

Detaljreguleringsplan for fortau Søreggen 1

Plan- id: 2021011

Merknader etter høring og offentlig ettersyn 01.07.22- 02.09.22

Det er innkommet 13 høringsuttalelser, fordelt på 12 fra myndigheter/andre offentlige foretak og 01 fra utbyggingsinteresser og enkeltpersoner.

Her er innspillene delt i:

A. Myndigheter/andre offentlige foretak mv. (12 stk)

B. Utbyggingsinteresser/lag/foreninger/enkeltpersoner (1 stk)

A. Myndigheter/ andre offentlige foretak.

Nr A1	Statsforvalteren i Trøndelag	Dato: 02.09.22
1.	Det aktuelle arealet er avsatt i en gjeldende områdeplan, og forslaget innebærer en kompakt bymessig utbygging med kort avstand til kollektivknutepunkt. Det er sånn sett også i tråd med intensjonene i både SPR-BATP og Byvekstavtalen. Videre ligger det også på utbyggingsiden av områdeplanens bestemmelsesområde for landbruk/jordbruk, som er ment å være en mer varig utbyggingsgrense. På bakgrunn av de skjerpede føringene for jordvernet, fremmer vi likevel faglig råd om å sette detaljreguleringen på vent – slik at man i neste kommuneplanrullering kan ta en ny vurdering av behovet for utbyggingen, og hvorvidt den er i tråd med de skjerpede føringene for jordvernet, og ev. tilbakeføre området til LNFR-formål.	
2.	Statsforvalteren er opptatt av at jorda må utnyttes som en ressurs på best mulig måte. For å unngå å redusere det totale ressursgrunnlaget, fremmer vi faglig råd om å vurdere jordflytting av både A- og B-sjiktet til udyrkbart areal.	
3.	Det foreslås gode støybestemmelser, bortsett fra siste kulepunkt som sier: «Det tillates etablert stille side ved innglassede balkonger/vinterhage i område BKB1 og BKB2. Disse skal utformes med høy estetisk og bruksmessig kvalitet.» Jf. henvisning til T-1442 over, er denne bestemmelsen hverken begrunnet i planbeskrivelsen, eller begrenset til å gjelde en mindre del av boenhetene. <i>Med hjemmel i pbl § 5-4, og henvisning til rundskriv T-2/16 kapittel 3.1 støy, fremmer Statsforvalteren som støymyndighet innsigelse inntil siste kulepunkt i bestemmelse 3.1.4 Støy, fjernes.</i>	
4.	Støyutredning viser at det må etableres en støyskjerm på 2 meter som sikrer Lden<55dB på uteoppholdsareal for barnehagen, dette er fulgt opp i bestemmelsene. Det fremkommer ikke ytterligere kvalitetskrav for barnehagens uteoppholdsareal. For barnehager er anbefalingene om uteoppholdsareal mellom 24-33 m ² pr barn. Kommunens viser til at 640 m ² av barnehagens uteoppholdsareal skal løses på områdelekeplass, som gjør at anbefalingenes minstekrav til 24 m ² pr barn tilfredsstilles. Samtidig vil barnehagens inngjerdede område tilsvare 320 m ² , tilsvarende 8 m ² pr barn. Dette området vil ut fra	

sol/skyggestudiene være skyggelagt på store deler av formiddag og tidlig ettermiddag og det er grunn til å stille spørsmål om barnehagen vil oppnå forventet miljøkvaliteter til en barnehage. Kommunen vurderer slik vi tolker saksfremstilling at tilgjengelig solfylt områdelekeplass i nærheten kompenserer for lite uteområde til barnehagen. Vi vil likevel gi **faglig råd** om at bestemmelsene stiller tydelig krav til tilgang til sol på barnehagens inngjerdede uteområder jmf. Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal.

5. Melhus norm for leke- og uteoppholdsareal skal ligge til grunn. Her er et av kriteriene at lekeplasser skal ha solrik beliggenhet. Ut fra sol/skygge studier vil store deler av uteoppholdsareal utenom områdelekeplassen, være skyggelagt på nøkkeltidspunkter, det er uheldig. Det er nærliggende å anta at nærlekeplassene i hovedsak vil bli benyttet av mindre barn. Små barn er mer stillesittende enn større mer aktive barn og det vil være viktig å sikre tilstrekkelig tilgang til sol på lekeområder. Vi vil **gi faglig råd** om at bestemmelsene stiller tydelige kvalitetskrav som sikrer tilstrekkelig solfylt uteoppholdsareal for fremtidige beboere.
6. 3.1.10 stiller krav om at det skal etableres innendørs fellesarealer som er egnet for fellesskapsløsninger ved leilighetsbygg med mer enn 10 enheter. Det er positivt. For å sikretilstrekkelig areal gir vi **faglig råd** om at kommunen stiller tydeligere krav til kvaliteter ved dette arealet, som for eksempel lysinnslipp og minimum størrelse (m²) for fellesarealet.
7. Bestemmelsen sikrer HC parkering i nærhet til heis og hovedinngang. Vi minner om at det må være en minste takhøyde ved innkjøringen og i p-kjeller for å sikre adkomst for tilpassede og høye. I Sintefs Byggforsks serie datablad 312.130 om parkeringsplasser og garasjeanlegg, angis det at fri høyde for personbiler ikke bør være mindre enn 2,3 m. Personer med nedsatt forflytningsevne kan ha behov for større biler, og det kan da være behov for en fri høyde på 2,6 m. Dette må følges opp videre i planen, hvis takhøyden blir for lav, må det suppleres med HC-parkering på bakken. Det **gis faglig råd** om at det bestemmelsen sikrer tilstrekkelig fri høyde for HC- parkering i planen.
8. Pkt 2.3 viser til retningslinjene T 1520 og T 1442/21. Å henvise kun til veilederen kan gi rom for tolkninger og vi gir **faglig råd** om at bestemmelsen oppdateres til å vise til kap. 6 i retningslinjene.

Kommentar:

1. Rådmannen tar stilling til vedtatt plan, og ikke om planforslaget skal igangsettes eller ikke. Det er per i dag ingen rekkefølgebestemmelser som angir hvilke områder som skal bygges ut først, i henhold til områdeplan for Melhus sentrum. Planområdet ligger også innenfor områdeplan for Melhus sentrum, og vil mest sannsynlig ikke være gjenstand for rullering ved neste revisjon av KPA.
2. Bestemmelse 5.3 revideres i tråd med tilbakemelding. Det tas inn krav om at: *Både A- og B-sjiktet av matjorden skal flyttes til udyrket areal i nærområder.*
3. Bestemmelse revideres i tråd med tilbakemelding. Siste kulepunkt i bestemmelse 3.1.4 Støy, fjernes. Statsforvalter har frafalt innsigelsen.
4. Faglig råd tas til etterretning og det innarbeides krav til solforhold på uteareal for barnehagen, jmf. 3.1.5 i bestemmelser.
5. Det innarbeides kvalitetskrav til uteareal i tråd med tilbakemelding, jmf. 3.1.5 i bestemmelser.

6. I områdeplanen er det ikke satt krav til hva fellesarealet skal være eller kan brukes til. Det er derfor litt uhensiktsmessig og skulle sette krav til for eksempel lysinnslipp. Det bør derimot innarbeides krav til minimum størrelse i tråd med uttalelsen.
7. Iht. bestemmelse 3.1.6 skal planen tilfredsstillende parkeringsnorm for områdeplan for Melhus sentrum som henviser til gjeldende krav i byggforskserien for Parkeringsplasser og garasjeanlegg nr. 312.130. I bestemmelse 3.1.6 er det satt krav til at:
Parkeringsplasser for bil forbeholdt og utformet for personer med nedsatt funksjonsevne skal tilfredsstillende parkeringsnorm for områdeplan for Melhus sentrum. Disse skal etableres i umiddelbar nærhet til heis- og trapperom og til hovedinngang for publikumsrettet virksomhet. Dette kan blant annet plasseres på bakkeplan.
8. Bestemmelsen oppdateres i henhold til tilbakemelding, og det henvises til kap.6 i T1442/2021.

Nr A2	Trøndelag Fylkeskommune	Dato: 02.09.22
<ol style="list-style-type: none">1. Med tanke på stedstilpasning er det positivt at bebyggelsen organiseres i flere bygningsvolum med varierende høyde. Bestemmelsene sikrer nedtrapping av bebyggelse mot nordvest og øst. Illustrasjoner viser imidlertid en bebyggelse med høyde opp mot kote +32,7 på høyeste punkt som gir 5 etasjer. Denne høyden er ikke vist i plankartet, men definert i bestemmelsene. Antall etasjer overskrider føringer i sentrumsplanen. Av hensyn til forutsigbarhet og god lesbarhet i plankartet, anbefales det at maks kotehøyde angis i plankart. Ut fra bebyggelsesstruktur og nedtrapping av bygningsvolumene synes bebyggelsen å innordne seg omkringliggende bebyggelse på en akseptabel måte. Områdelekeplassen legges som en buffer mot den laveste bebyggelsen i sørvest, Potten og bidrar til luft og rom mellom bebyggelsen.2. I illustrasjonsplanen er det skissert inn en skiløype langs dyrka mark øst i planen, fra Sørengen til områdelekeplass (o_BLK2). Dette er positivt i et folkehelseperspektiv. Traseen er imidlertid ikke sikret juridisk da den vil gå over privat grunn (BKB2). Fylkeskommunen har et faglig råd om å sikre skiløypen gjennom bestemmelser eller ett bestemmelsesområde med tilhørende bestemmelser.3. Fylkeskommunen som vegeier, og dermed ansvarlig for støy fra vegtrafikk, kan ikke akseptere planen slik den foreligger nå. Bestemmelse 3.1.4 kulepunkt 1 og kulepunkt 4 må revideres slik at planen er i tråd med T-1442:2021. Fylkesdirektøren har innsigelse frem til dette er gjort.		
Kommentar: <ol style="list-style-type: none">1. Kotehøyde angis i plankartet i tråd med høringsuttalelsen. Det er lagt inn ny regulert høyde i plankart. Den ene kotehøyden hadde forsvunnet i sør/østlige del av plankartet, dette er rettet opp i.2. Denne tas ikke inn da den ligger utenfor planområde.3. kulepunkt 1 i bestemmelse 3.1.4 er revidert og kulepunkt 4 er tatt ut. Fylkeskommunen har frafalt innsigelsen.		

Nr A3	Teknisk drift, Melhus kommune	Dato: 05.09.22
<ol style="list-style-type: none">1. Det bør etableres en vannledning (øst-vest) sør for feltet med tanke på plassering av hydranter til bebyggelsen, sikring av tosidig forsyning og nok slukkevann. Området er utbygd og planlegges utbygd med leilighetsbygg, og det bør derfor settes fokus på tilgang til slukkevannsuttak. Spesiell vurdering i sørvestlig hjørne. Presiserer krav til videreført vannmengde - overvann - maks 2 l/s. Det må sikres nok areal til renovasjonsanlegg og nødvendig oppstillingsplass til renovasjonsbiler. Videre bør avstand mellom offentlig ledningsanlegg og faste installasjoner følges opp videre i planleggingen (nedgravde renovasjonsløsninger, avstand bygning/eiendomsgrense).2. Ønske om minimum 2 meter med o_SVT, annen veggrunn – tekniske anlegg langs kommunal veg.3. ERA Geo har utarbeidet en geoteknisk rapport i forbindelse med detaljreguleringen, og det er satt krav om geoteknisk detaljprosjektering før det kan gis igangsettingstillatelse. Naturfare har dermed ingen kommentarer til tiltaket.		
Kommentar: <ol style="list-style-type: none">1. VA- plan er revidert i tråd med tilbakemelding.2. Annen veggrunn o_SVT er utvidet til 2 meter.3. Ok, tas til orientering.		

Nr A4	Melhus eldreråd og Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, Melhus kommune	Dato: 07.06.22
<ol style="list-style-type: none">1. Melhus eldreråd har ingen bemerkninger i saken.2. Råd for personer med funksjonsnedsettelse tar saken til orientering.		
Kommentar: <ol style="list-style-type: none">1. Ok, ingen merknader2. Ok, ingen merknader		

Nr A5	Byggesak, Melhus kommune	Dato: 27.07.22
<ol style="list-style-type: none">1. Byggesak har ingen merknad til planen.		
Kommentar:		

1. Ok, ingen kommentar.

Nr A6	Geodata, Melhus kommune	Dato: 29.06.22
1. Ingen merknad.		
Kommentar:		
1. Ok, ingen kommentar.		

Nr A7	Statens vegvesen	Dato: 21.07.22
1. Statens vegvesen har ingen vesentlige merknader til planforslaget som hovedsakelig er i tråd med overordnet plan og enkelt kan implementere våre innspill av 16.11.2021.		
Kommentar:		
1. Ok, ingen kommentar.		

Nr A8	NVE	Dato: 14.07.22
1. Era Geo AS har utarbeidet en geoteknisk prosjekteringsrapport av 29.04.2022. Her konkluderer Era Geo med at: «Tiltaket ligger ikke i løsne- eller utløpsområde for kvikkleireskred og områdestabiliteten anses som ivaretatt iht. NVEs kvikkleireveileder». Vi tar Era Geos rapport til etterretning.		
2. ViaNova har tatt høyde for klimapåslag på 40% og dimensjonering med tanke på 50 års returperiode. Forslagene til løsninger i ViaNovas rapport er i stor grad fulgt opp i bestemmelsene og det er stilt krav om detaljert VVA-plan før igangsettingstillatelse. Dette er bra.		
ViaNova har i rapporten vist dagens flomveg (figur 2) vha. «Scalgo live» og viser til at store regnhendelser skal ledes til resipient via trygge flomveger og at det bør tilstrebes å utforme terrenget innenfor planområdet på en slik måte at vannet ledes vekk fra bygningsmassen. Videre heter det at det er naturlig at flomvann ledes mot jordet øst for		

planområdet (dagens flomvei) ved ekstreme regnhendelser der avrenningen overskrider fordrøyningskapasiteten til planområdet».

Vårt inntrykk er at ViaNova har gjort en god jobb mht. å utrede forholdet til overvann på dette plannivået. Det hadde imidlertid vært ønskelig om det både i bestemmelsene og ikke minst gjennom plankartet enda tydeligere hadde framgått hvor- og hvordan flomvegen(e) kunne vært utformet, lokalisert og ivaretatt da erfaringer viser at ivaretagelsen av disse ofte blir neglisjert eller ikke tilstrekkelig ivaretatt når en kommer til situasjonsplan og/eller byggesak. Vi anbefaler derfor at kart og bestemmelser justeres iht. ovennevnte. Vi minner for øvrig om vår nye overvannsveileder.

Kommentar:

1. Ok, geoteknikk er ivaretatt tilstrekkelig.
2. Bestemmelse 2.7 er endret til å sette krav til at løsninger vist i overordnet VA- plan for overvann skal følges opp i plansaken.

Nr A9	AtB	Dato: 21.06.22
1. Ønsker opparbeidelse av ny holdeplass innenfor planområdet, ved krysset Løvsetvegen x Sørebben, for å bedre tilgjengeligheten til kollektivtransport. Vil bedre tilgjengeligheten for nye boliger i planområdet, avlastings- og aktivitetssenter og boliger langsmed Sørebben. Disse vil eks. lettere kunne nå skolene på vestsiden av elva og Melhushallen.		
Kommentar:		
1. Per i dag er det usikkert hvordan ny rutestruktur kommer til å se ut for buss. Det er derfor ikke tatt inn nye bussholdeplasser i planforslaget. Rådmannen er også av den oppfatning at det bør være såpass kort avstand til Melhus skystasjon, slik at dette ikke bør være en utfordring. Skulle de bli behov senere, så er det nok areal til å opparbeide eventuelt kantstopp i område.		

Nr A10	Mattilsynet	Dato: 15.08.22
1. Forhold knyttet til vannforsyning synes å være ivaretatt gjennom planbestemmelser, VA-notat mm. Tiltak for håndtering av matjord for å unngå spredning av floghavre og andre planteskadegjørere er beskrevet i planbestemmelsene punkt 5.3. Dette skal gjøres gjennom en matjordplan. Vi har ingen ytterligere kommentarer til planforslaget.		

Kommentar:

1. Ok, ingen videre kommentarer.

Nr A10	Gauldal brann- og redning	Dato: 04.08.22
<ol style="list-style-type: none">1. Vi kan ikke se at den trafikkfaglige vurderinga tar hensyn til at det er inn- og utkjøring for både brannstasjon og ambulansestasjon via veien Sørebben.2. Ved krysset Løvsetvegen - Sørebben er veien Sørebben for smal. Det er i praksis ikke plass til kjøretøy i begge retninger samtidig, slik Sørebben er utformet der den svinger inn mot krysset. Veien må gjøres bredere i svingen. Dette er særlig viktig når utrykningskjøretøy skal ut!		
Kommentar: <ol style="list-style-type: none">1. Trafikkrapport og vegnotat er revidert, og drøfter nå vegen som utrykningsveg.2. Dagens sving kan være noe krapp, det samme avkjøring fra Sørebben mot Løvsetvegen nordøstover. Det er lagt inn en breddeutvidelse i sving og kryss tilpasset (kjøremåte A) sporing for brannvesenet sine biler.		

Nr A10	Friluftsliv, Melhus kommune	Dato: 09.08.22
<ol style="list-style-type: none">1. Det er ingen store merknader mht. friluftsliv på reguleringsplanen for Sørebben 1. Det er positivt at det etableres en områdelekeplass, og at denne er åpen og inviterende for offentlig bruk. Når det gjelder trafikksituasjonen på Sørebben er det viktig at det tas hensyn til både at det er utrykningsfartøy som kan komme i høy fart, samt at det vil kunne bli flere folk som går på tur innover vegen.		
Kommentar: <ol style="list-style-type: none">1. Det er i dag fortau langs med brannstasjonen i dag. Intern gangadkomst vil etableres innenfor planområder, som ligger tett opp mot vegen Sørebben.		

Nr A10	Miljø og vannmiljø	Dato: 09.08.22
<p>1. Kommunens vurdering er at utarbeidede bestemmelser og VA-notat dekker hensyn etter vannforskriften, og berører ikke privat avløp eller forurenset grunn. Arealet er i dag dyrket, og det er lite sannsynlig at naturmangfold blir påvirket i nevneverdig grad.</p>		
<p>Kommentar:</p> <p>1. Ok, ingen merknader.</p>		

B. Utbyggingsinteresser/lag/foreninger/enkeltpersoner.

Nr B1	Lenatrøa Sameie	Dato: 29.08.22
<p>1. Bygging på matjord i Melhus Styret i Lenatrøa Sameie er forundret over at Melhus kommune fortsatt godkjenner bygging av boligblokker på matjord i Melhus. Vi er klar over reguleringsplan fra tidligere som godkjente dette, men mener det fortsatt må være mulig å stoppe denne utbyggingen.</p> <p>2. Økt trafikkmengde i Løvsetvegen og Sørebben Nye 118 - 150 boenheter og en ny barnehage vil øke trafikkgrunnlaget i Sørebben og Løvsetvegen betraktelig. Disse veiene blir også brukt av ambulanser og brannbiler som er stasjonert i Sørebben og vi krever at dette blir tatt hensyn til i den nye detaljreguleringsplanen. Krysset Sørebben / Løvsetvegen og krysset Løvsetvegen / Miljøgata er allerede i dag problematiske og det dannes lange køer på bestemte tidspunkt. Vi ser også at det blir behov for en gang og sykkelvei fra innkjøringen til Sørebben 1 og fram til krysset Sørebben/Løvsetvegen samt et oppmerket gangfelt og en forbedring av utførelsen av selve krysset. Dette må tas med som et rekkefølgekrav og gjøres noe med før byggestart. Vi er også bekymret for krysset Løvsetvegen/Miljøgata da det allerede i dag er vanskelig for de som kommer fra Løvsetvegen og skal inn på Miljøgata med kø langt opp i Løvsetbakken. Dette forsterkes hvert år med nye utbygginger på Løvset og i Melhus sentrum.</p> <p>3. Barnehage/områdeuteplass Da vi ser at det nevnes både barnehage og kommunal tjenesteyting i forbindelse med reguleringsplanen ber vi om en klargjøring om av hva som skal inn i disse lokalen. I Melhus kommunes opprinnelige regulering er det beskrevet barnehage, men vi ser også at det er foreslått omsorgsboliger ut ifra behovet. Vi mener at omsorgsboliger her blir feil og begrunner det med befolkningssammensetningen i Melhus Sentrum. Det er så langt ikke lagt til rette for barnefamilier og enslige forsørgere med barn i noen av de utbyggingene som har skjedd de senere årene. Dette er uheldig og hvis det heller ikke denne gangen tilrettelegges for barn så vil dette bare forsterke seg. Når Strandvegen barnehage nå skal legges ned så ser vi at det blir stort behov for nye barnehageplasser i Melhus Sentrum. Lenatrøa Sameie er positive til barn og barnefamilier og ønsker de velkommen i Melhus Sentrum. Vi ser også fram til å få en områdeuteplass på bakkeplan tilrettelagt for barn. Det er viktig at adkomsten til uteplassen blir utformet slik at det går tydelig fram at den kan brukes av hele området. Ellers så mener vi at det ikke kommer godt nok fram hvordan de som eventuelt skal levere og hente barn i barnehagen med bil skal parkere.</p> <p>4. Høyde/antall etasjer på byggene i Sørebben 1 Disse husene bygges i et område med småhus samt blokker på 3 maks 4 etasjer, og vi mener at også nye bygg må følge den reguleringen som allerede gjelder - og som sier 3 maks 4 etasjer.</p>		

Kommentar:

1. Området er avsatt til utbyggingsformål gjennom områdeplanen for Melhus sentrum. Rådmannen forholder seg derfor til vedtatte planer, og tar ikke stilling til om områder bør tas ut eller ikke.
2. Det ses på punkter for kryssutbedring i krysset Løvsetvegen/Søreggen. Dette for å bedre framkommelighet for utrykningskjøretøy. Når det kommer til krysset Løvsetvegen/Melhusvegen (miljøgata) så skal det være fortsatt god kapasitet her. I områdeplanen er det utarbeidet en trafikkanalyse som viser at framtidige trafikk tall på skal kunne håndteres. Per i dag er det noe mer kødannelse her fordi det pågår byggeaktivitet, veger er stengte og det er en høyere andel tungtrafikkandel. Dagens situasjon er derfor ikke representativ for den framtidige situasjonen.
3. Reguleringspalen tar høyde for både barnehage og eventuelt omsorgsboliger/bofellesskap. Det er synkende barnetall i Melhus sentrum i dag, og det jobbes med å se framtidig barnehagestruktur. For denne planen er det derfor viktige og kunne være fleksibel og kunne tilpasse seg behov.
Utarbeidelsen av områdelekeklassen er slik at det skal være mulig for alle i sentrum og nærområdet å ta denne i bruk. Denne skal derfor være tilgjengelig fra gatenivå ut mot Løvsetvegen, og også boligområdet.
For eventuell barnehage er det avsatt egne parkeringsplasser på bakkeplan, merket f_SPA, hvor det også vil foregå levering/henting.
4. Det lagt til en maks kotehøyde på den høyeste bebyggelsen på +32,2, maks høyde på bygg blir da 16 m fra dagens terreng (områdeplan åpner for 3,5x4 m). For sammenlignbar bebyggelse så har Losjeveggen 4 maks kotehøyde på 27,5 meter, Losjevegen 3 kotehøyde på 30 meter og Losjevegen gnr/bnr 92/18 - 92/16- 92/ 55, kotehøyde på 32 meter. Rådmannen er derfor av den vurdering at ny planlagt bebyggelse derfor vil fint innpasse seg den allerede planlagte og oppførte bebyggelsen. I tillegg vil det være en nedtrapping mot øst på henholdsvis kote 29 og 25,5 for å myke opp inntrykket mot det åpne landskapet i øst. Økningen på 2 meter i et område som ligger med relativt god avstand til øvrig bebyggelse bør kunne godtas for å sikre en god og høy utnyttelse av et omdisponert landbruksområde.