



Fylkesmannen i Trøndelag

Trööndelagen fylhkenålma

Vår dato:

08.03.2019

Vår ref:

2019/1876

Deres dato:

31.01.2019

Deres ref:

18/2309-18

Melhus kommune

Rådhusveien 2

7224 MELHUS

Saksbehandler, innvalgstelefon

Tor Sæther, 73 19 92 82

Uttalelse - detaljregulering for Lerslykkja - Melhus kommune

Fylkesmannen har mottatt ovennevnte reguleringsplan til uttalelse. Under følger innspill til planen på Fylkesmannens ulike fagområder:

Landbruk og Klima og miljø

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for etablering av flermannsboliger på Lerslykkja, iht. overordnet områdeplan for Ler Sentrum, vedtatt mars 2018. Det planlegges minimum 32 boenheter. Planforslaget tilrettelegger også for nærlekeplass, parkeringsarealer, arealer for renovasjon, samt friområde tilrettelagt for lek og rekreasjon, ifølge reguleringsplanen. Av planområdet 11,3 dekar er 8 dekar avsatt til boligformål (B5) i områdeplan for Ler sentrum.

I planområdet er 2,3 dekar, ifølge reguleringsplanen, foreslått regulert til parkeringsformål. I fellesbestemmelse F15 i områdeplan for Ler sentrum skal maks 20% av arealet for formålene jernbane, bolig, kontor og forretning i sentrum benyttes til bakkeparkering i nye detaljplaner. Av de 8 dekar som er avsatt til boligformål (B5) i områdeplan for Ler sentrum, som Lerslykkja er en detaljregulering av, reguleres nå i underkant av 29% av arealet til parkeringsformål. Ved prosjektering av boligene skal det avklares hvorvidt deler av parkeringsløsningen kan gjennomføres som parkeringskjeller i én av planområdets åttmannsboliger. For at detaljreguleringen og areal regulert til parkeringsformål skal være i tråd med overordnet plan, bør deler av parkeringsplassene legges i parkeringskjeller. Eventuelt må antall parkeringsplasser i planområdet reduseres.

Med bakgrunn i SPR-BATP og jordlova § 9 har Fylkesmannen innsigelse til planen inntil prosentandel for bakkeparkering er i tråd med overordnet områdeplan for Ler sentrum.

Barn og unge

Fylkesmannen minner om T-2/08 med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Her gjøres rede for ulike krav til den kommunale planleggingsprosessen og krav til fysisk utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Bl.a. tydeliggjøres krav om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser for de minste barna. Fylkesmannen forventer at retningslinjene legges til grunn i det videre planarbeidet.



Barn har rett til å bli hørt og si sin mening i alt som vedrører det og barnets meninger skal tillegges vekt. Fylkesmannen minner om Barnekonvensjonen artikkel 12, og oppfordrer til å involvere barn og unge i å bli hørt og å kunne medvirke gjennom planarbeidet. Likeså at barnets beste skal være et grunnleggende hensyn i alle handlinger som berører barn.

Helse og omsorg

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for etablering av flermannsboliger på Lerslykkja med minimum 32 boenheter. Innenfor planområdet er det avsatt areal til to nærlekeplasser og offentlig friområde. Det framgår at avsatt areal til nærelekeplassene f_BLK01 og f_BLK-02 er mindre enn kravet i Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal. Av plankart og utomhusplan framgår at parkering er lagt på bakkeplan. Dette fører til at mye areal innenfor planområdet medgår til dette formålet. Det fører også til at barna må ferdes via parkeringsområdet og kjøreveg for å komme til nærlekeplassene og friområdet. Dette er uheldig. Det kan også stilles spørsmål ved kvaliteten på lekeplass f_BLK02 som fremstår som et lite og inneklemt område i et parkeringsareal. På denne bakgrunn anbefales det å øke leke- og uteoppholdsarealet på bekostning av parkeringsarealet.

Planområdet ligger nært et etablert boligområde og Flå eldresenter. Bestemmelsene pkt. 2.4 omhandler støy i forbindelse med bygge- og anleggsperioden. Bygge- og anleggsperioden kan også medføre ulemper for omgivelsene i form av trafikk med større kjøretøy på adkomstveg og langs skolevei. Ivaretagelse av trafikksikkerheten for de myke trafikantene blir derfor viktig. Støv fra anleggsaktivitet og transport kan også oppstå. Det anbefales at bestemmelsene sikrer at det utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen som beskriver forhold som trafikksikkerhet, trafikkavvikling, støy, renhold og støvdemping.

Samfunnssikkerhet

Planområdet ligger tett inntil en kvikkleiresone gul og det er påpekt i ROS-analysen og i planbeskrivelsen at det er funnet kvikkleiere på planområdet. For å sikre at skredfare er tilstrekkelig ivare tatt i planarbeidet, viser Fylkesmannen til Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), sektormyndighet på skred og flom. Vi forutsetter at kommunen rådfører seg med NVE i denne saken og at deres retningslinjer og anbefalinger blir hensyntatt i det videre arbeid med planen.

Vi minner om at fareområder alltid skal vises med hensynssone i reguleringsplan, jfr. forarbeidene til lov om planlegging og byggesaksbehandling § 12-6 ([Ot.prp.nr.32\(2007-2008\)](https://lovdata.no/dokument/OU/lov/2007-2008-03-22-32)). Vi anbefaler derfor at kvikkleiresonen markeres som hensynssone i plankartet. I tillegg bør det i bestemmelsene komme fram hvilke hensyn som skal tas i denne sonen.

Ros-analysen ser av utforming ut å være gjort etter metoden som DSB anbefaler. Likevel er mange av de forhold som skal utredes i en ROS analyse, som vedlegg 5 i DSBs veileder [Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging \(2017\)](#) viser til ikke omtalt i vedlagte ROS-analyse til planen.

I analysen skal det fremgå om reguleringsplanen vil få betydning for risiko og sårbarhet i området, og dette gjelder også tilstøtende eksisterende områder. Analysen bør også omfatte områder som allerede er utbygd og/eller regulert dersom disse områdene tidligere ikke er analysert. Analysen dekker heller ikke hvordan trafikksikkerhet under anleggsfasen skal ivaretas for mye trafikanter, da det vil være naturlig at en del anleggstrafikk vil gå igjennom allerede bebygde områder. Fylkesmannen kan heller ikke se at det er gjort vurderinger av hvordan området vil kunne påvirkes av et endret klima, som mer vind og regn og at det er gjort vurderinger med klimapåslag. Det skal i tillegg til å vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, også



vrderes hvordan fremtidige klimaendringer eventuelt vil påvirke tiltaket. Se mer informasjon på klimatilpasning.no.

I innledningen til ROS-analysen vises det til at det kun er redegjort for momenter og tema som er løftet av kommunen under oppstartsmøte. Det er derfor svært viktig at kommunen som planmyndighet er tydelig på hvilke forventninger det er til en ROS-analyse og dens innhold, kvalitetskrav og hvordan den skal inkludere klima og andre forhold. Analysen viser ikke til hvilke kilder som er benyttet utover oppstartsmøtet. Fylkesmannen påpeker at analysen med fordel kunne henvist til kilder og gjennomførte undersøkelser der dette er aktuelt, samt benyttet kommunens helhetlige ROS og beredskapsplanverk som kildegrunnlag. Dette ville styrket analysen. Vi minner om at analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, jfr. plan- og bygningsloven § 4-3.

Fylkesmannen viser til at det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til pbl. § 4-3.

Fylkesmannens konklusjon

Det fremmes følgende innsigelse til reguleringsplanen:

1. Med bakgrunn i SPR-BATP og jordlova § 9 har Fylkesmannen innsigelse til planen inntil prosentandel for bakkeparkering er i tråd med overordnet områdeplan for Ler sentrum.

Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. Det anbefales å øke leke- og uteoppholdsarealet på bekostning av parkeringsarealet.
2. Det anbefales at bestemmelsene sikrer at det utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen som beskriver forhold som trafiksikkerhet, trafikkavvikling, støy, renhold og støvdemping.

Med hilsen

Frank Jenssen
fylkesmann

Alf-Petter Tenfjord
Seksjonsleder
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Klima og miljø: John Haugen – 74 16 81 95

Landbruk: Johanna Marie Lien – 73 19 92 70

Samfunnssikkerhet: Jan Åge Sneve Gundersen – 73 19 92 41

Oppvekst og velferd: Knut Olav Dypvik – 74 16 83 74

Helse og omsorg: Ann Marit Kristiansen – 74 16 82 14

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER