

Kommentarer til merknader ved offentlig høring av reguleringsplanen for Storgate 79 og Melbyvegen 2

DSB, 11.03.2026

Merknaden er en automatisk generert merknad av generell karakter. Vi har ingen konkrete kommentarer til merknaden da den ikke er tilpasset denne konkrete reguleringsplanen.

Bane NOR, 26.03.2026

De foreslår en byggegrense fra spormidt på 40-45 meter. Det er allerede en byggegrense i plankartet og denne ligger mellom 40 og 45 meter fra spormidt. Merknaden vurderes som ivaretatt.

NVE, 09.04.2026

Uttalelsen fra NVE er av generell karakter og henviser kun til NVEs gjeldende regelverk og retningslinjer for å ivareta flom og skredfare i arealplaner.

Forholdet til de områder NVE påpeker er vurdert i ROS-analysen, samt del av eget utredningstema i ROS-analysen. Merknaden vurderes som ivaretatt.

SVV. 16.04.2026

De påpeker kun at deres innspill ved planoppstart er ivaretatt og har ingen ytterligere merknader til planforslaget.

Statsforvaltere i Innlandet, 28.04.2026

Har ingen merknader til planforslaget.

Innlandet fylkeskommune, 30.04.2026

De ser at sine merknader er tatt til følge og har ingen ytterligere samferdselsfaglige merknader.

LUKS, 12.04.2026

Kommentaren kan virke omfattende, og det er nødvendig å sortere hva som er konkret knyttet til det konkrete planforslaget og hva som er gjengivelse av annet lovverk.

Referanser og gjengivelse av annet lovverk er ikke nødvendig å kommentere eller innlemme i bestemmelser da dette uansett må hensyntas i en evt. utbygging og byggesak.

Derimot er det mer relevant å vurdere de spesifikke merknadene øverst på side 1, knyttet til nettopp dette planforslaget.

Det skal beskrives hvordan renovasjon og varelevering med deler etc. skal løses.

Kommentar: varelevering skal skjer hovedsakelig med mindre biler. Dette er en praksis som skal videreføres og disse kommer inn på vestsiden av planlagt bebyggelse.

Større leveranser med lastebil skjer sjeldent, men i de tilfeller det er nødvendig vil disse kunne kjøre gjennom bommen.

Hele konseptet for tomten og trafikk er beskrevet i planbeskrivelsen. Hovedprinsippet er at bommen skal være stengt, men unntaksvik brukes av brannbil og lastebiler som ikke klarer å komme inn foran eksisterende bebyggelse. Levering av biler skjer på Prøven som beskrevet i planbeskrivelsen. Den trafikksituasjonen som planforslaget innebærer, vil skape en langt bedre situasjon for naboer. For at Elite bil skal kunne utvikle seg er de avhengig av å kunne komme inn porten langs Melbyvegen ved enkelttilfeller. Bruken av bommen vil være unntaksvis.

Ryggning inne på området vil kun omfatte det som er et nødvendig minimum for å snu kjøretøy. Dette anses ikke som et problem og oppstillingsplasser for besøkende og varelevering vil bli oppmerket på en tydelig måte.

Merknaden påpeker at arealer til biloppstillingsplasser for varelevering er innenfor avstander og hellingsgrader i hht. Gjeldende regelverk.

Kommentar. Området inne på tomten er flatt i dag og det samme vil den planlagte situasjonen bli. Merknaden vil bli ivaretatt i detaljprosjekteringen.

LUKS hevder at det må utarbeides en vareleverings- og logistikkplan (VLP) i de forskjellige utbygging fasene.

Denne planen må beskrive hvordan renovasjon, alle typer varelevering, veier/adkomster for syklende, myke trafikanter ivaretas, før, under og etter ferdigstilling.

Kommentar: karvet til en slik «VLP» hører hjemme i en byggesak og vil bli ivaretatt der. Som grunnlag for en evt. slik VLP må ta utgangspunkt i trafikksituasjonen slik den er

beskrevet i plandokumentene. Det innebærer bla at renovasjon læses i containere plassert på SPA. Dette er løsningen som praktiseres i dag og som er beskrevet i eget brev fra Ragn Sells, datert 27.02.2026. Her beskrives den løsningen som praktiseres i dag og som er planlagt videreført. Det er nødvendig at containerne plasser så langt sør på SPA at det er plass til lastebilen inne på SPA uten at den er til hinder for trafikken i Trogstadvegen. Det er ingen andre bedre alternativer til plassering av renovasjon. Ragn Sells bekrefter i sitt brev at løsningen er god også for sine sjåfører, noen som LUKS bør merke seg.

Merknaden beskriver også krav til vegbredde på 7 meter for at lastebiler skal kunne møtes.

Kommentar: Trogstadvegen er kommunal veg med bredde på 5-4,8 meter. Reguleringsplanen viderefører denne bredden og det er ikke krav til å utvide vegen. LUKS har ikke myndighet til å kreve 7 meter bredde. Dessuten er det gode muligheter for lastebiler å vente i krysset Trogstadvegen/Melbyvegen til det er klart videre ut i Storgata dersom det er skulle komme en annen lastebil imot.

Øvrige merknader anses som av generell art til orientering og det er ikke nødvendig å kommentere disse noe mer. Det vises ellers til plandokumentene og øvrige detaljer ivaretas i detaljeringsfasen og byggesaken.

Naboer

Ingunn og Steinar Wormdal, 16.03.2026 (bor i Melbyvegen 15A); ser det som positivt at Elite Bil blir værende på stedet.

Stein Breiskalbakken, 16.04.2026 (bor i Melbyvegen 1);

Han gjengir momenter fra det åpne nabomøtet i 2025, der han bla. sier at det ble konkludert med At all ut- og innkjøring til verksted og butikk skulle være på framsiden av byggene.

Dersom det blir porter i det nye bygget mot Melbyvegen forlanger han støygjerde langs Melbyvegen.

De opplever i dag at alle porter står åpne ved spyling av biler i vaskehall og mekking i verkstedet.

Kommentar; dette er feil gjengivelse fra møtet. Det som ble sagt fra forslagstiller og plankonsulent var at trafikken til og fra området skulle flyttes i sin helhet til framsiden. Det betyr ikke at all trafikk til byggen skal være vendt mot Storgata. Det ble også formidlet et behov for en innkjøring fra Melbyvegen som stenges med bom, men som må kunne benyttes av utrykningskjøretøy og av varelevering med lastebiler. Det er rett og slett ikke plass til å kjøre inn på framsiden med tre-akslede lastebiler mellom bygget og gang- og sykkelvegen. Derfor må dette tillates vi bomvegen. Mengde trafikk inn via

bommen vil bli svært beskjedent da det aller meste av varelevering kommer med mindre biler som kommer inn på framsiden. Det er tegnet inn porter på østsiden av det nye bygget for å kunne ha en større fleksibilitet i forhold til driften. Dette vil innebære en viss aktivitet mot Melbyvegen. Elite bil opplyser at de arbeider aktivt med å begrense at porter blir stående oppe. Det er viktig å presisere at dagens verksted og vaskehall er av eldre dato og med tekniske begrensninger som gjør at porter av og til må stå oppe. Med et nytt moderne bygge med bedre tekniske løsninger for avtrekk og ventilasjon vil behovet for åpne porter bli langt mindre.

Vi anser en støyvegg som en dårlig løsning. I forbindelse med støyvurderinger så forutsettes det at porter er lukket. Langs Melbyvegen er det en grøft som tilhører kommunen. Øst for denne grøfta ligger en smal stripe med vegetasjonsskjerm der trærne skal plantes. Både grøfta og vegetasjonsskjermen skal brukes til snøopplag. Kommunen vil ikke godkjenne etableringa av støyvegg på sin eiendom. Plassering av støyvegg her vil begrense muligheten for snøopplag og vil inne kort tid bli ødelagt pga snøens påvirkning. Det er nødvendig med et manøvreringsareal på østsiden av det nye bygget. Derfor er det ikke aktuelt å utvide vegetasjonsskjerm-arealet. Et alternativ kunne vært å etablere et tett buskfelt med vegetasjon på 2-3 meter høyde, men det vil kreve at buskplantene etableres delvis inne på det kommunale grøftearealet. Dette har Teknisk drift motsatt seg. Derfor er bestemmelsen utformet slik de er med krav til en trerekke av søyleosp.

Rita og Ole Halvor Wøyen, 21.03.2026 (bor i Melbyvegen 3); understreker at planforslaget vil ha betydelige negative konsekvenser for de som nabo. Tidligere forslag av bebyggelsen oppleves som bedre enn det som ligger ved planforslaget. De mener bygget som er illustrert i planmaterialet blir enormt stort i forhold til resten av bebyggelsen Trogstadvegen/Melbyvegen.

Kommenterer porter på vestsiden av bygget og utfordringer med at porter står åpne i dag på lik linje med Stein Breiskalbakken. Er også kritisk til beplantning som vil gi greiner og løvavfall og mener det ville vært bedre med et støygjerde.

Mener bygget bør plasseres nærmere Melbyvegen slik at det ikke vil være mulig å benytte arealet til containere og lagring.

Hevder at verdien på deres eiendom vil kunne bli redusert som følge av planforslaget.

Kommentar; det er normalt at illustrasjoner av ny bebyggelse endres underveis i en planprosess. Den illustrerte bebyggelsen som ligger ved planforslaget, er mer tilpasset bedriftens behov. Foreløpig er det ikke behov for et vinkelbygg slik som illustrert tidlig i prosessen.

Den planlagte nye bebyggelsen er senket betraktelig ned i terrenget enn dagens bebyggelse på Melbyvegen 2. Møne på bebyggelsen på Melbyvegen 2 er 317,34 i dag og mønet på den illustrerte bebyggelsen er 316,4 moh. Dvs 1 meter lavere enn eksisterende bebyggelse på Melbyvegen 2. Det er forståelig at det nye bygget oppleves som større enn omkringliggende bebyggelse. Hele området til Elite bil er avsatt til næring i kommuneplanen og det er påregnelig at næringsbebyggelse er større i skala og form enn tradisjonelle eneoligbebyggelse i området. Det er likevel lagt inn bestemmelser om tre kledning og fargebruk slik at ny bebyggelse skal tilpasse seg området så langt det er mulig samtidig som det skal fungere som et moderne bilverksted.

Merknadene om porter og støygjærde kontra beplantning sammenfaller med kommentaren til Breiskalbakken og det vises derfor til våre kommentarer til disse punktene.

Plasseringen er gjort ut ifra byggegrenser langs både Melbyvegen og Storgata. Dette er byggegrenser som er bestemt av kommune og Innlandet fylkeskommune og vi har ikke mulighet til å endre disse.

Det er lagt til rette for en eksakt plassering av container for dekkhotell. Dette er på nordsiden av bygget og naboer på Melbyvegen 2 vil dermed kun se enden av disse. Øvrige containere skal plasseres på SPA, slik som i dag.

Merknaden inneholder noen personlige forhold knyttet til ferie og ønske om å kunne oppholde seg i lett privat sommerbekledning. Dette er av såpass personlig karakter at det er uhensiktsmessig å kommentere de ut ifra et planfaglig standpunkt.

Eiendomsverdi er ikke i seg selv et tema planen skal vurdere eller behandle. Wøyen underbygger redusert eiendomsverdi med at næringstomten kommer tettere på deres eiendom, og gjennom dette blir mindre privat eller tilbaketrukket.

Hvordan plansaken forsøker å tilpasse seg sine omgivelser er beskrevet over, herunder materialbruk, stiluttrykk, beplantning langs Melbyvegen og kjøremønstre. En plansak skal avveie arealbruk og samfunnsinteresser, noe utarbeidet planbeskrivelse og øvrig planmateriale gjør.

Marianne Strand, 24.04.2026 (ukjent adresse, men bor i nabolaget)

Er bekymret for økt trafikk da de emner omsetning og aktivitet vil øke. Kommenterer også utfordringer med eksisterende utkjøring. Er bekymret for økt støy og porter på vestveggen som andre naboer. Mener at planlagt vegetasjonsskjerm ikke er nok.

Avslutter med at de bor i et nabolag og ønsker ikke utbygging i form av næringsvirksomhet

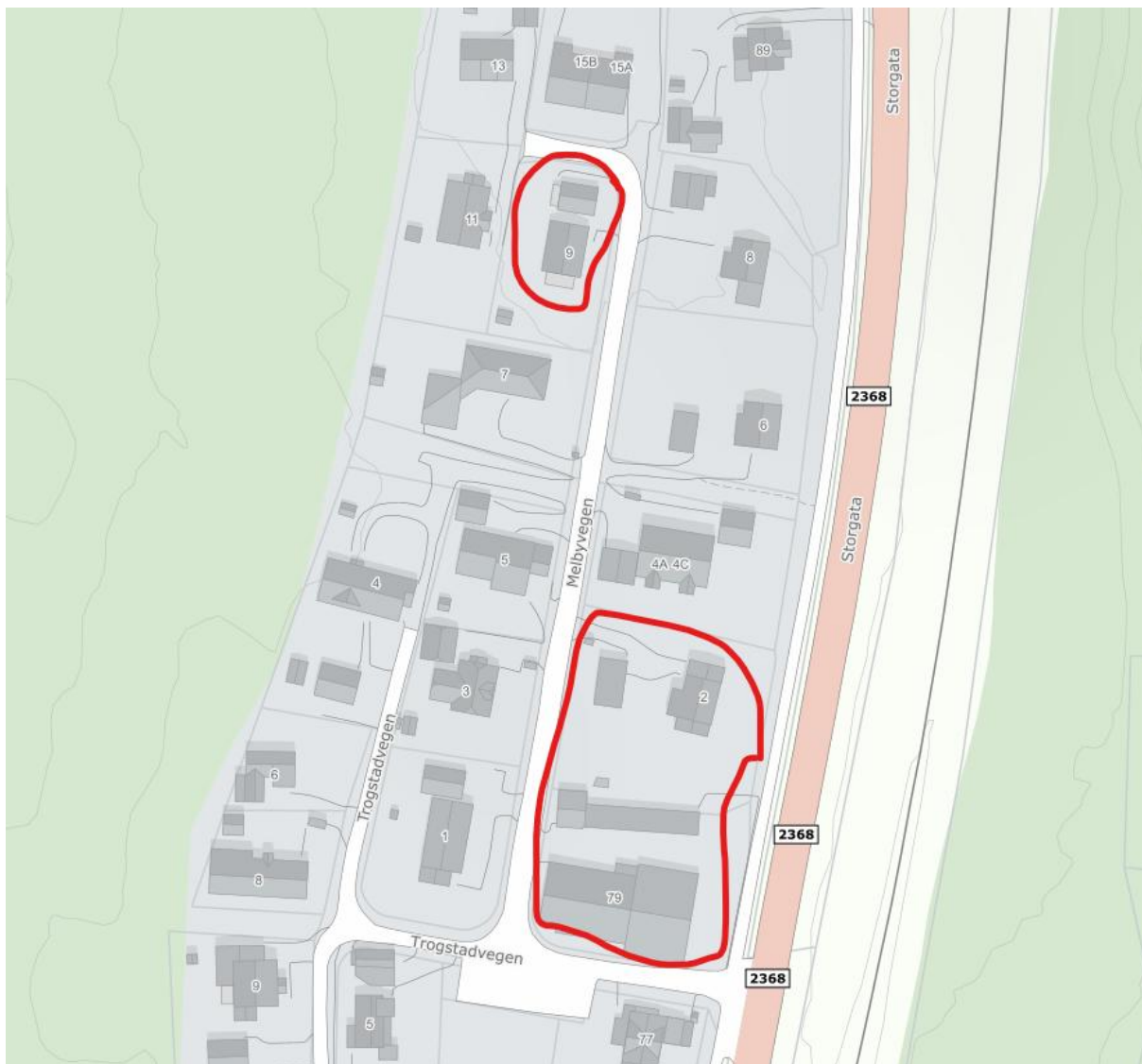
Kommentar; Elite bil har gjennomplanprosessen hevdet at utbyggingen ikke vil generere en økning i aktivitet tilsvarende ny bebyggelse. Hensikten er hovedsakelig å kunne utvikle bedriften og etablere bedre verkstedfasiliteter, samt kunne skille bedrer på salg- og verkstedvirksomheten. Man kan selvfølgelig garantere at omsetningen øker, men Melbyvegen 2 er avsatt til næringsarealer i nylig vedtatt kommuneplan og reguleringsplanen er dermed i tråd med kommuneplanen som er det overordnede planverket til kommunen.

Ang. kommentaren til porter mot vest vises det til samme merknad over.

Kenneth Melby, 21.03.2026 (bor i Melbyvegen 9)

Ønsker et støygjerde langs Melbyvegen og mot nord, samt at trafikk til bilverkstedet blir mot fv. 2386. Kommenterer at biler blir stående og sperre trafikken i Trogstadvegen/Melbyvegen.

Kommentar; Melbyvegen 9 ligger ca. 90 meter nord for planområdet og Kenneths behov for støyskjerming vurderes som faglig ubegrunnet.



Trafikkavvikling og adkomst til tomten er kommentert i øvrige merknader. Lastebiler som henter containere snur i krysset og det kan oppstå noe ventetid der, men at vegen ofte er sperret opplyser Elite bil at ikke stemmer. Denne påstanden vurderes som sterkt overdrevet.

05.06.2026

Feste landskap Arkitektur Kapp AS