

Detaljregulering for Melhustunet Sør, gnr/bnr 91/112

Plan- id: 2022008

Merknader etter høring og offentlig ettersyn 12.03.2024 – 23.04.2024

Det er innkommet 13 høringsuttalelser, fordelt på 12 fra myndigheter/andre offentlige foretak og 1 fra utbyggingsinteresser og enkeltpersoner.

Her er innspillene delt i:

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

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

A. Myndigheter/ andre offentlige foretak.

Nr A1	Byggesak, Melhus kommune	Dato: 20.03.24
1.	<p>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.</p>	
2.	<p>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.</p>	
3.	<p>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. <i>Boligstørrelser innen det enkelte felt;</i> tolkes til å bety Leilighetsstørrelse innenfor det enkelte bygg. Kan gjerne sies klarere enn det som står i bestemmelsen.</p>	
4.	<p>Leke- og uteoppholdsarealer Er dette privat eller offentlig? Og kan balkonger og terrasser regnes med i den 20m² som er minstekravet.</p>	
5.	<p>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?</p>	
6.	<p>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?</p>	

7. 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
8. Mot overordnede byrom.....
Hva er overordnede byrom?
9. 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 formålgrense? Eller menes det utenfor byggegrense? Dette må presiseres.
10. 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.
11. 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?
12. 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.
13. 8. Rekkefølgebestemmelser Kan man kjøpe seg fri ved inngått utbyggingsavtale og innbetaling til fond?
14. 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.

Rådmannens kommentar/videre anbefaling

1. Bestemmelse oppdatert iht. ny støytredning.
2. Planbeskrivelsen er oppdatert slik at det er samsvar mellom tall i bestemmelser og beskrivelse. Areal under terreng omfatter p-kjeller og rampe, plankart V1.
3. Boligstørrelser innenfor det enkelte felt tas ut av bestemmelsene, det er ment samlet boligsammensetning.
4. 3.1.5 er oppdatert slik at inntil 50% av uteoppholdsareal kan legges til private balkonger eller terrasser.
5. Flyttes til 4.6 - *Det skal avsettes fellesareal for vedlikehold, med krav om sluk.*
6. Bestemmelsene 3.5.4 er oppdatert med følgende: *Heis- og trappehus kan plasseres i fasadelivet, øvrige tekniske installasjoner skal trekkes minimum 1 meter fra fasadelivet.*
7. ok

8. Bestemmelse 3.5.5 er oppdatert til å henvise til mot *Torg/SPA*, det angir retning på en mer konkret måte.
9. Det menes byggegrense, og ordlyden er oppdatert i bestemmelsene 3.5.5.
10. ok, fikset
11. Ordinær beregning av BRA legges til grunn.
12. ok, glassvolum er oppdatert iht. regulerte byggegrenser og høydebegrensningskurver.
13. Eventuelle fritak fra rekkefølgebestemmelser avgjøres i utbyggingsavtale. Dette kan ikke fastsettes i reguleringsbestemmelser
14. Ok, dette er rettet opp i.

Nr A2	Mattilsynet	Dato: 13.03.24
<ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 2. 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. 		
Rådmannens videre anbefaling		
<ol style="list-style-type: none"> 1. VA-notatet er oppdatert med en vurdering rund vannledninger og drivstoffanlegg. 2. Matjordplanene er oppdatert. 		

Nr A3	NVE	Dato: 31.03.24
<ol style="list-style-type: none"> 1. Områdestabiliteten er tilfredsstillende og videre utredning er ikke nødvendig. Vi tar Norconsults konklusjon til etterretning. 2. 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. 		

Rådmannens videre anbefaling

1. **Ok, tilstrekkelig ivaretatt.**
2. **VAO- notat er oppdatert i henhold til tilbakemelding fra NVE. Det legges til grunn gjentaksintervall på 100 år for flom- og overvannshåndtering.**

Nr A4	Statens vegvesen	Dato: 14.03.24
-------	-------------------------	----------------

1. Statens vegvesen har ingen ytterligere merknader enn det som framkommer av våre uttalelser datert 28.09.2022 og 25.11.2022.
 - 28.09.22
Statens vegvesen er primært opptatt av trafiksikkerhet og framkommelighet og forutsetter at det legges til rette for gode løsninger for myke trafikanter i tråd med prinsippene om universell utforming. Tilkost for renovasjons- og utrykningskjøretøy med tilstrekkelige snumuligheter må også ivaretas. Statens vegvesen kan i stor grad slutte seg til de momenter som kommer fram av referat fra møte mellom aktørene og Melhus kommune den 28.06.2022.
 - 25.11.22
Statens vegvesen har ingen merknader til den foreslåtte byggegrense under forutsetning av at avstanden til midtlinje akselerasjonsrampe E6 blir presisert på plankart og i bestemmelser.

Rådmannens videre anbefaling

1. **Ok, ingen merknad.**

Nr A5	Tensio	Dato: 15.03.24
-------	---------------	----------------

1. 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.

Rådmannens videre anbefaling

1. **Ok, ingen endring. Flytting skjer i forbindelse med byggesak, og detaljer avklares da med Tensio.**

Nr A6	Statsforvalteren i Trøndelag	Dato: 17.04.24
-------	-------------------------------------	----------------

1. *Landbruk og klima- og miljø*
Planforslaget har en god utnyttelse, men forslaget strider mot parkeringsbestemmelsene og -normen fastsatt i områdeplanen.

Vi merker oss rådmannens vurderinger av at tomte og prosjektet har egenskaper som taler for at et avvik fra områdeplanens parkeringsnorm. 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. 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.

2. Landbruk

Henstiller til at det gjøres en vurdering av planforslaget opp mot de nye jordvernforingene 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.

3. Helse og omsorg og klima og miljø

Det ligger etter vår oppfatning en klar føring i styrelinjen 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. Styrelinjens 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

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.

4. Å erstatte lekeområder på bakkeplan med lekesoner på lokk over næringsbebyggelse, vil naturlig kunne begrense type aktivitet og mulighet for allsidig lek. 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 lek på bakkeplan.

5. 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 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.

Brev av 30.09.2024

1. 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**.

Rådmannens videre anbefaling

1. **Parkering for området samlet er redusert ift. Høringsforslaget, det er tatt grep for å øke sambruken av parkering på bakken, dette er presisert i planens bestemmelser. Det er også presisert maks antall parkeringsplasser på bakken. Eget parkeringsnotat følger som vedlegg.**
2. **Oppdatert matjordplan er levert. Og det er stilt krav i bestemmelse 7.8 om ivaretagelse og flytting av denne.**
3. **Prosjektet er revidert, og ny støyutredning viser at 2 av 48 boenheter har behov for dempet fasade.**
4. **Planforslaget er revidert, og med støyskjerming mot E6 får man etablert et skjermet lekeareal på bakken, som ekstra supplement til uterommet i prosjektet.**
5. **Utredning angir at klimaendringer er hensyntatt i alle beregninger for nytt anlegg, iht. nasjonale og lokale krav. I alle overvannsberegninger er det tatt høyde for, som i krav fra Melhus kommune, om at alle overvannsberegninger og -løsninger skal ta høyde for 40 % klimafaktor. Altså at nedbørmengdene kan øke med 40 % ut fra dimensjonerende gjentaksintervall for regnhendelser. VAO- plan er også revidert for å ivareta uttalelse fra NVE.**

Brev av 30.09.2024

1. **Ok, innsigelse er trukket etter ny revisjon av planmaterielt og støyfaglig vurdering av 03.09.2024**

Nr A7	Nye Veier	Dato: 18.04.24
<ol style="list-style-type: none">1. 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.2. 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		
Rådmannens videre anbefaling		

1. Det planlegges ikke tiltak utenfor planområdet.
2. Se svar under Statsforvalterens innspill.

Nr A8	Landbruk, vilt og friluftsliv	Dato: 16.02.24
1. 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.		
Rådmannens videre anbefaling		
1. Ingen endring.		

Nr A9	Gauldal brann- og redning	Dato: 18.04.24
1. 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.		
2. 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.		
3. 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.		
Rådmannens videre anbefaling		
1. Dette er vist i illustrasjonsplan, og vurderes som ivaretatt internt på planområde.		
2. Oppstillingsplasser er vist på utomhusplanen.		
3. Oppstillingsplasser er vist på utomhusplanen		

Nr A10	Trøndelag Fylkeskommune	Dato: 19.03.24
1. Barn og unge 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.		
2. Parkering og byrom 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.

3. Fylkesveg og trafiksikkerhet

Fylkeskommunen forutsetter at det settes av tilstrekkelig areal til et venstresvingefelt og kryssutviding ved Hølondvegen.

4. Fylkeskommunen anser det som svært uheldig å kombinere bolig med anleggsformål. Vi forutsetter at plankartet endres til arealformål næring/bolig, i tråd med planbeskrivelsen.
5. Plankartet viser planformål energianlegg i umiddelbar nærhet til Hølondvegen. Vi finner ingen opplysninger om hvilken type energianlegg det skal legges til rette for.
6. Fylkeskommunen er skeptiske til oppbevaring av påkjørselsfarlige objekter i nærheten av fylkesvegen, spesielt energikilder som biogass, o.l.

7. Støy og støv fra fylkesveg

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.

Støyskjerm

Vi forutsetter at støyskjermingstiltak plasseres utenfor vår eiendom.

Rådmannens videre anbefaling

1. **Ok, se for øvrig punkt 4 til Statsforvalter**
2. **Se svar under statsforvalterens innspill, pkt. 1.**
3. **Liten plass til dette. Trafikknotat har vist at det ikke er behov per nå. Vurderes som en del av arbeidet med reguleringsplan for Skysstasjon (kommunal plan), om innkjøring til pendlerparkering kommer inn vegen Melhustunet.**
4. **Formålet oppdateres på plankartet, til Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Bolig/forretning/tjenesteyting)**
5. **Det avsatte området er for eks. trafo som skal flyttes. Det er tatt inn egen bestemmelse som definerer at det kan etableres trafo innenfor området.**
6. **Planens bestemmelser er oppdatert, og det framgår at sikring skal vurderes for alle påkjørselsfarlige objekter.**
7. **Se svar under Statsforvalterens innspill, pkt. 3. Støyskjermer skal ikke plasseres på fylkeskommunal grunn.**

Nr A11	Bane NOR	Dato: 22.04.24
1. 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 spormidtd, er det nødvendig å søke om tillatelse etter jernbaneloven § 10.

Rådmannens videre anbefaling

1. **Ok, ivaretatt**

Nr A12	Teknisk, Plan VVA	Dato: 08.05.24
<ol style="list-style-type: none"> 1. Siktlinje til adkomstvegen krysser oppstillingsplass til renovasjonslommen. Bør avklares nærmere om dette er akseptabelt mht. trafikksikkerhet. 2. Eiendomsgrenser ved renovasjonslomme og endepunktet til gangvegen, bør ryddes opp og avklares før ferdigstillelse. 3. I enden av gangvegen legges det til rette for et gangfelt som krysser kjørevegen – o_SKV1. <ol style="list-style-type: none"> 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. 		
<h4>Rådmannens videre anbefaling</h4>		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Er nå ivaretatt etter samråd med veimyndigheten 2. Ok, tas før byggesaksbehandling. 3. <ol style="list-style-type: none"> a. Avklares som del av utbyggingsavtalen b. Bestemmelse om teknisk infrastruktur (§ 7.4) angir at belysningsplan skal utarbeides i tråd med gjeldende planer og være godkjent av Melhus kommune. 		

B. Utbyggingsinteresser/lag/foreninger/enkeltpersoner

Nr B1	Byggeherrerådgiveren	Dato: 17.04.24
<ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 2. - Reguleringsbestemmelsene § 3.2.1 må avgrensnes 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. 3. 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. § 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.
5. § 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.

Rådmannens videre anbefaling

- 1. Planforslaget følger opp intensjonene for tomta i områdeplan for Melhus sentrum.**
- 2. Handel og formål omtales i planbeskrivelsen, og har vært en del av tematikken knyttet til parkering, trafikkøkning og vegforhold.**
- 3. Bestemmelser sikrer ant. P-plasser vist i illustrasjonsmaterialet. For næring er det konkretisert maks antall plasser totalt og på terreng.**
- 4. §2.6 er oppdatert med maks antall plasser på terreng.**
- 5. Andel bakkeparkering er presisert, og areal til parkering under bakken er begrenset av SPH.**