

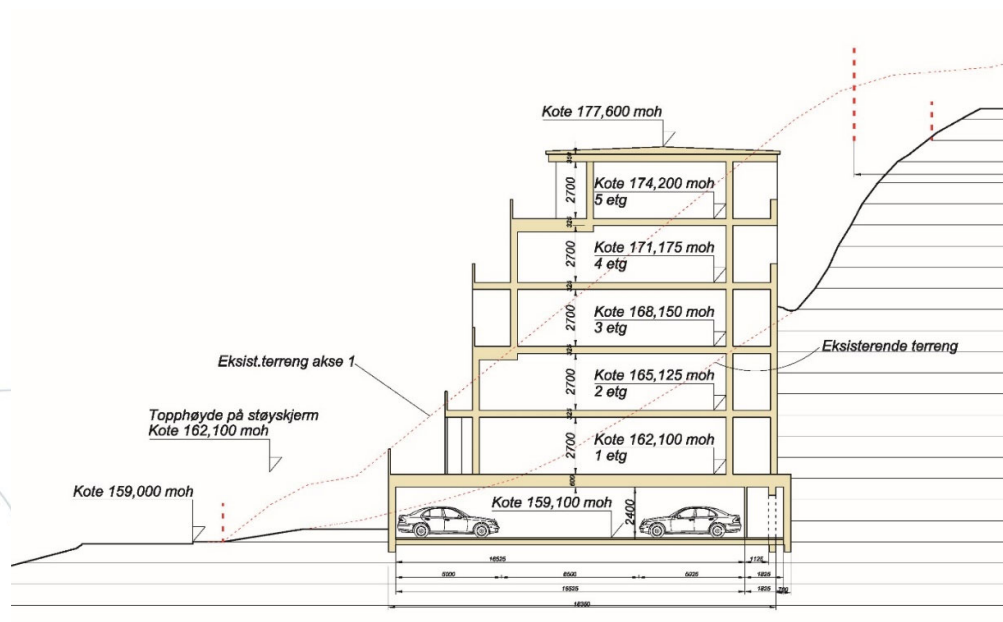


## Planbeskrivelse

### Detaljreguleringsplan

### RØNNINGEN PANORAMA

PlanID: 1653 2023 005



## Planbeskrivelse

Oppdragsnavn: Reguleringsplan Rønningen panorama  
PlanId: NO16 1653 2016 023  
Forslagsstiller: Plankontoret på vegne av Trebetong AS ved Bård Iversen  
Utbygger: Erobra eiendom AS

Revisjon	01 - Dato : - <b>00.00.2023</b> Revidert versjon ved 3de arkitektur & design as på vegne av forslagsstiller Trebetong as og utbygger Erobra Eiendom as
Dato	22.12.2017
Planforslag utarbeidet av	Planforslag utarbeidet av: Plankontoret v/ Ragnhild Grefstad og Jostein Kongsvik. Planbeskrivelse med ROS-analyse og sol/skyggeanalyse, bestemmelser og plankart inkl. sosifil.
Kontrollert av	Kontrollert 5.12.17 Leif Conradi Skorem 7.6.18 Audhild Bjerke

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
01	7.6.2018	Revidert planforslag etter foreløpig svar – mottatt planforslag for detaljregulering Gartneri panorama Planid 2016025
02	28.11.2018	Revisjon etter innspill og merknader etter offentlig ettersyn og høring.
03	24.01.2019	Revisjon etter tilbakemelding fra Statens vegvesen
04	14.02.2019	Endring i minimum antall boenheter og BYA
05	27.05.2019	Endring av avgrensning av boligområde og lekeplassen etter nye bygningstegninger for å tilpasse krav om bedre tilpasning av bygget til terrenget. Endring av maks kotehøyde på gesims fra 175 til 180.
05	17 .08.2022	Endring av plankart , bestemmelser og ROS analyse. Endringen utløses av at adkomstvei til boliganlegget flyttes til Løvsetvegen. Ny kotesetting av boliganlegget som følge av endret adkomst.
06	20.03.2023	Ny revisjon av, planbeskrivelse, bestemmelser og ROS analyse iht til avtale med Melhus kommune.
07	30.09.2023 6 , 12 okt 2023	Ny revisjon av, planbeskrivelse, plankart VA1 endres PlanID - 2023005

### Vedlegg:

Reviderte dokumenter : Planbestemmelser, plankart og ROS-analyse, Referat fra oppstartsmøte Sol/skyggeanalyse og revidert støyutredning, Kapasitetsanalyse VA og VA plan for Rønningstrøa - samt overordnet VA-plan, Geoteknisk vurdering. Foreløpig utomhusplan samt terrengsnitt.

## Innhold

Planbeskrivelse .....	1
Detaljreguleringsplan .....	1
RØNNINGEN PANORAMA.....	1
PlanID: 1653 2023 005 .....	1
1. BAKGRUNN .....	5
2. PLANSTATUS.....	5
2.1 Kommuneplanens arealdel.....	5
2.2 Gjeldende reguleringsplaner ( opprinnelig planbeskrivelse ) .....	6
2.3 Gjeldende reguleringsplan for Rønningen Panorama 2016023 - Vedtatt - 18 juni 2019: 7	
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET .....	8
3.1 Beliggenhet, omfang og adkomst.....	8
3.2 Dagens bruk og infrastruktur .....	8
3.3 Naturforhold i og rundt planområdet .....	11
3.4 Områdets egnethet til boligutbygging .....	11
4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING .....	12
4.1 Revidert planforslag - prosess og medvirkning : .....	12
5. PLANFORSLAG .....	13
5.1 Plankart - Nytt planforslag.....	13
5.2 Beskrivelse av planforslaget .....	13
5.2.1 Boligbebyggelse - BB1 .....	13
5.2.2 Strømforsyning.....	16
5.2.3 Vann og avløpsanlegg o_VA1 .....	16
5.2.4 Renovasjonsanlegg - f_BRE 1 .....	17
5.2.5 Kjøreveg- o_SV 1 og f_SV 3.....	17
5.2.1 Fortau- f_SF 1 og Gang- og sykkelveg O_GS1 .....	17
5.2.2 Annen veggrunn teknisk infrastruktur - SVT .....	17
5.2.3 Annen veggrunn-grøntareal - SVG .....	17
5.2.4 Parkering f_SPA1 .....	17
5.2.5 Grøntareal - GN1 .....	17
5.2.6 Juridiske linjer.....	17
5.2.7 Hensynssoner .....	17
6. VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN .....	19

6.1	Landbruk.....	19
6.2	Naturmangfold .....	19
6.3	Kulturmiljø og kulturminner .....	20
6.4	Barn og unge - Friluftsliv.....	20
6.5	Trafikkforhold .....	20
6.6	Universell utforming.....	20
6.7	Ras og skredfare .....	21
6.8	Befolkningsøkning .....	23
7.	INNKOMNE MERKNADER/INNSPILL .....	24
8.	Ny kunngjøring i Trønderbladet 22 februar 2022. ....	35
•	Varsel til naboer 17 februar 2022 - Innspill og merknader : .....	35

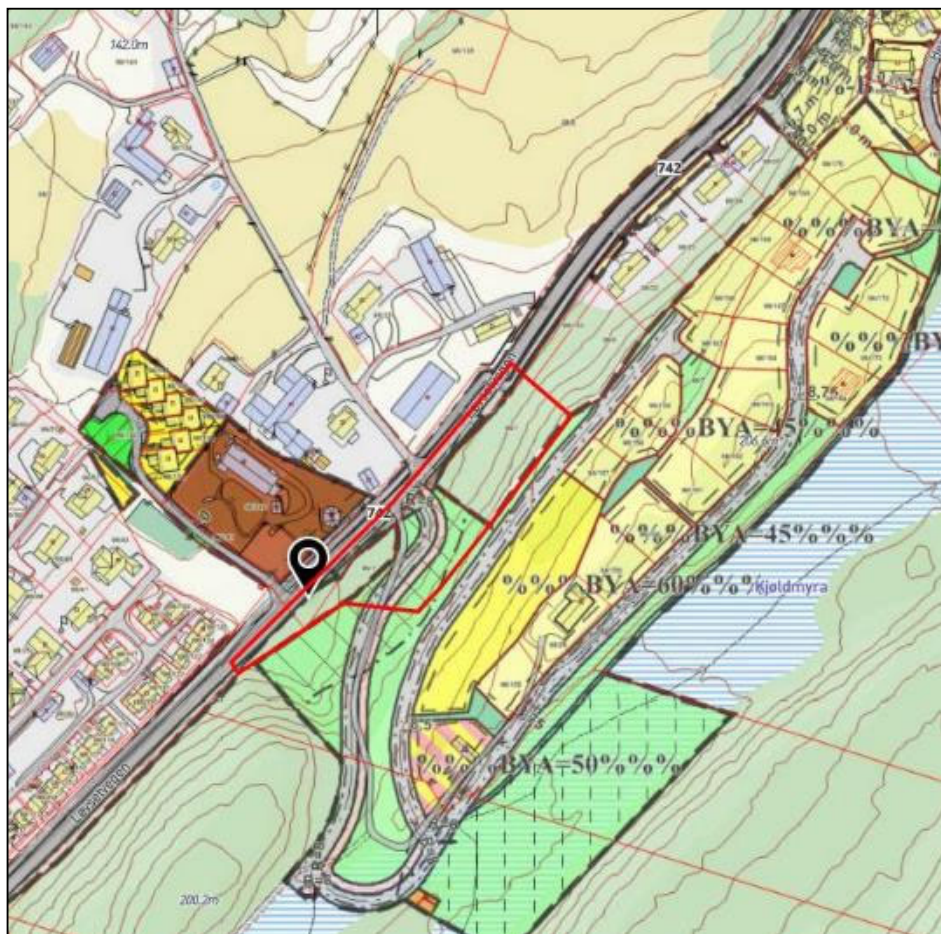




## 2.2 Gjeldende reguleringsplaner ( opprinnelig planbeskrivelse )

Gjeldende reguleringsplaner i området er vist på kartutsnittet under. Planområdet grenser mot reguleringsplan for Rønningstrøa i øst, sør og vest. Avkjørsel i fra Løvsetvegen som er regulert i plan for Rønningstrøa erstattes av denne planendringen med et nytt kryss og adkomst fra Løvsetvegen.

I nordvest grenser planområdet mot et areal langs Løvsetvegen som inngår i reguleringsplan for Løvset boligfelt, som ligger nord for planområdet.



Kartutsnitt med planstatus: kartutsnittet viser gjeldende reguleringsplaner i områdene rundt planområdet, som er avgrenset med rød strek.

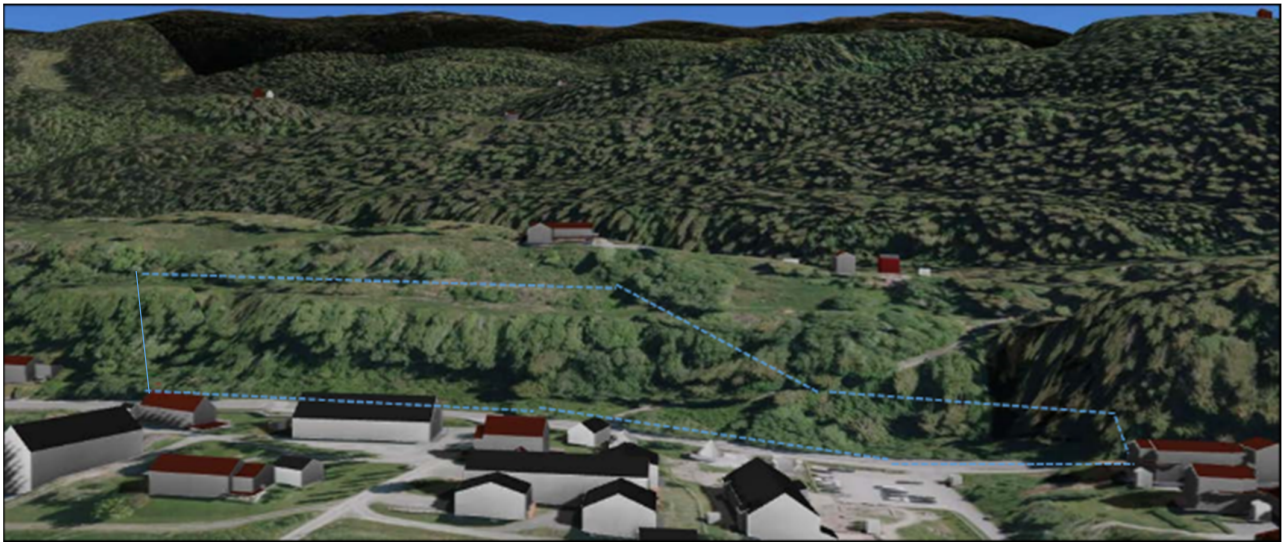




### 3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

#### 3.1 Beliggenhet, omfang og adkomst

Planområdet omfatter ca. 6,4 dekar på oversiden/sørøstsiden av Løvsetvegen (Fv 6616), ca. 2 km øst for Melhus sentrum. Planområdet ligger mellom kote 158 moh. ved Løvsetvegen i sørvest, og kote 182 moh. i nordøst. Planforslaget legger til rette for ny bebyggelse med utgangspunkt i ny adkomst fra nytt kryss i Løvsetvegen.



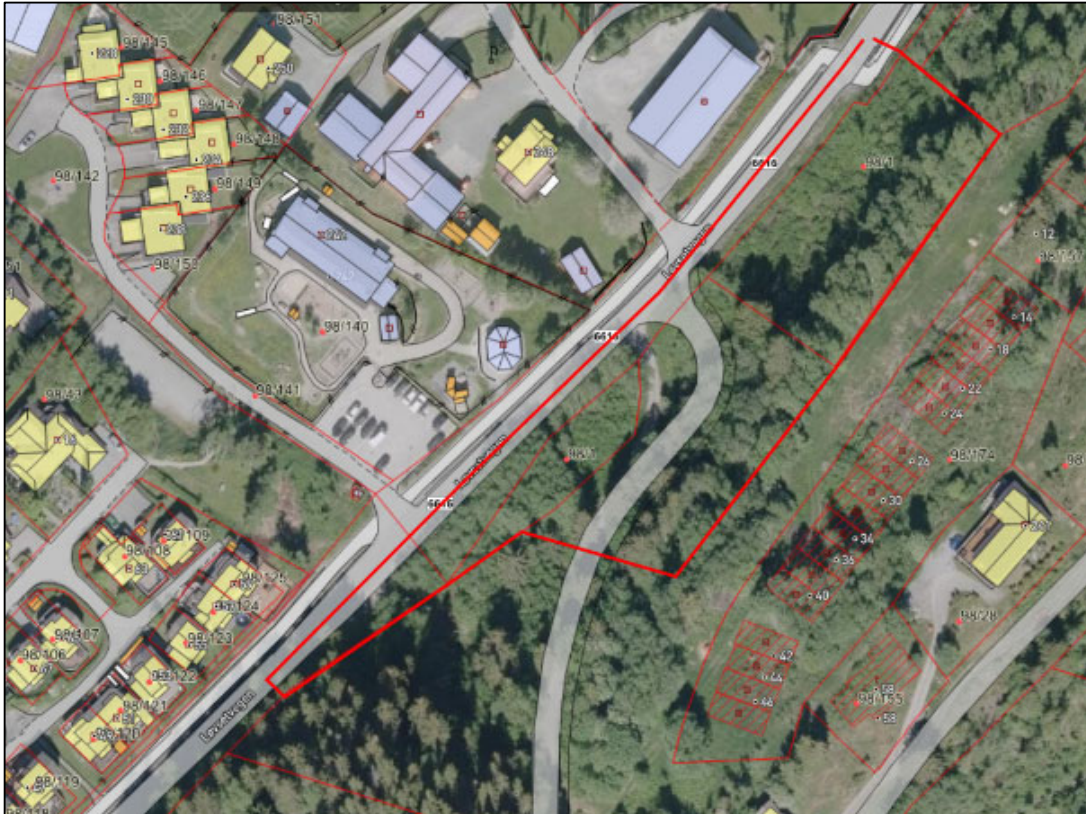
Over vises et modellert 3D-bilde (©Norkart - 3D.kommunekart.com) av planområdet sett i fra vest. Plangrenser er vist omtrentlig med blåstiplet strek.

#### 3.2 Dagens bruk og infrastruktur

Det er ingen bebyggelse i planområdet i dag. Det er i forbindelse med etablering av boligfeltet Rønningstrøa, opparbeidet ny adkomstveg gjennom planområdet. Her er det i tillegg opparbeidet gang- og sykkelveg. Det er også gang- og sykkelveg på den andre siden av Løvsetvegen Fv 742. Trafikkmengden på denne delen av Løvsetvegen Fv 6616 ble i 2016 beregnet til 2250 ÅDT (vegvesenet.no). Langs motsatt side av Løvsetvegen ligger kommunalt ledningsnett for vann- og avløp. Det er noe eksisterende bebyggelse i området oppå platået sør for planområdet, her vil det komme en del flere bolighus da det er vedtatt reguleringsplan for området.

På motsatt side av Løvsetvegen er det tre gårdstun (gnr./bnr. 98/1, 98/5, 98/6). Nærmeste bygning midt imot planområdet er en landbruksbygning - et lager på 400 kvm. på gnr./bnr. 98/5.

Løvset barnehage (privat) ligger like ved planområdet. Videre ligger Trolltoppen familiebarnehage (privat) rett øst for Melhus sentrum. Nærmeste barneskole (1-7 klasse) er Høyeggen, som ligger ca. 2 km langs veg fra området hvor det nye leilighetsbygget planlegges. Nærmeste ungdomsskole ligger på Gimse, ca. 4 km langs veg fra planområdet. Pr. januar 2017 trafikkerer AtB bussrute 38 og 340 Løvsetvegen. Øvrige servicefunksjoner ligger i Melhus sentrum, drøyt 2,5 km langs veg fra planområdet.



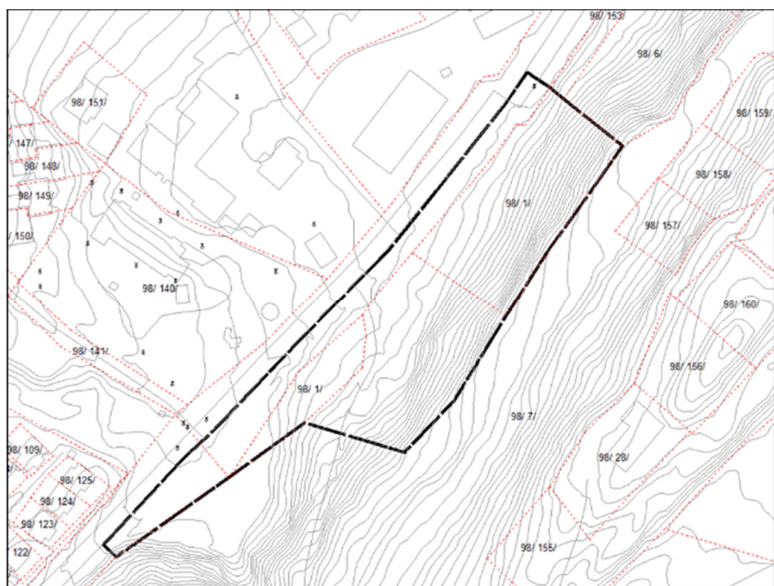
Kartutsnittet viser plassering av planområdet (rød strek) med eksisterende infrastruktur og bebyggelse i området.

#### Eiendomsforhold

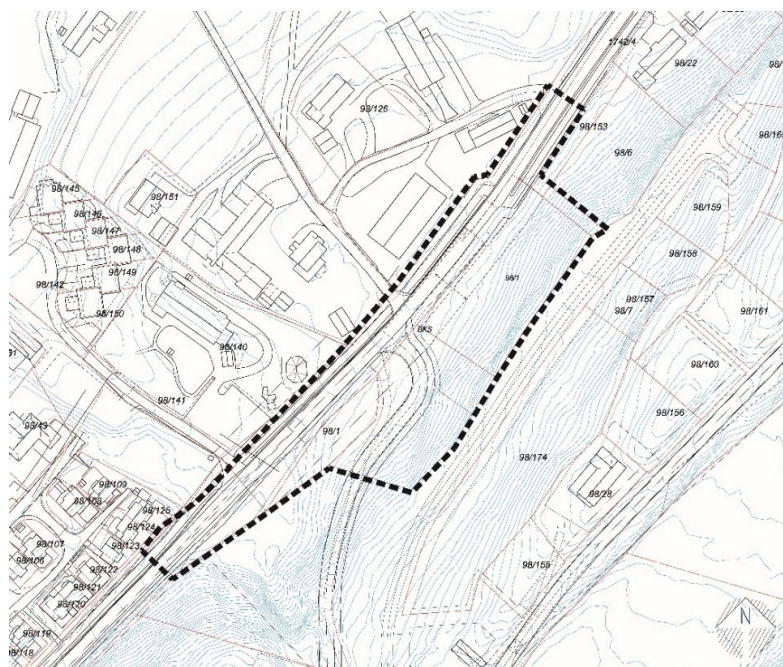
Boligutbyggingen planlegges på gnr./bnr. 98/1 (boligbebyggelse, lekeplass, parkering og grøntareal), og 98/7 (vegareal og fortau opp til Rønningstrøa, renovasjonsanlegg, annen veggrunn- grøntareal, boligbebyggelse og grøntareal) og 98/6 (Fv 6616 veg, gang- og sykkelveg og annen veggrunn-tekniske anlegg). Vegadkomst fra Fv 6616 ble opparbeidet i forbindelse med utbygging av boligfelt i Rønningstrøa.



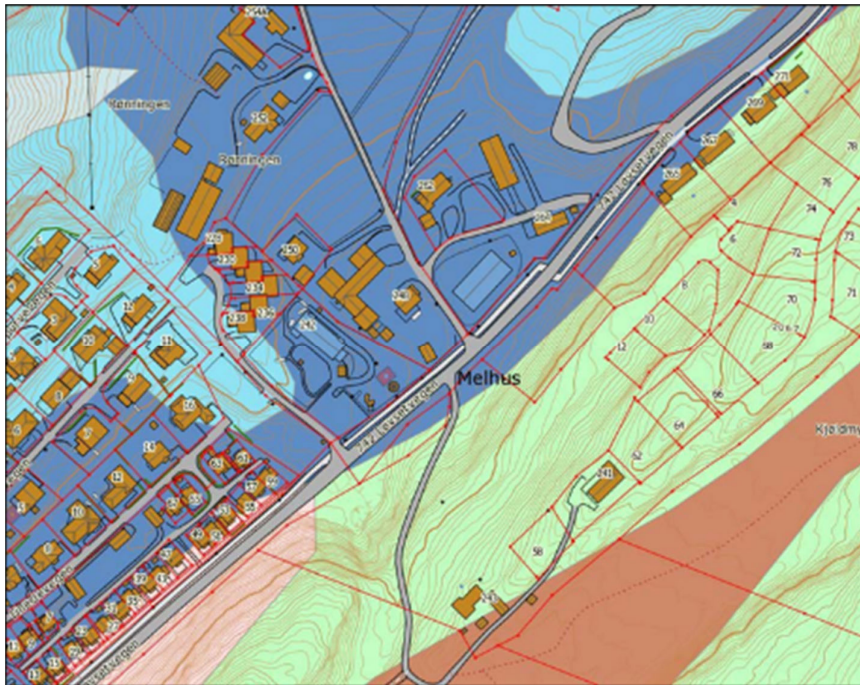
Kartutsnittet viser planavgrensningen og eiendomsgrensene i og rundt planområdet.  
Dvs. opprinnelig avgrensning for gjeldende detaljplan.



**Ny planavgrensning – 17 februar 2022.**



### 3.3 Naturforhold i og rundt planområdet



Kartutsnittet viser utsnitt av NGUs løsmassekart for området. Lyse grønt er tynt morenedekke, mørkeblått er marin strandavsetning og brunt er torv og myr.

Planområdet består av en skogbevokst nordvestvendt skråning. Løsmassene i området som planlegges utbygd med boliger består i hovedsak av et usammenhengende eller tynt dekke med morenemateriale over berggrunnen og en stripe med sammenhengende dekke med marin strandavsetning langs fylkesvegen.

#### Sol/skygge forhold

Se vedlegg for utfyllende sol/skyggeanalyse.

**Rev merknad – aug 2022** - Ingen endring av sol og skyggestudie for nytt planforslag da 6 etasje er tatt ut av prosjektet.

Ut i fra meteorologiske data for vind og nedbør, er det ingen spesielle klimatiske utfordringer i området, dette vurderes også å gjelde for lokalklimaet i planområdet.

### 3.4 Områdets egnethet til boligutbygging

Planområdet er en del av et større område for boligbebyggelse som ligger i kommuneplanens arealdel. Planforslaget gir god arealutnytting av ei brattlendt tomt ved å legge opp til oppføring av et terrassert leilighetsbygg. Boligtomta ligger sentralt til, med nærhet til barnehage, skole og Melhus sentrum. I tillegg til å ha enkel adkomst via bil, buss, gående eller syklende, ligger området nært fine

friluftsområder. Området Løvset –Rye er i kartlegging og verdisetting av friluftsområder vurdert til å være et svært viktig nærturterreng. Løsning på bebyggelsen av tomte gir stor utnytting av et lite areal som ikke innehar verdier som kommer i konflikt med utbygging av leilighetsbygg.

Kommunen forutsetter at skolekapasiteten blir utvidet i takt med utbygging av nye boligområder som ligger inn i kommuneplanen.

## **4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING**

Det ble gjennomført et oppstartsmøte (jf. PBL § 12-8) den 29.08.16 for planarbeidet. Kommunen, Erobra Eiendom AS, Trebetong AS og Plankontoret var representert på møte. Planspørsmålet ble gjennomgått av kommunen, som orienterte om hvilke krav de stiller til planarbeidet og hva som må utredes i denne forbindelse. Dette fremgår av kommunens møterefaterat, som følger planforslaget som vedlegg. På bakgrunn av oppstartsmøte ble oppstart av planarbeidet sendt på høring den 11.01.17 til berørte sektormyndigheter, grunneiere/naboer og interesseorganisasjoner. Planarbeidet ble kunngjort på kommunens hjemmeside og i Trønderbladet den 14.01.17. Frist uttalelser var satt til den 06.02.17. Innspillene til planarbeidet er oppsummert i kapittel 7.

### **4.1 Revidert planforslag - prosess og medvirkning :**

Oppstartsmøte – **1 november 2021**

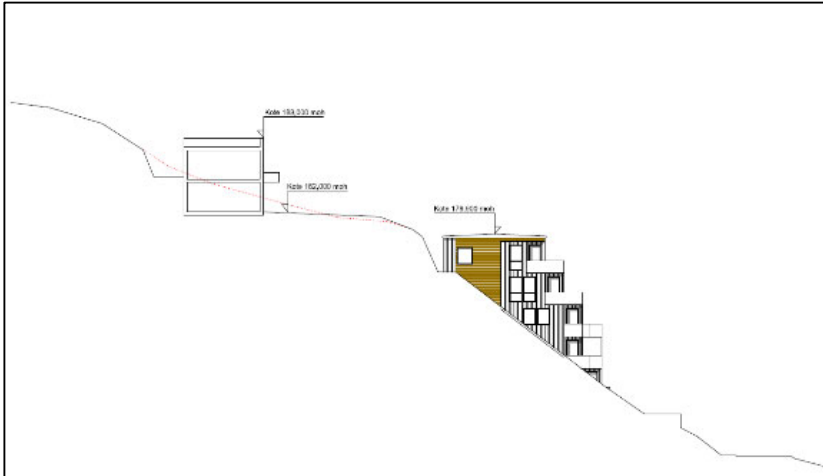
Varsel til naboer – **17 februar 2022**

Kunngjøring - **22 februar 2022**

Nye innspill og merknader er oppsummert i kapittel 8.







*Dette er en illustrasjon av hvordan leilighetsbygget blir liggende i terrenget. Illustrasjonen er utarbeid av 3de arkitektur & design as.*

### **Utomhus**

Boligblokken med parkeringskjeller ligger rett ved Løvsetvegen og har kort vei til nærmeste bussforbindelse ned til Melhus sentrum.

Reviderte planbestemmelser legger til grunn at boligblokken betraktes som boliger i et sentrumsområde med høy fortetting og god kontakt med kollektiv transport.

Innen areal for boligbebyggelse inngår også uteoppholdsareal.

Oppdatert støyrapport ligger til grunn for reviderte planbestemmelser ifb med endret adkomst og løftet P-kjeller. Av støyutredninga som er utarbeidet for planforslaget, framgår det at man for å få tilfredsstillende støyforhold på uteområdene må oppføre en støyskjerm på cirka 1,1 meter høyde over bakkeplan (kotehøyde 162,1 meter) rundt uteområdene på fremsiden.

For å få tilfredsstillende støyforhold på hele uteoppholdsareal samt lekeplassen, må støyskjermen stå i grensen mellom boligformål og annen veggrunn teknisk infrastruktur.

### **Nærlekeplass :**

Planen forutsetter å benytte nærmeste nærlekeplass o\_BLK 2 i detaljplanen Gartnerihagen med ID 2016019.

Dersom Gartnerihagen ikke blir vedtatt legges det til grunn at nærlekeplass lokaliseres som opprinnelig beskrevet i allerede vedtatt detaljplan med planbeskrivelse. Planforslaget legger opp til at man skal opprette dialog for å kunne bruke område G7 på 12,6 daa innenfor reguleringsplan for Rønningstrøa som nærlekeplass. ( minimum 1500m<sup>2</sup> )

### **Krav til felles leke- og uteoppholdsareal :**

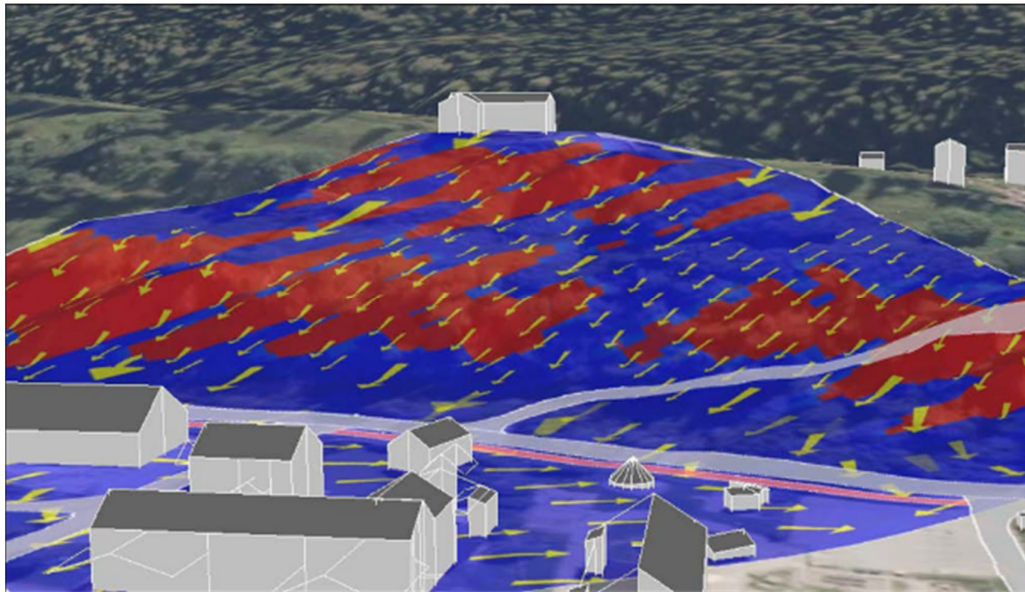
Boenhetene skal ha tilgang til minimum 10 m<sup>2</sup> opparbeidet felles lekeareal pr boligenhet på bakken formålet BB1. Dekke over parkeringskjeller regnes som på bakken. Felles lekeareal skal være tilgjengelig for forflytningshemmede.

Boenhetene skal ha tilgang til minimum 20 m<sup>2</sup> felles eller privat uteoppholdsareal på egen balkong / takterrasse eller i fellesareal på bakken innenfor formålet BB1. Dekke over parkeringskjeller regnes som på bakken. Inntil 50% kan regnes inn på private balkonger pr boligenhet. Uteareal skal være tilgjengelig for forflytningshemmede.

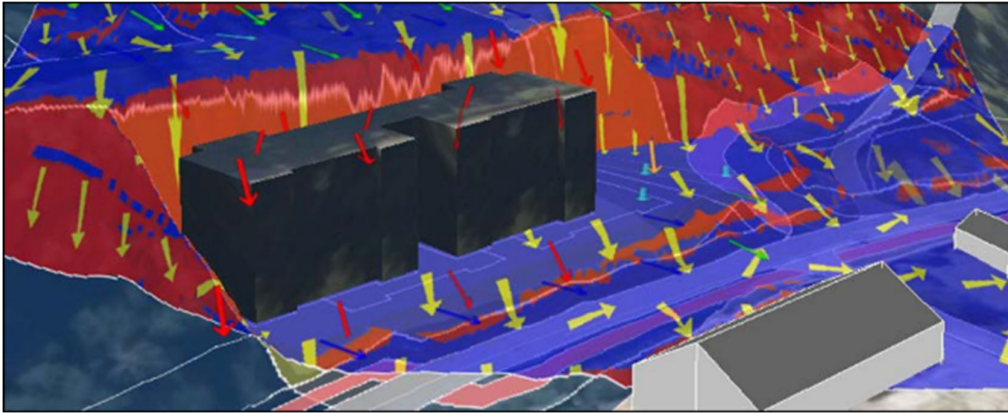
Boenhetene skal ha tilgang til områdelekeplass tilsvarende minimum 10m<sup>2</sup> pr boenhet.

### **Terreng :**

Det vil bli nokså høye skjæringer i bakkant og nord for leilighetsbygget. Helningsprosenten ligger på ca. 54 %. Disse områdene må sikres med gjerde iht. gjeldene teknisk forskrift.



*Illustrasjonen over viser terrenget i planområdet, der pilene viser helningsretning og blå flater angir områdene der terrenget har helning under 16 % (1:3), som er kravet i Melhus kommune sin norm for leke- og uteoppholdsareal. Dette vil bli endret etter at tomte er opparbeidet og planert (se illustrasjon under). Da vil alt leke og uteoppholdsareal være innenfor kravet. Bygget vil bli terrassert inn. Dette er kun en illustrasjon.*



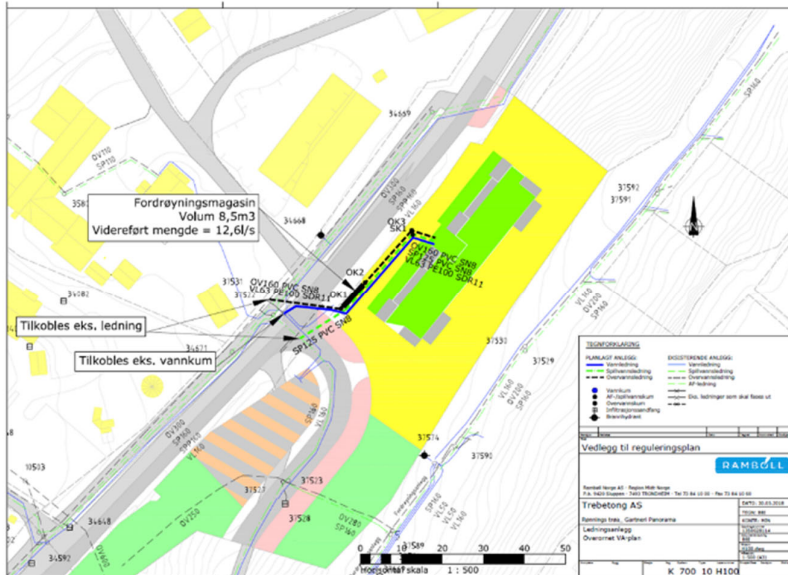
### 5.2.2 Strømforsyning

Det er etablert en ny trafostasjon sør for planområdet i Rønningstrøa. Denne trafostasjonen har, ifølge samtale med Jan Petter Svegård ved Trønderenergi Nett AS, nok kapasitet til at leilighetsbygget på Rønningen panorama kan knyttes på. Det forutsettes da en videreføring av ledningsnettet ned til tomta.

### 5.2.3 Vann og avløpsanlegg o\_VA1

Området omfatter areal til pumpestasjon. Denne skal levere vann til det planlagte Rønningstrøa høydebasseng. Det er i tilknytning til denne regulert inn en biloppstillingsplass SPA2

Vann, spillvann og overvann kobles til eksisterende kommunale ledninger, vist på kartutsnittet fra overordnet VA- plan under (hele VA planen ligger vedlagt).



Overvann fra ny bebyggelse fordrøyes i lukket fordrøyningsmagasin før tilkobling til kommunal overvannsledning langs Løvsetvegen. Det er tilfredsstillende kapasitet på forbruksvann i området. Det er kapasitetsproblemer på eksisterende spillvannsledning i Løvsetvegen. Løsning av dette må skje i detaljeringsfasen av prosjektet og kan løses ved f.eks. fordrøyningsmagasin.

Det settes av eget areal til vann- og avløpsanlegg for å ha areal til å bygge pumpestasjon

#### **5.2.4 Renovasjonsanlegg - f\_BRE 1**

Området omfatter areal til renovasjonsanlegg. Remidt as har godkjent planforslaget med plass til inntil 4 stk nedgravde kummer. Hver kontainer er 2 m bred, 2 meter lang og 2,2 m høy.

#### **5.2.5 Kjøreveg- o\_SV 1 og f\_SV 3**

Planområdet omfatter ca 200 m av Fv 6616 O\_SV1 og ny innkjøring med f\_SV3.

#### **5.2.1 Fortau- f\_SF 1 og Gang- og sykkelveg O\_GS1**

Nytt fortau langs Løvsetvegen som kobles sammen med eksisterende gang og sykkelveg o\_GS 1 med et nytt gangfelt.

#### **5.2.2 Annen veggrunn teknisk infrastruktur - SVT**

Arealet omfatter annen veggrunn langs Fv 6616 og areal innenfor sikktrekant.

#### **5.2.3 Annen veggrunn-grøntareal - SVG**

Området sør-vest om veien Rønningstrøa og Løvsetvegen er avsatt til annen veggrunn – grønt areal. Området skal kunne beplantes og eventuelt benyttes til utvidelse av parkeringsplass.

#### **5.2.4 Parkering f\_SPA1**

Utforming (§12-7 nr. 1) Parkeringsplass for besøkende til planområdet. Det tillates parkert inntil 9 stk biler på formålet.

#### **5.2.5 Grøntareal - GN1**

Arealformålet omfatter restareal med vegetasjon rundt bebyggelse og veganlegg.

#### **5.2.6 Juridiske linjer**

Det er vist byggegrense på 15 meter fra senterlinjen til fylkesvegen. Det er vist regulert støyskjerm i grensen mellom annen veggrunn- teknisk infrastruktur og boligformål.

#### **5.2.7 Hensynssoner**

#### **Støysone- H220**

Store deler av planområdet ligger innenfor gul støysone og det må derfor oppføres en støyskjerm på cirka 1,2 meter høyde over bakkeplan (kotehøyde 162,2 meter). Denne er markert i plankartet som regulert støyskjerm.

#### **Støy på uteareal fra vegtrafikk**

Beregninger av støyforhold er utført av firma Cowi AS viser at uteoppholdsareal som er tenkt

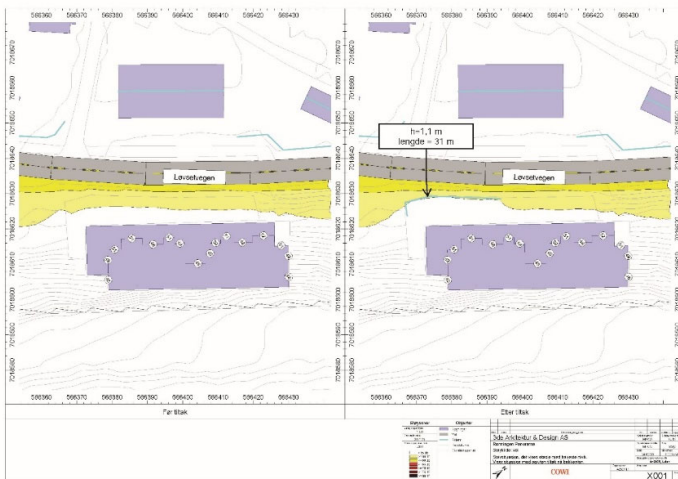


plassert mot Løvsetvegen og ved balkonger/terrasser er generelt lite støyutsatt, men noen områder vil overskride grenseverdien med mellom 1-2 dB. Overskridelsen avbøtes ved å sette opp støyskjerm på ca. 1,1 m over bakkeplan rundt hvert av de to uteområdene på fremsiden. For å sikre at både uteoppholdsareal og lekeplass blir tilstrekkelig støyskjermet blir støyskjermen satt opp i utkanten av uteoppholdsarealet mot veien.

Støyeutredning er oppdatert i forhold til nåværende løsning.

### Støy ved fasader.

Ved støyskjerming vil, som vist i figuren under, tilnærmet alle boenhetene få tilgang til stille side, utenom noen få fasadepunkter som akkurat overstiger gul støysone,  $L_{den} > 55$  dB. Beregning gjort av COWI viser at det er 4 boenheter vendt mot Løvsetvegen som så vidt overstiger gul sone etter tiltak  $L_{den} 55,2$  dB og  $L_{den} 55,0$  dB (0 – 0,2 dB over). Overskridelsene ansees som svært marginale, og vurderes som akseptable.



### Støynivå innendørs.

Ekvivalent støynivå ved fasader er ikke av en slik størrelse at det trengs forbedret lydisolasjon for å oppnå tilfredsstillende lydnivå innendørs. Det kan benyttes vanlig isolerglass og standard fasadekonstruksjoner. Ikke ventiler eller andre gjennomføringer i fasade.

### Sikringszone H140

#### Frisikt

Frisiktsoner er utformet iht. Statens vegvesens håndbok N100 og er benevnt H140\_1 i kartet jf. frisiktsone for Rønningstrøa. Det er lagt inn frisiktsone basert på ÅDT på 2250 og fartsgrense 50 km/t. Det er også lagt inn frisiktsone ved avkjørselen til parkeringskjelleren

## 6. VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN

### 6.1 Landbruk

Arealressurskartet (AR5) er vist til høyre, hvor planområde er avgrenset med blå strek. Planområdet består av høybonitets lauvskog.



### 6.2 Naturmangfold

Prinsipper for offentlig beslutningstaking jf. naturmangfoldlovens §§ 8-12:

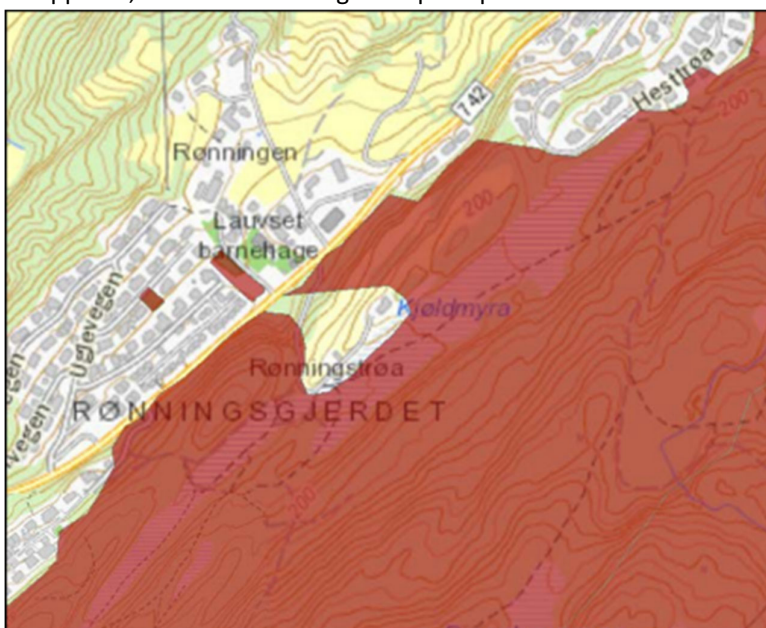
- Kunnskapsgrunnlaget:  
Det er ingen registreringer på artsdatabanken/naturbasen innenfor planområdet.
- Føre-var-prinsippet:  
Planområdet ligger i et område som er preget av boligbebyggelse og er så begrenset at det ikke anses å være viktig med tanke på biologisk mangfold.
- Økosystemtilnærming og samlet belastning:  
Lauvskogen innenfor planområdet er fragmentert av veger og bebyggelse. Det vil bli stående igjen et belte med skog mellom leilighetsbygget og boligene i Rønningstrøa.
- Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:  
Tiltaket vil ikke medføre betydelige skader på naturmangfoldet, men planbestemmelsene §1-1 sikrer at det ikke skal gjøres større skader enn hva som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket, og at etter anleggs- og byggearbeid skal arealene settes i en stand som er forenlig med formålene som arealene er avsatt til.
- Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:  
Bestemmelsene sikrer at det blir tatt hensyn til miljø i utbyggings- og bruksperiode ved hensyn til bla. støy og renovasjonsanlegg.

### 6.3 Kulturmiljø og kulturminner

Ingen registrerte kulturminner i området og heller ingen SEFRAK-bygninger. Sør-Trøndelag fylkeskommune vurderer i sin uttalelse til oppstart av planarbeidet at det er liten risiko for å komme i konflikt med automatisk freda kulturminner i området, selv om registret er noe mangelfullt. Det er derfor tatt med bestemmelser om utbyggers aktsomhetsplikt ved eventuelle funn av kulturminner.

### 6.4 Barn og unge - Friluftsliv

Planområdet ligger utkanten av et svært viktig nærturterreng. Det er ikke parkeringsplass i planområdet, og ikke skiløyper med utgangspunkt i planområdet. Planforslaget vurderes til å ikke medføre noen negative konsekvenser for friluftsområdet. Det avsettes områder for lek og uteopphold, selv om det er begrensa plass på tomta.



Kartutsnittet viser avgrensning av friluftsområdet i og rundt planområdet.

Skogområdene rundt gir også muligheter for ulike aktiviteter. Området ligger i rimelig nærhet til barnehage, skole og øvrige service- og sentrumsfunksjoner.

### 6.5 Trafikkforhold

Det er beregnet en ÅDT på 2250 (2016) for Fv 6616 Løvsetvegen. Planområdet ligger innenfor gul støysone og det kreves støyskjerming av område for boligbebyggelse, se kapittel 5.2.16 for nærmere beskrivelse. Trafikksikkerhetshensyn er ivaretatt, da det er lagt inn frisisiktsoner for det nye krysset og avkjøringen direkte fra Løvsetvegen. Det er i tillegg nå regulert inn en forlenging av gang- og sykkelveg samt nytt fortau og gangfelt for å ivareta sikkerheten for myke trafikanter.

### 6.6 Universell utforming

Uteoppholdsareal og parkeringsplasser tilfredsstillende TEK 17 sine krav til universell utforming. Det er planlagt heis opp til de ulike etasjene fra parkeringskjeller



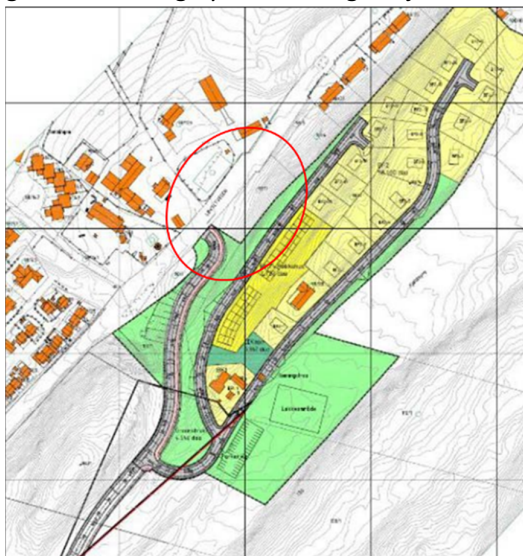
## 6.7 Ras og skredfare

I merknad til oppstart av planarbeidet, skriver Norges vassdrags og energidirektorat (NVE) at deler av planområdet ligger i umiddelbar nærhet til kvikkleiresone Nordegga. Nærheten til kvikkleiresonen gjaldt i større grad for planområdet for Gartnerihagen, som det ble meldt oppstart på samtidig som Rønningen panorama. Etter samtale med Finn Herje i NVE den 8.9.2017, frafalles utredningskravet for Rønningen panorama dersom det redegjøres for i planbeskrivelsen og ROS-analysen at området består av fjell. Det skal også gis føringer for at overskuddsmassene etter pigging blir lagt på sikker grunn som ikke utløser skred. Dette er ikke aktuelt da overskuddsmassene vil bli brukt til å planere tomta. I planen ovenfor planområdet, Rønningstrøa 98/7, er det gjennomført skredfarevurdering av Norconsult (Skredfarevurdering Rønningstrøa, Melhus kommune Reguleringsplan, 2015-03-24 Oppdragsnummer 5151933 Norconsult). Utredningen omfatter området vist i kart under, med boligområdet, veg og parkering.

For graving og fundamentering etter tiltaksklasse 3 er det krav om uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse før tiltak igangsettes, i henhold til SAK10 § 14-2 punkt c.

Det ble sommeren 2018 gjennomført en geoteknisk vurdering iht. krav stilt i førstegangsbehandlingen av planen, sak PS82/18 Melhus kommune, som sier at:  
*Prøvegraving med gravemaskin må utføres for å undersøke fyllingsmektigheten og løsmassene i underkant av fyllinga på byggetomta. Prøvegraving vil også være nyttig for å utelukke kvikkleire på området, samt for å verifisere seismisk grunntype. Det bør også utføres prøvegraving på området som skal benyttes for parkering og renovasjon, og evt. videre grunnundersøkelser med borerigg dersom berg ikke påtreffes med gravemaskin.*

Endelig vurdering av grunntype, setninger, bæreevne og stabilitet vurderes nærmere når grunnforhold og dybder til berg er kjent.



Området hvor det er utført skredfarevurdering grenser til planforslaget for Rønningen panorama, markert med rød sirkel.

Planområdet for Rønningen panorama har, i likhet med Rønningstrøa, høy bonitets lauvskog. Det er 20-25 graders helling på det bratteste, med berggrunn bestående av grønnstein og grønnskifer (NGU begrunn N50). I Rønningstrøa ble det vurdert til ikke til å være skredfare for jord- og flomskred da løsmassedekket i disse skråningene vurderes som tynt med bergblotning, se kart under. Det ble også vurdert til at det ikke var en reell fare for snøskred og steinsprang i Rønningstrøa. Med bakgrunn i at Rønningen panorama ligger helt inntil dette utreda området og har samme terrengformasjon med tynt løsmassedekke med fjellblotninger, vurderes det til å være liten fare for skred innenfor dette planområdet. Det gjelder også de partiene med strandavsetning som ligger like ved Løvsetvegen. Befaring på området etter at vegen til Rønningstrøa har blitt opparbeidet, viser at området består av tynt løsmasselag over fjell.



Det øverste bildet viser området ved avkjørselen til planområdet, skjæringen langs vegen består av berg med et tynt løsmasselag over. Det nederste kartutsnittet viser aktsomhetsområdet for jord- og flomskred (skravert med brune prikker).

Terrenget i området har en bratt helning fra 177 moh. i øvre deler ned til 159 moh. ved Løvsetvegen. Helningen utnyttes ved å bygge terrassehus.

## **6.8 Befolkningsøkning**

Leilighetsbygget gir mulighet for etablering av minimum 20 boenheter. Med nærhet til lekeareal og sentrumsfunksjoner vil leilighetsbygget kunne være en aktuell boplass for både barnefamilier og eldre, samt at det kan være aktuelt for unge som skal inn i boligmarkedet for første gang.

Leilighetene varierer i størrelse slik at det kan passe for både små og litt større familier. Hvis man regner at det i snitt er plass til 3 personer per leilighet, er det plass til minst 48 personer.

Det er tatt høyde for en slik befolkningsøkning med tanke på skole- og barnehagekapasitet, i og med at området er avsatt som boligformål i kommuneplanen. Det er godt utbygd gang- og sykkelvegnett i området.

## 7. INNKOMNE MERKNADER/INNSPILL

I tabellen under er det sammendrag av merknader og innspillene med forslagsstillers kommentarer.

Avsender, brev datert	Forslagsstillers kommentarer
<p><i>Sør-Trøndelag fylkeskommune brev 6.2.2017</i></p> <p>Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner i kulturminneregistret i området. Vurderer det til å være liten risiko for å komme i konflikt med slike selv om registret er noe mangelfullt. Minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.</p> <p>Vi vil samtidig minne om § 1-1 i plan- og bygningsloven som sier at prinsippene om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak.</p>	<p>Aktsomhetsplikten tas inn i bestemmelsene til planen</p> <p>Kravet til universell utforming ivaretas i bestemmelsene.</p>
<p><i>Statens vegvesen brev 8.2.2017</i></p> <p>Rønningen panorama legger til rette for opptil 40 boenheter. Byggegrense settes av hensyn til trafikken, trafiksikkerheten, vedlikehold eller eventuelle fremtidig utvidelser. Byggegrense mot Fv 742 bør settes til minimum 15 meter fra vegmidt. Vedrørende boligetablering i den sørligste parsellen av gnr. 98 bnr. 1 vil vi vise til uttalelse fra Statens vegvesens ved søknad om avkjørsel og dispensasjon fra byggegrense mot Fv 742 på gnr. 98 bnr. 1 (vår ref. 16/184091-2).</p> <p>Ved offentlig ettersyn må planene redegjøre for trafiksikker tilkobling til eksisterende gang-/sykkelveg og sette krav til dette. Ved offentlig ettersyn må planforslagene redegjøre for hvilke konsekvenser de har i forhold til trafikkvekst og eventuelt ulemper knyttet til støy langs Fv. 742. Det må utarbeides støyutredninger der fremtidig trafikkvekst er tatt inn, og planene må foreslå eventuelle tiltak</p>	<p>Byggegrense på 15 meter fra vegmidt Fv 742 er lagt inn i planen.</p> <p>Det etableres ny gang og sykkelveg i forbindelse med utbyggingen av Rønningstrøa som har felles avkjørsel med denne planen fra Fv 742.</p> <p>Støyutredning ligger vedlagt.</p>

<p>i henhold til T-1442/2012. Når planene blir sendt på offentlig ettersyn må de inkludere vurderinger av hvordan utfordringer knyttet til støy og støv i anleggsfasen, samt trafiksikkerhet til myke trafikanter,</p>	
<p><i>Fylkesmannen i Sør-Trøndelag brev 1.2.2017</i></p> <p>Landbruk og bygdeutvikling Effektiv arealutnyttelse med opptil 40 leiligheter på 6,3 daa i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for bolig, areal og transportplanlegging. Det må settes minimumskrav til antall boenheter.</p> <p>Miljøvern Planområdet ligger delvis innenfor gul støysone. Når planen sendes på høring må det foreligge dokumentasjon som viser at det kan oppnås tilfredsstillende støyforhold for støyfølsom bebyggelse, både innendørs og utendørs. Det må redegjøres for hvilke støyreducerende tiltak som er nødvendige å gjennomføre for å oppnå tilfredsstillende støy forhold i henhold til T-1442/2012. Herunder er det viktig å sikre at alle nye boenheter får tilgang til stille side (støynivå under den 55 dB) og at uterom plasseres på stille side. Dette må sikres gjennom bestemmelsene. Bestemmelsene må utformes slik at det klart fremgår hvilke støygrenser som gjelder for uterom og leiligheter. Det er viktig å sikre gode boforhold for eksisterende bebyggelse i bygge- og anleggsperioden. Støy og støv fra bygge- og anleggsdrift kan være utfordrende å håndtere. Fylkesmannen viser her til at både T-1442/2012 og T-1520 har egne kapitler som omhandler bygge- og anleggsdrift. Fylkesmannen ber om at grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 4 i T-1442/2012 legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen. Det kan med fordel tas inn bestemmelser i planen som angir krav til anleggs- gjennomføringen.</p>	<p>Tas til etterretning.</p> <p>Støyutredning er utarbeidet, tilfredsstillende støynivå oppnås med oppføring av støyskjerm.</p> <p>Det er også tatt inn bestemmelser som ivaretar hensyn til støy og støv i anleggsfasen.</p>

<p>Samfunnssikkerhet Forutsetter at det foretas ROS analyse.</p> <p>Sosial og helse I den videre planprosessen må relevante folkehelse tema vurderes og ivaretas. Dette for å sikre beboerne helsefremmende boforhold og livsbetingelser. Tema som bør beskrives og vurderes er trafikk sikkerhet, støy, luftkvalitet/støv, elektromagnetiske felt fra høyspentlinjer, og hvordan beboerne sikres tilgang til sosiale møteplasser, områder for idrettslig aktivitet og rekreasjon. Utformingen av planområdene har også betydning for trivsel og helse, og faktorer å legge vekt på er utforming av uteområder samt tilgangen på lys/sol.</p> <p>Barn og unge Fylkesmannen minner om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessige areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser rettet mot de aller minste barna, og at tilrettelegging tas inn i rekkefølgebestemmelsene. Ved detaljregulering er det viktig å velge utelekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensing. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktivitet vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema.</p>	<p>ROS analyse ligger vedlagt.</p> <p>Oversikt over plassering av uteområder beskrives i planbeskrivelsen og sol/skyggeforhold ligger vedlagt.</p> <p>Det settes av lekeareal og uteopphold plasser jf. Melhus kommune sin norm for leke- og uteoppholdsareal</p>
<p><i>NVE brev 2.2.2017</i></p> <p>Deler av planområdet er lokalisert i umiddelbar nærhet til kvikkleiresone «Nordegga». Som kjent innebærer de registrerte kvikkleiresonene dessverre ingen fasit over reell kvikkleireskredfare i de kartlagte områdene og det kan derfor ikke utelukkes at det kan forefinnes kvikkleire eller jordarter med sprøbruddmateriale også innenfor planområdet. Forholdet til skredfare må derfor utredes nærmere i forbindelse med</p>	<p>Ut fra opplysninger om grunnforholdene i RP Rønningstrøa og ved opparbeiding av ny veg, vurderes det ikke til å være noen fare for skred i området. Dette er omtalt både i planbeskrivelsen og i ROS-analysen.</p>

<p>planarbeidet og ikke utsettes til byggesaken. Vi anbefaler at utredningene gjennomføres i tråd med vår «kvikkleireveileder» av 7. 2014 og på et slikt detaljeringsnivå at de vil kunne oppfylle kravene til sikkerhet i PBLs § 4-3 og senere 28-1/TEK10 s kap. 7.</p>	
<p><i>Mattilsynet brev 16.01.2017</i></p> <p>Løsning for vannforsyning og avløp må beskrives i planen. Tilkobling til eksisterende offentlig anlegg i området forutsetter at vannverket har forsyningskapasitet til nye abonnenter. Dette avklares med vannverkseier - Melhus kommune. Det må kartlegges om det eksisterer privat vannforsyning i området som kan bli berørt av tiltaket. Bygg i planområdet må sikres tilfredsstillende løsning for sikring mot tilbakeslag. Eventuell konflikt med tekniske installasjoner for drikkevannsforsyning og behov for omlegging av ledningsnett avklares med vannverkseier (f.eks. i byggeplan). Mattilsynet viser for øvrig til Forskrift om vannforsyning og drikkevann (1.1.2017) samt Nasjonale mål for vann og helse (2014).</p> <p>Før eventuell bortkjøring av masser fra området må det undersøkes det kan medføre fare for spredning av planteskadegjørere, for eksempel floghavre.</p>	<p>Det er gjort en kapasitetsanalyse av VA-anlegget i området som ligger vedlagt.</p>
<p><i>Envina brev 1.2.2017</i></p> <p>Adkomst og krav til kjørbare vei: Det skal være fri kjørebanebredde på minimum 3,5 meter, og fri høyde på 4,0 meter. Det må være god sikt, og det må være tilgjengelig og stor nok snuplass i tilknytning til renovasjonspunktet. Vegen må tåle lastebil i henhold til kjøretøyforskriftens kategori N3.</p> <p>Plassering av avfallsløsning bør skje nærmest mulig offentlig veg slik at man slipper tungtransport inn på området. Ved tømning kan det oppstå faresituasjoner, og man må påregne støy.</p>	<p>Det er satt av plass til renovasjon i planen. Dette er beskrevet i planforslaget</p>



<p>Type avfallsløsning: Tabellen tar utgangspunkt i antall abonnenter. For andre anlegg (blokker, institusjoner og barnehager) beregnes avfallsmengden: Antall abonnenter: 11-20      Bakkeplasserte, bunntømte containere Antall abonnenter: &gt;20 Nedgravde løsning med overvåkning (krever egen avtale med utbygger/sameie)</p>	
<p><i>Trønderenergi brev 27.1.2017</i></p> <p>Det er i dag en begrenset trafokapasitet. Løsning på strømforsyning avhenger av hva som blir bestilt av effekt, hvor, og hvilken type effekt. Når dette er avklart så prosjekteres en endelig løsning for strømtilførselen til området. Om det skulle vise seg et behov for ny(e) transformator(er) så må det settes av plass til det.      Plassering må avklares med Trønderenergi.</p>	<p>Det er nok kapasitet på trafoen som er oppført på Rønningstrøa til at leilighetsbygget på Rønningen panorama kan kobles på der. Det kreves videreføring av ledningsnett fra trafoen til bygningen.</p>
<p><i>Anne Jorun og Jan Steinar Rønning 3.2.2017</i></p> <p>Rønningen Panorama er planlagt som boligblokk med opptil 40 boenheter. Det kan være på sin plass å spørre hvem som tenkes som leietagere/eiere.      De som kjøper leilighet i dag er i hovedsak pensjonister med etter hvert skral helse. De vil bo sentralt, og ikke 2,6 km fra Melhus sentrum. Andre kjøpere av leiligheter er unge i etableringsfasen. Å stue sammen opptil 40 unge par, eventuelt med innslag av pensjonister, på et areal på 6,5 dekar kan by på miljøproblemer, både internt i blokken og mot det etablerte boligmiljøet i området. At halvparten av blokkbeboerne får utsikt rett inn i et relativt stort redskapshus gjør vel at navnet på prosjektet bør endres. For oss kan den planlagte utbygning bli en utålelig belastning. Aller helst vil vi at planleggingen stanses. Dersom den likevel blir videreført, må omfanget skaleres kraftig ned, og trafikkbelastninger legges til den opprinnelige grunnen til gnr/bnr 98/1.</p>	<p>Det er planlagt minimum 16 boligenheter. Det vil bli utformet slik at alle aldersgrupper er potensielle kjøpere av leilighetene.</p>



Boye Ølstøren 5.2.2017	Henvendelsen gjelder Gartenerihagen
Jorun Mandal og Roar Nilsen 5.2.2017	Henvendelsen gjelder Gartenerihagen.
Jorun Mandal tillegguttalelse 6.2.2017	Henvendelsen gjelder Gartenerihagen.
<p><i>Løvset barnehage 3.2.2017</i></p> <p>Løvset barnehage ligger ved Løvsetvegen og er allerede berørt av utbyggingen av Rønningstrøa. Hovedturvegen til barnehagen ut i marka er blokkert og forventer anleggstrafikk i lang tid framover. Med ytterligere byggeprosjekt vil denne forlenges. Friluftsliv har vært et sterkt fokus i barnehagen og dette er det ønske om å opprettholde.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permanent støy og støvskjerming mot barnehagens uteområde.</li> <li>• Byggeperioden må være begrenset i tid. Anleggsarbeidet er en betydelig påkjenning for omgivelsene og tidsperioden må være så kort som mulig.</li> <li>• Over/undergang for å krysse fylkesvegen. Må ligge slik at den blir brukt av gående fra barnehagen og slik at skolebarn fra boligområdene rundt bruker den.</li> <li>• Trafikksituasjonen på fylkesvegen fra Melhus sentrum til Løvset og videre til Kvammen er belastet i dag. Strekningen Løvset-Melhus er vanskelig å utbedre pga. grunnforholdene. Det bør forutsettes at strekningen Løvset – Kvammen bør rustes opp med bredere veg og gang- og sykkelveg før utbygging starter. Med de planlagte boligfeltene i området kunne utbygger finansiert disse gang- og sykkelvegene.</li> </ul>	<p>Det finnes en alternativ veg fra barnehagen og opp til turområdet for barnehagen som kan brukes i anleggsperioden.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Med opprustet veg økt trafikkgrunnlag og bedre forbindelser fra AtB burde kommunen vurdere å anlegge pendlerparkering på Løvset</li> <li>• En barnehagetomt oppe i skoggrensa burde også prioriteres da de har behov for å utvide barnehagen for å kunne ta inn en større prosent av de som bor her oppe. Verdifullt å drive barnehagen nær naturen slik at den blir en daglig del av barnas barndom.</li> </ul>	
<p><i>Tone Rønning og Benny Øverland</i></p> <p>Er fylkesveg742 nord for barnehagen dimensjonert for den økte trafikken som vil komme med tanke på økt boligbygging? Ved en eventuell utbygging av Rønningen Panorama vil det ikke være mer tilgjengelig areal for fremtidig utvidelse av vegtrase, som i dag er smal.</p> <p>Når personbil og buss møtes er det så vidt plass til å passere i dag.</p> <p>Etter våre undersøkelser har 98/1 ca. 20 dekar som det muligens kan bygges på, dette er misvisende i forhold til planskissen Gartnerihagen som omfatter ca. 50 dekar.</p> <p>Dette tyder vel på at forslagsstiller har medtatt vår eiendom inn i sine planer. Dette stiller vi oss ikke bak.</p>	<p>Fylkesvegen er ansett for å ha tilfredsstillende standard til å tåle den økte trafikken.</p> <p>Planforslaget forbedrer trafikkforholdene for myke trafikanter ved at det legges inn gang og sykkelveg langs FV 6616.</p>
<p><i>Rønningsgjerdet velforening brev 30.1.2017</i></p> <p>Generelle syn på utbyggingen på Løvseth Det begynner å bli mange boligfelt i planleggingsfasen uten at det virker som om det er noen overordnet plan på hvordan denne befolkningsøkningen skal håndteres.</p> <p>Kapasiteten på barnehager og tilfartsårer er sprengt fra før og Høyeggen skole har overhodet ikke kapasitet til å ta imot barn fra 2-300 nye boenheter. Fremstår som merkelig at det ikke settes av arealer til næring (f.eks. butikk).</p>	<p>Håndtering av befolkningsutviklingen ivaretas av kommunenes overordna planverk. I kommunens samfunnsdel står det at Melhus ønsker å være en attraktiv bokommune. Planen gir god arealutnyttelse og ligger i et område der utbyggingen ikke kommer i konflikt med natur, landbruks- eller sikkerhetsutfordringer.</p>

<p>Bruk av Uglevegen og Spurvevegen som adkomstveg til Gartnerihagen fremstår som helt uaktuelt da de oppfatter det til å ikke oppfylle krav i vegnormen til Melhus kommune.</p> <p>Skole og barnehage Svært bekymret for Høyeggen skole som har sprenget kapasitet og det er også stort behov for flere barnehageplasser på Løvseth.</p> <p>Bekymringer vedrørende FV 742 Dagens fylkesveg holder ikke tilfredsstillende standard når det gjelder bredde og kvalitet. Før ytterligere utbygging planlegges må det foreligge en trafikkanalyse av vegen og alle innkjøringene til de store boligfeltene. Det er høyst usikkert om vegen tåler påkjenningene som byggeperiodene vil medføre. Hvem tar ansvaret og kostnadene dersom vegen blir tydelig forringet av anleggstrafikken.</p> <p>Boligbygg og blokkbebyggelse på Løvset/Hesttrøa Det er etter vår mening ikke forenelig med omkringliggende bygg å sette opp boligblokker eller blokkbebyggelse. Brudd med plan og bygningslovens § 29-2. Blokkbebyggelse vil forringe boligverdien i de nærliggende husene i området.</p> <p>Fotballbane/lekeområde ovenfor Løvset barnehage Rønningsgjerdet velforening har i dag en muntlig avtale med Melhus kommune om bruk av fotballbane/lekeområdet ved Løvset barnehage. Ser at området er tatt med i reguleringsplanen. Fotballbanen brukes som samlingspunkt for barn på Løvseth og brukes også av barnehagen. Trengs alternativer for de som ikke er interessert i fotball når det blir flere barn i området ved etablering av nye boligfelt. Derfor mener vi at oppgradering av dagens grusbane ved Løvset barnehage i form av en ballbinge bør inngå som en del av reguleringsplan. Lett tilgjengelig for de som bor</p>	<p>Boligområdet er avsatt til boligformål i kommuneplanen og man forutsetter derfor at det er tatt høyde for at skole og barnehagekapasiteten blir utfordret.</p> <p>Fylkesvegen er ansett for å ha tilfredsstillende standard til å tåle den økte trafikken. Planforslaget forbedrer trafikkforholdene for myke trafikanter ved at det legges inn gang og sykkelveg langs FV 6616.</p> <p>Bygget blir tilpasset terrenget og vurderingen § 29-2 i PBL sier at Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Dette behandles i byggesaken.</p>
---	--

<p>i området og kan brukes til mye mer enn fotball.</p> <p>Butikker og næring Bekymret for manglende utbygging beregnet for næringseiendom. Med så stor økning av boenheter er det behov for butikk og lignende på Løvet for å avlaste trafikk ned til Melhus sentrum.</p> <p>Sitat fra Varaordfører Stine Estenstad Trønderbladets nettutgave 27.1.2017</p> <p>"Vi kan ikke tillate at bygninger kommer opp planløst, uten at nødvendig infrastruktur, kollektivknutepunkt, parkeringsutfordringer og grønne lunger ses i en større sammenheng."</p>	<p>Gjelder hovedsakelig gartnerihagen, men nærlekeplass er viktig for Rønningen panorama.</p>
<p><i>Lars Arne Riseth og Margrethe Stendahl, John A. Riseth og Kirsti Riseth</i></p> <p>Det kommer flere boligfelt i området. Om Gartnerihagen, Rønningen panorama, Rønningstrøa og senere boligfelt sør for Rønningstrøa skal ha samme innkjørsel til Løvsetvegen skapes en vanskelig trafikk situasjon. Det forventes en gjennomgående kartlegging av total trafikk situasjon der adkomster til alle eksisterende og kommende boligfelt ses under ett. Myke trafikanter må ivaretas med f. eks. forhøyet fotgjengerfelt/undergang og fartsdempere på Løvsetvegen. Adkomst til marka og sikker skoleveger er viktig.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Løvsetvegen er svært belastet. Veggen ned mot Melhus sentrum er slitt. Veggen nordover ned til Kvammen er ikke bygd for stor trafikk og er farlig for gående, syklende og bilister. På deler av strekningen er veggen for smal til at buss og bil kan møtes. Veggen må utbedres før videre utbygging.</li> </ul>	<p>Frisikt i planen sikrer trygg av og påkjøring til planområdet. Fylkesvegen er ansett for å ha tilfredsstillende standard til å tåle den økte trafikken. Planforslaget forbedrer trafikkforholdene for myke trafikanter ved at det legges inn gang- og sykkelveg langs FV 6616.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det er ikke kapasitet på skole i området. Situasjonen må utbedres før videre utbygging.</li> <li>- Det er ikke kapasitet på barnehage i området. Situasjonen må utbedres før videre utbygging.</li> <li>- U.t. har forstått det slik at det ikke er kapasitet på vann og kloakk i området og det må utbedres før videre utbygging.</li> <li>- En eventuell utbyggingsperiode vil vare over flere år og slik veg situasjonen er i dag vil det skape store problemer for eksisterende trafikk. Det må legges til rette for at alle trafikanter ivaretas og konflikter unngås. Slik u.t. ser det er ikke ytterligere utbygging mulig før veger i området er radikalt forbedret.</li> </ul>	
<p><i>Blomstertunet velforening brev 31.1.2017</i>  Velforeningen ønsker også å kommentere fortettelsen av bebygningen i et område som i dag hovedsakelig er preget av småbebyggelse. Etableringen av til sammen 160 boenheter innenfor et begrenset geografisk område, samt flere planlagte og pågående utbygginger i ulike stadier nord for velforeningen langs Løvsetvegen, vil skape et sterkt press på infrastruktur så som vei, barnehage og skole i området.</p> <p>Siden velforeningens etablering i 2009 har Løvsetvegen for det meste fremstått i mindre enn høy standard. Som følge av nylige utbedringer er vegen nå i forholdsvis god stand, men med dette som bakgrunn er velforeningen bekymret for effekten fortetning av bebyggelse vil ha på vegens standard over tid, samt effekten av tungtrafikk under oppføring av ny bebyggelse.</p> <p>Videre er ikke velforeningen kjent med at det foreligger konkrete planer for utvidelse av</p>	<p>Ettersom området ligger inn som område for boligbebyggelse i kommuneplanen forutsettes</p>

hverken barnehage- eller skolekapasitet i nærområdet, hvilket gir grunn til bekymring særskilt med henblikk på skoleplass, siden Høyeggen skole p.t. er fylt til over kapasitet for den permanente bygningsmassen.	det at det tas høyde for eventuelt økning i antall barn på skole og barnehage.
--	--

## 8. Ny kunngjøring i Trønderbladet 22 februar 2022.

- Varsel til naboer 17 februar 2022 - Innspill og merknader :

Innspill fra naboer og sektormyndigheter - ingen innspill eller merknader fra naboer.

<p><b><i>Innspill fra Mattilsynet</i></b> <b><i>Datert 18 februar 2022 .</i></b></p> <p><b>Vurdering</b> Mattilsynet ga i brev datert 16. januar 2017, vår ref. 2017/9520, innspill til oppstart av planarbeidet.</p> <p>Mattilsynet ga i brev datert 20. september 2018, vår ref. 2018/207302, uttalelse til høring av planforslaget. Endringsforslaget berører ikke noen av våre sektorinteresser.</p> <p><b>Innspill</b> Vi har ingen innspill til planarbeidet ut over at tilfredsstillende drikkevannsforsyning må etableres i samsvar med Melhus kommune sine krav.</p>	<p>Innspill er ivaretatt i godkjent VA plan.</p>
<p><b><i>Innspill fra NVE</i></b> <b><i>Datert 24 februar 2022.</i></b></p> <p><b>NVEs konkrete innspill</b> Vi kan ikke se at de foreslåtte endringene skulle kunne innebære at våre interesser blir berørt av planforslaget. Vi har derfor ingen merknader til planforslaget. ! !</p>	<p>Innspill fra første kunngjøring er allerede ivaretatt i godkjent detaljplan</p>
<p><b><i>Innspill fra Løvset Eiendom as</i></b> <b><i>Datert 2 mars 2022.</i></b></p> <p>Vi har merknader til dette boligprosjektet. Sånn som vi ser på dette bolig prosjektet kreves det adkomst fra Furuhaugveien som er en privat veg og eies i dag av Løvset Eiendom AS.</p>	<p>Detaljplanen inneholder en alternativ løsning for adkomst utenfor eiendommen som eies av Løvset Eiendom as.</p>

<p>Kommunen tillater ikke adkomst fra fylkesveien.</p> <p>Vi har ikke gitt noe tillatelse til adkomst/innkjøring til boligprosjektet fra denne veien Furuhaugveien. Vi har vært i kontakt med Erobra Eiendom tidligere vedrørende adkomstrett fra vår vei og de var ikke interessert i å betale noe for denne adkomsten fra vår vei. Vi har hatt store kostnader med å etablere denne private veien. Det vil ikke bli gitt noe tillatelse med adkomst fra denne veien fra vår side sånn som saken ligger nå.</p> <p>Mvh Cato Kristiansen</p> <p>Daglig leder i</p> <p>Løvset eiendom AS</p>	
<p><b><i>Innspill fra Trøndelag Fylkeskommune</i></b> <b><i>Datert 9 mars 2022 .</i></b></p> <p>Trøndelag fylkeskommune har, som vegeier av fv. 6616, vært involvert i dialog med forslagsstiller og konsulent, gjennom et møte som ble holdt 27.04.2021. Hensikten med møtet var å diskutere adkomstløsning, hvor det ble lagt frem ønske om å etablere kjøreadkomst til planområdet via ny avkjørsel fra fv. 6616.</p> <p>Fylkeskommunen er i utgangspunktet skeptisk til planforslag som legger opp til nye avkjørsler fra våre veger, dersom vi ser at det er teknisk mulig å anlegge adkomst via eksisterende avkjørsler og kryss. Vår kritiske holdning skyldes særlig hensyn knyttet til trafiksikkerhet.</p> <p>Gjennom dialogen som har vært, har vi imidlertid fått økt forståelse for utfordringene ved å etablere adkomst via eksisterende kryss fv. 6616 (Løvsetvegen)/Furuhaugvegen).</p> <p>Vi ser også at det vil være noen geometriske utfordringer ved å anlegge adkomst via nevnte kryss, hvor det vil være krevende å få til en løsning som tilfredsstillende gjeldende krav. Fv. 6616 er videre rangert med laveste funksjonsklasse (E) i Trøndelag fylkeskommunes</p>	



<p>vegstrategi, hvilket innebærer at vi har en mindre streng holdning i avkjørselssaker. Trafikkmengden ( ÅDT) på vegstrekningen er lav, og skiltet fartsgrense er også relativt lav (50 km/t).</p> <p>Gjennom dialogen har følgelig fylkeskommunen vært åpen for å kunne akseptere ny avkjørsel fra fylkesveg, forutsatt at denne reguleres og etableres i henhold til krav om geometrisk utforming, definert i Håndbok N100.</p> <p>Ny avkjørsel nord i planen vil komme i konflikt med eksisterende gangfelt som krysser fylkesvegen. Etablering av ny avkjørsel her, krever følgelig at krysningpunktet må flyttes mot sør. Med hensyn til målpunkt på begge sider av krysningpunkt, synes det fornuftig å flytte gangfeltet sør for ny avkjørsel.</p> <p>Fylkeskommunen vurderer at foreslått avkjørsel i illustrasjonen kan aksepteres i et planforslag.</p> <p>Det er imidlertid høydeforskjell mellom planområdet og fylkesvegen. Det er derfor viktig at det sikres med bestemmelser i planen at ny avkjørsel må utformes i henhold til krav gitt i Håndbok N100.</p> <p>Fylkeskommunen mener at foreslått plassering av krysningpunkt også er fornuftig. For å unngå trafikkfarlige situasjoner med villkryssing over fylkesvegen, må det sikres i planens juridiske dokumenter (plankart og bestemmelser) at gang- og sykkelveg langs sørvestgående kjørefil avsluttes ved nytt gangfelt (punkt 1 i figur 3), og at strekningen mellom nytt og eksisterende gangfelt saneres (punkt 2 i figur 3).</p> <p>Det må også sikres i plankart og med bestemmelser at nytt fortau langs nordøstgående kjørefil kobles på eksisterende gang- og sykkelveg. I tillegg må dette sikres med bestemmelser i planen slik at nytt fortau skal</p>	<p>Detaljplanen med reviderte bestemmelser forutsetter at avkjørsel, fortau og gangfelt etableres iht krav definert i Håndbok N100.</p> <p>Gangfeltet flyttes sørover iht innspill fra Fylkeskommunen.</p> <p>Nytt gangfelt skal utføres opphøyd og skal belyses i tråd med normalene.</p> <p>Kotesetting av boliganlegget er justert og løftet slik at innkjøring til parkeringskjeller er tilpasset høyder på Løvsetvegen.</p> <p>Eksisterende gang og sykkelvei o_GS2 skal saneres og avsluttes på nordsiden av det nye gangfeltet.</p>
---	--

<p>utformes i henhold til gjeldende krav.</p> <p>De nødvendige tiltakene må defineres som rekkefølgebestemmelser som sikrer at tiltakene er ferdig etablert før det gis brukstillatelse i ny boligbebyggelse.</p> <p>Oversendt illustrasjon skisserer en trapp mellom nytt fortau og planområde. Vi ber om at det sikres i plankart at det er tilstrekkelig avstand mellom fortauskant og trapp, slik at trappen ikke blir til hinder for drift og vedlikehold av fortauet (minimum 1,5 meter avstand). Det bør også sikres med bestemmelser i planen at trappen utformes med ramper for rullestol/barnevogn, i henhold til retningslinjer for universell utforming.</p> <p>Fylkesdirektøren varsler mulig innsigelse til planen, dersom våre innspill ikke tas til følge.</p> <p><b>Støy fra fylkesveg</b> Planområdet ligger i gul støysone fra fylkesveg 6616 (Løvsetvegen). Trøndelag fylkeskommune er som vegeier ansvarlig for at all ny støyfølsom bebyggelse oppføres i tråd med anbefalingene i retningslinjen for behandling av støy og støv i arealplanlegging (T-1442:2021). Det må gjennomføres en støyutredning slik at boenhetene får tilstrekkelig med kvaliteter for et godt bomiljø. Fylkeskommunen er særlig opptatt av at uteoppholdsarealene får tilfredsstillende lydforhold. Videre må planbestemmelsene om støy være tilpasset den aktuelle planen samt sikre avbøtende tiltak.</p> <p><b>Kulturminner eldre tid - automatisk fredete kulturminner</b> Vi vurderer at det er liten risiko for at oppstartvarsel med planforslag vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner.</p> <p>Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.</p>	<p>Utførelse av nytt fortau og gangfelt innen brukstillatelse skal sikres ved rekkefølgebestemmelser.</p> <p>Trappa vist på eldre situasjonsplan er tatt ut av prosjektet.</p> <p>Detaljplanen følger støyutredningen fra Cowi AS og de anbefalte tiltakene.</p>
--	--

<p>Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.</p>	
<p><b>Innspill fra AtB AS</b> <b>Datert 11 mars 2022.</b></p> <p><b>Vegbredde</b> Vi har mottatt tilbakemeldinger fra operatør om at vegbredden på Løvsetvegen er smal og at det er utfordringer med møtende kjøretøy, særlig vinterstid. AtB anbefaler at byggegrenser i planen tilpasses en evt fremtidig vegutvidelse.</p> <p><b>Universelt utformede kollektivreiser</b> Ulike personer møter ulike barrierer i forbindelse med reiser med offentlig transport. Vi ønsker generelt å minne om at kollektivsystemet skal kunne brukes av alle i så stor utstrekning som mulig uavhengig av den enkeltes funksjonsevne. Universell utforming handler om at alle skal kunne komme seg til/fra holdeplass og reise kollektivt, uavhengig av livsfase og funksjonsnivå. Det er viktig å sikre trygg atkomst til og fra holdeplassene for alle grupper, med særlig hensyn til mennesker med nedsatt funksjonsevne og orienteringsevne. Uferdige løsninger vil kunne virke ekskluderende for enkelte grupper, eksempelvis de med bevegelseshemming, blinde, svaksynte, barn og eldre, og problemet forverres vinterstid. Det er viktig å sikre trygg kryssing av Løvsetvegen og at krysningspunktet får god belysning. Mange aktører har ansvar for ulike elementer i reisekjeden og må spille sammen dersom en reise skal være universelt utformet. Det er viktig at denne planen bidrar til å bygge ned fysiske barrierer og dermed gir flere muligheten til å reise kollektivt.</p>	<p>Detaljplanen vil bygge på allerede godkjente byggegrense for eiendommen.</p> <p>Nytt fortau og gangfelt vil bli prosjektert og utført i henhold til gjeldende krav og retningslinjer fra Melhus kommune og Statens Vegvesen.</p>

**Kopi av Innspill fra Mattilsynet**  
**Datert 18 februar 2022 :**

3DE ARKITEKTUR & DESIGN AS  
Øvre Hovsbakkan 44  
7300 ORKANGER

Deres ref:  
Vår ref: 2022/041079  
Dato: 18.02.2022  
Org.nr: 985399077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler



## **INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID - ENDRING AV REGULERINGSPLAN - RØNNINGEN PANORAMA - MELHUS KOMMUNE**

Mattilsynet mottok 18. februar 2022 varsel om oppstart av reguleringsarbeid, endring av reguleringsplan, for Rønningen panorama i Melhus kommune til uttalelse (PLAN-ID: 2016023). Frist for å komme med eventuelle innspill til planarbeidet er innen 3 uker.

### **Gjelder**

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for boliger med tilhørende infrastruktur og uteoppholdsareal.

### **Vurdering**

Mattilsynet ga i brev datert 16. januar 2017, vår ref. 2017/9520, innspill til oppstart av planarbeidet.

Mattilsynet ga i brev datert 20. september 2018, vår ref. 2018/207302, uttalelse til høring av planforslaget.

Endringsforslaget berører ikke noen av våre sektorinteresser.

### **Innspill**

Vi har ingen innspill til planarbeidet ut over at tilfredsstillende drikkevannsforsyning må etableres i samsvar med Melhus kommune sine krav.

Med hilsen

Tore Forseth  
seniorinspektør

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

### **Kopi:**

Statsforvalteren i Trøndelag v/Tor Sæther - [fmltsa@statsforvalteren.no](mailto:fmltsa@statsforvalteren.no)

Mattilsynet  
Region Midt

Saksbehandler: Tore Forseth  
Tlf: 22 40 00 00 / 22779033  
E-post: [postmottak@mattilsynet.no](mailto:postmottak@mattilsynet.no)  
(Husk mottakers navn)

Postadresse:  
Felles postmottak, Postboks 383  
2381 Brumunddal  
Telefaks: 23 21 68 01

**Kopi av Innspill fra NVE**  
**Datert 24 februar 2022 :**



3de arkitektur & design AS  
Øvre Hovsbakkan 44  
7300 ORKANGER

**Vår dato:** 24.02.2022  
**Vår ref.:** 201700321-11  
**Deres ref.:**

Finn Herje/e-post [Fhe@nve.no](mailto:Fhe@nve.no)

## **NVEs tilbakemelding til oppstart av reguleringsarbeid – endring av reguleringsplan - Rønningen Panorama**

Vi viser til brev datert 16.02.2022.

### Formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å endre adkomst fra Løvsetvegen, øke høydene, endre parkeringskravet og flytte renovasjon ved ny avkjørsel.

### **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 innspill**

Vi kan ikke se at de foreslåtte endringene skulle kunne innebære at våre interesser blir berørt av planforslaget. Vi har derfor ingen merknader til planforslaget.

### **Generelle råd**

For å få en fullstendig oversikt over hvordan dere kan ta hensyn til våre tema i reguleringsplanen anbefaler vi dere å bruke våre [internetsider for arealplanlegging](#). Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. Vi vil særlig vise til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#). Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområde, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

E-post: [nve@nve.no](mailto:nve@nve.no), Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: [www.nve.no](http://www.nve.no)  
Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

**Kopi av Innspill fra Løvset Eiendom as**

**Datert 2 mars 2022 .:**

## Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.



02.03.2022 16:10:03 AR-478111874

### Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

**Adresse:** Melhus, 98/1, 7224 Melhus

**Kommune:** Melhus

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festnr.:	Seksjonsnr.:
98	1	0	0

### Nabovarselet er mottatt av

**Eier/ fester av naboeiendom:** LØVSET EIENDOM AS

**Adresse:** Løvsetvegen 243, 7224 MELHUS

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festnr.:	Seksjonsnr.:
98	7	0	0

**Adresse:** Rønningstrøa 26, 7224 MELHUS

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festnr.:	Seksjonsnr.:
98	174	0	0

### Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- Jeg har ingen merknader  
 Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Vi har merknader til dette boligprosjektet. Sånn som vi ser på dette bolig prosjektet kreves det

02.03.2022 16:10:03 AR-478111874

1



adkomst fra Furuhaugveien som er en privat veg og eies i dag av Løvset Eiendom AS. Kommunen tillater ikke adkomst fra fylkesveien.

Vi har ikke gitt noe tillatelse til adkomst/ innkjøring til boligprosjektet fra denne veien Furuhaugveien. Vi har vært i kontakt med Erobra Eiendom tidligere vedrørende adkomstrett fra vår vei og de var ikke interessert i å betale noe for denne adkomsten fra vår vei. Vi har hatt store kostnader med å etablere denne private veien. Det vil ikke bli gitt noe tillatelse med adkomst fra denne veien fra vår side sånn som saken ligger nå.

Mvh Cato Kristiansen Daglig leder i Løvset eiendom AS

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: ck@victuseiendom.no

Telefonnummer: 92806417

## SIGNERT AV

---

CATO KRISTIANSEN på vegne av LØVSET EIENDOM AS 02.03.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

02.03.2022 15:10:03 AR47811874

02.03.2022 15:10:03 AR47811874

**Kopi av Innspill fra Trøndelag Fylkeskommune**

**Datert 9 mars 2022 .:**



3DE ARKITEKTUR & DESIGN AS  
Øvre Hovsbakkan 44  
7300 ORKANGER

<b>Vår dato:</b>	09.03.2022	<b>Vår referanse:</b>	201865199-15	<b>Vår saksbehandler:</b>
<b>Deres dato:</b>	17.02.2022	<b>Deres referanse:</b>		Siv Minna Aastorp

**Fylkeskommunens uttalelse til detaljregulering Rønningen panorama 98/1 - varsel om oppstart av reguleringsarbeid, Trondheim kommune.**

Viser til oversendelse 17.02.2022. Hensikten med planarbeidet er å endre eksisterende reguleringsplan «Rønningen panorama» Endringene innebærer flytting av avkjørsel fra privat veg til offentlig veg samt endringer i boligorganisering og parkeringskjeller mm.

**Trøndelag fylkeskommune som vegeier**

Adkomst fra fv. 6616

Trøndelag fylkeskommune har, som vegeier av fv. 6616, vært involvert i dialog med forslagsstiller og konsulent, gjennom et møte som ble holdt 27.04.2021. Hensikten med møtet var å diskutere adkomstløsning, hvor det ble lagt frem ønske om å etablere kjøreadkomst til planområdet via ny avkjørsel fra fv. 6616.

Fylkeskommunen er i utgangspunktet skeptisk til planforslag som legger opp til nye avkjørsler fra våre veger, dersom vi ser at det er teknisk mulig å anlegge adkomst via eksisterende avkjørsler og kryss. Vår kritiske holdning skyldes særlig hensyn knyttet til trafiksikkerhet. Gjennom dialogen som har vært, har vi imidlertid fått økt forståelse for utfordringene ved å etablere adkomst via eksisterende kryss fv. 6616 (Løvsetvegen)/Furuhaugvegen). Vi ser også at det vil være noen geometriske utfordringer ved å anlegge adkomst via nevnte kryss, hvor det vil være krevende å få til en løsning som tilfredsstillende gjeldende krav. Fv. 6616 er videre rangert med laveste funksjonsklasse (E) i Trøndelag fylkeskommunes vegstrategi, hvilket innebærer at vi har en mindre streng holdning i avkjørselssaker. Trafikkmengden (ÅDT) på veggstrækningen er lav, og skiltet fartsgrense er også relativt lav (50 km/t). Gjennom dialogen har følgelig fylkeskommunen vært åpen for å kunne akseptere ny avkjørsel fra fylkesveg, forutsatt at denne reguleres og etableres i henhold til krav om geometrisk utforming, definert i Håndbok N100.

Ny avkjørsel nord i planen vil komme i konflikt med eksisterende gangfelt som krysser fylkesvegen. Etablering av ny avkjørsel her, krever følgelig at krysningspunktet må flyttes mot sør. Med hensyn til målpunkt på begge sider av krysningspunkt, synes det fornuftig å flytte gangfeltet sør for ny avkjørsel.

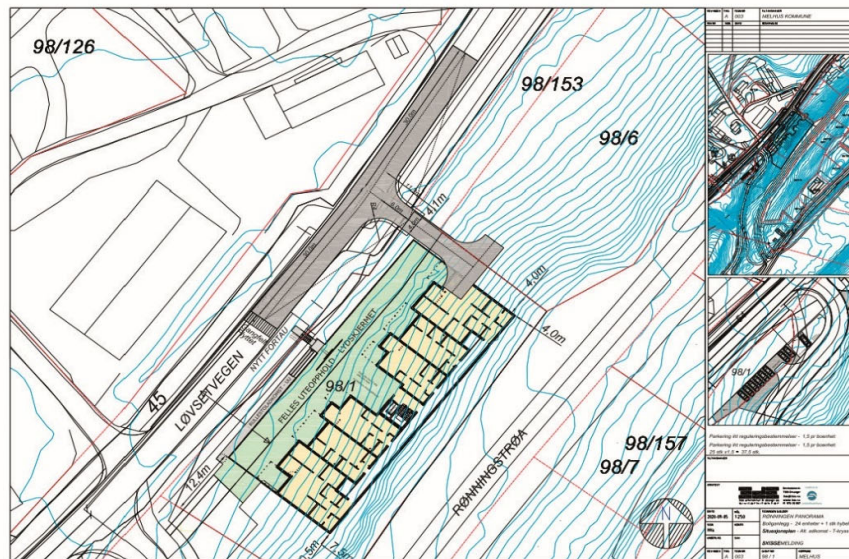
Postadresse: Fylkets hus  
Postboks 2560  
7735 Steinkjer

Bankkonto: 86017685300  
IBAN: NO8486017685300  
BIC/SWIFT: DABANO22

Telefon: 74 17 40 00  
Epost: postmottak@trondelagfylke.no  
Org.nr: 817 920 632

## Trøndelag fylkeskommune Seksjon Kommunal

I etterkant av dialogmøtet ble fylkeskommunen oversendt en situasjonsplan som foreslår plassering og utforming av ny avkjørsel, samt nytt fortau og ny plassering av gangfelt. Se figur 1.



Figur 1: Illustrasjon som viser planlagt bebyggelse, ny avkjørsel, forskjøvet gangfelt og nytt fortau langs nordøstgående kjørefelt.

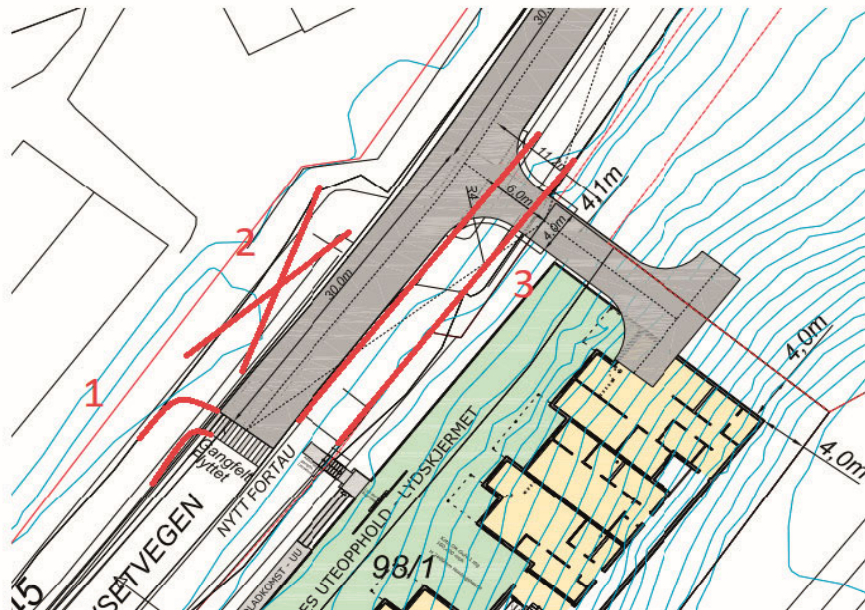
Fylkeskommunen vurderer at foreslått avkjørsel i illustrasjonen kan aksepteres i et planforslag. Det er imidlertid høydeforskjell mellom planområdet og fylkesvegen. Det er derfor viktig at det sikres med bestemmelser i planen at ny avkjørsel må utformes i henhold til krav gitt i Håndbok N100.

Fylkeskommunen mener at foreslått plassering av krysningspunkt også er fornuftig. For å unngå trafikkfarlige situasjoner med villkryssing over fylkesvegen, må det sikres i planens juridiske dokumenter (plankart og bestemmelser) at gang- og sykkelveg langs sørvestgående kjørefil avsluttes ved nytt gangfelt (punkt 1 i figur 3), og at strekningen mellom nytt og eksisterende gangfelt saneres (punkt 2 i figur 3).

Det må også sikres i plankart og med bestemmelser at nytt fortau langs nordøstgående kjørefil kobles på eksisterende gang- og sykkelveg. I tillegg må dette sikres med bestemmelser i planen slik at nytt fortau skal utformes i henhold til gjeldende krav.

De nødvendige tiltakene må defineres som rekkefølgebestemmelser som sikrer at tiltakene er ferdig etablert før det gis brukstillatelse i ny boligbebyggelse.





Figur 2: illustrasjon som markerer nødvendige tiltak for å oppnå tilfredsstillende og trafikksikre løsninger for myke trafikkanter ved etablering av ny avkjørsel og flytting av gangfelt.

Oversendt illustrasjon skisserer en trapp mellom nytt fortau og planområde. Vi ber om at det sikres i plankart at det er tilstrekkelig avstand mellom fortauskant og trapp, slik at trappen ikke blir til hinder for drift og vedlikehold av fortauet (minimum 1,5 meter avstand). Det bør også sikres med bestemmelser i planen at trappen utformes med ramper for rullestol/barnevogn, i henhold til retningslinjer for universell utforming.

Fylkesdirektøren varsler mulig innsigelse til planen, dersom våre innspill ikke tas til følge.

#### Støy fra fylkesveg

Planområdet ligger i gul støvsone fra fylkesveg 6616 (Løvsetvegen). Trøndelag fylkeskommune er som vegeier ansvarlig for at all ny støyfølsom bebyggelse oppføres i tråd med anbefalingene i retningslinjen for behandling av støy og støv i arealplanlegging (T-1442:2021). Det må gjennomføres en støyutredning slik at boenhetene får tilstrekkelig med kvaliteter for et godt bomiljø. Fylkeskommunen er særlig opptatt av at uteoppholdsarealene får tilfredsstillende lydforhold. Videre må planbestemmelsene om støy være tilpasset den aktuelle planen samt sikre avbøtende tiltak.

#### **Kulturminner eldre tid - automatisk fredete kulturminner**

Vi vurderer at det er liten risiko for at oppstartvarsel med planforslag vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner.

## Trøndelag fylkeskommune Seksjon Kommunal

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.

Med vennlig hilsen

Anne Caroline Haugan  
seksjonsleder

Siv Minna Aastorp  
seniorrådgiver

*Dette dokumentet er godkjent med elektronisk signatur*

**Saksbehandlere:**

Vann og miljø: Ina Catharina Storrønning

Veg: Victoria Thorgersen

Eldre tids kulturminnevern: Anne Haug

Nyere tids kulturminnevern: Monica Anette Rusten/Heike Schmidt

**Kopimottakere:**

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG

STATENS VEGVESEN REGION MIDT MOLDE KONTORSTED

## Kopi av Innspill fra AtB AS

Datert 11 mars 2022 :



3de Arkitektur og design AS

Vår saksbehandler  
Malin Grendal

Vår referanse  
22/00017-19  
Deres referanse

Vår dato  
11.03.2022  
Deres dato  
17.02.2022

### Innspill til varsel om oppstart av planarbeid, Rønningen panorama - Melhus kommune

#### Bakgrunn

AtB har mottatt varsel om oppstart av planarbeid. Hensikten med planarbeidet er å regulere boliger innenfor varslet område i Melhus kommune. Aktuelle formål innenfor planområdet er bolig, leke og uteopphold, kjøreveger, gangfelt, fortau, annen veggrunn, parkering og grøntarealer.

#### Rutetilbud

AtB betjener holdeplassen Uglevegen ([link](#)) som ligger ca. 400 m vest for planområdet. Holdeplassen betjenes av linje 82 (Hesttrøa - Melhus) og 5004 (Klett - Melhus - Støren).

#### Vegbredde

Vi har mottatt tilbakemeldinger fra operatør om at vegbredden på Løvsetvegen er smal og at det er utfordringer med møtende kjøretøy, særlig vinterstid. AtB anbefaler at byggegrenser i planen tilpasses en ev. fremtidig vegutvidelse.

#### Universelt utformede kollektivreiser

Ulike personer møter ulike barrierer i forbindelse med reiser med offentlig transport. Vi ønsker generelt å minne om at kollektivsystemet skal kunne brukes av alle i så stor utstrekning som mulig uavhengig av den enkeltes funksjonsevne. Universell utforming handler om at alle skal kunne komme seg til/fra holdeplass og reise kollektivt, uavhengig av livsfase og funksjonsnivå. Det er viktig å sikre trygg atkomst til og fra holdeplassene for alle grupper, med særlig hensyn til mennesker med nedsatt funksjonsevne og orienteringsevne. Uferdige løsninger vil kunne virke ekskluderende for enkelte grupper, eksempelvis de med bevegelseshemming, blinde, svaksynte, barn og eldre, og problemet forverres vinterstid. Det er viktig å sikre trygg kryssing av Løvsetvegen og at krysningspunktet får god belysning.

AtB AS

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



Mange aktører har ansvar for ulike elementer i reisekjeden og må spille sammen dersom en reise skal være universelt utformet. Det er viktig at denne planen bidrar til å bygge ned fysiske barrierer og dermed gir flere muligheten til å reise kollektivt.

**Anleggsfasen**

Det er viktig at god fremkommelighet for kollektivtrafikken og for de reisende (myke trafikanter) ivaretas i anleggsfasen. Vi ber om at dette sikres i bestemmelsene.

Med vennlig hilsen

Malin Grendal  
Arealplanlegger  
Seksjon areal, materiell og infrastruktur

Morten Berntsen  
Seksjonsleder

*Dette brevet er elektronisk signert.*

Liste over mottakere:  
3de Arkitektur og design AS

Liste over kopimottakere:  
Trøndelag Fylkeskommune  
Trøndelag Fylkeskommune  
Trøndelag Fylkeskommune