

## Planbeskrivelse områdeplan for Ler sentrum



Vedtatt i kommunestyret 06.03.2018

## Innhold

Forord.....	2
Sammendrag .....	2
1. Bakgrunn.....	2
1.1 Mål for utvikling av Ler sentrum .....	3
2. Planprosessen.....	4
2.1 Medvirkning.....	4
2.2 Analyser .....	12
Alternativsvurdering/ideogrammer .....	12
Stedsanalyse .....	12
Prinsippplan offentlig rom.....	13
Naturmangfold.....	13
Kulturminner.....	15
Folkehelse.....	16
Samferdsel.....	19
Offentlig infrastruktur i grunnen.....	23
Samfunnssikkerhet.....	24
Risiko og sårbarhet i planområdet .....	25
3. Planforslaget.....	26
3.1 Plangrep.....	26
3.2 Hvordan oppfylles målene for Ler sentrum i områdeplanen?.....	27
3.3 Områder hvor det er planer om utbygging pr 2016.....	27
4. Virkninger av planforslaget.....	28
4.1 Oppheving av reguleringsplaner innenfor området.....	28
4.2 Rekkefølgekrav i områdeplanen .....	29
4.3 Planforslagets konsekvenser .....	29
4.4 Vedlegg.....	38

## Forord

Dette er et forslag til områdeplan for Ler sentrum. Planen opphever gjeldende reguleringsplaner innenfor området. Planavgrensningen omfatter de tettest befolkede områdene på Ler. Denne planbeskrivelsen er en utdypende tekstdel knyttet til plankartet og bestemmelsene.

I planarbeidet er det lagt vekt på medvirkning og samråd med interessenter innenfor planområdet. Første del av dokumentet beskriver bakgrunn, mål, prosess og analyser, siste del omhandler hvilke plangrep som gjøres og konsekvenser av planen. Vedlegg til planbeskrivelsen utdyper analysene.

Rådmann Katrine Lereggen

## Sammendrag

Arbeidet med områdeplan for Ler startet ved fastsettelse av planprogram 17.11.15 med hovedmål og delmål for planarbeidet.

Våren 2016 ble det gjennomført møter og medvirkning med innbyggere, næringsliv og skolebarn på Ler. Samtidig ble det i løpet av vår og høst 2016 foretatt analyser innenfor planområdet.

Planprogrammets mål om at flere skal bosette seg i sentrum og at flere skal reise kollektivt ivaretas gjennom planens forslag til fortetting rundt kollektivknutepunktet og gode forbindelser i tettstedet, samt pendlerparkering ved stasjonen.

Planprogrammets delmål oppfylles ved at torg er planavklart, nytt kryss E6 er planavklart gjennom egen detaljplan, pendlerparkering både på vestsida og østsida av E6 er planavklart, areal til nytt krysningsspor er fastsatt og sikkerheten vil øke ved at overgangene saneres i jernbaneverkets arbeid. Bolig, forretning, sentrumsareal er planavklart, og forutsigbar finansiering av fellesfunksjoner sikres gjennom rekkefølgekrav i planen og bruk av utbyggingsavtaler/fond. Konsekvenser av planforslaget står beskrevet sist i planbeskrivelsen.

## 1. Bakgrunn

Kommunestyret har prioritert arbeid med områdeplan for Ler sentrum gjennom kommunens planstrategi sist rullert mai 2016. Arbeidet med områdeplan for Ler sentrum ble fremskyndet da Statens vegvesen iverksatte arbeid med ny E6. Ny tverrforbindelse over Gaula planlegges nå sør for tettstedet Ler. Flytting av E6 til vestsida av Gaula gir muligheter for nye vurderinger av utnyttelsen av sentrumsnære arealer. Jernbaneverket jobber nå med utvikling av nytt krysningsspor på Ler. Det er en kollektivsatsing i Trondheimsregionen, og Ler skal videreutvikles som et kollektivknutepunkt med bolig, næring, grønnstruktur og offentlige uterom. Arbeidet med områdeplan har vært gjennomført vår og høst 2016.

### *Planområdet*

Tettstedet Ler ligger i Gauldalen ved E6 og Trønderbanen ca. 12 km fra Melhus sentrum. Ler hadde en befolkning på 512 personer pr 01.01.2015 (SSB).



### Planområdet – tettstedet Ler

Planområdet strekker seg fra flate partier ved Gaula i vest til bratte partier under Våttåsen / Blukkuåsen i øst. Østligste del er vedtatt som boligfelt i kommuneplanens arealdel, men er ikke regulert tidligere.

## 1.1 Mål for utvikling av Ler sentrum

### Hovedmål

Gjennom planprogrammet for områdeplanen fastsatt 17.11.15 ble følgende overordnede mål lagt 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 kollektivt 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)**

### Delmål

I forbindelse med planarbeidet skulle 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

## Rammebetingelser

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging vedtatt ved kongelig resolusjon 12. juni 2015 skal legges til grunn for kommunens planlegging.

Det er forventninger om gode og effektive planprosesser, bærekraftig areal- og samfunnsutvikling og attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder, herunder:

- Sikre effektiv arealutnyttelse, utvikle velfungerende knutepunkter, og legge til rette for kollektivtransport, sykkel og gange
- Sikre tilstrekkelig og variert boligbygging
- Sikre trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljø, grønnstruktur og områder for lek, idrett og nærfriluftsliv
- Utvikle levende by- og tettstedssentre gjennom varierte funksjoner og sosiale møteplasser

Gjeldende planer innenfor planområdet er kommuneplanens arealdel, kommunedelplan for Gaula og følgende vedtatte reguleringsplaner:

- 2010 001 Skjesbakkplassen, boligformål
- 2003 013 Mindre endring av reguleringsplan Boligområde og barnehage Ler I, boligformål
- 2002 007 Ler II (mindre vesentlig endring), skole/bhg, boligformål, lek, grønnstruktur
- 2004 003 Regulering for del av Ler sentrum gnr 135/10, bolig, forretning, kontor, parkering og lek
- 1996 007 Nytt kryssingsspor på Ler, jernbaneformål, avkjørsler

## 2. Planprosessen

### 2.1 Medvirkning

#### *Varsel om oppstart:*

Oppstart av planarbeidet ble annonsert samtidig som planprogrammet ble sendt ut til offentlig ettersyn og høring. Høringsfristen var satt til 01.09.15. Planprogrammet ble fastsatt 17.11.15.

#### *Tidligere innspill:*

Etter høring av planprogram var det mottatt 13 innspill. Uttalelsene ble i sin helhet vedlagt endelig behandling av planprogrammet. Ønskene fra private relevant for selve områdeplanen var da:

- Flå skole og området rundt ønskes tatt i betraktning innenfor en radius av 500m ift. buss.
- Ønske om gang/sykkelveg Kaldvellidalen/Fremo, nedsatt fartsgrense til maks 60km/t.
- Hensyn til jordvern og løsninger som ivaretar effektiv landbruksdrift.
- Ønske om at gnr/bnr 135/1 ikke skal deles i to ved eventuell ny fylkesveg.
- Ønske om at jorden til gnr/bnr 134/1 ikke går tapt til ny fylkesveg.

- Ønsker om areal til næring, satsing på kultur; film/teater. Spørsmål om Gaula kan utnyttes bedre, om fotballbane kan utvides til strandvolleybane, ishockeybane, skateboardbane når E6 er lagt om.

### *Medvirkning i selve planprosessen:*

Formannskapet gjennomførte et arbeidsmøte den 03.05.16.

Hovedsignaler fra formannskapet var:

- Se på næring/bolig nede ved eksisterende E6
- Vurdere byggegrenser (byggelinjer) langs E6/fv.
- Tenke estetikk
- Sti (tursti) gjennom planområdet
- Torg nært eksisterende E6
- Utvide området rundt barnehage/skole (forbeholde område til skole /barnehage)
- Mulig ny fylkesveg
- Vurdere veg til BLE1(KPA)
- Øket tettheten (høyere bygninger) ned mot jernbane



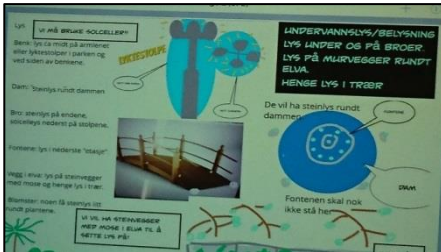
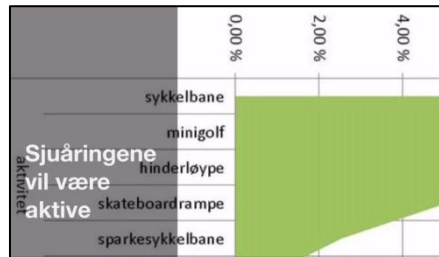
**Kreativiteten fikk utfolde seg i formannskapets arbeidsmøte.**

### *Barn og unge*

Barneskolen på Ler ble oppfordret til å sende inn skriftlige innspill. Barna kunne bruke ulike metoder som modellering, film, foto, tegne, lage fysisk modell, bruke powerpoint, minecraft, Imovie etc. Alle trinn ble engasjert og det ble produsert en film av alt arbeidet elevene hadde gjort. Filmen ble vist for Formannskapet og ble også lagt ut på facebook. Filmen fikk masse oppmerksomhet.

Elevene var i hovedsak opptatt av miljøet og estetikken på Ler, samt trygghet:

Trygge kryssinger av hovedvegene, lyssatte bruer og sti, gangveger, g/s veg i Kaldvelldalen. Finere bruer, ny park ved Kaldvella. Eksisterende lekeområde ble nevnt spesielt – barna ønsket at det skulle ivaretas. Barna ville være aktive, og ønsket seg områder for uorganisert idrett (hinderløype mm). Førsteklassingene tegnet mange nye lekeapparat. Barna ønsket seg også klubbhus.



Utklipp fra film, PowerPoint og bilde av tegninger som barna hadde laget.

### Innbyggerdialog

Alle innbyggerne på Ler har fått mulighet til å komme med skriftlige innspill til planarbeidet, og i tillegg er det gjennomført møter hvor det ble lagt til rette for meningsutveksling og ideskaping i mindre grupper. Metoder som er brukt: Fokusgruppeintervju og gjestebud. Det er første gang Melhus kommune prøver denne formen for medvirkning. Dette har vært en fin måte å treffe berørte parter på. Det har muntlig kommet frem mye lokalkunnskap, og gode tanker og ideer til planen.

### Fokusgruppeintervju

Fokusgruppeintervju er et strukturert gruppeintervju. Fokusgruppeintervjuene ble satt sammen for å forsøke å belyse emneområdet «Ler sentrum» gjennom strukturerte, felles samtaler.

Det ble gjennomført fokusgruppeintervju med grunneiere, næringsdrivende, samt kultur- og idrettsengasjerte personer på Ler. Det ble skrevet notat fra alle møter med hovedpunkter gjengitt under.

Alle innspill fra disse intervjuene er forsøkt ivaretatt i planen med bestemmelser. Noen innspill er for detaljert/eller kan ikke styres gjennom planen – mens andre gjelder forhold utenfor planområdet.

### Hovedbudskap fra fokusgruppeintervju med grunneiere 19.04.16:

- Spare dyrkamark
- Ønsker mer boligutbygging
- Boliger bør ligge i skråninger eller andre steder (Fremo)
- Gang og sykkelveger
- Lokaler for ungdom

Rådmannens kommentar:

*Dyrkamark spares, unntatt rundt kollektivknutepunktet. Dersom det detaljreguleres en ny fv. kan*

ytterligere areal bli berørt i fremtiden - se analyser. Mer boligareal og nye g/s veger er vist. Lokaler for ungdom kan etableres flere steder, må i så fall være på initiativ fra innbyggere.



**Fokusgruppeintervju. Innspill ble strukturert og prioritert av deltakere.**

Hovedbudskap fra fokusgruppeintervju med næringsdrivende 25.04.16:

- Bør ha ambisjon om befolkningsvekst (500 - > 2000?)
- Tett landsbyfeeling- må være ekstremt koselig/tenk nytt!
- Friluftsliv - legg til rette – rundtur
- Et sentrum med alle daglige tjenester (lege, vinmonopol, klesbutikk etc.)
- Utnytt elver/bekker – dammer, gangstier/tursti
- Boliger for alle generasjoner
- Planavgrensning utvides for mer boligareal -> Møsta i sør – Bortna i nord
- Tilgjengelighet til butikk, bank, etc., ikke grønn oase!
- Gang/sykkelveg Kaldvella (Fremovegen)
- Byggegrenser må reduseres
- Truck stopp på Ler

*Rådmannens kommentar:*

*Det legges til rette for befolkningsvekst, med mer boligareal. Det legges vekt på turveger i planforslaget. Sentrumsformål, utnyttelse av Kaldvella, krav om at sammensetning av boligstørrelser innenfor de enkelte felt skal være variert, tilgjengelighet og byggegrenser avklares gjennom planforslaget. Truck stopp vises ikke i planen.*

Hovedbudskap fra fokusgruppeintervju med kultur/idrett 28.04.16:

- Kulturhus/flerbrukshus med: storsal, lagerrom, kontor, øvingslokale, flå bygdasamling (museum)
- Naturlig møteplass/torg m paviljong
- Ikke mer belastning langs Lykkjvegen
- Optimalisering av arealene rundt skolen (gode utearealer – utnyttede best mulig)
- Natursti må bevares

*Rådmannens kommentar:*

*Det er mulighet for å utvikle flerbrukshus flere steder innenfor planavgrensningen. Det er satt krav om torg i planen. Lykkjvegen vil bli mer belastet, men det settes krav om avbøtende tiltak på veg,*



*kryss og g/s veg. Arealene rundt skolen kan benyttes til forhold som gjelder skolen/lek, områdeplanen detaljerer ikke arealene. Det er satt krav ift. turstier i planområdet.*

### **Gjestebud**

Gjestebud er en metode hvor en vert har samling hjemme hos seg selv med en gruppe verten kjenner. Dialogen rundt bordet kan gå fritt. Det ble gjennomført et gjestebud med Bortsvegen velforening. Kommunens ansatte var tilhører/lyttet og noterte undervegs. Det ble tegnet på kart.

#### Hovedbudskapet fra Bortsvegen velforening 12.05.16:

- Ønske om ny vegatkomst mellom Fremovegen – Fautgardsvegen.
- Bevare skøytebane ved skolen, nytt klubbhus.
- Fiskedam/miljødam i Kaldvella ved samfunnshuset.
- Ønske om Pub
- Stisystem både ved Gaula og langs Kaldvella
- Torg ved gamle Flårønning

#### *Rådmannens kommentar:*

*Fautgardsvegen har atkomst fra Lykkjvegen. Fra sør er det i hovedsak vanskelige stigningsforhold, og dette er også et landbruks, natur og friluftsområde og et viktig friluftsområde med uteareal for eksisterende bebyggelse blir berørt. Dette brukes også av skole/barnehage. Se analyser. Områdeplanen detaljregulerer ikke skoleområdet. Dammer i Kaldvella foreslås som tiltak mot flom. Turveger vises i plan. Det er satt krav om torg i planen.*



**Bilde fra gjestebud med Bortsvegen velforening**

### **Skriftlige innspill**

Det ble mottatt 9 skriftlige innspill.

#### Envina IKS 14.01.16:

1. Ønsker at et område settes av for funksjonen returpunkt. Punktet bør plasseres et sted som er tilgjengelig, det må tenkes universell utforming. Vil gjerne være med å forme det.
2. Ønsker at det settes krav om nedgravde avfallsløsninger ved etablering av mer enn 10 boenheter, og at man samtidig kan knytte til andre allerede etablerte boenheter til disse.
3. Ønsker at det også der ikke bygges så tett at 2 eller flere abonnenter går sammen om felles løsninger og at behovet for snuplass ivaretas

Vil gjerne delta i det videre arbeidet for å få til best mulig renovasjonsløsninger.

*Rådmannens kommentar:*

*Det er satt krav om område til returpunkt innenfor område S4 hvor det også står at det skal etableres i samråd med Envina. Det er også satt krav om nedgravde avfallsløsninger i bestemmelsene.*

Marianne Lundstrøm 15.02.16:

Ønsker gateløys i strekningen fv 712 Stadionveien (Lykkjvegen) til siste bru innenfor avgrensningen, og at farten settes ned til 30 eller 40 km, gjerne med fartsdumper eller annet hinder for å få bort råkjøringen.

Ønsker en fortsatt levende butikk. Ønsker g/s veg i skolebakken langs øvre jevne husnummer, men viktigere lenger opp i dalen. Ønsker et godt tilbud med buss og tog. Ønsker kontroller i henhold til eventuell rasfare - kvikkleire.

*Rådmannens kommentar:*

*Fartsgrenser, humper og lys langs fv 712 reguleres ikke. Det er i utgangspunktet ikke lagt opp til ferdsel langs nevnte strekning. Ved en mulig fremtidig omlegging av fylkesvegen, vist som hensynssone i planforslaget, vil det bli sett på å forbedre forholdene for gående/syklende her.*

Coop Oppdal SA v/Morten Erik Stulen 17.02.16:

Ønsker at god tilgjengelighet for næringslivet opprettholdes/prioriteres. Det må tas hensyn til vareleveranser med store biler og det må avsettes areal for fremtidig utvikling og næringsetablering i Ler sentrum. Ønsker at sentrum utvikles og opprettholdes som en attraktiv møteplass for tettstedets beboere, der det meste av de dagligdagse gjøremål kan utføres.

*Rådmannens kommentar:*

*Det er avsatt areal til sentrumsformål hvor det blant annet er mulighet for forretning. Det er satt krav om møteplass/ torg.*

Bortsvegen velforening 17.02.16:

Viser til jevnlig problem med oppstuvning av vann inn i kjellere. Ny plan for Ler må ta hensyn til ny NOU 2015:16 Overvannsutvalget. Dette gjelder både for eksisterende og ny bebyggelse. Styret foreslår å grave ut «miljødam» med mulighet til å fiske og ha en samlingsplass ved Kaldvella. Sier det må det vurderes om eksisterende boligområde (Ler II -Fautgardsvegen), skal ha veiforbindelse rett inn på ny tilførselsveg til boligområdet (BLE1) som er under planlegging. Mener dette bør vurderes utfra trafiksikkerhetshensyn.

*Rådmannens kommentar:*

*Overvannshåndtering ivaretas i planforslaget. Det foreslås tiltak i og langs Kaldvella. Ny veg reguleres ikke. Se kommentar til gjestebud over, samt analyser.*

Sigmund Gråbak 18.02.16:

Mener positive særtrekk og kvaliteter i tettstedet er bygdemiljøet, spesielt idrettslaget. Ler som et viktig kollektivknutepunkt, friluftslivet, og da spesielt Gaula bør utvikles og forsterkes. Sier Ler ikke

har spesielle negative elementer, men det må være en vilje til endring og utvikling. Ønsker et møtested for de som ferdes på gateplan, en liten kafé, boliger tilrettelagt for seniorer med fellesareal. Mener det er viktig å sette av arealer til seniorboliger nær butikk og kollektivtilbud, næringsformål i sentrum, grøntarealer, park, stier/rasteplasser langs Gaula, og så bør det kanskje avsettes areal til barnehage nær dagens E6.

*Rådmannens kommentar:*

*Kollektivknutepunktet forsterkes gjennom planforslaget. Eksisterende landbruksveg/tursti langs Gaula er foreslått regulert som turveg. Det er satt krav om møteplass/torg gjennom bestemmelser. Det er foreslått områder til boligbygging og sentrumsformål, hvor det kan bygges mindre leiligheter. Planen viser grønnstruktur, turveg langs Kaldvella, samt areal til mulig barnehage. Dammer foreslås etablert som tiltak mot flom i elva.*

Melhus ungdomsråd 01.03.16:

Ønsker flere parkeringsplasser rundt idrettsanleggene/fotballbanen. Ønsker en treningspark. Ønsker flere møteplasser for barn og ungdom. Ønsker kafe. Ønsker dette i nærheten av boligfeltene. Sier det må bygges boliger øremerket unge og førstegangskjøpere nært buss/tog/hovedveg. De må ha lavere pris enn andre boliger i området. Fortau og gangveger må bygges ut mer slik at man kommer seg fra skole/boliger ned til butikk, buss, tog på ett fortau/gangveg. Må lages turløype/lysløype som kan brukes til ski om vinteren og løpeturer/gåturer/sykkelturer/trilleturer/rullestoler osv. på sommeren. Kan ha rasteplasser, grillplasser, eller stoppesteder med klatrevegg, taubane, akebakke osv. Må lyssettes.

*Rådmannens kommentar:*

*Parkering må løses innenfor de arealene som er avsatt til idrett eller låne andre områder under arrangement. Det er avsatt areal til idrettsformål både ved skolen og fortsatt nede ved E6. Planen viser nye gang og sykkelveger og turveg som skoleveg. Det er satt krav om lyssetting i planen. Møteplasser/torg er vurdert og avsatt i planen. Det er satt en bestemmelse om at sammensetning av boligstørrelser innenfor det enkelte felt skal være variert, og at en andel boliger for unge, enslige eller eldre tilstrebes ved detaljregulering. For øvrig er det vanskelig å styre pris på boliger gjennom plan.*

Merete Støvring 12.04.16:

Ønsker at sårbare og viktige kvaliteter i området presiseres og at det der gjøres minst mulig inngrep. Påpeker:

- viltkorridor/bekk fra 137/2 og mot Kaldvella, rikt rådyrområde, drikkevann for husdyr og vilt, og drenering for flere hundre daa jordbruksområde. Mener det er uaktuelt å lukke bekkedraget.
- Området rundt kirken og Framgarden på Ler har spesielle kvaliteter og bør ikke rokkes ved.
- Sier området rundt eksisterende boligfelt på Ler er dyrket mark og i full bruk med husdyr, beitebruk, grasproduksjon til vinterfôr og kornproduksjon, omdisponering bør være uaktuelt.
- Mener gården 137/2 er viktig regionalt pga. gården var fogdegård 1813-1901, ønsker ikke veger/boligbygging.
- Mener Våttåsen har spesielle naturkvaliteter, og driftsveger bør opprettholdes som turmuligheter.
- Kulturlandskapet må ivaretas.

Sier det er store begrensninger på byggemuligheter på Ler som følge av kvikkleireforekomster. Sier det bør tenkes i en større omkrets når det gjelder utvikling. Mener Langvatnet på Fremo er et drømmeområde å bo ved, dersom det blir g/s veg langs Fremovegen. Mener det heller bør være utvikling på Brannåsen på Kvål, eller på Lundamo der det er ungdomsskole. Mener sentrumsfunksjoner må legges til trafikknutepunktet på Ler ved eksisterende butikk, bank og post. Ønsker at det ikke reguleres friområder, men at de har en verdi som landbruksområder.

*Rådmannens kommentar:*

*Viltkorridoren er tegnet inn i kommunens temakart, og ivaretas som grønnstruktur i planen. Meningen med sentrumsplanen er å spare dyrkamark og sårbare viltbiotoper, ved at det fortettes nær kollektivknutepunkt/butikk/eksisterende bebyggelse. Det er nasjonale føringer for klimavennlig og miljøvennlig utbygging langs kollektivåre. Det lages egen konsekvensutredning for Fremo som ser på eventuelle utviklingsmuligheter der. For øvrig bestemmer kommuneplanens arealdel hvilke andre områder for spredt utbygging som tillates i kommunen.*

#### Naturvernforbundet 18.04.16:

Naturvernforbundet i Melhus og Klæbu er i likhet med berørte grunneiere på Ler opptatt av å bevare landskapskvaliteter med alt det dette innebærer. Stiller seg bak innholdet i Støvrings uttalelse. Henviser til den europeiske landskapskonvensjonen som 38 land har ratifisert, deriblant Norge.

Et viktig mål med konvensjonen er å styrke enkeltmenneskets og lokalsamfunnets medvirkning i arbeidet med planlegging, vern og forvaltning av landskap. Konvensjonen etablerer ansvar og rettigheter for alle til å:

- etterspørre landskapshensyn i omgivelsene sine
- engasjere seg for å ta vare på landskapskvaliteter
- delta når fagfolk, byråkrater og politikere diskuterer landskapets verdier og forvaltning
- bidra når myndigheter innarbeider landskapshensyn i planlegging og forvaltning

Konvensjonen forplikter nasjonale myndigheter.

*Rådmannens kommentar:*

*Kulturlandskapet er ivaretatt med hensynssone og bestemmelser i planen.*

#### Selberg arkitekter 12.08.16:

Innspill til områdeplanen for området BLE1 i kommuneplanen (B4) i tre varianter, alt 1-3. Selberg arkitekter utarbeider på vegne av Skifer eiendom en detaljreguleringsplan for BLE1 (B4). Foreløpig anslås at det er plass til 130-150 boenheter i området. Planen vil legge til rette for småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse.

*Rådmannens kommentar:*

*Alt 2 er vist i områdeplanen, inkludert forslag til atkomstveg/samleveg. Veggen kan bli endret i detaljplanen som følge av mer detaljerte analyser. For øvrig er det knyttet noen bestemmelser samt*

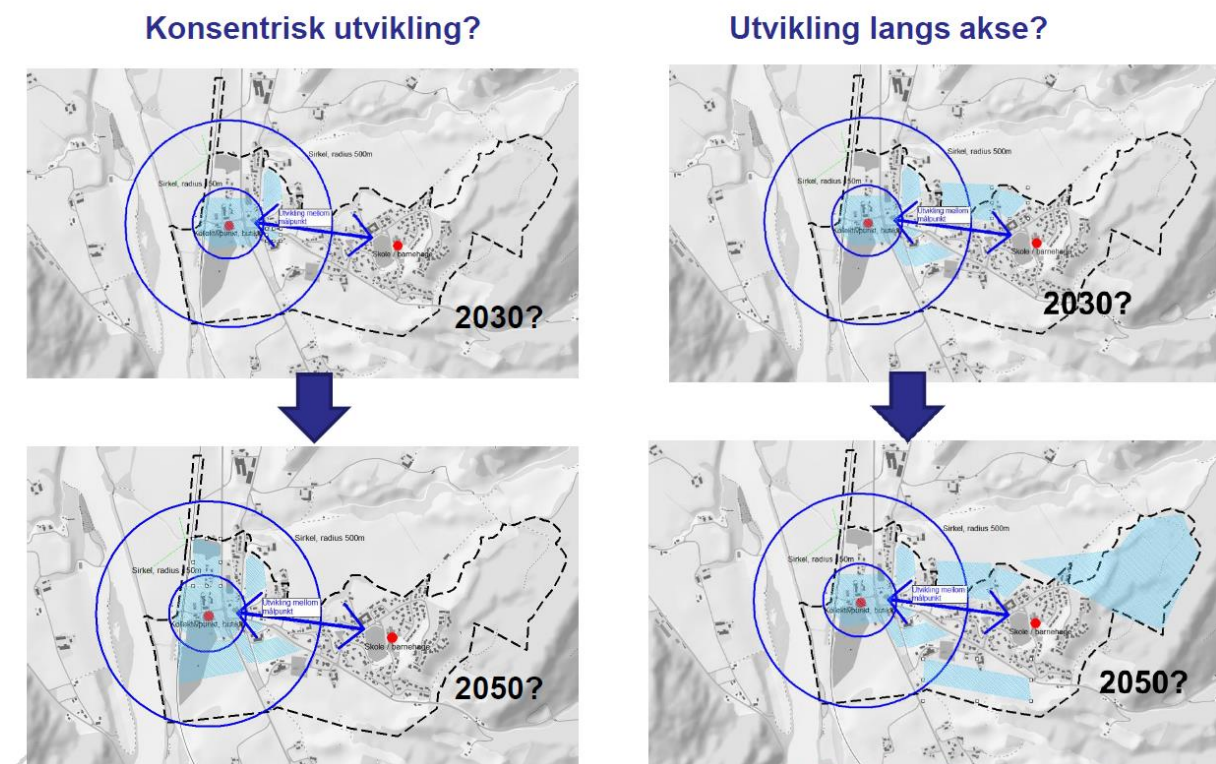
rekkefølgekrav til området. De fleste rekkefølgekrav i planen stilles for alle utbyggingsområdene på Ler. Kravene kan oppfylles gjennom utbyggingsavtale/bruk av fond. Det vil gjennom avtaler bli lagt vekt på rimelig fordeling, dvs. en rimelighet i kostnader for den enkelte utbygger.

## 2.2 Analyser

### Alternativsvurdering/ideogrammer

Teoretisk modell (ideogram) for utvikling av Ler sentrum ble utarbeidet som en støtte til videre vurderinger. Formannskapet fikk denne presentert i arbeidsmøte 03.05.16, hvor dagen var satt av til informasjon om planprosessen på Ler, gruppearbeid, og til befaring for å bli kjent med området.

Ideogrammene forklarer kort hvordan Ler teoretisk kan utvikles – langs en akse mellom målpunktet skole og målpunktet butikk/kollektivknutepunktet, eller konsentrisk rundt målpunktet kollektivknutepunktet med butikken. I praksis er mange av premissene allerede lagt på Ler, med den eksisterende plassering av viktige funksjoner.



### Ideogrammer – teoretisk tilnærming til utviklingen av Ler

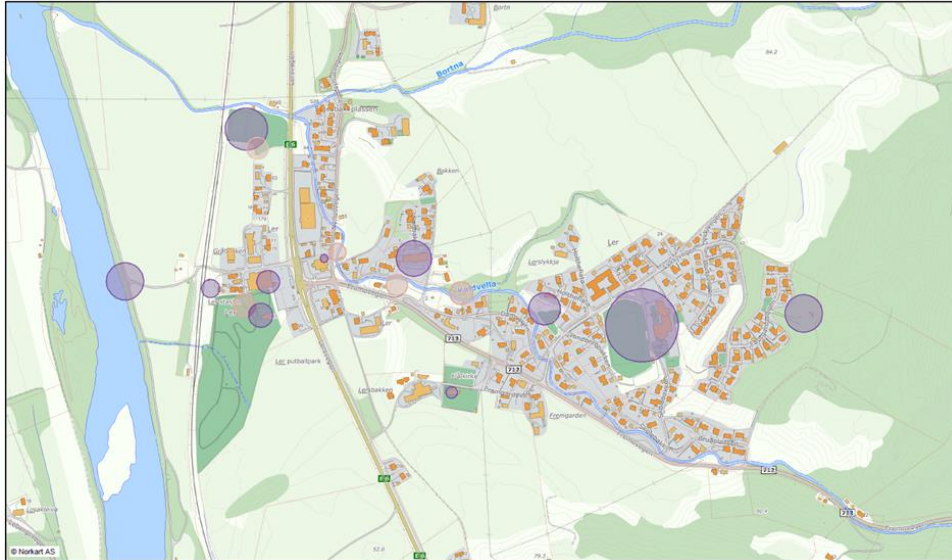
#### Stedsanalyse

Det er utarbeidet en stedsanalyse for Ler sentrum. Denne gir et kortfattet innblikk i Lers historie, og sier litt om natur og landskap på Ler, samt infrastruktur og bebyggelse.

Stedsanalysen konkluderer med at videre utvikling bør skje slik at Ler avgrenses og ikke «flyter» utover til skade for omkringliggende landbruksareal. Grønnstrukturen langs Kaldvella står frem som et turområde/skoleveg med behov for mer tilrettelegging. Se vedlegg Stedsanalyse Ler.

## Prinsippplan offentlig rom

Det er gjennomført en analyse av møteplasser innenfor tettstedet Ler. Analysen har sett på eksisterende naturlige møteplasser, friluftslivkartlegging og informasjon gitt av innbyggere på Ler i blant annet fokusgruppeintervju. De naturlige møteplassene har sammenheng med grønnstrukturen på Ler, og med samlingsplasser i bygg, som Coop prix, skole/idrettsanlegg og samfunnshuset.



### Offentlige rom - eksisterende (blått) og foreslåtte (rosa) fremtidige møteplasser Ler

I Flomutredning fra NVE anbefales det at det etableres avbøtende tiltak mot flom og isdannelse i og langs Kaldvella. Foreslåtte dammer i Kaldvella bør ved gjennomføring etableres slik at man tilrettelegger for nye møteplasser, langs den naturlige akse i grønnstrukturen fra øst til vest. Det kan etableres muligheter for opphold, som benker og lyssetting. Tursti bør opparbeides i sammenheng med arbeidet i Kaldvella. Turstien bør ha fast dekke, slik at den kan benyttes hele året som blant annet trygg skoleveg. Innbyggerne på Ler har etterspurt mulighet for å kunne fiske.

## Naturmangfold

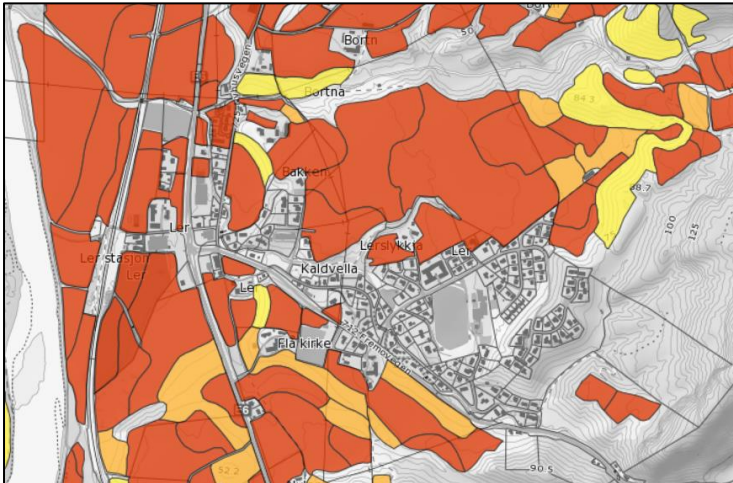
### Landskap

Ler er omkranset av et særlig viktig kulturlandskap som strekker seg fra Rognbrøt i sør til Kirkflå i nord. Området avgrenses av åskantene mot øst og E6 mot vest. Dette er ravinlandskap, med hauger og smådaler. Toppene/åsene rundt Ler er viktige beiteområder. Landskapet er godt beskrevet i rapport «Oppfølging av særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag». Landskapet er hensyntatt med en hensynssone i kommuneplanens arealdel. Hensynssone landskap videreføres i planforslaget.



Ravinlandskapet rundt Ler, med topper/åser og daler

## Landbruk



Jordkvalitet utsnitt fra Ler 1:10000, kilde: NIBIO - Kilden

Det er matkornkvalitet på jorden i Gauldalen. Utsnitt fra jordkvalitetskartet til NIBIO viser tydelig at store deler av områdene rundt eksisterende bebyggelse på Ler er av «svært god jordkvalitet» (rød farge). Det betyr jordbruksareal som er lettdrevet og normalt sett gir gode, årvisse avlinger av kulturvekster tilpasset lokalt klima. Helning er under 20 prosent. Orange farge er «god» jordkvalitet, som har sammenheng med driftsforhold og helning. Gul farge viser jord med begrensede jordegenskaper eller mye helling.

Flere gårder rundt Ler driver med melkeproduksjon og noen driver med sau, kylling, hest.

*Planforslaget omdisponerer ca. 17 daa dyrket mark. Se under: Planforslaget.*

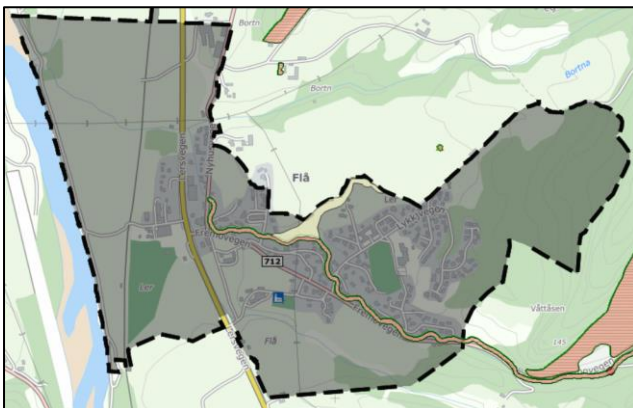
### Naturtyper:

Elva Kaldvella er definert som ravinebekk og et viktig bekkedrag, kategori B. Elva er registrert som viktig naturtype i Miljødirektoratets naturbase.

Arter av særlig stor forvaltningsinteresse registrert i naturbasen er: laks i elva Bortna og i Kaldvella. Kaldvella er en gytebekk for laks og ørret. Ved Kaldvella er det også registrert observasjoner av flere fuglearter av særlig stor forvaltningsinteresse.

Utvalgte naturtyper: Det er registrert en hul eik i kulturlandskapet like utenfor planområdet. Den er et viktig landemerke på Ler og det går tursti frem til eika.

*Kaldvella og bekkedraget ivaretas i planforslaget.*



Naturtyper registrert i kommunens egen kartløsning. Elva Kaldvella og bekkedraget ved Lerslykkja er markert innenfor planområdet.

### Viltområder

Ved Kaldvella/Lerslykkja (135/7) går et mindre bekkedrag som er registrert som viltområde med lokal verdi i kommunens temakart. Området brukes av rådyr, blant annet som trekkveg opp til Våttåsen. Området ivaretas i planforslaget.

### Arter i artskart

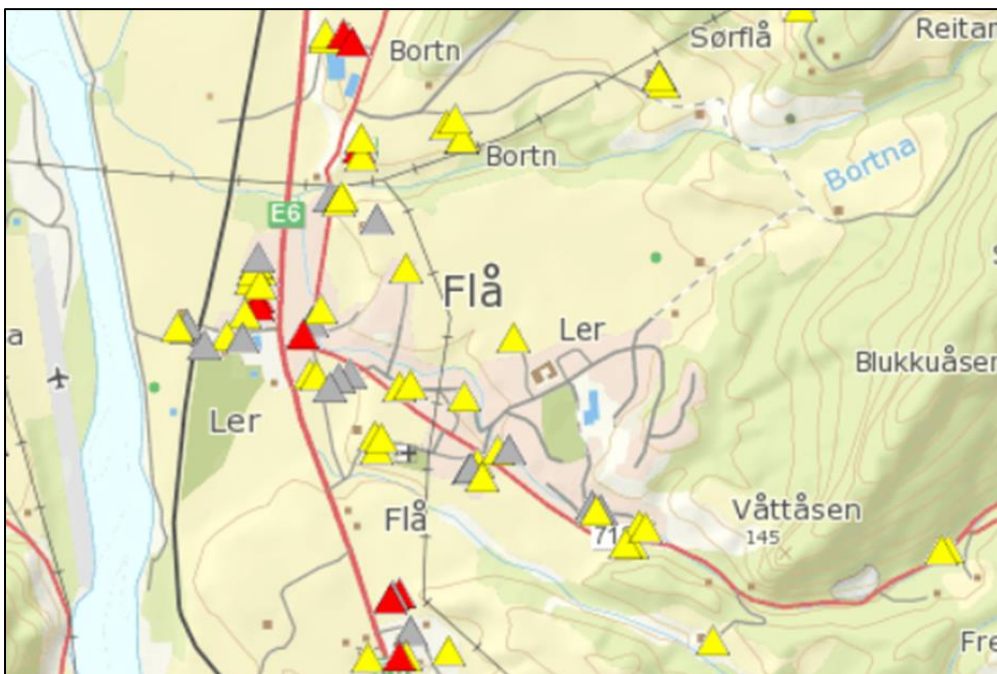
Det er registrert 1 sårbar art (Alm) ved Ler stasjon, som et funn med belegg innenfor planområdet. Det er også flere observasjoner av arter i artsdatabanken. Norsk ornitologisk forening har observert 133 fuglearter ved Kaldvella. Nært truede arter: stær, fiskemåke og vaktel er observert. Det er også observert en kritisk truet art åkerrikse, og storspåve, som er sårbar i følge rødlistekategorier. Området for fugleobservasjoner er vist som grønstruktur i planforslaget.

### Kulturminner

Flå kirke ble bygget i 1798, den er registrert som et kulturminne og er en fredet bygning. Flere bygninger i Ler er oppført tidligere en 1900, disse er registrert som SEFRAK bygninger, og flere av bygningene har høy historisk interesse. Ønskes det endring på disse, bør kommunen gjøre en vurdering av verdien før det eventuelt kan gis tillatelse.

Bygninger oppført før 1850 (markert rødt i illustrasjon under) er meldepliktig etter kulturminneloven, og Fylkeskommunen må gi uttalelse om verneverdien før tillatelse eventuelt kan gis. Det pågår et arbeid i Melhus kommune på verdivurdering av alle SEFRAK bygninger. Det vises til eget vedlegg om dette, samt stedsanalysen (vedlegg).

*Kulturminner ivaretas til dels gjennom bestemmelsene. ROS analysen peker på at kulturminner lett kan gå tapt.*



SEFRAK bygg – kulturminner - på Ler



## Folkehelse

Tiltak som kan fremme befolkningens helse er viktig i planarbeidet. Relevante tema er: forhold for gående og syklende, friluftsliv, grønnstruktur, idrett, uterom, barn og unges interesser, samt et trygt lokalsamfunn med lyssetting og gode møteplasser. I tillegg sees det på mulig forurenset grunn, luftforurensning og støy.

### *Forhold for gående og syklende*

For å tilrettelegge bedre for gåing og sykling innenfor tettstedet Ler er det behov for et oppgradert sammenhengende gang- og sykkelnett mellom kollektivknutepunktet og butikken og helt opp til øverste foreslåtte boligområder under Blukkuåsen og Våttåsen.

*Planforslaget viser nytt sammenhengende g/s system, og det settes krav om lyssetting.*

### *Friluftsliv*

I 2015 ble det foretatt friluftslivkartlegging i hele Melhus kommune. Det er registrert 10 områder som berører planområdet. Områdene er ivaretatt i kommuneplanens arealdel som grønnstruktur/LNF områder.

*Områdene videreføres i områdeplanforslaget. Se stedsanalysen for en oversikt.*

### *Grønnstruktur*

Registrert grønnstruktur vises i kartet under. Elvene Kaldvella og Bortna vises i blått.



**Eksisterende grønnstruktur på Ler, stipling viser foreslått gangforbindelse**

*Planen foreslår gangforbindelse gjennom hele tettstedet, fra Gaula til boligområdet under Våttåsen, delvis på gangveg og delvis på turveg. Det er en fordel om gående kan gå langs Kaldvella både for opplevelsen, og for trygghet i forhold til trafikk.*

## **Idrett**

Det er to eksisterende idrettsanlegg innenfor planområdet i dag. Ett på vestsiden av eksisterende E6 og ett oppe ved skoleområdet. I tillegg ligger også Ler putballpark ved E6. Idrettsanleggene benyttes i dag i hovedsak til fotball, men det er mulighet for å kunne benytte det ene området ved E6 til andre typer idretter og aktiviteter. Idrettslaget har pr. dag sagt opp sin leieavtale. Anlegg for uorganiserte aktiviteter er etterspurt. Eksempler på slike anlegg kan være treningspark, mindre klatrevegger, BMX bane, skateanlegg og løyper for rollerblades.

En viktig del av å tilrettelegge for bedre folkehelse er å sette av arealer hvor det kan drives sport og lett mosjon. Dersom det i fremtiden blir bygget flere boliger rundt kollektivknutepunktet, vil behovet for slike arealer også øke.

*Det foreslås i planen å videreføre idrettsområdene i planen. Deler av Ler putballpark foreslås benyttet til utbyggingsformål, da denne ligger svært sentralt ved kollektivknutepunktet.*

## **Uterom, torg**

Et torg kan defineres som en åpen bilfri plass som kan brukes som møteplass for innbyggerne, hvor det blant annet kan foregå handel og kulturarrangement. Historisk har torg vært et viktig forsamlings- og utviklingspunkt for steder, i dag finner man ofte caféer/restauranter, lekeareal og mindre markedsplasser i tilknytning til torget. Det skal være en møteplass på tvers av generasjoner. Et torg bør også utsmykkes i form av kunst/skulpturer som forsterker stedsidentiteten.

Torg er etterspurt av ungdommer og innbyggere på Ler, og bør etableres der det forutsettes den høyeste tetthet av bebyggelse i fremtiden, og der det trekkes mennesker mot butikk, post, bank, og kollektivknutepunktet. Mennesker har et behov for å se og møte andre mennesker.

*Det er satt et krav om torg i planforslaget.*

## **Barn og unges interesser**

Arealer for idrett og friluftsliv, og uteområder er viktig for barn og unge og vises i planforslaget. Trygg skoleveg og generelt gode gang og sykkelforbindelser er også viktig. Planforslaget viser hovedtraseer og dette må også videreføres i detaljplaner.

Barn og unge har et behov for møteplasser: klubbhus/internettkafe er nevnt spesielt av barn og unge på Ler.

*Nye møteplasser; områdelekeplass og torg, samt turveg med mulighet for benker og opphold er vist i planen. Planen gir rom for eksempelvis kafe i nye utbyggingsområder i sentrum.*

*Skole og barnehagekapasitet er beskrevet, og er en premiss for å tilrettelegge for at det kan bo barn på Ler.*

## **Kulturarenaer**

Kulturarena er en fysisk møteplass der kunst og/eller kultur skapes, utøves, formidles, oppleves og deles. Arenaer for scenekunst, musikk, film, kunst, litteratur, øvingsrom, kirker, fritidsklubber, forsamlingslokaler og skoler med mer faller inn under dette. Det kan være både offentlige og privat eide kulturarenaer.

*Innenfor planområdet kan kulturarena ses i sammenheng med samfunnshuset, skolen, utvikling av bo og servicesenteret i fremtiden, det nye torget, eller med ny barnehage.*

### **Trygt lokalsamfunn**

Generelt vil folketomme områder uten særpreg, preget av forfall eller med lite lys være arenaer for mulige kriminelle handlinger eller lovbrudd/innbrudd.

Eventuelle manglende møteplasser i et tettsted reduserer også muligheten for at innbyggere blir kjent med hverandre og hindrer dermed en uformell sosial kontroll av ulike typer uønskede handlinger.

Ler er et lite sted med mange eneboliger og god nærhet til skole/barnehage. Det ligger til rette for at det er en god sosial kontroll i tettstedet, men innbyggere og skolebarn har påpekt manglende lyssetting av skoleveg, og at enkelte bygg og bruer er preget av forfall.

*Planen legger til rette for flere møteplasser, lyssetting av gang/sykeltraseer, og tettere bebyggelse i sentrum. Det stilles krav om redegjørelse for estetikk i detaljplaner.*

### **Forurenset grunn**

Det er ingen registreringer i miljødirektoratets base om forurenset grunn innenfor planområdet. I 1996 ble det foretatt en registrering av nedgravde oljetanker hos innbyggere på Ler, dette ble gjennomført som egenrapportering. Rapporteringene finnes i kommunens arkiv – kommunen registrerte ingen tilbakemeldinger om oljetanker.

### **Støy og luftforurensning**

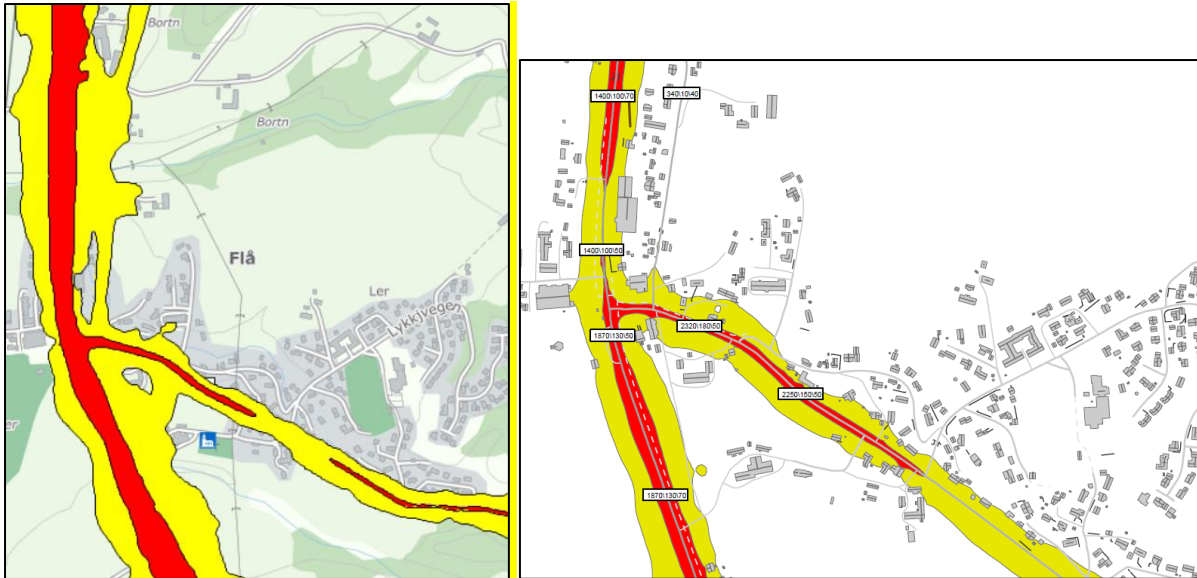
E6 og Trønderbanen er de største kildene til støy innenfor planområdet.

For E6 finnes eksisterende støysonekart som kommunen benytter i sin GIS-løsning. Statens vegvesen har også laget nye prognoser for støy for en fremtidig situasjon etter at E6 er lagt i ny trase på vestsiden av Gaula.

Utgangspunktet for trafikkberegningene er år 2050, men noe tilpasset i forhold til dagens ÅDT på fylkesvegene, hvor trafikkmodellene gir en del lavere trafikk. I tillegg er dagens fartsgrenser lagt til grunn i støyberegningen. Beregningsforutsetninger for ÅDT lette kjøretøy, ÅDT tunge kjøretøy og fartsgrense er påskrevet støysonekartet (vedlegg).

Areal innenfor rød støysone er ikke egnet for støyfølsom bebyggelse, som boliger.

*Planen tillater støyfølsom arealbruk i gul støysone dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. Retningslinje T 1142 skal følges ved nye detaljplaner.*



Utsnitt fra eksisterende støysonekart for E6 og nytt støysonekart for nedklassifisert E6.

Det finnes ikke eksisterende støysonekart for jernbanen forbi Ler. Jernbaneverket skal utarbeide detaljplan etter jernbaneloven sommeren 2017. Støyberegninger utarbeides i forbindelse med denne. De nye støyberegninger må legges til grunn ved nye detaljplaner inn mot jernbanen.

Luftforurensning:

Kommunen har ikke målestasjoner for luftforurensning. E6 er den største kilden til luftforurensning innen planområdet (partikler, vegstøv, eksos etc.). Ved nedklassifisering av E6 forventes mindre partikkel og vegstøv i fremtiden. Nye byggeområder inn mot hovedvegnettet bør foreta målinger og beregninger ved detaljplanlegging. God plassering av bebyggelse vil minske risikoen for eventuelle helseproblemer. Beplantning langs veger kan også redusere støvforurensning.

*Områdeplanens krav om g/s veger kan minske lokal biltrafikk innen området noe ved at det er mulig å velge gåing/sykling til/fra kollektivknutepunkt.*

## Samferdsel

### Buss

Ler trafikkeres i dag av stamrute 340 langs dagens E6. Denne bruker ca. 40min. til Trondheim. Billettprisene er innenfor sone Stor Trondheim noe som gjør at pendling til Melhus sentrum eller Trondheim er kurant. Tall fra AtB i perioden 12.10.15- 18.10.15 viser at det er ca. 50 påstigende passasjerer på Ler alle dager unntatt lørdag og søndag. På Fremovegen, fv712 kjører kun skolebuss. I en fremtidig situasjon med omlegging av E6 vil det fortsatt kunne gå stamruter på nedgradert E6, mens regionrutene går på ny E6.

*Planen viser busstopp ved eksisterende E6.*

### Jernbane

Teknisk hovedplan for nytt kryssingsspor ble laget 30.09.2013. Teknisk detaljplan etter jernbaneloven er under utarbeidelse og blir ferdigstilt sommeren 2017. Jernbaneverket planlegger

to kulverter, en ved stasjonen og den andre sør eller nord for stasjonen. Det vil da bli planskilt kryssing av jernbanen.

*Kulverter, ramper til plattform, atkomstveger og parkeringsplasser for kollektivreisende planlegges innenfor det som er avsatt til areal for krysningssporet i områdeplanen.*

### **Gang- og sykkelvegnett**

Eksisterende hovedsykkelrute gjennom området ligger langs E6 mellom Trondheim Støren. I tettstedet er dagens gang og sykkelvegnett mangelfullt, med delvis opparbeidet system ved E6 og Fv 712, samt i kommunal veg Lykkjvegen. Systemet er mangelfullt både med lyssetting, bredde og dekke. Et bedre og oppgradert nett kan fremme trygg gåing og sykling og dermed legge til rette for helsefremmede samt miljøvennlig transport.

*Det er ikke plass til en deling av gående og syklende innenfor eksisterende bebyggelsesstruktur, men områdeplanen foreslår nye gang og sykkelveger øst-vest gjennom i hele tettstedet, og setter rekkefølgekrav om opparbeidelse av disse.*

### **Kjøreveger**

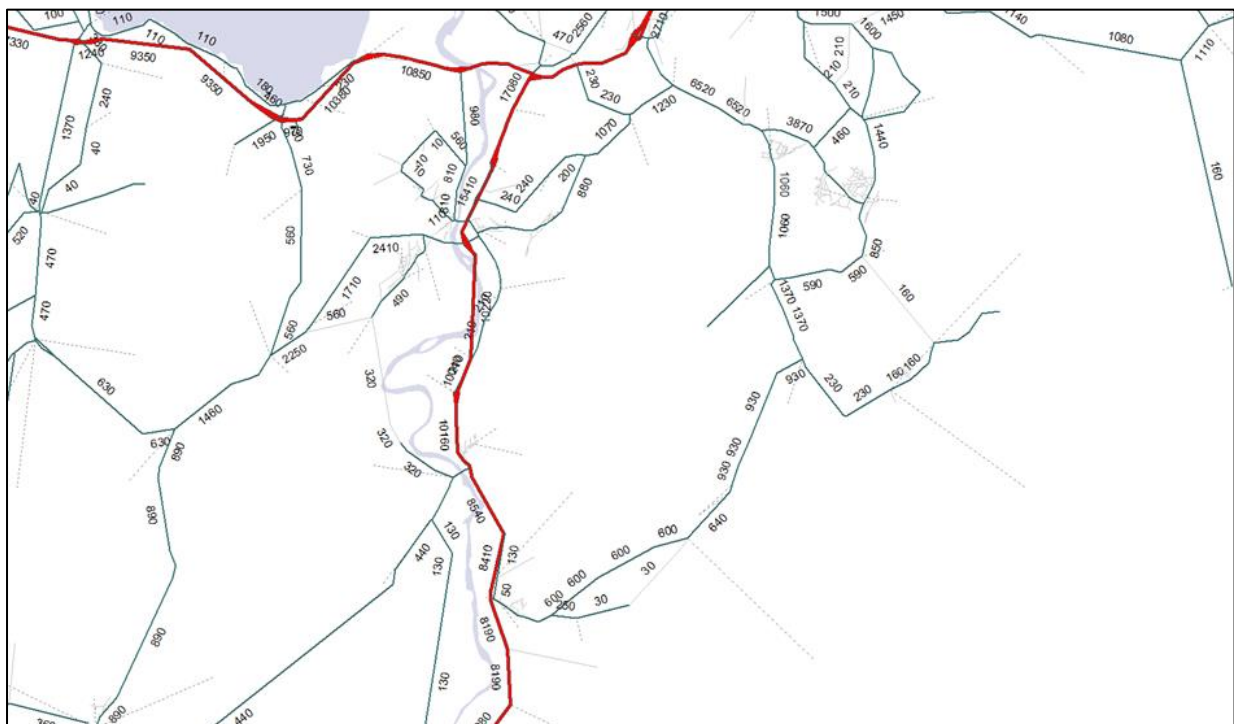
#### **Dagens trafikk situasjon**

Hovedveger:

E6 går i dag nord-sør gjennom det som tidligere var Ler sentrum.

Dagens årsdøgntrafikk (ÅDT) på E6 forbi Ler = ca 8400, beregnet ut fra bosettingen i 2014.

Fremovegen/fv 712 er også relativt tett trafikkert. Det går tungtransport med grus/sand fra Fremo-området ned mot E6. Dagens ÅDT = 600, fv 712 har en tungtrafikkandel på 19 % i disse beregningene.



**Dagens situasjon E6 og fv 712 (tall beregnet ut fra 2014 bosetting)**

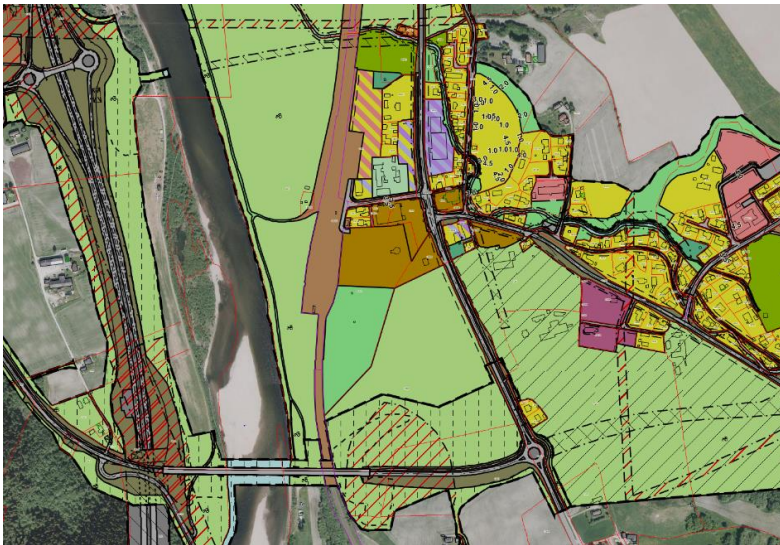
Samleveg:

Den største samlevegen som går gjennom planområdet er Lykkjvegen. I perioden 30. august – 6. september uke 35/36 i 2016 ble det gjennomført trafikkteiling på to punkter langs kv3004 Lykkjvegen (vedlegg). Trafikkteilingene viser ÅDT på 1127, det er et høyt antall personbiler som kjører til og fra skolen. Denne trafikken er hovedbelastningen på nedre del av Lykkjvegen og krysset Lykkjvegen/Fremovegen.

### *Fremtidens trafikksituasjon*

Hovedveger:

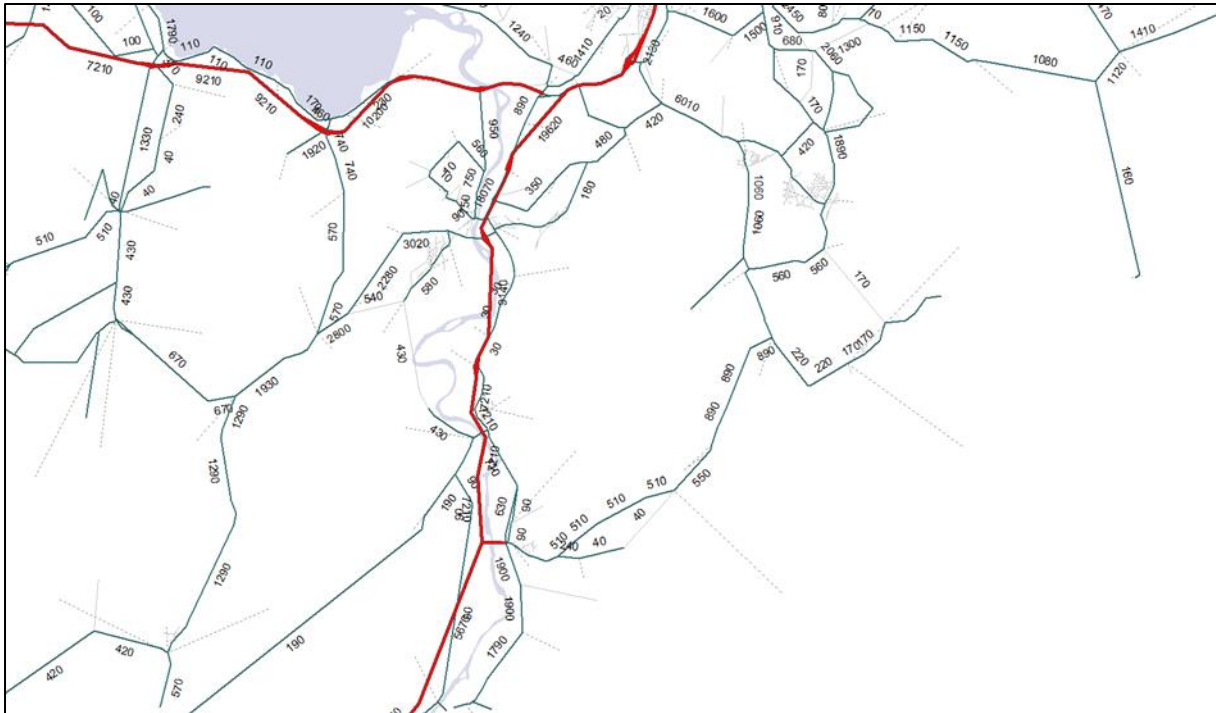
E6 skal legges på vestsiden av Gaula. Det kommer en ny forbindelse over Gaula til Ler rett sør for tettstedet.



**Utsnitt plankart: E6 flyttes til vestsiden av Gaula, og forbindelsen til Ler kommer sør for tettstedet.**

Statens vegvesen har utarbeidet nye prognoser for fremtidig trafikk på nedklassifisert E6 etter omlegging av E6. Prognosene viser en ÅDT på 630 nordfra og 1900 sørfra mot Ler.

For fylkesveg 712 er ny beregnet ÅDT= 510. Vegvesenet mener at med bedre E6 trekkes noe mer trafikk mot E6 slik at Fv712 får en liten nedgang i trafikken. Dette kan det ligge noe usikkerhet i, i og med at ny forbindelse fra E6 ikke gjør det vanskeligere for tungtrafikken å kjøre over Fremo mot Klæbu eller andre vegen fra Klæbu over Fremo mot E6. Fremo har også en del tungtrafikk fra grustak. Det er ytret ønsker om ytterligere utnyttelse av Fremoplatået, slik at trafikken derfra mulig kan øke i fremtiden.



**Fremtidig vegnett m/bomstasjoner på dagens bosetting og arbeidsplasser (2014)  
Fv712 har en tungtrafikkandel på 19 % i disse beregningene.**

Økt bruk av samleveg (Lykkjvegen):

Tilknytningsmulighetene til nytt boligfelt B4 er begrenset med hensyn på landbruksarealer og viktig bekkedrag/viltområde mot nord. Fra sør er det i hovedsak vanskelige stigningsforhold, og dette er også et landbruks, natur og friluftsområde med beiteareal og skog. Kaldvella må krysses, og et viktig friluftsområde med uteareal for eksisterende bebyggelse blir berørt. Dette brukes også av skole/barnehage.

*Lykkjvegen foreslås som atkomstveg til boligfeltet B4. Ny barnehage foreslås med avkjørsel fra Lykkjvegen, bak eksisterende bo og servicesenter. Det forventes dermed en økning av biltrafikk gjennom Lykkjvegen i fremtiden.*

**Trafikksikkerhet fremover**

En økning av trafikk i Lykkjvegen forutsetter en oppgradering av vegen i bredden, nytt dekke, ny bru og forbedret kryss mot fylkesvegen, samt oppgradert g/s veg og lyssetting langs hele traseen frem mot barnehage og nytt boligfelt. Det settes krav om dette i områdeplanen.

Omlegging av Nyhusvegen foreslås i områdeplanen. Det kan skje når E6 nedklassifiseres, dette for å skjerme bebyggelsen i tettstedet/ved Litjskjeet for gjennomgangstrafikk. Nyhusvegen blir da en blindgate. Nordlige deler av Nyhusvegen kan da omklassifiseres til gang og sykkelveg. Den kan da mulig fungere som en miljøgate i fremtiden, med boliger på hver side. Det vil kunne etableres trygg g/s veg frem mot foreslått boligfelt i kommuneplanen nord for tettstedet Ler. Forslaget vises om hensynssone infrastruktur med krav om detaljplan.

*Omlegging av fv 712 i fremtiden foreslås for å skjerme bebyggelsen i tettstedet for gjennomgangstrafikk/tungtrafikk fra/til Klæbu/Fremo, og mulig få til gang og sykkeløsning mot*

*Fremo i fremtiden. Fv. vil da koples direkte mot tverrforbindelsen over til E6. Forslaget vises som hensynssone infrastruktur med krav om detaljplan.*

*For øvrig vil skolevegen bli tryggere gjennom dagens tettsted, ved at det etableres turveg med fast dekke, og lyssetting langs Kaldvella, og ved at det etableres sammenhengende g/s veg gjennom tettstedet.*

## **Offentlig infrastruktur i grunnen**

### **Vann**

Vannforsyningen gjennom Ler sentrum er en del av hovedstammen nord – sør, samt østover. Det skal i fremtiden etableres en ny hovedstamme for vannforsyning gjennom Ler sentrum. Berørt område vises med hensynssone i planen. Hovedstamme vestover til Gaula skal sikre fremtidig kobling mot Losen.

Boligfelt øverst i Lykkjvegen har ikke tilfredsstillende vanntrykk i dag. For nytt området B4 er det derfor nødvendig med trykkøkning for nedre del, samt høydebasseng for øvre del.

*Planen setter krav om høydebasseng, pumpestasjon og dimensjonering av ledningsnett.*

### **Brannvannsdekning**

Vannpumpestasjonen skal sørge for forsyningsvann og brannvannsdekning. Høydebassenget skal i tillegg til å forsyne boliger øverst i B4, dekke forsyningsvann og brannvann for sentrum.

*Det settes av et tilstrekkelig område for høydebasseng samt om dekning av brannhydranter i områdeplanen.*

### **Spillvann**

Hovedstammen for spillvann skal gå fra sør – nord, gjennom sentrum og kobles til Ler avløpspumpestasjon. Denne ligger ved det gamle renseanlegget. Hensynsonen for traseen vil gå vest for E6 og føres over E6 ved vegkrysset ved fylkesvegen/Flårønning. For å sikre eventuelle oppgraderinger på hovedstammen østover, etableres det to hensynsoner. En langs fylkesvegen for eventuell framtidig bebyggelse, og en nord for Kaldvella som er hovedstammen fra B4.

Renseanlegget på Ler skal legges ned når overføringsledninger er etablert mellom Ler og Kvål. Da renseanlegget er overbelastet, kan det ikke tillates ytterligere tilkoblinger før denne overføringsledningen er etablert og satt i drift.

Det må utføres beregninger for dimensjonering av spillvannsledninger for nye felt i detaljplaner.

### **Overvann**

NVE har i notat beskrevet tiltak som skal sikre mot flom og ising i kaldvella. Det forutsettes at dette tiltaket gjennomføres. Overvann som i dag naturlig går til Kaldvella føres til Kaldvella. Lokal overvannsdisponering LOD skal gjelde for hele planområdet. LOD for området som ligger mellom E6 og jernbanelinjen skal ha uttrekk nordover fra sentrum.



Det er to resipienter i området, Kaldvella innenfor planen og Bortna som ligger nord for Ler.

### Skole

Flå skole er ferdig utbygd med nytt tilbygg høsten 2016. Kapasiteten på skolen i henhold til dagens prognoser er tilstrekkelig frem til 2030. Da er det fortsatt en margin å gå på. Lundamo ungdomsskole ligger cirka 6 kilometer sør for planområdet. Skoletelling per 1.10.2014 viste at Lundamo ungdomsskole hadde 219 elever. Skolen har en kapasitet på 270 elever. Med en anslagsvis tilvekst på 80 -150 nye boliger i Ler sentrum som ikke inngår i dagens prognoser, vil det være naturlig å vurdere skolekapasiteten på barne- og ungdomsskole når det nærmer seg 2030.

### Barnehage

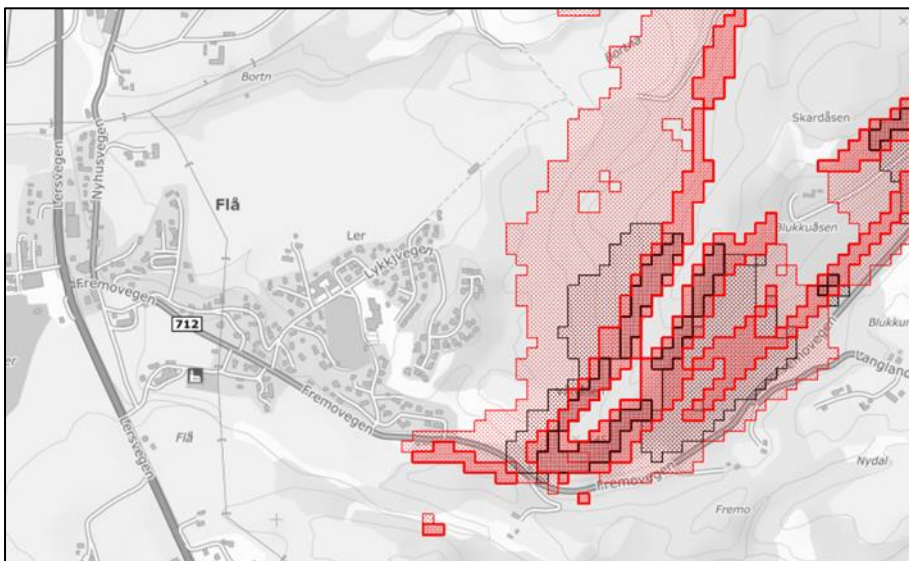
Barnehagekapasiteten på Ler er vurdert i egen sak i forbindelse med kommunens samlede vurdering av hele kapasiteten i sørlige deler av kommunen.

Barnehagene fra Kvål og sørover har tilnærmet sprengt kapasitet. Den største økningen i antall barn vil komme fra Kvål og sørover jfr. befolkningsprognoser, og det største presset på barnehageplasser vil komme på Ler og Lundamo. Det er derfor behov for en ny barnehage i området Melhus-Lundamo.

Kommunestyret har i PS sak 35/16, 19.04.2016 vedtatt at et område på Ler skal klargjøres og reguleres til barnehage. Med en anslagsvis tilvekst på 80 -150 nye boliger i Ler sentrum som ikke inngår i dagens prognoser vil det være fornuftig å planlegge for ny barnehage på Ler.

*Planforslaget viser tomt for ny barnehage med tilknyttede bestemmelser.*

### Samfunnsikkerhet



**Utløpsområder for jordras, snøskred og steinsprang.**

Innenfor planområdet er øvre del (B4) berørt av utløpsområder for både jordras, snøskred og steinsprang. Dette pga. høydeforskjellene i området. Ved detaljplanlegging innenfor disse områdene må skred vurderes og avbøtende tiltak må planlegges.

### **Geoteknisk rapport**

Multiconsult ble engasjert som geoteknisk rådgiver for å vurdere grunnforhold og skredfare i forbindelsen med utarbeidelsen av områdeplanen for Ler. I rapporten «Områderegulering Ler sentrum, Melhus kommune», datert 6.7.2016, konkluderes det med at det ikke er påvist noen områder med skredfare innenfor planområdet som ikke kan la seg bygge ut (s.3). I skråningene ned mot Kaldvella er stabiliteten nær sikkerhetskravet. Erosjonssikring langs Kaldvella som tidligere anbefalt bør utføres for å sikre eksisterende bebyggelse, samt legge til rette for ny bebyggelse. Det må ved alle nye tiltak innenfor planområdet som fører til økt tilflytting eller medfører terrenginngrep som overstiger 0,5 meter gjennomføres geoteknisk vurdering om tiltaket kan gjennomføres, iht. NVE's retningslinjer og TEK10. Det vises til vedlagt rapport for mer inngående beskrivelse av geoteknikk.

### **Flomutredning**

Flom i Gaula er kartlagt tidligere, og berører nedre del av planområdet, vest for jernbanen, da jernbanen i dag fungerer som en flomvegg. Ved kulvert under jernbane kan vann slippe igjennom og ved 500 års flom kan noen områder øst for jernbanen også bli påvirket.

Flom i elva Kaldvella som renner gjennom Ler sentrum fra øst til vest er beregnet og beskrevet i notat fra NVE datert 04.11.2016. Dagens elvefar er for liten til å ta unna en 200 års flom, og utstrekningen av en flom vil berøre mye av eksisterende bebyggelse og infrastruktur innenfor planområdet. Vinterstid er det i tillegg mye isdannelse i Kaldvella, som også er problematisk i forhold til flom og ødeleggelse av infrastruktur. Det er anbefalt at elva senkes og utvides noe for å gjøre plass til flomvann og unngå ising av vintervannet. I tillegg bør det lages dammer i elva for å dempe flommen og i kalde perioder fryse et lokk der vannet kan sildre under. Det vises til vedlagt notat for ytterligere informasjon.

Det er konsesjonspliktutredning etter vannressursloven på tiltak i Kaldvella. Kaldvella har gyting av laks/ørret. Fiskeforvalter må være med å gi faglige vurderinger når tiltak planlegges.

*Det settes krav om tiltak i Kaldvella i planen.*

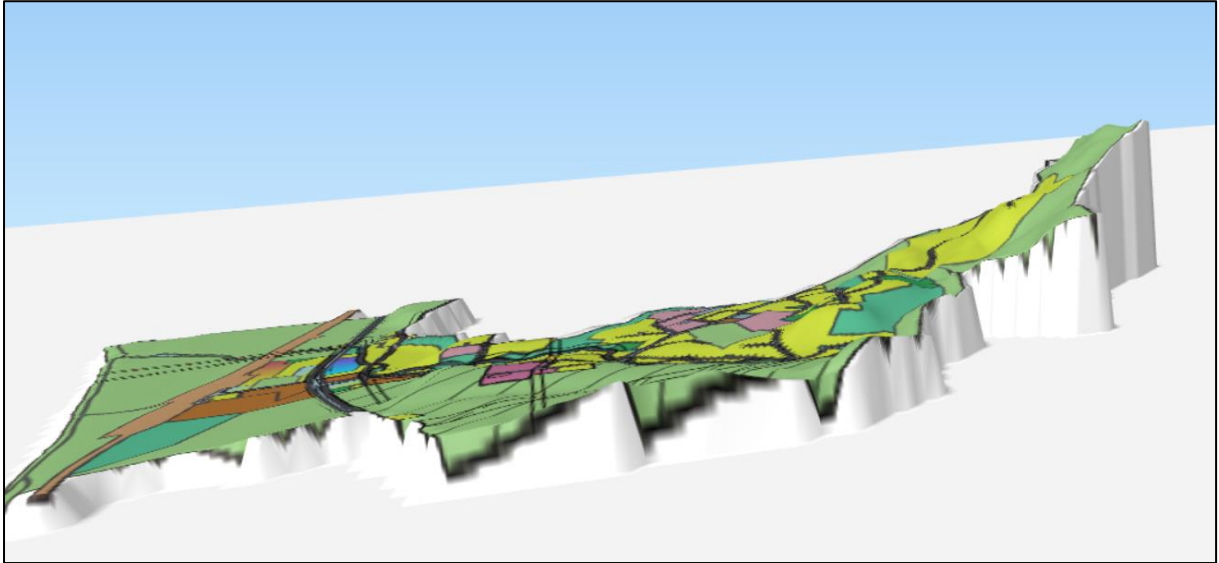
### **Risiko og sårbarhet i planområdet**

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet.

Det ble kartlagt 29 uønskede hendelser og foreslått avbøtende tiltak. Se vedlegg: ROS analyse.

*ROS analysen og dens funn ligger til grunn for planarbeidet, avbøtende tiltak er beskrevet i bestemmelser for områdeplanen og må videreføres i detaljplaner.*

### 3. Planforslaget



3d visning av plankartet. Terrenget stiger fra vest mot øst.

#### 3.1 Plangrep

Det utvalgte hovedgrepet for Ler sentrum er: fremtidig sentrumsutvikling rundt kollektivknutepunktet med høyere utnyttning i knutepunktet/sentrumsområdet enn i eksisterende boligfelt. Det stilles krav om samlingsplass/torg i nærhet av butikk og kollektivknutepunktet.

Planen skal gi gode rammebetingelser for å kunne videreføre forretningsdrift på Ler, og gi muligheter for flere boliger med en høyere utnyttelse nær knutepunktet. Blanding av funksjoner vil skape et bedre sentrum for tettstedet.

Det legges til rette for en gjennomgående gang og sykkelløsning gjennom tettstedet, for at det skal være god forbindelse mellom eksisterende bebyggelse og skole og kollektivknutepunktet med butikk og sentrumsfunksjoner.

Planen sikrer areal til grønstruktur og turveger samt tilrettelegger for utvikling langs Kaldvella med turveg.

Det legges også til rette for at det kan utvikles et boligområde lengst mot øst som avsatt i kommuneplanen.

## 3.2 Hvordan oppfylles målene for Ler sentrum i områdeplanen?

- Hovedmål 1 *At flere bosetter seg i sentrum*, oppfylles ved at planen legger til rette for boligbygging og sentrumsnæringer rundt kollektivknutepunktet på Ler, med sentrumsformål, krav om torg, og nye arealer avsatt til bolig, lek, kontor og forretning.
- Hovedmål 2 *At flere reiser kollektivt*, oppfylles ved at planen tilrettelegger for gang og sykkelmuligheter frem til knutepunktet, og at det legges til rette for pendlerparkering ved stasjonen.

Delmålene oppfylles ved at det har vært samordning med statlige myndigheter i planprosessen, og at det har vært en omfattende prosess med innbyggere på Ler hvor alle synspunkter har fått komme frem.

Torg er planavklart, nytt kryss E6 er planavklart gjennom egen detaljplan, pendlerparkering både på vestsida og østsida av E6 er planavklart, areal til nytt kryssingspor er fastsatt, og sikkerheten vil øke ved at overgangene saneres i jernbaneverkets arbeid. Bolig, forretning, sentrumsareal er planavklart, og forutsigbar finansiering av fellesfunksjoner sikres gjennom rekkefølgekrav i planen. Det oppnås rimelighet i disse kravene for den enkelte utbygger gjennom utbyggingsavtaler og bruk av fond.

## 3.3 Områder hvor det er planer om utbygging pr 2016

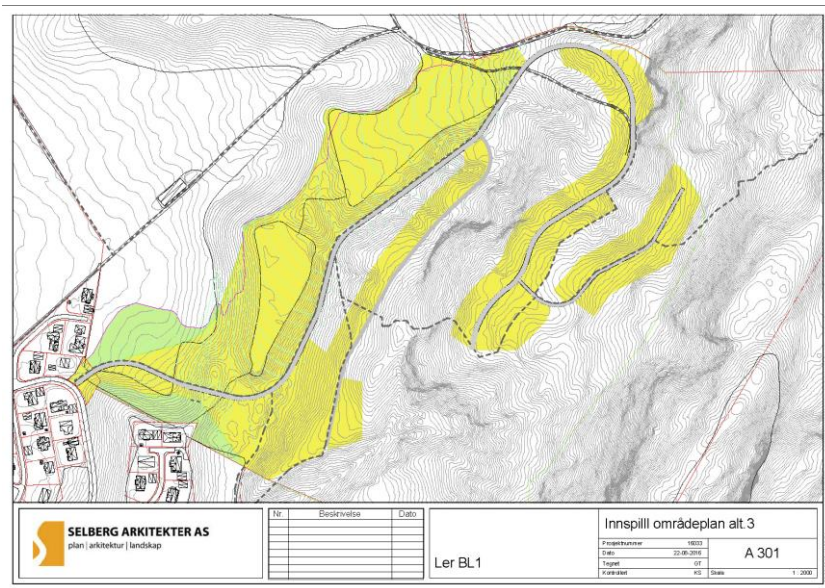
- Området Litjskjeet er i gang med detaljregulering og er kommet nokså langt i planprosessen. Planforslaget er blitt sendt til offentlig ettersyn og høring. Det stilles rekkefølgekrav gjennom områdeplan som også omfatter Litjskjeet.



Litjskjeet – forslag til detaljplan

- I kommuneplanen er det satt av et større område til utbygging under Våttåsen/Blukkuåsen (B4). Atkomst til dette området er tenkt løst ved å oppgradere Lykkjvegen. Detaljregulering av området er i oppstartsfasen. Arkitekten anslår potensialet for området til 130-150 boenheter. Områdeplanforslaget viser kun boligformål med anslått plassering av samleveg

gjennom området. Samleveg og atkomstveger må detaljeres gjennom detaljplan. Området er utfordrende å planlegge både veger og bebyggelse i. Veger vil bli detaljert på grunnlag av analyser i detaljplan, og kan derfor bli endret i detaljplanen.



**Foreløpig forslag til plassering av boligfelt og samleveg innenfor område B4 i områdeplanen.**

- Det er satt av et område for ny kommunal barnehage, inkludert atkomstløsning, parkering og gang/sykkelveg. Det legges til rette for en 6 avdelings barnehage.

## 4. Virkninger av planforslaget

### 4.1 Oppheving av reguleringsplaner innenfor området

Følgende reguleringsplaner oppheves innenfor planområdet:

- 2010 001 Skjesbakkplassen, boligformål
- 2003 013 Mindre endring av reguleringsplan Boligområde og barnehage Ler I, boligformål
- 2002 007 Ler II (mindre vesentlig endring), skole/bhg, boligformål, lek, grønnstruktur
- 2004 003 Regulering for del av Ler sentrum gnr 135/10, bolig, forretning, kontor, parkering og lek.
- 1996 007 Nytt kryssingsspor på Ler, jernbaneformål, avkjørsler

Disse boligområdene er utbygd, nytt kryssingsspor detaljeres gjennom jernbaneverkets detalj/byggeplan. Områdeplanen viser samme formål som disse planene og bestemmelsene er

videreført på en mer overordnet måte og kan gi grunnlag for tilbygg eller mulige fortettinger. Jernbaneløst har gitt tilbakemeldinger om sitt arealbehov inn i områdeplanen.

Områdeplanen skal gjelde foran kommunedelplan for Gaula.

## 4.2 Rekkefølgekrav i områdeplanen

For å kunne oppnå kostnadsfordeling mellom utbyggere og kommunen settes rekkefølgebestemmelser i planen knyttet til opparbeiding av nødvendig infrastruktur: områdelekeplass, gang- og sykkelveger, turvegnett, grøntstruktur og nødvendig VVA-nett. Rekkefølgebestemmelsene kan innfris gjennom innbetaling av fond gjennom utbyggingsavtaler i den enkelte sak, der kommunen finner det hensiktsmessig.

Gjennom utbyggingsavtalene avklares gjennomføring og/eller kostnader ut fra en rimelighet for den enkelte utbygger. Dersom et tiltak i seg selv er for kostbart, kan det avtales å sette en delsum i fond som vil være fordelt på den enkelte utbygger, slik at det for den enkelte kan være mulig å bygge ut områder før alle rekkefølgekrav er oppfylt. Kostnadene fordeles på alle feltene innenfor planområdet, slik at det ikke blir uforholdsmessig dyrt for første utbygger og «gratispassasjerer» i ettertid. Til sammen vil fondet etter hvert kunne brukes til å få bygd ut den viktige infrastrukturen som det er satt krav om.

## 4.3 Planforslagets konsekvenser

Det er laget en tabell som viser planens konsekvenser (KU); se side 32-38.

### *Hensynssoner*

Plankartet viser ulike hensynssoner for infrastruktur hvor det er en fremtidig mulighet for nye hovedveger, V/A løsninger og tiltak i Kaldvella. Hensynssonene er ikke tatt med i KU-tabellen, men behovet er vurdert i planbeskrivelsen og i vedlegg. Dersom de nye vegene i fremtiden detaljreguleres, vil det berøre / eller medføre tap av dyrket mark på til sammen ca. 20 daa.

### *Anslag nye boliger innenfor planområdet*

Anslag nye boliger er vist i tabell under. Anslaget som er gitt i kommuneplanens arealdel (KPA) vises i første linje, tilsvarende anslag for feltene i områdeplanen med nye feltbenevnelser og nye byggeområder vises i andre linje.

Feltbenevnelser					SUM
Feltene i KPA	BLE1	SLE1	SLE2		251 - 282

<b>Anslag</b>	Ca 200	45 -70	6-12		<b>boliger</b>
<b>Feltene i områdeplan Anslag</b>	B4 130-150	B2 95	S3 6-12	S4+BT+BFK3 og B3 (fortett) 80- 155	<b>311- 412 Boliger</b>

Kommuneplanens arealdel (KPA) har gjennom befolkningsprognoser anslått en vekst på rundt 85 nye innbyggere frem mot 2020, det gir et boligbehov på rundt 40 boliger.

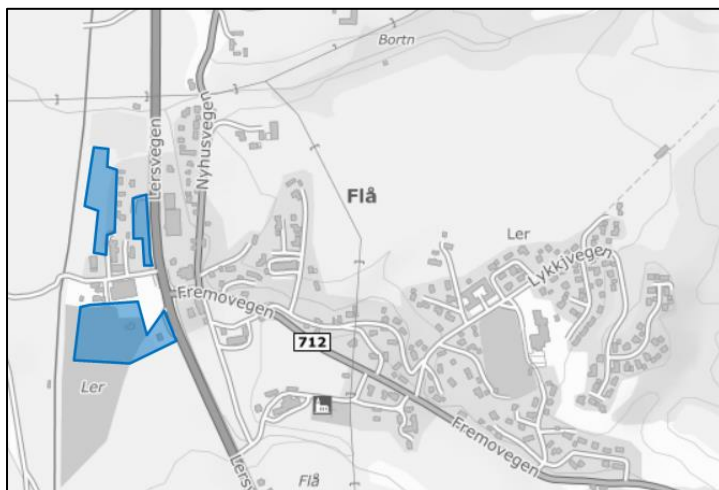
Tabellen viser at det er et potensial i planen å bygge inntil ca. 400 nye boliger. Det er ca. 60 boliger mer enn anslått ut fra KPA. Boligbehovet på Ler er dekket for lang tid fremover i områdeplanen.

### *Dyrket mark som blir omdisponert*

Store deler av planområdet er allerede omdisponert fra landbruk gjennom kommuneplanens arealdel. Kartutsnittet under viser hvilke nye områder som foreslås i planen.

- Areal avsatt til LNFR i kommuneplan som omdisponeres: ca. 17 daa.
- Areal avsatt til grønnstruktur (puttballpark) i kommuneplan som omdisponeres: ca. 15 daa.

*Samlet blir ca. 32 daa* omdisponert til ulike utbyggingsformål (sentrumsformål, bolig, områdelekeplass, tjenesteyting, forretning, kontor). I tillegg kan ytterligere 20daa bli berørt av fremtidige veger som er vist som hensynssoner.



### **Omdisponert landbruksjord/grønnstruktur**

### *Økonomiske konsekvenser av planforslaget*

Økonomiske konsekvenser for kommunen er avhengig av gjennomføringstakten på utbygging innen planområdet. Det vil bli opparbeidet fond på grunnlag av utbyggingsavtaler med utbyggere.

Det er laget grove anslag på veg, vann og avløp innen planområdet, se under.

Det må også påregnes eventuelle driftskostnader som kan påløpe når grønnstruktur eller tiltak i og ved Kaldvella opparbeides (tursti, plen, søppelkurver, benker e.l). Eventuelle fellesarealer (eksempel torg) kan også medføre driftskostnader for kommune, eventuell fordeling av driftsutgifter må i så fall avklares gjennom avtaler etter at utbyggingsområdene er detaljregulert.

Flomforebygging og erosjonssikring i Kaldvella må i hovedsak foretas av NVE og kommunen i et samarbeid, men det stilles rekkefølgekrav. Det må avklares formelt hvordan tiltakene kan gjennomføres/fordeles mellom kommunen og NVE. Fylkesmannen har også midler til mulige klimatilpasningstiltak (overvann, flom).

### *Anslag kostnader ny infrastruktur:*

#### Veger (+/-40 %)

Nye g/s veger samlet (7 stk):	ca. 5-7 mill.
Oppgradering Lykkjvegen:	ca. 5-9 mill
Omlagging Nyhusvegen:	ca. 2-4 mill.
Opprusting av kommunal veg til jernbanen:	ca. 1 mill.
Ny fv 712:	ca. 5-11 mill.

#### Vann, avløp og overvann

Høydebasseng m/tilførselsledninger og vannpumpestasjon:	ca. kr. 25 mill. kr.
Nye hovedledninger i sentrum, ca. 3.000 m:	ca. kr. 23 mill. kr.



## Tabell over forslagetets konsekvenser (KU)

Konsekvenser av planforslaget framgår av tabell nedenfor, foruten i planbeskrivelsen generelt. Konsekvensene av *områdeplanen for Ler* er utredet med bakgrunn i *FOR 2014-12-19-1726 Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven*, som fastsetter at områdereguleringer på mer enn 15 dekar som omfatter nye områder til utbyggingsformål alltid skal behandles etter forskriften.

Konsekvensene av planforslaget er vurdert i de tilfeller der planforslaget endrer eller bryter med tidligere avklart planstatus. Endringer av kartteknisk karakter, som ikke får betydning for arealbruk, er ikke vurdert. Vurderingene er gjort i henhold til *Statens vegvesens håndbok V712, 2014 versjon 1.1* for aktuelle tema innenfor natur og miljø og samfunn, foruten også en samlet vurdering:

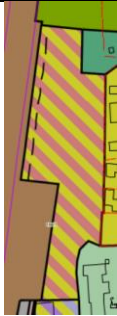
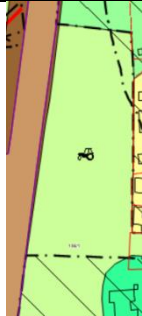
Natur og miljø:	Miljøeffekt (klima) Naturverdier og naturmangfold Jord- og skogressurser Forurensing og støy
Samfunn:	Samfunnssikkerhet ** Næringsliv Landskapshensyn, kulturelle og sosiale verdier *** Barn og unge Synergieffekter

\*\* Under temaet samfunnssikkerhet inngår også effekt for trafikkavvikling og sikring mot ras o.a.

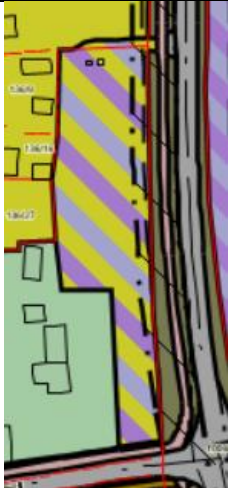
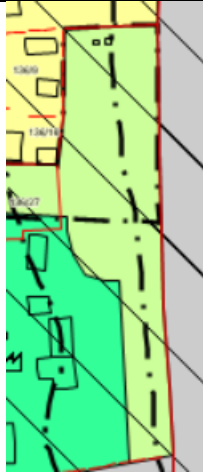
\*\*\* Under temaet landskapshensyn, kulturelle og sosiale verdier inngår også stedsutvikling, kulturminner, kulturmiljø, friluftsliv og rekreasjon.

Vurderingene er gjort etter følgende skala:

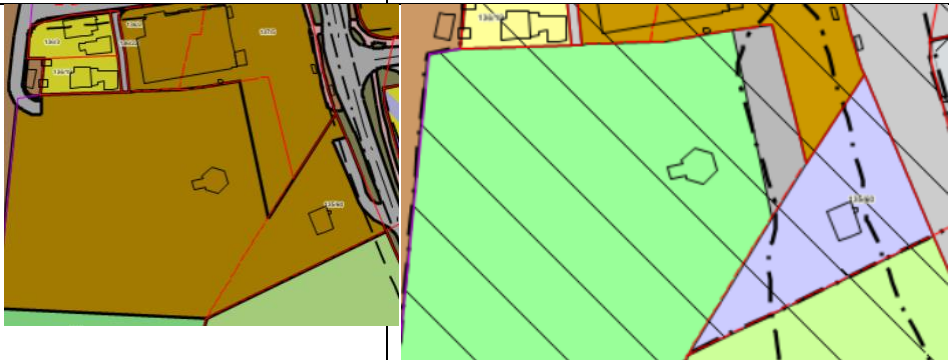
- +++ Store positive konsekvenser
- ++ Middels positive konsekvenser
- + Små positive konsekvenser
- 0 Ingen konsekvenser
- Små negative konsekvenser
- Middels negative konsekvenser
- Store negative konsekvenser

BT	Foreslått planformål:  Bolig/tjenesteyting	Formål i gjeldende kommuneplan:  LNF
		
	Konsekvenser	Vurdering
Natur og miljø		
Miljøeffekt (klima)	Redusert transportbehov som følge av flere bosatte med gangavstand til butikk og kollektivtilbud.	++
Jord og skogbruk	Landbruksjord går tapt.	---
Naturverdier og naturmangfold	Ingen registrerte spesielle naturverdier.	0
Forurensning og støy	Deler av området kan ha støy fra jernbane. Tilfredsstillende støyforhold må sikres i detaljplan.	-
Samfunn		
Samfunnssikkerhet	Sentralt plassert område, trygghet for barn, eldre. Ingen rasfare. Skjermet fra hovedveg. Sikring mot jernbane viktig. En liten del av området er flomutsatt.	+
Næringsliv	Boliger underbygger handel i området. Tjenesteyting kan gi arbeidsplasser. (treningscenter e.l)	++
Landskapshensyn, kulturelle og sosiale verdier	Uterom for boliger vil gi positiv lokal effekt. Ikke spesielle landskapsverdier i området. En utbygging nær butikk, bank, post og kollektivtransport vil skape et mer levende sentrumsmiljø. Ligger nært Gaula og turmuligheter/rekreasjon	++


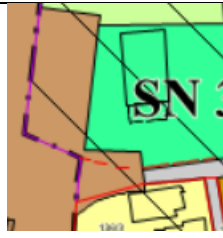
Barn og unge	Trygge skoleveger (g/s veger) må etableres, og er vist i områdeplan. Nær idrettsbane og området ligger inntil foreslått områdelekeplass. Barn og unges interesser må sikres i detaljplan.	+
Synergieffekter	Omforming av området vil bidra til å gi økt grunnlag for kollektiv og handel.	++
Samlet vurdering	Svært sentrumsnært område. Kan etableres boliger/leiligheter for alle aldersgrupper.	++

BKF3	Foreslått planformål:  Bolig/kontor/forretning	Formål i gjeldende kommuneplan  LNF
		
	Konsekvenser	Vurdering
Natur og miljø		
Miljøeffekt (klima)	Redusert transportbehov som følge av flere bosatte med gangavstand til butikk og kollektivtilbud.	++
Jord og skogbruk	Landbruksjord går tapt.	---
Naturverdier og naturmangfold	Ingen registrerte spesielle naturverdier.	0
Forurensning og støy	Deler av området kan ha støy fra E6/FV. Tilfredsstillende støyforhold må sikres i detaljplan.	-
Samfunn		
Samfunnssikkerhet	Sentralt plassert område. Ingen rasfare. Sikring mot hovedveg viktig.	+
Næringsliv	Boliger underbygger handel i området. Forretning og kontor kan gi arbeidsplasser.	++
Landskapshensyn, kulturelle og sosiale verdier	Ikke spesielle landskapsverdier i området. En utbygging nær butikk, bank, post og kollektivtransport vil skape et mer levende sentrumsmiljø. Ligger nært	+

	Gaula og turmuligheter/rekreasjon	
Barn og unge	Trygge skoleveger (g/s veger) må etableres, og er vist i områdeplan. Barn og unges interesser må sikres i detaljplan.	+
Synergieffekter	Omforming av området vil bidra til å gi økt grunnlag for kollektiv, handel.	++
Samlet vurdering	Svært sentrumsnært område. Kan etableres boliger/leiligheter for alle aldersgrupper.	++

S4	Foreslått planformål:  Sentrumsformål	Formål i gjeldende kommuneplan  Forretninger, Grønnstruktur, Parkering, Jernbane.
		
	Konsekvenser	Vurdering
Natur og miljø		
Miljøeffekt (klima)	Redusert transportbehov som følge av flere bosatte med gangavstand til butikk og kollektivtilbud.	++
Jord og skogbruk	Dyrkbar mark går tapt.	--
Naturverdier og naturmangfold	Ingen registrerte spesielle naturverdier.	0
Forurensning og støy	Deler av området kan ha støy fra E6/FV og jernbane. Tilfredsstillende støyforhold må sikres i detaljplan.	-

Samfunn		
Samfunnssikkerhet	Sentralt plassert område, trygghet for barn, eldre. Ingen rasfare. Sikring mot jernbane viktig.	+
Næringsliv	Boliger underbygger handel i området. Forretning og kontor kan gi arbeidsplasser.	++
Landskapshensyn, kulturelle og sosiale verdier	Etablering av torg vil gi positiv lokal effekt. Ikke spesielle landskapsverdier i området. En utbygging nær butikk, bank, post og kollektivtransport vil skape et mer levende sentrumsmiljø. Ligger nært Gaula og turmuligheter/rekreasjon	++
Barn og unge	Trygge skoleveger (g/s vegger) må etableres, og er vist i områdeplan. Barn og unges interesser må sikres i detaljplan.	+
Synergieffekter	Omforming av området vil bidra til å gi økt grunnlag for kollektiv, handel og etablering av møteplass for hele stedet	+++
Samlet vurdering	Svært sentrumsnært område. Kan etableres boliger/leiligheter for alle aldersgrupper. Etablering av torg vil gi positiv lokal effekt.	+++

<b>BFK1</b>	Foreslått planformål: Bolig/ forretning/kontor	Formål i gjeldende kommuneplan Spredt næring LNF
		
	Konsekvenser	Vurdering
Natur og miljø		
Miljøeffekt (klima)	Redusert transportbehov som følge av flere	

	bosatte med gangavstand til butikk og kollektivtilbud.	+(+)
Jord og skogbruk	Landbruksjord går tapt.	-
Naturverdier og naturmangfold	Ingen registrerte spesielle naturverdier.	0
Forurensning og støy	Deler av området kan ha støy fra jernbane. Tilfredsstillende støyforhold må sikres i detaljplan.	-
Samfunn		
Samfunnssikkerhet	Sentralt plassert område. Ingen rasfare.	+
Næringsliv	Boliger underbygger handel i området. Forretning og kontor kan gi arbeidsplasser.	++
Landskapshensyn, kulturelle og sosiale verdier	Ikke spesielle landskapsverdier i området. En utbygging nær butikk, bank, post og kollektivtransport vil skape et mer levende sentrumsmiljø. Ligger nært Gaula og turmuligheter/rekreasjon	+
Barn og unge	Trygge skoleveger (g/s vegger) må etableres, og er vist i områdeplan. Sikker tilgang til foreslått områdeplass må sikres i detaljplan. Barn og unges interesser må sikres i detaljplan.	+
Synergieffekter	Omforming av området vil bidra til å gi økt grunnlag for kollektivt og handel.	++
Samlet vurdering	Svært sentrumsnært område.	++

#### 4.4 Vedlegg

Planbestemmelser	02.12.2016
Plankart	01.12.2016
Risiko og sårbarhetsanalyse	28.09.2016
Stedsanalyse	
Skredfarevurdering	06.07.2016
Støyprognose - Statens vegvesen	Januar 2016
Vurdering av flom og isforhold i Kaldvella – NVE	04.11.2016
SEFRAK verdivurdering	
Trafikktelling Lykkjvegen	
Temakart flom	29.11.2016
Temakart kvikkleire	29.11.2016