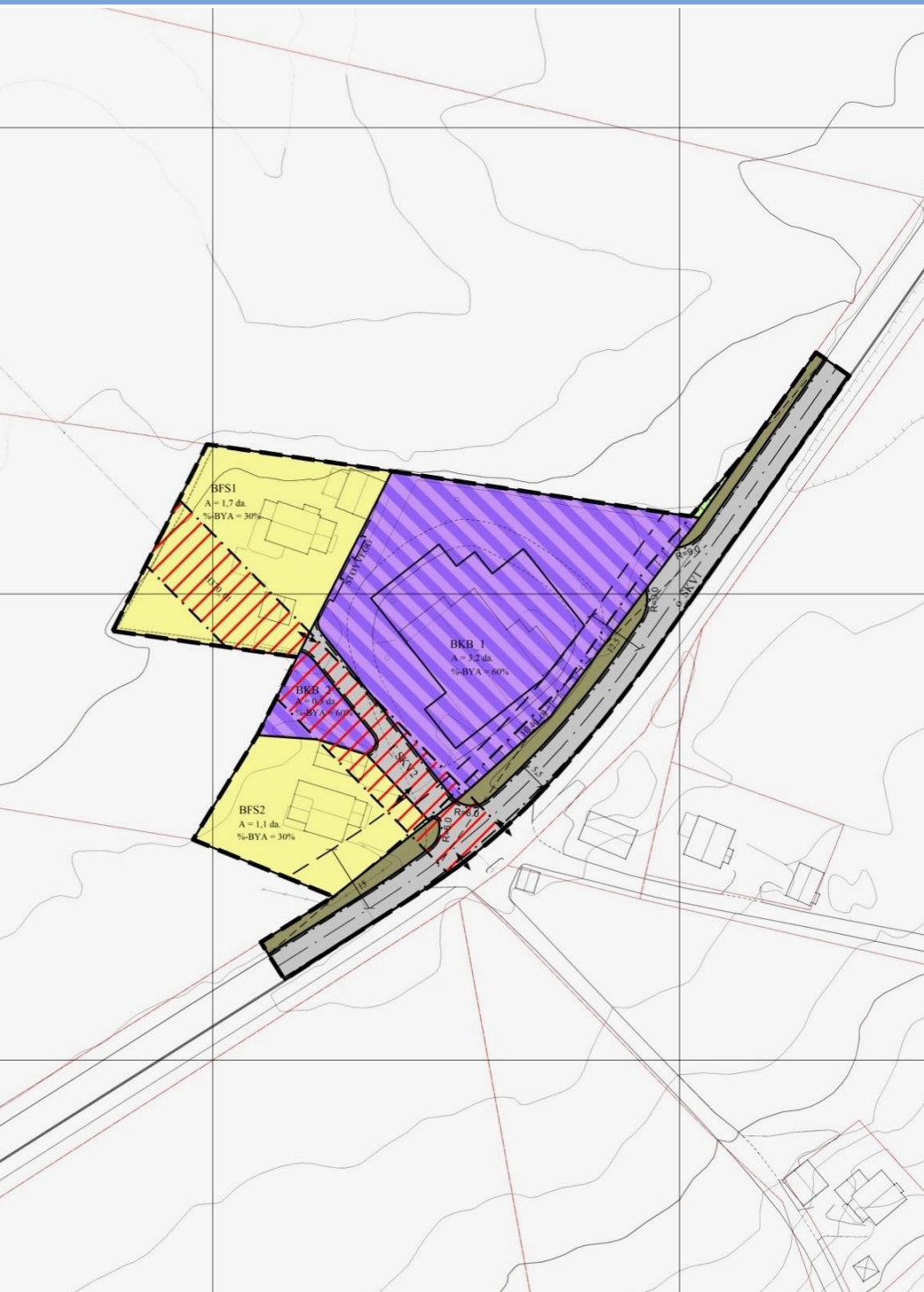


# Reguleringsplan: Åsveien 164, Løvsetvollen

Gnr. 99, Bnr. 17 m.fl.

Planid: 1653 2016007



**PLANBESKRIVELSE: 12.09.16**

Revisjon: 02.06.2017

**BESTEMMELSER: 12.09.16**

Revisjon: 02.06.2017

**Tiltakshaver:**

Åsveien 164 AS

Åsvegen 164, 7224 Melhus

**Ansvarlig Planlegger:**

IKON Arkitekt og Ingeniør

v/Marius H. Iversen

Tlf: 95 12 96 11

E-post: marius@ikon.as

## Innholdsfortegnelse

1.0	Formålet med reguleringen	3
2.0	Planoppstart	4
2.2	Melding om igangsatt regulering	4
3.0	Overordnet plansituasjon	5
4.0	Dagens arealbruk – næringsvirksomhet og boligbebyggelse	6
5.0	Reguleringsplanen	7
5.1	Generelt	7
5.2	Reguleringsformål	7
5.3	Bebyggelse og anlegg	8
5.4	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	8
5.5	Landbruks-, natur- og friluftformål	9
6.0	Virkninger av planforslaget	10
6.1	Overordnede planer	10
6.2	Landskap	10
6.3	Stedets karakter	10
6.4	Kulturminner og kulturmiljø	10
6.5	Forholdet til kravene i kap II Naturmangfoldloven	10
6.6	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	11
6.7	Trafikkforhold	11
6.8	Barns interesser	12
6.9	Sosial infrastruktur	12
6.10	Universell tilgjengelighet	12
6.11	Energibehov – energibruk	12
6.12	Jordressurser/landbruk	12
6.13	Teknisk infrastruktur	12
6.14	Grunnforhold	13
6.15	Støy	14
6.16	Luftforurensing	16
6.17	Grunnforurensning og forurensede sedimenter	16
6.18	Økonomiske konsekvenser for kommunen	16
6.19	Konsekvenser for næringsinteresser	16
6.20	Interessemotsetninger	16
6.21	Avveining av virkninger	16
7.0	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	17
8.0	Innkommne merknader/innspill	21
8.1	Merknader under melding om planoppstart	21
8.2	Merknader under offentlig høring	23

## VEDLEGG

- Planbestemmelser dat. 02.06.17
- Plankart dat. 18.05.17
- ROS Sjekkliste dat. 12.09.16
- Sjekkliste for Reguleringsplan dat. 20.09.16
- Utomhusplan dat. 09.09.16

## 1.0 Formålet med reguleringen

Bedriftene med tilhold i næringsbygget Åsvegen 164 driver med vaktmestertjenester, eiendomsforvaltning, brøyting, vedlikehold, m.m. og har i dag et økende behov for innendørs verksteds- og lagringsareal. De har allerede fått behandlet og gjennomført utvidelse av nordvestre fløy i byggesøknad, men ønsker å legge til rette for en ytterligere utvidelse mot nordøst. Denne utvidelsen krever en regulering av området, jf. planbestemmelse §2.5 i kommuneplanens arealdel:

*§2.5: Nåværende næringsbebyggelse framgår av plankartet. Ved omfattende fortetting, eller endret bruk, kreves detaljregulering.*

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for en økt kapasitet og effektivisering av driften ved Åsvegen 164. Trafikken intern på næringstomten vil bli samlet til den nordre/nordvestre delen av eiendommen, og tiltakshaver har tatt initiativet for å avklare med eieren av eiendommen 99/22 forholdet angående støy og biltrafikk.

Detaljreguleringen har som formål å avklare den fremtidige bruken av næringstomten og samtidig skape gode og fremtidsrettede løsninger for de to eneboligtomtene på området.



Figur 1: viser dagens plansituasjon for Næringsvirksomheten Åsveien 164 AS med byggesøkt tilbygg og tenkt utvidelse som omfattes av denne reguleringsplanen

Reguleringen skal avklare:

- Tilbygg av eksisterende næringsbygg på eiendom GID 99/17
- rammer for arealbruk, bebyggelse og anlegg
- bedre boforhold til nabobebyggelse til næringseiendommen
- endring i dagens trafikksituasjon
- støyforhold

## 2.0 Planoppstart

IKON Arkitekt og Ingeniør AS søkte på vegne av tiltakshaver Åsveien 164 AS om oppstart på detaljregulering av næringsområdet på Løvsetvollen den 12.01.2016.

### 2.1 Tillatelse til planoppstart

Det ble den 12.02.2016 avholdt oppstartsmøte mellom Melhus kommune, tiltakshaver og IKON Arkitektur og Ingeniør AS som plankonsulent. Tiltaket ble da tildelt PlanID: (1653) 2016007.

Ved oppstartsmøtet ble det stilt følgende krav til reguleringsplanforslaget:

- Planforslaget skal inneholde:
  - Planbeskrivelse. Se veileder T-1490 «reguleringsplan» (regjeringen.no) for utfyllende informasjon
  - ROS-analyse
  - Planbestemmelser
  - Kart i SOSI-format, som skal godkjennes av vår GIS-ansvarlige før planen tas opp til behandling
  
- Reguleringsplanen skal blant annet si noe om:
  - Antall boenheter og størrelser pr. boenhet
  - BYA
  - Byggenes høyde
  - Krav til universell utforming
  - Estetikk
  
- Følgende føringer gjelder for prosjektet:
  - Kommuneplanens arealdel. Tiltakshaver bør sette seg inn i kommuneplanenes generelle bestemmelser og retningslinjer, bestemmelser og retningslinjer for det aktuelle arealbruksformålet, og eventuelle hensynssoner.
  - Kommunens VA-norm
  - Kommunens vegnorm
  - Kommunens norm for uteoppholdsareal
  - Kommunens gebyrregulativ

### 2.2 Melding om igangsatt regulering

Meldingsbrev om planoppstart med orientering om reguleringen og foreløpig reguleringsplankart ble utstedt til naboer, offentlige instanser og berørte interesser den 17.02.2016. Frist for merknader/innsspill ble satt til 18.03.2016.

Oppstart av reguleringsplanarbeid ble den 17.02.2016 kunngjort i TrønderBladet.

### 3.0 Overordnet plansituasjon

#### Kommuneplanens samfunnsdel Melhus 2025

Melhus kommune har som en del av randkommunene til Trondheim fått en befolkningsvekst på 10,8% de siste ti årene. Kommunen ønsker gjennom sine mål og strategier å videreutvikle kommunen som en attraktiv bosteds- og arbeidskommune, og har følgende delmål for næring:

*Melhus kommune skal legge til rette for utvikling av både store og små bedrifter [...] Antall arbeidsplasser innenfor kommunen skal økes.*

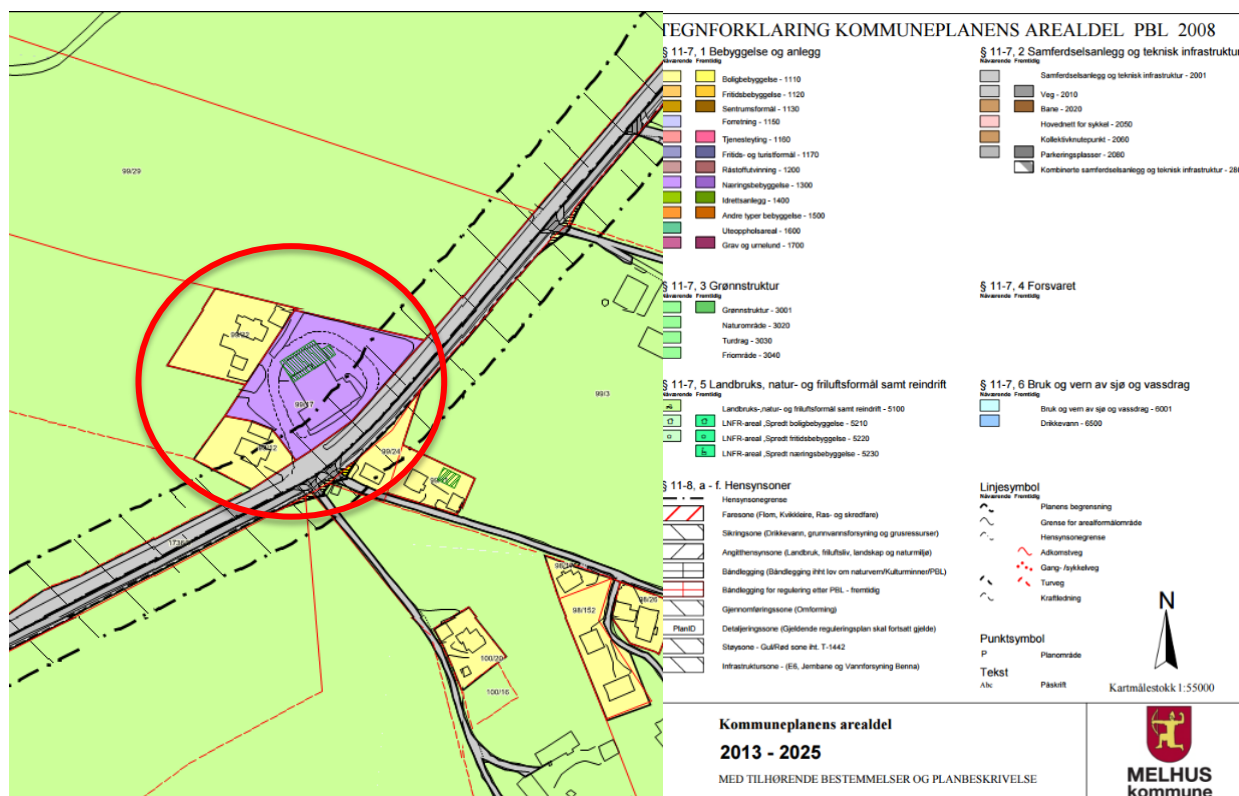
#### Vedlegg – Arealer for næringsutvikling (2013)

I retningslinje for Interkommunal arealplan (IKAP) er følgende mål beskrevet:

*For å dempe arealbehov for nye næringsareal i regionen, og dermed omdisponering av jordbruksareal med mer, skal både eksisterende og nye næringsområder utnyttes på en god måte. Det må legges opp til høy utnyttingsgrad. Som del av dette skal det utarbeides metodikk for å fortette eksisterende store næringsarealer i regionen.*

En fortetting av eksisterende næringsbebyggelse vil være i tråd med rammene som presenteres i kommunens samfunnsdel og Vedlegg om Arealer for næringsutvikling.

#### Kommuneplanens arealdel 2013 – 2025, Planbeskrivelse med planbestemmelser (vedtatt 2014)



Figur 2: Planområdet vist i Kommuneplanens arealdel (KPA)

Omsøkt regulering omfatter eiendommene GID 99/17 og naboeiendommene GID 99/12 og 99/22 og befinner seg innenfor den røde sirkelen i figur 2. Eiendommen 99/17 er i kommuneplanens arealdel (KPA) avsatt til næringsformål (lilla område), mens tilhørende naboeiendommer er avsatt til boligbebyggelse (gult område). Planforslaget er med dette i tråd med kommuneplanen.

### Gjeldende reguleringsplaner

Det er ingen foreliggende reguleringsplaner for selve planområdet. Derimot grenser planforslaget til eksisterende plan for gang- og sykkelveg langs fylkesveg 736.

- Plan ID: 2008001, G/S veg Høyeggen - Lerlia

### Konsekvensutredning

Til grunn for vurdering av utredningsplikt legges plan- og bygningslovens § 14-1 og forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven, FOR-2014-12-19-1726.

Tiltaket er vurdert til å ikke få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planforslaget vil derfor ikke utløse krav om planprogram og konsekvensutredning jfr. §§ 4-1 og 2.

Reguleringsplanens virkninger på miljø og samfunn vil derimot bli beskrevet og vurdert i planbeskrivelsens kapittel 6 *Virkninger av planforslaget* samt i kapittel 7 *ROS-analyse*.

## 4.0 Dagens arealbruk – næringsvirksomhet og boligbebyggelse



Figur 3: viser dagens bruk av planområdet, som inkluderer både boligbebyggelse og næringsvirksomhet



Figur 4: viser eksisterende næringsbygg sett fra sørvest

Eksisterende bruk av eiendommene som omfattes av planforslaget er i tråd med foreslått arealformål. Eiendommene GID 99/12 og 99/22 er allerede etablerte boligeiendommer, mens eiendommen GID 99/17 benyttes til næringsvirksomhet (som vist i figur 3 og 4).

Tiltaket som omfattes av reguleringsplanen vil derfor ikke gi endringer i eksisterende bruk av planområdet.

## 5.0 Reguleringsplanen

### 5.1 Generelt

Planområdet utgjør et areal på ca. 8,3 da. og utarbeides som detaljregulering. Vegadkomst til planområdet skjer fra fylkesveg 763.

Planen skal utarbeides som detaljregulering iht. plan- og bygningsloven § 12-3, hvor detaljreguleringen begrenses til rammenivå. Fastsettelse av

- adkomstveg
- utnyttelsesgrad
- tilbygg
- parkeringsløsning
- støydependende tiltak

er viktige forhold som reguleres på plankartet og i bestemmelsene til kartet.

### 5.2 Reguleringsformål

Området foreslås regulert til:

#### Planloven § 12-5:

1. Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse - Frittliggende småhus
  - Kontor/lager
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg
  - Annen veggrunn – grøntareal
4. Landbruks-, natur- og friluftformål
  - Jordbruk

#### Planloven § 12-6:

6. Hensynsoner
  - Sikringssone – frisikt
  - Faresone - Høyspenningsanlegg

### 5.3 Bebyggelse og anlegg

Innenfor planområdet avsettes arealet på eiendommen gnr. 99, bnr. 17 til kombinert formål kontor/industri (SOSI 1825). Eiendommene gnr. 99, bnr. 12 og 22 avsettes til frittliggende småhusbebyggelse (SOSI 1111). Utnyttelsesgraden skal være inntil %-BYA = 30% for boligtomtene, og %-BYA = 60% for næringstomten.

På næringstomten foreligger det konkrete planer om en utvidelse av dagens næringsbygg fra 615 m<sup>2</sup> til ca. 1050 m<sup>2</sup>. Utvidelsen er planlagt mot nordøst og nordvest. Byggetrinn 1 med utvidelse mot nordøst blir allerede behandlet som byggesak, mens byggetrinn 2 vil innebære en utvidelse i nordvestlig retning som vist i figur 5.



Figur 5: Rød linje viser næringsbyggets planlagte utvidelse. Plasseringen og vridningen til det eksisterende bygget, medfører at det nye påbyggets østlige hjørne blir liggende ca. 9,2 m fra senterlinjen til Fv736.

### 5.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### Kjøreveg

Planforslaget tar utgangspunkt i at adkomsten til boligbebyggelsen vil skje fra eksisterende avkjørsel til Fv736. Eksisterende avkjørsel vil gjennom planarbeidet strammes inn i både bredde og svingradius. I tillegg til denne avkjørselen regulerer planen inn en ny avkjørsel på norøstsiden av planområdet som er beregnet for næringsvirksomhetens tungbiltrafikk. Det vil med dette skilles mellom personbil- og tungbiltrafikken på området. Dette vil ha en positiv ringvirkning ovenfor naboene da tungtrafikken vil flyttes bort fra deres eiendommer og dermed bedre trafikk- og støyforholdene for boligbebyggelsen innenfor planområdet.

Fylkesvegen som går på sørsiden av planområdet har på den aktuelle strekningen en fartsgrense på 60 km/t og ÅDT = 2500. Vegen ligger delvis i kurve med radius på 200 m. Iht. kriterier etter vegvesenets håndbok N100, klassifiseres vegen som dimensjoneringsklasse H<sub>0</sub>1 (øvrig hovedveg). I reguleringsplanen er fylkesvegen vist med følgende mål:

Veg: o_SKV1	Dim. klasse: H <sub>0</sub> 1	Bredde kjørebane: 5,5m	Bredde skulder: 0,5m
----------------	----------------------------------	---------------------------	-------------------------

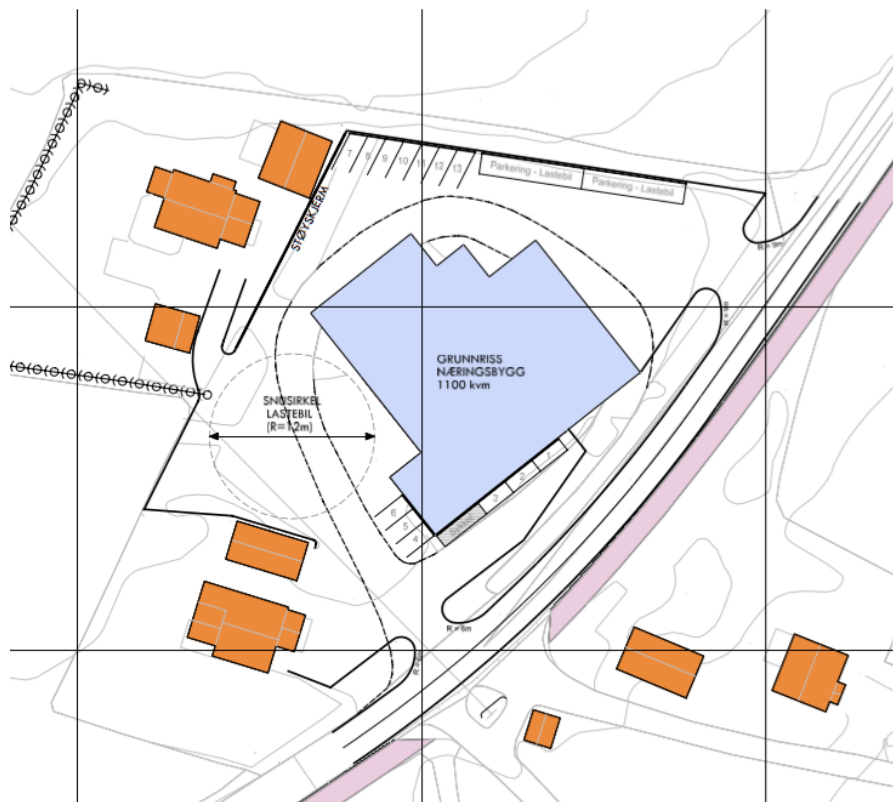
Det er i plankartet vist frisisiktsoner iht. krav for avkjørsler jf. N100 fig. E.26, med stoppsikt L1 = 80 m og L2 = 6 m.



## Trafikkområde/parkering

For næringsareal har Melhus kommune satt et krav på 1,2 parkeringsplasser for bil per 100 m<sup>2</sup> samt 1,0 parkeringsplasser for sykkel og moped.

Størrelse på næringsbygg vil med tiltakets utvidelse være på 1050 m<sup>2</sup> og vil derfor ha et behov på 13 parkeringsplasser for bil og 11 parkeringsplasser for sykkel/moped. Prinsipp for parkeringsløsning for næringsområdet er vist i utomhusplanen i figur 6.



*Figur 6: Utomhusplanen for næringsområdet viser tenkt fordeling av parkeringsplasser i planområdet, hvor det også er sikret arealer for sykkelparkering samt parkering for lastebil.*

*(NB: Bygningens østre hjørne skal ikke anlegges nærmere midtlinjen til Fv736 enn 12,5m)*

Foreslått parkeringsløsning dekker Melhus kommunes krav om dekningsgrad på parkeringsplasser for næringsvirksomhet.

Vedrørende parkering for boligtomtene, er det per dags dato tilstrekkelige parkeringsplasser på begge boligeiendommene, etter Melhus kommunes retningslinjer for parkeringsdekning.

## 5.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål

### Landbruksvirksomhet

Med unntak av nærhet til en spredt boligbebyggelsesstruktur, er planområdet lokalisert midt i et jordbruksområde med tilhørende åkerlandskap.

Reguleringsplanen vil med etablering av østlig adkomstveg måtte medta en liten del av jordbrukseieendom på nabotomten gnr. 99, bnr. 29, for å sikre en tilstrekkelig frisiktsone. Det avsatte området på jordbrukseieendom vil omfatte et areal på ca. 15 m<sup>2</sup>, og vil medføre restriksjoner mot beplantning av trær og høye busker. Dagens bruk av jordbrukseieendommen vil ikke bli berørt, og kan fortsette som før.

## 6.0 Virkninger av planforslaget

### 6.1 Overordnede planer

Planforslaget samsvar med gjeldende kommuneplan 2013-2025 for Melhus kommune.

### 6.2 Landskap

Planområdet ligger i et typisk jordbrukslandskap med spredt bebyggelse. Nord for planområdet slynger Brubakkbekken seg, mens sør for planområdet ligger en åskam som skjerner for boligområdet ved Rønningsgjerdet.

Planområdet omfatter eksisterende veganlegg og næringsområde, hvor det allerede er foretatt inngrep i landskapet. Den aktuelle utvidelsen av næringsvirksomheten omfatter en økning i volum på eksisterende bygningsmasse, innenfor allerede etablert næringsanlegg. Det vil derfor ikke medføre inngrep og endringer av omkringliggende landskap.

#### Friluftsområde

Grunnet eksisterende virksomhet i planområdet samt omkringliggende jordbrukslandskap og spredt boligbebyggelse, er det ikke avdekket friluftsinnteresser i eller i nær tilknytning til planområdet.

### 6.3 Stedets karakter

Stedets landskapskarakter vil ikke komme til å få betraktelige endringer ved tiltaket. Eksisterende næringsbygg vil kunne få et noe større volum, men dette vil trolig ikke påvirke helhetsinntrykket av dagens stedskarakter.

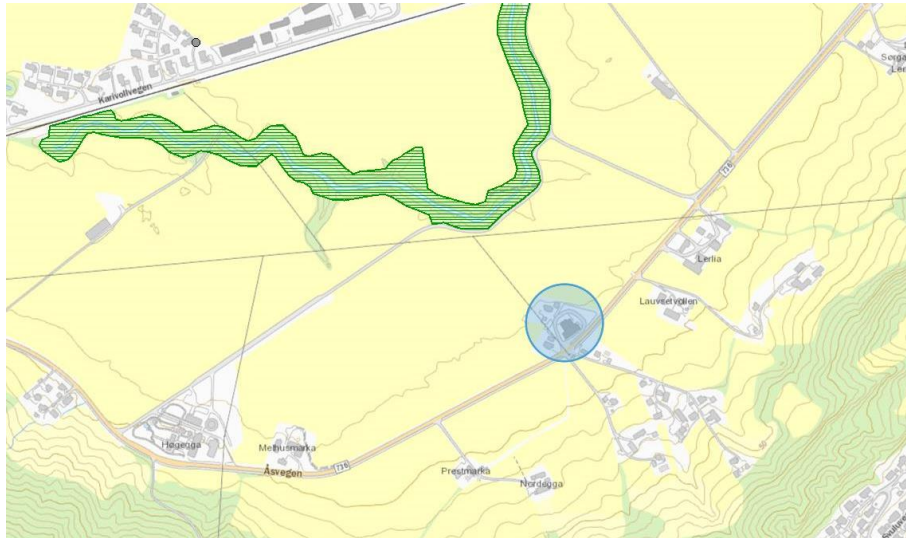
### 6.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i og i nærheten av planområdet. Fylkeskommunen vurderer det derfor til å være liten risiko for at plantiltaket vil komme i konflikt med kulturminneinteresser.

Dersom en under opparbeiding av planområdet skulle komme til å støte på automatisk fredede kulturminner i grunnen, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles jf. kulturminneloven § 8.

### 6.5 Forholdet til kravene i kap II Naturmangfoldloven

Kapittel II, § 4, uttrykker mål om å ivareta mangfoldet av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype. Målet er også at økosystemers funksjoner, struktur og produktivitet ivaretas så langt det anses rimelig.



Figur 7: viser arter og naturtyper av særlig forvaltningsinteresser ved planområdet. Planområdet er merket med blå sirkel mens funn av naturtyper av forvaltningsinteresse er markert med grønt område.

I Miljødirektoratets naturbase er det ikke registrert spesielle arter eller naturtyper innenfor selve planområdet.

Av naturtyper av særlig forvaltningsinteresse er Brubakkbekken, nord for planområdet, registrert som naturtype *viktig bekkedrag*. Det er ikke registrert øvrige arter og naturtyper av forvaltningsinteresse innenfor en omkrets på ca. 750 m.

Avstanden mellom planområdet og Brubakkbekken er på ca. 200 m. Tiltaket kommer ikke til å være i sjenanse for viktig naturtype i forbindelse med Brubakkbekken, grunnet avstand og lite endring i aktivitetsform innenfor planområdet.

## 6.6 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Arealet innenfor planområdet har ingen funksjon som friluft- eller rekreasjonsområde. Grunnet omkringliggende jordbruksområder, ligger det heller ingen aktuelle rekreasjonsinteresser i områdene rundt planområdet.

## 6.7 Trafikkforhold

Dagens avkjørsel til planområdet er vid, og benyttes av privatbiltrafikk til og fra boliger samtidig som den regelmessig trafikkeres av tyngre kjøretøyer til og fra næringsseiendommen. Dette er ikke en optimal løsning, og det er derfor fra tiltakshavers side foreslått etablert en ny avkjørsel på nørdsøstidsiden av næringstomten. Denne avkjørselen vil dimensjoneres for større kjøretøyer, og skal benyttes som adkomst til næringstomten. Avkjørsler til boligtomtene vil opprettholdes som i dag, men det foreslås å redusere bredden på avkjørselen og tilpasse kryssradier for personbiltrafikk. Dette vil bidra til at eksisterende avkjørsel benyttes av bilister til og fra boliger og kontorbygg, og at tungbiltrafikken flyttes til avkjørsel på nørdsøstidsiden av næringsbygget.

## 6.8 Barns interesser

Det planlegges ikke ny bebyggelse innenfor planområdet som vil benyttes/bebos av barn- og unge. Eksisterende boligtomter har god størrelse, og det forutsettes derfor at lekeområder kan etableres på den enkelte tomt.

Endringer i trafikkmønster som beskrevet i pkt. 6.7 vil gi sikrere skoleveg for barn- og unge da større deler av tungbiltrafikken flyttes bort fra området ved boligene.

## 6.9 Sosial infrastruktur

Utvikling av næringsområdet legger til rette for et viktig tiltak for videre utvikling av området, i tråd med kommuneplanens målsetting. Gjennomføring av plantiltak vil kunne resultere i nye arbeidsplasser i Melhus kommune.

## 6.10 Universell tilgjengelighet

Hele planområdet ligger på en flate og området har derfor gode forutsetninger for en universell tilgjengelighet vedrørende fysiske omgivelser. Generelt vil krav i TEK10 kunne legges til grunn for universell utforming av bygninger.

## 6.11 Energibehov – energibruk

Utbyggingen representerer ikke spesielle utfordringer med hensyn til energibehov eller energibruk.

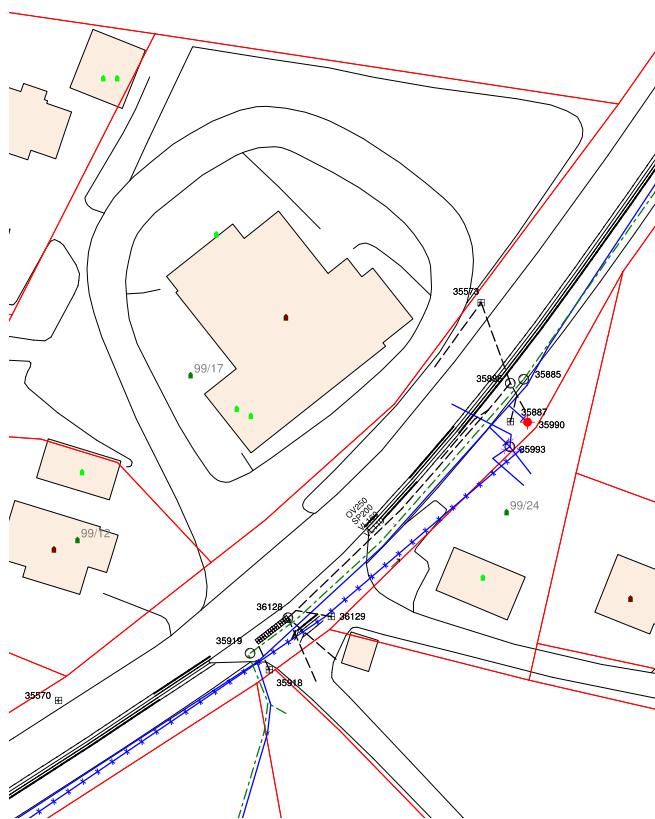
## 6.12 Jordressurser/landbruk

Planlagt tiltak vil ikke komme i konflikt med jordressurser eller eksisterende landbruksvirksomhet.

## 6.13 Teknisk infrastruktur

Ved bygging av gang- og sykkelveg Høyeggen – Lerlia ble det etablert nytt kommunalt ledningsnett for vann og avløp frem til Løvsetvollen. Ledningsnettet består av en vannledning Ø160, spillvannsledning Ø200 og overvannsledning Ø250. Dette ledningsnettet har god kapasitet, men per dags dato er ikke spillvannsledningen satt i drift av kommunen. Bebyggelsen innenfor planområdet er i dag koblet til et spredt avløp med utslipp til bekk.

Da ferdigstilling av det kommunale ledningsnettet er nært forestående stilles det ikke krav om utbedring av det eksisterende ledningsnettet på eiendommen. Det stilles derimot krav om at næringsbebyggelsen skal tilkobles det kommunale ledningsnettet når dette ferdigstilles fra kommunens side.



Figur 8: viser kommunalt VA-anlegg ved Løvsetvollen.

Næringsbebyggelsen får sin vannforsyning fra kommunalt ledningsnett, via kum SID 35993 på hovedledning. Ved et resttrykk på 15 mVs er det beregnet et maks uttak på 47 l/s i denne kummen, noe som er tilstrekkelig vannmengde for slokkevann. Fra kum går det en 32mm stikkledning inn til bygget, med lengde 40-50m. Ved samme resttrykk på 15 mVs er det i enden av stikkledningen beregnet et maks uttak på 2,3 l/s, noe som viser at det er et stort trykktap i ledningen. Dimensjon på stikkledning bør derfor økes for å sikre tilstrekkelig vannforsyning ved en fremtidig utvidelse av bygningsmassen.

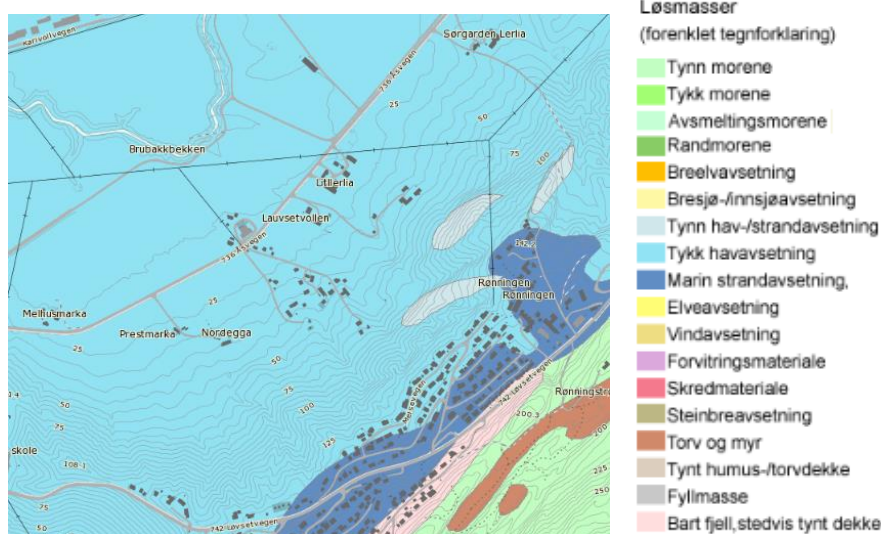
Overvannet håndteres på den enkeltes tomt.

Det krysser en høyspent luftlinje over næringsseiendommen, som ender i mast på sør side av Fv736. Iht. TrønderEnergi sine krav til avstand til luftlinjer er det vist en faresone for høyspenningsanlegg med bredde 15m som krysser planområdet. Dette sikrer min. avstand 6,0m til ytre faseleder (tråd) fra

eventuelt nye bebyggelse. Arealer som omfattes av faresonen kan ikke bebygges før eventuell omlegging av kabler til grunnen.

## 6.14 Grunnforhold

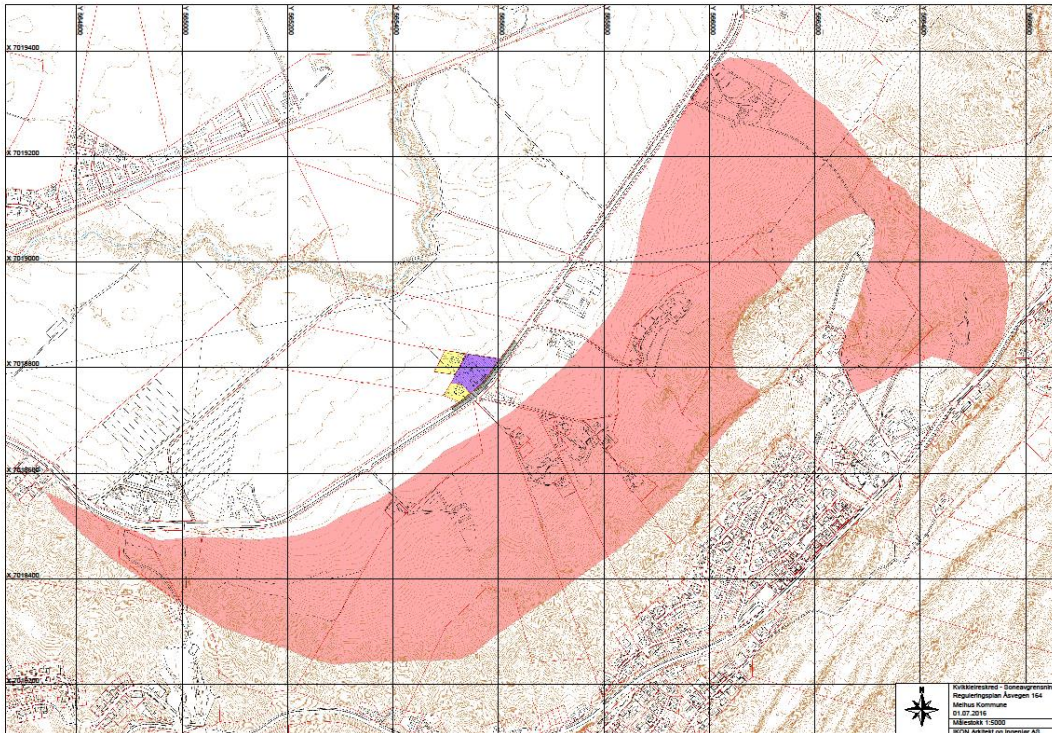
Iht. NGU database består grunnforholdene i og utenfor planområdet av tykk hav- og fjordavsetning med stor mektighet. Hav- og fjordavsetninger er dannet av marine avsetninger, herunder marin leire og kvikkleire.



Figur 9: Bildet er hentet fra NGU sine databaser, og viser de registrerte grunnforholdene iht. løsmasser innenfor og utenfor planområdet.

## Skredfare

Melhus kommune og NVE har grunnet sin kjente kvikkleireproblematikk fått utarbeidet en evaluering av risiko for kvikkleireskred, ved Norges Geotekniske Institutt (NGI). Planområdet ligger ved den registrerte kvikkleiresonen Nordegga-Lerlia, og er blitt vurdert til risikoklasse 4 (lav faregrad) i NGI-rapport 20001008-7.



Figur 10: viser kvikkleirefarezone som slynger seg som en tarm fra sørvest til sørøst for planområdet (vist som lyserødt felt). Planområdet er uthevet med lilla og gul formålsfarger.

I forbindelse med kvikkleirefaresonen ved planområdet, har NVE blitt bedt om å uttale seg om plantiltaket og skredfaren. I brev den 06.07.2016 klassifiserte NVE tiltaket som et såkalt *K3-tiltak*. K3-tiltak er ifølge NVEs veileder 7/2014 *Sikkerhet mot kvikkleireskred*, et hvert tiltak som medfører tilflytning av personer med inntil to boenheter og/eller begrenset personopphold som følge av blant annet mindre næringsbygg.

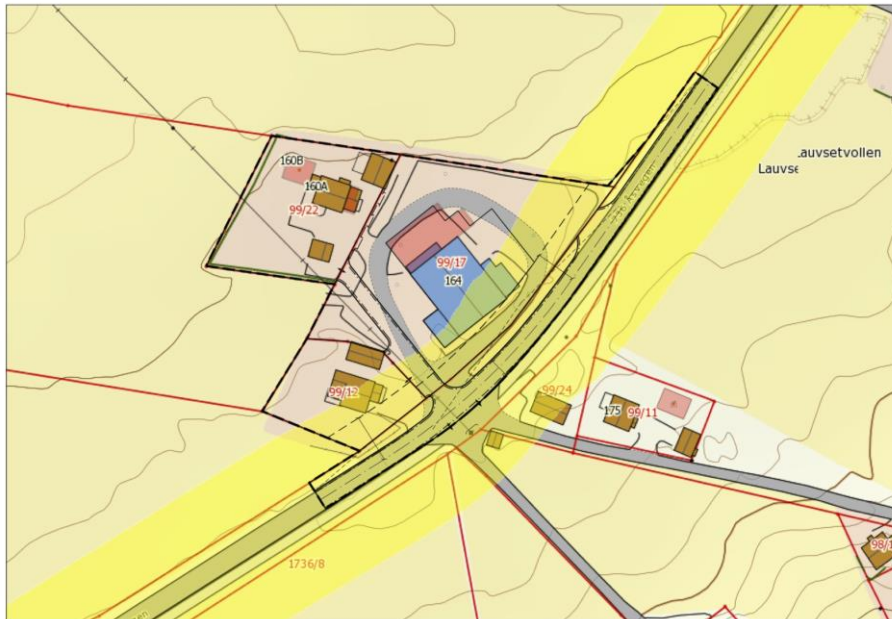
Ettersom planlagt tiltak er av forholdsvis begrenset omfang, og at planområdet ligger i utløpsområdet utenfor kvikkleiresonen Nordegga-Lerlia, er NVEs vurdering at tiltaket ikke vil medføre noen forverringer av sonas stabilitet. Videre konkluderer NVE med at tiltaket oppfyller kravene om sikker byggegrunn mot skredfare jf. PBL § 28-1, og det vil ikke være nødvendig med videre utredninger av tiltaket mht. geoteknikk og grunnforhold.

## Radon

Det er innenfor planområdet registrert en aktsomhetsgrad for radon på moderat til lav. Dette er den laveste klassifiseringsgraden mht. radon.

## **6.15 Støy**

Deler av planområdet med eksisterende bebyggelse ligger innenfor gul støysone fra Fv736, og det er derfor viktig at plantiltaket ikke gir forverrede støyforhold for den tilstøtende boligbebyggelsen. Plantiltaket legger til rette for at bygningsmassen på tomten utvides med den hensikt å flytte større deler av driften ved anlegget innendørs, noe som vil redusere støyforurensningen ift. dagens situasjon.



Figur 11: viser hvordan planområdet (stiplet linjer) blir berørt av gul støysone

### Åsvegen 160

Planforslaget legger opp til at tyngre kjøretøyer skal benytte ny avkjørsel nord for verksted- og lagerbygg, og at den sørlige avkjørselen primært skal benyttes som adkomstveg til boligtomtene og ny kontorfløy. For å redusere støyforurensningen fra utendørs arbeid og drift av anleggsmaskiner på nordsiden av bygningsmassen skal det bygges ny støyskjerm mot eiendom gnr. 99, bnr. 22. Eier av næringstomt har avklart med eier av boligtomt at støyvegg skal plasseres 1,0m fra eiendomsgrense (inne på næringstomten). Støyveggen skal ha en høyde på 2,0 – 2,5m og bygges som tett vegg med flatevekt 10 – 20 kg/m<sup>2</sup>.

### Åsvegen 158

Eksisterende boligbebyggelse på eiendom gnr. 99, bnr. 12 ligger delvis innenfor gul støysone fra Fv736, og boligen deler gårdsplass med næringstomten Åsvegen 164. Boligens uteoppholdsområde ligger mot sørvest - utenfor gul støysone - avskjermet fra næringstomten av bolig og garasje. Anleggelse av ny avkjørsel for tyngre kjøretøyer på næringstomtens nordside vil også virke positivt på støyforurensningen ved boligen.

### Åsvegen 164

Iht. forurensningsforskriften skal bedriftens bidrag til utendørs støy ved omkringliggende boliger eller fritidsboliger ikke overskride følgende grenser:

<b>Mandag-fredag</b>	<b>Kveld mandag-fredag</b>	<b>Lørdag</b>	<b>Søn-/helligdager</b>	<b>Natt (kl. 23-07)</b>	<b>Natt (kl. 23-07)</b>
55 L <sub>den</sub>	50 L <sub>evening</sub>	50 L <sub>den</sub>	45 L <sub>den</sub>	45 L <sub>night</sub>	60 L <sub>AFmax</sub>

Videre skal det sikres tilfredsstillende innendørs støynivå i kontorfløy iht. krav angitt i veileder T-1442. Støynivå skal ivaretas gjennom prosjekteringen av bygningens fasader.

## 6.16 Luftforurensing

Det utføres ikke aktiviteter av bedriftene på området som medfører støvflukt utover normalt for verksted og lagervirksomhet. Tiltakshavers ønske med utvidelsen av næringsbygget er å få flyttet det meste av bedriftsaktiviteten, med parkering/oppbevaring og vasking av utstyr og kjøretøy, innendørs. Dette vil ha positive ringvirkninger på område i form av redusering av både støy og potensielle forekomster av svevestøv som følge av bedriftens aktiviteter.

## 6.17 Grunnforurensning og forurensede sedimenter

Grunnforurensning og forurensede sedimenter skriver seg normalt fra industri, bedrifter og aktiviteter som behandler, bruker eller produserer kjemikalier og forbindelser som kan være til skade eller ulempe for mennesker og miljø. Eksempler på slike virksomheter er industriproduksjon av mange typer og størrelser, bensinstasjoner, lagerområder og tankanlegg for olje- og kjemikalier, samt deponi for avfall, miljøgifter og restprodukter.

Det har ikke tidligere vært drevet virksomhet på eiendommen av de typer som er opplistet over, og det er ikke registrert forekomster eller mistanker om forurenset grunn i Miljødirektoratets databaser. Ved utvidelse av næringsbyggets nordvestlige fløy, ble en fyringsoljetank fjernet, gass-sertifisert og levert på godkjent mottak under daværende byggesak.

Det er ikke grunn til å tro at det er andre forekomster av forurensning i grunnen innenfor planområdet, da dette hovedsakelig har vært brukt til parkering/lager.

## 6.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil ikke medføre økonomiske kostnader for kommunen.

## 6.19 Konsekvenser for næringsinteresser

En utvidelse av næringsarealet på eiendommen vil øke kapasiteten for bedriftene på området, og med det kunne generere økt oppdragsmengde. Dette er positivt for næringsinteresser som arbeider opp mot bedriften.

## 6.20 Interesse motsetninger

Det er ikke avdekket tungtveiende interesse motsetninger.

## 6.21 Avveining av virkninger

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort i kapittel 6 konkluderes det med at summen av fordelene som følger av den planlagte utbyggingen og reguleringen er klart større enn ulempene.



## 7.0 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Det er gjennomført ROS-analyse som er dekkende for planforslaget i tråd med veileder fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (dsb), *Samfunnssikkerhet i arealplanlegging*.

Til grunn for temavalg i ROS-analysen ligger Fylkesmannens sjekklister, samt innspill til utredningstema fremkommet ved høring av melding planoppstart. Analysen omfatter vurdering av risiko og sårbarhet for både menneske, miljø og materiell.

Følgende risikomatrix er lagt til grunn for risiko- og sårbarhetsvurderingene:

### Sannsynlighet:

Svært sannsynlig	5	10	15	20	25
Meget sannsynlig	4	8	12	16	20
Sannsynlig	3	6	9	12	15
Mindre sannsynlig	2	4	6	8	10
Lite sannsynlig	1	2	3	4	5
	Ufarlig	En viss fare	Kritisk	Farlig	Katastrofalt

### Konsekvenser

**Grønn:** liten risiko, som regel ikke nødvendig med risikoreducerende tiltak så lege lov og forskrift er oppfylt.

**Gul:** middels risiko, risikoreducerende tiltak må vurderes

**Rød:** høy risiko, vil som regel kreve strakstiltak

Definisjon av matrisens verdier:

### Sannsynlighet:

Svært sannsynlig	Skjer ukentlig / forhold som er kontinuerlig tilstede i området
Meget sannsynlig	Skjer månedlig / forhold som opptrer i lengre perioder, flere måneder
Sannsynlig	Kjenner til tilfeller med kortere varighet
Mindre sannsynlig	Kjenner 1 tilfelle i løpet av en 10-års periode
Lite sannsynlig	Kjenner ingen tilfeller, men kan ha hørt om tilsvarende i andre områder.

### Konsekvenser:

Ufarlig	Ingen personer eller miljøskader / enkelte tilfeller av misnøye
En viss fare	Få/små person- eller miljøskader / belastende forhold for enkeltpersoner
Kritisk	Kan føre til alvorlige personskader / belastende forhold for en gruppe personer
Farlig	Person- eller miljøskader og kritiske situasjoner (behandlingskrevende)
Katastrofalt	Personskade som medfører død eller varige men, mange skadede, langvarige miljøskader

**Følgende risiko er avdekket, og følgende avbøtende tiltak foreslås:**

Tema:	Risiko:	Sannsynlighet	Konsekvens:	Samlet risiko:	Avbøtende tiltak:	Sannsynlighet	Konsekvens:	Sluttrisiko:
-------	---------	---------------	-------------	----------------	-------------------	---------------	-------------	--------------

**Naturgitte forhold**

Utglidning av området.	<p>Det er påvist en kvikkleiresone like ved planområdet.</p> <p>Det kan være en risiko for at utvidelse av næringsbygg og utbedring av veganlegg, kan påvirke stabiliteten til den aktuelle kvikkleiresonen, og medføre en utglidning av ovenforliggende områder.</p>	2	4	8	<p>NVE har gjennomført en vurdering av skred/utglidningsrisikoen ved plantiltaket.</p> <p>Etter NVEs vurderinger vil ikke tiltaket innebære noen forverring av stabiliteten i kvikkleiresona. Det vil derfor være svært lite sannsynlig at tiltaket utløser en utglidning av området.</p>	1	3	3
Radon i grunnen	<p>Dersom det er høye forekomster av radon i planområdet, kan dette gi negativ effekt på folkehelse.</p>	3	2	6	<p>NGUs kartdatabaser viser et aktsomhetskart for radon i Norge, basert på målinger og kunnskap om geologiske forhold.</p> <p>Planområdet ligger innenfor et moderat til lavt nivå (lavest på skala). Det er derfor ikke grunnlag til å tro at radonnivå vil være uforsvarlig høyt.</p> <p>Det kan være aktuelt å gjennomføre inneluftmålinger, for å forsikre om at radon-nivå er på et akseptabelt nivå.</p>	1	2	2

**Teknisk infrastruktur**

Ukontrollerte hendelser langs kjøreveg	<p>Planområdets avkjørsel til Fv.736 er i dag svært vid og utflytende, noe som forårsaker et uoversiktlig trafikkbilde inn mot kryss.</p> <p>Dårlig vinterdrift av vegstrekning kan også forårsake ukontrollerte hendelser langs veg, noe som kan føre til både materiell- og personskader.</p>	3	2	6	<p>En oppstramning av eksisterende avkjørsel vil gjøre trafikkbildet inn mot avkjørsel mer oversiktlig, samtidig som tungbiltrafikken flyttes til ny avkjørsel på nordøstsiden av næringsbygget.</p> <p>Siktforholdene langs fylkesvegen er gode, og det sikres gjennom planen frisikt for avkjørsler iht. vegvesenets vegnormaler. Trafikksikkerheten er med det ivarettatt.</p>	2	2	4
--	---	---	---	---	---	---	---	---

Bortfall av elektrisitet	Bortfall av elektrisitet kan medføre kritiske situasjoner for foretak og institusjoner hvor virksomheten er avhengig av krafttilførsel for å unngå tap av materielle verdier, eller forringelse av menneskers liv og helse.	3	3	9	Bedriftene ved Åsvegen 164 bedriver ikke virksomhet som er spesielt avhengig av elektrisitet.  Bortfall av elektrisitet vil ikke gi negative virkninger ut over det som er normalt for denne typen kontor og lagervirksomhet.	3	1	3
Bortfall av vannforsyning	Bortfall av vannforsyning kan medføre kritiske situasjoner for foretak og institusjoner hvor virksomheten er avhengig av tilstrekkelige mengder vann for å unngå tap av materielle verdier, eller forringelse av menneskers liv og helse.	3	3	9	Bedriftene ved Åsvegen 164 bedriver ikke virksomhet som er spesielt avhengig av vanntilførsel.  Bortfall av vanntilførsel vil ikke gi negative virkninger ut over det som er normalt for denne typen kontor og lagervirksomhet.	3	1	3
Bortfall av renovasjon/spillvann	Bortfall av renovasjon/spillvann kan føre til ukontrollerte utslipp til omkringliggende områder.	3	2	6	Det er nedsatt en 16 m <sup>3</sup> spillevannstank for næringsbebyggelsen. Denne har et utjevningvolum som reduserer faren for ukontrollerte utslipp.	1	2	2
Magnetisk felt fra høyspentlinjer som krysser planområdet	Det er en høyspentlinje på 3A som krysser planområdet (en avgreining fra hovedtraseen).  Høyspentlinjers magnetfelt kan medføre forringelse av menneskers helse.	3	2	6	Det skal sikres en 10m bred sikringssone ved høyspentlinjen. Denne sikringssonen er tilpasset en høyspentlinje med strømføring 20A som er godt over den registrerte strømføringen i ledningen på 3A.	1	1	1

### Brann

Slokkevannskapasitet	For lav dimensjon på tilførselsledning vann gir ikke tilstrekkelig kapasitet for slokkevann.	3	3	9	Vannkum 35993 ved planområdet har en beregnet kapasitet på 47 l/s som er tilstrekkelig slokkevannskapasitet.	1	3	3
Tilgjengelighet for beredskapskjøretøy	Er ikke selve planområdet med tilhørende bebyggelse tilgjengelig for beredskapskjøretøy kan dette forvanske	1	4	4	Internt veganlegg og tilgang til planområdet dimensjoneres for større lastebiler og annet tyngre kjøretøy/maskineri. Adkomstveg og intern veg skal derfor være tilgjengelig for	1	3	3

	<p>beredskapsarbeidet.</p> <p>I brannsituasjon kan dette føre til større materielle tap, enn dersom tilgangen til området er god.</p>		<p>beredskapskjøretøy</p> <p>Internt veganlegg for næringsområdet, samt adkomstveg til boligtomtene gir god tilgang til boligbebyggelsene med beredskapskjøretøy.</p>	
--	---	--	---	--

### Forurensning i grunn

<p>Forurensning fra tidligere virksomheter</p>	<p>Det er ikke grunnlag til å tro at det er forekomster av forurensninger i grunnen, se kapittel 6.17 <i>Grunnforurensning og forurensende sedimenter.</i></p>	1	2		<p>Ingen behov</p>	1	2	2
--	--	---	---	--	--------------------	---	---	---

### Trafikksikkerhet myke trafikanter

<p>Transportnettets fare for gående og syklende til skole/barnehage</p>	<p>Planområdet ligger ca. 1,2 km fra Høyeggen skole, 1.-7.klasse. Fv. 736 er derfor en del av skolevegen til barna fra den spredte bebyggelsen rundt planområdet.</p> <p>Næringens store og tunge kjøretøyer kan medføre fare for barnas sikkerhet innenfor planområdet.</p>	2	4		<p>Det er etablert gang- og sykkelveg på nordsiden av Fv736.</p> <p>Det anlegges en egen avkjørsel for tungbiltrafikk på nordøstsiden av næringsbygget. Dette vil gi en sikrere trafikk-situasjon for myke trafikanter på sørsiden av næringsbygget, mot boligtomtene.</p>	1	4	4
---	--	---	---	--	--	---	---	---

## 8.0 Innkomne merknader/innspill

### 8.1 Merknader under melding om planoppstart

#### Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev 11.03.2016

Fylkesmannen har følgende merknader:

#### **Overordnede føringer**

Foreslått arealbruk er i tråd med overordnet plan. Vedrørende de 15 m<sup>2</sup> av dyrkamark som er foreslått lagt inn i en frisisiktzone, bør det redegjøres hvorvidt det vil medføre noen praktiske konsekvenser for dyrkamarka. Det nye næringsbygget er vel et tilbygg og ikke et påbygg.

#### **Landbruk og bygdeutvikling**

Planområdet ligger i et område bestående av svært god landbruksjord. Fylkesmannen forutsetter at det vurderes løsninger som ikke medfører omdisponering i henhold til nasjonal jordvernpolitikk, vedrørende de 15 m<sup>2</sup> dyrkamark avsatt for frisikt. Fylkesmannen ber om at det legges opp til en effektiv arealbruk.

#### **Miljøvern og Sosial helse**

Fylkesmannen ser det som positivt at det settes fokus på bedre boforhold til boligene i området og ber om at Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging: T-1442/2012, blir lagt til grunn i det videre arbeidet.

#### Forurenset grunn

Fylkesmannen er usikker på om grunnen i området er forurenset. Kommune og tiltakshaver må derfor vurdere om det kan være forurensning innenfor planområdet. Om det er grunn til å tro at det er forurensning i grunnen, må det gjennomføres en miljøteknisk undersøkelse av grunnen.

Ved en eventuell undersøkelse er det positivt dersom resultatene fra undersøkelsen foreligger i forbindelse med offentlig ettersyn av planen. Eventuelt må en miljøteknisk undersøkelse av grunnen før oppstart av anleggsfase, sikres i planbestemmelsene.

#### **Samfunnssikkerhet**

Det skal gjennomføres en ROS-analyse i tråd med PBL § 4-3. Fylkesmannen påpeker at en ren sjekklister uten videre beskrivelser og analyse ikke er å anse som ROS-analyse. I tillegg til tiltakets effekt på dagens forutsetninger, skal det også vurderes hvordan fremtidige klimaendringer vil påvirke tiltaket. Fylkesmannen ber om at kvikkleire og skredfare implementeres i ROS-analysen.

Avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene, eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

#### **Barn og unge**

I detaljreguleringen vil det være viktig å sikre trygg adkomst inn til boligene med nødvendig skjerming fra trafikk inn til industriområdet.

Fylkesmannen viser til fylkeskommunens uttalelse vedrørende universell utforming.

#### **Tiltakshavers vurdering:**

- *Frisiktzone som legges over 15 m<sup>2</sup> med dyrkamark, vil ikke få noen konsekvenser for driften av jorda. Med frisisiktzone vil det legges fremtidige føringer for etablering av trær og høye busker på de aktuelle 15 m<sup>2</sup> med dyrkamark.*

- *Det vurderes som lite sannsynlig at grunnen innenfor planområdet er forurenset. Planen stiller derfor ikke krav til ytterligere undersøkelser.*
- *Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging: T-1442/2012, er lagt til grunn i reguleringsarbeidet.*
- *ROS-analyse med tilhørende tiltaksbeskrivelser er nøye gjennomgått i planbeskrivelsen, se kapittel 7 Risiko og sårbarhetsanalyse. Tiltakene vil også sikres i planbestemmelsene.*
- *Trygg adkomst til boligene vil bli sikret ved at tungbiltrafikken flyttes til nordøstsiden av næringsbygget. Dette gir en bedret trafikk situasjon mot eneboligene.*

#### **Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev 01.03.2016**

Fylkeskommunen har ut fra sine ansvarsområder følgende merknader til reguleringsplanen:

Planforslaget synes ikke å komme i konflikt med allmenne friluftsinnteresser.

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i planområdet, fylkeskommunen vurderer derfor det til å være en relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med kulturminner. Etter den generelle aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen kontaktes dersom man skulle støte på noe spesielt i grunnen.

Prinsippene om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og i kravene til det enkelte byggetiltak jf. PBL § 1-1.

Fylkeskommunen viser til uttalelse fra Statens vegvesen vedrørende trafikkforhold.

#### ***Tiltakshavers vurdering:***

- *Eventuelle kulturminneinteresser i planområdet vil bli ivaretatt i både planbeskrivelse og planbestemmelser, etter kulturminneloven § 8.*
- *Planområdet er flatt og dermed godt tilrettelagt for universell utforming. TEK 10 legges til grunn for å ivareta krav til universell utforming i byggetiltak.*

#### **Statens Vegvesen, brev 15.03.2016**

Statens Vegvesen har følgende merknader til reguleringsplan:

Statens vegvesen ser det som positivt at dagens avkjørsel, som er svært vid og utflytende, blir strammet opp og forutsetter at dette blir gjennomført i praksis.

For sikring av nåværende boligbebyggelsers rettigheter, anbefales det å tegne inn avkjørselspiler til eiendommene.

Vedrørende planlagt avkjørsel fra Fv 736 på planområdets østside, påpeker vegvesenet at det ikke er ønskelig med flere avkjørsler til samme eiendom, og ber om at adkomst til planområdet løses fra eksisterende avkjørsel.

#### ***Tiltakshavers vurdering:***

- *Avkjørselspiler er inntegnet på plankart.*
- *Forhold knyttet til egen avkjørsel på nordøstsiden av planområdet ble drøftet i møte med Statens Vegvesen den. 08.09.16.*

#### **Mattilsynet, brev 03.03.2016**

Mattilsynet har ikke registrert vannforsyningssystemer i området.

### **Planfaglige råd**

Eventuell konflikt med tekniske installasjoner for drikkevannsforsyning og behov for omlegging av ledningsnett i forhold til eksisterende boliger i området må avklares.

Om nødvendig må det sikres at Åsvegen 164 AS får tilfredsstillende tilbakestrømssikring.

#### ***Tiltakshavers vurdering:***

- Ok.

### **Norges vassdrag- og energidirektorat, brev 06.07.2016**

NVE har gjennomført en faglig vurdering av kvikkleiresonen Nordegga-Lerlia, som ligger like sør for planområdet. I den faglige vurderingen anser NVE at tiltaket oppfyller kravene om sikker byggegrunn mot skred jf. PBL § 28-1, og at det ikke vil være nødvendig med videre utredninger av tiltaket mht. geoteknikk og grunnforhold. Dette grunner i tiltakets begrensede omfang og avstand til kvikkleiresona, som ikke vil gi noen forverring av kvikkleiresonens stabilitet.

#### ***Tiltakshavers vurdering***

- Ok.

### **Dagny Kristine Leraand, nabo, brev 15.03.2016**

Påpeker at det må settes opp en støyskjerm mellom Leraand sin eiendom (GID 99/12) og næringsområdets eiendom (GID 99/17). Støyskjermen bes om å settes opp 1 meter inne på næringsområdets eiendom, slik at den ikke er til bryderi for bruk og utnyttelse av egen eiendom.

#### ***Tiltakshavers vurdering:***

- Ok.

## **8.2 Merknader under offentlig høring**

### **Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev 09.02.2017**

Fylkesmannen har følgende merknader til planen:

#### **Miljøvern**

Planforslaget er i samsvar med overordnet plan, og legger til rette for en mindre utvidelse av dagens virksomhet på næringstomten. Fylkesmannen påpeker at det er viktig med klare bestemmelser som angir grenser for driften da det ligger boligtomter like inntil tomten. Grenseverdier for støy, luftkvalitet og lukt vil gi både næringsvirksomheten og boligene forutsigbarhet, og virke konfliktdempende. Retningslinje for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanlegging (T-1442/2012 og T-1520) skal legges til grunn ved regulering av støyende virksomhet eller støyfølsom bebyggelse.

#### **Støy**

Fylkesmannen mener det ville vært hensiktsmessig å angi krav til skjermingseffekt for støyskjerm mot GID 99/22 for å sikre at skjermen faktisk fungerer etter intensjonen. Det bør også gjøres en vurdering av om den andre boligeiendommen innenfor planområdet bør skjermes.

Fylkesmannen påpeker at det ikke er tatt inn krav i bestemmelsene som angir støygrenser eller krav til bebyggelse innenfor gul støysone for bo- og arbeidsforhold. Grenseverdier i T-1442/2012 bør legges til grunn for planen og inntas i bestemmelsene. For å sikre tilfredsstillende støyforhold for boligene må det inntas en bestemmelse i planen som sikrer at virksomheten ikke skal medføre at støynivå på fasade eller et tilstrekkelig stort uteområde på naboeiendommene overskrider  $L_{den}$  55 dB.

### **Landbruk og bygdeutvikling**

Planforslaget berører 15 m<sup>2</sup> dyrka mark, men det fremgår at dagens bruk kan fortsette som før. Det er i utgangspunktet positivt at det legges opp til foretting av eksisterende næringsbebyggelse, da dette vil bidra til å redusere det totale arealbehovet for næringsareal. På bakgrunn av planområdets beliggenhet midt i et større jordbrukslandskap, er det imidlertid viktig at det ikke legges opp til virksomhet som på sikt kan medføre press på omkringliggende jordressurser.

### **Fylkesmannens konklusjon**

Det fremmes følgende faglig råd til reguleringsplanen:

1. Fylkesmannen anbefaler at det gjøres en vurdering av skjerming av boligen i Løvsetvegen 158 før planen sluttbehandles

#### Tiltakshavers vurdering:

- Støyforholdene er vurdert i planbeskrivelsens kap. 6.15. Da planforslaget legger opp til at trafikk av tyngre kjøretøyer flyttes til ny avkjørsel nord for næringstomten, samtidig som uteoppholds-arealet til boligen på eiendom gnr. 99, bnr. 12 ligger mot sørvest skjermet av bolig og garasje, er det vurdert at støyforholdene ved denne boligen vil bedres som en følge av plantiltaket. Det reguleres derfor ikke inn støyskjermingstiltak mot denne eiendommen. Mot bolig på eiendom gnr. 99, bnr. 22 skal det etableres støyskjerm som anvist på plankart. Støyskjerm skal ha høyde 2,0 – 2,5m og bygges som tett vegg med flatevekt 10 – 20 kg/m<sup>2</sup>.
- For ny kontorfløy skal støynivå og krav angitt i veileder T-1442 ivaretas gjennom støyreducerende tiltak i bygningsfasade.

### **Statens Vegvesen på vegne av Sør-Trøndelag Fylkeskommune, brev 03.02.2017**

Statens Vegvesen har følgende merknader til planen:

#### **Byggegrense mot Fv736 (Åsvegen)**

Dagens aktivitet på eiendom GID 99/17 er trukket for nært fylkesvegen. På denne typen veg er det en sikkerhetssone på 4m fra kjørebane kant hvor det ikke skal forekomme faremomenter som farlige sikthindre, skråninger, eller lignende. Statens vegvesen tillater ikke etablering av byggverk eller annen aktivitet innenfor denne sonen.

innenfor sikkerhetssonen eksisterer i dag en intern kjøreveg rundt næringsbygget, samtidig som at kjøretøy parkerer mellom bygget og Fv. 736/Åsvegen. Byggegrensen på eiendommen er i dag 50 meter fra midten av fylkesvegen. I henhold til Veglova § 30 angir den generelle byggegrensen en grense for etablering av blant annet byggverk og opplag, som f. eks parkeringsplasser med mer. Statens vegvesen har ikke registrert søknad om etablering av verken intern veg eller parkering på gnr. 99, bnr. 17. Det er derfor mulig at aktiviteten kan være anlagt ulovlig. Eksisterende bygg er ikke bygd slik at en bruk av arealet mellom bygningene og veggen er nødvendig for bruken av bygget.

Utomhusplanen viser at det planlegges etablert parkeringsplasser mellom bygget og fylkesvegen. For å tillate parkering eller annen aktivitet innenfor sikkerhetssonen og mellom eksisterende bygg og fylkesvegen, må det etableres et rekkverk langs fylkesvegen i henhold til håndbok N101 Rekkverkshåndboka.

plan en er byggegrense n foreslått etablert 15 meter fra midten av veggen, med unntak av hjørnet på planlagt tilbygg. Hvis tilbygget blir bygd, vil hjørnet ligge 9,2 meter fra midten av fylkesvegen. Fv.



736/Åsvegen er en viktig lokal veg med ÅDT 2500 kjøretøy i døgnet, og 60 km/t. Byggegrenser er etablert for å ta vare på trafikken, trafiksikkerheten, vedlikehold og potensielle fremtidige utvidelser. Statens vegvesen vil ikke anbefale nyetablering av bygg nærmere midten av veien enn 15 meter. Foreslåtte byggegrense på 15 meter må opprettholdes for det planlagte tilbygget mot nordøst.

### **Adkomst fra Fv736 (Åsvegen)**

Eksisterende adkomst fra fylkesvegen er tenkt som hovedadkomst til boliger og kontor. Kontorene er lokalisert mot sørvest i næringsbygget på gnr. 99 bnr. 17. Avkjørselen skal strammes inn i bredde og svingradius. Tungbiltrafikk tilknyttet næringsvirksomheten er tenkt etablert i en ny adkomst lengre mot nord.

Statens vegvesen vil kunne godta etablering av en ny avkjøring som foreslått, forutsatt at det blir etablert et fysisk skille som forhindrer store kjøretøy fra å benytte den sørligste avkjørselen. Dette vil bedre trafiksikkerheten for de som skal benytte bolig - /kontorfunksjonene. På grunn av trafiksikkerheten, mener Statens vegvesen også det vil være viktig å skille myke trafikanter og personbiltrafikk fra store maskiner som er tilknyttet næringsseiendommen. Samtidig må adkomstvegen reguleres til kjøreveg.

Frisiktsoner må tegnes inn på plankartet, slik som beskrevet i planbeskrivelsen, og begge avkjørslene må etableres i henhold til utforming for avkjørslar fra fylkesveg, gitt i håndbok N100.

### **Faglige råd**

Det bør etableres et fysisk skille som forhindrer at tungbiltrafikk benytter den sørvestligste avkjørselen mot Fv736, som er tenkt benyttet av aktivitet tilknyttet boliger og kontorvirksomhet. Adkomstveg til boligene på gnr. 99, bnr. 12 og 22 bør reguleres som kjøreveg.

#### Tiltakshavers vurdering:

- *Planen regulerer ikke inn et fysisk skille som forhindrer at tungbiltrafikk benytter den sørvestlige avkjørselen til næringsseiendommen. Avkjørselen skal derimot strammes inn og anlegges med avkjørselsradie tilpasset personbiltrafikk. Dette vil gjøre avkjørselen lite egnet for trafikk av større kjøretøyer.*
- *Rev. plankart viser adkomstveg til boligbebyggelse.*

### **Vilkår for egenre godkjenning**

1. På gnr. 99, bnr. 17 må det etableres et rekkverk langs Fv736 i henhold til håndbok N101 for å skjerme parkerings- og manøvreringsarealet fra veien.
2. Byggegrense langs fylkesvegen er i dag 50 meter fra midten av veien. Foreslåtte tilbygg i nordøst må anlegges utenfor foreslåtte byggegrense i plan, minst 15 meter fra midten av Fv736.
3. Frisiktsoner må tegnes inn på plankartet, og avkjørslene må etableres i henhold til utforming gitt i håndbok N100.

#### Tiltakshavers vurdering:

- *Det er inntatt bestemmelse om at det skal etableres rekkverk langs Fv736 før parkerings- og manøvreringsareal mellom næringsbygg og fylkesvegen kan opparbeides og benyttes.*
- *For krav til byggegrense, se egen uttalelse/protokoll fra fylkesutvalget*
- *Frisiktzone er i plankart vist iht. krav for avkjørslar jf. N100 fig. E.26, med stoppsikt L1 = 80 m og L2 = 6 m.*
- *Avkjørsel sør er vist med radie 6,0m for personbiltrafikk.*
- *Avkjørsel nord er vist med radie 9,0m for tungbiltrafikk.*

### **Sør-Trøndelag Fylkeskommune, saksprotokoll 45/17, dat. 28.02.2017**

Sør-Trøndelag fylkeskommune viser til uttalelse fra Statens vegvesen, dat. 03.02.2017. Som eier av fylkesvegen støtter fylkeskommunen de faglige råd og vilkår for egengodkjenning som fremkommer i vegvesenets uttalelse, men da med unntak av at fylkeskommunen anbefaler 15 meter og setter krav om minimum 12,5 meter byggegrense fra midten av Fv736.

#### Tiltakshavers vurdering:

- *Planen er justert iht. merknad. Det er vist byggegrense 12,5m for næringstomt gnr. 99, bnr. 17 og byggegrense 15m for boligeiendom gnr. 99, bnr. 12. Byggegrense er målt fra midtlinje Fv736.*

### **Statens Vegvesen, brev 03.02.2017**

Statens Vegvesen har følgende merknader til planen:

Det er foreslått etablering av støyskjerm mot gnr. 99 bnr. 22. Etter det vi kan se er det ikke utarbeidet en støyrapport som sier noe om eksisterende eller fremtidig støynivå på eiendommen. Det er derfor ikke sikkert at foreslåtte støyskjerm mot eiendommen vil være tilstrekkelig utformet. Samtidig må det vurderes etablering av støyskjerm på bolig på gnr. 99 bnr. 12. Vi ber om at det utarbeides en faglig støyvurdering av sumstøy på området. Sumstøy inkluderer beregning på støy fra vegtrafikk sammenlagt med støy fra fremtidig næringsdrift.

#### Tiltakshavers vurdering:

- *Støyforholdene er vurdert i planbeskrivelsens kap. 6.15. Se forøvrig kommentar til fylkesmannens merknader.*

### **Kommunal landbruksmyndighet, brev 09.01.2017**

Fra landbruk er det ingen merknader til at eiendommen gnr. 99, bnr. 17 reguleres for økt utnyttelse til næringsvirksomhet, ved at bygningssmassen økes, og at det legges til rette for økt aktivitet her.

Fra landbruk forutsettes imidlertid at dagens adkomster til boligeiendommene gnr. 99, bnr. 12 og 22 har adkomst som i dag, dvs over næringseiendommen gnr. 99, bnr. 17. Det kan ikke påregnes at det legges til rette for nye adkomster over dyrkajorda til eiendommene gnr. 95, bnr. 1 eller gnr. 92, bnr. 2 i framtida, da dette er matkornarealer av høy nasjonal verdi.

#### Tiltakshavers vurdering:

- *Adkomst til boligtomtene gnr. 99, bnr. 12 og 22 er regulert over næringseiendom gnr. 99, bnr. 17 og medfører med det ikke omdisponering av dyrkamark. Merknad imøtekommet.*

### **TrønderEnergi, brev 03.01.2017**

TrønderEnergi bekrefter at det går en 22 kilovolt høyspenningslinje over eiendommen som det må tas hensyn til både i planleggingsfasen og i byggefasen.

#### Tiltakshavers vurdering:

- *Faresone – Høyspenningsanlegg – er justert iht. TrønderEnergi sine avstandskrav. Bredde faresone er regulert til 15m, noe som sikrer minste avstand fra bebyggelse til nærmeste faseleder (tråd) lik 6,0m.*

**Mattilsynet, brev 01.02.2017**

Mattilsynet har følgende merknader til planforslaget:

Bedriftene ved Åsvegen 164 bedriver ikke virksomhet som er spesielt avhengig av vanntilførsel. Bortfall av vanntilførsel vil ikke gi negative virkninger ut over det som er normalt for denne typen kontor og lagervirksomhet.

Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet i saker etter plan- og bygningsloven: drikkevann funnet ok både med hensyn til vanntilgang og risiko for forurensning av andre kilder.

Det er positivt at forhold knyttet til vann og avløpssituasjonen i planområdet er så godt utredet og dokumentert på dette stadiet i planprosessen. Mattilsynet har ingen ytterligere kommentarer til mottatt reguleringsplan for Løvsetvollen – Åsvegen 164.

02.06.2017

Marius H. Iversen  
Arealplanlegger

## 9.0 Reguleringsbestemmelser

Vedtatt i Melhus Kommunestyre 20.06.2017 som sak 56/17

### § 1 GENERELT

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart rev. 18.05.17

Planområdet er i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-5 og 12-6 inndelt i følgende reguleringsformål:

PBL § 12-5

nr. 1	Bebyggelse og anlegg		
	- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	:	BFS
	- Kontor/lager	:	BKB
nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
	- Kjøreveg	:	SKV
	- Annen veggrunn – grøntareal	:	SVG
nr. 4	Landbruks-, natur- og friluftformål		
	- Jordbruk	:	LJO
PBL § 12-6	Hensynssoner		
	- Sikringssone (frisikt)	:	H140
	- Faresone – Høyspenningsanlegg	:	H370

### § 2 FELLESBESTEMMELSER

#### 2.1 Plassering og definisjoner

##### 2.1.1

Utvidelse av næringsbygg skal holdes innenfor angitt byggegrense.

##### 2.1.2

Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK10 § 5.9 og § 6.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

##### 2.1.3

Tekniske enheter for energiforsyning, renovasjon og lignende tillates plassert innenfor planområdet.

#### 2.2 Estetikk, form og fasader

##### 2.2.1

Bebyggelsen skal både i seg selv og i forhold til omgivelsene tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn og gis en harmonisk utforming. Reflekterende materialer på bygningsfasader tillates ikke, unntatt for glass i vinduer. Bebyggelse skal ha farger tilpasset landskapet og naturen i området.

### 2.2.2

Ved tilbygg til eksisterende bygningsmasse skal tilbygget samsvare og harmonere med eksisterende bygningsmasse i form og uttrykk.

## 2.3 Universell utforming

### 2.3.1

Det skal generelt tilstrebnes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere. Krav gitt i TEK10 om universell utforming skal legges til grunn.

## 2.4 Byggesøknad

### 2.4.1

Som grunnlag for utbygging innenfor byggeområdene skal det for hvert søknadspiktig tiltak utarbeides en detaljert situasjonsplan for de bygninger og anlegg som ønskes oppført. Det kan også kreves tilleggsdokumentasjon i form av utomhusplan, terrengsnitt, oppriss, perspektivtegninger m.v. Kommunen skal ved behandling av byggesøknaden se til at bebyggelsen for en god form og materialbehandling.

## 2.5 Kulturminner

### 2.5.1

Dersom en i tilknytning til gravearbeider i området kommer i kontakt med noe av arkeologisk interesse skal Fylket varsles, jf. Kulturminnelovens § 8.

## 2.6 Støy

### 2.6.1

Støy fra næringsområdet skal ikke overstige krav i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012, Pkt. 3.2 tabell 3. Tabellen gjengir støykrav iht. forurensingsforskriften.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl.23–07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søn- /helligdag
Øvrig industri,	Uten impulslyd: $L_{den}$ 55dB og $L_{evening}$ 50dB Med impulslyd: $L_{den}$ 50dB og $L_{evening}$ 45dB	$L_{night}$ 45dB $L_{AFmax}$ 60dB	Uten impulslyd: $L_{den}$ 50dB Med impulslyd: $L_{den}$ 45dB	Uten impulslyd: $L_{den}$ 45dB Med impulslyd: $L_{den}$ 40dB

## § 3 OMRÅDE TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 3.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

#### 3.1.1

På tomtene avsatt til frittliggende småhusbebyggelse tillates det oppført inntil to boenheter med tilhørende uthus/garasje.

### 3.1.2

Tillatt % bebygd areal = 30 % BYA. Biloppstillingsplass og terrasser med høyde 0,5 m over planert terreng skal medregnes.

### 3.1.3

For bebyggelsen skal gesimshøyden ikke overstige 6,0m, og mønehøyden skal ikke overstige 9,0m. Mindre arker og takopplett medregnes ikke.

### 3.1.4

Takform, takvinkel og møneretning skal tilpasses hustypen, tomten, øvrig bebyggelse og landskapet/terreng.

## 3.2 Kontor/lager (BKB)

### 3.2.1

Planområdet er regulert for næringsbebyggelse bestående av kontor og lagervirksomhet.

### 3.2.2

Det skal minimum opparbeides 1,2 parkeringsplasser for bil og 1,0 parkeringsplasser for sykkel per 100m<sup>2</sup> bruksareal i næringsbygg. I tillegg må det være sikret tilstrekkelig laste- og losseareal med tilliggende manøvreringsareal for tunge kjøretøyer i den utstrekning virksomheten trenger det.

### 3.2.2

Tillatt % bebygd areal = 60 % BYA. Parkeringsplasser for bil og sykler skal medregnes.

### 3.2.3

Mønehøyde eller høyde topp parapet ved flatt tak skal ikke overstige 10,0m.

### 3.2.4

Ved beregning av bygningenes BRA skal bruksarealet beregnes uten tillegg for tenkte plan hvor det er stor romhøyde og glassgårder, jfr. § 5-4 i veileder H-2300 B – Grad av utnyttning, beregnings- og måleregler.

### 3.2.5

Ved prosjektering av kontorarealer skal det sikres at grenseverdier for støy angitt i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 overholdes. Det skal prosjekteres fasadetiltak mot støy for de delene av bygningsmassen som ligger innenfor gul støysone fra Fv736.

### 3.2.6

Det skal etableres støyskjerm mot naboeiendom gnr. 99, bnr. 22. Støyskjermen skal plasseres som vist på plankart, 1m fra eiendomsgrense mot naboeiendom. Støyskjermen skal ha høyde 2,0 – 2,5m og bygges som tett vegg med flatevekt 10 – 20 kg/m<sup>2</sup>.

### 3.2.7

Før areal mellom næringsbebyggelsen og Fv736 kan opparbeides og benyttes som parkerings- og manøvreringsareal skal det etableres rekkverk langs Fv736 iht. håndbok N101.

### 3.2.8

Det tillates etablering av nettstasjon innenfor område BKB\_1.

## **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Kjøreveg (SKV)**

#### **4.1.1**

Det skal etableres en ny avkjørsel til næringseiendommen på nordøstsiden av planområdet, dimensjonert for tungbiltrafikk. Eksisterende avkjørsel skal strammes opp og tilpasses personbiltrafikk med bredde 4,0m og svingradier 6,0m.

#### **4.1.2**

Felles kjøreveg f\_SKV2 skal benyttes som adkomstveg til boligeiendommene gnr. 99, bnr. 12 og 22, samt som adkomstveg for kontoravdeling gnr. 99, bnr. 17. Avkjørsel o\_SKV1/f\_SKV2 skal ikke benyttes av tungbiltrafikk til og fra næringseiendommen.

#### **4.1.3**

Ved byggesøknad skal det vedlegges utomhusplan som viser at trafikkarealet på næringstomten innehar tilstrekkelig areal for opparbeidelse av snuplass for lastebil. Rygging ut på Fv736 tillates ikke.

### **4.2 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)**

#### **4.2.1**

Det skal ikke beplantes eller settes opp andre installasjoner innenfor formålsområdet, som kan være til hinder for sikt langs kjøreveger eller i avkjørsler.

## **§ 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

### **5.1 Jordbruk (LJO)**

#### **5.1.1**

Området skal benyttes til jordbruksvirksomhet.

## **§ 6 HENSYNSSONER**

### **6.1 Sikringsone - Frisikt**

#### **6.1.1**

Det skal sikres tilstrekkelig frisikt i avkjørsler, dimensjonert iht. vegnormaler med L1 = 80m og L2 = 6m.

#### **6.1.2**

Innenfor frisiktsoner skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5m over primærvegens kjørebanelnivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende, som ikke er sikthindrende, kan stå innenfor frisiktsonen.

## **6.2 Faresone - Høyspenningsanlegg**

### **6.2.1**

Hensynssonen gjelder høyspentlinje. Innenfor sonen er det ikke tillatt å oppføre bygninger, konstruksjoner o.l. nærmere ytre faseleder (tråd) enn 6,0m før omlegging av kabler til grunn er gjennomført.

### **6.2.2**

Under anleggsarbeidet må det vises særskilt hensyn, om nødvendig skal linjeeier kontaktes.

## **§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **7.1**

Avkjørsler fra fylkesveg og tilhørende frisiktsoner skal være opparbeidet i samsvar med vegnormalene og reguleringsplanen før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

### **7.2**

Støyskjerm mot naboeiendom gnr. 99, bnr. 22 skal etableres samtidig som avkjørsler fra fylkesveg og tilhørende frisiktsoner opparbeides.

### **7.3**

Godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før tillatelse til igangsetting av bygge- og anleggsarbeid kan gis. Boligbebyggelsen på eiendommene gnr. 99, bnr. 12 og 22 skal sammen med eksisterende og ny næringsbebyggelse på gnr. 99, bnr. 17 tilkobles kommunalt vann- og avløpsanlegg ved Fv736 så snart dette ferdigstilles og settes i drift.

02.06.17

Marius H. Iversen  
Arealplanlegger





## TEGNFORKLARING

### Plandata

- Reguleringsplan PBL 2008
- Sikringsonegrense
  - Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
  - Kontor/lager
  - Kjøreveg
  - Annen veggrunn - grøntareal
  - Jordbruk
  - Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
  - Sikringsone - Frisikt

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
  - Planens begrensning
  - Formålsgrense
  - Faresonegrense
  - Byggegrense
  - Planlagt bebyggelse
  - Regulert senterlinje
  - Frisiktslinje
  - Regulert kant kjørebane
  - Regulert støyskjerm
  - Målelinje/Avstandslinje
  - Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/areallformål  
 Abc Påskrift areal  
 Abc Påskrift utnyttning  
 Abc Påskrift bredde  
 Abc Påskrift radius  
 Abc Påskrift plantilbehør

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

#### Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Kartverket  
 Dato for basiskart: 28.06.2017  
 Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89  
 Høydegrunnlag: NN 2000

Ekvidistanse 1 m  
 Kartmålestokk 1 : 1000



Melhus  
kommune

### AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

**Åsvegen 164**  
**Løvsetvollen**

Nasjonal arealplan-ID  
2016007

Plantype:  
**Detaljregulering**  
 Forslagsstiller:  
**IKON**

Saksnummer:  
16/274

### SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøringsdato for planvedtak:	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Dato for siste revisjon av plankart: 22.05.2017	Kommunestyret		20.06.2017	LÅL
<b>Planvedtak:</b>				
2. gangs behandling	Formannskapet		13.06.2017	LÅL
Høring og offentlig ettersyn fra 20.12.2016-14.02.2017	Formannskapet			LÅL
1. gangs behandling	Formannskapet		13.12.2016	LÅL
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:			18.02.2016	LÅL

PLANEN ER UTARBEIDET AV: **IKON**



**MELHUS**  
kommune

**VEDTATT REGULERINGSPLAN**  
 I henhold til § 12-14 i Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, her Kommuneplanen  
 vedtatt denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser

-----  
Ordfører