



Møtereferat regionalt planforum 01.02.2023

Møtetittel: Reguleringsplan Lundamovegen 483, Melhus kommune

Referatdato: 03.02.2023

Møteleder: Tanja Staldvik Wallervand

Referent: Håkon Hattrem

Vedlegg: Presentasjon fra Melhus kommune

Deltakere:

Reprenterer	Navn
Melhus kommune	Stian Aspaas Haugen
BaneNor	Ole Magne Espås
Mattilsynet	Tore Forseth
Statens Vegvesen	Jan-Kristian Janson
NVE	Finn Herje
Statsforvalteren: Kommunal og justis	Ann Marit Kristiansen
Trøndelag fylkeskommune: Kulturminner Kommunal Kommunal Vegfag	Anne Haug Tanja Staldvik Wallervand Håkon Hattrem Lars Olofsson

Presentasjon

Melhus kommune presenterte de foreliggende planene.

Presentasjonen er lagt ut på hjemmesiden til Trøndelag fylkeskommune under referat:

[Lenke til Regionalt planforum](#)

Oppsummering av presentasjonen:

- Foreløpig tittel på plan er Reguleringsplan Lundamovegen 483, men det er flere eiendommer inkludert.
- Bakgrunnen for at saken tas opp i regionalt planforum før oppstartsmøte er historikken rundt reguleringsplan for Nyløkkja, hvor man ønsker å omregulere dyrkamark til bolig. Med planen har det fulgt en intern diskusjon om man bør avvente reguleringsplaner i Lundamo i påvente av en mer overordnet sentrumsplan. Det er imidlertid usikkert når en sentrumsplan vil bli påbegynt, da kommunen skal prioritere ny KPA.
- Nå er det vedtatt at reguleringsplan for Nyløkkja sendes på høring i slutten av uke 5.
- Kommunen opplever det som utfordrende at det kommer stadig nye planforslag uten at det foreligger en overordnet plan for Lundamo.
- Reguleringsplan for Lundamovegen 483 ønskes sett i sammenheng med Lundamovegen 776, på motsatt side av E6. Begge er fortetningsprosjekter som skiller seg fra den tradisjonelt lavere bebyggelsen på Lundamo.
- Lundamovegen 483 ligger mellom E6 og jernbanen og vil få en utfordring med støy.

- Byggets utforming gir utfordrende forhold for sollys.
- Usikkerhet rundt om ny bebyggelse bør forventes i sammenheng med ny E6 og at dagens E6 blir fylkesveg.
- Usikkerhet rundt jernbanens arealbehov og byggegrense for planen.
- Byggegrense mot E6 er ikke satt i KPA.
- Positivt med planområdet at det saneres bort to avkjørsler mot E6, og blir en avkjørsel istedenfor tre
- Ser at gang- og sykkelveg bør videreføres, særlig med tanke på eventuell framtidig utvikling av kollektivknutepunkt på Lundamo

Diskusjon

Statsforvalteren:

- Har en innsigelse inne på støy og bokvalitet på eiendom 208/97 i Lundamo.
- Meget utfordrende å få til bokvalitet og uteoppholdsareal med sumstøy fra jernbane og E6.
- Ikke gunstig å legge uteoppholdsareal på tak med tanke på tilgjengelighet for barn og unge.
- Utfordrende å plassere uteoppholdsareal på bakkenivå også med tanke på E6 som ligger tett på, samt at det er skygge i uterommet/atriet inni bygningskroppen.
- Statsforvalteren er meget streng når det gjelder den nasjonale retningslinjen på støy, denne fravikes ikke. På 208/97 ble det foreslått at 50% av boligene ikke ville få stille side. Dette er det fremmet innsigelse på. Klarer man ikke løse en plan i tråd med retningslinjen, så bør man ikke bygge.
- Støyutredningen må være så detaljert at man kan se hvordan lyden faller på de ulike boenhetene.
- Vil komme innsigelse hvis ikke støyproblematikken løses.
- Støtter kommunen i at man ved en sentrumsplan i større grad kan vurdere temaer som estetikk, hvordan prosjektet står i forhold til andre boliger, hvor man vil ha slike prosjekter etc. Estetikk er også en del av folkehelsa.
- Man må kunne vise at man har en trafiksikker rute til skole.
- Med tanke på sol vil et atrium være uheldig med tanke på skyggevirksomheter for leilighetene rundt atriet
- Nærhet til E6 gir en utfordring med tanke på luftkvalitet. Det må gjøres en samspillvurdering som tar hensyn til dette.
- Viktig at representant for barn og unge inkluderes i prosessen
- Bra at man planlegger for parkeringskjeller. Det må tilrettelegges for en høyde på 2,6 meter for universell utforming. HC-parkeringer bør legges i umiddelbar nærhet til heis.

Svar fra Melhus kommune:

- Vi er også opptatt av at uteoppholdsareal bør ligge på bakkenivå, i henhold til kommunens norm. Vi er usikre på om dette prosjektet lar seg gjennomføre i så måte.

Trøndelag fylkeskommune, vegfag:

- Positivt at man samler avkjørslene.
- Avstanden mellom gang- og sykkelvegen og bygget ser ut til å være noe kort.
- Én av avkjørslene ligger litt nært der man krysser gang- og sykkelvegen. Kan gi utfordringer med tanke på sikt.
- Bør se på krysningspunkter over E6.

Statens Vegvesen:

- Støtter statsforvalterens uttalelse.
- Viser til uttalelse ved oppstart på Lundamovegen 776. Vil nok ha mange like synspunkter til dette prosjektet.
- Vil kunne få refleksjonsstøy mellom de to prosjektene.
- Må være forberedt på at prosjekter knyttet til ny E6 vil bli utsatt pga. prisvekst. Det er derfor vanskelig å si noe om når ny E6 vest for Gaula vil være på plass.
- Realiseringen av disse boligprosjektene bør ikke skje før trafikken er flyttet til ny E6.
- Spørsmål om boligprosjektet vil henge ut over vegen.

Svar fra Melhus kommune:

- Det er riktig at det planlegges et overheng.

BaneNor:

- 30 meters-grensen mellom jernbane og byggegrense er sikret i jernbaneloven.
- Det foreslåtte prosjektet kan gjøre det problematisk for BaneNor med tanke på drift, vedlikehold og utvikling av jernbanen.
- For øyeblikket er det litt for få opplysninger til at det er satt i gang en intern gjennomgang av saken, men på bakgrunn av det som er levert er BaneNor i utgangspunktet svært skeptisk.

NVE:

- Planområdet består av elveavsetninger, men med tanke på nærhet til kvikkleiresoner kan det være kvikkleire under avsetningene.
- Området er OK med tanke på flomfare.
- Å grave parkeringskjeller kan bli utfordrende med tanke på nærheten til Gaula.
- Viktig å få til gode overvannsløsninger.

Trøndelag fylkeskommune, kommunal:

- Viktig at man gjør en vurdering av framtidige behov for næringsareal på Lundamo, slik at omdisponering av dette arealet ikke fører til at man for eksempel må omdisponere dyrkamark til næring ved et senere tidspunkt.