

## Detaljregulering Gimsøya B4-B7, BFT1, gnr/bnr 30/1 og 30//6 m.fler

Plan- id: 2022005

Merknader etter høring og offentlig ettersyn 30.06.23- 05.09.23

Det er innkommet 15 høringsuttalelser, fordelt på 13 fra myndigheter/andre offentlige foretak og 2 fra utbyggingsinteresser og enkeltpersoner.

Her er innspillene delt i:

- A. Myndigheter/andre offentlige foretak mv. (13 stk)
- B. Utbyggingsinteresser/lag/foreninger/enkeltpersoner (2 stk)
- C. Innsigelser (4 stk)

### A. Myndigheter/ andre offentlige foretak.

Nr A1	Melhus kommune, Folkehelse	Dato: 08.08.23
1. Ingen merkinger. Konsekvensen for folkehelse er dekkende beskrevet.		
<b>Kommentar:</b> 1. Ok, ingen kommentar.		

Nr A2	Melhus kommune, landbruk	Dato: 12.09.23
1. Fra jordbruksinteressene vil en peke på at det er svært negativt dersom Kommunestyret vedtar foreslåtte detaljregulering for bygging av ny boligbebyggelse på Gimsøya, grunnet 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).		
2. Matsikkerhet er ett av de fire overordnede målene i vår landbrukspolitik, 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.		

**Kommentar:**

1. Merknad tas til orientering. Området er avsatt til boligutbygging gjennom områdeplan for Melhus sentrum.
2. Dette er, og vil bli ivaretatt gjennom matjordplan.

Nr A3	Melhus kommune, skog og vilt	Dato: 08.08.23
<p>1. En kan ikke se at tiltaket kommer i konflikt med skogbruksinteresser, og skogbruket har følgelig ingen merknader til forelagte reguleringsplan.</p> <p>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.</p>		
<b>Kommentar:</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Ok, anses som ivaretatt gjennom reguleringsplan.</li></ol>		

Nr A4	NVE	Dato: 25.08.23
<ol style="list-style-type: none"><li>1. 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».</li><li>2. Geoteknikk er tilfredsstillende fulgt opp</li><li>3. Prinsippet med infiltrasjon på tomtene synes i dette tilfellet å være en bedre løsning, men eventuelle krav om fordrøyning 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 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,</li></ol>		

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.

4. 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.
5. 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.

**Kommentar:**

1. Innsigelse er imøtekommet gjennom brev av 16.10.23. Det er utarbeidet et eget notat «Gimsøya- konsekvens for tredjepart ved flom».
2. Ok, tilfredsstillende fulgt opp.
3. Ok, tilfredsstillende fulgt opp. Det er utarbeidet revidert VAO- plan.
4. Fulgt opp gjennom eget notat «Gimsøya- konsekvens for tredjepart ved flom»
5. Ok, tilfredsstillende ivaretatt.

Nr A5	Melhus kommune, naturfare og vannmiljø	Dato: 07.09.23
	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Det som viser seg at ved sammenligning av Multiconsult sin figur og figur 1, så viser ikke kartet de tre løseområdene 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. Til slutt i rapport vedlegg 12 anbefales det å videreføre poretrykksmålingene 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.</li><li>2. 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.</li></ol>	

3. 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.
4. 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. 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.

**Kommentar:**

1. Tema om ekstra skredsoner er avklart i samråd med geoteknikker, og utgjør ingen fare for planområde. Vurdering vil bli innarbeidet i geoteknisk rapport til kommunestyrebehandlingen.  
Geoteknikker har påpekt en mulighet om midlertidig oppdemming av vann i Gaula ved et eventuelt skred i kvikkleire sone 2101 og 2102, noe som igjen vil kunne utgjøre en flomfare for planområdet. Rådmannen har vurdert det dit hen at det er svært liten sannsynlighet at dette vil utgjøre noe ekstra faremoment, utover størrelsen på en 200-års flom med klimapåslag, som allerede er utredet og redegjort for i planforslaget. Konklusjonen er at dette ikke krever noe videre utredning i dette planforslaget. Krav til poretrykksmåliger er tatt inn i bestemmelsene § 10.2.
2. Dette er ikke en del av reguleringsplanen, hvordan evt. borettslag skal ivareta overvann.
3. Ivaretatt gjennom eget notat «Gimsøya- konsekvens for tredjepart ved flom».
4. Det ble i områdeplanen regulert platebruer for Varmbubekken (#8 og #9). I etterkant har det i stedet blitt bygd en DN1200 vedsiden av den daværende DN800 under Drammensvegen. I tillegg ble det i Statsråds Nissens vei bygd fire kulverter med dimensjon DN800.  
Det ble laget et eget flomnotat som beskrev dette som lå ved den første innsendingen av planen i november 2022. I dette notatet ble det også foreslått å etablere en rørkryssing under Drammensvegen der overvann fra området sør for Gimsøya som drenerer ned Idrettsvegen skulle ledes inn på den sentrale flomvegen i utbyggingsområdet.  
Etter en ny vurdering i 2023 ble det i samarbeid med Melhus kommunen bestemt at overskytende flomvann fra Varmbubekken og Idrettsvegen skulle ledes over Drammensvegen og til flomveger som vist på utsnittet under. Varmbubekken ledes til eksisterende flomveg over jordet og inn på Varmbubekken nedstrøms ny bebyggelse.

Vann fra Idrettsvegen føres over Drammensvegen og inn på flomvegen i det nye utbyggingsområdet. Grunnen til at det ikke er valgt rørgjennomføring ved Idrettsvegen er at det ikke er tilstrekkelig plass over Metrovannledningen til å kunne føre rør under veglegemet og samtidig få fall/høyder som leder vannet rett veg

Nr A6	<b>Opplysningsvesenets fond</b>	Dato: 26.07.23
1. Vi takker for mottatt høringsuttalelse, og viser til tidligere bemerkninger datert 04.08.2022. Vi har ingen nye bemerkninger		
<b>Kommentar:</b>		
1. Ok ingen merknad.		

Nr A7	<b>Statsforvalteren i Trøndelag</b>	Dato: 12.09.23
1. 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. <i>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.</i>		
2. 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.		
3. 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. *Med bakgrunn i nasjonal jordvernstrategi vil vi på det sterkeste tilrå å avvise den foreslåtte reguleringsplanen.*

4. 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.*
5. 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.*
6. 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.*
7. 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.*
8. 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.

#### Kommentar:

1. Det er ikke hele planområdet som beregnes med 5 boliger per daa. Dette gjelder for hvert enkelt delfelt som reguleres til boligformål. I en reguleringsplan vil det helt naturlig gå bort en del areal til samferdselsanlegg, lekeplasser og annen infrastrukturtiltak. Utnyttelsen er beregnet ut ifra det samlede arealet på feltene som er regulert til boligformål. Delfeltene med rekkehus og flermannsboliger vil ikke oppnå

en tetthet på 5 boliger per dekar, men delfeltene med blokkbebyggelse vil få en vesentlig høyere tetthet. Dermed vil planområdet som helhet få en utnyttelse som tilfredsstillende kravet til 5 boliger per dekar. Presisering er tilføyd i bestemmelse § 4.3.

2. Det er lagt til rette for 450 boliger i planområde, ikke 700. Dette vil totalt sett gi en dekning på 225 på bakkenivå og min. 225 i kjeller. Dette er i tråd med føringene satt i områdeplan for Melhus sentrum.
3. Rådmannen vil understreke til at brevet av 23.03.22 «*Ta vare på matjorda*» fra landbruks- og matministeren og kommunal- og distriktsministeren handler om å revurdere allerede avsatte områder i kommunens planverk når disse er gjenstand for rullering, og å ikke omdisponere dyrkamark uten grundige planprosesser der behovet veies opp mot andre viktige føringer i samfunnet. Herværende planprosess er ikke en rullering av områdeplanen, men en detaljering av allerede vedtatte plan. Det er kommuneplanen areadel som skal rulleres jevnlig i h.h.til plan- og bygningsloven og vedtatt planstrategi, områdeplaner rulleres ikke på samme måte og vil som regel være gjeldende til den er gjennomført/ fullt utbygd med mindre kommunen beslutter å sette i gang en ny planprosess med endring av områdeplanen. Det må i tilfelle settes av ressurser til en slik planprosess.

Signalene i overordna jordvernstrategi er ført og fremst en beskjed til kommunene at omdisponering av dyrkamark kun skal gjøres gjennom grundige vurderinger i planprosesser. Gimsøya har vært vurdert i flere omganger i forhold til dette og omdisponering er vurdert grundig opp mot gjeldende jordvernstrategi og retningslinjene til samordna areal og transportplanlegging. Omdisponering av arealet er godt begrunnet i de mange planprosessene som har vært og det er lagt vekt på mulighetene for å utvikle Melhus sentrum til et kompakt og miljøvennlig sentrum der vi kan nå 0-vekstmålet. I dette tilfellet har man derfor valgt å forholde seg til vedtatt plan for område.

4. I forbindelse med reguleringsplanen er det stilt krav om matjordplan. Denne ligger ved planen og det er jobbet mye med matjordplanen og mottaksareal.
5. Statsforvalteren har trukket 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**
6. Det er stilt krav om at 5% skal være HC- parkering. Se bestemmelse § 5.7.
7. Det er ikke fastsatt et direkte høydekrav, men det er tatt inn krav om tilstrekkelig fri høyde for HC- parkering.
8. Sikret gjennom plan ved at det er satt krav til at byggegrunn skal heves til kote +9. Se også svar til NVE sin innsigelse.

Nr A8	<b>Statens vegvesen</b>	Dato: 04.07.23
1. Statens vegvesen har ingen ytterligere merknader enn det som framkommer av vår uttalelse i brev datert 11.03.2022.		

**Kommentar:**

1. Ok, ingen merknad.

Nr A9	Trondheim kommune	Dato: 05.09.23
<ol style="list-style-type: none"><li>1. 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 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. <b>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.</b></li><li>2. 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.</li><li>3. 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.</li><li>4. 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</li></ol>		



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 ROSanalyse. Denne må være godkjent av Trondheim kommune før det kan gis igangsettingstillatelse.

**Kommentar:**

1. Innsigelse er trukket. Revidert planforslaget viser 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.
2. Innarbeidet som en del av planforslaget, se bestemmelse § 8.2
3. Ok, merknad innarbeidet i bestemmelser.
4. Ok, innarbeidet i bestemmelser, se bestemmelse § 8.2.

Nr A10	<b>Mattilsynet</b>	Dato: 31.08.23
1. Ingen merknad.		
<b>Kommentar:</b>		
1. Ok, ingen merknad.		

Nr A11	<b>Melhus kommune, Teknisk drift</b>	Dato: 03.09.23
1. Det er gitt tilbakemelding på VA- plan og andre tekniske løsninger.		
<b>Kommentar:</b>		
1. Ok, ivaretatt i overordnet VVAO- plan og videre detaljprosjekteringsfase.		

Nr A12	AtB	Dato:
<ol style="list-style-type: none"><li>1. 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.</li><li>2. 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.</li></ol>		
<b>Kommentar:</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Det er utarbeidet en trafikkanalyse som ivaretar dette gjennom Fylkeskommunens innsigelse.</li><li>2. Det er avholdt møte med AtB hvor plassering og utforming av kollektivløsninger er vurdert.</li></ol>		

Nr A13	Trøndelag Fylkeskommune	Dato:
<ol style="list-style-type: none"><li>1. 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 byveksttalen, 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.</li><li>2. 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. Terrengforming 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.</li></ol>		

3. Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.
4. 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 trafiksikkerheten til myke trafikanter og fremkommeligheten for kollektivtrafikk at planforslaget utelukker rundkjøring og tilgrensende veger? 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.**
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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 holdeplassestype (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.
9. 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.
10. 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.

11. 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.

**Kommentar:**

1. Ok, ingen merknad.
2. Ok, positivt folkehelseiltak
3. Innarbeidet bestemmelse til dette.
4. Det er utarbeidet en egen trafikkanalyse. Innsigelsen er frafalt.
5. Dette er innarbeidet i planforslaget. Se bestemmelse § 11.1.
6. Dette er et forhold som ikke er vurdert som en del av områdeplan Melhus sentrum, og derfor ikke tatt med i dette planforslaget.
7. Se kommentar over, og vedlagte trafikkanalyse. Vurderes som godt nok vurdert og ivaretatt.
8. Planforslaget er revidert og det er tatt inn begge bussholdeplassene som er vist i områdeplan Melhus sentrum.
9. Vegnett skal brukes som flomveier, men vil i liten grad påvirke framkommelighet.
10. Tekst er fjernet fra planbestemmelsene.
11. Dette er ivaretatt med unntak av byggegrense 15 m fra midt veg. Byggegrensene er ikke endret siden sentrumsplanen og revidert områdeplan. En endring av dette nå ville ført til vesentlig omarbeidelse av planforslaget og det er derfor valgt å legge byggegrenser fra gjeldende områdeplan til grunn for detaljreguleringen.

**B. Utbyggingsinteresser/lag/foreninger/enkeltpersoner.**

Nr B1	Arvid Hammeren	Dato: 23.06.23
<p>1. 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, Gravråk 86/4 deponi, Hofstad næringspark, Skjerdingsstad planteskoles areal ++). Da E6 bygging i dalen ble godtatt, ble det lagt press på tilliggende arealer, et utmarksalternativ ville åpnet for andre løsninger, men dette toget er gått.</p> <p>2. 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 karbondioksid problem, gjenplantning vil trenge 20 år for å skaffe erstattende fotosyntese.</p>		
<p><b>Kommentar:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Forslag til detaljreguleringsplan er i tråd med allerede vedtatt områdeplan for Melhus sentrum.</li> <li>2. Se kommentar over.</li> </ol>		

Nr B2	Jordvern Trøndelag	Dato: 30.08.23
<p>Jordvern Trøndelag legger vekt på å fremme følgende merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betraktelig strengere nasjonale føringer innen jordvern og matberedskap siden Gimsøya først ble avsatt i arealplan, samt revidert i områdeplan for Melhus i 2019.</li> <li>- Kommunen tilnærmer seg ikke de problemstillingene man står ovenfor i dag</li> <li>- 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</li> <li>- Manglende utredninger ifm. kommunens jordvernstrategi – da med tanke på matjordas kvalitet og avlingsverdi, samt kommunens tilgang til egnet erstatningsareal</li> <li>- Mangelfull synliggjøring av kostnadene utbygger vil ha jf. krav og oppfølging av matjordplan eller kommunens ressursbruk ved godkjenning og oppfølging av matjordplan.</li> </ul> <p>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.</p>		
<p><b>Kommentar:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Se kommentar til Statsforvalter.</li> </ol>		

2. Forslag til detaljreguleringsplan er i tråd med allerede vedtatt områdeplan for Melhus sentrum. Hvor vidt områdene skal tas ut og tilbakeføres til LNF- områder vil bero på en politisk beslutning.

### C. Tilbaketrekking av innsigelse

Nr C1	NVE	Dato: 16.10.23
<p>1. Rambøll har i ettertid av vår innsigelse utarbeidet et notat datert 04.10.2023: «Gimsøyakonsekvens 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.</p> <p>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 beskjedne og derved ikke til å være å anse som «vesentlig» iht. kravene i TEK17.</p> <p>NVE har derved ikke lenger innsigelse til reguleringsplanen for Gimsøya B4-B7.</p>		

**Kommentar:**

1. Ok, innsigelse er imøtekommet.

Nr C2	<b>Statsforvalteren i Trøndelag</b>	Dato: 16.11.23
1. 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 <b>imøtekommet</b> .		
<b>Kommentar:</b>		
1. Ok, innsigelse er imøtekommet		

Nr C3	<b>Trondheim kommune</b>	Dato: 01.04.24
1. 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 <b>innsigelsen som imøtekommet</b> .		
<b>Kommentar:</b>		
1. Ok, innsigelse er imøtekommet.		

Nr C4	<b>Trøndelag fylkeskommune</b>	Dato: 23.05.24
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.

**Kommentar:**

1. Ok, innsigelser er trukket.