på Brekkektrøa Boliger as. Disse to tomtene er ikke en del av reguleringsplanen da de har egen reguleringsplan fra 2005 (Planident 2005008).

Boligene i Gimsmarkvegen 66 og 68 har siden mai 2022 blitt brukt til døgnbemannet akuttmottak for enslige mindreårige asylsøkere. Athos Tambartun Bolig as er også eier av eiendommen regulert til parkering, SPA. Denne benyttes av ansatte til mottaket.

Planen har blitt justert i sør for å bedre ivareta interessene til Athos Tambartun Bolig. Røde linjer i figuren under er linjer som er tatt bort, grønne linjer er linjer som er lagt til. Vendehammer ved SPA er samkjørt med SKV8 for bedre utnytting av området. I praksis gir ikke dette negativ konsekvens for BKS4 da bredden til adkomsten reguleres ned mot formålsgrænse til BFS4.



Figur 2525: Endringer etter offentlig ettersyn

Felles lekeplass har blitt vurdert til å være mer verdifull som naturlekeplass. Krav til opparbeiding av denne i henhold til krav til tilgjengelighet/universell utforming har blitt tatt bort. Til gjengjeld har BKS2 fått krav om min. 20m<sup>2</sup> universelt utformet lekeplass pr. boenhet i tilknytning til boligene.

## 7 VEDLEGG

Planmaterialet består av følgende dokumenter:

Side 35 av 36



1. Plankart
2. Bestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. ROS-analyse

I tillegg er det sendt ved følgende dokumenter:

5. Referat fra oppstartmøte
6. Innkomne merknader ved varsel om oppstart
7. Mulighetsstudie med 3D-perspektiver, sol/skyggestudie og terrengsnitt
8. Overordnet VA-plan fra Norgeshus AS
9. Geoteknisk datarapport og notat fra DMR