



Planprogram

for reguleringsplan for LER SENTRUM

Melhus er en mangfoldig kommune der det skal være mulig å være modig

PROSJEKTBEKRIVELSE	
Plannavn	OMRÅDEREGULERING FOR LER SENTRUM
Arkivsak ID	14/3353
Plan ID	
Hensikt	Forslag til planprogram er første fase i arbeidet med en områderegulering av Ler sentrum. Hensikten med områdereguleringen er å legge til rette for et Ler sentrum som er godt å bo og være i – både for innbyggere og næringsliv.
Planavgrensning	Ler sentrum, slik det er avgrenset i planprogrammet.
Sammendrag	Planprogrammet redegjør for formålet med planarbeidet, behovet for utredninger og analyser, hvilke alternativer som vil bli utredet og hvordan planprosessen skal gjennomføres.
Framdriftsplan	Fastsettelse av planprogram høst 2015 Utarbeidelse av planforslag 2016 Høring av planforslag høst 2016 Kommunestyrevedtak tidlig 2017
Organisering	Arbeidet er organisert som et prosjekt under utviklingsseksjonen med styringsgruppe, samordningsgruppe og prosjektgruppe. Styringsgruppen består av rådmann, virksomhetsleder for arealforvaltning, utviklingssjef og virksomhetsleder for teknisk drift. Samordningsgruppen består av Statens vegvesen, Jernbaneverket, Sør-Trøndelag fylkeskommune og Melhus kommune. Prosjektgruppen består av prosjektmedarbeider veg, prosjektmedarbeider VA, prosjektmedarbeider kart, prosjektmedarbeider/ass. prosjektleder og prosjektleder. Formannskapet er planmyndighet og innstiller til kommunestyret.

Forord

Planprogram er første fase i arbeidet med en områderegulering av Ler sentrum. Hensikten med områdereguleringen er å legge til rette for økt bolig- og næringsutvikling i Ler sentrum, og med dette bedre kollektivtilbudet og øke attraktiviteten for å bo og drive næring.

Planprogrammet redegjør for formålet med planarbeidet, behovet for utredninger og analyser, hvilke alternativer som vil bli utredet og hvordan planprosessen skal gjennomføres bl.a. med hensyn til medvirkning.

Planprogrammet har vært på høring. Et par innspill til utredningsarbeid er innarbeidet i planprogrammet. Øvrige innspill vil bli videre vurdert i planarbeidet for Ler sentrum.

Planprogrammet er utarbeidet av Melhus kommune i kontakt med Statens vegvesen og Jernbaneverket.

Katrine Lereggen
Rådmann

Innhold

Forord	4
1.0 Innledning.....	6
1.2 Bakgrunn	6
1.3 Mandat	6
1.4 Formål med planarbeidet	6
1.5 Organisering	7
2.0 Mål for utvikling av Ler sentrum	8
2.1 Overordnet mål	8
2.2 Delmål	8
3.0 Rammebetingelser for planleggingen.....	9
3.1 Gjeldende plangrunnlag	9
3.2 Planer under arbeid	10
3.3 Nasjonale og regionale mål	10
4.0 Beskrivelse av planområdet	13
4.1 Planavgrensning.....	14
4.3 Boligtilbud	17
5.0 utfordringer og problemstillinger	18
5.1 Kommunikasjon.....	19
5.2 Dyrkamark	21
5.3 Vann og avløp.....	22
5.4 Grunnforhold	22
5.5 Transformasjon	22
5.6 Byggeaktivitet fram mot vedtatt sentrumsplan.....	24
6.0 Utredningsbehov og medvirkning	24
6.1 Utredningsbehov	24
6.2 Medvirkningsopplegg	26
6.3 Fremdrift - en oversikt	27
7.0 Kostnader	27

1.0 Innledning

1.2 Bakgrunn

Områderegulering for Ler sentrum har blitt aktualisert fordi det skal bygges ny E6 gjennom kommunen og den nye E6-traseen blir lagt utenfor Ler sentrum. Dette gir muligheter for fortetting og utvikling av sentrum på en måte som tidligere ikke har vært mulig. Trafikk flyttes ut av sentrum, støynivået reduseres og det gir muligheter for å legge til rette for en sentrumsutvikling som i større grad inneholder boligfunksjoner og sentrumsnæringer, og som reduserer presset på omkringliggende dyrkamark, og stimulerer til bedre kollektivtilbud.

Bildet under viser Ler stasjon. Det er stor kollektivsatsing i Trondheimsregionen (både buss og tog) og Ler blir berørt.



1.3 Mandat

Kommunestyret vedtok høsten 2011 og høsten 2013 å prioritere arbeid med egen sentrumsplan for Ler. Arbeidet med sentrumsplan for Ler ble vedtatt framskyndet da både Statens vegvesen har iverksatt planarbeid knyttet til nytt kryss på E6 og Jernbaneverket har nytt kryssingsspor for jernbanen til vurdering, og det er behov for å se dette i sammenheng med annen sentrumsutviklingen.

1.4 Formål med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en ønsket utvikling av Ler sentrum. Sentrumsplanen skal bidra til felles pendlerparkering, fortetting med fokus på å utvikle et godt bomiljø, felles uterom og rom for innslag av sentrumsnæringer. Videre er det viktig at kobling med ny E6 blir hensiktsmessig i forhold til videre utvikling av sentrum. Standard og utforming av «gammel» E6 skal også avklares. Flere eiendommer er i privat eie, og

gjennomføring av sentrumsplanen er avhengig av grunneiernes oppslutning om planen og vilje til å investere i tråd med planen i etterkant. Utbyggerne må regne med at de gjennom sine utbyggingsprosjekter må bidra til felles infrastruktur innenfor planområdet. Dette skal sikres gjennom rekkefølgebestemmelser i områdeplanen og gjennom detaljregulering av de enkelte utbyggingsområder der disse rekkefølgebestemmelsene følges opp.

Planen skal videre legge til rette for overordnede rammer for framtidig bebyggelse innenfor planområdet som f.eks. byggehøyde, parkeringskrav mv. Ytterligere detaljering skal ivaretas gjennom detaljregulering av de enkelte prosjekter.

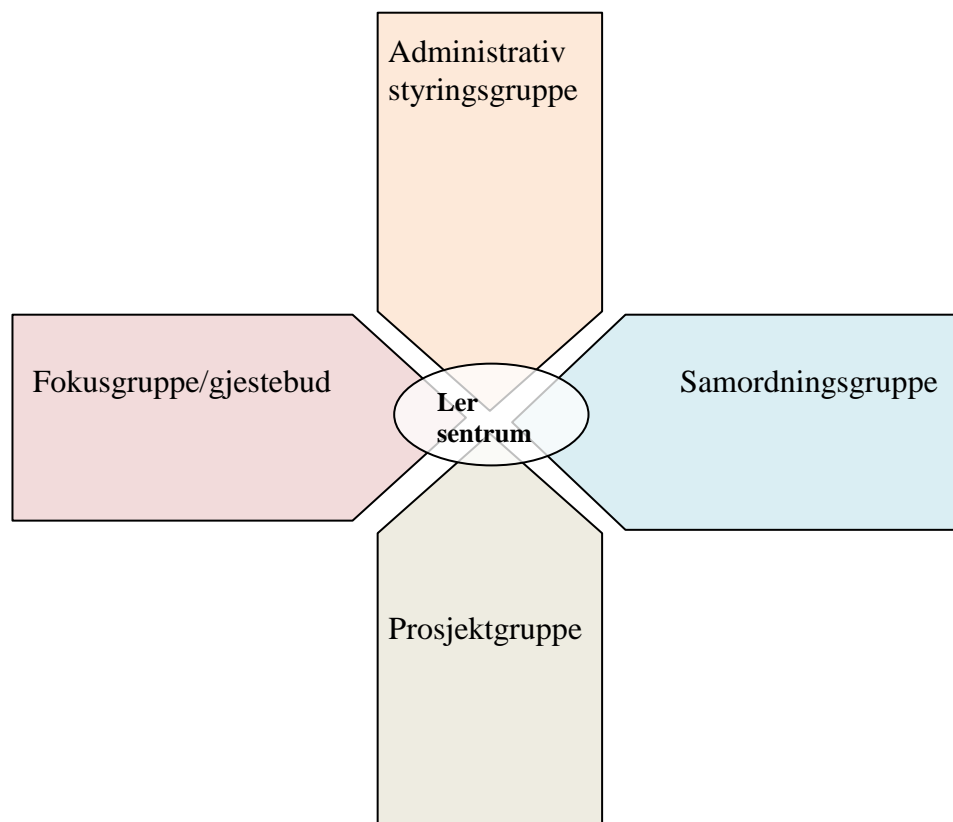
1.5 Organisering

Arbeidet er organisert som et prosjekt under utviklingsseksjonen med styringsgruppe, ressursgruppe og prosjektgruppe.

Styringsgruppen består av rådmann, virksomhetsleder for arealforvaltning, utviklingssjef, virksomhetsleder for teknisk drift og prosjektleder. Rollen til gruppen er å bidra til at det settes av tilstrekkelig ressurser til arbeidet underveis samt bidra til hensiktsmessig framdrift i arbeidet.

Samordningsgruppen består av Statens vegvesen, Jernbaneverket, Sør Trøndelag fylkeskommune og Melhus kommune. Samordningsgruppen skal bidra til at de ulike tiltakene i området lokaliseres hensiktsmessig i forhold til hverandre og på andre måter legge til rette for gode helhetlige løsninger for Ler sentrum.

Fokusgrupper/gjestebud består av innbyggere, grunneiere, ungdom, næringsaktører, lag og foreninger. De ulike gruppene trekkes inn i prosessen på ulike tidspunkt og ved behov. Gruppenes rolle er å bidra med kunnskap om Ler sentrum, forslag til hvordan sentrum kan utvikles med tanke på å etablere gode vilkår for beboere og næring og synspunkter på egne bidrag i sentrumsutviklingen.



Prosjektgruppen består av prosjektleder, prosjektmedarbeider/assisterende prosjektleder, prosjektmedarbeider veg, prosjektmedarbeider VA og prosjektmedarbeider kart. Prosjektgruppen har ansvaret for at nødvendige utredninger leveres inn i prosessen, ansvaret for gjennomføring av prosessen, og bidra til utforming av planforslag for Ler sentrum.

Prosjektleder har styringsmandat over de enkelte prosjektmedarbeiderne innenfor prosjektets rammer, og har sammen med styringsgruppen ansvar for framdriften i arbeidet.

2.0 Mål for utvikling av Ler sentrum

2.1 Overordnet mål

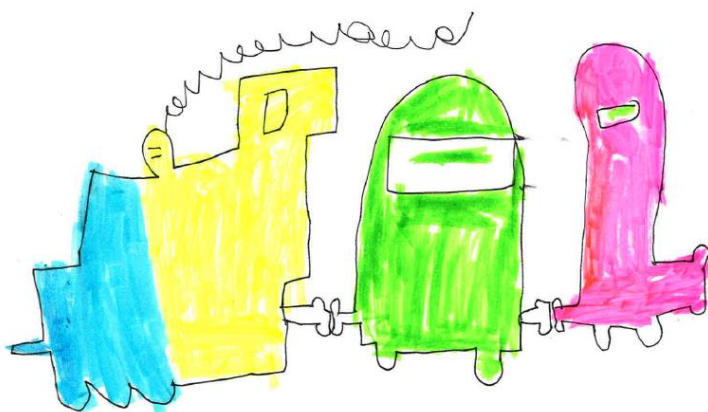
Følgende overordnede mål legges til grunn for utvikling av Ler sentrum:

1. At flere bosetter seg i sentrum fordi sentrum er funksjonelt og attraktivt med gode bo- og oppvekstmiljø, godt kollektivtilbud og sentrumsnæringer
2. At flere reiser kollektiv som følge av at kollektivknutepunktet er lett tilgjengelig og har gode overgangsordninger mellom bil, buss, tog, sykkel og gange, og at transportmulighetene er fleksible, trafikksikre og lesbar for alle transportgrupper (gående, syklende, kollektivbrukeren og bilisten)

2.2 Delmål

I forbindelse med planarbeidet skal det legges til rette for / følgende avklares:

1. Samordning mellom statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet
2. Det skal være etablert en felles forståelse av hvordan Ler sentrum skal utvikles
3. Torg/ felles uterom er planavklart
4. Nytt kryss i forbindelse med E6 er planavklart
5. Felles pendlerparkering for tog, buss og sykkel er planavklart
6. Nytt kryssingsspor for jernbane er avklart
7. Nytt stoppested for jernbanen er planavklart
8. Øke sikkerheten langs jernbanelinja ved å sanere jernbaneoverganger og etablere sikre kryssinger, samt fysisk sikring av spor
9. Bolig- og næringsareal / sentrumsformål er planavklart
10. Forutsigbar finansiering av fellesfunksjoner er etablert



*Togtilbudet bedres fra Ler fra 2014.
Tegnet av Michael Westbye-elden.*

3.0 Rammebetingelser for planleggingen

3.1 Gjeldende plangrunnlag



Arealdelen til kommuneplanen gir føringer for forhold som skal beskrives som del av reguleringsplanarbeidet. Den gir også føringer for tetthet og angir avgrensning av planområdet. Bildet til venstre viser gjeldende arealdel vedtatt i 2011 for Ler sentrum.

For å spare dyrkamark og bedre kollektivtilbudet er det ønskelig å legge til rette for en arealeffektiv bruk av arealene rundt kollektivknutepunktet. Ny arealdel har derfor en bestemmelse om at minimum tetthet i sentrum av Ler skal være 3 boliger pr/dekar.

Arealene i Ler sentrum er satt av til ulike formål: sentrumsformål, boligformål, grønnstruktur/idrett, næring, trafikkformål og landbruks- natur- og friluftformål.

Arealbruken er fastsatt gjennom arealdelen til kommuneplanen og tre reguleringsplaner med ulike vedtakstidspunkt, disse er:

- 2010 001 Skjesbakkplassen, boligformål
- 2004 003 Regulering for gnr 135/10, bolig, forretning, kontor, parkering og lek
- 1996 007 Nytt kryssingsspor på Ler

Arealdelen gir bl.a. føringer for hvilke utredninger som skal utarbeides i løpet av planprosessen, og gir også bestemmelser om at planprosessen skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram og at barn og unge selv gis anledning til å delta.

Helhetlig tiltaksplan for boligbygging

Helhetlig tiltaksplan for boligbygging ble nylig vedtatt av kommunestyret. Tiltaksplanen inneholder boligpolitiske tiltak som skal legges til grunn ved utforming av nye Ler sentrum. Bl.a. medfører tiltaksplanen at det gjennom fortetting og transformasjon skal finnes rom for bolig- og næringsutvikling i sentrum av Ler. Det skal videre legges vekt på å utvikle et variert boligtilbud med gode uterom, plasser og torg. For ytterligere føringer kommunen vil legge til grunn for sentrumsplanarbeidet henvises det i helhet til tiltaksplanen.

Lokal VA-plan

Som ledd i reguleringen skal det utarbeides en lokal VA-plan. Formålet er å vurdere kapasitet på eksisterende nett, og hvordan kapasiteten best kan økes. Herunder hvordan kloakk fra

Lundamo vil komme til Ler og en evt. tverrforbindelse for VA til østsiden av elva. VA-planen skal bl.a. beskrive rekkefølge på utbygging. Vann, avløp og overvann inngår i VA-planen.

Uteområdeplan

Grønnstruktur er et tema som skal utredes, se kap. om utredningsbehov i planleggingen. For de deler av grønnstrukturen som skal ha en fellesfunksjon – dvs være tilgjengelig for alle, skal det utarbeides egen uteområdeplan. Dvs dette kan være både grønne og gråe områder. Videre skal norm for uteoppholdsareal og lek legges til grunn i planarbeidet.

Byggeaktivitet fram mot sentrumsplan

Se kap. 5.6 under utfordringer.

3.2 Planer under arbeid

Ny E6

Ny E6 er lokalisert på vestsiden av elva med kryssløsning over til østsiden av elva og Ler sentrum. Statens vegvesen arbeider nå med reguleringsplan for nye E6, som bl.a. skal avklare hvordan krysset skal løses i/ved Ler sentrum. Statens vegvesen vil oversende forslag til reguleringsplan til kommunen i ultimo 2015, med forventet vedtak våren 2016.



Nytt kryssingsspor

Jernbaneverket vurderer ny løsning for kryssingsspor på Ler. Dette betyr at reguleringsplanen fra 1996 er under endring.

Arbeid med nytt kryssingsspor har pågått over tid. Fra desember 2014 betjener NSB strekningen Stjørdal-Melhus/Ler/Lundamo med lokaltog i tilnærmet timesfrekvens. Dette har aktualisert kryssingsspor ytterligere.

Bildet viser glimt fra en workshop Jernbaneverket avholdt på Ler putballpark i 2012 vedr. mulig lokalisering av kryssingsspor.

3.3 Nasjonale og regionale mål

Nasjonale mål i arealpolitikken er gjengitt i T-1497 «*Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging*».

Når det gjelder by- og tettstedsutviklingen er forventningene til kommunal planlegging følgende:

- at by- og tettstedskommuner vektlegger fortetting og transformasjon i sentrum og rundt kollektivknutepunkter og bidrar til å forhindre byspredning
- at fortetting og omforming skjer med kvalitet
- at lokalsentre og tettsteder knyttes til hovedlinjer for kollektivknutepunkter med gode overgangsmuligheter
- at virkemidler for miljøvennlig transport og tiltak for å begrense biltrafikk sees i sammenheng med en arealbruk som bygger opp under kollektiv-, sykkel- og gangtransport
- at det legges til rette for kortidsparkering, parkering for reisenende og for sikker sykkelparkering ved kollektivknutepunkter
- at hensyn til tradisjonell bruk, kulturmiljø, estetikk, tilgjengelighet og universell utforming legges til grunn i planlegging av omgivelser og bebyggelse
- at det legges til rette for en aktiv livsstil og økt friluftsliv ved å knytte sentrum, boligområder, skoler og barnehager til friluftsområder gjennom etablering av trygge og sammenhengende forbindelser for gående og syklende
- at kommunen tar vare på og videreutvikler en sammenhengende grønnstruktur, grønne lunger og vannmiljø, og at tiltak for å bevare og gjeninnføre stedegne planter og dyr vurderes
- at kommunene tilpasser tettstedsutviklingen til kommende klimaendringer

For utfyllende informasjon om nasjonale forventninger henvises det til rundskriv T-1497. Det vises også til ny Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging som ble vedtatt av Stortinget i 2014.

I *Regional strategi for arealbruk*, vedtatt av fylkestinget i 2014, er det ønskelig å legge til rette for en arealpolitikk som reduserer trafikkomfang og utslipp. Dette betyr fortetting, høy arealutnyttelse, korte transportavstander og tilrettelegging for kollektivtrafikk, gåing og sykling slik at disse kan ta en vesentlig del av trafikkveksten. Eksisterende sentra bør styrkes. Videre heter det at boligområder, detaljhandel, offentlige tjenester og større arbeidsplasser bør utvikles i tilknytning til kollektivnett. Kollektivtrafikken bør støtte opp om en miljøvennlig regionforstørring. Det legges vekt på fortetting med kvalitet og at spredt boligbygging bør unngås i tettstedsnære områder. Den regionale strategien for arealbruk peker på IKAP som et verktøy for å nå disse målene.

Gjennom samarbeidet i Trondheimsregionen er det utarbeidet en interkommunal arealplan (IKAP). Denne inneholder retningslinjer både for etablering av nye bolig- og næringsområder. Her heter det bl.a.:

- Sentrene skal fortettes gjennom samling av arbeidsplasser, handel, sosialt liv og kulturaktiviteter, med sikte på å samvirke innenfor næringsliv og annet fellesskap
- Det skal husholderes godt med arealene i senterområdene. Maksimalt 25/35% av tomtearealet for henholdsvis kontor og forretning skal nyttes til bakkeparkering
- Fortettingspotensial i eksisterende næringsareal må vurderes. Dette for å dempe omdisponering av bl.a. jordbruksareal
- Ved planlegging av nye boligområder skal klima-, miljø- og landbrukshensyn ivaretas, samtidig som det etableres attraktive og miljøvennlige boligområder i samsvar med innbyggernes preferanser

For utfyllende informasjon henvises det til www.trondheimsregionen.no



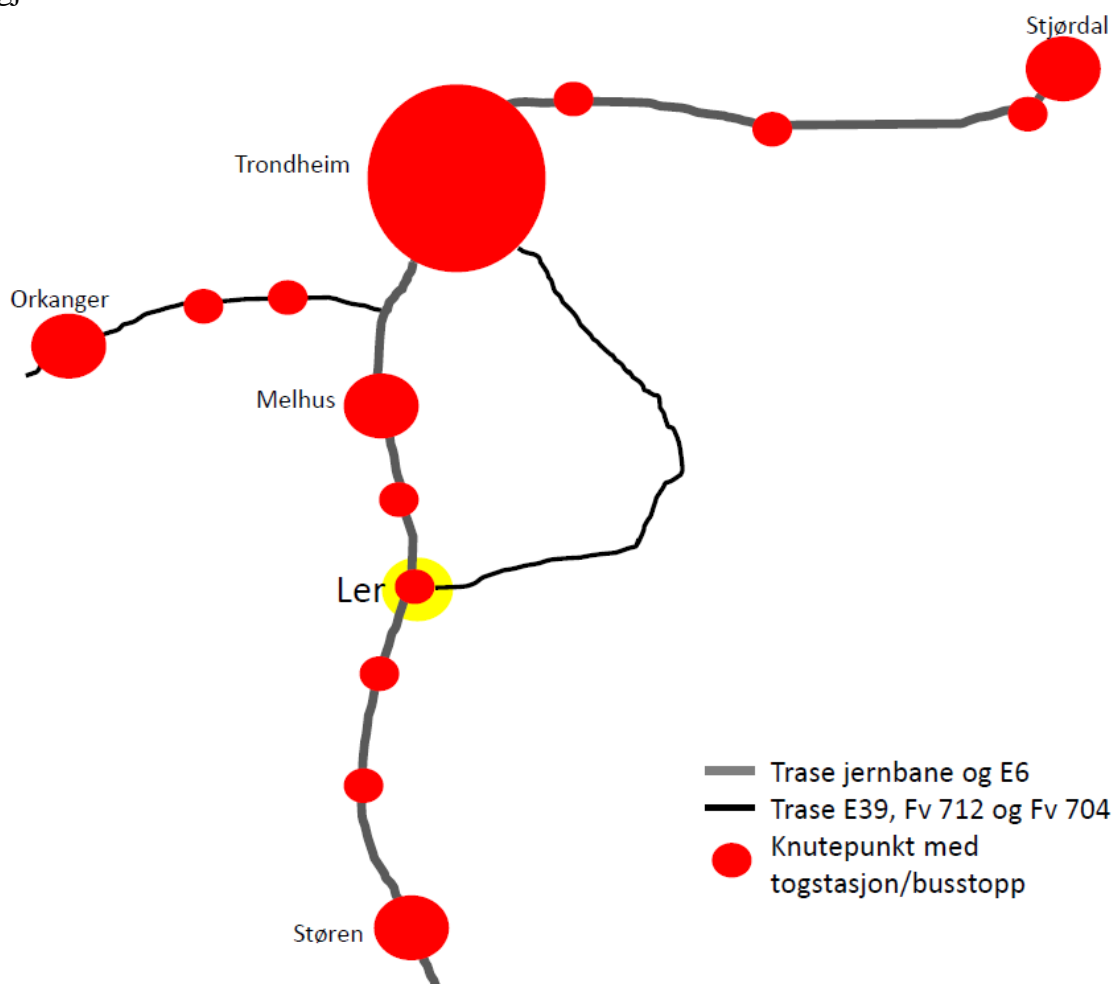
En liten blomstrende oase ved krysset mellom fylkesvei og E6.



Kaldvella på vei til Gaula. Kan noen av grøntområdene langs Kaldvella brukes til noe annet enn i dag?

4.0 Beskrivelse av planområdet

Ler ligger langs hoved ferdselsåren mellom sør- og Nord-Norge, og er lokalisert ca 30 km fra Trondheim sentrum. Her er busstopp og jernbanestasjon, samt at tettstedet inngår i kollektivsatsningen i regionen. Fylkesveg mot Klæbu og videre mot Trondheim er i dag et sentralt punkt i tettstedet. Videre næringsutvikling på Tulluan i Klæbu vil kunne øke trafikken gjennom Ler sentrum.



Et viktig mål for regionen er å styrke kollektivtilbudet. Det regionale kollektivnettverket i Trondheimsregionen er svært bra, det betjener områdene hvor de fleste av innbyggerne bor. Områdene sør for Melhus sentrum har ikke kvartersfrekvens i rushtid, som er et minstekrav til å kunne kalle et kollektivtilbud godt. Passasjergrunnlaget er for lavt til å kunne forsvare investering i hyppigere avganger. Generelt opererer AtB med en tommelfingerregel om at 1000 innbyggere innenfor 500 meter fra bussholdeplass gir grunnlag for 1 avgang i timen, mens 4000 innbyggere gir grunnlag for kvartersfrekvens. Melhus har i tillegg en jernbanetrase med stasjoner i sentrumsområdene, bl.a. på Ler.

Et sentralt mål for Melhus kommune er å utvikle sentrumsområdene i tettstedene til attraktive områder å bo og arbeide i. Dette vil, på sikt, medføre at kollektivtilbudet bedres, og er det viktigste bidraget kommunen kan bidra med for å oppnå et bedre tilbud både på buss og tog. Dette bør derfor være et sentralt mål i det videre arbeidet med Ler sentrum.

Ler er det gamle kommunesenteret i Flå kommune. I tettstedet bor det ca 570 pers – dette innbefatter boligfeltet øst for sentrum. I det området som er avgrenset som sentrumsområde i arealdelen bor det i dag 130 personer hvor 55 er kvinner. I Flå er det bosatt rundt 1230 personer. I bygda er det skole, barnehage og eldresenter. Fra innbyggermøtene på Flå er det tidligere uttrykt ønsker om:

- Miljøgate når E6 flyttes
- Fortetting i sentrum med bolig og næring
- Seniorboliger med livsløpstandard
- Pendlerparkering
- Felles idrettsanlegg med ulike tilbud
- Gang- og sykkelveger
- Utretting av fylkesveg, flytting av kryss lenger sør

Gjennom den planlegging som nå skal igangsettes er det et mål å løse flere av disse behovene.

4.1 Planavgrensning

Under gjengis forslag til avgrensning av planområdet for sentrumsplanen/ områdeplanen.

Følgende har ligget til grunn for avgrensningen:

- Avgrensning fra arealdelen til kommuneplanen
- Jernbaneverkets behov (rød linje)
- Statens vegvesen sitt behov vedr. nytt kryss i Ler sentrum (rød linje)
- Kommunens eget behov når det gjelder offentlig infrastruktur, nye vegløsninger og framtidig sentrumsutvikling (oransje linjer)



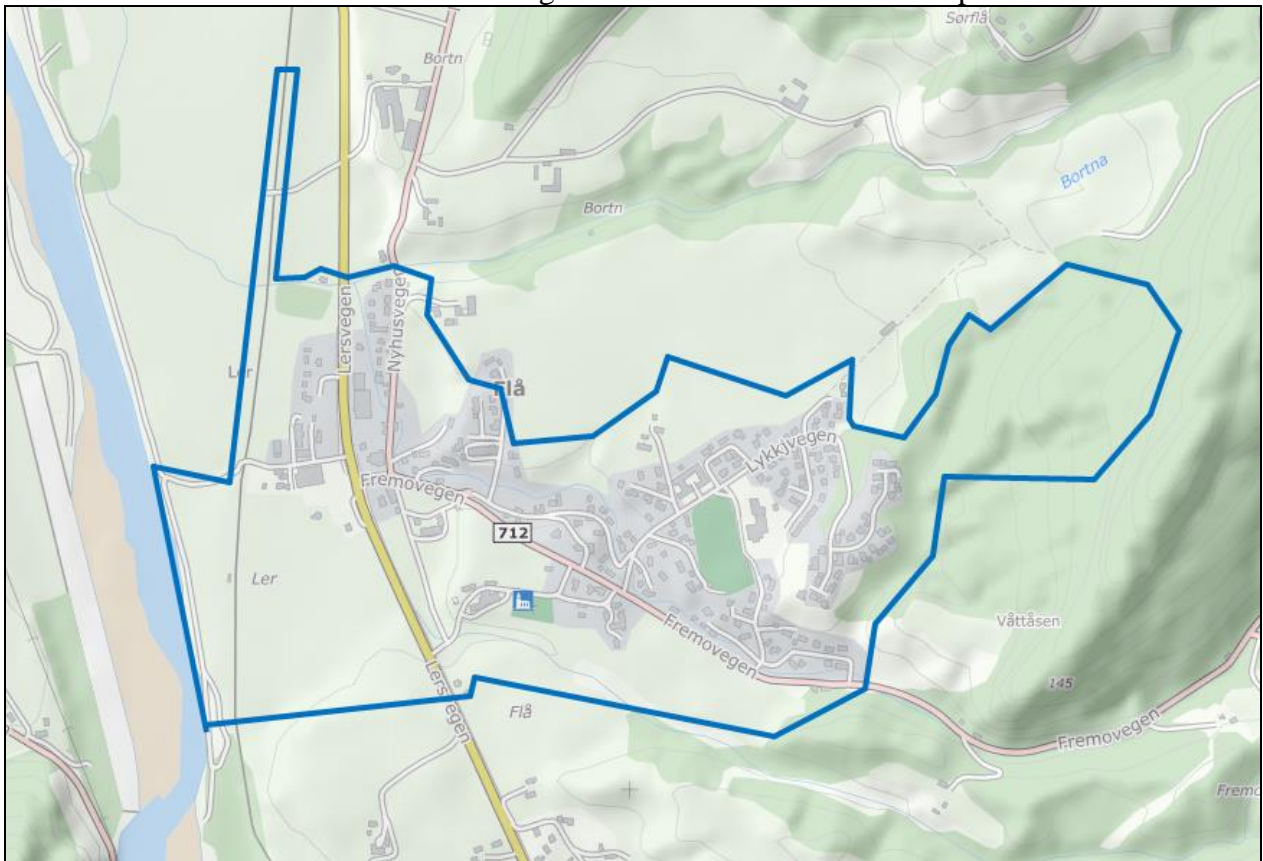
Område for sentrumsplanarbeid avgrenses slik figuren over viser. Formålet med denne avgrensningen er å vurdere alternative løsninger for lokalisering av nytt kryss i Ler sentrum,

samt avklare adkomst til boligfelt B LE 1. Det skal ryddes opp i det overordnede vegsystemet i tettstedet.

For å ivareta skolebarn og andre myke trafikanter som bor langs, og i tilknytning til fylkesvegen, er det behov for etablering av gangveger og sykkelveger. Fotgjengere og syklister skilles ved behov. Dagens fylkesveg ligger lavt i terrenget og traseen er trang. En ny trase sør for Flå kirke vil kunne gi en bedre deling av myke og harde trafikanter, samt som forhenværende fylkesveg i større grad vil kunne fungere som trafiksikker adkomst inn mot nytt Ler sentrum.

Store deler av Ler ligger innenfor en kvikkleiresone med fareklasse 4 og utvikling av Ler sentrum kan/vil være avhengig av sikrings- / stabiliseringstiltak. En evt. flytting av fylkesvegen gir muligheter for stabiliserende tiltak i sør.

Dette medfører at planavgrensningen blir vesentlig utvidet i forhold til forslaget fra arealdelen til kommuneplanen. Forslag til avgrensning fra arealdelen er vist med sort skravur i figur under, mens forslag til ny avgrensning er vist med sort tykk linje. Hovedfokus i planarbeidet vil likevel være Ler sentrum slik det er avgrenset i arealdelen til kommuneplanen.



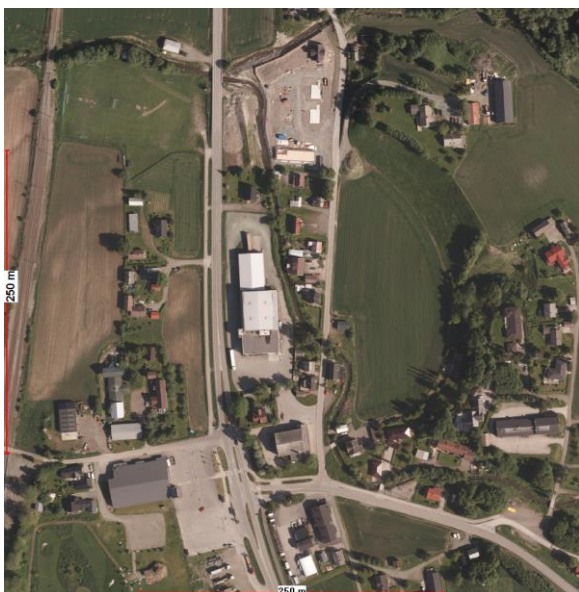
Forslag til planavgrensning. Planavgrensning vil bli fastsatt eksakt gjennom planarbeidet.

4.2 Status arealbruk

Langs Rv50 finner en spor etter gamle Ler sentrum. Et sentrum som strakte seg i nord-sørlig retning. Jernbanestasjonen og vegen østover mot Fremo la grunnlaget for en øst-vestakse, og det er øst-vestaksen som i dag er sterkest. I dag har E6 så mye trafikk at dette hindrer sammenheng mellom sentrumsfunksjoner på begge sider av vegen.



Dagens E6 krysser «Mussugata» (gata som går fra gammel E6 og ned til jernbanestasjonen). Her med busstopp og sykkelparkering for bussreisende.



2011



1956

De fleste innbyggerne på Ler bor mer enn 500 meter (gangavstand) fra holdeplassene (tog og buss), gul sirkel i figur under. Passasjergrunnlaget fra Ler alene er i dag for lavt til å kunne forsvare en investering i et godt kollektivtilbud (minimum 4 avganger/time i rush). De fleste av innbyggerne på Ler er bosatt mellom 500 og 1000 meter i luftlinje fra holdeplassene. Dersom kommunen legger til rette for styrket boligutvikling i sentrum av Ler sammen med de andre tettstedsentra i dalføret vil dette over tid kunne styrke kollektivtilbudet i dalføret.



4.3 Boligtilbud

De siste ti årene er det bygd i snitt 104 boliger årlig i Melhus. Tyngden av boligbyggingen har skjedd i nedre Melhus. 70% av kommunens boligmasse er eneboliger, mens rundt 15% er småhus. Resterende 15% er fordelt på 2% blokk, mens 13% er andre boligtyper (omsorgsboliger bl.a.).

Boligbyggingen på Ler har i all hovedsak skjedd som eneboliger slik at prosentandelen eneboliger her er litt over 80%, 15% er småhus og 5% er andre boligformer. Boligtilbudet framstår dermed som svært lite variert. Dersom det, i takt med trenden, bygges flere boliger som blokkbebyggelse, rekkehus og horisontale boliger vil boligbestanden i kommunen, og på Ler, på sikt bli mer variert.



5.0 utfordringer og problemstillinger

Ler er et tradisjonelt sentrum i den forstand at det har vokst fram rundt et viktig veikryss. De fleste sentrumsfunksjonene ligger her fortsatt. Butikker, offentlig kommunikasjon, samfunnshus og kirke ligger tett inntil sentrumsdannelsen. Denne strukturen på begge sider av E6 var naturlig og funksjonell, men er i dag problematisk på grunn av den store trafikken langs E6.

Det finnes imidlertid sentrale arealer som vil egne seg til å fylle ut denne sentrumsstrukturen, og disse bør sikres som sentrumsformål og videreutvikles i det nye Ler sentrum.

Når eksisterende E6 nedklassifiseres til fylkesveg, vil byggelinja langs vegen åpne for nye byggearealer og nye muligheter for tilknytning av sideveger. Det kan for eksempel være en mulighet å knytte Fv712 til dagens E6 sør for Ler sentrum.



Dagens E6 deler Ler sentrum i to. Her fra krysset med fylkesveg 712 / Kaldvellavegen.

5.1 Kommunikasjon

Dagens E6 ligger som en barriere mot vest. Bare et fåtall boliger, butikk, stoppested for jernbane og sørgående buss ligger vest for E6. Fv712 er også relativt tett trafikkert. Store deler av bosetting, skole og samfunnshus ligger nord for fylkesvegen.

Når E6 blir nedklassifisert til fylkesveg, vil det kunne vurderes å koble Fv712 på dagens E6 sør for sentrum og dermed lette trafikksituasjonen i eksisterende kryss.

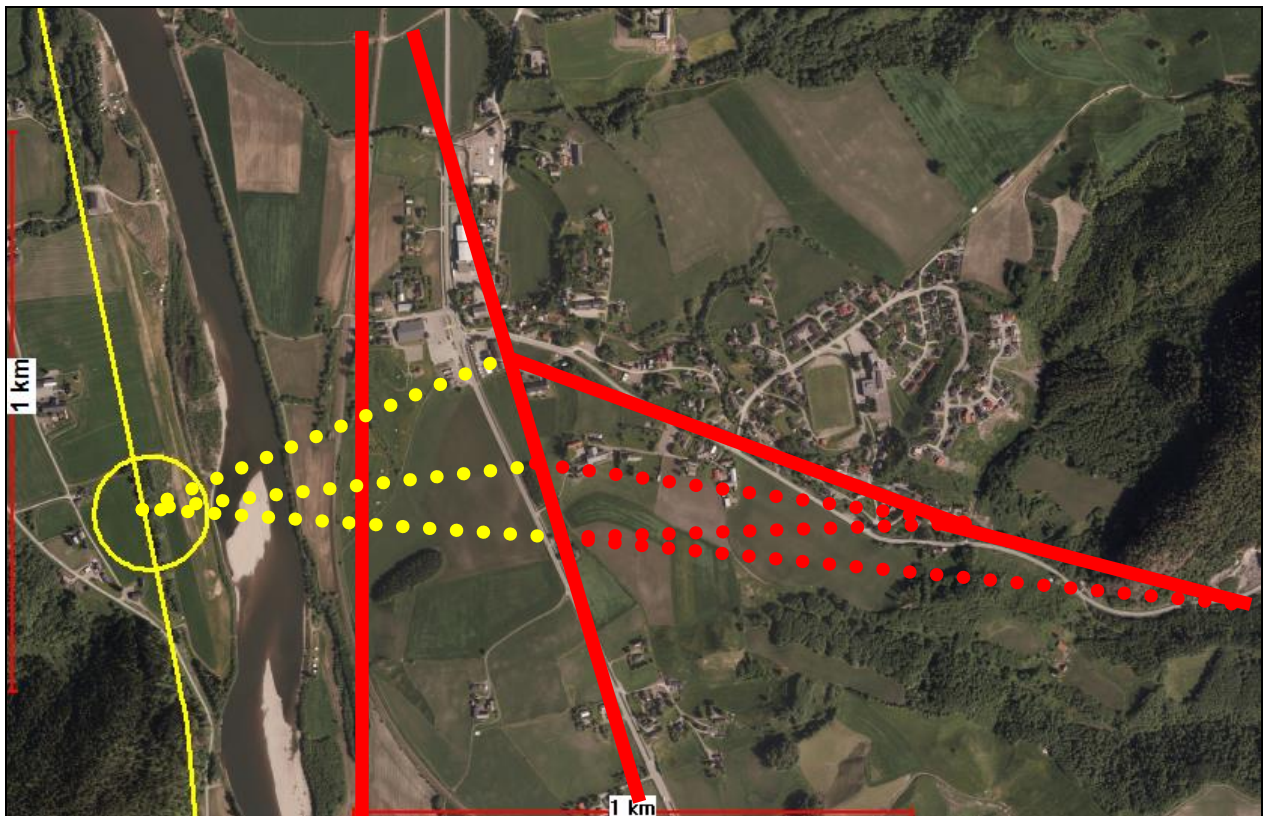
Det er behov for etablering av gang- og sykkelveg langs Fv712 for å kunne ivareta skolebarn og andre myke trafikanter som bor langs, og i tilknytning til fylkesvegen. Dagens fylkesveg ligger lavt i terrenget og traseen er trang. En ny trase sør for Flå kirke vil kunne gi en bedre deling av myke og harde trafikanter, og dagens fylkesveg kan benyttes som adkomstveg inn mot/til nye etableringer i Ler sentrum.

Den nederste figuren på neste side viser alternativ omlegging av fylkesveg med kobling opp mot ny E6 og Ler sentrum. Statens vegvesen arbeider nå med en ny kryssløsning på Ler som ser ut til å bli lokalisert sør for dagens sentrum. Statens vegvesen vil legge fram et planforslag for ny kryssløsning rundt årsskiftet 2015/2016.



- Transportakser
- Vannveier

Ortofoto 2005





Sammen med den nye E6 vil det bli 4 transportakser i sør/nord-retning. AtB arbeider med rutestruktur for Trondheimsområdet. Her skal bl.a. rutetilbud på ny og gammel E6 vurderes. Samtidig er togtilbudet under utbedring.

Lokalisering av krysset i Ler sentrum, som følge av ny E6, vil påvirke sentrums- og tettstedsutviklingen i området i svært lang tid framover. Dersom krysset lokaliseres i nærheten av fylkesvegen vil trolig

sentrumsutviklingen strekke seg i nordlig retning, dvs vekk fra fylkesvegkrysset, hovedsakelig for å unngå trafikk fra Lundamo og fylkesveg som skal inn på ny E6.

Dersom det nye krysset trekkes lenger sør (de gule stiplede linjer i figur over), vil sentrumsutviklingen kunne skje i rommet mellom det nye krysset og dagens fylkesvegkryss. Et nytt kryss lenger sør forutsetter imidlertid at fylkesvegen legges om og kobles sammen med det nye krysset.

Omlegging av deler av fylkesvegen har lenge vært et diskutert tema. Bildet over viser fra et folkemøte i 2010 hvor forslag til ny trase ble tegnet inn av en av gruppene. Videre er det en utfordring å finne en god løsning på adkomst til nytt boligfelt B LE 1.

5.2 Dyrkamark

Alle tettstedene i dalføret er omkranset av dyrkamark av god kvalitet – dette gjelder også for Ler. Det er et arealpolitisk mål å redusere tap av dyrkamark. Dersom dette likevel ikke er til å unngå så skal det legges til grunn høy arealutnyttelse / effektiv arealbruk i de tilfellene dette likevel skjer.



Fulldyrka jord er vist med oransje farge på bildet, skog med grønn farge og innmarksbeite i lysgult. Områder med oransje farge med skravur er omdisponert i gjeldende planverk.

Enkelte kommuner har arbeidet med grønn strek i tilknytning til sine tettsteder. En av funksjonene til grønn strek er å kommunisere kommunens holdning til inngrep i dyrkamark og landbruksområder på den ene siden vs sentrumsområder på den andre. Melhus er en stor landbrukskommune og har gjennom sin planlegging mulighet til å være forutsigbar og langsiktig i sin arealpolitikk.

5.3 Vann og avløp

Ler renseanlegg er fra 1976 og har pr. i dag svært liten kapasitet. Det haster å finne løsning på avløp på Ler, med ytterligere boligbygging er situasjonen prekær. Det er vedtatt å føre avløpet nordover, men det kreves en midlertidig løsning i mellomtiden. Det er videre gamle vannledninger i området som krever oppgradering for å sikre sikker vannforsyning for innbyggerne.

5.4 Grunnforhold



Illustrasjonen til venstre viser kjent kvikkleiresone ved Ler sentrum (rød skravur) og foreslått område for sentrumsplan/områdeplan (gul skravur).

I forbindelse med ny E6 og ny kryssløsning i sentrum av Ler gjennomfører Statens vegvesen nå kvikkleireundersøkelser. Disse kommer i tillegg til eksisterende undersøkelser i området, og vil bidra til et bedre grunnlag for å vurdere områdestabiliteten i området. Det må likevel påventes ytterligere sikringstiltak som ledd i videreutvikling av ler sentrum. Hvor mye dette er, vil bl.a. bli avklart gjennom en områdestabilitetsvurdering.

5.5 Transformasjon

Miljøvennlig tettstedsutvikling forutsetter at ny utbygging i hovedsak skjer gjennom fortetting og mer effektiv bruk av arealer innenfor byggesonen. Dette stiller store krav til kommunen og utbyggere om å sikre de fysiske kvalitetene ved dagens bygningsmiljø. Fortetting og omforming er krevende: komplekse eiendomsforhold, interessekonflikter, høy arealverdi og tunge investeringer stiller offentlige og private aktører ovenfor store utfordringer. Kommunen har hovedansvaret for en overordnet planlegging som legger rammer for å gjennomføre tettstedsutviklingen. Ansvar for å tilrettelegge prosesser i arbeidet med sentrumsutforming med forhandlinger, utbyggingsavtaler, eiendomstransaksjoner m.m er kommunens, og det er viktig med kompetanse i alle ledd for å lykkes.



5.6 Byggeaktivitet fram mot vedtatt sentrumsplan

Underveis i arbeidet med områdelplanen/sentrumsplanen vil kommunen få henvendelser om ulike type byggetiltak i Ler sentrum. Noen vil være i tråd med gjeldende arealbruk, mens andre vil stride mot overordnet plan. For å sikre gode løsninger for Ler sentrum, og den kommende tettstedsutviklingen er det viktig at forhold rundt teknisk infrastruktur (VVA), grøntområder, gan- og sykkelveger etc vurderes/utredes i hver enkelt sak. Det vil derfor bli stilt plankrav til alle typer byggetiltak innenfor planavgrensningen inntil sentrumsplan er vedtatt.

Følgende plankrav vil derfor bli stilt inntil områdeplan/sentrumsplan er vedtatt:

Det stilles krav om at det utarbeides detaljplan for alle byggeprosjekter innenfor planområdet inntil områdeplanen er endelig vedtatt. Detaljplaner innenfor området skal vise intern infrastruktur, som interne trafikkområder og grøntområder. Bygningers plassering og volum skal fremgå av detaljplanen. Det settes krav om rekkefølgebestemmelser knyttet til opparbeiding av nødvendig infrastruktur innenfor hele sentrumsområdet, som kvartalslekeplasser, parkområder, gang- og sykkelveger, turvegnett og grøntstruktur samt opparbeiding og/eller oppgradering av nødvendig VVA – nett. Rekkefølgebestemmelsene kan innfris gjennom innbetaling av fond gjennom utbyggingsavtaler i den enkelte sak, der kommunen finner det hensiktsmessig. Kommunens Norm for lek og uteoppholdsareal skal følges opp gjennom detaljplanleggingen.

6.0 Utredningsbehov og medvirkning

6.1 Utredningsbehov

Tema som skal utredes og beskrives som grunnlag for reguleringsarbeidet er sammenstilt i tabellen under. Essensen av utredninger, analyser, illustrasjoner o.l skal nedfelles i beskrivelsen til planen. Planforslaget skal vurderes etter prinsippene §§ 8-12 i Naturmangfoldloven.

Områdestabilitets-vurdering	Vurderingen skal gis svar på stabiliteten i Ler sentrum og hva som vil være nødvendig av supplerende undersøkelser og avbøtende tiltak ved de enkelte plan- og byggetiltakene når områdereguleringsplanen er vedtatt. Det er allerede foretatt en rekke undersøkelser på Ler, og Statens vegvesen holder nå på i forbindelse med ny E6. Hvordan situasjonen er i Ler sentrum er imidlertid uklar, og det er viktig å få belyst dette som grunnlag for videre planarbeid.
Helhetlig veg- og trafikkanalyse	Analysen skal gi anbefalinger knyttet til overordnet vegsystem på Ler. Med dette menes hovedveger for sykkel, hovedferdselsårer for gående samt overordnet vegsystem for buss og bil. Videre skal analysen vurdere hvordan parkering bør løses i tilknytning til kollektivholdeplassene. Dette gjelder for både bil og sykkel. Dette for å sikre gode overgangsmuligheter mellom de ulike transportmidlene. Støyvurderinger inngår som grunnlag for vurderingene. Adkomst til BLE 1 skal videre vurderes/utredes.
Stedsanalyse	Som grunnlag for planarbeidet skal det utarbeides en stedsanalyse. Stedsanalysen skal bidra til bedre stedsforståelse og målinnretning i planarbeidet. Tema som bl.a. bør inngå i analysen er: grønnstruktur (biologisk mangfold, landskap og friluftsliv), uterom, bygningsmiljø,

	<p>problempunkt, kulturverdier, landskapsformer, historisk utvikling etc. Veiledninger fra departementet på tema stedsanalyser skal legges til grunn for arbeidet.</p>
Folkehelseanalyse / vurdering	<p>Som grunnlag for planarbeidet skal det utarbeides en folkehelseanalyse. Vurderingen skal gi anbefalinger til arealbruk i området som er med på å bedre folkehelsen, samt anbefalinger til kvalitetskrav til bygninger, uterom, og andre forhold som kan ha betydning for folkehelsen.</p>
Forurensning	<p>Forurenset grunn, vannforurensning, støy og støv skal belyses/utredes.</p>
Kapasitet i offentlig infrastruktur	<p>Kapasitet i offentlig infrastruktur skal belyses/utredes. Med offentlig infrastruktur menes både teknisk og sosial, se arealdelen for opplisting.</p>
Flomsoneberegning/utredning	<p>Kaldvella og er et viktig landskapselement i Ler som tidvis utsettes for isgang og flom. Det skal utredes hvordan elva oppfører seg over tid, hvilke konsekvenser dette har, og kan ha, for planlegging og videreutvikling av Ler sentrum.</p>
Lokal VA-utredning og plan	<p>Ved framlegging av reguleringsplan skal det følge ved en lokal VA-plan. Planen skal beskrive hvordan vannforsyningen er tenkt løst/utbedret, hvordan overvannet planlegges løst og hvilke tiltak som er nødvendige for tilfredsstillende avløpshåndtering. Planen skal videre beskrive hvilke utbyggingsområder som krever hva og til hvilke kostnader.</p>
Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	<p>Det skal utarbeides en ROS som skal vise relevante farer i planområdet, analyse av årsak og sannsynlighet for at de inntreffer. Videre skal konsekvensene vurderes og forslag til tiltak som reduserer evt. negative konsekvenser av farene beskrives. Veileder «Risiko- og sårbarhetsanalyser i arealplanlegging» skal legges til grunn for analysen.</p>
Utforming av utbyggingsavtale	<p>Rekkefølgebestemmelser sikrer at planen får de kvalitetene som er nødvendig, for eksempel ved å stille krav om detaljplan, til at veier, gangveier, sykkelveier, friområder, parker og torg mv skal være opparbeidet før utbygging igangsettes eller boliger tas i bruk. Rekkefølgebestemmelsene alene har sin begrensning ved at de ikke sier noe om hvem som skal stå for gjennomføringen. Rekkefølgebestemmelser med oppfølging gjennom utbyggingsavtale vil være et effektivt gjennomføringsverktøy for alle parter i et utbyggingsområde. Utbyggingsavtalen vil da sikre at tiltakene som det er knyttet rekkefølgekrav til, blir finansiert.</p>
Konseptutvikling /alternativvurdering	<p>Det gjennomføres et parallelt oppdrag hvor formålet er å belyse flere problemstillinger og planleggingsideer/konsepter for videreutvikling av tettstedet/sentrum. Samtidig er det viktig å få visualisert utviklingspotensialet i sentrum. Ideene som kommer frem i forbindelse med parallelloppdraget vil være sentrale som bakgrunn for det videre reguleringsarbeidet.</p>
Prinsippplan for hovedstruktur offentlig rom	<p>Det skal utarbeides en prinsippplan for hovedstrukturen i offentlig rom innenfor planavgrensningen. Prinsippplanen skal videreføre og konkretisere løsninger for grønn og blå strukturer i tråd med føringer gitt i samfunnsdel og arealdel til kommuneplanen, norm for uterom og estetiske retningslinjer. Med offentlig rom menes parkeringsplasser, torg og møteplasser, gang- og sykkelveger og andre steder med funksjoner for allmennheten.</p>

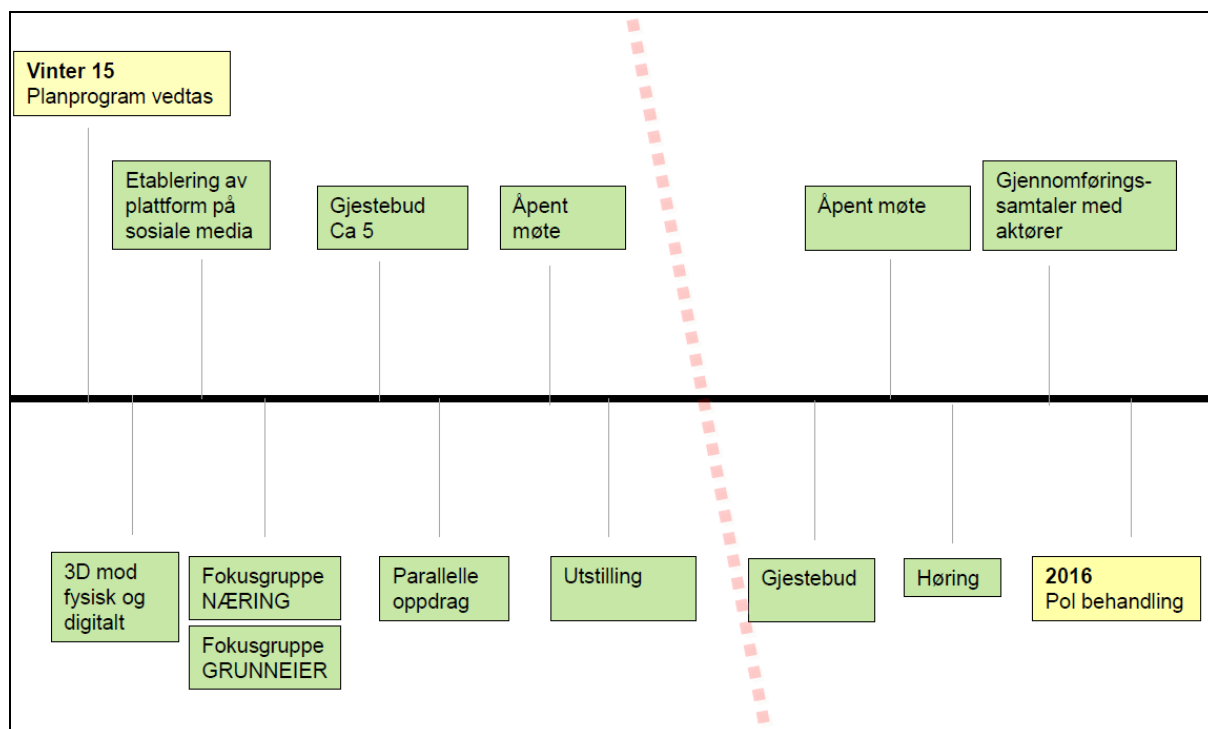
Konsekvens-utredning	Konsekvensene av planforslaget skal beskrives og framgå av planbeskrivelsen/områdeplanen. Gjeldende veiledere skal legges til grunn.

6.2 Medvirkningsopplegg

I planarbeidet vil kommunen legge vekt på dialog med innbyggere, næringsaktører, lag og foreninger og grunneiere. Dialogen skal bl.a. gjennomføres med gjestebud, fokusgruppeintervjuer, åpne møter, utstilling, bruk av 3D-modeller (fysiske og digitale), kommunens nettside og facebook. Dette i tillegg til de ordinære kanalene gjennom annonsering og høringer. For kommunen er det svært viktig med engasjement og interesse blant befolkningen. Det er bare i samspill med befolkning og næringsliv et godt og attraktivt sentrum for Ler kan utvikles.

Figuren under gir en oversikt over de ulike dialogarenaene som planlegges gjennomført i planperioden. Rød stiplet linje illustrerer et skifte i formål med dialogen. Til venstre vil kommunen legge vekt på dialog som bringer fram ideer og løsningsforslag for utvikling av sentrum, mens på høyre side vil synspunkter og meninger om foreslått utvikling være formålet med dialogen.

Dialog til venstre i bildet planlegges gjennomført første halvdel av 2016, mens den til høyre gjennomføres i siste halvdel av 2016.



Den nye planloven har innskjerpet kravene til medvirkning i planleggingen. Loven stiller krav om at enhver som fremmer planforslag pålegges å tilrettelegge for medvirkning. Videre har planmyndigheten plikt til å iverksette aktive tiltak for å få til den ønskede medvirkning. Planmyndigheten er gitt et særskilt ansvar for aktivt å sikre medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging (barn og unge nevnes spesielt). Medvirkningsopplegget som det her legges opp til ivaretar kravene til medvirkning i den nye planloven.

6.3 Fremdrift - en oversikt

Tabellen under gir et oversiktsbilde på framdriften i planarbeidet. Ved høring av planprogrammet var det laget en lengre tabell som blant annet viste medvirkning, det vises til punkt 6.2 for opplysninger om hvordan befolkningen og andre kan delta i prosessen.

	4. kvartal 2015	1. kvartal 2016	2. kvartal 2016	3. kvartal 2016	4. kvartal 2016	1. kvartal 2017
Fastsetting planprogram						
Utredningsarbeid og Innspill/medvirkning						
Ferdigstilling og 1. gangs behandling						
Høring / off. ettersyn						
Gå gjennom merknader						
Sluttbehandling kunngjøring						

Rød farge viser politisk behandling

7.0 Kostnader

Planprogrammet gir en oversikt over utredninger som skal gjennomføres som ledd i planarbeidet. E6 Ulsberg – Melhus sitt bidrag i områdeplan for Ler sentrum vil være utredninger og produksjon som E6-prosjektet skal utføre uansett i sitt eget planarbeid. Evt. kan utredninger her utvides noe med utgangspunkt i innspill fra områdereguleringsarbeidet Ler sentrum. Det forutsettes tett dialog med Statens vegvesen rundt dette. Deler av utredningsarbeidet vil derfor kunne søkes samfinansiert med Statens Vegvesen, men også Jernbaneverket og Sør-Trøndelag fylkeskommune kan være mulig bidragsytere.