

## PLANBESKRIVELSE Melhusvegen 426, gnr/bnr. 94/4, m.fl. til boligformål, Melhus kommune.

Kommunens arkivsaksnummer:

Planident:

Beskrivelse:

09.08.2022

Oppdragsgiver:

Eco-bygg AS

Arkitekt:

JST Arkitekter AS v/Jan Støring

Plankart:

SPARK studio AS v/ Pia Reksen

Planlegger:

Plansmia AS v/ May Eli Vatn Kristiansen



## INNHOOLD

1.	BAKGRUNN .....	4
1.1	Plankonsulent, forslagsstiller .....	4
1.2	Hensikten med planen .....	4
1.3	Vesentlige utfordringer i planen .....	4
2.	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....	4
2.1	Statlige retningslinjer/rammer/føringer .....	4
2.2	Overordnede planer – Områdeplan Melhus sentrum .....	4
2.3	Kommunale overordnede vedtak og temaplaner .....	5
2.4	Planprogram/krav om konsekvensvurdering.....	5
2.5	Temaplaner .....	5
2.6	Forholdet til/avvik fra gjeldende planer .....	5
3.	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD.....	6
3.1	Berørte eiendommer .....	6
3.2	Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet .....	6
3.3	Dagens arealbruk og tilstøtende arealers arealbruk.....	6
3.4	Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse.....	6
3.5	Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi .....	6
3.6	Kulturminner og kulturmiljø .....	6
3.7	Naturverdier .....	7
3.8	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder .....	8
3.9	Landbruk .....	8
3.10	Kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkesituasjon, trafiksikkerhet og kollektivtilbud .....	8
3.11	Barns interesser .....	9
3.12	Sosial infrastruktur, skolekapasitet og barnehagedekning .....	9
3.13	Universell utforming .....	10
3.14	Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi .....	10
3.15	Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger og rasfare.....	10
3.16	Støyforhold .....	10
3.17	Luftforurensning .....	10
3.18	Risiko- og sårbarhet .....	11
3.19	Næring .....	11
3.20	Eksisterende analyser og utredninger .....	11
4.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.....	11
4.1	Planlagt arealbruk, reguleringsformål .....	11
4.2	Planlagt bebyggelse .....	12
4.3	Utbyggingsvolum og byggehøyder.....	12
4.4	Grad av utnytting .....	12
4.5	Antall arbeidsplasser/størrelse på næringsareal .....	12
4.6	Antall boliger, leilighetsfordeling .....	12
4.7	Bomiljø/bokvalitet .....	12
4.8	Parkering .....	13
4.9	Tilknytning til infrastruktur .....	13
4.10	Trafikkløsninger .....	13
4.11	Tilpasning til tilliggende gjeldende reguleringsplaner og eksisterende terreng/situasjon .....	13
4.12	Planlagte offentlige anlegg .....	13
4.13	Miljøoppfølging, miljøtiltak.....	13
4.14	Universell utforming, krav til UU, universell tilgjengelighet .....	13
4.15	Uteoppholdsareal .....	14
4.16	Landbruksfaglige vurderinger .....	14
4.17	Kollektivtilbud .....	14
4.18	Kulturminner .....	14
4.19	Sosial infrastruktur .....	14
4.20	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett .....	14
4.21	Plan for avfallsløsning .....	14
4.22	Risiko- og sårbarhet .....	14

5. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET .....	14
5.1 Landskap .....	14
5.2 Byform, steds karakter og viktige siktlinjer.....	14
5.3 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, eksisterende terreng og omgivelser.....	14
5.4 Kulturminner og kulturmiljø .....	15
5.5 Grunnforhold .....	15
5.6 Forhold til krav i Naturmangfoldloven .....	15
5.7 Friluftsliv .....	15
5.8 Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning og kollektivtilbud .....	15
5.9 Beredskap og ulykkesrisiko .....	15
5.10 Barns interesser, RPR for barn og planlegging.....	15
5.11 Sosial infrastruktur .....	15
5.12 Tilgjengelighet for alle.....	15
5.13 Forurensning.....	15
5.14 Jordressurser/landbruk.....	16
5.15 Kapasitet på teknisk infrastruktur.....	16
5.16 Konsekvenser for næringsinteresser .....	16
5.17 Attraktiv og trygg tilgjengelighet for gående og syklende .....	16
5.18 Tiltakets beliggenhet.....	16
5.19 Virkninger som følge av klimaendringer – klima og samfunn .....	16
5.20 Vannmiljø (statlige miljømål, Vannforskriften).....	16
5.21 Samlet vurdering av virkninger for folkehelse .....	16
5.23 Anleggsperioden .....	16
6. PLANLAGT GJENNOMFØRING .....	17
6.1 Tidsplan.....	17
6.2 Økonomiske konsekvenser .....	17
6.3 Gjennomførbarhet for tiltak i planen.....	17
7. PLANPROSESS OG INNKOMNE INNSPILL.....	17
7.1 Alternative løsninger for tomte .....	17
7.2 Planoppstart, medvirkningsprosess, evt. planprogram, kunngjøring/annonsering.....	17
7.3 Innkomne innspill.....	17
7.4 Vedlegg til planforslaget .....	17

## **1. BAKGRUNN**

### **1.1 Plankonsulent, forslagsstiller**

Planforslaget er utarbeidet av Plansmia AS, JST arkitekter AS og SPARK studio AS på vegne av tiltakshaver Eco-bygg AS. Det skriftlige planmaterialet er utarbeidet av Plansmia AS med bakgrunn i plankart, tegninger/skisser/illustrasjoner for bebyggelsen som er utarbeidet av JST arkitekter AS og plankartet av SPARK studio AS.

### **1.2 Hensikten med planen**

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boliger tilhørende anlegg. Bebyggelsen planlegges med boliger over grunnen med tilhørende parkering for biler og sykler i sokkel/kjeller. Uteoppholdsarealer planlegges med private balkonger, felles takterrasse og uterom på bakken. Planforslaget legger til rette for høy arealutnyttelse.

### **1.3 Vesentlige utfordringer i planen**

Vesentlige utfordringer i planen er tilpassing av ny bebyggelse i et sentrumsområde i samsvar med overordnet plan samt etterkomme statlige kravene om høy arealutnyttelse for å verne om de ubebygde arealene til utbyggingsformål.

Terrenget innenfor planområdet er bratt slik at det er utfordringer for å få tilpasset bebyggelsen både i bakkant og mot eksisterende bebyggelse, men også i forkant for adkomsten til planområdet fra Melhusvegen inkl. løsninger for renovasjon.

## **2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER**

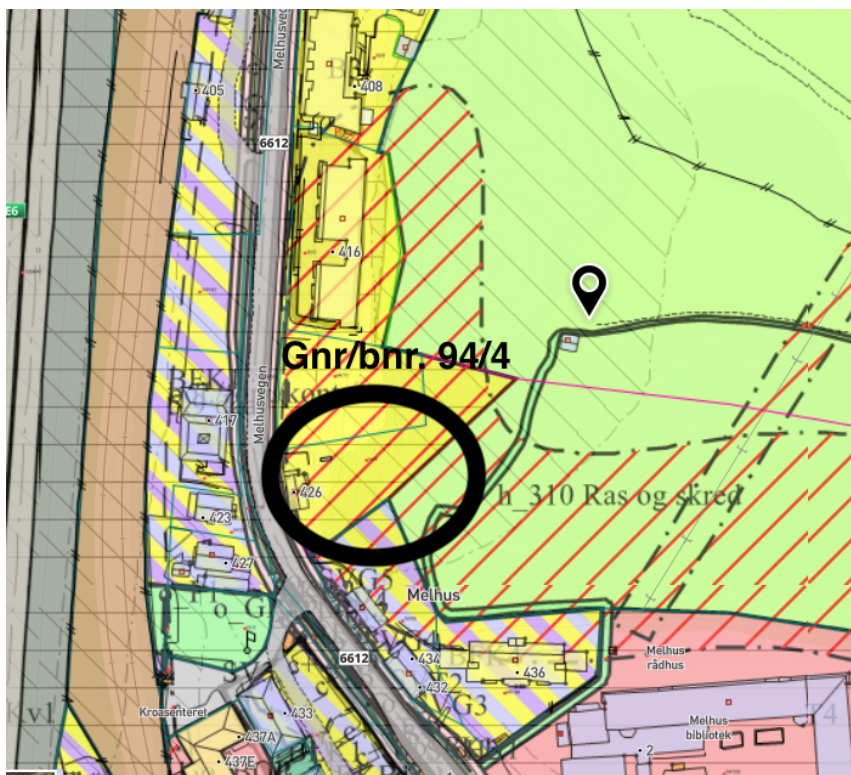
### **2.1 Statlige retningslinjer/rammer/føringer**

I Norge er det et overordnet og langsiktig mål å utvikle bærekraftige og robuste by- og tettstedsstrukturer som bidrar til å redusere klimagassutslippene. Dette resulterte allerede i 1999 *”Rikspolitisk bestemmelse om midlertidig etableringsstopp forkjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder”* samt samordnet bolig-, areal- og transportpolitikken, kombinert med vektlegging av urbane kvaliteter.

### **2.2 Overordnede planer – Områdeplan Melhus sentrum**

Eiendommen omfattes av Områdeplan Melhus sentrum, endelig vedtatt 24.09.2019.

Planområdet ligger innenfor område B3 i områdeplanen. Det er i bestemmelsen til områdeplanen satt minimumskrav til utnyttelse som er 6 boenheter pr daa.



Utsnitt av Områdeplan Melhus sentrum. Kilde: Geodata i Melhus kommune.

### 2.3 Kommunale overordnede vedtak og temaplaner

Det er rekkefølgebestemmelser jfr. områdeplan Melhus sentrum med krav om opparbeidelse som betinger utbyggingsavtaler og innbetaling til fond. Det er også vedtatt en parkeringsnorm og norm for lekeplass.

### 2.4 Planprogram/krav om konsekvensvurdering

Jfr. plan og bygningsloven kapittel 4. *Generelle utredningskrav*, skal det for alle planer som har vesentlig virkning for miljø og samfunn, utarbeides både planprogram, konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse. I tilknytning til områdeplanarbeidet er det utarbeidet analyser og rapporter for flere fagområder, slik at utredning av området vurderes som så godt at det ikke er behov for utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning.

For forslag til detaljregulering av eiendommene gnr/bnr. 94/4 m.fl. skal det likevel utarbeides en ROS-analyse som oppsummerer vesentlige virkninger for miljø og samfunn samt andre nødvendige analyser og utredninger.

### 2.5 Temaplaner

IKAP omhandler samarbeid om areal- og transportplanlegging mellom flere medlemskommuner i Trøndelag og danner en felles bolig-, arbeids- og serviceregion. Felles mål og strategier for samordnet areal- og transportutvikling i Trondheimsregionen er nødvendig for å oppnå målene om klimavennlig regionutvikling og å begrense nedbygging av landbruksareal. IKAP er en langsiktig plan med en sammenhengende arealstrategi for regionen. Planhorisonten er 2040.

### 2.6 Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Samsvarer med gjeldende overordnede plan når det gjelder byggeformål, og med en høy utnyttelsesgrad.



### 3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

#### 3.1 Berørte eiendommer

Planområdet ligger i et allerede etablert boligområde bestående av en blanding av noe eldre trehusbebyggelse/småhusbebyggelse og leilighetsbygg lokalisert langs Melhusvegen.

#### 3.2 Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet ligger Melhus sentrum og omfatter i hovedsak eiendommen gnr/bnr. 94/4, Området avgrenses av Melhusvegen i vest, eldre bebyggelse i sør og nord. I øst er det mot ubebygde arealer; LNF-område. Eiendommen er på litt over 2 daa.

#### 3.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealers arealbruk

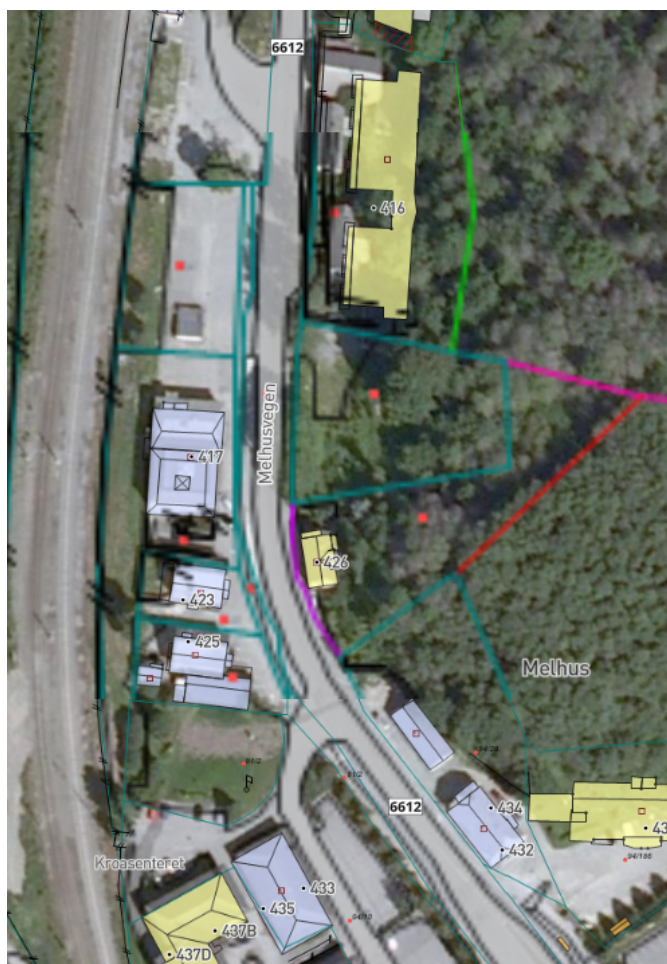
Boligeiendommene er pr. i dag bebygde med en enebolig.

#### 3.4 Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse

Bebyggelsen langs Melhusvegen ligger i et område der strøkskarakter i hovedsak preges av et mindre eneboligområde/småhusbebyggelse i transformasjon til et tettbygd boligområde bestående av større leilighetsbygg. På motsatt side av Melhusvegen er det i hovedsak variert næringsbebyggelse samt jernbanelinje og bebyggelse inkludert arealer i tilknytning til jernbanen.

#### 3.5 Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Melhus sentrum ligger nord i kommunen og er lokalisert i dalbunnen ved elva Gaula og på begge sider av elva. Det er skogkledde åser/høyder på begge sider av dalføret. Planområdet ligger klemt mellom åsen Høyeggen i øst, E6, jernbane og elva i vest. Selve planområdet ligger i nordlige deler og i de smaleste partiene av Melhus sentrum øst, før landskapet åpner seg mot Øysand Leinstand og Trondheim.

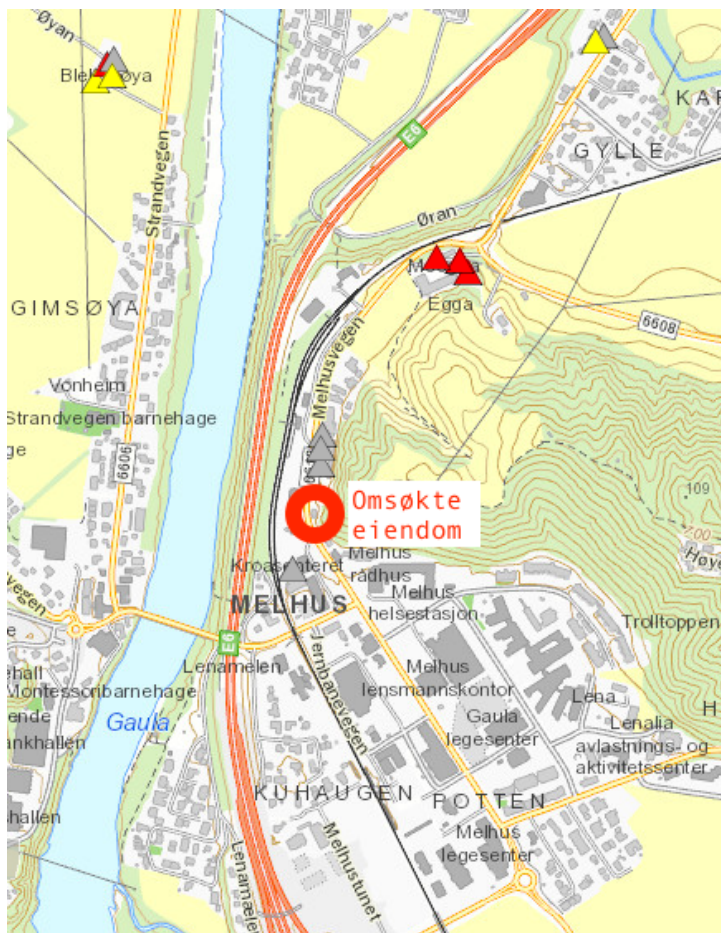
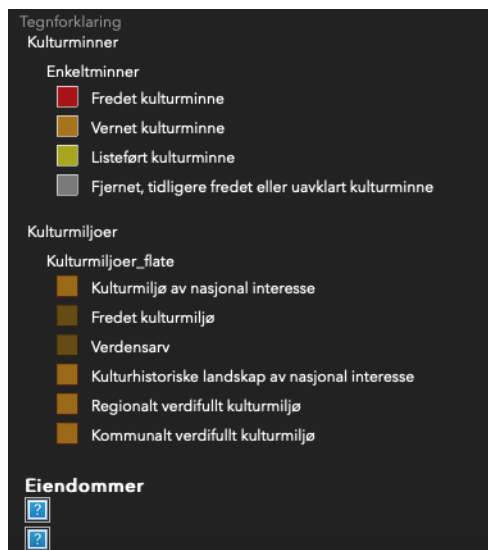


Flyfoto, oversiktsbilde. Kilde: Melhus kommune.

Solforholdene er relativt gode da planområdet ligger åpnet til i landskapet med utsyn mot Melhus sentrum mot sør og vest.

#### 3.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert verneverdig bebyggelse og det er foretatt søk på riksantikvarens nettside; <https://www.riksantikvaren.no/Veiledning/Data-og-tjenester/Askeladden>



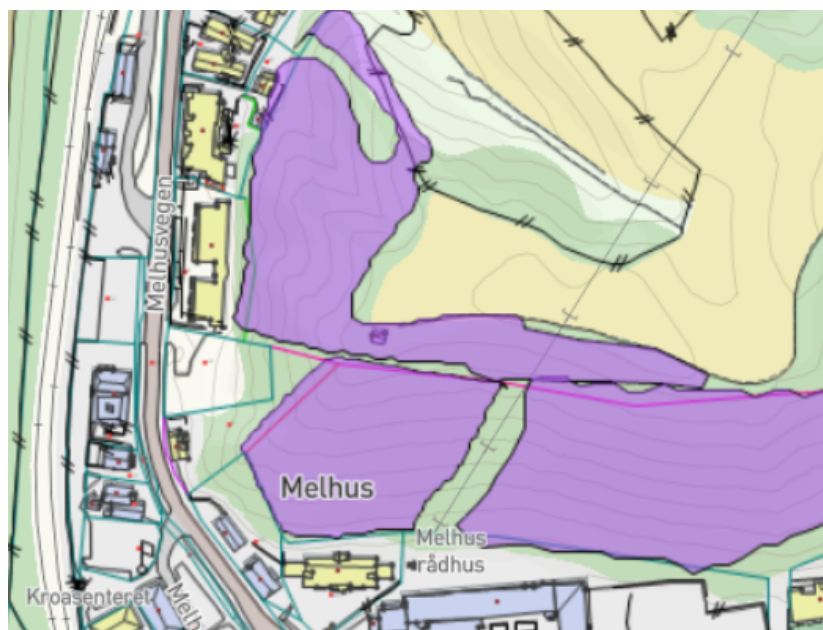
Fargelagte trekkanter i kartet, viser lokalisering og verdi for kulturminner.

Jfr. riksantikvaren foreligger det ikke registrerte kulturminner innenfor planområdet. På naboeiendommen i nord er det foretatt registreringer med vist med trekkanter med fargekoden grå som viser følgende status: *Fjernet, tidligere fjernet eller uavklart kulturminne*. Røde trekkanter i kartet symboliserer fredet kulturminne.

Kilde: Riksantikvaren

### 3.7 Naturverdier

Jfr. Geodata i Melhus kommune grenser planområdets sør-østlige side til et større, registrert biologisk mangfold område; markert med lilla farge i plankartet.



Utsnitt av biologisk mangfoldkartet. Kilde: Geodata i Melhus kommune

### 3.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Ingen kjente rekreasjonsverdier av det omsøkte planområdet.

### 3.9 Landbruk

Ingen landbruksinteresser i området.

### 3.10 Kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafiksikkerhet og kollektivtilbud

Melhusvegen er en av hovedferdselsårene inn til Melhus sentrum fra nord. Veggen var tidligere E6 gjennom dalføret, men ble gradert til fylkesveg da ny E6 åpnet forbi Melhus sentrum i 2005. Mesteparten av trafikken langs Fv 6612 er i dag lokaltrafikk.

Adkomsten til planområdet er fra Melhusvegen Fv 6612 via privat avkjørsel.

Kollektivtilbudet mellom Trondheim sentrum og Melhus sentrum vurderes som godt og med flere muligheter. Det går buss nr. 71 hvert ca. 20. min i rushtida mellom Melhus sentrum og Trondheim sentrum. Buss nr. 340 bruker ca. 24 min fra sentrum til Melhus sentrum som er en arbeidspendler-/skolerute mellom Trondheim sentrum og Støren rådhus i Midtre Gauldal. Videre har Trønderbanen flere avganger i løpet av dagen til blant annet Trondheim S med stopp ved Melhus skyss-stasjon.

I 2021 ble ÅDT i Melhusvegen beregnet til å være 4200 kjøretøy i døgnet mellom Melhus sentrum til Meegge. Aktuelle vegstrekning er vist med hvit farge i kartutsnittet.

Trafikkmengde	Legg til i søk	Zoom til
Vegsystemreferanser: FV6612 K S1D1 m4432-5170		
ÅDT, total 4200	Egenskaper	
ÅDT, andel lange kjøretøy 8 %		
År, gjelder for 2021		
Grunnlag for ÅDT Skjønn		
Stedfestinger: 0.24715789-0.60824296@72647		
Metadata		
Startdato: 2022-03-02		
Objektid: 1015103933		

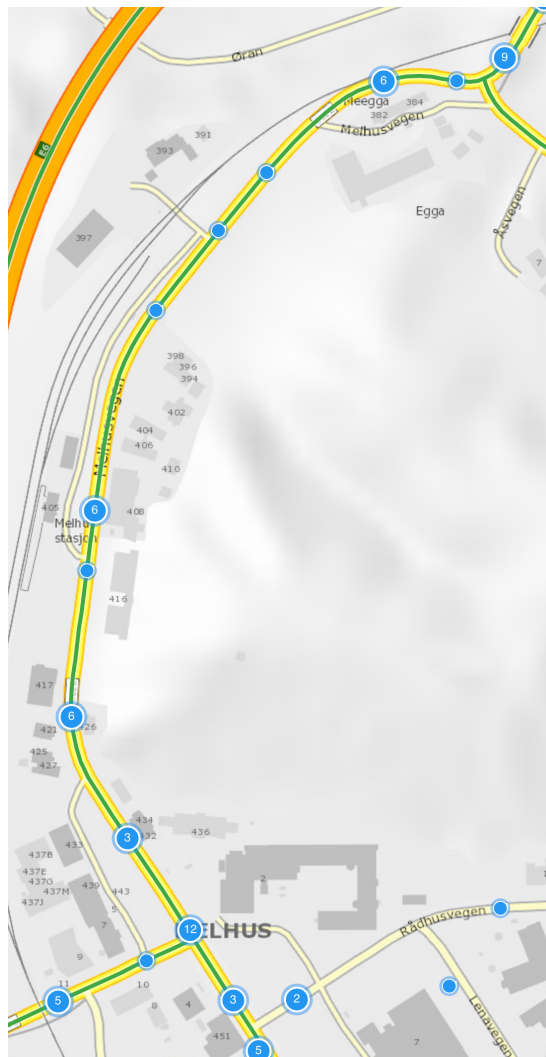


Kartutsnitt fra Nasjonal vegdatabank NVDB som viser trafikkmengde. Kilde: Vis Veg, Statens vegvesen.



Jfr. NVDB data er det registrert flere trafikkulykker langs vegstrekningen Melhus sentrum – Meeppen bru over flere år. Det er registrert flest ulykker i krysset Melhusvegen-Gimsbruvegen og ved gamle Meeppen bru. Ulykkespunktene er vist i kartet med blåfargete sirkler med tall som angir antall ulykker registrert langs vegen.

De fleste ulykkene er mellom to eller flere kjøretøy; enten ved påkjøring bakfra eller møteing i kurve.



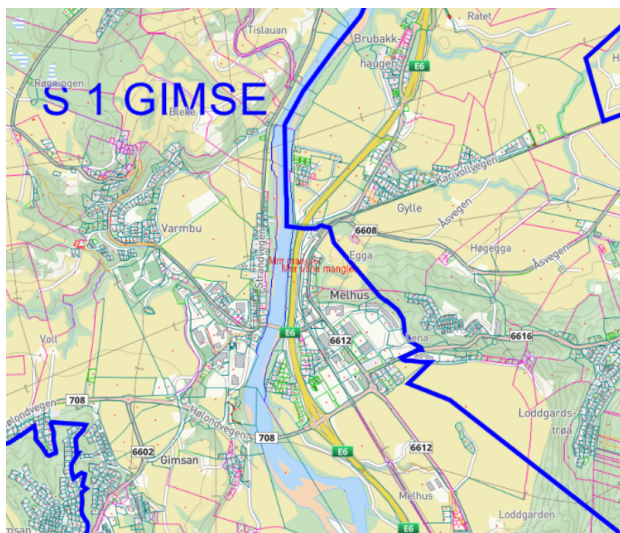
Kartutsnitt fra Nasjonal vegdatabank NVDB som viser ulykker blant annet i Melhusvegen. Kilde: Vis Veg, Statens vegvesen.

### 3.11 Barns interesser

Ingen spesielle.

### 3.12 Sosial infrastruktur, skolekapasitet og barnehagedekning

Nærmeste barneskole er Gimse barneskole og pr. dd. er det noe ledig kapasitet ved skolen. Nærmeste ungdomsskole er Gimse ungdomsskole som også har ledig kapasitet. I området er det flere barnehager innen rimelig omkrets.



Kilde: Melhus kommune skolekapasitetskart både for barne- og ungdomsskole

### 3.13 Universell utforming

Tilgrensende til planområdet er det opparbeidet tilfredsstillende adkomster via eldre og relativt nylig etablerte gang- og sykkelvegløsninger og etablert kjøreveg.

### 3.14 Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi

Dagens ledningsnett i området for vann og avløp har en del ledig kapasitet, særlig når spillvann fra Løvset føres til Jagtøya via Kvammen, men det er behov for oppgradering. Hovedledningen for overvann har delvis god kapasitet. Brannvannsdekning i Melhus sentrum er tilfredsstillende.

Fjernvarmesentral er verken under prosjektering eller bygging.

### 3.15 Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger og rasfare





I arbeidet med Områdeplan Melhus sentrum ble det utarbeidet en rapport; skredfarevurdering med bakgrunn i eksisterende geotekniske rapporter og befaring av området.

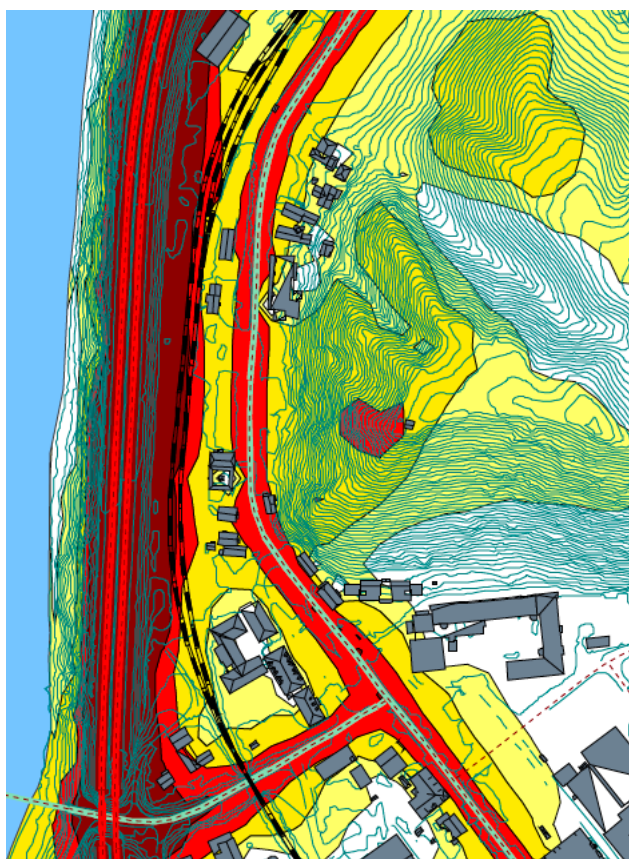
I tillegg er det utarbeidet en egen geoteknisk vurdering av akkurat dette, omsøkte planområdet. Denne er vedlagt.

### 3.16 Støyforhold

Støysonekartet for området viser at planområdet berøres av både rød og gul støysone. I og med at området er støyutsatt betinger det støyskjerming ved regulering til boligformål.

TEGNFORKLARING

	> 55.0 dB Lden
	> 60.0 dB Lden
	> 65.0 dB Lden
	> 70.0 dB Lden



Utsnitt av støysonekartet som viser ulike støysoner fra biltrafikk. Kilde Melhus kommune.

### 3.17 Luftforurensning

Luftforurensning fra biltrafikk; støv og eksos samt fra fyring med ved for oppvarming av boliger.

### 3.18 Risiko- og sårbarhet

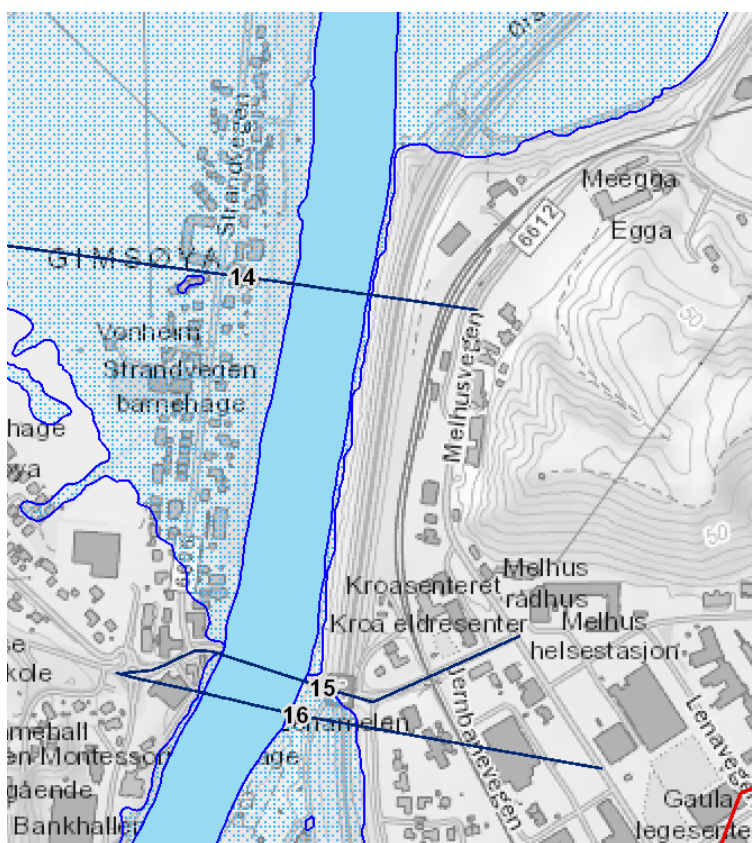
Det foreligger ikke registreringer av forurensning i grunnen. Plassering av ny bebyggelse vil ikke bli berørt av evt. flom jfr. Flomsonekartet fra NVE. De blå-markerte områdene viser oversvømte områder ved 200-års flom. Området er utsatt for jord og leirras, jfr. tilgjengelige opplysninger. Det er utarbeidet en ROS-analyse for områdeplanen som viser at det er en del fare knyttet virksomhet, trafikk og infrastruktur.

### 3.19 Næring

Ikke relevant, da det planlagte boligområdet ligger i område med i boligbebyggelse.

### 3.20 Eksisterende analyser og utredninger

I tilknytning til planforslaget skal det følge flere analyser og utredninger i tilknytning til planforslaget.



Utsnitt av Aktsomhetskart flomfare og havstigning. Kilde: NVE

## 4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planområdet ligger på vestsiden av en større ås, Høyeggen som består av LNF-områder og områder satt av til boligbebyggelse. Planområdet ligger i foten av denne åsen, vendt mot vest og med utsikt til Melhus sentrum vest, Gimsøya og Gimse.

Det er mye terreng innenfor området som planlegges bebygd med boliger. Et viktig grep for foreslått ny bebyggelse er å trekke bygg inn i landskapet og la bebyggelsen ta opp høydeforskjellene. I skråningen bak bygget videreføres eksisterende terreng i størst mulig grad og tilpasses for felles uterom på tak og terreng.

Avkjørselen fra Melhusvegen til boligområdet er i hovedsak plassert i eksisterende adkomst tilhørende eiendommen med justeringer i forhold til trafiksikkerhet, renovasjon og utrykning. Avkjørselen er også adkomst for gående, til parkeringskjeller for beboere, renovasjonspunkt og for brann- og redning.

### 4.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planområdet for boligformålet er pr. dd. utbygd med 1 eneboliger av eldre dato og hvor størsteparten av planområdet bevokst med lauvskog og kratt. Planforslaget skal omfattes av 1 plankart for løsninger på/over grunnen og omfatter kombinert bebyggelse og anlegg; bolig og parkering i tillegg til vegarealer. Felles uteoppholdsarealer er lagt på tak/terreng. Planområdet reguleres iht. PBL og med følgende arealformål:

- § 12-5. 1 Bebyggelse og anlegg**  
Boligbebyggelse (1110)
- § 12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**  
Kjøreveg - felles, (2011)  
Fortau - offentlig (2012)
- § 12-6. Hensynssone-sikringssone**  
Frisiktsone veg (140)
- BESTEMMELSESONMRÅDER**  
# 1 Felles Uteoppholdsarealer

#### **4.2 Planlagt bebyggelse**

Området planlegges utbygd med leilighetsbygg med totalt ca. 24-25 boenheter. Bebyggelsen er tilpasset topografien ved at hovedfasaden er vendt mot vest og Melhusvegen med trapping inn i terrenget. Det er også fasader vendt mot nord og sør slik at alle leiligheten får tilfredsstillende dagslys inn i leilighetene. Bebyggelsen er ikke planlagt med svalgang.

Selve boligbebyggelsen planlegges plassert innenfor de viste byggegrenser på plankartet.

Detaljer knyttet til utforming av felles uteoppholdsarealer på bakken og på tak for boligene skal ivaretas i utomhusplan og planbestemmelser.

#### **4.3 Utbyggingsvolum og byggehøyder**

Bebyggelsen er planlagt med 5 boligetasjer med trapping inn i terrenget inn i selve Høyeggen. Bebyggelsen planlegges med flatt tak. De flate takene reguleres til felles uterom/takterrasser og er en viktig kvalitet ved prosjektet.

Kotehøyder for bygg skal påføres plankartet skal omfatte gjerder og ivaretas i planbestemmelsene.

Detaljer for bygg er ivaretatt i bestemmelsene.

#### **4.4 Grad av utnytting**

Utnyttelsesgraden skal påføres plankartet. Ved full utbygging skal det være minimum 6 boliger per dekar, og maksimalt 13 boliger per dekar.

#### **4.5 Antall arbeidsplasser/størrelse på næringsareal**

Ikke relevant.

#### **4.6 Antall boliger, leilighetsfordeling**

Området er planlegges med leiligheter av ulike størrelse noe som gir en variert bebyggelsesstruktur.

Leilighetsfordelingen og -størrelser skal ivaretas i bestemmelsene.

#### **4.7 Bomiljø/bokvalitet**

Boligbebyggelsen er trukket inn mot bakkant av tomta, mot skråningen/terrenget bak bebyggelsen noe som gir gode private uteoppholdsarealer mot vest. Skjerming for trafikk og trafikkstøy planlegges lagt inn i selve bebyggelsen der det er mulig. I tillegg skal det planlegges støyskjerming av felles og private uterom.



Alle leilighetene skal planlegges med private, utearealer på terrasser og balkonger. Samlet/felles uteareal på terreng og bakken skal vises med bestemmelsesområde #1 på plankartet, og planlegges utformet med ulike soner med god kontakt mellom sonene for ulike uteopphold.

Ensidig belyste boliger tillates ikke mot nord, øst eller nordøst. Alle boenheter skal ha uterom enten på bakkenivå, balkong eller terrasser.

#### **4.8 Parkering**

All parkering for boenhetene for både bil, sykler inkl. elektriske lastesykler skal dekkes i p-kjeller/sokkeletasje i tillegg til sportsboder og tekniske rom. Det kan tillates noe gjesteparkering for sykkel på bakkenivå, se forslag til bestemmelser. Det er i bestemmelsene også satt krav til at det skal legges til rette for at alle parkeringsplasser for bil og sykkel skal ha lademulighet og at dette må dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

#### **4.9 Tilknytning til infrastruktur**

Vedlagt planforslaget skal det utarbeides en overordnet VA-plan for området. AS for å få til en tilfredsstillende løsning for renovasjon; både de tekniske løsningene, men også ved hente/bringesituasjon av containere.

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Trondheim kommune. Bebyggelsen er planlagt oppvarmet i hovedsak med strøm.

#### **4.10 Trafikkløsninger**

Avkjørsel til offentlig veg skal teknisk plangodkjennes med siktsoner og lengdeprofil for avkjørsel av kommunen.

Det skal også foretas en vurdering av prosjektet av brannkonsulent i forhold til brann og redning.

#### **4.11 Tilpasning til tilliggende gjeldende reguleringsplaner og eksisterende terreng/situasjon**

Tilpasning til tilliggende planer blir ivaretatt i utarbeidelsen av planforslaget.

#### **4.12 Planlagte offentlige anlegg**

Planområdet ligger sentralt på Byåsen med muligheter for tilgang til flere offentlige anlegg. Se vedlagte illustrasjon Ytre uteromskvaliteter.

#### **4.13 Miljøoppfølging, miljøtiltak**

Det skal ved planlegging etableres tilfredsstillende støyforhold både innendørs og av uteoppholdsarealene. Det legges til grunn MD's retningslinjer for støy i arealplanleggingen T-1442/2021. Det skal utarbeides støyrapport.

Det er ikke registrert forurensninger i grunnen, men det tas inn i bestemmelsene om forurenset grunn i tilfelle det skulle framkomme forurensning ved tiltak i området. Ved miljøgifter over normverdier kreves tillatelse fra forurensningsmyndighetene før tiltaket settes i verk.

#### **4.14 Universell utforming, krav til UU, universell tilgjengelighet**

Krav til universell utforming ivaretas.

#### **4.15 Uteoppholdsareal**

Skal ivaretas iht. Norm for leke- og uteoppholdsareal, Melhus kommune av 2015.

I planområdet er det jevnt over gode solforhold. Sol-skyggeanalyse skal utarbeides.

#### **4.16 Landbruksfaglige vurderinger**

Ikke relevant for planområdet er utbygd til boligformål mm fra tidligere.

#### **4.17 Kollektivtilbud**

Kollektivtilbudet i området er vurdert som godt, både med buss og trikk. Videre er det gode gang og sykkelvegløsninger. Miljøpakken er i gang med å regulere for gang- og sykkeltrafikk på motsatt side av Gamle Oslovei.

#### **4.18 Kulturminner**

Ingen kjente.

#### **4.19 Sosial infrastruktur**

Nærmeste barneskole er Gimse barneskole og nærmeste ungdomsskole er Gimse ungdomsskole. I området er det flere barnehager innen rimelig omkrets.

#### **4.20 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett**

Et skal utarbeides en VA-rapport for planområdet.

#### **4.21 Plan for avfallsløsning**

I planforslaget skal det planlegges løsninger for renovasjon.

#### **4.22 Risiko- og sårbarhet**

Risiko- og sårbarhet skal omhandles i en egen ROS-analyse.

### **5. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET**

#### **5.1 Landskap**

Det planlagte prosjektet bryter ikke med omkringliggende landskap eller terreng og vurderes til å være godt tilpasset selv om høyder på ny bebyggelse vil være høyere enn dagens omkringliggende bebyggelse.

#### **5.2 Byform, steds karakter og viktige siktlinjer**

Området vil fortsatt være bebygd med boligbebyggelse.

#### **5.3 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, eksisterende terreng og omgivelser.**

Skal avklares i prosjektet.

#### **5.4 Kulturminner og kulturmiljø**

Ingen kjente.

#### **5.5 Grunnforhold**

Det er utarbeidet en egen geoteknisk vurdering av planområdet i tillegg til vurderinger som er utarbeidet i forbindelse med områdeplanen.

#### **5.6 Forhold til krav i Naturmangfoldloven**

Forhold til krav i Naturmangfoldloven (kap. II); vurderes som ivaretatt da planområdet er allerede utbygd til boligformål og berører ikke naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner. Jfr. Artsdatabanken er det ikke foretatt funn av arter innenfor eller tilgrensende planområdet.

#### **5.7 Friluftsliv**

Ingen kjente.

#### **5.8 Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning og kollektivtilbud**

Planforslaget medfører noe økt persontransport med både sykkel, personbiler og kollektivtrafikk.

#### **5.9 Beredskap og ulykkesrisiko**

I trafikksikkerhetsplan for Melhus 2019-2024 er det fokus på at kommunen skal prioritere utbygging i områder med gang- og sykkelavstand fra sentrum. Boligbygging skal realiseres i gang- og sykkelavstand fra senterområdene og holdeplassene for kollektivtransport.

#### **5.10 Barns interesser, RPR for barn og planlegging**

Barn og unges oppvekstvilkår skal ivaretas.

#### **5.11 Sosial infrastruktur**

Den sosiale infrastrukturen ble vurdert som tilfredsstillende, dvs både barnehage- og skolekapasitet.

#### **5.12 Tilgjengelighet for alle**

Tilfredsstillende ivaretatt. Det skal i planforslaget settes krav til universell utforming av både uterom og bebyggelse i samsvar med kravene til Tilgjengelig bolig/TEK 17.

#### **5.13 Forurensning**

Dette avsnittet omhandler forurensning, utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, samt støy, (statlige miljømål om forurensning og statlig Planretningslinje om støy T-1442/2021).

#### **LUFTKVALITET**

Prosjektet ligger i et åpent landskap med åpen bebyggelse og mye vegetasjon som gir god utlufting av området.

#### **FORURENSNING AV VANN OG GRUNN**

Det planlagte tiltaket vil ikke gi forurensning av vann og grunn. Området skal fortsatt benyttes til boligformål og VA-anlegget oppgraderes i samsvar med vedlagte, reviderte VA-rapport.

## **STØY**

Vedlagt planforslaget skal det følge en revidert støyrapport som dokumenterer støysituasjonen samt avbøtende tiltak for den planlagte bebyggelsen inkludert uterommene.

### **5.14 Jordressurser/landbruk**

Ingen.

### **5.15 Kapasitet på teknisk infrastruktur**

Avklares.

### **5.16 Konsekvenser for næringsinteresser**

Ingen kjente.

### **5.17 Attraktiv og trygg tilgjengelighet for gående og syklende**

Avklares.

### **5.18 Tiltakets beliggenhet**

I både de statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og Klima- og energiplan er det mål om å redusere veksten i samlet transportbehov samt høy utnyttelse av bolig- og næringsarealer ved utbygging. Videre, at 80% av tilvekst av nye boliger skal skje innenfor eksisterende tettstedsavgrensning. Dette vurderes som ivaretatt ved at det i planforslaget er lagt til rette for høy arealutnyttelse, med fortetting i et allerede etablert boligstrøk med tilgang på eksisterende teknisk og sosial infrastruktur og med sykkelavstand og tilfredsstillende sykkelruter til sentrum, Heimdal og Midtbyen.

### **5.19 Virkninger som følge av klimaendringer – klima og samfunn**

Avklares.

### **5.20 Vannmiljø (statlige miljømål, Vannforskriften)**

Vannmiljøet i Gaula omfattes ikke og blir heller ikke direkte berørt av planforslaget.

### **5.21 Samlet vurdering av virkninger for folkehelse**

Planområdet ligger nært med lett tilgang til grønne strukturer i området og Gaula for utøvelse av hverdagsfriluftsliv. Når det gjelder folkehelse, vurderes også valgte bebyggelsesstruktur å ha betydning for opplevelse av boligområdet samt mulighetene for enkel og nær tilgang til områder i nærmiljøet for rekreasjon og aktivitet. Bebyggelsen gir gode og tosidig belyste leiligheter med gode utsiktsforhold både mot felles uteoppholdsarealer og mot Melhus sentrum vest.

### **5.23 Anleggsperioden**

Anleggsperioden vil betinge tiltak for å beskytte omgivelsene mot støv, støy, anleggstrafikk samt behov for riggområde. Dette er ivaretatt i bestemmelsene under rekkefølgekrav. For å håndtere forurensede masser i grunnen er det laget tiltaksplan for å transportere disse bort.



## **6. PLANLAGT GJENNOMFØRING**

### **6.1 Tidsplan**

Skal avklares.

### **6.2 Økonomiske konsekvenser**

Ved gjennomføring av rekkefølgebestemmelser, vil en del offentlig arealer og anlegg bli oppgradert som medfører økt drifts- og vedlikeholdsansvar for Melhus kommune.

### **6.3 Gjennomførbarhet for tiltak i planen**

Melhusvegen 426 er et viktig bidrag til boligbehovsstatistikken for Melhus kommune. Før tiltak på bygg kan starte, planlegges opparbeidelse av teknisk infrastrukturen.

## **7. PLANPROSESS OG INNKOMNE INNSPILL**

### **7.1 Alternative løsninger for tomta**

### **7.2 Planoppstart, medvirkningsprosess, evt. planprogram, kunngjøring/annonsering**

Ikke annonsert planoppstart enda.

### **7.3 Innkomne innspill**

### **7.4 Vedlegg til planforslaget**

- Planbeskrivelse
- Detaljregulering Melhusvegen 426 (gnr./bnr. 94/13) i Melhus. Geoteknisk vurdering av områdestabilitet og skredfare, 30.03.2022.
- 3.partkontroll - Kvalitetsikringsnotat av geoteknisk vurdering, 25.04.2022
- 3D-illustrasjon fra nord, sør og vest
- Illustrasjon – situasjonsplan
- Illustrasjon - planer
- Snitt