

# REGULERINGSPLAN FOR SØREGGEN 1, GNR/BNR 92/61

---

## PLANBESKRIVELSE v3

24.06.2022



## Innholdsfortegnelse

<b>1. Innledning</b> .....	<b>3</b>
1.1 Plankonsulent, forslagstiller.....	3
1.2 Hensikten med planen.....	3
1.3 Tidligere vedtak.....	3
1.4 Planprogram og krav om konsekvensutredning.....	3
<b>2. Planstatus og rammebetingelser</b> .....	<b>3</b>
2.1 Oversikt over gjeldende planer.....	3
2.2 Overordnede planer.....	4
2.3 Forhold til/avvik fra gjeldende planer.....	4
2.3 Statlige retningslinjer og føringer.....	6
<b>3. Beskrivelse av planområdet</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Beskrivelse av planforslaget, eksisterende situasjon og virkninger</b> .....	<b>10</b>
4.1 Dagens situasjon og hensikten med planen.....	10
4.2 Arealformål i planforslaget.....	10
4.3 Grunnforhold.....	11
4.4 Kulturminner.....	11
4.5 Friluftsliv, folkehelse og grønnstruktur.....	11
4.6 Barns interesser, lek- og uteoppholdsareal.....	12
4.7 Teknisk infrastruktur.....	13
4.8 Byvekstavtale og klimatilpasning.....	15
4.9 Kollektivdekning.....	16
4.10 Trafikksikkerhet.....	17
4.11 Forurensing.....	17
4.12 Estetikk, byggeskikk og landskap.....	18
4.13 Universell utforming.....	25
4.14 Demografiske forhold og sosial infrastruktur.....	25
4.15 Naturmangfoldloven.....	27
4.16 ROS-analyse.....	27
<b>5. Planprosess og innspill</b> .....	<b>28</b>
6.1 Milepæler.....	29
6.2 Sammendrag av innspill med kommentarer.....	29
<b>6. Kilder og vedlegg</b> .....	<b>32</b>
7.1 Kilder.....	32
7.2 Vedlegg.....	32

## 1. Innledning

### 1.1 Plankonsulent, forslagstiller

Planforslaget er innsendt av Rett Hjem Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Rett Hjem Bolig. Rett Hjem Arkitekter AS har utarbeidet skisseprosjektet som ligger til grunn for planforslaget.

### 1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for bygging av boliger med tilhørende infrastruktur og uteområder innenfor planområdet, inkludert en offentlig områdelekeplass. I tillegg skal det etableres offentlig tjenesteyting i første etasje i én eller flere av byggene, dersom kommunen finner behov for dette. Det legges opp til en høy utnyttelse av området, med blokkbebyggelse i 3 til 5 etasjer og parkering i kjeller. Antall boenheter vil være fra minimum 118 til anslagvis maksimalt 150.

### 1.3 Tidligere vedtak

Denne plansaken er ikke tidligere behandlet i politiske utvalg/råd. Gjeldende områdeplan for Melhus stiller krav til utarbeidelse av detaljreguleringsplan.

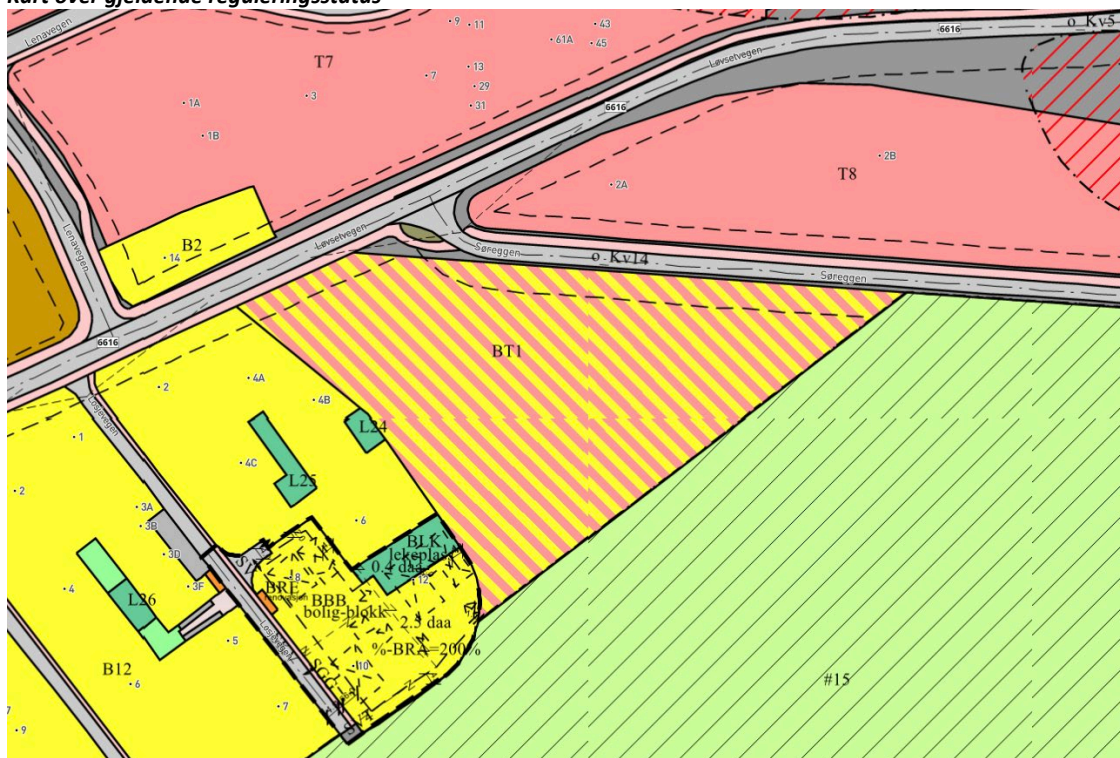
### 1.4 Planprogram og krav om konsekvensutredning

Melhus kommune har konstatert i referat fra oppstartsmøte, datert 28.10.21, at reglene for planprogram og konsekvensutredning ikke gjelder for dette planarbeidet. Skisseprosjektet viser et samlet utbyggingsareal på ca. 10900 m<sup>2</sup> BRA.

## 2. Planstatus og rammebetingelser

### 2.1 Oversikt over gjeldende planer

#### Kart over gjeldende reguleringsstatus



## 2.2 Overordnede planer

### Planer som blir berørt av planforslaget

- Planident 2013002 – Kommuneplanens arealdel – KPA Melhus – 16.12.2014
- Planident 2016001 – Områdeplan Melhus sentrum – 24.09.2019

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til «offentlig eller privat tjenesteyting». Planområdet er ikke detaljregulert, men det foreligger en områderegulering for området: Områdeplan for Melhus sentrum angir at det innenfor felt BT1 skal «[...] opparbeides boliger, barnehage og en områdelekeplass. Det skal tilrettelegges for aktiviteter/lek i tråd med norm for uterom og lekeareal. Arealene skal i hovedsak opparbeides med et grøntpreg. Det skal oppføres mindre installasjoner for lek og rekreasjon som favner alle aldersgrupper. Minimum 25 % av alle busker og trær innenfor området skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær. Feltene skal opparbeides etter utomhusplan/landskapsplan, godkjent av Melhus kommune». Områdeplanen angir også at det skal utarbeides detaljplan og at bebyggelse kan oppføres i minimum 2 og maksimum 4 etasjer.

## 2.3 Forhold til/avvik fra gjeldende planer

### Kommuneplanens arealdel

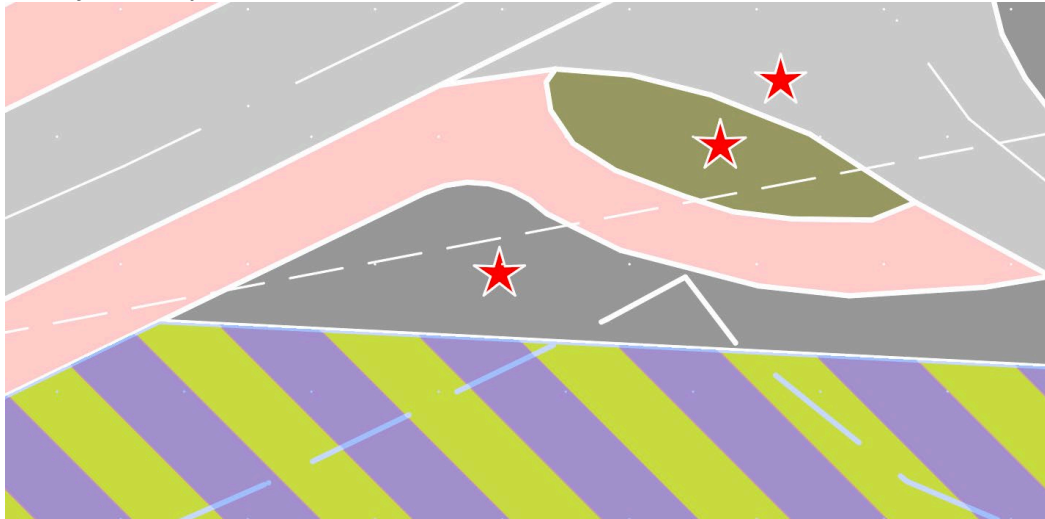
Planforslaget åpner for boligbebyggelse og er dermed ikke helt i tråd med arealformål avsatt i kommuneplanens arealdel. Dette avviket er imidlertid allerede behandlet og vedtatt i nyere områdeplan for Melhus sentrum. Planforslaget er ellers helt i tråd med kommuneplanens føringer.

### Områdeplan Melhus sentrum

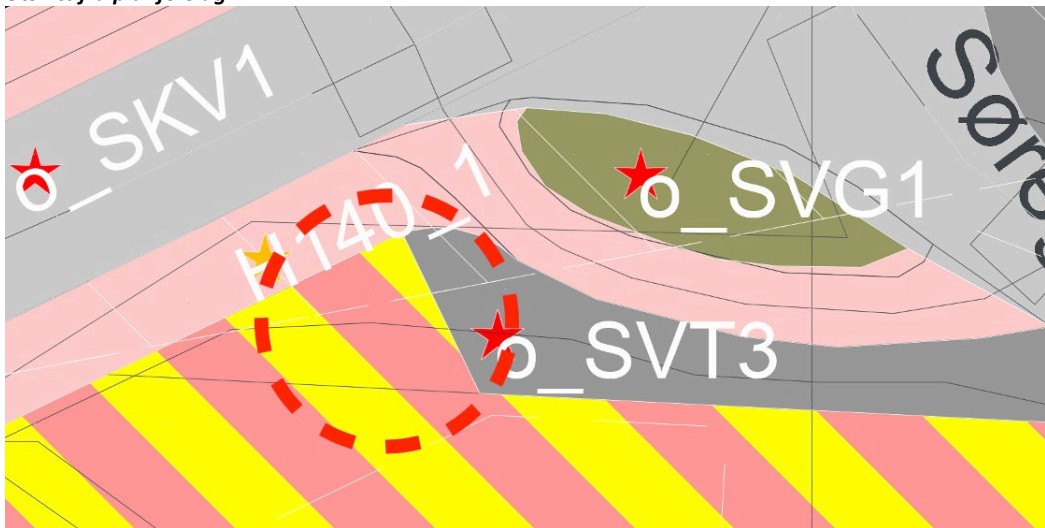
Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnet områdeplan for Melhus sentrum. Følgende fravik og justeringer foreslås utført i detaljreguleringen:

- **Byggegrense innenfor felt BT1 justeres og detaljeres iht. skisseprosjektet.**  
Endringene anses som naturlig detaljering og er overordnet i tråd med områdeplanen.
- **Det utvides for bruk til annen offentlig tjenesteyting enn kun barnehage.**  
For å sikre fellesskapets interesser og at planområdet blir utnyttet på en god måte, åpnes det for annen offentlig tjenesteyting enn kun barnehage, da det per d.d. er usikkert om kommunen har behov for eller ønsker å bygge en barnehage innenfor planområdet.
- **Det tillates opptil 5 etasjer og minimumsgrensen på 2 etasjer blir ikke videreført.**  
For å sikre en god utnyttelse av området og samtidig hindre en monoton blokkbebyggelse, åpnes det for større variasjon i etasjeantallet. Koteangivelser i plankartet sikrer hensiktsmessig og skånsom nedtrapping av bebyggelsen mot omgivelsene. Se kapittel 4.12 *Estetikk, byggeskikk og landskap* for nærmere redegjørelse.
- **Deler av areal regulert til arealformål «teknisk veganlegg» endres til arealformål «bolig- og offentlig tjenesteyting».**  
Området illustrert under endrer formål for å ivareta hensiktsmessig intern gangatkomst til boligbebyggelsen. Se illustrasjoner på neste side.

Utsnitt fra områdeplan



Utsnitt fra planforslag



Utsnitt fra illustrasjonsplan



### 2.3 Statlige retningslinjer og føringer

#### **Rikspolitiske retningslinjer for barn i planlegging (20.09.1995)**

I planleggingen skal hensynet til barns oppvekstmiljø ivaretas.

#### **Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (12. juni 2015)**

Kommunene skal sikre høy arealutnyttelse rundt kollektivknutepunkt, tilrettelegge for økt bruk av sykkel og gange i dagliglivet, og sikrer sammenhengende gang- og sykkelforbindelser av høy kvalitet. Potensialet for fortetting og transformasjon utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Fylkeskommunene og kommunene i storbyområdene legger til grunn at transportveksten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange, og følger aktivt opp bymiljøavtaler og byutviklingsavtaler med staten. Kommunene har en aktiv og helhetlig sentrumspolitikk for å skape et godt og levende bymiljø. Kommunene tilrettelegger for etablering av boliger, arbeidsplasser, handel, service og sosiale møteplasser i sentrum.

#### **Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012)**

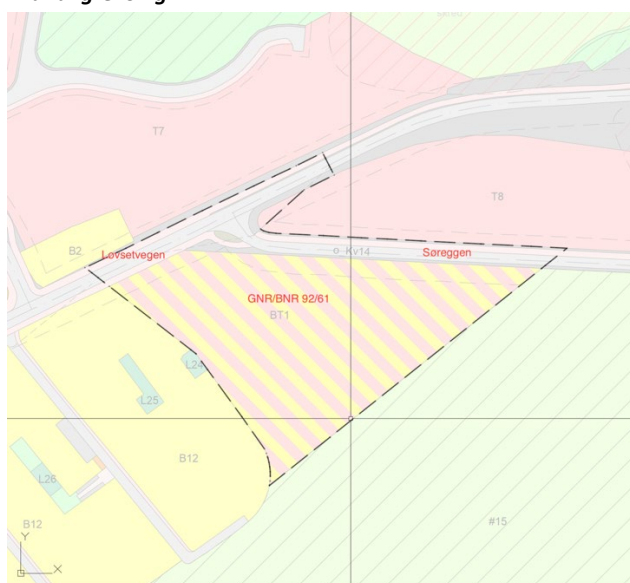
Retningslinjen gir anbefalte støygrenser ved etablering av nye boliger og annen bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. Retningslinjen er veiledende.

#### **Rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.09.2014)**

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

## 3. Beskrivelse av planområdet

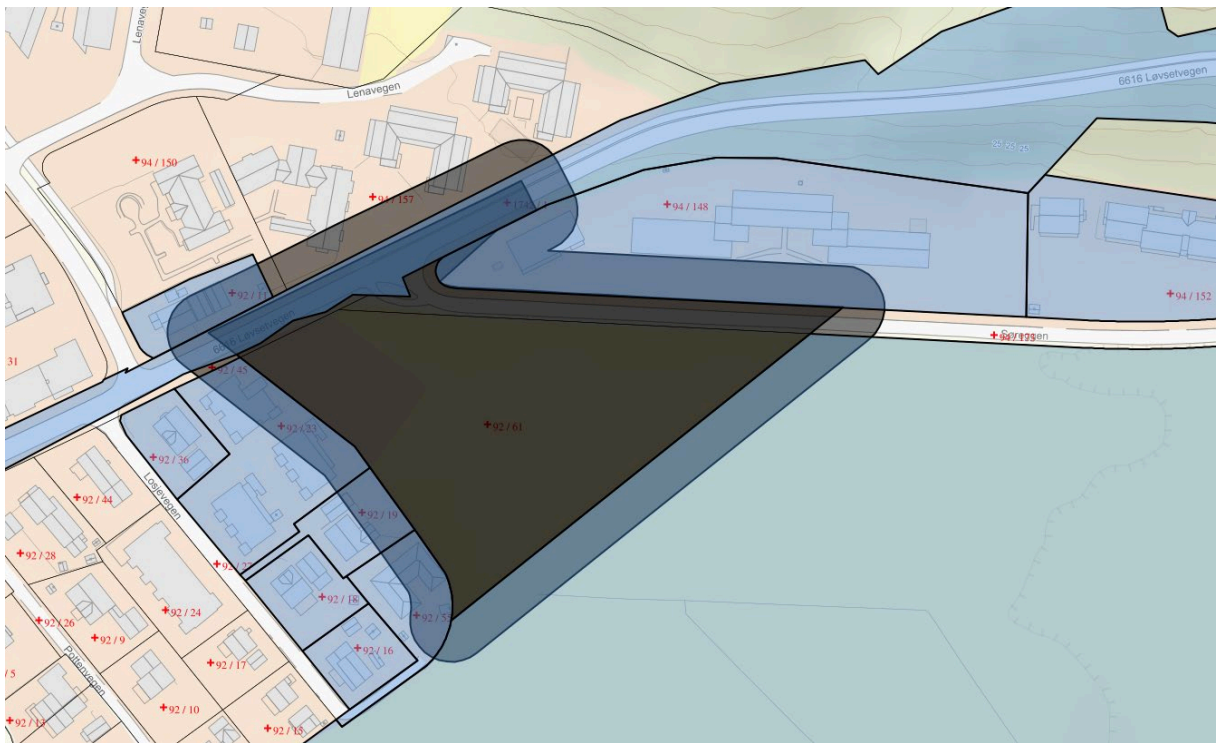
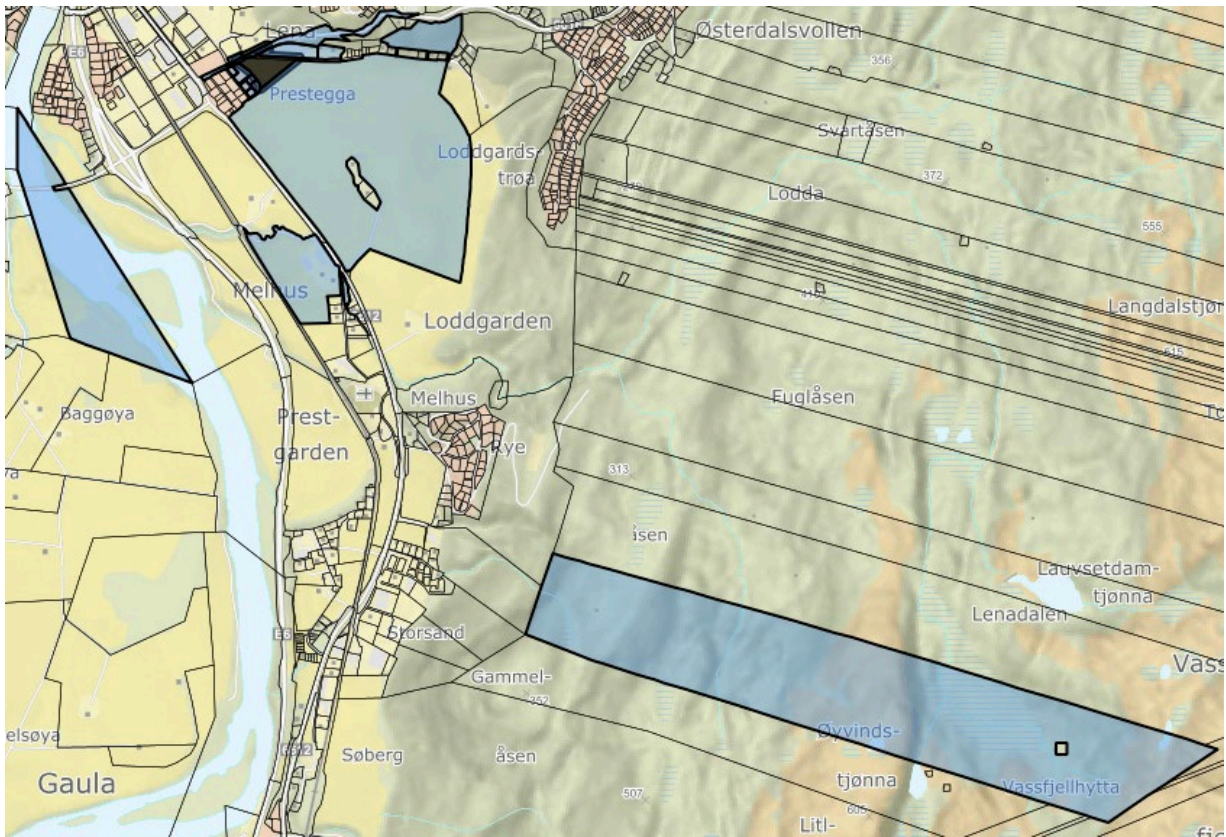
### **Planavgrensning**



Planområdet utgjør totalt ca. 14450 m<sup>2</sup>. Den største eiendommen innenfor planområdet, gnr/bnr 92/61, er i dag ubebygd og utgjør ca. 10900 m<sup>2</sup>. Tomta ligger i sin helhet innenfor områdeplan for Melhus sentrum, felt BT1 (ved Potten), planident 2016001. Planlagt vegadresse for denne eiendommen er Søreggen 1, som i sin tur har gitt navn på reguleringsplanen, da planforslaget først og fremst har opphav i et ønske om å utvikle nettopp denne tomten.



Kartutsnittene under viser grenser og gårds- og bruksnummer for berørte eiendommer i og inntil planområdet.





**Direkte berørte parter:**

<u>5028 / 94 / 152 / 0 / 0</u>	Navn LENATRØA SAMEIE	Orgnummer 911858770
<u>5028 / 92 / 23 / 0 / 0</u>	Navn NYE POTTEN SAMEIET	Orgnummer 918742212
<u>5028 / 92 / 19 / 0 / 0</u>	Navn FORSBERG HELENA ELISABETH	Orgnummer
<u>5028 / 92 / 55 / 0 / 0</u>	Navn SOLSTAD ELSE STENDAHL SOLSTAD JOHN OLAF	Orgnummer
<u>5028 / 92 / 16 / 0 / 0</u>	Navn VIGGEN FRODE VIGGEN SUSANN	Orgnummer
<u>5028 / 92 / 18 / 0 / 0</u>	Navn MELHUS BOLIGINVEST AS	Orgnummer 819759332
<u>5028 / 92 / 36 / 0 / 0</u>	Navn MOXNESS TERJE	Orgnummer
<u>5028 / 92 / 1 / 0 / 0</u>	Navn STENDAHL HALFDAN	Orgnummer
<u>5028 / 94 / 148 / 0 / 0</u>	Navn MELHUS KOMMUNE	Orgnummer 938726027
<u>5028 / 1742 / 1 / 0 / 0</u>	Navn TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE	Orgnummer 817920632
<u>5028 / 92 / 11 / 0 / 0</u>	Navn DUONG LITI NGOC PHAN TRUNG HIEU NGUYEN MY THI	Orgnummer

## 4. Beskrivelse av planforslaget, eksisterende situasjon og virkninger

### 4.1 Dagens situasjon og hensikten med planen

Planområdet er i dag ubebygd areal, og er i områdeplan for Melhus sentrum regulert til boligbebyggelse, barnehage samt en områdelekeplass.

Planforslaget er hovedsakelig i tråd med gjeldende områdeplan. Det legges opp til bygging av boliger med tilhørende infrastruktur og uteområder innenfor planområdet, inkludert en offentlig områdelekeplass. I tillegg skal det etableres offentlig tjenesteyting ved første etasje i ett eller flere bygg, dersom kommunen finner behov for dette. Det legges opp til en høy utnyttelse av området, med blokkbebyggelse i 3 til 5 etasjer og parkering i kjeller. Antall boenheter vil være fra minimum 118 til anslagvis maksimalt 150, begrenset av maksimalt tillatt BRA samt krav til uteoppholdsareal, parkering, renovasjon og leilighetssammensetning.

### 4.2 Arealformål i planforslaget

<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	<b>Areal (daa)</b>
1550 - Renovasjonsanlegg	0,03
1610 - Områdelekeplass	1,84
1803 - Bolig/tjenesteyting	7,76
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>9,63</b>
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	
Areal (daa)	
2011 - Kjøreveg (4)	1,92
2015 - Gang-/sykkelveg (3)	1,08
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (4)	0,73
2019 - Annen veggrunn - grøntareal	0,04
2080 - Parkering	0,56
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>4,34</b>
<b>§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</b>	
Areal (daa)	
3031 - Turveg	0,48
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>0,48</b>
<b>Totalt alle kategorier:</b>	<b>14,45</b>

### 4.3 Grunnforhold

Det er utført grunnundersøkelser som viser at det ikke er indikasjoner på kvikkleire i skråningen opp mot Høyeggen. Det konkluderes dermed med at tiltaket ikke ligger i et utløpsområde for kvikkleireskred.

Ettersom området ved tiltaket er tilnærmet flatt, ligger tomten heller ikke i et løsneområde for kvikkleireskred.

Områdestabiliteten vurderes som ivaretatt i henhold til NVEs veileder 1/2019.

### 4.4 Kulturminner

Det vurderes som sannsynlig at planområdet inneholder hittil ukjente automatisk fredete kulturminner, som gjennom årelang pløying eller annen markbearbeiding nå ligger skjult under markoverflaten. De topografiske forholdene på stedet samt nærheten til kjente kulturminner i området, gir høy prognose for funn av bosetningsspor fra jernalder. Det er bestilt en arkeologisk feltregistrering som utføres formodentlig tidlig vår 2022.

### 4.5 Friluftsliv, folkehelse og grønstruktur

Det er flere registrerte viktige friluftslivsområder i nærområdet, noe som gir beboerne god tilgang til både nærturområder samt større utfartsområder som f.eks. ved Vassfjellet.

Planforslaget legger opp til etablering av en offentlig områdelekeplass. Områdelekeplassen skal opparbeides i tråd med gjeldende norm for uteoppholds- og lekeareal i Melhus kommune og skal tilrettelegges for alle aldersgrupper og være parkmessig utformet. Områdelekeplassen plasseres mest mulig skjermet fra støy og nærmest mulig eksisterende bebyggelse i naboområdet. Det er også viktig å sikre at områdelekeplassen er åpen og inviterende for offentlig bruk, og det skal derfor oppføres en «visuell portal» i Løvsetvegen som synliggjør og leder vei inn til parken.

**Illustrasjon av port til områdelekeplass, ved Løvsetvegen**



Illustrasjon av områdelekeplass



Selv om området ligger veldig sentralt i Melhus sentrum, vil bebyggelsen plasseres på en slik måte at den i seg selv virker skjermende for både områdelekeplassen og andre interne uteområder, både med tanke på støy og andre plager som en ofte kan oppleve i sentrumsområder. Den skjermede beliggenheten kombinert med kort avstand til de fleste servicefunksjoner og turområder, gjør at planområdet er meget godt egnet som boligområde sett i et folkehelseperspektiv.

Minimum 25 % av alle busker og trær innenfor området skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær. Det skal tilrettelegges for beplantning for pollinerende insekter og etableres grønne sedumtak på alle bygningene. All matjord som blir berørt skal tilbakeføres til areal som skal brukes til jordbruksproduksjon i nærområder.

Det skal etableres parkeringskjeller for å redusere overflateparkering og slik ivareta et mest mulig grønt og bilfritt uteområde. Alle sykkelparkeringsplasser skal være godt plasserte, lett tilgjengelige, sikre og under tak. De skal også settes av plass til sykkelvogner og transportsykler.

Innenfor planområdet skal bebyggelsen utføres på en slik måte at den sikrer alle beboerne god tilgang til uterom og forbindelser gjennom hele området.

Planforslaget vil ikke komme i konflikt med allmenne friluftsinnteresser.

#### 4.6 Barns interesser, lek- og uteoppholdsareal

Det eksisterer ingen lekeplasser innenfor planområdet i dag. Planområdet ligger som nevnt sentralt til med kort avstand til aktivitetstilbud og servicefunksjoner. Det er også et godt utbygd gang- og sykkelvegnett i denne delen av kommunen, noe som sikrer en god adkomst for beboere i området.

Gjennom skisseprosjektet, som er lagt til grunn for utarbeidelse av plankartet, er det gjort rom for et betydelig areal til områdelekeplass, lekeplasser samt annet egnet uteoppholdsareal. Det er sikret i bestemmelsene at områdelekeplassen og minst tre av lekeplassene skal opparbeides. Uteromsregnskapet og sol- og skyggestudiene viser at det er mer enn tilstrekkelig med solbelyst uteoppholdsareal på bakken.

Kommunens krav til opparbeidelse av leke- og uteoppholdsareal er inntatt i planbestemmelsene.

Trygg skoleveg er omtalt i kapittel 4.10 *Trafikksikkerhet*.

#### 4.7 Teknisk infrastruktur

##### **Veg, vann og avløp**

Det er utarbeidet en overordnet VVA-plan for hele planområdet som vedlegg til planforslaget. Det er også utført en kapasitetsanalyse for vann.

Den overordnede VVA-planen dokumenterer eksisterende ledningsanlegg og anbefaler løsning for å ivareta veg, vannforsyning, inkl. Slokkevann samt spill- og overvannshåndtering. Det er videre vist mulighet for fullsprinkling av bebyggelsen. Løsningene er beskrevet i VVA-planen.

Illustrasjonen under viser eksisterende situasjon hvor dagens flomvei er merket med blå linje. Flomveien renner østover og samler vann fra et nedbørsfelt på omtrent 450 000 m<sup>2</sup>. Flomveien går delvis innom planområdet, og det er viktig at terrenget utformes slik at vannet i størst mulig grad ledes forbi ny bebyggelse og vekk fra innkjøring til parkeringskjeller. Dersom terrenget i planområdet heves, vil det være naturlig at flomvei føres langs nytt fortau i Løvsetvegen og videre langs Sørebben. Innkjørselen til planområdet fra Sørebben bør utformes slik at vannet i Sørebben ikke renner inn på planområdet, for eksempel ved etablering av høybrekk langs innkjøringen.

##### **Flomvei**



##### **Parkering**

Parkeringsnormen for Melhus sentrum er lagt til grunn i planarbeidene. Det skal etableres parkeringskjeller for å redusere overflateparkering og slik ivareta et mest mulig grønt og bilfritt uteområde. Alle sykkelparkeringsplasser skal være godt plasserte, lett tilgjengelige, sikre og under tak. De skal også settes av plass til sykkelvogner og transportsykler.

##### **Renovasjon**

Det er planlagt egen lomme på sørsiden av Sørebben som oppstilling for renovasjonsbil ved tømning av beholdere. Slik utformingen er foreslått, så unngår man løft av beholdere over fortau. For å kontrollere framkommelighet for renovasjonsbil, er det kjørt sporingsanalyse. Sporingkurven er vist i illustrasjonen under. Viser for øvrig til uttalelse fra ReMidt IKS.

### **Lomme for renovasjonsbil**

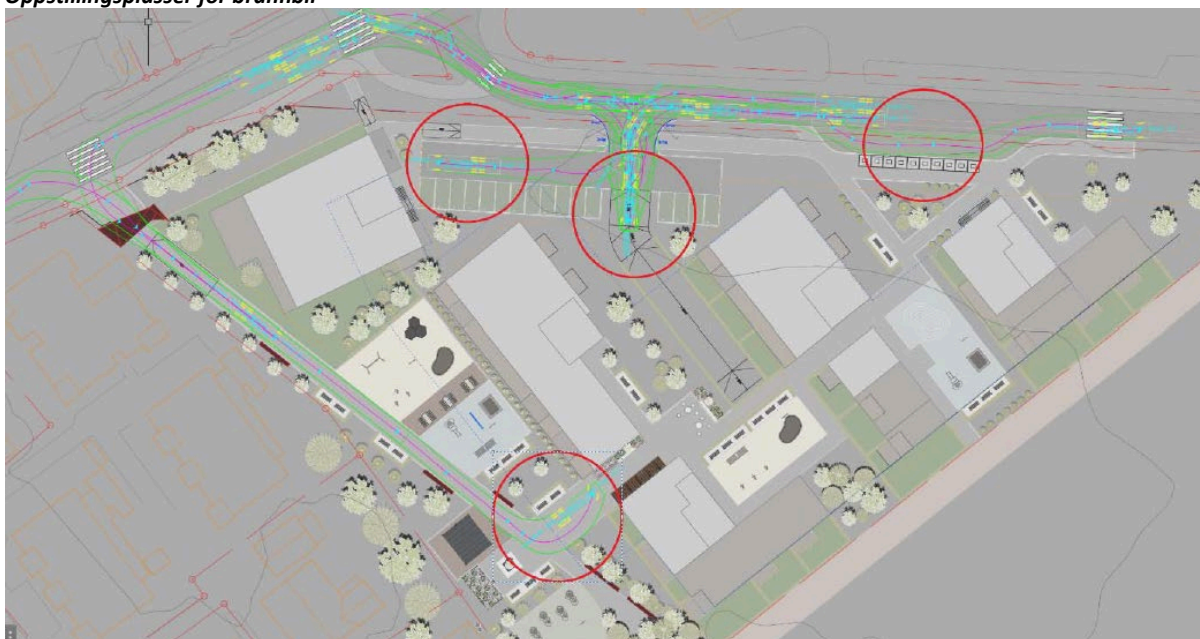


### **Utrykningskjøretøy**

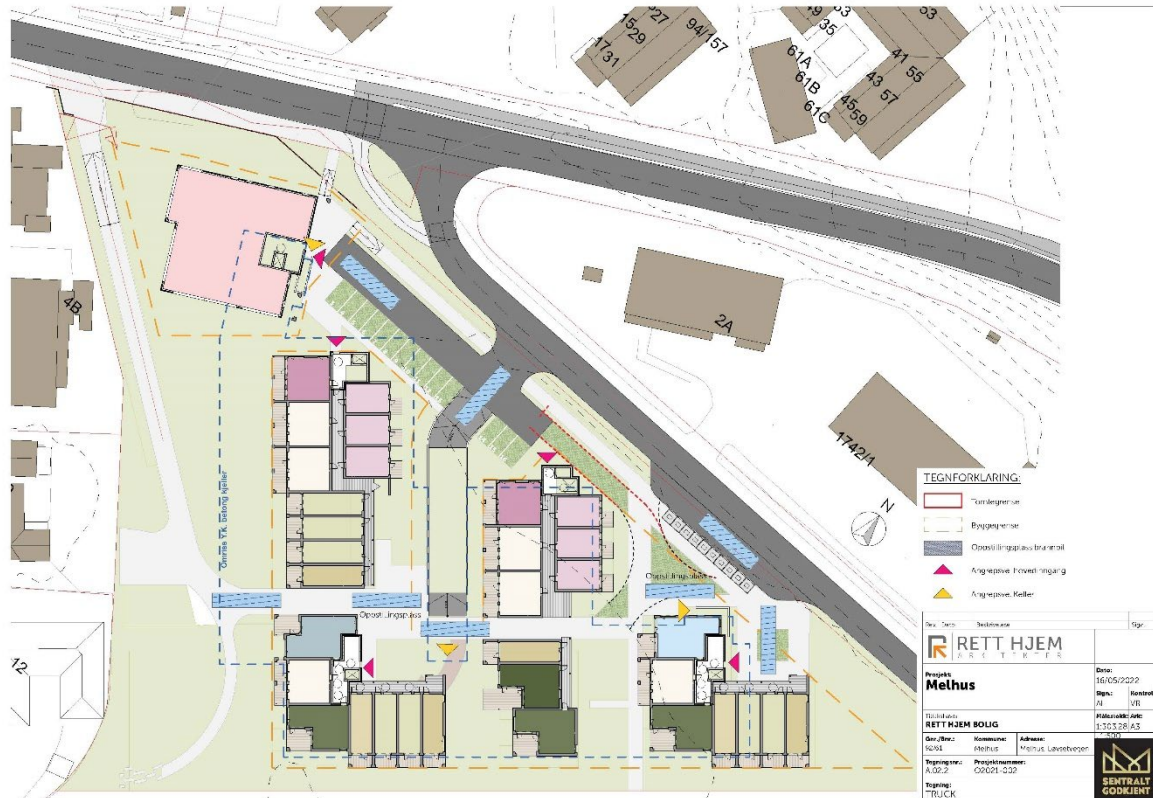
Det sikres framkommelighet for brannbil til aktuelle oppstillingsplasser i nærheten av uttak for utvendig slokkevann. Det vil kunne være mulig å stå i lomme for renovasjon. Videre vil det for en brannbil være mulig å svinge inn på tomta og stå med snuten mot rampe ned til P-kjeller. Det er også mulig å svinge inn mot barnehagen dersom det skulle være nødvendig. For å komme til bak byggene er det tenkt at turveg benyttes. Turvegen vil ha bredde 3,5m.

For å kontrollere framkommelighet, er det kjørt sporingsanalyse. Sporingskurvene samt oppstillingsplasser for brannbil er vist i illustrasjonen under.

### **Oppstillingsplasser for brannbil**



I tillegg til oppstillingsplassene det er gjennomført sporingsanalyse for, er det etter samtaler med Gauldal brann og redning foreslått ytterligere 4 nye oppstillingsplasser (se tegningen under). Disse tar i større grad høyde for adkomst til de bakerste blokkene, med gode adkomstforhold til alle inngangspartier. Det legges adkomst i form av armert gress fra utendørs parkeringsplass, mot blokk i øst (rødstiplede linjer).



### Tekniske planer

I byggesaken når endelig løsning er valgt, må det sendes inn en tekniske planer som viser løsninger for veg, skilt, vann, avløp og belysning. Overordnet VVA-plan skal legges til grunn for dette arbeidet. Det er stilt rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene om at det må foreligge godkjenning av tekniske planer før byggearbeidene kan igangsettes.

De tekniske planene og løsningene som velges må også ses i sammenheng med andre utbygginger i nærområdet og vurderes nærmere i utbyggingsavtalen som skal inngås med kommunen. Rekkefølgekravene i områdeplan for Melhus sentrum legger føringene for hvilke ledninger og strekk som skal kartlegges, saneres og utbedres.

### 4.8 Byvekstavtale og klimatilpasning

Det er stilt krav om at planforslaget skal vurderes opp mot Byvekstavtalen for Trondheimsområdet (15.03.19). Hovedmålet med Byvekstavtalen er at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykling og gange. Videre skal avtalen bidra til mer effektiv arealbruk og mer attraktive by- og tettstedssentre. Fortetting i dette sentrumsnære området kan bidra til å redusere presset på nedbygging av matjord og grøntområder andre steder. Det er også et fornuftig sted å bygge flere boliger, da det ligger i gangavstand til sentrum hvor en finner de fleste servicefunksjoner. Det er kort vei til holdeplasser for buss og tog, og det er et relativt godt utbygd tilbud til gående og syklende i sentrum av Melhus. Dette gjør det lett for nye beboere å velge andre fremkomstmidler enn bil, noe som kan bidra til å nå nullvekstmålet for personbiltrafikk. Det er videre

satt begrensinger på antall parkeringsplasser per boenhet samt krav om at det aller meste av parkering skal plasseres i parkeringskjeller. Videre er det stilt krav om et betydelig antall parkeringsplasser for sykkel, både på bakkeplan og i parkeringskjeller.

I Melhus kommune er grunnvannsressursen stor og det er gjennom kartlegging av ressursen konkludert med at det er rikelig for å dekke varme- og kjølebehovet i Melhus. Flere større bygg i Melhus sentrum har i flere år benyttet grunnvannsressursen som basis for egne 22 varmpumpeanlegg. Dette gjelder blant annet Losjevegen 3 som ligger i umiddelbar nærhet til planområdet. Det vil derfor være naturlig at ny bebyggelse benytter seg av denne grunnvannsressursen, tilsvarende som det er gjort ved Losjevegen 3. Nærmere detaljering og beskrivelse av løsningen vil være på plass i forbindelse med byggesaken når størrelse på bygg, antall leiligheter og tekniske løsninger er mer avklart. Dette er inntatt som krav i planbestemmelsene.

#### 4.9 Kollektivdekning

Området ligger sentralt til i Melhus sentrum med kort vei til både tog og buss. Kollektivdekningen vurderes som særdeles god og beboere i området er lite avhengig av privatbil.

Nærmeste holdeplass er Melhus skystasjon i underkant av 500 m gange fra planområdet, som betjenes av både tog og buss. Holdeplassen betjenes av rute 71 «Brekås – Solsiden», rute 82 «Gimse skole – Hesttrøa», rute 440 «Trondheim – Melhus» og rute 340 «Trondheim – Støren». I tillegg betjenes Melhus stasjon av tog mellom Røros, Oppdal og Trondheim. Totalt betjenes Melhus skystasjon av 9 avganger per time i hver retning i rush, og 3 per time utenom rush-tid. Transportøkonomisk institutt (TØI) har utarbeidet en indeks for å vurdere tilgjengeligheten til kollektivtransport. Denne er videreutviklet av Urbanet Analyse i PROSAM-rapport 218 «Reisevaner i Oslo-området» (2015) for å vurdere hvorvidt kollektivtransporten kan konkurrere mot bilen (se tabell 1). I henhold til indeksen ligger planområdet innenfor det som kan kategoriseres som *særdeles god* kollektivtilgjengelighet.



## 4.10 Trafikksikkerhet

### Eksisterende situasjon

Både Sørebben og Løvsetvegen har eksisterende ensidig fortau på vegens nordre side. I tillegg har Sørebben et kort strekke med gang- og sykkelveg mot kryssing over Løvsetvegen. Fra Løvsetvegen krysser man til Sørebben via opphøyd gangfelt. Løvsetvegen har flere fartshumper mellom Melhusvegen og Sørebben.

*Gangfelt over Løvsetvegen, sett fra sør*



Det er ikke gangfelt mellom gang- og sykkelvegen og fortauet i Sørebben. I henhold til håndbok V127 «Kryssingssteder for gående» (2017) er det ikke anbefalt med gangfelt på veger med fartsgrense 30 km/t, med ÅDT under 2000 kjt/d og under 40 kryssende per time. Fortauet langs Sørebben betjener fotgjenertrafikk til og fra ca. 40/50 boenheter i dag. Det er ikke gjort tellinger av antall fotgjengere, men det vurderes som at mengden sannsynligvis vil være under 40 per time for eksisterende situasjon.

Det er ikke registrert ulykker i området rundt planområdet de siste 10 år.

Planområdet er i dag del av opptaksområdet for Høyeggen skole, ca. 650 m østover langs Løvsetvegen, men fra 1.1.2022 har planområdet vært del av opptaksområdet til Gimse skole. Skolen ligger på andre siden av Gaula, ca. 1,2 km gange fra planområdet. For å komme til skolen må elever gå gjennom sentrum, via fortau langs Løvsetvegen og enten Lenavegen eller Melhusvegen. Deretter må elevene fortsette på fortau og gang- og sykkelveg langs Gimsevegen, krysse jernbanen via gang- og sykkelvegkultvert, og Gaula via gangveg på Gimse bru. Til slutt følger elevene Gammelbakkann opp til skolen fra Gimsevegen.

Avstand og antall kryssinger på strekningen kan påvirke reisemåte og bidra til at flere ønsker å kjøre spesielt de yngste barna til skolen, til tross for at det er tilfredsstillende anlegg for gående og syklende på hele skolevegen.

### Planforslaget

Som del av planen etableres det fortau på søndre side av Løvsetvegen forbi planområdet. Det anbefales i utarbeidet trafikknotat av Vianova at kryssing over Sørebben anlegges som gangfelt. Det vurderes ikke som nødvendig med ytterligere tiltak i Løvsetvegen.

## 4.11 Forurensing

Det er inntatt bestemmelser om at støy innenfor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen. Det er satt konkrete grenseverdier for akseptable støynivåer både innendørs og for uteoppholdsområder. Bestemmelsene gjelder også for lekeplass og uteoppholdsarealer som inngår i beregningen for

minimum etter sentrumsplanens bestemmelser. Planområdet ligger ikke innenfor Statens Vegvesens varselskart for støy, og det er ingen andre mulige støykilder i nærområdet en bør spesielt hensynta i den videre planleggingen.

Det er ikke kjent at det har vært lokalisert virksomheter/aktiviteter i området som kunne ha påført området forurensning i grunn. En gjennomgang av historisk bildemateriale tyder heller ikke på at det har vært virksomheter her med risiko for dette. Det er heller ikke gjort funn i aktuelle databaser.

Det er tatt inn en egen bestemmelse om at det skal utarbeides en plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen. Denne skal følge med søknad om igangsettelse. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang.

#### 4.12 Estetikk, byggeskikk og landskap

##### **Eksisterende situasjon**

Det eksisterende boligområdet vest for planområdet, består av eneboliger med 1-2 etasjer, saltak og tømmermannskledning bygget på midten av 1960-tallet samt på 80- og 90 tallet. I 2016 ble det imidlertid gjennomført en fortetting av området ved oppføring av 3 større leilighetsbygg i 3 etasjer, og senere ble det oppført et tilsvarende bygg i 4 etasjer. Disse leilighetsbyggene ligger i Losjevegen 3 og 4, og grenser til planområdet i vest. Det er også vedtatt en detaljregulering av Losjevegen gnr. 92, bnr. 16 m. fler (PlanID 5028\_202001) som videre vil fortette området med nye leilighetsbygg. Den nye bebyggelsen og planene om videre fortetting av området legger føringer for utviklingen og den lokale tilpasningen av dette planområdet.

##### **Eksisterende nabobebyggelse**



##### **Skjermdump fra beskrivelse av naboplan**



Området har gjennom de siste 70 årene gjennomgått en større transformasjon gjennom bygging av eneboliger og nå i senere tid blokkbebyggelse. Tidligere har området vært en del av jordbruksområdet som ligger i sør, men med dagens bebyggelse påvirkes landskapet i form av en mer urban karakter. Som nevnt tidligere er planområdet flatt, og ligger i en svært vid dalbunn. Dette bidrar til gode forutsetninger for planlegging av solfylte og åpne uteoppholdsarealer, selv om bebyggelsen oppføres over flere etasjer. Jordbruksområdet i sør er per i dag regulert til LNFR-område, og bidrar til landlige kvaliteter. Slik det ser ut i dag er det lite som tyder på at området skal fortettes ytterligere, men dersom det planlegges for videre fortetting i årene fremover, vil planområdet som her planlegges ikke bli påvirket i nevneverdig grad på grunn av den flate topografien.

### **Planforslaget**

Som omtalt fremstår området i dag som et transformasjonsområde. Fortetting og høy utnyttelse av denne typen sentrumsnære områder er en utvikling som er ønskelig av det offentlige – både nasjonalt, regionalt og lokalt. Fortetting vil i alle tilfeller medføre en viss endring av eksisterende bomiljø. Eksisterende nabobebyggelse vil oppleve å miste noe utsyn og kan også bli utsatt for skyggekast fra den nye bebyggelsen som er større. Selve planområdet vil endre karakter fra et landbruksområde til et urbant boligområde med sentrumspreg.

*Illustrasjon av områdelekeplass*



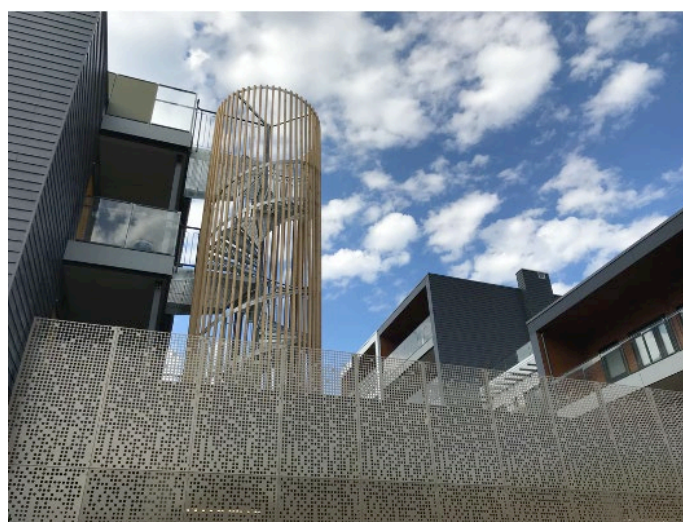
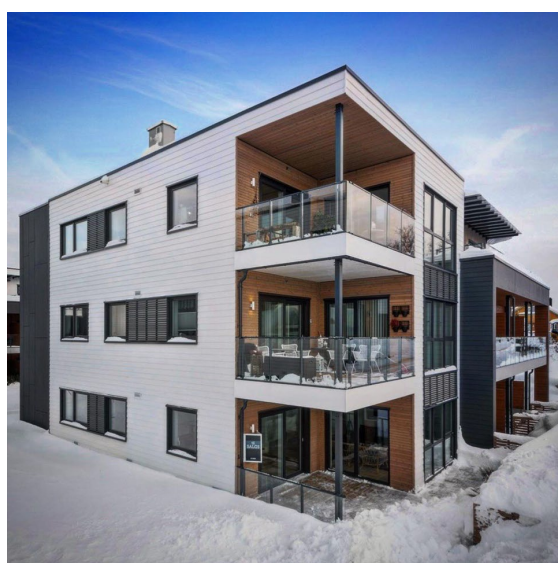
Gjennom skisseprosjektet har vi sett på hvordan den nye bebyggelsen bør plasseres og utformes for å begrense påvirkningen på eksisterende bebyggelse. Ut fra dette har vi konkludert med at den nye blokkbebyggelsen bør trekkes så langt nord og øst som mulig. Videre har en valgt å plassere områdelekeplass mot eksisterende bebyggelse i vest, slik at det skapes et luftig rom mellom bebyggelsen og slik at en unngår negative skyggekast fra den nye bebyggelsen. Videre gir denne løsningen god adkomst for utrykningskjøretøy inn til de deler av bebyggelsen som ikke kan nås fra Søredden. I skisseprosjektet har vi også lagt opp til en løsning med nedtrapping til 3 etasjer mot landbrukseiendommen i sør-øst, samt beholdt en maksimal byggehøyde på 4 etasjer mot nord-vest. Dette er også sikret i bestemmelsene. For å sikre en god utnyttelse og samtidig ivareta både gode uteområder og estetiske hensyn, vurderer vi det som hensiktsmessig å variere etasjental fra 3 til 5 etasjer. Dette grepet reduserer risikoen for monotoni og vil bidra til å dempe det totale inntrykket av volumene.

### Illustrasjon av lekeplass



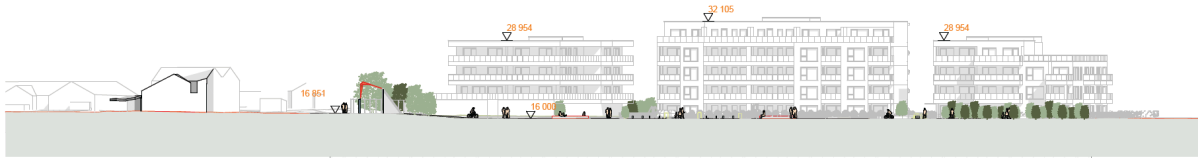
I vår vurdering av hvilke konsekvenser planforslaget kan få med tanke på estetikk og tilpasning til landskap og byggeskikk, har vi naturlig nok tatt utgangspunkt i selve skisseprosjektet. Skisseprosjektet består av volumer som har til hensikt å vise maksimal utnyttelse av planområdet og som derfor vil avvike noe fra fremtidig detaljprosjektert byggeprosjekt. Skisseprosjektet er også vist med hvite fasader. Senere prosjektering vil kunne gi andre kombinasjoner og valg av farger på bygningene. Det er imidlertid noen planlagte hovedgrep som allerede kan beskrives på dette stadiet. Det skal brukes kontraster i farger eller fargetoner mellom hovedfasade, toppetasje og trappehus. Hovedfasadene skal utføres med en lys tone, toppetasjene en mellomtone og trappehusene vil bli mørke. Dette grepet vil ytterligere dempe inntrykket av volumene og harmonisere prosjektet med eksisterende bebyggelse. Hovedfasadene skal dekket med sementfiberbaserte paneler, mens balkonger og terrassegulv skal utføres med tre. I tillegg skal rømningstrappene innrammes.

*(Venstre) Bruk av tre i balkonger, referanseprosjekt Sandbakkunet, Trondheim  
(Høyre) Trespiler rundt rømningstrapp, referanseprosjekt Energiparken, Melhus*



## Gateoppriss

SNITT A1-A1, målestokk 1:500



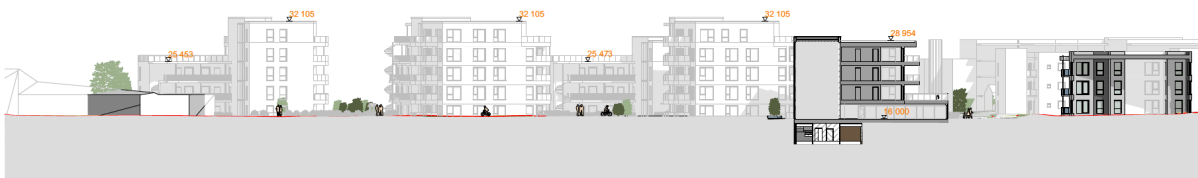
SNITT B1-B1, målestokk 1:500



SNITT C1-C1, målestokk 1:500



SNITT D1-D1, målestokk 1:500



**Fjernperspektiv 1, eksisterende situasjon**



**Fjernperspektiv 1, skisseprosjekt**



*Fjernperspektiv 2, eksisterende situasjon*



*Fjernperspektiv 2, skisseprosjekt*



**Fjernperspektiv 3, eksisterende situasjon**



**Fjernperspektiv 3, skisseprosjekt**





#### 4.13 Universell utforming

Planlagt bebyggelse har krav om heis m/påfølgende krav til tilgjengelige boenheter, jf. TEK17. Dette impliserer også krav til utforming av uteområdene.

Ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak innenfor området skal universell utforming/tilgjengelighet til bygninger, anlegg og utendørs oppholdsarealer søkes oppnådd i størst mulig grad.

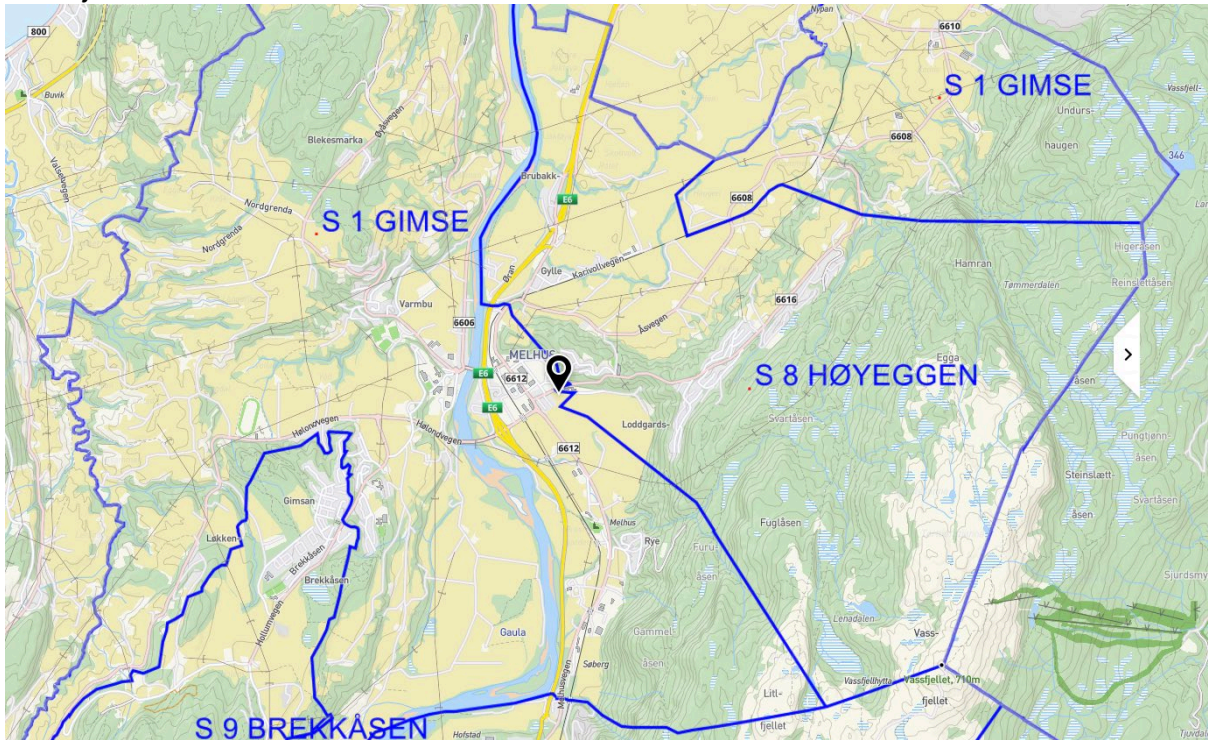
Gang og sykkelveger, inkludert vertikale gangforbindelser som ramper, trapper og heiser, og offentlige trafikkanlegg skal utformes med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet. Ledelinjer og oppmerksomhetsfelt etableres. Det skal benyttes allergivennlig beplantning i uteanlegget.

#### 4.14 Demografiske forhold og sosial infrastruktur

Skisseprosjektet som ligger til grunn for planforslaget viser maksimal utnyttelse av mulig bebyggelse innenfor planområdet. Skisseprosjektet er prosjektert med 118 boenheter, men det er rom for flere boenheter innenfor planområdet, da maksimal utnyttelse ved skisseprosjektet først og fremst er begrenset av maksimalt tillatt BRA. I tillegg til utnyttelsesgrad ved maksimal BRA og nedre grense for antall boenheter, reguleres antall boenheter innenfor planområdet av gitte begrensninger knyttet til uteoppholdsareal, parkering, renovasjon og leilighetssammensetning. Våre beregninger viser at det uansett ikke vil kunne etableres mer enn 150 boenheter innenfor planområdet, og dette tallet legges derfor til grunn for vår analyse av demografiske forhold.

Det legges opp til oppføring av leilighetsbygg med en variasjon av leilighetstyper basert på det som er mest etterspurt i området. Et vanlig estimat ved utbygging av leilighetsblokker er å regne 2,6 beboere pr. enhet. Ved maksimal utbygging vil planforslaget kunne tilføre 390 beboere. Erfaringsmessig vil andelen barnefamilier som velger å bosette seg i denne typen leiligheter være relativt lav utenfor de største byene og tettstedene. En kan derfor ikke forvente at utbygging av planområdet vil medføre veldig stor økning av barn i skole og barnehagealder. En kan derimot forvente at en del litt eldre voksne velger å flytte hit fra eneboliger i nærområdet og ellers i Melhus. Disse eneboligene vil da ofte være populære for småbarnsfamilier og på den måten vil utbygging indirekte medføre en større økning av barn i skole- og barnehagealder. Disse prosessene er det derimot svært vanskelig å beregne eller forutse. Nærmeste skole er Høyeggen mens Gimse skole ligger også innenfor rimelig avstand fra planområdet. Ifølge Melhus kommunes økonomi- og handlingsplan for 2020-2023, er kapasiteten til Høyeggen skole utfordret grunnet den økte boligbyggingen i sentrum av Melhus. Gimse barneskole har god kapasitet som følge av nylig utvidelse. For å sikre en effektiv utnyttelse av skolekapasiteten i nedre Melhus, er opptaksområdene gjennomgått justeringer gjennom en grundig prosess initiert av kommunestyret i september 2018. Planområdet sokner nå til Gimse skolekrets og kapasiteten for grunnskolen vil være tilstrekkelig for å betjene eventuelle elevøkninger som følge av denne planen.

**Illustrasjon av skolekrets 1**



**Illustrasjon av skolekrets 2**



De nærmeste barnehagene, innen en avstand på ca. 1,5 km, er Vesletun barnehage, Trolltoppen barnehage og Strandvegen barnehage. I følge økonomi- og handlingsplan har eksisterende barnehager i beste fall kapasitet til en økning på 30 barn for nedre Melhus. Dersom kommunen anser det som nødvendig å øke barnehagekapasiteten, vil dette kunne gjennomføres innenfor planområdet.

Når det gjelder eldreomsorg, er Buen omsorgssenter nærmeste sykehjem. Det er i dag ventelister på

sykehjemsplasser i Melhus og det er relativt dårlig kapasitet på andre omsorgstilbud. Melhus kommune er i likhet med de fleste andre kommuner i landet avhengige av at eldre kan bo hjemme lengst mulig for å kunne håndtere den kommende «eldrebølgen». Flere av leilighetene i planområdet vil være godt egnet for eldre. Dette, sammen med planområdets korte avstand til handels- og serverfunksjoner samt offentlig transport, vil kunne bidra til at flere eldre og pleietrengende kan bo hjemme lengre. Selv om prosjektet isolert sett vil føre til befolkningsvekst og dermed økt behov for sykehjemsplasser, har Melhus kommune uansett et ansvar for å legge til rette for forventet befolkningsvekst, og med foreslått bygningstype og leilighetssammensetning vil derfor dette prosjektet overordnet kunne hevdes å ha en hensiktsmessig effekt på eldreomsorgskapasiteten.

#### 4.15 Naturmangfoldloven

Loven skal ivareta mangfoldet av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype. Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn for offentlig saksbehandling. Vest og nord for planområdet er allerede bebygde områder. Gjennom Miljødirektoratets «Naturbase kart» og Melhus kommunes «Kartinnsyn Melhus kommune» finnes ingen truede arts- eller naturtyper, og man anser at tiltaket ikke vil utgjøre risiko for skade på naturmangfoldet. Naturtypen sør for planområdet er identisk med planområdets naturtype, og ivaretar artsmangfold og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte artstype. En anser derfor at vurdering opp mot den enkelte paragraf i Naturmangfoldloven (§§ 8-12) er lite relevant for denne plansaken.

#### 4.16 ROS-analyse

Det er gjennomført ROS-analyse, se vedlegg. ROS-analysen viser at planforslaget i liten grad berører forhold forbundet med risiko og sårbarhet som ikke kan håndteres gjennom avbøtende tiltak.

Trafikksikkerhet, VA og områdestabilitet er de viktigste momentene som er aktualisert gjennom ROS-analysen. Følgene hovedpunkter kommer frem av ROS-analysen:

- Tiltaket vil kunne øke belastningen på omliggende veier, men det er tilfredsstillende avvikling på inn-/utkjørsel og gode forhold for fotgjengere og syklister.
- Overvann vil også kunne være en utfordring, spesielt i lavereliggende og flatt landskap som det er i planområdet. Med dette som bakgrunn har Vianova utarbeidet en overordnet VA-plan som beskriver dagens situasjon og hvilke tiltak som må gjennomføres i forbindelse med planlagt utbygging. I notatet finnes også en kapasitetsanalyse av vannforsyning. Detaljert VA-plan skal utarbeides før igangsettingstillatelse.
- Det anbefales å etablere støyskjermingstiltak hvor deler av fasader er berørt av støy over 55Lden. Ved etablering av barnehagen vest i planområdet vil det være behov for skjermingstiltak.
- Gående og syklende har adkomst både fra Sørebben i nord og fra Løvsetvegen i vest. Som del av planen etableres det fortau på søndre side av Løvsetvegen forbi planområdet. Det anbefales derfor at kryssing over Sørebben anlegges som gangfelt. Viser til utarbeidet trafikknøtt fra Vianova.
- Flomvei går delvis gjennom planområdet. Vannet skal i størst mulig grad ledes forbi ny bebyggelse og vekk fra innkjøring til parkeringsgarasje.

#### 4.17 Etablering av barnehage eller annen offentlig tjenesteyting

Iht. bestemmelse 2.13.1 i områdeplan for Melhus sentrum, er det krav om opparbeidelse av barnehage. Med tanke på framtidig alderssammensetning i området Melhus sentrum, er behovet for ny barnehage mindre enn ved nedre Melhus. Kommunen ønsker likevel at planen legger til rette for etablering av barnehage innenfor planområdet, men at det også åpnes for andre funksjoner tilknyttet offentlig tjenesteyting, som omsorgsboliger, bofellesskap osv. Planbestemmelsene åpner også for at arealet kan avsettes til boligformål, dersom kommunen ikke finner behov for etablering av funksjoner tilknyttet offentlig tjenesteyting.

I arealbeslag er det likevel avsatt areal til barnehage, da dette er den funksjonen som er det mest arealintensive med tanke på uteområder. Ut fra foreløpige arealberegninger legges følgende eksempel til grunn:

- BRA barnehage: 480 m<sup>2</sup>
- Antall barn: 40 stk. fordelt på 2 avdelinger
- Areal inne: 160 m<sup>2</sup>
- Areal ute: 960 m<sup>2</sup>, hvorav 640 m<sup>2</sup> legges innenfor inngjerdet område i tilknytning til barnehagen og 320 m<sup>2</sup> dekkes av områdelekeplass i tilknytning til barnehagen.
- Antall ansatte: 14 stk.
- Parkering for ansatte: 9 stk.

## 5. Planprosess og innspill

### 6.1 Milepæler

01.09.2021	Oppstartsmøte
13.09.2021	Referat fra oppstartsmøte
28.10.2021	Revidert referat fra oppstartsmøte
12.11.2021	Oppstart av planarbeidet ble varslet i brev (Altinn) til naboer og berørte parter
12.11.2021	Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Trønderbladet

### 6.2 Sammendrag av innspill med kommentarer

#### 12.11.2021 NVE

##### **Kvikkleireskredfare**

«Planområdet er lokalisert under øvre marin grense så det kan ikke utelukkes at det kan finnes kvikkleire eller sprøbruddmateriale innenfor området. Det er derfor positivt at det i oppstartsmøtet mellom kommunen og forslagsstiller er stilt krav om fagkyndig geoteknisk avklaring av sikkerheten. De geotekniske vurderingene/rapportene må vedlegges planforslaget ved høring av planforslaget og disse må kunne svare ut hvorvidt sikkerhetskravene er oppfylt, evt. hvilke avbøtende/risikoreduserende tiltak som er nødvendige for å ivareta sikkerheten. Dersom rapporten/notatet konkluderer med behov for uavhengig kvalitetssikring, forutsetter vi at også denne følger planforslaget».

##### **Kommentar**

Geotekniske vurderinger er utført, og notat fra RIG er vedlagt planforslaget. Notatet viser at områdestabiliteten vurderes som ivaretatt i henhold til NVEs veileder 1/2019.

#### 12.11.2021 NVE

##### **Overvannshåndtering**

«NVE anbefaler sterkt at overvanns/VA-notat benyttes som et faggrunnlag til planforslaget og ikke utsettes til byggesak slik at eventuelle behov for avbøtende tiltak kan tas inn i reguleringsplanen (plankart og bestemmelser) og at en unngår at arealer og bygningsmasse arronderes eller plasseres slik at dette hindrer fordrøyning og avrenning (flomveger)».

##### **Kommentar**

Gjeldende områdeplan har føringer for hva som skal vurderes og det er utarbeidet en egen overordnet VA-plan som i nødvendig grad følger opp håndtering av overvann. Det er ikke hensiktsmessig å implementere og fastlåse VVA-løsninger i plankart basert på skisseprosjekt. En god reguleringsplan må kunne dekke mer enn én bestemt løsning.

#### 10.12.2021 AtB

##### **Holdeplasser**

«Vi ønsker at det etableres en holdeplass i krysset Løvsetvegen x Søreggen for å bedre tilgjengeligheten til kollektivtransport. Det er ønskelig at det etableres kantstopp og leskur».

##### **Kommentar**

I henhold til trafikkfaglig vurdering utført av vegkonsulent ligger planområdet innenfor det som kan kategoriseres som *særdeles god* kollektivtilgjengelighet. Dersom det likevel burde etableres en ny

holdeplass er det mest hensiktsmessig at AtB gjør dette i samråd med vegeier. Foreslått kantstopp kan utføres innenfor regulert vegformål, i tråd med planforslaget.

#### **10.12.2021 AtB**

##### ***Universelt utformede kollektivreiser***

*«Det er viktig at denne planen bidrar til å bygge ned fysiske barrierer og dermed gir flere muligheten til å reise kollektivt».*

##### **Kommentar**

Trafikksikkerhet, tilgjengelighet og universell utforming er ivaretatt i henhold til notat av vegkonsulent.

#### **10.12.2021 AtB**

##### ***Anleggsfasen***

*«Det er viktig at god fremkommelighet for kollektivtrafikken og for de reisende (myke trafikanter) ivaretas i anleggsfasen. Vi ber om at dette sikres i bestemmelsene».*

##### **Kommentar**

Viser til punkt «2.3 Anleggsperioden» i planens reguleringsbestemmelser hvor det står at nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang.

#### **16.11.2021 Statens vegvesen**

*«Statens vegvesen er primært opptatt av trafikksikkerhet og framkommelighet. Vi forutsetter derfor at det legges til rette gode løsninger for myke trafikanter i tråd med prinsippene om universell utforming. Tilkost for utrykningskjøretøy må også vektlegges».*

##### **Kommentar**

Trafikksikkerhet og framkommelighet er ivaretatt gjennom planens reguleringsbestemmelser punkt «2.4 Universell utforming/tilgjengelighet» og punkt «6.3.3 Gang og sykkelveg – o\_SGS1». Viser for øvrig til vedlagte notater fra vegkonsulent.

#### **4.12.2021 Lenatrøa sameie**

##### ***Økt trafikkmengde***

*«Vi forventer at krysset Løvsetvegen/Søreggen blir forbedret. Vi ser at det er behov for gang- og sykkelvei fra innkjøringen til Søreggen 1 og fram til krysset Løvsetvegen/Søreggen samt at trafikkgrunnlaget for krysset Løvsetvegen/Miljøgata øker. Vi mener at dette må være med som et rekkefølgekrav og bli utbedret før utbyggingen starter».*

##### **Kommentar**

Viser til trafikknotatet som er utført av vegkonsulent, og at vegen er utbedret og asfaltert september/oktober 2018 av kommunen selv.

#### **4.12.2021 Lenatrøa sameie**

##### ***Barnehage/uteområde/områdeuteplass***

*«I Melhus kommunes opprinnelige regulering er det beskrevet barnehage, men vi ser nå at kommunen foreslår omsorgsboliger. Dette mener vi blir helt feil og begrunner det med befolkningssammensetningen i Melhus Sentrum. Vi ser også fram til å få en områdeuteplass tilrettelagt for barn, med tilgjengelig adkomst fra hele området og gode solforhold».*

### **Kommentar**

Vi er ikke kjent med at kommunen skal ha foreslått etablering av omsorgsboliger innenfor planområdet. Det skal etableres en områdelekeplass innenfor planområdet.

### **4.12.2021 Lenatrøa sameie**

#### **Høyde/antall etasjer på byggene**

*«Planlagt nye hus bygges i et område med småhus hus og hus på 3 etg. / maks 4 etg. Vi mener at også de nye blokkene må følge den reguleringen som allerede gjelder - maks 4 etg».*

### **Kommentar**

For å sikre en god utnyttelse av området og samtidig hindre en monoton blokkbebyggelse, åpnes det for større variasjon i etasjeantallet. Koteangivelser i plankartet sikrer hensiktsmessig og skånsom nedtrapping av bebyggelsen mot omgivelsene. Viser for øvrig til estetisk redegjørelse i kapittel 4.12.

### **03.12.2021 Mattilsynet**

*«Det er positivt at kommunen inkluderer vann, avløp og overvann i arealplanlegging og byggesaksbehandling på en god og helhetlig måte, og tidlig i planprosessen. Da dette er landbruksareal med korndyrking er det viktig at nødvendige forhåndsregler blir tatt for å unngå spredning av floghavre mm. Vi ser av møterefateratet at kommunen i punkt 3.15 Landbruk og jordvern har stilt krav til dokumentasjon på at eiendommen er fri for floghavre og andre planteskadegjørere. Det er positivt og nødvendig».*

### **Kommentar**

Tas til etterretning.

### **07.12.2021 Statsforvalteren**

*Håndtering av jordressursen: «Vi oppfordrer til at det frem mot ferdigstilling av planforslaget avklares hvor matjorda skal flyttes. Ideelt sett bør slike mottaksareal inngå i planen. Det bør uansett utarbeides en plan som sikrer at jordressursen ivaretas på best mulig måte (matjordplan). Dette trenger ikke være omfattende materiale, men det kan likevel være av betydning for å sikre en hensiktsmessig gjennomføring og et godt resultat».*

### **Kommentar**

Matjordplan sendes inn i forbindelse med rammesøknad. Dette er sikret i bestemmelsene.

### **07.12.2021 Gauldal brann og redning**

#### **Kryss Løvsetvegen/Søreggen**

*«Ved krysset Løvsetvegen – Søreggen er Søreggen for smal. Det er i praksis ikke plass til kjøretøy i begge retninger samtidig, slik Søreggen er utformet i svingen der den starter fra Løvsetvegen».*

### **Kommentar**

Kommunen har nylig utbedret og lagt ny asfalt i dette krysset og innover Søreggen (september/oktober 2018).

### **07.12.2021 Gauldal brann og redning**

*I anleggsfasen må Søreggen holdes åpen i begge retninger og parkeringsarealene ved Søreggen 2 A og B må ikke brukes av prosjektet.*

### **Kommentar**

Tas til etterretning. Plan for anleggsperioden skal godkjennes av kommunen – dette er sikret i bestemmelsene.

## 6. Kilder og vedlegg

### 7.1 Kilder

#### **Veiledere og planverk**

- 1 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 26.09.14
- 2 Kommuneplanens arealdel – KPA Melhus, 16.12.2014
- 3 Områdeplan Melhus sentrum, med vedlegg, 24.09.2019
- 4 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, 20.12.2016
- 5 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, 30.05.2012
- 6 Byveksttalen 2019-2029
- 7 Økonomi- og handlingsplan 2021-2024 (Melhus)
- 8 Referat fra oppstartsmøte
- 9 VVA- Oppstartsnotat BT1 Søreggen 1
- 10 GBR IKS kriterier for adkomstvei og oppstillingsplass des 2020
- 11 ReMidt retningslinjer

#### **Kartverk og registreringer (nettsider)**

- 12 **miljostatus.no** – Miljødirektoratet, samlekarttjeneste for naturmiljø, skred, flom, kulturminner m.m.
- 13 **skrednett.no** (aktsomhetskart for skredfare)
- 14 **atlas.nve.no** (aktsomhetskart for flom, skred)
- 15 **ngu.no** - aktsomhet radon
- 16 **sehavniva.no** - Statens kartverk, tidevann og havnivåstigning  
<https://www.kartverket.no/sehavniva>
- 17 Miljødirektorates Naturbase – kart:  
<https://geocortex01.miljodirektoratet.no/Html5Viewer/?viewer=naturbase>
- 18 Melhus kommunes kartinnsyn: <https://kommunekart.com/klient/melhus/publikum>

### 7.2 Vedlegg

#### **Konsulentrapporter**

- 1 Støyrapport
- 2 Vegnotat
- 3 Trafikknotat
- 4 VA-notat
- 5 Notat brannvannskapasitet
- 6 Geoteknisk notat

#### **Arkitektonisk utredning**

- 7 Illustrasjoner og fjernperspektiver
- 8 Sol- og skyggestudier
- 9 Grad av utnytting
- 10 Uteromsregnskap
- 11 Illustrasjonsplan på grunn
- 12 Illustrasjonsplan under grunn