

MELHUS KOMMUNE
Rådhusvegen 2
7224 MELHUS

Dato: 22.04.2024
Saksref: 202211457-4
Deres ref.: 2023/847
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Linn Kristin Hassel
Telefon:
Mobil: +4741401264
E-post: linn.kristin.hassel@banenor.no

Melhus kommune - Planforslag på høring og offentlig ettersyn - Detaljregulering Melhustunet sør - Gnr/bnr 91/112 - Bane NORs uttalelse

Vi viser til brev datert 8.3.2024.

Dovrebanen ligger parallelt med planområdet i ca. 100 meters avstand. Som en del av Bane NORs prosjekt Kapasitetsøkende tiltak på Trønderbanen har Bane NOR nylig fått vedtatt detaljregulering for Kryssingsspor Melhus sentrum. Planen legger til rette for etablering av et 650 meter langt kryssingsspor og ny plattform. Prosjektet innebærer bl.a. også at eksisterende kulvert for gang- og sykkelveg under jernbanen må utvides.

Detaljreguleringen for Melhustunet sør overlapper med og vil erstatte deler av reguleringsplanen for kryssingsspor Melhus sentrum. De overlappende arealene regulerer samme formål o_SKV og vil ikke ha negative konsekvenser for Bane NORs prosjekt. Bane NOR skal bruke o_SKV som adkomstveg til midlertidig rigg- og anleggsområde i byggefasen.

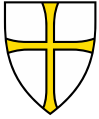
Plassering av gjerde langs banen må avklares nærmere med Bane NOR, ref. reguleringsplanens bestemmelser under kap. 8.3 Veg. Vi gjør også oppmerksom på at ved eventuelle tiltak innenfor 30 meter fra spormidt, er det nødvendig å søke om tillatelse etter jernbaneloven § 10.

Dersom det er spørsmål vennligst ta kontakt med vår saksbehandler.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri
assisterende sjef Planforvaltning
Drift og vedlikehold

Linn Kristin Hassel
arealplanlegger



MELHUS KOMMUNE
Rådhusvegen 2
7224 MELHUS

Vår dato: 19.04.2024 **Vår referanse:** 202237186-8 **Vår saksbehandler:**
Deres dato: 11.03.2024 **Deres referanse:** Håkon Hattrem

Fylkeskommunens uttalelse til detaljregulering av Melhustunet sør - 91/112 - Melhus kommune

Vi viser til deres oversendelse datert 11.03.2024 med forslag til detaljreguleringsplan for Melhustunet Sør, gbnr. 91/112, i Melhus kommune. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for leilighetsbygg, næringsareal og energistasjon, med tilhørende parkeringskjeller og uteareal.

Planområdet utgjør et kvartal i Melhus sentrum mellom E6, fv. 708 Hølondvegen og den kommunale vegen Melhustunet. I dag ligger området brakk, og ble sist brukt som anleggsområde. Området har tidligere vært matjord, men ble omregulert til næring i 2012 ved reguleringsplanen «Rønningen». Planområdet er på ca. 10,9 daa, og avgrenses i hovedsak av dagens eiendomsgrenser, med noen mindre justeringer.

Overordnede føringer

Planforslaget er i tråd med de overordnede planene i området, områdeplan for Melhus sentrum og reguleringsplan for E6 Kvål-Melhus sentrum. Planområdet er her regulert til kombinert formål for bolig, næring og tjenesteyting, herunder plasskrevende handel og dagligvarebutikk. Med umiddelbar nærhet til sentrum er utbyggingen i tråd med den kompakte stedsutviklingen som fremmes i både byvekstavtalen, regional plan for arealbruk (RPA) og Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Barn og unge

Planforslaget avviker fra kommunens føringer når det gjelder andel av uteoppholdsareal som skal være på bakkenivå. På grunn av kravet til utnyttelse og støy-/støvsituasjon, er uteoppholdsareal i planforslaget i sin helhet lagt på lokk over næringsbebyggelsen. Det oppgis at dette er nødvendig for å oppnå uteareal av god kvalitet.

Med støyskjerming vil det ifølge kommunen oppnås et godt, sammenhengende uteareal skjermet fra støy og støv, med gode solforhold og godt adskilt fra trafikk. Videre er det sikret i planbestemmelsene at området skal opparbeides i tråd med kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal. Selv om det ikke er ideelt med felles uteoppholdsareal på tak mener kommunen dette gir en god løsning på en kompleks tomt. Fylkeskommunen er enig i dette.

Parkering og byrom

I saksframstillingen kommer det fram at planforslaget er i strid med parkeringsbestemmelsene og parkeringsnormen fastsatt i områdeplanen for Melhus sentrum. Boligdekningen er i tråd med planen, men det er lagt opp til 9 parkeringsplasser flere enn hva parkeringsnormen tillater for handel/service. I tillegg er det planlagt for 27 parkeringsplasser på bakkeplan, 23 om man trekker ifra de fire som er tilknyttet energistasjonen og nødvendigvis må ligge på bakkeplan. Resterende er ikke i henhold til områdeplanen og parkeringsnormen, da denne setter krav til parkering i kjeller. Kravet om kjellerparkering er i tråd med føringer fra samordnet parkeringspolitikk innenfor Miljøpakken og Regional plan for arealbruk.

Kommunen konkluderer med at bakkeparkering ikke er positivt for byrommet som dannes mellom byggene, men at argumentene fra forslagsstiller er gode nok til at det kan åpnes for et avvik fra bestemmelsene og parkeringsnormen i områdeplanen.

Fylkeskommunen ser forslagsstillers argumenter, men vi mener likevel det er tatt i overkant store forbehold i den foreslåtte parkeringsløsningen. I planen oppgis det at det ikke er avgjort hvilken type næring som skal etableres, men at det er ønskelig med en viss fleksibilitet. Samtidig skriver kommunen at «det er håp om at den møblerte og ikke-kjørbare plassen mellom byggene, «torget», kan fungere som et slags torg til tross for parkeringen». Med klare føringer fra både regionale, interkommunale og kommunale dokument, kan vi ikke se at det er riktig å prioritere bakkeparkering i så stor grad som det er gjort her. Vi minner også om at prinsippet om estetisk utforming skal ivaretas i all planlegging, jf. plan- og bygningslovens formålsparagraf 1-1. På en eiendom som allerede er omkranset av grå flater og store vegsystemer er det etter fylkeskommunens vurdering riktigere å prioritere et grønt torg/byrom for beboere og besøkende.

Vi gir derfor **faglig råd** om å revurdere behovet for antall parkeringsplasser knyttet til næringsvirksomheten på området, samt et **faglig råd** om å legge en større andel av parkeringsplassene i parkeringskjeller, i tråd med kommunale og regionale føringer. Dette vil kunne gi arealet mellom byggene et grønnere og hyggeligere preg, som prioriterer opphold for store og små over kjøreareal og parkeringsplasser.

Fylkesveg og trafiksikkerhet

Siste reviderte plankart inkluderer ikke krysset mellom Hølundvegen og Melhustunet. Krysset er regulert gjennom reguleringsplan «Kryssingsspor Melhus sentrum» fra 2023. Hølundvegen er i dag en viktig veg med gjennomsnittlig årsdøgntrafikk på 5000 kjøretøy forbi planområdet, og fartsgrense 60 km/t. Det er mye utvikling på gang i området, og Hølundvegen kan i fremtiden bli en enda viktigere veg. Det er derfor viktig å opprettholde muligheten for en utvidelse av vegen i fremtiden. Fylkeskommunen forutsetter at det settes av tilstrekkelig areal til et venstresvingefelt og kryssutviding ved Hølundvegen.

Vi registrerer at plankartet viser kombinert anlegg og boligformål innenfor store deler av planområdet. Slik vi leser planbeskrivelsen og andre dokumenter vi har fått oversendt, forstår vi det slik at det er snakk om å tilrettelegge for *næring* og bolig, ikke anleggsvirksomhet. Dersom det skal legges til rette for anleggsvirksomhet innenfor planområdet, må dette gjøres rede for. Fylkeskommunen anser det som svært uheldig å kombinere bolig med anleggsformål. Vi forutsetter at plankartet endres til arealformål næring/bolig, i tråd med planbeskrivelsen.

Plankartet viser planformål *energianlegg* i umiddelbar nærhet til Hølondvegen. Vi finner ingen opplysninger om hvilken type energianlegg det skal legges til rette for. Fylkeskommunen er skeptiske til oppbevaring av påkjørselsfarlige objekter i nærheten av fylkesvegen, spesielt energikilder som biogass, o.l.

Støy og støv fra fylkesveg

Planområdet ligger ved Hølondvegen (fv. 6612) som generer støy og støv. Dette gjør at planområdet ligger i rød og gul støysone. Som vegeier er vi opptatt av at nybygging langs fylkesveg ikke er i strid med anbefalingene i retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/21) og retningslinjen for behandling av støv i arealplanlegging (T-1520).

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold legges det i planen opp til at dempet fasade kan gjelde for inntil 40% av boenhetene. Retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/21) anbefaler at når det ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, kan det unntaksvis, og for en liten andel av boenhetene, tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Vi mener at 40 % av boenhetene ikke er en liten andel, og gir **faglig råd** om at det gjøres endringer som gir flere boenheter stille side.

Ifølge T-1442/21 bør også ulempen ved at boenheter kun får tilgang til dempet fasade, klart veies opp av andre forhold som kan kompensere for tap av stille side. I planen nevnes det blant annet god adkomst til turstier, nærhet til sentrum med mange sosiale møtesteder, et rikt tjenestetilbud, gode tog- og bussforbindelser, felles drivhus og gode solforhold.

For boenhetene i gul støysone, uten dempet fasade, sikrer bestemmelsene tilgang til stille side hvor minst ett soverom skal plasseres. Boenhetene i rød støysone er sikret minimum halvparten av antall oppholdsrom, inkludert minimum ett soverom plassert mot stille side. Videre er det satt krav i bestemmelsene om støynivå lavere enn Lden 55db på areal som skal regnes med som uterom for boenhetene.

Anleggsfasen

Gjennom planbestemmelsene sikres det i anleggsfasen at luftkvalitet og støygrenser tilfredsstilles i henhold til retningslinjene T-1520 og T-1442/21.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Bestemmelsene sikrer at det skal redegjøres for trafikkavvikling, trafiksikkerhet, universell utforming, renhold, støy- og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes.

Støyskjerm

Vi forutsetter at støyskjermingstiltak plasseres utenfor vår eiendom.

Kulturminner eldre tid - automatisk fredete kulturminner

Fylkeskommunen har tidligere gjennomført en arkeologisk registrering av planområdet i forbindelse med tidligere plan. Det ble ikke observert automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med.

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.

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kommunal

Fylkeskommunen er som alltid tilgjengelig for spørsmål og dialog.

Med vennlig hilsen

Anne Caroline Haugan
Seksjonsleder

Håkon Hattrem
Rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kontaktpersoner:

Fylkesveg og trafikksikkerhet: Ida Marie Fladset Aarøe (idaaa@trondelagfylke.no)

Støy og støv fra fylkesveg: Eirin Hage (eirhag@trondelagfylke.no)

Kulturminner eldre tid: Anne Haug (annhau@trondelagfylke.no)

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG

STATENS VEGVESEN REGION MIDT MOLDE KONTORSTED

Fra: Herbjørg Mjøen Ishol[hi@gbriks.no]

Sendt: 18.04.2024 08:59:08

Til: Postmottak Melhus kommune[postmottak.melhus@melhus.kommune.no]

Tittel: Detaljregulering Melhustunet Sør, gnr/bnr 91/112

Hei,

Viser til detaljregulering for Melhustunet Sør, gnr/bnr 91/112.

I planforslaget er det vedlagt illustrasjonsplan som viser oppstilling av høydemateriell brann. Plasseringen er vist på offentlig veggrunn. Oppstilling på offentlig veggrunn bør unngås, så vist oppstilling forutsetter at vegeier er kjent med og har akseptert plasseringen. Melhustunet har ikke omkjøringsmulighet, så plassering av høyderedskap som vist vil sperre all ferdsel med bil til og fra øvrige adresser i Melhustunet.

Det framgår ikke hvordan nødvendig tilkomst, snu- og oppstillingsplasser er ivaretatt for brannvesenets øvrige kjøretøy. Behovet for snu- og oppstillingsplasser må hensyntas for både mannskapsbil, tankbil og høyderedskap. Til informasjon ivaretas beredskapen i nedre Melhus av deltidsmannskaper med dreierende vakt. I en normalsituasjon kan det forventes at førsteinnsatsstyrken er på plass på adressen i løpet av ca. 10 minutter. Vi gjør oppmerksom på at tankbil og høyderedskap ikke inngår i brannvesenets førsteutrykning og at tilgang til høyderedskap er regulert av avtale om bistand fra Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS.

Prosjektet må ivareta behov for kjørbare atkomst helt fram til hovedinnganger og brannvesenets angrepsveier og det må påregnes behov for teknisk installasjon i hele eller deler av bygget/-ene slik at rednings- og slokkemannskap kan benytte eget samband. Tilgang for utvendig slokkeinnsats av fasader inn mot takhage ser ut til å være begrenset eller manglende slik prosjektet er vist på illustrasjonsplanen.

Oppstillingsplasser og atkomstveier må merkes slik at de holdes fri for hindringer samt brøytes vinterstid. Se Trøndelag brann og redningstjeneste sin veileder for anbefalt merking, <https://tbrt.no/wp-content/uploads/2024/01/tilrettelegging-for-rednings-og-slokkeinnsats-1.pdf>.

Prosjektet oppfordres til å avklare drift og merking av oppstillingsplasser i sammenheng med utforming i og rundt Melhustunet 22 (ikke bygd) og 24.

Informasjon om prosessen om å søke om innendørsdekning for nødnett kan dere finne her: https://www.nodnett.no/produkter_og_tjenester/abonnement/innendørsdekning/.

I punkt 3.8 i referatet fra oppstartsmøtet det angitt kontaktinformasjon til oss. Ta gjerne kontakt med meg eller Svend Malum, epost sm@gbriks.no ved spørsmål. Morten Bjørgvik er ikke tilgjengelig.

Med vennlig hilsen

Herbjørg M. Ishol
Leder forebyggende avdeling

Tlf: 48 28 15 50 (sentralbord)
Mob: 907 34 444

www.gbriks.no



Trygghet for alle - overalt

Melhus kommune

Postboks 55

7221 Melhus

postmottak@melhus.kommune.no

“Detaljreguleringsplan Melhustunet Sør, gnr/bnr 91/112”

Trondheim, 17.04.2024

Sak 21/24. Innspill til detaljreguleringsplan for Melhustunet sør, offentlig ettersyn

Vi viser til forslag til detaljreguleringsplan for Melhustunet sør, gnr/bnr. 91/112 (plan-id: 2022008), med høringsfrist 23.04.24. Byggherrerådgiveren vil på vegne av Melhus Kjøpesenter AS komme med innspill til høringsforslaget, og ber om at dette innarbeides i forbindelse med sluttbehandlingen av detaljreguleringsplanen.

Generelt til utviklingen av Melhus sentrum

Områdeplanen for Melhus sentrum ligger til grunn for den videre utviklingen av sentrumsområdene på Melhus. En nylig vedtatt områdeplan skaper både *forutsigbarhet* for de næringsdrivende, og er viktig for at prinsippet om *likebehandling* kan praktiseres for etterfølgende detaljplaner.

Det er mange overordnede mål som er definert i arbeidet med områdeplanen, bl.a. at sentrum framstår som et attraktivt handelssentrum med et variert tilbud. Et oppfølgende delmål nr. 10, er at rammer for parkering innenfor planområdet avklares. I tillegg framgår det av områdeplanen sine intensjoner at «*Det skal være en fremtidig sentrumsutvikling med høyere utnyttelse rundt kollektivknutepunktet, og tilrettelegging for parkering under bakken i hele sentrum*».

Når sentrum nå bygges ut slik at de fysiske rammene etableres, er det viktig at både type forretningsvirksomhet og parkeringsdekning er i samsvar med de forutsetningene som er lagt til grunn i områdeplanen. Avstandene internt i Melhus sentrum må sies å være korte, og det er viktig at eksempelvis parkeringsdekning ikke blir et konkurransevridende forhold. **Dette tilsier at både parkeringsdekning og type handel er viktige å ha et tydelig og bevisst forhold til i behandling av detaljplaner i nærheten av sentrum.**

Detaljreguleringsplan for Melhusporten og forholdet til områdeplanen Melhus sentrum:

Detaljplanen for Melhustunet sør beskrives som et kvartal i Melhus sentrum, mellom Hølondavegen og E6. Av planbeskrivelsen framgår det at prosjektet vil bygge opp under intensjonen om det framtidige Melhus sentrum mellom jernbanen og E6. Prosjektet omtales som Melhusporten, da det vil markere overgangen mellom sentrum og jordbruksområdene rundt.

I områdeplan for Melhus sentrum (2016001) er det aktuelle kvartalet avsatt til BNT, og BAA1 i E6 Kvål - Melhus sentrum (2017016). Det framgår av § 2.11 at det for område BNT tillates kombinert formål - Bolig/Næring/Tjenesteyting. «*Innenfor området tillates næringsvirksomhet, herunder plasskrevende varer og en dagligvarebutikk samt tjenesteyting og boliger*».

I reguleringsbestemmelsene for deltaljplanen som nå er sendt på høring, åpnes det i § 3.2.1 for bolig/forretning/tjenesteyting. Det tillates etablert dagligvarehandel og annen detaljhandel.

§ 3.2.1 Arealbruk (forretning)

Planforslaget sin reguleringsbestemmelse § 3.2.1 åpner opp for annen detaljhandel. Det er viktig å være oppmerksom på at det i stor grad vil åpne opp for alle varegrupper. Det er riktignok ikke så lett å finne noen entydig definisjon på hvilken type forretninger som detaljhandel faktisk åpner opp for, men det er grunn til å anta at det åpnes for etablering av varehandel som opprinnelig har vært tenkt i de avsatte sentrumsområdene på Melhus. I verste fall kan det etableres et «mindre kjøpesenter» innenfor de fysiske rammene som er definert for kvartalet.

Selv om det er positivt at det planlegges og gjennomføres et prosjekt for kvartalet BNT, bør type næringsvirksomhet reguleres på en måte som er i samsvar med områdeplanen. I motsatt fall vil det komme i et sterkt konkurranseforhold til sentrumskvartalene nærmere kollektivknutepunktet / Melhustorget.

Parkering

I deltaljplaner er parkeringsdekning viktig å se i sammenheng med type handel. Eksempelvis er et handelstilbud for plasskrevende varer (motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast/byggevarer, planter/hageartikler, hvitevarer, brunevarer og møbler), noe som bør tilrettelegge for en høyere parkeringsdekning, siden kundene i større grad forventes å ankomme med egen bil.

Når det gjelder parkering i forbindelse med områdeplanen, tillates det 1,2 parkeringsplasser per. 100m² handel/service. I forhold til illustrasjonsmaterialet som viser totalt 3.230m² næringsareal, tilsvarer dette ca. 39 parkeringsplasser. I tillegg kommer nødvendig antall parkeringsplasser for boligene (47) og energisentralen. I plantegning for kjeller og plan 1, er det derimot illustrert til sammen 122 parkeringsplasser. Det kan med fordel være bedre samsvar mellom den illustrerte bebyggelsen og antall parkeringsplasser.

§ 2.6 i planforslaget omhandler parkering. Vi oppfatter at det her er maks. begrensning for antall parkeringsplasser innenfor felt SPA med 27 p-plasser. I tillegg er det maks 64 biloppstillingsplasser for handel, tjenesteyting, service og gjesteparkering for bolig. Det antas at parkeringsplasser for boliger kommer i tillegg til dette, men dette bør i så fall framgå av § 2.6.

Når reguleringsplanen er vedtatt, er det reguleringsbestemmelsene som vil være juridisk bindende.

§ 3.1.5 foreslår en maksimal utnyttelse på 11.500 m² BRA (ikke medregnet areal helt eller delvis under terreng). Selv om plankartet begrenser utnyttelsen i noe grad, gjennom kotehøyder og byggegrenser, ligger det potensielt til rette for flere parkeringsplasser enn det som illustrasjonsprosjektet viser. Det bes om at parkeringskravet til planforslaget tydeliggjøres, slik at det samsvarer bedre med illustrasjonsprosjektet.

Oppsummert:

Det bes om at forslag til detaljregulering for Melhusporten i større grad forholder seg til områdeplanen for Melhus Sentrum:

- Reguleringsbestemmelsene § 3.2.1 må avgrenses i forhold til type forretningsvirksomhet. Vi oppfatter at sentrumsplanen kun åpner opp for plasskrevende varer innenfor felt BNT, og ikke detaljhandel slik som høringsforslaget foreslår. Konsekvensene av en slik endring er heller ikke vurdert i planforslaget.
- Det er noe uklart hvor mange parkeringsplasser det åpnes opp for i § 2.6. Det kan også virke som illustrasjonsmaterialet viser flere parkeringsplasser enn det som bestemmelsene åpner opp for. Vi ber om at dette koordineres bedre i forbindelse med sluttbehandling, og slik at det ikke blir rom for misforståelser ved gjennomføring.
- § 4.5 og 4.6 bør avgrenses med maks antall parkeringsplasser innenfor de respektive feltene i plankartet, slik at det blir tydelig hvor mange p-plasser det tillates her.
- § 3.1.5 foreslår en maksimal utnyttelse på 11.500m². Hvis dette arealtallet legges til grunn for et størst mulig prosjekt innenfor byggegrensene og respektive kotehøyder, kan det ligge til rette for et høyere antall parkeringsplasser hvis parkeringsnormen skal legges til grunn.

for Byggherrerådgiveren AS



Prosjektutvikler, prosessleder plan
kik@bhr1.no | Mobil (+47) 40 87 12 34



Dato: 20.03.2024

Notat

Internhøring fra byggesak - Detaljregulering Melhustunet sør, gnr/bnr 91/112

Vi viser til bestemmelsenes nummerering, våre kommentarer i [blå skrift](#):

3.1.3: For inntil 40 % av boenhetene tillates avvik fra krav om oppholdsrom/soverom mot stille side.

[Vanskelig å vite hvor mange, eller hvilke leiligheter som inngår i 40%, særlig om det søkes om tiltakene hver for seg. Vi ønsker at det presiseres hvilke leiligheter/hvilken bygning dette gjelder.](#)

3.1.5: Maksimal utnyttelse er 11 500 m² BRA, ikke medregnet areal helt eller delvis under terreng.

[Forutsetter at det da er kun er parkeringskjeller med nedkjøringsrampe som ikke regnes med.](#)

Det skal bygges minimum 6 boliger pr. dekar. Sammensetningen av boligstørrelser innenfor det enkelte felt skal være variert. Maks 40% av enhetene skal være toroms, og minimum 20% skal være over 80 m² BRA.

[Boligstørrelser innen det enkelte felt; tolkes til å bety Leilighetsstørrelse innenfor det enkelte bygg. Kan gjerne sies klarere enn det som står i bestemmelsen.](#)

3.1.6 Leke- og uteoppholdsarealer

[Er dette privat eller offentlig? Og kan balkonger og terrasser regnes med i den 20m² som er minstekravet.](#)

3.22: [. I kjeller skal det avsettes fellesareal for vedlikehold, med krav om sluk.](#)

[Dette forstås som at et rom i parkeringskjeller skal være en felles bod/rom for hageutsyr ol.l. I så fall tilhører dette arealplan under bakken. Burde dette stått under punkt 4.6? Eller betyr dette kjeller i huset som skal etableres i #1?](#)

3.2.3: Tekniske installasjoner, trapp og heishus tillates plassert maksimalt 2 meter [over](#) angitte byggehøyder og skal utformes helhetlig med bebyggelsen. Eventuelle takoppbygg for tekniske rom på ny bebyggelse kan maksimalt utgjøre 10 prosent av takflaten og plasseres slik at disse er minst mulig synlige fra omliggende gaterom.

[Vi ønsker at det konkretiseres hva som menes med «minst mulig synlig»; kanskje som at «Takoppbygg skal være inntrukket fra yttervegg», eventuelt hvor mye?](#)

3.2.4

Fasadene i bygninger med forretning/næring/tjenesteyting i første etasje skal være attraktive og åpne. I 1. etasje skal næringsareal legges til rette for publikumsrettet virksomhet. Det skal være minimum 3 meters etasjehøyde og minimum 50 % glassfasade mot SPA og Melhustunet.

[Den første setningen er unødvendig og forvirrende. Husk punktum og stor D](#)

Mot overordnede byrom.....

[Hva er overordnede byrom?](#)

Sammenhengende balkonger ut over formålgrensen tillates ikke. Mindre balkonger tillates utenfor formålgrense, så lenge de har minst 5 meter friluft ned til bakkenivå.

Veldig uklart hva som menes her, om det kan tillates balkonger ut over o_SGS og o_SVT både utenfor byggegrense og formålsgrense? Eller menes det utenfor byggegrense? Dette må presiseres.

Mot SPA skal det opparbeides et urbant torg med møblering, sliksom sitteplasser, sykkelparkering og beplantning.

Illustrasjonen viser at SPA ligger et nivå under #1r, så her er det uklart hvilket område som skal opparbeides som urbant torg. Er det arealet som er vist som ovebygget/arkade/svalgang i illustrasjonen?

Husk åpenrom så det ikke blir sliksom men slik som.

3.3: Maksimal utnyttelse er 820 m² BRA

Hva skal inngå i BRA? Generelt gjelder at parkering på bakken, åpent ovebygget areal en meter innenfor overbygningen, regnes med i utnyttelsesgrad. Gjelder dette også her?

Omriss av planlagt bebyggelse er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 2 meter.

Lade- og fyllingspunkter tillates overbygd, men ikke lenger mot Hølundvegen enn planlagt bebyggelse

Det er ikke samsvar mellom illustrasjonen og plankartet vedrørende omriss av planlagt bebyggelse. Vi ønsker en konkretisering!

Sjekk ellers manglende punktum og bruk av stor L i lastebil.

8. Rekkefølgebestemmelser

Kan man kjøpe seg fri ved inngått utbyggingsavtale og innbetaling til fond?

Generelt:

Rett opp skrivefeil, manglende ord, ekstra ord, punktum osv

Vær konsekvent på IG vs igangsettingstillatelse. Sentrumsplanen kan benevnes som Områdeplan for Melhus sentrum, så er det ikke tvil.

Ingrid Furunes
avdelingsleder

Stian Aspaas Haugen

Avdelingsleder

PLANSAK - Plansak



MELHUS
KOMMUNE

Melhus kommune

Landbruk, vilt og friluftsliv

Dato: 05.04.2024

Notat

Internhøring, svar skogbruk og vilt - Detaljregulering Melhustunet sør, gnr/bnr 91/112

En kan ikke se at reguleringsplanen for Melhustunet sør vil ha noen betydning for hverken skogbruks- eller viltinteresser. En har følgelig ingen merknader til tiltaket.

Kjartan Overdal
rådgiver, skogbruk og vilt

Stian Aspaas Haugen

Avdelingsleder

PLANSAK - Plansak



Dato: 08.05.2024
Stian Aspaas Haugen

Avdelingsleder

PLANSAK - Plansak

Notat

Svar - Internhøring - Detaljregulering Melhustunet sør, gnr/bnr 91/112

Merknader tilknyttet revidert plankart datert 23.8.2023.

- 1) Siktlinje til adkomstvegen krysser oppstillingsplass til renovasjonslommen. Bør avklares nærmere om dette er akseptabelt mht. trafiksikkerhet.
- 2) Eiendomsgrenser ved renovasjonslomme og endepunktet til gangvegen, bør ryddes opp og avklares før ferdigstilling.
- 3) I enden av gangvegen legges det til rette for et gangfelt som krysser kjørevegen – o_SKV1.
 - a) Det må avklares om gangfeltet skal opparbeides av utbygger av Melhusporten eller om dette skal opparbeides av utbygger på østsiden av vege. Det bør vurderes om dette skal komme frem i rekkefølgebestemmelsene.
 - b) Den sørlige delen av vege Melhustunet, har kun ensidig gatebelysning. Det må tas en vurdering i forbindelse med utarbeidelse av teknisk VVA-plan om også denne delen skal være tosidig. Dette i forhold til avkjørsel og planlagt gangfelt. Ved belysning av gangfelt må det foretas nye lysberegninger for å tilstrebe forsterket belysning ved krysningspunktet.

VAO-plan er ikke revidert i denne omgang, og det vises derfor til tidligere tilbakemelding fra oktober 2023.

Jakob Leon Storrø
avdelingsleder plan veg, vann og avløp

Kopi til interne
Jonas Sæther
Adrian Wensaas

MELHUS KOMMUNE
Postboks 55
7221 MELHUS

Deres ref:
Vår ref: 2024/57974
Dato: 13.03.2024
Org.nr: 985 399 077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler



UTTALELSE TIL MOTTATT HØRING - DETALJREGULERING FOR MELHUSTUNET SØR - MELHUS KOMMUNE

Vi mottok 11. mars 2024 høring – forslag til detaljreguleringsplan for Melhustunet sør. Høringsfristen er 23. april 2024.

Bakgrunn

Formannskapet i Melhus kommune vedtok i møte den 5. mars 2024, sak 21/24, å legge forslag til detaljreguleringsplan for Melhustunet sør (PlanID 2022008) ut til offentlig ettersyn og høring.

Gjelder

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for leilighetsbygg, næringsareal og energistasjon, med tilhørende parkeringskjeller og uteareal på eiendommen gnr./bnr. 91/112.

Fakta

Det er kommunal vannforsyning i området. Overordnet VA(O) – plan er vedlagt høringen. Vi ga 7. oktober 2022, vår ref. 2022/206203, innspill til oppstart av planarbeidet.

Uttalelse – drikkevann / vannforsyning

Det er positivt at det er utarbeidet en overordnet VA(O) – plan og at det vises til eksisterende saneringsplan for området i rekkefølgebestemmelsene. Det må tas hensyn til eksisterende infrastruktur for vann og avløp i området som omtalt i ROS - analysen.

På grunn av nærhet til nytt drivstoffanlegg bør det vurderes om det skal være krav om diffusjonstette drikkevannsledninger. I tillegg kan rør i rør vurderes for de minste dimensjonene. Vi kan ikke se at det er omtalt i risikovurderingen for drivstoffanlegget.

Ut over det har vi ingen merknad til VA(O) – planen eller reguleringsbestemmelsene.

Eierskap nytt VA-anlegg

Lov om vass – og avløpsanlegg omtaler eierskap av nye vann – og avløpsanlegg. Nye anlegg skal i utgangspunktet være eid av kommunen.

Uttalelse – plantehelse

Det er positivt at det stilles krav til matjordplan der også tiltak for å unngå spredning av eventuelle planteskadegjørere og floghavre inngår. Vi viser også til «*Veileder til matjordplaner i Trøndelag*». Vi har ingen merknader ut over det.

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 til

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG

Postboks 2600

7734

STEINKJER

Melhus kommune
Rådhusv. 2
7224 MELHUS

Vår dato: 21.03.2024

Saksbehandler: Finn Herje/91672589/

Vår ref.: 202405119-2 Oppgis ved henvendelse fhe@nve.no

Deres ref.: 2023/847-28

NVEs uttalelse til offentlig ettersyn - Planforslag - Detaljregulering - Melhustunet sør - Gnr. 91 bnr. 112 - PlanID 2022008 - Melhus kommune

Vi viser til brev datert 12.03.2024 samt vår uttalelse til planoppstart av 03.10.2022 (Melhusporten).

Formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er ifølge de tilsendte plandokumentene å legge til rette for oppføring av leilighetsbygg i form av tre boligblokker, næringsareal og energistasjon med tilhørende parkeringskjeller og uteareal.

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).

NVEs konkrete uttalelse

Vi anser planforslaget som grundig, godt opplyst og med mange gode bestemmelser.

Kvikkleireskredfare

Det vises til at Multiconsult har utført grunnundersøkelser i forbindelse med utbygging av Melhustorget og at Statens vegvesen har utført grunnundersøkelser i nærområdet i forbindelse med byggingen av ny E6. Rambøll har utført grunnundersøkelser på nabetomta i nord i forbindelse med nytt leilighetsbygg her. Norconsult har i tillegg utarbeidet et geoteknisk premissnotat av 24.02.2023. Her konkluderer Norconsult med at: «Planlagt tiltak ligger verken innenfor et løsne- eller utløpsområde, og skredfaren iht.



TEK17 § 7-3 er avklart. Områdestabiliteten er tilfredsstillende og videre utredning er ikke nødvendig». Vi tar Norconsults konklusjon til etterretning.

Overvannshåndtering

For å møte utfordringene også i et endret klima anbefaler vi i vår overvannsveileder https://publikasjoner.nve.no/veileder/2022/veileder2022_04.pdf. å ta utgangspunkt i et klimajustert nedbørsintervall (gjentaksintervall) på 100 år for å fastsette tilstrekkelig trygghet mot fare og skader fra overvann.

Som kommunen sikkert er kjent med ble det den 01.01.2024 vedtatt nye regler for håndtering av overvann <https://www.dibk.no/om-oss/Nyhetsarkiv/klimaendringer-tvinger-oss-til-a-bygge-annerledes> i tråd med vår anbefaling i veileder 04/2022.

Vi viser i tillegg til NVEs nylig utgitte veileder 2/2023 «[Kartlegging av fare fra overvann](#)».

Structor har utarbeidet en overordnet VA-plan for tiltaket av 22.08.2023. Dette er positivt. Her drøftes også forholdet til overvannshåndtering og flomveger. Det vises til at det er skissert et lukket rørmagasin i parkeringsområdet som vil håndtere de forventede utslippsmengdene. Videre vises det til at flomvegene fra planområdet i stor grad blir opprettholdt. Vi har ikke hatt kapasitet til å gå detaljert inn i beregningene fra Structor men noterer at en har brukt et gjentaksintervall på 20 år i stedet for 100 år som ovenfor nevnt. En bør vurdere å justere opp dette og i etterkant analysere hvorvidt konklusjonen mht. fordrøyningsvolum og kapasitet fortsatt står seg. Dersom det viser seg at kapasiteten i overvannssystemet svekkes (som er sannsynlig) bør en vurdere hvorvidt en skal etablere andre avbøtende tiltak i tillegg til- eller i stedet for de foreslåtte tiltakene for å unngå negative overvannsutfordringer. De skisserte løsningene i dokumentet (for eksempel i form av nevnte rørmagasin) kan gjerne konkretiseres ytterligere i bestemmelsene.

Ytterligere informasjon

Dere finner mye informasjon på våre nettsider om arealplanlegging, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. Vår uttalelse i saken er nødvendigvis ikke uttømmende. For å få en fullstendig oversikt viser vi til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Dersom dere har spørsmål, eller det er noe i uttalelsen her som er uklart, kan dere ta kontakt pr. telefon eller e-post.

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse, eller innsigelse til planforslaget



Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Finn Herje
Senioringeniør

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

Mottakere:
Melhus kommune

MELHUS KOMMUNE
Postboks 55
7221 MELHUS

Att.: Stian Aspaas Haugen

Deres ref
2023/847-28

Saksbehandler
MER

Arkiv
2022/789-7

Dato
18.04.2024

Uttalelse til - Detaljregulering Melhustunet Sør - Gnr/Bnr 91/112 - Melhus kommune

Vi viser til deres oversendelse datert 08.03.2024.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bolig- og næringsareal, energistasjon og tilhørende parkering og uteareal. Området omfattes av områdeplan for Melhus sentrum, (PlanID: 2016001) og overlapper med reguleringsplan for E6 Kvål-Melhus, (PlanID: 2017016).

Byggegrense mot veg fra E6-planen er videreført i planforslaget og vist i plankartet. I forslag til reguleringsbestemmelser pkt. 2.5, er det foreslått at det tillates forstøtningsmurer, sykkelparkering, flaggstenger ol. utenfor byggegrensen (nærmere E6). Det forutsettes at nevnte tiltak holdes innenfor plangrensen og formåls grensen for bebyggelse og anleggsformål.

Nye Veier forutsetter videre at området planlegges for tilfredsstillende støyforhold i henhold til gjeldende krav og veileder T-1442 og med fremskrevne trafikkmengder. Nye Veier har ikke tiltaksansvar med hensyn til støy for utbyggingsområder som vedtas etter at E6 er vedtatt og ferdigstilt.

Med vennlig hilsen
Nye Veier AS

Marianne Auran Ertsaas
Seniorrådgiver forvaltning

Kopi til:

Statens vegvesen - Transport og samfunn

TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE

Statsforvalteren i Trøndelag

Dokumentet er signert elektronisk.



Statens vegvesen

MELHUS KOMMUNE
Postboks 55

7221 MELHUS

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Jan-Kristian Janson / 90412554

Vår referanse:
22/188780-8

Deres referanse:
2023/847-28

Vår dato:
14.03.2024

Europaveg 6 og fylkesveg 6612 i Melhus kommune – Uttalelse til høring av detaljregulering – Gnr. 91 bnr. 112 – Melhustunet sør

Viser til deres brev av 08.03.2024.

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 riksveg og som faglig sektormyndighet for vegtransport. Statens vegvesen sitt sektoransvar for vegnettet betyr at Statens vegvesen har et overordnet ansvar for at trafiksikkerhet, 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 våre uttalelser datert 28.09.2022 og 25.11.2022.

Transportforvaltning midt 1
Med hilsen

Helge Stabursvik
seksjonsleder

Jan-Kristian Janson

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

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

Kopi

NYE VEIER AS AVD PROSJEKTKONTOR E6 TRØNDELAG, Kjøita 6, 4630 KRISTIANSAND S
STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG, Postboks 2600, 7734 STEINKJER
TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE FYLKESDIREKTØREN, Postboks 2560, 7735 STEINKJER

Melhus kommune
Postboks 55

7221 MELHUS

Deres ref
2023/847-28

Vår ref
2024/706-2

Saksbehandler
Leif Braa

Dato
15.03.2024

Planforslag på høring og offentlig ettersyn - Detaljregulering Melhustunet sør - gnr/bnr 91/112 - 1.gangsbehandling - Melhus kommune

Tensio TS AS viser til mottatte plandokument for detaljregulering Melhustunet sør.

Vi har ingen innvendinger til planen, da vi ser at bestående nettstasjon på området er tatt med i planen. Da det her er snakk om flytting av nettstasjonen er det svært viktig at vi blir holdt orientert om videre utvikling i saken.

Det samme gjelder effektbehov for området og om vi kan få til en samordning med VA for forsyningsveier frem til innregulerte blokker og energistasjon.

Med hilsen

Leif Braa
Fagansvarlig

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ingen håndskrevet signatur.



Melhus kommune
Rådhusveien 2
7224 MELHUS

Saksbehandler, innvalgstelefon
Tor Sæther, 73 19 92 82

Uttalelse - detaljregulering av Melhustunet sør - Melhus kommune

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

Overordnede føringer

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for leilighetsbygg, næringsareal og energistasjon, med tilhørende parkeringskjeller og uteareal.

Landbruk og klima- og miljø

Statsforvalteren som landbruksmyndighet og klima- og miljømyndighet er opptatt av at sentrale utbyggingsområder utnyttes på en god måte. I dette tilfellet fremgår det at planforslaget har en god utnyttelse, men at forslaget strider mot parkeringsbestemmelsene og -normen fastsatt i områdeplanen. Dette innebærer at det er vist totalt 31 parkeringsplasser på bakkeplan i strid med overordnede føringer. I planen legges opp til både parkering i kjeller, på feltet SPA og ved energistasjonen. All parkering for boligene er lagt i kjeller.

Vi merker oss rådmannens vurderinger av at tomta og prosjektet har egenskaper som taler for at et avvik fra områdeplanens parkeringsnorm. Rådmannen konkluderer med at det i denne saken er konkrete argumenter for en noe høyere dekning og noe bakkeparkering knytta til tomtas lokalisering, omkringliggende trafikkmønster, allerede regulert formål og en spesiell miks av formål/tjenester. Videre at det er helheten av disse som gir utfallet, og det er vanskelig å se at disse gjør seg gjeldende for andre deler av sentrum.

Et viktig grep i områdeplanen var å stramme opp i bruken av overflateparkering i sentrum, noe Statsforvalteren også har vært opptatt av. Vi har tidligere påklaget et dispensasjonsvedtak på dette arealet, primært ut fra et stort avvik mellom den gang foreslått parkeringsløsning og føringer i områdeplanen. Da inngikk heller ikke bolig som formål. Gjennom denne reguleringsprosessen vurderer vi at kommunen får et mye bedre beslutningsgrunnlag og lettere kan se forslaget konsekvenser for sentrumsutviklingen. Vi opplever at kommunen har gjort en grundig vurdering av den konkrete løsningen, og dens positive og negative virkninger.



Vi mener likevel det er uheldig at det legges opp til mer bakkeparkering enn det områdeplanen åpner for, og gir et **faglig** råd om at antallet parkeringsplasser på bakkenivå reduseres.

Landbruk

Planområdet består i utgangspunktet av 10 daa dyrka mark som har vært avsatt til utbyggingsformål lenge. I vår forhåndsuttalelse viste vi til føringer om et skjerpet jordvern, og at dette gir grunnlag for å stille strengere krav til jordbruksareal som allerede er avsatt til utbyggingsformål. I stedet for å bruke jordressursen til jordforbedring, henstilte vi til å vurdere jordflytting av hele jordressursen (både A- og B-sjikt) til udyrkbart areal. I etterkant av oppstartsvarselet er jordvernføringene innskjerpet ytterligere, med Nasjonal jordvernstrategi fra juni 2023. Det har også blitt mer fokus på behovet for å revurdere allerede avklart arealbruk som berører jordverninteresser, jf. bl.a. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023-2027). Vi merker oss at den aktuelle jordressursen allerede er nedkjørt av omfattende anleggstrafikk, samt at det er gruset opp vegareal på tomta. Vi har også forståelse for ønsket om forutsigbarhet, men henstiller likevel til at det gjøres *en vurdering av planforslaget opp mot de nye jordvernføringene som foreligger i dag.*

I forslaget til politisk behandling var det lagt opp til å ivareta jordressursen i henhold til prinsippene i utarbeidet matjordplan, med bl.a. formuleringer videreført ordrett fra områdeplanen. Dette innebar at matjordlaget skal gjenbrukes til jordforbedring på arealer i nærområdet. I politisk behandling ble det vedtatt at matjorda (A-sjiktet) skal benyttes til dyrking av nytt jordbruksareal, noe som er positivt jf. våre tilbakemeldinger i forhåndsuttalelsen. Vi legger til grunn at dette tas inn og sikres i matjordplanen. Vi bemerker også at for å etablere nytt jordbruksareal på ikke dyrkbart areal, så er også et tilfredsstillende B-sjikt nødvendig.

Det er foreløpig ikke klart hva som skal være mottaksareal for jordressursen. Ved nye oppstartsvarsler anbefaler vi nå at mottaksareal avklares så tidlig som mulig, og aller helst at dette er klart når planen sendes på høring. Vi har imidlertid forståelse for at dette ikke er gjort i dette tilfellet.

Helse og omsorg og klima og miljø

Forskning viser at tilgang til stille side reduserer støyplage og retningslinjen anbefaler graderte krav knyttet til nedre del av gul støysone og øvre del. Vi minner om at avvik fra tilgang til stille side kan benyttes dersom det ikke etter planmessige grep kan oppnås stille side. Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/21, tabell 2 definerer stille side til 55 dB. For nedre del anbefales det at *alle* boenheter skal ha tilgang til stille side.

Retningslinjen T-1442/21 gir kvalitetskriterier for planlegging av ny støyfølsom bebyggelse. Det er lagt vekt på tre kvalitetskriterier: tilfredsstillende støynivå innendørs, tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå og stille side. Dersom disse tre kvalitetskriteriene ikke kan oppnås, bør det vurderes om arealet er egnet for støyfølsomt bruksformål. Krav til støyforhold innendørs og på uteoppholdsareal finnes i byggeteknisk forskrift.

En forutsetning for en bærekraftig utbygging og fortetting, er at gode lyd miljøer finnes i tilstrekkelig omfang, der risikoen for støyplage og negative helseeffekter begrenses. Helsekonsekvenser, eller sykdomsbyrde, som følge av støy, kan kvantifiseres som tap av friske leveår på grunn av støy. Selv om man befinner seg utenfor gul sone, kan man allikevel være plaget av støy, inntil 10 % av befolkningen kan være svært plaget av støy ved støynivå som er lavere enn det som tilsvarer gul støysone. Kommunen skal ifølge folkehelseloven § 4 fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller



lidelse, bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og bidra til å beskytte befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen.

Det er dokumentert at tilgang til stille side reduserer støyplage, og verdien av en stille side kan ikke fullt ut erstattes av dempet fasade, luftevindu med skjerming, forsert ventilasjon og kjøling eller andre tiltak som sikrer både tilfredsstillende innendørs lydnivå og tilfredsstillende luftkvalitet og temperatur (inneklimate). Der det selv etter arbeid med plangrep ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, kan det unntaksvis, og for en *liten* andel av boenhetene, tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Det ligger etter vår oppfatning en klar føring i støyretningslinjen når det står at avvik fra hovedregelen om stille side kun bør aksepteres unntaksvis og for en liten andel av boenhetene. Dette innebærer at en klar hovedvekt av enhetene bør ha stille side. Vi mener at 40% er en for høy andel og et klart avvik fra retningslinjen. Støyretningslinjens forutsetning er også at boenheter som ikke kan få stille side, skal ha dempet fasade som erstatning for dette, kravet for grenseverdien skal allikevel ivaretas ($L_{den} < 55\text{dB}$ ved åpningsbart vindu/balkongdør).

Bestemmelsen §3.1.6 for ute/lekearealer opererer med betegnelsen tilfredsstillende støynivå uten at dette defineres som i henhold til tabell 2 eller $L_{den} < 55\text{ dB}$. Dette gir rom for tolkninger. Selv om tabell 2 er presisert i bestemmelsen §3.1.3.

Med hjemmel i pbl. § 5-4 og med bakgrunn i T1442/2021 fremmer Statsforvalteren som sektormyndighet for støy, innsigelse til planen inntil det stilles krav om at andre plangrep skal vurderes først og inntil andelen boenheter med dempet fasade er redusert.

Barn og unge

Jf. sentrumsplan og KPA skal kommunens norm for leke – og uteoppholdsareal legges til grunn. Det er krav om minimum 30 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, og minimum 50 % av det totale uteoppholdsarealet skal ligge på bakkenivå.

Å erstatte lekeområder på bakkeplan med lekesoner på lokk over næringsbebyggelse, vil naturlig kunne begrense type aktivitet og mulighet for allsidig leik. Et slik areal vil også kunne utfordre tilgjengeligheten og bruksverdien for alle. Det kan også gi utfordringer med sikkerhet og vind, som kan redusere attraktiviteten. Det foreligger beskrivelser om hvordan hensynet til tilgjengelighet og at området vil kunne ivareta viktige kvaliteter og sikkerhet for barn og unge. Tomtas beliggenhet og utfordringer med at det skal etableres næring med de trafikale utfordringene det kan gi mtp at barn skal skjermes fra trafikkfare. Det fremkommer også at det vil være noen soner på bakkeplan som vil være skjermet fra støy, hvor det kan etableres grønne soner. Det stilles rekkefølgekrav i bestemmelsene som sikrer viktige kvaliteter for barn og unge.

Vi vil allikevel gi **faglig råd** om at det sikres ytterligere arealer for leik på bakkeplan.

Samfunnssikkerhet

ROS-analysen skal vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, samt vurdere hvordan fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket. ROS analysen som er utarbeidet for planprogrammet beskriver ikke klimaendringer. Se mer informasjon på [klimatilpasning.no](https://www.klimatilpasning.no) og i Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sine veiledere. Vi viser samtidig til utarbeidede [klimaprofiler](#) for alle fylker som kan benyttes i arbeidet med ROS-analysen.

Vi gir derfor et faglig råd om at ROS analysen bør vurderes på nytt med tanke på klimaendringer og klimatilpasning.



Statsforvalterens konklusjon

Det fremmes følgende innsigelse til reguleringsplanen:

1. Med hjemmel i pbl. § 5-4 og med bakgrunn i T-1442/2021, fremmes innsigelse til planen inntil det stilles krav om at andre plangrep skal vurderes først og inntil andelen boenheter med dempet fasade er redusert.

Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. Om at det sikres ytterligere arealer for leik på bakkeplan.
2. ROS analysen bør vurderes på nytt med tanke på klimaendringer og klimatilpasning
3. Andel bakkeparkering bør reduseres.

Med hilsen

Frank Jenssen
statsforvalter

Trude Mathisen
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: Andreas Haarstad Hofstad – 73 19 93 79

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

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune
Statens vegvesen
Nye Veier

Fylkets hus, Postboks 2560
Postboks 1010 Nordre Ål
Kjøita 6

7735 STEINKJER
2605 LILLEHAMMER
4630 KRISTIANSAND S



Statsforvalteren i Trøndelag

Trööndelagen Staathealtoje

Vår dato:

01.07.2024

Vår ref:

2024/3654

Deres dato:

Deres ref:

2023/847-55

Melhus kommune
Rådhusveien 2
7224 MELHUS

Saksbehandler, innvalgstelefon
Tor Sæther, 73 19 92 82

Tilbakemelding på forespørsel om frafall av innsigelse - Detaljregulering Melhustunet sør - Melhus kommune

Viser til henvendelse fra Melhus kommune datert 26.06.2024.

Vi ser at det er lagt til kompenserende tiltak med økt andel uterom som gir rom for stille areal for lek på bakken, noe som er positivt. Det er også vurdert flere grep for å redusere støy, men det er en utfordrende tomt på bakgrunn av veistøy fra to sider.

Vi viser til vår høringsuttalelse hvor vi påpekte at T-1442/21 gir klare føringer for at avvik fra hovedregel om stille side kun bør aksepteres unntaksvis og for en liten andel av boenhetene. Vi mener at 20 % fortsatt er for høy andel boenheter uten tilgang til stille side. Vedlagte plantegninger viser at det fortsatt vil være mulig å redusere denne andelen.

Innsigelsen opprettholdes.

Med hilsen

Frank Jenssen
statsforvalter

Trude Mathisen
Direktør
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent



Saksbehandlere:

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

Klima og miljø: Maria Aastum – 73 19 92 25



Statsforvalteren i Trøndelag

Trööndelagen Staatehaaltoje

Vår dato:

30.09.2024

Vår ref:

2024/3654

Deres dato:

Deres ref:

2023/847-58

Melhus kommune
Rådhusveien 2
7224 MELHUS

Saksbehandler, innvalgstelefon
Tor Sæther, 73 19 92 82

Tilbakemelding på forespørsel om tilbaketrekking av innsigelse - detaljregulering av Melhustunet sør - Melhus kommune

Støyfaglig vurdering datert 03.09.2024 viser at 2 av 48 enheter etableres med dempet fasade, og vi anser dermed **innsigelsen** for å være **imøtekommet**.

Med hilsen

Frode Rabben (e.f.)
underdirektør
Kommunal- og justisavdelingen

Tor Sæther
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Maria Aastum – 73 19 92 25

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