

Melhus kommune
Rådhusv. 2
7224 MELHUS

Vår dato: 25.08.2023

Saksbehandler: Finn Herje/

Vår ref.: 202205472-5 Oppgis ved henvendelse

91672589/fhe@nve.no

Deres ref.:

NVE fremmer innsigelse til reguleringsplan for Gimsøya -Melhus kommune

Vi viser til brev datert 30.06.2023 samt vår uttalelse til planoppstart av 23.03.2022.

Formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er ifølge det tilsendte planmaterialet å legge til rette for en sentrumsnær boligbydel på Gimsøya med et stipulert antall boenheter på 450. Planforslaget er derved omfattende og er planlagt i flere etapper over en lengre tidshorisont.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVE har innsigelse (jf. pbl. § 5-4) til reguleringsplanen for Gimsøya. Grunnlaget for innsigelsen er at sikkerheten for tilstøtende terreng ikke er tilstrekkelig ivaretatt i planen, jf. pbl. § 28-1 samt TEK17 §§ 7-1 (2). Grunnlag for innsigelsen er beskrevet i NVEs veileder [2/2017 «Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging»](#)

NVEs konkrete uttalelse og innsigelse

NVE anser planforslaget som i hovedsak som grundig og godt utredet. Detaljreguleringsplanen er etter det vi kan se i all hovedsak i tråd med områdeplanen for Melhus sentrum fra 2019, med de endringer i denne som ble gjennomført i desember 2021.



Kvikkleireskredfare

Det er tidligere gjennomført en rekke relevante grunnundersøkelser i området fra hhv. Multiconsult, Statens vegvesen og Rambøll. Multiconsult har i tillegg gjennomført supplerende grunnundersøkelser og utarbeidet en geoteknisk rapport for tiltaket av 26.11.2021. Det er påvist kvikkleire/sprøbruddmateriale i 5 borpunkt og det kan ikke utelukkes tilsvarende masser i ytterligere 9 borpunkt, men området er flatt og Multiconsult konkluderer med at: «Vurdering iht. NVEs veileder 1/2019 har omfattet steg 1-7 iht. tabell 3.1. under kap. 3.2, og vi finner at vurderingen av områdestabiliteten er tilstrekkelig utført med dette. Det er ikke behov for å gå videre med steg 8-11». Videre skriver Multiconsult: «I henhold til NVE 1/2019 er det ikke behov for uavhengig kvalitetssikring av rapporten». Vi tar Multiconsults konklusjon til etterretning. Tyngden av de tilførte massene vil kunne innebære setninger og behov for forbelastning, men dette er forhold som berører lokalstabiliteten og som derved tilligger kommunen å følge opp i byggesaken.

Overvannshåndtering

Rambøll har gjennomført en overvannsvurdering for prosjektet av 29.03.2023. For flomvegene konkluderer Rambøll med at: «Utbyggingen av TOBB Gimsøya vil ikke medføre noen store endringer vedrørende flomveger. Flomvegene er ivaretatt og vil med tiltaket gjøres mere markert og styrt». Rambøll konkluderer videre med at «Feltet har nok areal for et eventuelt krav om fordrøyningsvolum. Prinsippet med infiltrasjon på tomtene synes i dette tilfellet å være en bedre løsning, men eventuelle krav om fordrøying av overvann kan løses». Det er positivt at dette er løsbart og prinsippene for overvannshåndtering synes fornuftige. Vårt syn er at en kunne vært enda mer konkret hva angår hvilke tiltak som ønskes plassert hvor med bestemmelser knyttet til dette samt for evt. nødvendig drift av de framtidige anleggene. Vi har imidlertid forståelse for at dette er krevende for et så vidt omfattende prosjekt planlagt etablert over flere utbyggingsetapper men ber tiltakshaver og kommunen om å være bevisst akkurat forholdet til overvannshåndteringen, slik at en for eksempel unngår at tidligere utbyggingsetapper ikke vanskeliggjør eller umuliggjør gode overvannsløsninger for de etterfølgende etappene. En bør for eksempel unngå at igjenbygging med bygningsmasse, konstruksjoner og anlegg, uheldig arrondering av terreng etc. i tidlige faser er til hinder for gode løsninger for området som helhet. Det bør være fokus på dette gjennom hele prosjektet.

Flomfare

Rambøll har gjennomført en flomfarevurdering av planområdet av februar 2018. For å forbedre sikkerheten i området anbefaler Rambøll i flomfarevurderingen å skifte ut to kulverter under Varmbubekken og Statsråd Nissens veg samt å heve planområdet som i dag hovedsakelig er lokalisert mellom kote 6-8 til kote 9. Vårt gamle flomsonekart fra 2001 viser til en beregnet kotehøyde for 200-års flommen på ca. kote 8,2, inklusiv usikkerhetsmargin for dette området, men uten klimapåslag som først ble introdusert flere år senere. Høydekravet er tatt inn i forslaget til bestemmelsene. Dette er bra, og planforslaget synes derved å oppfylle kravene i pbl/TEK17 knyttet til sikkerhet mot flomfare.



Vi noterer at mesteparten av arealet er avsatt som hensynssone flomfare H320. Dersom en fyller opp hele arealet over flomutsatt område som planlagt (og som er helt nødvendig for å ivareta sikkerheten) er sikkerheten for bygg i sikkerhetsklasse 1 og 2, jf. TEK17 § 7-2 (2) i hensynssone H320 ivaretatt.

Klimaendringer/ekstremvær

Med erfaringene fra ekstremværet «Hans» i august i friskt minne ser vi at uvær, med bidrag fra klimaendringer, gir oss stadig flere hendelser som tidligere var svært sjeldne og som i visse tilfeller aldri har vært observert tidligere. Det planlagte prosjektet er stort og kostbart og med bakgrunn i den siste ekstremværehendelsen, anbefaler vi at tiltakshaver i samråd med kommunen, reflekterer over hvorvidt en bør ta høyde for ytterligere avbøtende tiltak mht. flomfare og overvann for å unngå skader som følge av ekstremvær.

Forholdet til fare og ulempe for tredjepart

Vi forutsetter at en heving av dette store arealet ikke innebærer økt flomfare for nærliggende områder og tredjepart ved at området vil framstå som en barriere for flomvann (noe som selvsagt er hensikten med å løfte området) og derved gi mindre fordrøyningsareal ved en stor flom. Dersom hevingen av arealet vil kunne medføre større ulemper og evt. fare for naboene, for eksempel beboere i Strandvegen, må det gjennomføres avbøtende tiltak for redusere/fjerne disse. Både pbl § 28-1 og TEK17 (§ 7-1, andre ledd) er tydelige på at nye tiltak ikke skal utsette tredjepart for fare for skade eller vesentlig ulempe som følge av tiltaket. Vi kan ikke se at planforslaget svarer på om tiltaket vil kunne medføre større ulemper og evt. fare for tredjepart

I og med at virkningene av oppfyllinga av terrenget for tredjepart ikke er vurdert med tanke på flomfare i planforslaget, er derved kravet til sikkerhet i TEK17 § 7-1 og 2 ikke oppfylt. NVE har derfor innsigelse (jf. pbl. § 5-4) til reguleringsplanen for Gimsøya. Grunnlaget for innsigelsen er at sikkerheten for tilstøtende terreng ikke er tilstrekkelig ivaretatt i planen, jf. pbl. § 28-1 samt TEK17 §§ 7-1 (2).

For å løse innsigelsen må tiltakshaver godtgjøre at oppfyllinga av arealet ikke medfører større ulemper eller økt flomfare for tredjepart. Dersom en ikke klarer å oppnå dette, må det gjennomføres tiltak som ivaretar vannet på en trygg måte. I så fall må planen stille krav til utforming, lokalisering og drift av eventuelle avbøtende tiltak.

Grunnlag for innsigelsen er beskrevet i NVEs veileder [2/2017 «Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging»](#)

Proessen videre

Når det blir fremmet innsigelse til planen betyr det at dere ikke kan egengodkjenne planen med rettsvirkning før innsigelsen er løst. Dersom dere har spørsmål til innsigelsen eller til faglige råd i dette brevet, ber vi om at dere tar kontakt.

Dersom dere velger å etterkomme vår innsigelse må planmaterialet endres i nødvendig grad, eventuelt på grunnlag av nye utredninger. Dere kan da sende både plandokumenter og utredninger til oss som vedlegg til et brev der dere ber oss om å trekke innsigelsen på



grunnlag av endringer i planen/nye utredninger. Det er viktig at dere i oversendelsesbrevet beskriver hvilke endringer som er gjort i plandokumentene, og på hvilket grunnlag endringene er gjort.

Dersom dere ikke vil etterkomme vår innsigelse kan dere be om mekling hos Statsforvalteren, jf. pbl § 5-6.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Finn Herje
Senioringeniør

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

Melhus kommune

Kopimottakere:

Trøndelag fylkeskommune
STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG

Melhus kommune
Rådhusv. 2
7224 MELHUS

Vår dato: 16.10.2023

Vår ref.: 202205472-9 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 2023/358-56

Saksbehandler: Finn Herje/

22959919/fhe@nve.no

NVE trekker innsigelse - Detaljreguleringsplan for Gimsøya B4-B7 - Gnr. 30 bnr. 1 og 6 mfl. - Melhus kommune

Vi viser til brev fra Melhus kommune av 28.09.2023 der kommunen ber oss om å trekke vår innsigelse til detaljreguleringsplan for Gimsøya B4-B7 av 25.08.2023.

NVE trekker innsigelsen til detaljreguleringsplan for Gimsøya B4-B7 da vi anser at planen nå oppfylder kravene til tilstrekkelig sikkerhet mot flomfare iht. plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 §§ 7-1 (2).

Om innsigelsen

NVE fremmet innsigelse til reguleringsplanen i brev datert 25.08.2023 da vi anså at planen ikke oppfylte kravene til sikker byggegrunn mot flomfare i pbl/TEK17.

NVEs vurdering og trekking av innsigelse

Rambøll har i ettertid av vår innsigelse utarbeidet et notat datert 04.10.2023: «Gimsøya-konsekvens for tredjepart ved flom». Notatet er et supplerende dokument til tidligere flomvurdering og er utført ved hjelp av en hydraulisk modell for å se på endringene utfyllingene i planområdet vil ha ved en 200-årsflom med klimafaktor. Notatet viser at endringen på vannlinjen i området vil kunne stige med inntil 0,2 meter på grunn av fyllingene i planområdet, men ved husene i Strandvegen/Drammensvegen vil ikke dybden stige med mer enn 0,1 meter. Videre vises det til at mye av den eksisterende bebyggelsen langs Strandvegen og noe i Drammensvegen allerede er betydelig berørt av 200-års flomsona, men at antall berørte hus ved en 200-årsflom ikke vil endres som følge av planforslaget.

Rambøll konkluderer på grunnlag av ovennevnte med at de planlagte tiltakene i planområdet tilfredsstiller kravet i TEK17 § 7-1.



I TEK17 § 7-1 heter det at: «Tiltak skal prosjekteres og utføres slik at byggverk, byggegrunn og tilstøtende terreng ikke utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltaket». I uttrykket «vesentlig» ligger implisitt et visst rom for skjønn og hva som ligger i begrepet «vesentlig» vil kunne variere fra sak til sak.

Vi har gjennomgått notatet fra Rambøll. Dette oppfatter vi som faglig godt. Det hadde imidlertid vært ønskelig med en enda tydeligere konklusjon mht. forskjellen mellom dagens flomnivå for de mest berørte naboeiendommene og nytt flomnivå som følge av endringer grunnet planforslaget for å kunne sammenligne før- og etter-situasjonen. Dette anser vi som avgjørende for å kunne vurdere hvorvidt endringene (og derved ulempene) er å anse som «vesentlige» for tredjepart. Vi har derfor, etter å ha mottatt notatet, drøftet problemstillingene i et Teams-møte med Rambøll. I etterkant av dette møtet, viser Rambøll i e-post av 06.10.2023 til at det i figur 4 på side 6 i notatet framgår at deler av den eksisterende bebyggelsen i Strandvegen vil stå ca. 1 meter under vann ved en 200-års flom *uten* klimapåslag og ca. 1,5 meter under vann *med* klimapåslag før utbygging. Som nevnt hadde det vært ønskelig om konklusjonen i denne tabellen hadde vært kommunisert enda tydeligere i dokumentet.

Deler av dagens bebyggelse er altså svært flomutsatt med betydelige vanddybder og oppfyller derfor ikke kravene til sikkerhet for *ny* bebyggelse i pbl/TEK17. Vi anser imidlertid en økning i vannstanden på inntil 10 cm. for de berørte eiendommene som beskjeden og derved ikke til å være å anse som «vesentlig» iht. kravene i TEK17.

NVE har derved ikke lenger innsigelse til reguleringsplanen for Gimsøya B4-B7.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Finn Herje
Senioringeniør

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:
Melhus kommune

Kopimottakere:
STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG



Statsforvalteren i Trøndelag

Trööndelagen Staatehaaltoje

Vår dato:

12.09.2023

Vår ref:

2023/5890

Deres dato:

Deres ref:

2023/358

MELHUS KOMMUNE

Postboks 55

7221 MELHUS

Saksbehandler, innvalgstelefon

Tor Sæther, 73 19 92 82

Uttalelse - Detaljreguleringsplan for Gimsøya B4 - B7 - Melhus kommune

Statsforvalteren har mottatt ovennevnte reguleringsplan til uttalelse. Under følger innspill til planen på Statsforvalterens ulike fagområder:

Overordnede føringer

Statsforvalteren vurderer beslaget av dyrka mark som så stort at det er bekymringsfullt med tanke på det innskjerpede jordvernet, som nå åpner for maksimal omdisponering på 2000 daa pr. år totalt i hele landet, og den forsterkede verdien av arealer for matproduksjon i lys av den sikkerhetspolitiske situasjonen i Europa. Videre kan vi ikke, som landbruksavdelingen skriver, se at det foreligger et nærliggende behov for boligarealer av dette omfanget. Vi minner også om nye Nasjonale forventninger til regional- og kommunal planlegging 2023-2027, som har et tydelig fokus på å sikre arealer for matproduksjon og at arealforvaltningen skal bidra til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med ny jordvernstrategi fra 2023.

Gjeldende områdeplan for Melhus sentrum er relativ ny, og planforslaget er i tråd med denne.

Landbruk

Planforslaget legger opp til en ny boligbydel på Gimsøya. Det opereres med ulike størrelser på planområdet, både 141 og 132 daa. Uansett består planområdet i all hovedsak av fulldyrka jord, om lag 125 daa, som i dag benyttes til dyrking av korn og grønnsaker. Området består av svært god jordkvalitet (NIBIO jordkvalitetskart). Dette er lettdrevet jord som gir gode årvisse avlinger av kulturvekster tilpasset lokalt klima. Som det fremgår i planbeskrivelsen, er dyrkajord rundt Melhus sentrum lettdrevet matkornareal av *nasjonal verdi*.

I vår forhåndsuttalelse i saken, jf. brev av 20.4.2022, var vi opptatt av at planforslaget berører svært verdifulle arealer, som også inngår i et større sammenhengende jordbruksområde. *Vi vurderte at utbyggingen er svært krevende for jordvernet.* Dette er vurderinger som står ved lag. Vi viste til nasjonal jordvernstrategi fra 2021, brev fra landbruks- og matminister og kommunal- og moderniseringsminister sendt 8.1.2021 samt brev fra landbruks- og matministeren og kommunal- og distriktsministeren den 23.3.2022. I sistnevnte understrekes behovet for å ta vare på matjorda. Videre viste vi til vår høringsuttalelse til områdeplanen, jf. brev av 25.1.19, der vi refererte til følgende tilbakemelding: «(Fylkesmannens avdeling for landbruk kan ikke se at det er behov for å øke

E-postadresse:
sftlpost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Postboks 2600
7734 Steinkjer

Besøksadresse:
Strandveien 38, Steinkjer
Prinsens gt. 1, Trondheim

Telefon: 74 16 80 00
www.statsforvalteren.no/tl

Org.nr. 974 764 350



boligarealeet med B5.) Ifølge planbeskrivelsen er den forventede befolkningsveksten i Melhus kommune på ca. 150 personer i året. Videre går det frem at områdeplanen gir rom for rundt 7800 personer. Dersom hele befolkningsveksten i kommunen kom innenfor områdeplanen, ville det tatt ca. 50 år før kapasiteten var oppbrukt, forutsatt 1,9 personer i hver bolig. Siden ikke alle ønsker å bosette seg i Melhus sentrum, og det er stor kapasitet i planavklarte/regulerte areal, vil bosettingen ta langt lengre tid. Samtidig står det i planbeskrivelsen at områdeplanen ser ca. 20 år fram i tid.» Vi viste også til at det var endrede premisser sammenlignet med kommuneplanprosessen i 2014, der deler av dette området ble tatt inn til skoleformål. Avslutningsvis vurderte vi at det ikke er nødvendig å ta i bruk disse arealene i områdeplanens tidsperspektiv. På bakgrunn av dette vurderte vi det som høyst uklart hvorvidt det på kort sikt er behov for denne utbyggingen, og vi ba derfor om at kommunen gjør en vurdering av dette. Vi viste til behovet for å utnytte potensialet i fortetting og transformasjon når alternativet er utbygging på dyrka jord, noe som for øvrig nok en gang er gjentatt i nye Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging av 2023-2027. Vi skrev videre at ved å sette reguleringen på vent så har man ved neste planrevisjon, etter en samlet vurdering, mulighet til å tilbakeføre området til LNFR-formål, og at dette er særlig viktig sett i lys av det omfattende arealbeslaget. Avslutningsvis skrev vi følgende:

Å ivareta jordvernet er en viktig oppgave for kommunene, og Statsforvalteren som landbruksmyndighet skal legge den nasjonale jordvernpolitikken til grunn i sin medvirkning i planleggingen. Med bakgrunn i behovet for å ta vare på matjorda og oppnå styrket beredskap og matsikkerhet, forventer vi derfor at kommunen gjør en vurdering av behov for utbyggingen og hvorvidt den er i tråd med de skjerpede føringene for jordvernet.

I planbeskrivelsen er eneste tilsvar til dette at arealet har vært avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel siden 2009. Det er i tillegg arbeidet mye med områdeplan for Melhus sentrum, som forutsetter at området er regulert til boligformål. Dette er også gjentatt i rådmannens saksframlegg og kommunestyrets behandling, der begrunnelsen for å legge ut detaljplanen på høring er at den er i tråd med områdeplan for Melhus sentrum, og at området i flere omganger er vurdert som et område som er viktig for å videreutvikle et kompakt og miljøvennlig sentrum i Nedre Melhus.

Vi merker oss at det er ulike synspunkt på forslaget i den politiske behandlingen, og at saken i utgangspunktet ble avvist i formannskapet. I den forbindelse ble rådmannen utfordret på å gi en «konkret vurdering om det er behov for denne utbyggingen på fulldyrka jord av særdeles god kvalitet. (...) I vurderingen må det også ses på muligheten til å begrense utbyggingsområdet, da denne skal foregå etappevis og over en lengre periode.»

Som svar på spørsmålene knyttet til behov, oppfatter vi at dette er forhold som er vurdert tidligere og at disse skal legges til grunn også i denne saken.

Ved å legge effektiv arealbruk til grunn innebærer dette etter Statsforvalterens vurdering følgende: Det legges opp til en utnytting på minimum 5 boliger per daa totalt for området. Med et planområde på 141 daa, blir dette krav om over 700 boliger. Dette er betydelig mer enn 450 enheter som illustrasjonsmaterialet viser. Det er også krav om at det ved søknad om tiltak skal følge redegjørelse for antall boliger per dekar for omsøkte tiltak, og en samlet utnyttelse på minimum 5 boliger per dekar samlet for feltene B4, B5, B6, B7 og B8. Dette vil altså bli et mindre antall enn om man legger hele planområdet til grunn. *All den tid det innledningsvis i bestemmelsen står at det skal være minimum 5 b/daa for hele planområdet, legger vi til grunn at kravet for de ulike delfeltene i praksis må være høyere enn 5/daa.*



For parkering er det krav om maksimum 0,8 parkeringsplasser per boenhet, samt 0,2 parkeringsplasser for gjesteparkering per boenhet. I tillegg er det en bestemmelse om at min 50% av p-plassene skal anlegges i parkeringskjeller. Ved en utbygging på 450 boenheter vil dette tilsvare opp mot 225 parkeringsplasser på bakken. Med 700 enheter er det hele 350 parkeringsplasser på bakken. Dette vurderes ikke som hensiktsmessig arealbruk i et område som per i dag er verdifull dyrka mark.

I etterkant av vår forhåndsuttalelse er jordvernet skjerpet nok en gang, med ny nasjonal jordvernstrategi fra juni 2023. Her er ny målsetting for maksimal omdisponering redusert til 2000 daa, noe som innebærer lite rom for nedbygging til utbyggingsformål i årene som kommer. Jordvernålet er altså halvert i etterkant av områdeplanvedtaket, fra 4000 til 2000 daa. Videre har Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, vedtatt ved kongelig resolusjon 20. juni 2023, fokus på å sikre arealer for matproduksjon og at arealforvaltningen bidrar til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med ny jordvernstrategi fra 2023.

Vi har stor forståelse for kommunens ønske om å være forutsigbare i planprosessene. Juridisk sett står imidlertid kommunene fritt til å endre og oppheve planer. Med de politiske føringene som har kommet i etterkant av områdeplanvedtaket, vurderer vi dette planforslaget som svært problematisk ut fra det store arealbeslaget. Dette forsterkes av at det ikke, til tross for en klar etterspørsel fra oss, er gjort rede for behovet for utbyggingen og hvorvidt den er i tråd med de skjerpede føringene for jordvernet. Slik vi ser det, er også dette relevante opplysninger for KDD dersom det er aktuelt for dem å se nærmere på saken.

Med bakgrunn i nasjonal jordvernstrategi vil vi på det sterkeste tilrå å avvise den foreslåtte reguleringsplanen.

Vedr. rapportering i KOSTRA: Det oppgis at omdisponeringen av areal på Gimsøya allerede er rapportert og inngår i gjeldende statistikk som omdisponert dyrkajord selv om selve utbyggingen ikke har skjedd. Vi vil bemerke at dette faktumet ikke bør ha noen betydning for hvorvidt man ønsker å revurdere arealbruken. KOSTRA er i dag oppbygd slik at tilbakeføring av tidligere omdisponert areal skal rapporteres.

Tema som blir gjeldende ved en eventuell utbygging

Håndtering av jordressursen:

Det foreligger nå en overordnet matjordplan, der det bl.a. fremgår at det er utarbeidet en liste over mulige mottaksarealer. Det er registrert floghavre i planområdet, og det er i den overordnede matjordplanen angitt hvordan dette er tenkt håndtert. Det skal i videre prosess utarbeides en matjordplan for de ulike feltene. Kravet til håndtering av jordressursen er i all hovedsak en videreføring av kravet i områdeplanen; all matjord som blir berørt permanent skal tas vare på, mellomlagres separat og tilbakeføres til areal som skal brukes til jordbruksproduksjon i nærområder. Hovedanbefalingen i den overordnede matjordplanen er at matjorda gjenbrukes på et nytt areal. Hvorvidt dette allerede er dyrkbart eller ikke fremgår ikke. Samtidig er det krav til at både A- og B-sjiktet skal flyttes, noe som taler for at det er tenkt på udyrkbart areal. Vi viser her til Regional plan for arealbruk, pkt. R13, der det angis at omdisponering av større arealer skal såfremt mulig erstattes med nytt jordbruksareal, slik at det totale arealet med dyrka og dyrkbar jord i regionen blir opprettholdt. Vi har på denne bakgrunn **faglig råd** om at det sikres at jordressursen skal ivaretas på best mulig måte, og at det da primært søkes løsninger på udyrkbart areal.



Helse og omsorg og Klima og miljø

Bestemmelsen for støy er i tråd med T 1442/21 og sikrer at alle skal ha tilgang på stille side. Det er også lagt til grunn at uteoppholdsareal skal tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2. utfordringen videre er at bestemmelsene samtidig åpner opp for en skjønnsmessig vurdering gjennom setningen: «*Dersom det er uforholdsmessig kostbart å tilfredsstillende anbefalte grenseverdier, kan disse fravikes. Alle avvik skal avklares med ansvarlig myndighet*». Retningslinjen for støy i arealplanlegging åpner ikke opp for en slik vurdering knyttet til etablering av ny støyfølsom bebyggelse.

Med hjemmel i pbl § 5-4 og med bakgrunn i T-1442/2021 og T-2/16 har Statsforvalteren som sektormyndighet for støy innsigelse til planen inntil bestemmelsen ikke åpner opp for en skjønnsmessig vurdering av støyskjermingstiltak og mulighet for avvik fra kvalitetskriteriene i T-1442/21.

Barn og unge

Ingen merknad.

Helse og omsorg

Universell utforming

Av planbeskrivelsen fremkommer at det skal settes av 5% parkering for mennesker med nedsatt forflytningsevne. Det fremkommer av §4.1 at det i utenomhusplan skal vise plassering av HC-parkering. For å sikre at HC-parkering blir tilstrekkelig ivaretatt gir vi **faglig råd** om at § 5.7 sikrer andel parkeringsplasser for mennesker med nedsatt forflytningsevne.

Videre skal det etableres parkeringskjeller. I Sintefs Byggforskserie 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.

Det gis **faglig råd** om at det bestemmelsen §5.7 sikrer tilstrekkelig fri høyde for HC- parkering i parkeringskjeller.

Samfunnssikkerhet

Kart fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) viser at tiltaket ligger innenfor en aktsomhetszone for flom. Man må framover forvente økt ekstremnedbør, samt flere og større regnflommer.

Det er avdekket reell risiko for flom, dette må hensyntas iht. krav til sikkerhet mot flom og stormflo i *byggeteknisk forskrift (TEK17) § 7-2*. Vi viser samtidig til § 28-1 i plan- og bygningsloven som sier at grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak. Dette gjelder også for grunn, bygg og andre tilstøtende områder som kan bli påvirket av et nytt tiltak.

Ifølge kart fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) ligger planområdet på marine avsetninger. Statsforvalteren gjør oppmerksom på at det i alle områder med marine avsetninger må vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Dette gjelder også utenfor kartlagte kvikkleiresoner.

Videre viser vi til NVE, sektormyndighet på skred og flom, og forutsetter at deres retningslinjer og anbefalinger blir hensyntatt i planarbeidet.



Statsforvalterens konklusjon

Det fremmes følgende innsigelse til reguleringsplanen:

1. Med hjemmel i pbl § 5-4 og med bakgrunn i T 1442/2021 og T-2/16 har Statsforvalteren som sektormyndighet for støy innsigelse til planen inntil bestemmelsen ikke åpner opp for en skjønnsmessig vurdering av støyskjermingstiltak og mulighet for avvik fra kvalitetskriteriene i T-1442/21.

Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. Med bakgrunn i nasjonal jordvernstrategi vil vi på det sterkeste tilrå å avslå den foreslåtte reguleringsplanen, inntil kommunen kan sannsynliggjøre at utbyggingen er strengt nødvendig og i tråd med de skjerpede føringene for jordvernet.
2. Det sikres at jordressursen skal ivaretas på best mulig måte, og at det primært søkes løsninger på udyrkbart areal.
3. For å sikre at HC-parkering blir tilstrekkelig ivaretatt gir vi faglig råd om at § 5.7 sikrer andel parkeringsplasser for mennesker med nedsatt forflytningsevne.
4. Det gis faglig råd om at det bestemmelser §5.7 sikrer tilstrekkelig fri høyde for HC-parkering i parkeringskjeller.

Med hilsen

Frank Jenssen
statsforvalter

Mari Mogstad
direktør
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Maria Aastum – 73 19 92 25
Landbruk: Margrethe Halsan – 73 19 92 73
Samfunnssikkerhet: Anette Lie – 74 16 83 03



Oppvekst og Velferd, Helse og omsorg: Ann Marit Kristiansen – 74 16 84 37

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune
Statens vegvesen

Fylkets hus, Postboks 2560
Postboks 1010 Nordre Ål

7735 STEINKJER
2605 LILLEHAMMER



Statsforvalteren i Trøndelag

Trööndelagen Staatehaaltoje

Vår dato:

16.11.2023

Vår ref:

2023/5890

Deres dato:

Deres ref:

2023/358-66

Melhus kommune
Rådhusveien 2
7224 MELHUS

Saksbehandler, innvalgstelefon
Tor Sæther, 73 19 92 82

Tilbakemelding - Forespørsel om tilbaketrekking av innsigelse - reguleringsplan for Gimsøya B4 - B7 - Melhus kommune

Statsforvalteren har mottatt forespørsel om å trekke innsigelse til detaljregulering for Gimsøya B4-B7, datert 31.10.2023 og forlag om endret støybestemmelse i reviderte reguleringsbestemmelser datert 31.10.2023.

Med de nye bestemmelsene er Statsforvalterens innsigelse om støy **imøtekommet**.

Med hilsen

Trude Mathisen (e.f.)
Underdirektør
Kommunal- og justisavdelingen

Tor Sæther
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent



Melhus Kommune

Vår saksbehandler
Vegard Tunheim

Vår referanse
22/00058-77
Deres referanse
Detaljreguleringsplan Gimsøya
B4-B7, BFT1, gnr/bnr 30/1 og
30//6 m. fler

Vår dato
22.09.2023
Deres dato
30.06.2023

Merknad til reguleringsplan (detaljregulering), Gimsøya B4-B7, gnr/bnr 30/1 og 30/6 m. flere - Melhus kommune

Bakgrunn

AtB har mottatt overnevnte plan til uttalelse. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en sentrumsnær ny boligbydel på Gimsøya, der det er lett å leve miljøvennlig. Det legges til rette for gode gang- og sykkelforbindelser, store sammenhengende grønne områder for rekreasjon og aktivitet, og store bilfrie arealer der det er lett å leke og leve et sosialt liv. Det legges til rette for et område som utnytter terrengforming til å skape varierte uteområder, og som også løser lokal overvannshåndtering og flomutfordringer.

AtB sendte innspill til varsel om oppstart av planarbeid for reguleringsplan Gimsøya (vår ref.: 22/00017-26).

Rutetilbud

Det går i dag ei skolelinje i Drammensvegen og Strandvegen. De nærmeste holdeplassene til planområdet er Varmbu og Gimse skole.

Det går i dag en pendellinje i Melhus, linje 87, mellom Melhus skysstasjon og Skjerdingsstad/Hofstad næringspark. Linje 87 har blitt vurdert forlenget til å betjene Varmbu. En mulig forlengelse er foreløpig uavklart grunnet ytre faktorer som etablering av snuplass og reguleringsplass med fasiliteter for sjåførere på Varmbu i tillegg til finansiering av selve driftstiltaket. Utredning av infrastrukturbehov på Varmbu er et pågående arbeid i regi av Melhus kommune finansiert av Miljøpakken.

I utgangspunktet var ideen for pendellinjen å ta i bruk eksisterende Drammensvegen som busstrase fra rundkjøringen ved Gimsebruvegen til Varmbu. I områdeplan for Melhus sentrum stenges Drammensvegen for gjennomkjøring og det vil i stedet bygges ny fylkesvei med holdeplasser som kobles til den nye Strandvegen gjennom en rundkjøring. Dermed kan det være mer naturlig å anlegge trase for pendellinjen via den nye veien.

AtB AS

Post- og besøksadresse: Prinsensgate 39, 7011 Trondheim
Fakturaadresse: AtB AS 880013 c/o Visma Services Norge AS, Postboks 1560, 7435 Trondheim
Telefon: 478 02 820 – Epost: atb@atb.no – www.atb.no
Org. nr.: 994686011

Holdeplasser

Den 16.05.2022 ble det avholdt et prosjekteringsmøte om Gimsøya angående blant annet plassering av nye bussholdeplasser i forbindelse med ny fylkesveg mellom Rambøll, Melhus kommune, Trøndelag fylkeskommune og AtB. Møtet med Rambøll omhandlet primært midlertidig løsning og at man presenterte tanker om permanent løsning uten at dette uten videre skulle låses i møtet. Det virker tydelig for oss at det har oppstått uklarheter rundt hvorvidt møtet var bestemmende for endelig løsning.

AtB har i etterkant av møtet gjort en vurdering som vi nå presenterer. Reguleringsplanen omhandler en stor utbygging i flere faser og det er avgjørende at området får et attraktivt kollektivsystem. Vi oppfordrer derfor planarbeidet til å gjennomføre en dekningsanalyse for kollektivtrafikk og plassering av holdeplass(er). En slik analyse vil tydeligere definere behovet.

AtB ønsker et arbeidsmøte for videre dialog angående prinsipper for utforming av kollektiv infrastruktur og for å se nærmere på permanent situasjon basert på gjennomført dekningsanalyse og nytt kunnskapsgrunnlag som kreeres av analysen. En dekningsanalyse vil være et viktig verktøy for å vurdere optimal plassering for holdeplasser ut fra hvor folk bor, hva som er akseptable og hva som er motiverende gangavstander for bruk av kollektivtilbudet. Kanskje bør planlagt holdeplass flyttes basert på nytt kunnskapsgrunnlag, kanskje avdekkes behov for flere holdeplasser og kan i så tilfelle oppgradering av eksisterende holdeplass ved Varmbu være et alternativ dersom analysen avdekker behov for flere enn den planlagte holdeplassen? En dekningsanalyse kan bidra til klarhet i slike spørsmål for en permanent situasjon på Gimsøya.

Med vennlig hilsen

Vegard Tunheim
Arealplanlegger
Seksjon areal, materiell og infrastruktur

Morten Berntsen
Seksjonsleder

Dette brevet er elektronisk signert.

Liste over kopimottakere:
Trøndelag Fylkeskommune
Trøndelag Fylkeskommune
Trøndelag Fylkeskommune



MELHUS KOMMUNE
Rådhusvegen 2
7224 MELHUS

Vår dato: 22.09.2023 **Vår referanse:** 201866386-16 **Vår saksbehandler:**
Deres dato: 30.06.2023 **Deres referanse:** 2023/358-6 Håkon Hattrem

Fylkeskommunens uttalelse til detaljregulering Gimsøya B4-B7 – 30/1 og 30/6 m.fl. – Melhus kommune

Vi viser til deres oversendelse datert 30.06.2023, med offentlig ettersyn av detaljregulering Gimsøya B4-B7, gbnr 30/1 og 30/6 m.fl., i Melhus kommune.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende parkeringsanlegg, ny infrastruktur og uteoppholdsareal. Utbyggingen vil foregå i flere byggetrinn og strekke seg over flere år. Ferdig utbygd planlegges det for 450 boenheter.

Planfaglig vurdering

Planområde og planstatus

Gimsøya ligger nordvest for Melhus sentrum, på andre siden av Gaula. Planområdet er på ca. 132 daa og er i dag i all hovedsak et ubebygget jordbrukslandskap. Området er regulert til bolig i områdereguleringsplan for Melhus sentrum, og forslaget er dermed i tråd med overordnet plan. Utnyttelsen for planområdet skal følge minimumskravet som er satt i områdeplanen.

Det legges til for en variert boligbebyggelse, med både lavblokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Planbestemmelsene sikrer at prinsippene i illustrasjonsplanen skal legges til grunn for utformingen av bebyggelsen, at det skal være variasjon i material- og fargebruk, og at rekkehus skal ha en variasjon i takform.

Overordnede føringer

Melhus kommune er med i byvekstavtalen for Trondheimsområdet, og er gjennom avtalen forpliktet å sikre et godt miljø, bedre fremkommelighet og en integrert areal- og transportpolitikk. Det overordnede målet er at vekst i persontransport tas med kollektivtransport, sykling og gange.

Planområdet ligger i gang- og sykkelavstand til Melhus sentrum og det legges opp til gode gang- og sykkelforbindelser som knytter området til butikken, barnehagen, skolen, idrettsanlegget og sentrum. Det er også kort avstand til kollektivtransport til Trondheim.

Dette gir et meget godt utgangspunkt for å nå målene i byvekstavtalen, og er også i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP), som trekker fram at planlegging skal fremme kompakte og bærekraftige byer og tettsteder. Planforslaget er også i tråd med retningslinje i regional plan for arealbruk om at fremtidig vekst i all hovedsak bør styres til eksisterende sentre.

Bomiljø og folkehelse

Planen regulerer en overordnet grønnstruktur med flere områder for rekreasjon og aktivitet, samt store bilfrie arealer der det skal være lett å leke og leve et sosialt liv. Terrengformingen vil bidra til å skape varierte uteområder for ulik aktivitet. Planbestemmelsene sikrer opparbeidelsen av en sammenhengende universelt utformet gangveisystem internt i feltene, samtidig som det stilles det krav til at alle boenheter skal ha maksimum 50 meter avstand til lekeplass. I tillegg til å sikre gode forhold for barn og unge vil dette kunne bidra til flere mindre møtesteder internt i området, og med det bli et positivt folkehelseiltak for alle som bor i området.

Eldre tids kulturminner

Vi viser til uttalelser til oppstart og utvidelse av planområdet. Med bakgrunn i tidligere vurderinger av området og vurderinger av landskap, høyde og nyere tids aktivitet, er vi av den oppfatning at potensiale for å finne kulturminner vil være lavt. Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidningen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.

Fylkeskommunen som vegeier og kollektivansvarlig

Oversendte planforslag legger til rette for rundt 450 boenheter fordelt på fem delområder. Med unntak av mindre endringer, legger planen til grunn en omfattende omlegging av fylkeskommunens overordnede vegnett, i tråd med gjeldende områdeplan for Melhus sentrum, vedtatt 24.09.2019.

Ved varsel om oppstart var fylkeskommunen tydelig på at vi ønsker dialog hvis planforslaget legger opp til endringer av fylkesvegnettet. Det er beklagelig at dette ikke har blitt fulgt opp tilstrekkelig, men vi håper det kan endre seg i videre planarbeid. Avklaringsmøtet 11.09.23 var i så måte meget positivt.

Delvis utbygging av overordnet fylkesvegnett

Foreliggende planforslag har ikke inkludert hele det samlede vegnettet, men kun deler av det planlagte fylkesvegnettet fra områdeplanen. Viktige vegforbindelser er utelatt, som for eksempel ny fylkesveg vest for / til erstatning for fv. 6606 / Strandvegen (o_KV7_2 i områdeplanen), samt ny rundkjøring på fylkesvegen inkludert tilkoblingsveg fra ny fylkesveg ned til dagens Strandveg. Det samme gjelder for en ny veg på skrå mellom ny fv./Strandveg (o_KV7_2) og ny fylkesveg øst-vest (i overordnet områdeplan betegnet som o_KV7_1).

Nytt fylkesvegnett med tilhørende gang-/sykkelveger, vil sammen med dagens Drammensvei / fv. 6604 og dagens Strandvei / fv. 6606 danne ryggraden for utbyggingen på Gimsøya. Dette vil sette viktige premisser for den fremtidige boligbebyggelsen i området, noe som forsterkes gjennom bestemmelser i gjeldende områdeplan som fastsetter at utbygging ikke kan igangsettes før nytt fylkesvegsystem er etablert (bestemmelse 9.2.9).

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kommunal

Konsekvensene av at deler av vegsystemet er utelatt er ikke belyst i planforslaget for Gimsøya B4-B7. Foreliggende planforslag **må** utrede hvordan tiltak som følge av planen vil påvirke 1) endelig løsning, 2) alle mellomliggende faser, samt 3) i utbyggingsfasen. Hva vil det for eksempel ha å si for trafikksikkerheten til myke trafikanter og fremkommeligheten for kollektivtrafikk at planforslaget utelukker rundkjøring og tilgrensende veger?

Planforslagets påvirkning på trafikksystemet, kollektivløsninger, gang-/sykkel-løsninger samt trafikksikkerheten til myke trafikanter i alle planens faser må legges til grunn for vurderinger av hvilke avbøtende tiltak som må innføres.

Inntil det er utarbeidet en trafikkanalyse og helhetlig plan for hvordan de forskjellige delfasene skal ivareta trafikksikkerhet og fremkommelighet for kollektivtrafikken på vegnettet, fremmer fylkesdirektøren **innsigelse** til planforslaget.

Som vegeier forutsetter vi at rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene 9.2.8 og 9.2.9 i overordnet områdeplan for Melhus sentrum, som fastsetter at før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal overordnet vegnett være opparbeidet, blir videreført. Rekkefølgekrav 10.1 i planforslag for Gimsøya B4-B7 er i strid med områdeplanen og må tas ut.

Endring av planlagt vegtrasé

Planforslaget legger delvis til rette for en endret vegtrasé i forhold til overordnet områdeplan. I fv. 6604/Drammensveien forskyves områdeplanens vegtrasé slik at vegtraséen i foreliggende planforslag ligger lengre mot sørvest, og passer overens med dagens Drammensveg. En endring av vegtraséen vil gå ut over en fremtidig mulighet til å etablere sykkelveg med fortau langs Drammensvegen, uten at det er belyst i planforslaget. Fylkeskommunen etterspør en vurdering av dette forholdet.

Planområdet ligger rett nord for skoler og idrettsanlegg. Dette er viktige målpunkt for myke trafikanter både på dagtid og på kveldstid. I tillegg ligger det en barnehage nord for planområdet ved Drammensvegen, som det vil være aktuelt å benytte sykkel for å komme til. I forkant av vedtatt områdeplan var fylkeskommunen i dialog med kommunen, med diskusjoner om planen skulle legge til rette for sykkelveg med fortau langs Drammensvegen. Områdeplanen endte opp med å regulere gang-/sykkelveg.

Fylkeskommunen anbefaler at kommunen gjør nye vurderinger om behovet for etablering av sykkelveg med fortau langs Drammensvegen. Strekningen ligger sentrumsnært, og med nærhet til viktige målpunkt (skoler, barnehager, fritidstilbud) og med en stor vekst av nye boliger her, vil det være mye trafikk på denne gang-/sykkelvegen.

Som et sterkt **faglig råd** anbefaler vi at kommunen vurderer om planforslagets vegtrasé gjør det vanskeligere å etablere fremtidig sykkelveg med fortau langs Drammensveien før planforslaget sluttbehandles. Vi vil samtidig oppfordre kommunen til å gjøre en ny vurdering av behovet for etablering av sykkelveg med fortau langs Drammensvegen fra Gimsbrua og nordover.

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kommunal

Byvekstavtalen forplikter kommunen til å legge til rette for at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Etablering av sykkelveg med fortau, samt god tilrettelegging for kollektivtransport vil kunne være en viktig for å styrke denne utviklingen lokalt.

Kollektivløsninger og plassering av holdeplasser

Planforslaget legger til rette for etablering av en holdeplass i vestgående retning langs nyetablert veg. Som et minimum ønsker fylkeskommunen at planforslaget legger til rette for etablering av holdeplasser i begge retninger. Fremtidig plassering er foreløpig uavklart, og vi oppfordrer til å ha en ytterligere dialog med fylkeskommunen og AtB om plassering og valg av holdeplassestypen (kantstopp/busslomme).

Fylkeskommunen foreslår at det utarbeides en dekningsanalyse for å kartlegge hvor godt området er dekket av kollektiv, og hvilke avstander det blir for reisende. Dette vil på en god måte bidra til å besvare spørsmålet om hvor mange holdeplasser som bør etableres. Det er rimelig å anta at mange som reiser herifra vil pendle til/fra Trondheim. For å sikre nullvekst-målet (byvekstavtalen) har Melhus et ansvar for å sikre gode fremtidige løsninger for kollektiv inkludert attraktive og trafikksikre adkomster til disse.

En dekningsanalyse vil gi et nytt kunnskapsgrunnlag og er et viktig verktøy i arbeidet med planlegging av kollektivtilbudet i planområdet. Fylkeskommunen oppfordrer derfor Melhus kommune til å gå i dialog med AtB om prinsipper for kollektiv infrastruktur, og for å se nærmere på løsninger med bakgrunn i en dekningsanalyse.

Vi gjør oppmerksom på at selv om planen legger opp til kantstopp må det også settes av areal til leskur. Bruk av kantstopp er i utgangspunktet positivt fordi det tar lite areal. Samtidig kan løsningen generere trafikkfarlige situasjoner fordi det fører til forbikjøringer og tilbakeblokkering av trafikk ved av-/påstigning av passasjerer.

Fylkeskommunen legger Statens vegvesen sine håndbøker til grunn når vi planlegger type og plassering av kollektivholdeplasser. Vi ber om at løsningsforslagene i denne planen også vurderes i lys av dette normverket.

Flomutsatt område

I overordnet områdeplan for Melhus ser vi at mesteparten av de nye fylkesvegene som er planlagt ligger innenfor faresone flom (faresone h_320). Vi kan ikke se at kommunen har gjort vurderinger om hvilke følger en eventuell flom vil ha på det fremtidige fylkesvegnettet i foreliggende planforslag.

For å kunne bygge ut området legger planen til rette for en utfylling av flomutsatt areal. Dette er nødvendig for å ivareta sikkerheten. En større områdeutfylling vil kunne ha betydning på både nytt og eksisterende fylkesvegnett.

Før planen blir vedtatt forutsetter vi at det blir gjort faglige vurderinger av hvilke konsekvenser en områdeutfylling vil ha på eksisterende og nytt vegnett, samt om dette vil bety noe for muligheten for å kunne etablere et nytt vegnett. Utfylling av området må ikke få ytterligere konsekvenser på fylkeskommunen som vegeier.

I tillegg til å vurdere fremtidig flomfare på det nye fylkesvegnettet må planforslaget foreslå avbøtende tiltak med hensyn til flom.

Støy fra fylkesveg

Planområdet vil bli liggende delvis støyutsatt i gul støysone fra fv. 6604 og fv. 6606. I bestemmelse 3.5 om støy foreslås avbøtende tiltak i tråd med retningslinje for støy i arealplanlegging, T1442/21. Alle boenheter vil få tilgang til stille side og felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i retningslinjen. Planen ivaretar dermed kvalitetskriteriene som vektlegges i retningslinjen.

Ved uteplasser og fasader på støyfølsom bebyggelse som får støynivå fra veitrafikk over $L_{den} > 55$ dB, skal det utredes lokale skjerm og/eller fasadetiltak i forbindelse med gjennomføringen av byggeplan. Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene skal avklares etter samråd med den aktuelle grunneier. Fylkeskommunen forutsetter at det utarbeides en vedlikeholdsavtale med Melhus kommune eller annen relevant part som sikrer at en eventuell støyskjerm langs fylkesveg blir vedlikeholdt av andre enn Trøndelag fylkeskommune. Denne avtalen må være tinglyst før støyskjermen er etablert.

Til slutt i bestemmelse 3.5 oppgis det at «Dersom det er uforholdsmessig kostbart å tilfredsstillende anbefalte grenseverdier, kan disse fravikes. Alle avvik skal avklares med ansvarlig myndighet». Retningslinjen for støy åpner ikke opp for en slik vurdering knyttet til etablering av ny støyfølsom bebyggelse. Vi forutsetter at bestemmelsen endres før vedtak.

Øvrige faglige råd

Som vegeier gir vi følgende **faglige råd** til det videre arbeidet med planen:

- Det må etableres en buffer med «annen veggrunn/grøntareal» mellom fylkeskommunens vegareal og øvrige reguleringsformål.
- Utgangspunkt for ny byggegrense bør være 15 meter fra vegens midtlinje.
- Videre gjør vi oppmerksom på at siktlinjer i avkjøringer mot fylkesveg skal inkludere sikt både til fylkesvegen og til gang-/sykkelveg. Siktlinjer bør ikke komme i konflikt med byggegrense.

Oppsummering

Med hjemmel i trafiksikkerhet, og gjeldende vegnormaler utarbeidet med hjemmel i Samferdselsdepartementets forskrifter etter vegloven §13 fremmer fylkeskommunen **innsigelse** til planforslaget inntil det er utarbeidet en trafikkanalyse som utreder følger for det overordnede vegnettet hvis utbyggingen deles opp i forskjellige faser. Der hvor planen påvirker trafiksikkerheten og fremkommeligheten til kollektivtrafikken må tilstrekkelige avbøtende tiltak inkluderes som en del av planen.

Rekkefølgekrav 10.1 i planforslag for Gimsøya B4-B7 må tas ut av planforslaget. Fylkeskommunen viser til rekkefølgekrav § 9.2.8 og 9.2.9 i overordnet områdeplan vedtatt 24.09.2019 som må videreføres uforandret og i sin helhet.

Vi forutsetter at bestemmelse 3.5 om avvik fra anbefalte grenseverdier endres før vedtak.

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kommunal

Vi forutsetter at oppfylling av området på Gimsøya vurderes med tanke på mulige konsekvenser som følge av flom på nåværende og fremtidig fylkesvegnett.

På vanlig måte er fylkeskommunen til disposisjon for videre avklaringer og drøftinger dersom kommunen har behov for dette.

Med vennlig hilsen

Anne Caroline Haugan
Seksjonsleder

Håkon Hattrem
Rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG
STATENS VEGVESEN REGION MIDT MOLDE KONTORSTED

Saksbehandlere:

Eldre tids kulturminner: Anne Haug (annhau@trondelagfylke.no)
Fylkeskommunen som vegeier: Tone Wikstrøm (tonwi@trondelagfylke.no)
Samferdsel/Kollektiv: Helene Hvidtsten (helhv@trondelagfylke.no)
Støy fra fylkesveg: Håkon Hattrem (hakhat@trondelagfylke.no)



MELHUS KOMMUNE
Rådhusvegen 2
7224 MELHUS

Vår dato: 23.05.2024 **Vår referanse:** 201866386-23 **Vår saksbehandler:**
Deres dato: 13.02.2024 **Deres referanse:** 2023/358-73 Håkon Hattrem

Fylkeskommunens svar på forespørsel om tilbaketrekking av innsigelse - Detaljregulering Gimsøya B4-B7 - 30/1 m.fl. - Melhus kommune

Vi viser til deres oversendelse datert 13.02.2024 med forespørsel om å trekke innsigelser til detaljregulering Gimsøya B4-B7, fra uttalelse datert 22.09.2023.

Følgende innsigelser ble fremmet:

1. Inntil det er utarbeidet en trafikkanalyse og helhetlig plan for hvordan de forskjellige delfasene skal ivareta trafiksikkerhet og fremkommelighet for kollektivtrafikken på vegnettet, fremmer fylkesdirektøren innsigelse til planforslaget.
2. Som vegeier forutsetter vi at rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene 9.2.8 og 9.2.9 i overordnet områdeplan for Melhus sentrum, som fastsetter at før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal overordnet vegnett være opparbeidet, blir videreført. Rekkefølgekrav 10.1 i planforslag for Gimsøya B4-B7 er i strid med områdeplanen og må tas ut.

I etterkant av innsigelsene har det vært en konstruktiv dialog mellom fylkeskommunen, kommunen og tiltakshaver. Planforslaget er nå revidert i tråd med fylkeskommunens tilbakemeldinger og vi bekrefter at vi trekker våre innsigelser. Vi ber om å få tilsendt vedtatt plan.

Med vennlig hilsen

Anne Caroline Haugan
Seksjonsleder

Håkon Hattrem
Rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG
STATENS VEGVESEN REGION MIDT MOLDE KONTORSTED

Innspill til planlegging Gimsøya og Lena.

Hva er arealplanlegging?

Hva har vi av ressurser, og hva er etterspurt? I Melhus virker det som om etterspurte arealønsker er mest i fokus. Framtidig ressursbruk samsvarer dårlig med samfunnsønsker.

Nå er det fokus på karbondioksidfangst, 1. myr kan ikke dyrkes på grunn av at alt er fotosynteseprodukter, og dyrking frigjør karbondioksid ved nedbryting. (men å la den nedbrytes i deponi er ok??) 2. Matjord «gjenbrukes»; men kan kommunen beskrive hvordan det tas vare på matjord i Melhus. Blir det skaffet samme arealer? Satses det på samme nivå i næringskjeden, planteproduksjon er trinn en og skaffer flest kalorier til befolkningen, benyttes arealet til dyrefor blir utbyttet mindre enn en femtedel. Nedbygging gir negativ karbondioksidfangst, da all fotosyntese forsvinner. Skal det være positivt resultat må det erstattes dekar for dekar, og kvalitet for kvalitet, hvilket planleggerne må sannsynliggjøre.

Et annet viktig begrep er i dag sjølberging. For hvert dekar matjord vi omdisponerer, sender vi regningen til «eksportland», og stadig flere av disse eksporterer sine sultende til såkalt rike land. Det må en annen arealbrukstenkning enn den som er i Melhus. Finnes det ikke andre alternativer for boligbygging, veibygging og næringsutbygging en å plassere det på matjordarealer, (eks. E6, Gravvær 86/4 deponi, Hofstad næringspark, Skjerdingstad planteskoles areal ++). Da E6 bygging i dalen ble godtatt, ble det lagt press på tiliggende arealer, et utmarksalternativ ville åpnet for andre løsninger, men dette toget er gått!!

Er det ikke mulig å finne andre arealer, som på sikt kanskje vil tjene framtiden. Vi vet at det blir økende behov for mat og i Norge har vi bare vel 5% av arealet som kan dyrkes. Ellers kan vi se at tilbakeføring av karbondioksid fra olje, kull og gass skaper problemer. Mange vil si at det er mulig å bruke ved, men tømmerhogst gir samme karbondioksidproblem, gjenplantning vil trenge 20 år for å skaffe erstattende fotosyntese.

Arvid Hammeren
Skrivarbakken 18
Kvål

Vår saksbehandler	Vår dato	Vår referanse	Deres referanse
Kari Sunnset	30.08.2023	21/00754	2023/358-6

Melhus Kommune
v/ Plan og byggesak
Stian Aspaas Haugen

Det vises til epost fra Melhus kommune den 30.06.23 ang. Høring og offentlig ettersyn av Detaljregulering Gimsøya B4-B7, gnr/bnr 30/1 og 30//6 m. flere i Melhus kommune med frist for innspill den **05.09.2023**.

Jordvern Trøndelag er en partipolitisk uavhengig forening, basert på frivillighet og demokratiske prinsipper som er tilsluttet den nasjonale jordvernalliansen, Jordvern Norge. Jordvern Trøndelag har en nullvisjon for nedbygging av dyrka og dyrkbar mark.

Det tar 1000 år å danne et godt lag matjord og bare 3% av landarealet i Norge er dyrka mark. Den beste matjorda i Trøndelag ligger rundt fjorden og langs elvene nede i dalen. Den ble dannet under forrige istid, og har vært dyrket siden før vikingetida. Dette er fortsatt de mest attraktive utbyggingsområdene i dag, men med et helt annet formål enn landbruk.

Så godt som alle byer og tettsteder ligger omkranset av god matjord. Det betyr at lokal- og regionalpolitikere stadig må ta stilling til om «andre samfunnsinteresser» allikevel er viktigere enn matproduksjon i arealplansaker.

Siden områdeplan for Melhus sentrum ble vedtatt i 2019, har jordvernets betydning innen matberedskap og selvforsyning forsterket seg betraktelig.

Etter årets Jordbruksforhandlinger, ble det lagt frem forslag til ny oppdatert Jordvernstrategi, prop.121 S, vedlegg 9. Regjeringen vil at den årlige omdisponeringen av dyrka jord ikke skal overstige 2000 dekar, og at målet skal være nådd innen 2030. Nytt nasjonalt jordvern mål er altså en ytterligere innskjerping, og gir lite rom for omdisponering til annet enn kritisk viktig infrastruktur. Innskjerpingen begrunnes med beredskap, samfunnsikkerhet og bærekraft.

Det er med dette ingen tvil om at oppdatert jordvernsstrategi gir kommuner og fylkeskommuner forsterkede jordvernsignaler enn foregående år. Selv om KOSTRA-statistikken viser at det har vært gradvis nedgang i omdisponering av dyrka jord i perioden 2005-2021, har man ikke oversikt over om dette er effekt av utgåtte foreldet planer, tilbakeføringer, avviste planer eller god arealplanlegging.

Kommunens arealstrategi skal legge til rette for en arealforvaltning som er i tråd med FNs bærekraftsmål. 13 av 17 bærekraftsmål omhandler jord i god tilstand. Det handler om det store mangfoldet av jordfunksjoner og jordsmonnets økosystemtjenester. Vern må vurderes ut fra helhetsforståelse av de verdier jordsmonnet har for natur og samfunn; for å dyrke mat, opprettholde naturmangfold, regulere vannets kretsløp, binde karbon, og skape verdier, arbeidsplasser og gode lokalsamfunn. Hyppige nedbørsrekorder og flom er en av mange faktorer som truer matjorda og matvareberedskapen vår.

Merknader til rådmannens saksutredninger

I formannskapet den 16.05.23, fattet følgende vedtak «Vurderingen må sees i lys av nasjonal jordvernstrategi fra juni 2021, brev fra forrige landbruks- og matminister og kommunal- og moderniseringsminister av 08.01.2021 og brev fra landbruks og matministeren og kommunal og distriktsministeren den 23.03.2022. I vurderingen må det også sees på muligheten til å begrense utbyggingsområdet, da denne skal foregå etappevis og over lengre periode. I betraktningen må det tas med at områdeplanen skal vare ca. 20 år frem i tid. Økonomiske og juridiske konsekvenser må også belyses godt.»

Rådmannen referer at Gimsøya har vært vurdert i flere omganger i forhold til omdisponering. Formannskapet viser igjen en bekymring omkring fremlagt planforslag.

Vi stiller spørsmål til om saksutredningene i denne saken har vært tilstrekkelig jf. nasjonale føringer, når rådmannen konkluderer at å utvikle Melhus sentrum til et kompakt og miljøvennlig sentrum for å nå sitt 0-vekstmål, går foran kommunens selvforsyningsgrad og matberedskap.

Rådmannen belyser ressursbruken som er blitt lagt ned så langt i planprosessen, og konkluderer med at planprosessen på Gimsøya har kommet for langt til å kunne tilbakeføres til LNF. Med tanke på kommunens arbeid med kommunal jordvernsstrategi, er det bemerkningsverdig at rådmannen ikke belyser kommunens kommende utfordring iht. ressursbruk ved godkjenning og oppfølging av matjordplan samt kartleggingen av tilstrekkelig egnet erstatningsareal.

Krig i Europa, pandemi og klimaendringer minner oss om viktigheten av å styrke den norske selvforsyningsgraden, deriblant gjennom jordvern og bærekraftig arealbruk. Det er allerede en kamp om arealene, og det blir ikke mindre i årene som kommer i det grønne skiftet av nye næringer og kommende energibehov. I dette fremtrer en bekymring for den fremtidige matproduksjonen globalt, nasjonalt og kommunalt. Det er derfor av stor bekymring at man jf. vedtak i kommunestyret den 20.06.23 på gjeldende arealsak, begrunner nedbygging av svært god matjord «av hensyn til forutsigbarhet både for utbygger, grunneier og befolkning generelt».

Gimsøya har tidligere vært et flomutsatt området. Vi mener vurderingen omkring flomfaren er gjort for en god stund siden, og med bakgrunn i de katastrofene vi har opplevd den siste tiden, bør det være en selvfølge at man tar en ny runde med vurdering av flomfaren på avsatt område.

Merknader til vedlagt overordna matjordplan

Det blir i dag mer og mer utfordrende å finne egnet areal til erstatning, både med tanke på jordkvalitet, arrondering, strengere naturvern, forbud mot nydyrking på myr, arrondering og klimaendringer.

Vellykket flytting av jord er også avhengig av gunstige værforhold. Matjord av svært god kvalitet, skal ikke benyttes som jordforbedring til nærliggende landbruksareal.

C-sjiktet er avgjørende for å kunne lykkes med jordflytting, derfor skal ikke avstand til mottaksarealet og økonomi hindre valg av egnet erstatningsareal. Avlingsnivået vil variere fra år til år, derfor må man sette en bestemmelse som krever min. 3 års avlingsregistrering på eksisterende produksjonsareal før igangsettelsen kan gis.

Tidligere erfaringer omkring jordflytting har vist varierte resultater iht. ønsket avlingsnivå og arealbruk. Jordvern Trøndelag mener derfor at hele arealet må vurderes under ett, der egnet erstatningsareal skal være avsatt og nødvendige tillatelser må være gitt, før matjordplan kan godkjenne av kommunen.

Jordvern Trøndelag legger vekt på å fremme følgende merknader:

- Betraktelig strengere nasjonale føringer innen jordvern og matberedskap siden Gimsøya først ble avsatt i arealplan, samt revidert i områdeplan for Melhus i 2019.
- Kommunen tilnærmer seg ikke de problemstillingene man står ovenfor i dag
- Kommunen fremmer en kortsiktig tankegang med tanke på å belyse utbyggers forutsigbarhet fremfor å ta et høyere sikte på matberedskap og jordvern både for oss, og kommende generasjon
- Manglende utredninger ifm. kommunens jordvernstrategi – da med tanke på matjordas kvalitet og avlingsverdi, samt kommunens tilgang til egnet erstatningsareal
- Mangelfull synliggjøring av kostnadene utbygger vil ha jf. krav og oppfølging av matjordplan eller kommunens ressursbruk ved godkjenning og oppfølging av matjordplan.

Jordvern Trøndelag har vedr. saken vært i kontakt med de lokale bondelagene. Melhus og Hølonda Bondelag stiller seg samlet bak Jordvern Trøndelag sine merknader og innspill.

Med bakgrunn i dette, ber vi om at hele eller større andel av avsatt område - tilbakeføres til LNFR, i tillegg til at gitt areal tas inn i revidert arealplan og blir lagt under vern i kommunens jordvernstrategi som et høyt prioritert areal for matproduksjon.

Med vennlig hilsen

Elektronisk godkjent, uten underskrift

Rigmor Bjerche

Leder

Jordvern Trøndelag



MELHUS KOMMUNE
Melhus kommune
Rådhusveien 2, v/Tove Hellem
7224 Melhus

Deres ref:
Vår ref: 2023/141345
Dato: 31.08.2023
Org.nr: 985399077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler



UTTALELSE TIL MOTTATT HØRING - DETALJREGULERING GIMSØYA B4 - B7 - MELHUS KOMMUNE

Mattilsynet mottok 30. juni 2023 høring – detaljregulering Gimsøya B4 – B7. Høringsfristen er satt til 5. september 2023.

Bakgrunn

Kommunestyret i Melhus kommune vedtok i møte den 20. juni 2023, sak 44/23, å legge detaljreguleringsplan for Gimsøya B4 – B7 (PlanID 2022005) ut til ettersyn og høring.

Fakta

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en sentrumsnær ny boligbydel på Gimsøya.

Mattilsynet ga 20. mars 2022, vår ref. 2022/55852, innspill til oppstart av planarbeidet.

Uttalelse – drikkevann / vannforsyning

Overordnet VA – notat er vedlagt høringen. Den beskriver løsning for drikkevann, avløp og overvann.

I ROS – analysen punkt 23 står det at det er planlagt ringledning for å bedre leveringssikkerheten. Det er positivt.

Som det er omtalt er det meget viktig å ta hensyn til Metrovannledningen. Dette gjelder både i byggefasen og etter at området er ferdig utbygd.

Eierskap – nye vann – og avløpsanlegg

Nye fellesanlegg skal være eid av kommunen når de er av en viss størrelse, som bestemt i Lov om kommunale vass- og avløpsanlegg (vass- og avløpsanleggslova) §§ 1 og 2. Kommunen kan etter søknad gi tillatelse til annet eierskap ved etablering av nye vannforsyninger / anlegg, disse skal da organiseres som andelslag eid av brukerne.

Uttalelse - planbestemmelser

Vi har ingen merknader til planbestemmelsene.

Uttalelse – plante helse

I mottatte matjordplan er floghavre og uønskede organismer omtalt. Det er kartlagt at det på to av eiendommene i planområdet (gbnr. 30/1 og 30/6) er floghavre. Vilkår og betingelser for flytting av matjord er gjengitt i matjordplanen.

Med hilsen

Tore Forseth
seniorinspektør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.
Dokumenter som må ha signatur blir i tillegg sendt i papirversjon.*

Kopi

Statsforvalteren i Trøndelag v/Tor Sæther - fmlttsa@statsforvalteren.no



Melhus kommune
Postboks 55

7221 MELHUS

Vår saksbehandler
Liv Åshild Lykkja

Vår ref.
2023/12398
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
2023/358

Dato
05.09.2023

Høringssvar med varsel om mulig innsigelse til Detaljregulering Gimsøya B4-B7, gnr/bnr 30/1 og 30//6 m.fler

Det vises til mottatt planforslag på høring og offentlig ettersyn for detaljregulering av Gimsøya B4-B7, BFT1, gnr/bnr 30/1 og 30/6 m.fler, planid 2022005. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av en sentrumsnær boligbydel på Gimsøya. Det planlegges ca. 450 boenheter i form av rekkehus, flermannsboliger og blokkbebyggelse med tilhørende samferdselsanlegg og grønnstruktur. Høringsfrist er 05.09.23.

Bakgrunn:

Trondheim kommune er berørt av planforslaget som vannverkseier, ved at overføringsnett for vann fra drikkevannskilden Benna til Trondheim kommune krysser planområdet. Sammen med ledningen ligger det i tillegg en spillvannsledning som eies av Melhus kommune. For å sikre tilstrekkelig avstand og sikkerhet mot ledningene, ble det i områdeplan for Melhus sentrum regulert inn grønnstruktur med hensynssone for ledningene. Grønnstrukturen skulle bl.a. ivareta tilstrekkelig sikkerhetsavstand til ledningene for fremtidig bebyggelse. Ved nærmere vurdering viste det seg at grønnstrukturen ikke ivaretok ledningens sikkerhetsavstand på en tilstrekkelig måte, slik hensikten var. Det ble derfor den 07.12.21 vedtatt en endring av områdeplanen, hvor hensikten var å flytte området regulert til grønnstruktur etter den faktiske traseen til ledningen. Det ble i tillegg regulert inn byggegrense, der grønnstrukturen ikke kunne ivareta avstandskravet.

Avstandskrav til MeTro-ledning:

Det er positivt at blå/grønnstrukturen og hensynssonen er fulgt opp, ved at det er videreført inn i forslag til detaljregulering av Gimsøya. Den regulerte byggegrensen i områdeplanen er imidlertid ikke fulgt opp, og planforslaget åpner opp for at

Postadresse:
Trondheim kommune
Kommunalteknikk
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
979 96 224

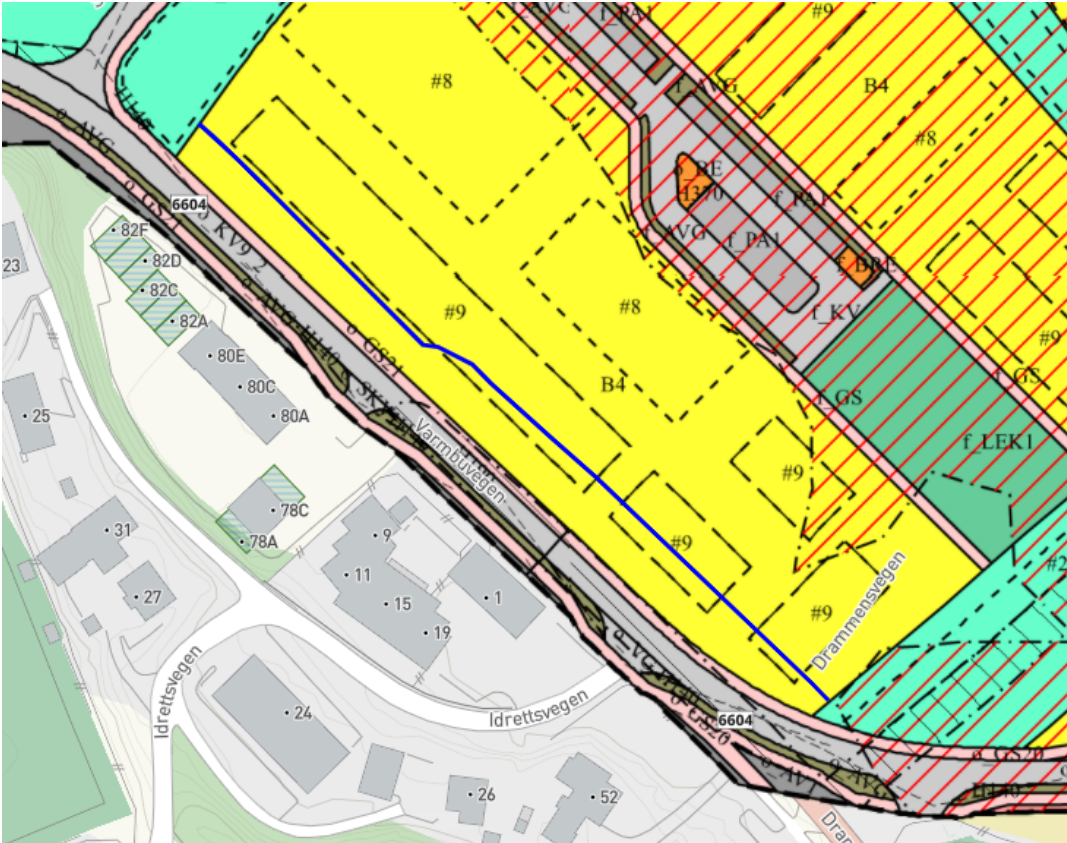
Organisasjonsnummer
:
NO 942 110 464

E-postadresse: kommunalteknikk.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

bebyggelsen kan plasseres nærmere enn den regulerte byggegrensen på 20 meter. Videre er det i forslaget gjennom bestemmelse § 4.4 åpnet opp for at parkeringskjeller kan plasseres helt ut til formålsgrensen for bolig vist på plankartet. Innenfor felt B4 åpnes det dermed opp for at det kan etableres parkeringskjeller inntil formålsgrensen mot o_GS20, o_GS21 og hensynssonen for MeTro-ledning.

Byggegrensen skal ivareta at sikkerhetsavstanden til MeTro-ledningen overholdes for nye tiltak. Dette med hensyn til konsekvenser for selve ledningen det vil kunne være å bygge for nært, men også konsekvenser for omgivelsene ved et eventuelt brudd på ledningen. Vannledningen er å regne som samfunnskritisk infrastruktur. Det er derfor av avgjørende betydning at hensynet til ledningen blir tilstrekkelig ivaretatt, slik at denne kan levere trygt og sikkert drikkevann til enhver tid. Det vurderes til at planforslaget ikke ivaretar hensynet til vannledningen som samfunnskritisk infrastruktur på en tilstrekkelig måte, ved at byggegrensen i overordnet plan ikke er fulgt opp. Med bakgrunn i dette fremmer Trondheim kommune som vannverkseier innsigelse til planen. Det må sikres i plankart og bestemmelser at det ikke tillates etablert bebyggelse på bakken, eller parkeringskjeller nærmere enn gjeldende byggegrense i områdeplan for Melhus sentrum.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 2.ledd fremmer Trondheim kommune som vannverkseier innsigelse til planen, inntil byggegrensen er i samsvar med områdeplan for Melhus sentrum, vedtatt 24.09.19, sist endret 07.12.21. Det tas forbehold om politisk behandling av innsigelsen i Trondheim kommune.



Blå linje viser byggegrensen i områdeplanen for Melhus sentrum, for å ivareta tilstrekkelig byggeavstand til MeTro-ledningen

Ivaretagelse av MeTro-ledningen ved tiltak innenfor planområdet

Planbestemmelsene sikrer i § 7.2 at tiltak innenfor hensynssonen skal godkjennes av ledningseier Trondheim kommune. Dette er positivt, men det er ikke redegjort for eller nærmere presisert hvilke tiltak dette gjelder. Vi anbefaler derfor at bestemmelsen presiserer at det gjelder for all aktivitet, anleggsgjennomføring og etablering av konstruksjoner og trær med rotsystem som kan skade ledningen. Tiltak i denne sammenhengen er dermed bredere enn det som omfattes av tiltaksbegrepet i plan- og bygningsloven § 1-6.

Hensynssonen ivaretar at det ikke kan gjennomføres tiltak innenfor denne, uten at det er godkjent av ledningseier. Samtidig er det nødvendig at det ikke gjennomføres tiltak utenfor selve sonen som kan medføre skade. MeTro-ledningen er av et materiale (GRP) som kan være sensitivt for slag og rystelser. Det må derfor sikres at Trondheim kommune som ledningseier også skal godkjenne tiltak utenfor hensynssonen som kan påvirke ledningen.

Gjennom bestemmelse § 8.1 er det sikret at det skal etableres flomveg gjennom planområdet innenfor bestemmelsesområdene #1 og #2 i tilknytning til BG1 og BG2. Videre er det i bestemmelsen § 10.1 sikret rekkefølgekrav om opparbeidelse av flomveg #1 som vist i områdeplan for Melhus sentrum, planid 2016001. Flomveg langs med

ledningen kan medføre en risiko for utgraving på grunn av flomvann, og det er derfor av betydning hvordan denne blir utformet. Planen må derfor sikre at Trondheim kommune skal godkjenne utforming av arealene innenfor BG1, BG2 og flomvegen. For flomvegen gjelder dette innenfor planområdet, samt for flomvegen i områdeplanen som er omfattet av rekkefølgekravet i § 10.1. Det samme kravet gjelder for opparbeidelse av Varmbuvegen med gang- og sykkelveg, samt for delområde B4 mot Varmbuvegen. Ved utforming av o_BG1 og o_BG2 må det ivaretas muligheten for fremtidig drift og vedlikehold av ledningene.

ROS-analyse

Det er vedlagt ROS-analyse ved planforslaget, som omtaler brudd på MeTro-vannledningen som en mulig uønsket hendelse med middels sannsynlighet for å kunne oppstå. Det vises i analysen til eventuelle tiltak i overordnet ROS-analyse for Metroledningen, utført av Melhus kommune. Videre at det er Trondheim kommune som ledningseier som må ta høyde for dette. Trondheim kommune har fått ettersendt den overordnede ROS-analysen det vises til fra Melhus kommune.

Trondheim kommune savner at det i ROS-analysen til detaljreguleringen av Gimsøya ikke er foretatt en nærmere vurdering av tiltakene i ROS-analysen for MeTro. Det er ikke vurdert om den foreslåtte utbyggingen i detaljreguleringen vil kunne innvirke på tiltakene, eller om det er nødvendig å innarbeide tiltak i plankart og/eller bestemmelser for å redusere risiko og sårbarhet innenfor planområdet. Trondheim kommune anbefaler at ROS-analysen revideres til å omhandle dette, og vurdere om tiltak skal sikres i planen.

Overordnet ROS-analyse peker blant annet på informasjonsmøte med utførende som et forebyggende tiltak for å forhindre ledningsbrudd. Det er knyttet risiko til arbeid nært og over ledningen, og det er viktig at utførende er klar over dette. Det er derfor nødvendig at det tas forholdsregler knyttet til selve anleggsgjennomføringen, samt for tiltak over og nært ledningen. Med bakgrunn i dette har Trondheim kommune innspill om at planbestemmelsene må sikre at det for hvert utbyggingstrinn som berører eller kan berøre ledning, skal det utarbeides en plan for anleggsgjennomføringen med egen ROS-analyse. Denne må være godkjent av Trondheim kommune før det kan gis igangsettingstillatelse.

Forbehold om politisk behandling

Myndigheten for å fremme innsigelse jfr. PBL § 5-4 2.ledd til reguleringsplaner i andre kommuner ligger i Trondheim kommune hos Formannskapet. Det varsles med dette høringsbrevet om mulig innsigelse til planforslaget, med endelig tilbakemelding når det foreligger politisk behandling av saken. Trondheim kommune vil fremme innsigelsen til politisk behandling så raskt det lar seg gjøre.

**Med hilsen
Trondheim kommune**

**Håkon Pedersen
avdelingsleder var**

**Liv Åshild Lykkja
rådgiver ii**

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte

MELHUS KOMMUNE
Postboks 55

7221 MELHUS

Vår saksbehandler
Liv Åshild Lykkja

Vår ref.
2023/12398
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
2023/358

Dato
01.12.2023

Melding om vedtak - PS 289/2023 Høringssvar, planforslag på høring og offentlig ettersyn i Melhus kommune - innsigelse til detaljregulering Gimsøya B4-B7, BFT1, gnr/bnr 30/1 og 30/6 m.fler.

Det vises til høring og offentlig ettersyn av planforslag for detaljregulering Gimsøya B4-B7, gnr/bnr 30/1 og 30/6 m.fler i perioden 30.06.23-05.09.23, og vårt høringssvar til planforslaget, datert 05.09.23.

Trondheim kommune som vannverkseier fremmet innsigelse til planforslaget med hjemmel i PBL § 5-4 2.ledd, med forbehold om politisk behandling i Formannskapet. Formannskapet behandlet høringssvaret i møte 14.11.23, sak PS 289/2023, hvor det ble vedtatt å avgi innsigelse til planforslaget inntil byggegrensen er i samsvar med områdeplan for Melhus sentrum. Det vises til vedlagte saksprotokoll fra behandlingen i Formannskapet.

Med hilsen
Trondheim kommune

Håkon Pedersen
avdelingsleder var

Liv Åshild Lykkja
rådgiver ii

Vedlegg:

- 1 Saksprotokoll FSK 14.11.23, PS 289_23

Postadresse:
Trondheim kommune
Kommunalteknikk
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
979 96 224

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: kommunalteknikk.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte

MELHUS KOMMUNE
Postboks 55
7221 MELHUS

Vår saksbehandler
Liv Åshild Lykkja

Vår ref.
2023/12398
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
2023/358

Dato
01.04.2024

Svar på forespørsel om tilbaketrekking av innsigelse - Detaljregulering Gimsøya B4-B7, gnr/bnr 30/1 og 30//6 m.fler

Viser til forespørsel om tilbaketrekking av innsigelse for Detaljregulering Gimsøya B4-B7, gnr/bnr 30/1 og 30/6 m. fler, datert 29.02.24. Melhus kommune ber om tilbakemelding innen 26.03.24 på om innsigelsen anses som imøtekommet.

Det fremgår av det oversendte materialet at Melhus kommune i samråd med forslagsstiller har revidert planforslaget slik at byggegrensen i plankartet samsvarer med byggegrensen i områdeplanen for Melhus sentrum. Videre er det foretatt justeringer i bestemmelsen § 7.2 som imøtekommer de faglige rådene i vår merknad til den ordinære høringen av planforslaget. Under forutsetning av at de beskrevne endringene i det oversendte materialet er innarbeidet i det juridiske plankartet og bestemmelsene for vedtak, anses **innsigelsen som imøtekommet**.

Med hilsen
Trondheim kommune

Håkon Pedersen
avdelingsleder var

Liv Åshild Lykkja
rådgiver iii

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Postadresse:
Trondheim kommune
Kommunalteknikk
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Prinsens gate 1C

Telefon:
979 96 224

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: kommunalteknikk.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no



Statens vegvesen

MELHUS KOMMUNE
Postboks 55

7221 MELHUS

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Jan-Kristian Janson / 90412554

Vår referanse:
22/48982-8

Deres referanse:
2023/358-6

Vår dato:
04.07.2023

Fylkesveg 6604 og 6606 i Melhus kommune – Uttalelse til høring og offentlig ettersyn– Detaljregulering Gimsøya B4-B7, gnr.30 bnr. 1 og 6 m.fl – PlanID 50282022005

Viser til deres brev av 30.06.2023.

Statens vegvesen har ansvar for å påse at føringene i Nasjonal transportplan, statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringar blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss videre som forvalter av riksvog og som faglig sektormyndighet for vegtransport. Statens vegvesen sitt sektoransvar for vegnettet betyr at Statens vegvesen har et overordnet ansvar for at trafikksikkerhet, klima- og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale veger, gater og løsninger for gående og syklende.

Statens vegvesen har ingen ytterligere merknader enn det som framkommer av vår uttalelse i brev datert 11.03.2022.

Transportforvaltning midt 1
Med hilsen

Helge Stabursvik
seksjonsleder

Jan-Kristian Janson

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Sorgenfriveien 11
7031 TRONDHEIM

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG, Postboks 2600, 7734 STEINKJER

TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE FYLKESDIREKTØREN, Postboks 2560, 7735 STEINKJER



Dato: 08.08.2023

Notat

Svar på internhøring skogbruk og vilt - Detaljregulering Gimsøya B4-B7, gnr/bnr 30/1 og 30//6 m.flere

Det vises til høring av detaljregulering for Gimsøya B4-B7.

En kan ikke se at tiltaket kommer i konflikt med skogbruksinteresser, og skogbruket har følgelig ingen merknader til forelagte reguleringsplan.

Det er i området ikke registrerte viltverdier, men det er kjent at spesielt rådyr trekker fra skogen i området ved Varmbu og ned på sletta for å søke føde. Slike grønne og bynære områder er viktige for viltet, og spesielt rådyr er ofte knyttet til bebyggelse. Det er derfor viktig at en i reguleringsplaner ligger til rette for at rådyr fortsatt kan oppholde seg i området. Det ser ut til at det i reguleringsplanen i tilstrekkelig grad er tatt høyde for dette gjennom regulering av grønnstruktur.

Viltinteressene har følgelig ingen merknader til forelagte reguleringsplan.

Kjartan Overdal
rådgiver, skogbruk og vilt

Stian Aspaas Haugen

Arealplanlegger

PLANBYGG - Plan og byggesak

Epost fra Opplysningsvesenets fond

Vår ref: 22/489

Deres ref:

Vi takker for mottatt høringsuttalelse, og viser til tidligere bemerkninger datert 04.08.2022.

Vi har ingen nye bemerkninger.

Med vennlig hilsen
Opplysningsvesenets fond

Mads Jansen
arealforvalter

Adresse

Post: Pb 535 Sentrum,
0105 Oslo
Besøk: Rådhusgata 1-3,
Oslo
Telefon: 23 08 15 00

Web

www.ovf.no

Fra: Melhus kommune

Sendt: 30. juni 2023 00:00

Til: Mads Jansen

Tittel: Melhus pg - Høring og offentlig ettersyn - Detaljregulering Gimsøya B4-B7 - Gnr 30 bnr 1 og gnr 30 bnr 6 med flere

Se vedlegg: Melhus pg - Høring og offentlig ettersyn - Detaljregulering Gimsøya B4-B7 - Gnr 30 bnr 1 og gnr 30 bnr 6 med flere

Dato: 07.09.2023

Stian Aspaas Haugen

Arealplanlegger

PLANBYGG - Plan og byggesak

Notat

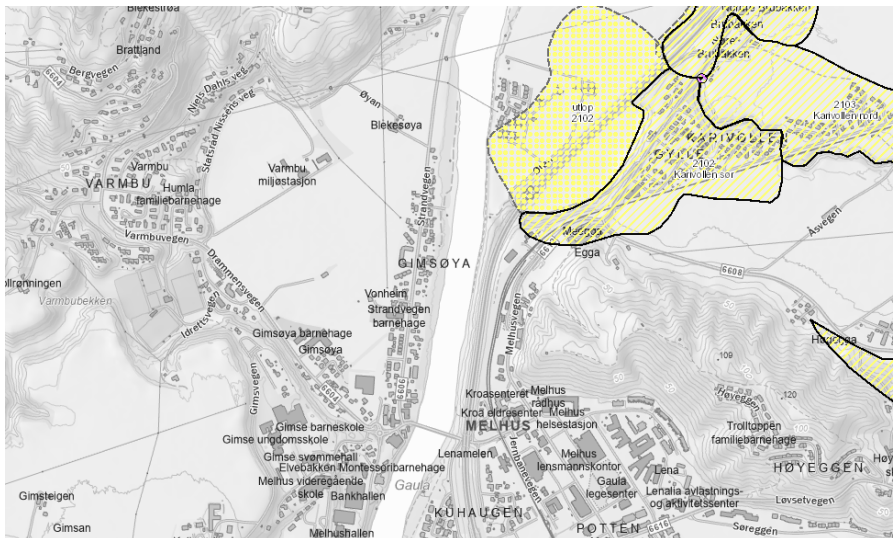
Svar fra naturfare og vannmiljø - Interhøring - detaljregulering Gimsøya B4-B7, gnr/bnr 30/1 og 30/6 m.fl.

Bakgrunn

Det vises til mottatt planforslag på høring og offentlig ettersyn for detaljregulering av Gimsøya B4-B7, BFT1, gnr/bnr 30/1 og 30/6 m.fl., planid 2022005. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av en sentrumsnær boligbydel på Gimsøya. Det planlegges ca. 450 boenheter i form av rekkehus, flermannsboliger og blokkbebyggelse med tilhørende samferdselsanlegg og grønnsstruktur.

Skred

Naturfare har noen kommentarer knytte til Multiconsult sin geotekniske vurdering (vedlegg 12 og 12.1) og bruken av den. Figur 1 viser kartutsnitt fra NVE atlas inkludert kvikkleiresoner som tilsvarer figur 4-2 i vedlegg 12_1 og figur 3-2 i vedlegg 12. Det som viser seg at ved sammenligning av Multiconsult sin figur og figur 1, så viser ikke kartet de tre løснеområdene i nord med tilhørende utløpsområde. Så den faktiske avstanden til en kvikkleiresone er omtrent 420 m og ikke 1,2 km som rapporten oppgir. Rapporten bør rettes opp og det skal gjøres en oppdatert vurdering av sonenes betydning for planområdet.



Figur 1 Kartutsnitt med kvikkleiresoner tilsvarende figur 4-2 i rapport fra Multiconsult "Gimsøya, Melhus. Datarapport - geotekniske grunnundersøkelser». Prikkete gult = utløp 2102m, stripete gult øst for 2102 er Karivollen sør/Karivollen Nord og Brubakken – lengst nord. I sørøst ligger Nordegga-Lerlia. Hentet fra NVE atlas 11.9.2023.

Kart «RIG-TEG-001» og «RIG-TEG-002» i rapporten i vedlegg 12-1 viser plasseringen av supplerende undersøkelser som er gjort i og over planområdet som ikke er registrert i NADAG i dag. Dette er ikke registrert i NADAG i dag. Det bør derfor inkluderes i rekkefølgebestemmelsene at konsulenten registrerer

alle grunnundersøkelsene i NADAG slik at det sikres at datagrunnlaget blir gjort tilgjengelig for andre prosjekter i området, for eksempel før det gis igangsettingstillatelse.

Tilslutt i rapport vedlegg 12 anbefales det å videreføre poretryksmålingene for å få en lengre tidsserie av grunnvannsstanden. Slike målinger bør utføres frem til området er fullstendig oppbygget eller til avklaring av at planen ikke skal gjennomføres. Det er sannsynlig at grunnvannstanden kan bli påvirket av overflateendringene som utbygging til boligområde medfører.

Flom

Flomutredningen inklusive klimapåslag og før/etter situasjon er godt beskrevet i flomvurdering fra 2018 for Varmbubekken med foreslåtte nødvendige tiltak ved to kulverter. En tilleggsvurdering ble gjort for flom i 2023. Planområdet ble utvidet for å omfatte kulverter under Varmbuvegen og under Statsråd nissens veg fordi modellering viste for lav kapasitet ved større flommer ifølge notatet fra 2018. Planbeskrivelsen side 23 omtaler at det er etablert annen løsning enn flomvurderingen fra 2018 anbefalte:

«Planområdet ble i ny varsling 07.07.2022 utvidet for å kunne detaljregulere flomtiltak i forbindelse med Varmbubekken sørvest i planområdet. Det ble i rapport «Flomvurdering Gimsøya Melhus kommune» fra Rambøll datert februar 2018 foreslått å bygge platebru eller en ny og større kulvert under Drammensveien for å håndtere en dimensjonerende flom. I etterkant har det i stedet blitt bygd en DN1200 ved siden av den daværende DN800. I tillegg ble det i Statsråds Nissens vei bygd fire kulverter med dimensjon DN800.»

Så langt jeg har klart å gjennomgå flomdokumentene fremkommer ikke noen vurdering av de nye løsningene (gjengitt over) opp mot flomsituasjonen i området. Denne oppdaterte situasjonen er ikke omtalt i notatet fra 2023, selv om det kan være mulig at endringen er tatt med i modelleringen. Flomvurderingene må være i tråd med dagens løsning og eventuelt oppdateres ved behov for å dokumentere at nybygd løsning under Varmbuvegen og Statsråd Nissens veg faktisk fungerer slik platebroene ville ha gjort. Hvis ny løsning ikke er god nok, må det planlegges tiltak som er like god for flom som platebroene og som hensyntar vannmiljøet (se mer under vannmiljø avsnittet) på riktig måte.

Det bør være et vilkår eller rekkefølgekrav at utbygger får laget en kortfattet beskrivelse av overvannshåndteringsløsningen som må overleveres til styret for boligene slik at valgt overvannsløsning får riktig vedlikehold.

Et annet viktig punkt er ROS-analysen som omtaler flom fra en lukket bekk. Det kommer ikke fram hvor denne lukkede bekken er, og dermed kommer det heller ikke klart fram hva som er avbøtende tiltak. Hvis «lukket bekk» er tatt med som en uønsket løsning innenfor planområdet, og at løsningen er at det ikke skal brukes drenerør, men kun stedlig infiltrasjon med tilhørende blågrønne strukturer, bør dette beskrives.

Området ligger også i Gaula sin 200-årsflom med klimapåslag, men det er ikke gjort noen vurderinger hvordan planlagt bebyggelse, med generell heving av store deler av arealet, påvirker oppstrøms/nedstrøms hos 3. part ved en slik flom i Gaula. Gaula sin 200-års flom er heller ikke nevnt i ROS-analysen eller flommodelleringene. NVE har fremmet innsigelse basert på manglende utredning/dokumentasjon på mulig redusert sikkerhet mot flom hos 3.part. Krav om denne utredningen, inkludert avbøtende tiltak, støttes og er vesentlig for omkringliggende områder før planen går videre og løsningene låses.

Vannmiljø

Vannmiljøvurderingen inkludert omtale av vannforskrift og naturmangfold er omtalt i kap 5.20 i planbeskrivelsen. Der er konklusjonen at utbyggingen som er planlagt, ikke berører vannmiljø eller naturmangfold. Dette stemmer for selve bygningsmassen så lenge overvannet faktisk infiltrerer lokalt og at Varmbubekken ikke flommer over. I vann-nett som er regional vannforvaltningsplan sin karttjeneste, er kun kulverten under FV6606 nevnt som et vandringshinder det må gjøres noe med, og det er utenfor denne reguleringsplanen sitt ansvar å gjøre noe med den. Kulvertene under Statsråd Nissens veg og Varmbuvegen er ikke nevnt som vandringshinder i vann-nett, men i NINA-rapport 1830 (2021) «*Helhetlig tiltaksplan for nedre deler av Gaula- vassdraget*» sier at opprinnelig gytetrekning i Varmbubekken har vært ca 1600 meter, men fra utløpet i Gaula fram til Statsråd Nissens veg er det kun 1100 m. Indirekte blir det dermed sagt at

kulvertene innenfor planområdet trolig også er helt eller delvis er vandringshindre. Håndtering av vandringshindre i Varmbubekken er av stor betydning siden det er estimert at 90% av gyteområdene til sjørret er tapt. Det er heldigvis igangsatt et prosjekt for å etablere flere gytekulper i Varmbubekken mellom fv6606 og kulverten under Statsråd Nissens veg. Som skrevet i Flom-avsnittet er det ikke dokumentert at løsningen under Varmbuvegen og Statsråd Nissens veg (nevnt i planbeskrivelsen side 24) har kapasitet nok for flomkravene, og dermed er det heller ikke beskrevet om reguleringsplanen faktisk medfører inngrep i Varmbubekken for å håndtere flom. Hvis det viser seg at noe må gjøres pga. for lav dokumentert kapasitet, så er det nødvendig å sikre at endelig løsning ikke blir et vandringshindre for fisk. Under har jeg klippet inn Statsforvalterens høringsinnspill datert 9.8.22 til utvidelsen av reguleringsplansområdet for å kunne ivareta et eventuelt inngrep i Varmbubekken:

«Varmbubekken er en del av det vernede vassdraget Gaula og Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag må legges til grunn ved planlegging av området. Dersom det planlegges inngrep i vassdrag eller vassdragsbelte, må en detaljert gjennomføringsplan forelegges Statsforvalteren i Trøndelag, jf. Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, og Vannressursloven § 11 om kantvegetasjon. Vi minner også om at tiltak i vassdrag kan også være konsesjonspliktige etter vannressursloven, der NVE er Side: 2/2 myndighet. Behandles ikke tiltak som konsesjons sak av NVE må det vurderes om tiltaket er søknadspliktig etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Statsforvalteren er myndighet på anadrome strekninger og Fylkeskommunen på ikke-anadrome strekninger. Da Varmbubekken er en del av det nasjonale laksevassdraget Gaula vil også § 7 a i lakse- og innlandsfiskloven kapittel III være styrende for planarbeidet. Eventuelle tiltak som vil medføre tiltak i eller avrenning til elva må ikke gjennomføres i laksen eller sjørretens gyteperiode. Kantsonen mot vassdrag bør avsettes som grøntstruktur evt. vegetasjonsskjerm. Kantsonen må være bred nok til at kantvegetasjonen opprettholder sin økologiske funksjon, bl.a. som levested og vandringsvei for arter langs vassdraget (jf. vannressursloven § 11). Langs vassdrag forventer vi at det settes av en byggegrense på minimum 50 meter. Langs varig vernede vassdrag eller andre vassdrag med særlige kvaliteter, bør byggegrensen være på 100 m. Inngrep i vassdraget skal vurderes etter vannforskriftens § 12. Vannforskriftens § 12 setter vilkår for nye inngrep som kan medføre forringelse av tilstand eller gjøre det vanskeligere å oppnå miljømålet. Vannforskriften § 4 Miljømål for overflatevann sier at tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand [...].»

Hvis det viser seg at det må gjøres noe med bekkeløpet under Varmbuvegen og/eller Statsråd Nissens veg, må dette gjøres i tråd med utdraget fra Statsforvalterens brev gjengitt over.

mvh

Anette Thyve

Rådgiver, vann, avløp og geologi



Dato: 08.08.2023

Notat

Svar på internhøring skogbruk og vilt - Detaljregulering Gimsøya B4-B7, gnr/bnr 30/1 og 30//6 m.flere

Det vises til høring av detaljregulering for Gimsøya B4-B7.

En kan ikke se at tiltaket kommer i konflikt med skogbruksinteresser, og skogbruket har følgelig ingen merknader til forelagte reguleringsplan.

Det er i området ikke registrerte viltverdier, men det er kjent at spesielt rådyr trekker fra skogen i området ved Varmbu og ned på sletta for å søke føde. Slike grønne og bynære områder er viktige for viltet, og spesielt rådyr er ofte knyttet til bebyggelse. Det er derfor viktig at en i reguleringsplaner ligger til rette for at rådyr fortsatt kan oppholde seg i området. Det ser ut til at det i reguleringsplanen i tilstrekkelig grad er tatt høyde for dette gjennom regulering av grønnstruktur.

Viltinteressene har følgelig ingen merknader til forelagte reguleringsplan.

Kjartan Overdal
rådgiver, skogbruk og vilt

Stian Aspaas Haugen

Arealplanlegger

PLANBYGG - Plan og byggesak



Dato: 12.09.2023

Notat

Internhøring fra jordbruksinteressene- Detaljregulering Gimsøya B4-B7, gnr/bnr 30/1 og 30//6 m.fler

Fra jordbruksinteressene vil en peke på at det er svært negativt dersom Kommunestyret vedtar foreslåtte detaljregulering for bygging av ny boligbebyggelse på Gimsøya.

Planlagte utbygging strider med de forsterkede jordvern hensynene som er meddelt kommunene fra nasjonalt hold, og som ligger inne i forslaget til ny samfunnsdel i kommuneplanen for Melhus (arealstrategien med tiltak om utarbeidelse av en tilhørende jordvernstrategi).

Området på Gimsøya har lenge vært avsatt i overordnede planer for framtidig boligutbygging, men dette har ikke blitt realisert før det nå ønskes vedtatt en detaljplan for å bedre kunne sikre muligheten for utbygging.

Tilgangen på jordbruksarealer av denne kvaliteten som ligger på Gimsøya er avgjørende viktig for kommunens muligheter for å produsere egen mat i framtida, når man tenker Matsikkerhet. Matsikkerhet er ett av de fire overordnede målene i vår landbrukspolitikk, og handler om at vi skal sikre tilgangen på trygg og næringsrik mat til våre innbyggere til en pris som er overkommelig for alle. Det forutsettes at berørt matjord, hhv A-sjiktet og B-sjiktet, skal flyttes til annet areal i nærområdet, for der å kunne bidra til matproduksjon og en opprettholdelse av vårt jordsmonn. Men er det dette grepet som gir den beste løsningen for innbyggerne i Melhus?

Fra jordbruksinteressene vil en si at jordvernmålene nås best og mest kostnadseffektivt for Melhussamfunnet ved at dyrkajorda forblir der den i dag ligger for matproduksjon, - på Gimsøya. Kostnadene ved jordflyttingen vet vi ikke pr nå da mottaksarealet ikke er klart, dette gjelder også statusen for et evt tap av naturmangfold dit jordlagene evt skal flyttes. I detaljplanen ligger det vedlagt en Overordnet matjordplan som skal følges ved oppstart av utbyggingen. Det blir derfor vanskelig å forstå hvor store kostnadene blir totalt, når det ikke er klart hvor jorda konkret skal flyttes.

Detaljplanen bør derfor ikke vedtas, og arealene som er dyrkajord på Gimsøya bør tilbakeføres til LNF®-formål ved rullering av KPA som starter opp rett etter kommunevalget.

Kristin Riaunet
avdelingsleder

Stian Aspaas Haugen

Arealplanlegger

PLANBYGG - Plan og byggesak

Avdeling Naturfare, vannmiljø og georessurser:

- Svarer ut i eget skriv.

Avdeling Veg og trafikk:

- O KV18 1-3 Mandler annen veggrunn på begge sider. Burde det etableres fortau langs denne vegen?

O GS20 og O GS21 burde reauleres med annen veggrunn mellom kjørevea og GS-vea. Det er krav om fvsisk skille mellom kjørende og gående. Hvis det ikke etableres arøft imellom må det mest sannsynlig etableres rekkverk, noe vi ikke ønsker da det kan bli utfordrende å utføre vintervedlikehold. Hvem skal drifte denne GS-veaen? Kommunen drifter denne i daa da kjørevegen er plassert i funksjonsklasse E. Kjørevegen er i dag fylkeskommunal.

Avdeling Drift VA:

- Ingen merknader.

Avdeling Prosjekt VVA:

- Ingen merknader.

Avdeling Plan VVA:

- Det vises til e-post datert 15.2.2023.
- Det anbefales at neste fase med VAO-anlegg tas som en utvidet overordnet VVA-plan før dokumenter sendes inn til teknisk plangodkjenning.

Vannforsyning:

- En nordre ringledning er i prinsippet løsningen en må lande på her. Endelig trase må en kanskje se nærmere på i forhold til:
 - Muligheter til å drenere vannkummer.
 - Ligge på et areal som ikke er planlagt fylt opp.
 - Total lengde og behov for antall kummer i forhold til kostnader.
 - Muligheter for å legge flere ledninger i samme grøft.
- Vannkummer ved avgreining til hvert byggetrinn vurderes som fornuftig – igjen muligheter for å drenere vannkummene – B4, B5 og B6.
- Behov for brannhydranter og vannkummer inne i feltene må en sikkert se nærmere på. Behov for utspyling – endeledninger og mulig et behov for lufting da terrenget skal fylles opp en del?
- Avgreining til B7 kan bli litt utfordrende, med avgreining til både B7 og T2 – både vann og spillvann (+overvann) bør gå ut av vegen. Slik at en slipper å grave i ny veg etter noen år. Vannledning tilkobles eksisterende VL vest for B7 – denne løsningen må vises på overordnet VVA-plan. Enten vest eller øst for bygninger på B7?
- En må ta en vurdering om VL skal ligge nord eller sør for T3.
- Hydranter og planlagt plassering av disse vises ikke for B6, B7 og B8 – mulig dette ikke er vesentlig i dette stadiet.

Spillvannsanlegg:

- Spillvannspumpeledningen fra Strandvegen skal kobles til spillvannskummen ved Metroledningen – kum 37078. Denne skal ikke føres videre vestover mot eksisterende spillvannsledning – 400 mm – vest for renseanlegget. Denne ledningen er planlagt lagt ned. Likeledes gjelder foreslått løsning på tegning H300 som viser tilknytning til eksisterende 300 mm. Løsning på tegning H301 er ikke aktuell.
- Aktuelle spillvannskummer som en kan knytte seg til er:
 - 37045 – er tilknyttet med en 125 mm i dag
 - 37046 – har sideløp, men jeg er usikker på diameteren
 - 37048 – har ikke bilde – usikker utforming
 - 37078 – mener den skal være forberedt med et sideløp over Metroledningen, men er ikke helt sikker, og er også usikker på sideløpene
 - Mulig Rambøll har «As-built» data på disse kummene eller prosjektert info mht. diameter på sideløpene
- Det er et flatt område, og fallet generelt i hele området helt frem til Hølbekken er lite. Det er store ledninger – 400 mm – mye spillvann, der noe har «reist» langt (fra Ler og etter hvert fra Lundamo og kanskje Hovin) – kan en få utfordringer med lukt.
- Større spillvannsledninger inne i feltene som ligger i samme grøft som kommunale vannledninger, vurderes som aktuelle å overta for kommunen.

Overvannsanlegg:

- Overvann fra kjøreveger og takflater i områdene B6, B7 og B8 var – og er – tenkt ledet mot Metrotraseen. H300 viser at overvannet skal føres mot Strandvegen, noe som ikke var tenkt i utgangspunktet. Overvannsuttrekk ut mot Gaula må beregnes, og ikke minst være i samsvar med sentrumsplanen – dette i forhold til bl.a. dimensjon på overvannsledninger og kostnadsdeling, samt forholdet til NVE.
- Kumlokk – både spillvannskummer og vannkummer må ikke plasseres i overvannssoner, slik at disse blir vannførende for overvann.
- For å få et bilde av hvor overvann ledes, bør det ut fra planlagte høyder vise med f.eks. piler hvor overvannet er planlagt ledet til.
- Ser for meg at det kan bli overvannspumper som skal ta ut overvann fra parkeringskjellere. En bør se på hvor dette skal pumpes og om dette kan kombineres i felles ledningstraseer eller andre løsninger.

Generelt:

- Ser at både avfallsanlegg og energianlegg er plassert ved ledningsanlegg, disse konfliktpunktene må sjekkes ut særskilt med det samme for å unngå senere omprosjektering.
- Det bør i forbindelse med overordnet VVA-plan gjøres en vurdering om det skal legges opp til kommunale gateløp inne i hvert byggetrinn. Viser til kommunestyrevedtaket.
- En bør også tenke på eventuelle konfliktpunkter med kabelføringer i samme trase som kommunale VA-ledninger.

Dette var en kort tilbakemelding på de to oversendte plantegningene den 12.2.2023.

Med hilsen

Jakob Leon Storrø

Avdelingsleder Plan VVA

Kopi enhetsleder Teknisk drift



Jakob Leon Storrø

avdelingsleder plan veg, vann og avløp

Mobil 91534244

www.melhus.kommune.no



MELHUS
KOMMUNE

Melhus kommune

Plan

Dato: 08.08.2023

Notat

Folkehelse Internhøring

Ingen merkinger. Konsekvensen for folkehelse er dekkende beskrevet.

Pia Haugan Traa
rådgiver, folkehelse, idrett og friluftsliv