

**Møtereferat**

Oppstartsmøte			
Prosjektnavn: Detaljregulering for Gimse barneskole og parkeringsanlegg, gnr. 30, bnr. 4 m. fler.		Formål: Offentlig tjenesteyting	
Gårds- og bruksnummer: 30/4 m. fler.		Planidentitet: 2019009	
Saksnummer i ESA: 19/4232		Møtested og -dato: Stillerom 2, 01.10.19	
Virksomhet	Fork.:	Navn	Til stede:
Arealforvaltning		Stian Aspaas Haugen	x
Arealforvaltning		Ove Mogård	x
Arealforvaltning		Stian Aune	x
Teknisk drift		Åsmund Bjørkøy	x
Plan		Kjartan Løvås	x
Plan		Simen Nakstad	x
Bygg og eiendom		Folke Havdal	x
Bygg og eiendom		Morten Børseth	x
Arealforvaltning		Guri Vik	x
Teknisk drift		Jakob Leon Storø	x



## Planområdets status

### Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger på Gimse ved dagens barneskole og ungdomsskole.

### Planstatus

Arealbruksformål offentlig og privat tjenesteyting i områdeplan for Melhus sentrum. I tillegg inngår arealer detaljregulert til infrastruktur. Spredt innimellom ligger noen få areal avsatt til bolig.

Tiltaket er i tråd med overordnet plan.

Kontaktperson for områdeplan er Egil Johannes Hauge:

Telefon: 7285 8024 eller 975 84 340

E-post: [egil.johannes.hauge@melhus.kommune.no](mailto:egil.johannes.hauge@melhus.kommune.no)

## Beskrivelse av tiltaket

### Plangrep

Forslagstiller ønsker å bygge ny barneskole for 450 elever med mulighet for utvidelse for 550. Det skal også planlegges for å samle parkering i område parkeringshus. Dagens skole skal rives og nye uteområder skal opparbeides. Det skal i tillegg gjøres en rekke arbeid og omlegging av infrastruktur i område, både over og under bakken.

Tiltakshaver er Bygg og Eiendom Melhus kommune, mens regulant er Melhus kommune ved Avdeling Plan. Melhus kommune utarbeider dermed reguleringsplan i egen regi.

Totalentreprise er ute på anbud og endelig valg forventes den 11.11.19. Valgte entreprenør og løsning må følges tett under planfasen, og endelig planforslag må utarbeides i tråd med valgte løsning.

Det er ikke enda klarlagt om man skal rive eksisterende skole eller bygge ny ved siden av eksisterende for så å rive. Om man river eksisterende før bygging av ny skole er man avhengig av en midlertidig brakkerigg eller flytte skolen en annen plass under anleggsperioden. Hvilken løsning man velger må avklares gjennom planfasen.

Parkeringsanlegg skal opparbeides mellom Melhushallen og Bankhallen, der dagens skatebane er i dag. Parkeringsanlegg skal ha innkjøring fra Martin Tranmælsveg. Dagens skatebane skal flyttes. Det er også tenkt at parkeringsanlegg skal ha en flerbrukshall på toppen.

Det foreligger noe usikkerhet knyttet til finansiering av tenkte parkeringsanlegg. Dette må avklares gjennom planarbeidet, og om hvordan man løser en midlertidig parkeringsløsning fram til anlegget eventuelt kan være på plass.

For eiendom 30/37 bør det avklares om denne skal avsettes til bolig eller offentlig tjenesteyting i tråd med områdeplan for Melhus sentrum.

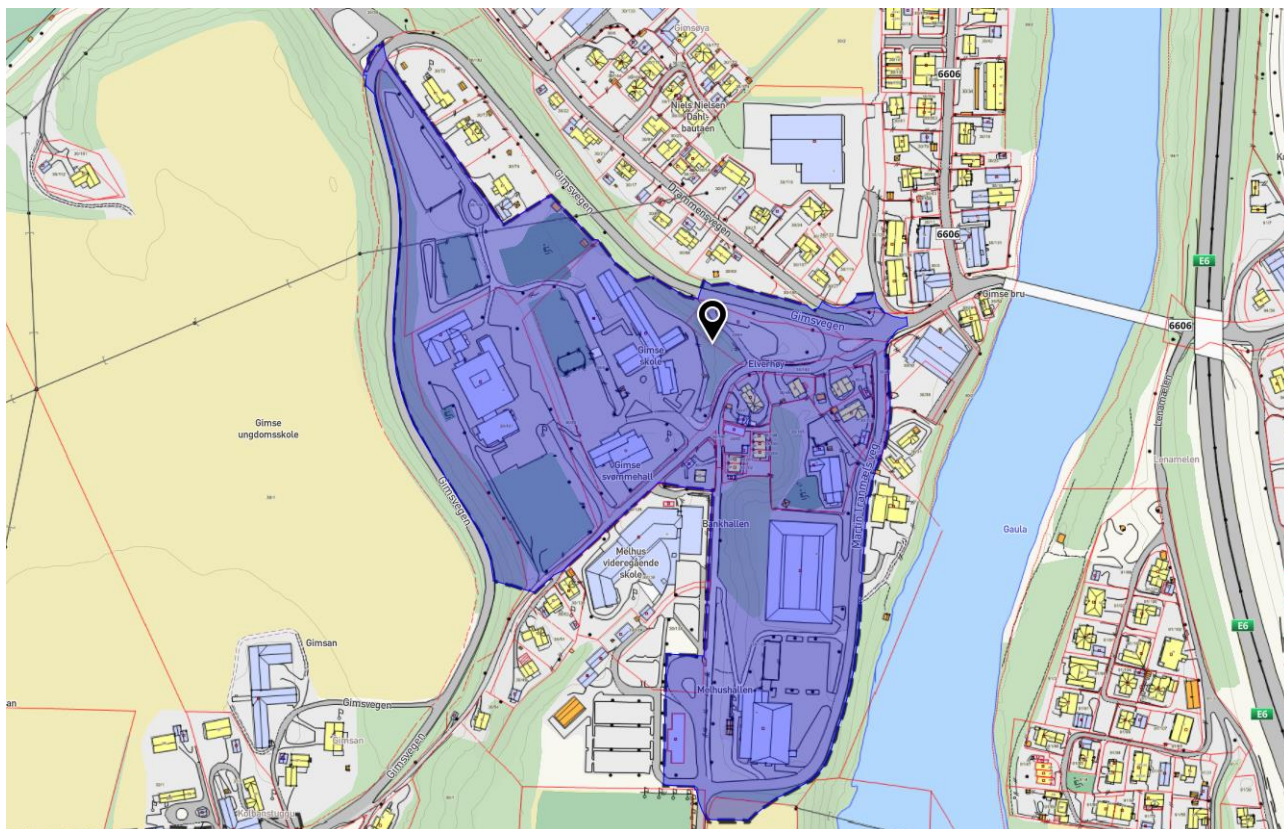
Det er igangsatt detaljprosjektering av rundkjøring Gimsvegen/Martin Tranmælsveg med tilhørende vegareal. Planforslaget må samkjøres med detaljprosjekteringen slik planforslaget regulerer det vegareal som detaljprosjekteringen kommer fram til.

For øvrige prosjekt knyttet til veg og vann- og avløp må disse koordineres med teknisk drift, slik at man får en rasjonell gjennomføringsplan med hensyn til rekkefølgekrav og nødvendige infrastruktur tiltak.

Forslagstiller ønsker å se på muligheten for felles behandling av reguleringsplan og byggesak.

## Begrunnelse for og fastsetting av planens avgrensning

Planen fastsetter en planavgrensning som inneholder større områder enn arealene som i utgangspunktet inngår i dette prosjektet. Det er behov for å ta inn områder knyttet til ungdomskolen, samt en hel rekke forskjellige områder avsatt til infrastruktur tiltak. Arealet er relativt stort for at man skal få til en helhet i planforslaget, når det kommer gangareal for myke trafikanter, kjørede, teknisk infrastruktur og gode ute- og grøntområder.



Forslagsstiller må gå i kontakt med kart og oppmåling for å få ryddet opp i en del eiendomsstruktur, samt oppmåling av en del usikre grenser. Eiendomsstrukturen bør ryddes opp, samt at en del eiendommer bør sammenslås. Samtidig bør usikre grenser imot ulike areal formål og planavgrensningen oppmåles, slik at de blir riktige.

Kommunen ønsker at planen i tillegg til byggeområdene/tomta regulerer til areal for offentlig tjenesteyting, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, bestemmelsesområder, hensynssoner, byggegrenser og bestemmelsesområder.

Kontaktperson er Asbjørn Langen:

Telefon: 72 85 81 70 eller 916 41 635

E-post: [Asbjorn.Langen@melhus.kommune.no](mailto:Asbjorn.Langen@melhus.kommune.no)

## Føringer for tiltaket

### Aktuelle statlige føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for barn rettigheter i planleggingen
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Retningslinjer for støy i arealplanlegging
- Områdeplan for Melhus sentrum m/tilhørende vedlegg
-

## Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelser angitt i planbestemmelsene for områdeplan Melhus sentrum skal følges opp. I særlig grad gjelder dette: F1, F2, F3, F4, F5, F7, F8, F9, F10, F11, F15, F17, F18, F19, F20, F21, samt 2.1.

## Øvrige bestemmelser

Øvrige bestemmelser angitt i planbestemmelsene for områdeplan Melhus sentrum skal følges opp. I særlig grad gjelder dette: 2.14.1, 3.3, 3.4, 3.6, 4.8, 7.1.2, 7.1.5, 7.1.6, 7.2.1,

## Vilkår for gjennomføring

Vilkår for gjennomføring angitt i planbestemmelsene for områdeplan Melhus sentrum skal følges opp. I særlig grad gjelder dette: 9.1.1, 9.1.2, 9.1.3, 9.1.4, 9.1.5, 9.1.7,

## Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav angitt i planbestemmelsene for områdeplan Melhus sentrum skal følges opp. I særlig grad gjelder dette: 9.2.1, 9.2.2, 9.2.3, 9.2.8, 9.2.9?, 9.2.10, 9.2.25, 9.2.39

## Uteoppholdsareal

Det henvises til kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal. Vi oppfordrer til å lese hele normen grundig, for å innarbeide alle elementer. Se videre bestemmelse F10, F11

Kommunen har per i dag ingen fastsatte krav til uteoppholdsareal per elev. I henhold til rapport utarbeidet av [helse- og sosialdirektoratet](#) i 2003 bør per elev ha 50m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. Dette vil nærmest være umulig å gjennomføre innenfor rammene av denne planen. Nedenstående utregning viser arealer som kreves om man legger disse kravene til grunn. Det er viktig at man klarer og sikre tilstrekkelig arealer for barneskole elevene, samt at det god kvalitet på disse.

450x50= 22 500 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal

550x50= 27 500 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal

Om man legger til grunn [Trondheim kommunes veileder for uteoppholdsareal](#) kan man legg til grunn et minimum av 25m<sup>2</sup> per elev. Regnskap for krav til minimums uteoppholdsareal blir da:

450x25= 11 250m<sup>2</sup>

550x25= 13 750m<sup>2</sup>

25m<sup>2</sup> per elev bør være et minimum ved planlegging av skolens uteområder. Det er ønskelig at man benytter MUA ved fastsetting av krav i reguleringsbestemmelsene, samtidig at det settes rekkefølgekrav til når disse skal stå ferdig.

For å sikre gjennomføring av leke- og uteoppholdsarealene følger forslag til bestemmelse:

*Uteoppholdsarealer og lekeplass skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, eller senest påfølgende vekstsesong.*

*Før brukstillatelse kan gis skal det sikres minste uteromsareal pr boenhet ihht. Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal.*

Eventuelle

*Leke- og uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i tråd med Melhus kommunes enhver tids gjeldende norm for leke- og uteoppholdsareal, før første bolig tas i bruk eller senest påfølgende vekstsesong.*

## Utnyttelse og bygge volum

Det skal legges opp til en effektiv arealbruk. Det skal derfor innarbeides bestemmelser som sikrer *minimumskrav* til utnyttning og *maksimumskrav* til parkering.

Maksimal byggehøyde skal være 4 etasjer i henhold til 2.14.1. I henhold til bestemmelse F20 regnes en etasje som 3,5 meter.

For tekniske installasjoner med mer, se bestemmelse F15

For estetikk se F25. Det er viktig at nytt skolebygg og parkeringshus får en estetisk tilfredsstillende utforming, passer inn i nærområde og er tilpasset et endret klima. Det skal i planforslaget foreligge snittegninger samt 3D-modell for å kunne vurdere planens virkninger for naboer. Illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse av hva planen åpner opp for, og derfor ikke nødvendigvis hva som er mest sannsynlig tiltenkt bygd. Dersom det vedlegges illustrasjoner som ikke viser maksimal utnyttelse, skal dette fremkomme tydelig av planforslaget. Annen eksisterende bebyggelse i området skal beskrives i planen, samt hvordan ny bebyggelse vil passe inn i denne. Føringer ligger i bestemmelse F25

Det skal i henhold til bestemmelse F11 legges vekt på en helhetlig miljø og ressurstenkning ved bygging av nye bygg, og det skal redegjøres for hvordan nye bygg er tilpasset framtidige klimaendringer. Det bør sees på mulighetene for grønne tak med mer.

Se for øvrig:

- Melhus byromutredning
- Stedsanalyse
- Konsepter Melhus sentrum
- Rapport framtidens sentrum

## Veg

Det henvises til kommunens vegnorm og til kommunal veglysnorm. Det foreligger flere rekkefølgebestemmelser for å få realisert prosjektet. Det er behov for å ta et eget møte med teknisk drift for å løse flere av prosjektene og se på framdrift av disse.

Område avsatt til o\_GS6, kiss and ride må løses med en midlertidig gjennomkjøring fra Drammensvegen inn til ny rundkjøring, fram til tverrforbindelse o\_KV9 er opparbeidet.

Detaljprosjektering av ny rundkjøring er igangsatt i henhold til områdeplan for Melhus sentrum. Deler av veg skal prosjekteres med fylkesveg standard. Detaljprosjektering skal inngå som en del av planarbeidet. Det er viktig at disse prosjektene samkjøres og at det utleveres sosi- data fra detaljprosjekteringen som skal brukes i plan.

Det vises for øvrig til rekkefølgekrav i 9.2.39, F8, F28

Generelle bestemmelser for kjøreveger og gang- og sykkelveger framgår av 3.3, 3.4, samt 3.6 for annen veggrunn.

Adkomst for bebyggelse i Gammelbakkan, se bestemmelse 2.14.1.

Det må framgå av planforslaget hvilke områder som skal opparbeides med fast dekke, og hvilke som skal ikke.

Det stilles som krav at det utarbeides en egen trafikkanalyse til planforslaget. Trafikkanalysen skal ta for seg parkeringsbehov, trafikkbilde, kollektiv og kiss and ride, sykkel, myke trafikanter, endret trafikkmonster, framtidig trafikkmengde og suppleres med foretatte barnetråkk registrering i område. Trafikkanalysen må ta for seg problemstillinger knyttet til krysningspunkt, trafikkmonster, trafikkavvikling og trafikk tall.

Se for øvrig:

- Trafikkanalyse for områdeplan Melhus sentrum

Kontaktperson for veg er Jonas Sæther:

Telefon: 46413163

E-post: [Jonas.Saether@melhus.kommune.no](mailto:Jonas.Saether@melhus.kommune.no)

## **Parkeringsdekning**

Parkeringsnorm for Melhus sentrum skal leges til grunn. Det legges som krav gjennom bestemmelse 2.14.1 at parkeringsareal skal samles. Dette dekkes gjennom parkeringshus. Noe parkering kan løses nærmere skolen, opp til 10 plasser for besøkende samt inntil 5 HC plasser. Det skal i tillegg være nok sykkel og scooter parkering i henhold til norm.

Parkeringsnorm for områdeplan for Melhus sentrum legges til grunn ved beregning av antall parkeringsplasser.

Det skal oppgis maks og minimum parkering i bestemmelsene.

Det bør avsettes og sikres plasser for elbil og ladepunkter. Planforslaget bør ta høyde for dette og dimensjonere infrastruktur etter dette.

## **Renovasjon**

Renovasjonsløsning må løses i samråd med ENVINA. Se videre bestemmelse F5, F17. . Det må sikres at renovasjonsbil har sikker tilkomst og at nødvendig sikkerhet ved tømning blir ivaretatt. Beskrivelse av dette skal fremgå av planbeskrivelsen, og evel. Situasjonsplan som viser snuareal dersom dette er aktuelt. Renovasjonsområder som avsattes utomhus skal reguleres i plankartet. Det skal ha være tilstrekkelig manøvreringsareal for lastebil.

Kontaktperson: Erik Fenstad ([erik.fenstad@envina.no](mailto:erik.fenstad@envina.no)).

## **Vann- og avløp**

Overordnet VVA skal ligge ved planforslag, og detaljert løsning i rammesøknad. Det ligger i områdeplene for Melhus sentrum en rekke rekkefølgekrav som må løses i forbindelse med utbyggingen. Dette er må løses i et eget dialog møte med teknisk drift, slik at man kan få samkjørt prosjekter dette krever. Se for øvrig bestemmelsene 9.2.39.

Øvrige bestemmelser F2, F24, 9.1.7, 9.1.4,

Det er i utgangspunktet 5 meters avstandskrav fra ledninger til bygg.

Det må tas høyde for nødvendig slukkevann/brannvann innenfor område.

Det ønskes kreative løsninger på overvannshåndtering. Mulig å se på overvannshåndtering som et landskapselement i Elverhøyparken (o\_P5). Det må videre sees på løsninger i henhold til bestemmelse 9.1.7 i områdeplan for Melhus sentrum med tanke på blågrønn struktur.

Se for øvrig flere føringer i vedlegg til områdeplan Melhus sentrum :

- Saneringsplan med vedlegg
- Områdeplan VA notat
- Overslag vannmengder områdeplan Melhus sentrum
- ROS- analyse VAO Melhus sentrum med vedlegg
- Overvann og klimahåndtering Melhus sentrum

Kontaktperson for vann og avløp er Jakob Leon Storrø:

Telefon: 7285 8159 eller 915 34 244.

E-post: [jakob.leon.storro@melhus.kommune.no](mailto:jakob.leon.storro@melhus.kommune.no)

## Sosial infrastruktur

Det skal fremgå av planbeskrivelsen hvordan utbyggingen vil påvirke sosial infrastruktur i området. Det gjelder for barnehage og skole, og for helse (sykehjem).

Kontaktperson er Egil Johannes Hauge:

Telefon: 72 85 80 24 eller 975 84 340

E-post: [egil.johannes.hauge@melhus.kommune.no](mailto:egil.johannes.hauge@melhus.kommune.no)

## Elverhøyparken

Bestemmelser til område framgår av 4.8. Vider vises det til F10

## Alternativ energi

Kommuneplanens arealdel generelle bestemmelser,1.4.3:

### *Tilrettelegging for alternativ energi*

*I alle utbyggingsområder skal alternative energiløsninger vurderes og det skal framgå av planbeskrivelsen, evt. søknad om tiltak hvordan energiforsyningen vil bli løst.*

*I utbyggingsområder lokalisert på grunnvannsressurser skal ressursen undersøkes med tanke på bruk til energiforsyning. Undersøkelsen skal foreligge før reguleringsplanen tas opp til behandling.*

*På bakgrunn av undersøkelsen skal reguleringsplanen beskrive hvordan energiforsyningen i området kan og bør løses – dette skal også omfatte en vurdering av bruken av alternative energikilder utenom grunnvann.*

For denne planen skal alternativ energiløsning vurderes og framgå av planbeskrivelsen.

Utbyggingsområdet er lokalisert på grunnvannsressursen, og dette er derfor aktuelt. Det videre gitt krav i bestemmelse F19 at eventuelle konsekvenser av dette skal beskrives.

Det er videre i planbestemmelse F7 gitt krav om at det skal vurderes tilknytning til fjernvarmeanlegg.

Nye bygg bør se på andre alternative energiløsninger som solceller, alternative oppvarmingskilder og redusere behov for energitilførsel.

Se for øvrig:

- Termisk energiforsyning Melhus

## Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav

Utbyggingsavtale mellom utbygger og kommune er aktuelt for å innfri rekkefølgekrav, og om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur. Det forutsettes at bygg og eiendom tar kontakt med de ulike avdelingene som skal overta eierskap av de ulike anleggene. Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale kan med fordel varsles sammen med planoppstart, og forhandlinger kan skje parallelt med planforslaget.

Det er særlig viktig å få nedfelt hvordan krav knyttet til vilkår for gjennomføring og rekkefølgekrav skal løses. I henhold til bestemmelse F25 skal alle rekkefølgekrav i områdeplan for Melhus sentrum videreføres i alle detaljplaner.

For rekkefølgekrav se punkt føringer for tiltaket.

- O\_GS15 fra c-bygget til B1, etter teknisk godkjent plan.
- O\_GS6, med egen «kyss og kjær» som vist som kollektivholdeplass. Gjelder kun barne- og ungdomsskole.
- O\_GS7 skal nedklassifiseres til gang- og sykkelveg. Ikke adkomst for bil. Gjelder kun barne- og ungdomsskole.
- o\_P5, ihht. bestemmelsen 4.10

- Kryssløsning som vist i plankartet i krysset Gimsvegen/Nerflata
- Sikkerheten og fremkommeligheten knyttet til bussatkomst til videregående skole skal utredes og utbedres i henhold til detaljplan.
- Rundkjøring ved Gimsvegen/Martin Tranmælsveg.

### **Felles behandling av reguleringsplan og byggesak**

I plan- og bygningsloven §§ 1-7, 12-15 og 21-4 er det imidlertid bestemmelser som gjør det mulig med felles behandling av privat forslag til detaljregulering og byggesak. Parallell behandling innebærer at søknaden om rammetillatelse kunngjøres sammen med oppstart av planarbeidet, og legges ut til offentlig ettersyn/varsles sammen med det utarbeidede planforslaget.

Forslagstiller ønsker å melde oppstart med parallell behandling for å se om dette lar seg gjennomføre.

### **Terrengingrep**

Terrengingrep/planering av terreng skal beskrives. Det skal utarbeides terrengsnitt fra flere vinkler. Det skal vises snitt gjennom lekeplass.

For planer som krever omfattende terrengingrep skal nye høydekoter tegnes inn som juridiske linjer i plankartet. Det kan tas inn bestemmelse i planen om avvik fra disse som sikrer fleksibilitet, eks. 0,5 meter.

### **Kulturminner/kulturmiljø**

Planområdet berører registrerte kulturminner i nordre hjørne ned fra Nerflata/Gimsvegen, ned over grøntarealene for ungdomsskolen og barneskolen. Behov utgravinger/registreringer avtales med Fylkeskommunen. Minner om den generelle aktsomhetsplikten.

For planer som berører SEFRAK-registrerte bygninger skal det utarbeides tilstandsrapport som en del av planforslaget.

Melhus kommune har egen kulturminneplan.

### **Naturmangfold og miljø**

Biologisk mangfold skal vurderes jfr. de miljørettslige prinsippene §§ 8-12 i naturmangfoldoven.

Grønnstruktur og landskap, samt friluftsliv og folkehelse skal vurderes i planen. Tilgjengelighet til dette skal beskrives og vurderes.

Barn og unges adkomstmuligheter til lekeplasser, friområder, skole og barnehage skal belyses. Barn og unges adkomstmuligheter til lekeplasser, friområder, skole og barnehage skal belyses.

Se for øvrig:

- MU2017-26 Melhus sentrum naturmangfold

### **Andre temakart som berøres:**

#### **Støy/støv**

Det skal sammen med planforslaget foreligge en egen støyutredning. Støyutredningen skal sikre at skoleområdet får tilfredsstillende støyforhold. Det må i støyutredning ta høyde for dagens situasjon og for endret bruk og omlegging av infrastruktur i område. Det vises vider til bestemmelse F3 og 9.1.3

Det skal utarbeides som en del av støyutredningen eller som en egen rapport, en beskrivelse om luftkvalitet i område. Dette følger av bestemmelse F21 og 9.1.3. Det er her viktig å legge til grunn av hvilke konsekvenser dagens infrastruktur i område utgjør, samt hva endringene blir ved en omlegging.

Det skal i henhold til bestemmelse 9.1.1 utarbeides bestemmelser for anleggsstøy/støv og fra anleggstrafikk, trafikkavvikling i anleggsfasen.

Se for øvrig:

- Støyrapport for områdeplan Melhus sentrum



## **Universell utforming**

Planforslaget skal ta høyde for at prinsippene om universell utforming og kravene i TEK 17 blir fulgt opp. Det er viktig å sørge for at ikke bare skolebygg blir universelt utformet, men at også uteområder, grøntområder, parker og teknisk infrastruktur som veg og fortau/gang- og sykkelveg skal være tilegnelig for alle. Det videre viktig å sørge for at overgangene mellom de ulike områdene er åpne for alle, og at de sørger for lik bruk og deltakelse av alle uansett funksjonshemning. Det vises også videre til bestemmelse F21.

## **Kvikkleire, ras/skred**

Det stilles krav til geotekniske undersøkelser for planområde. Det gikk i 2013-14 et ras ned fra Gimsvegen mot dagens ungdomsskole. Det er her gjort stabiliserende tiltak. Det ligger i områdeplanen en hensynssone for ras og skred tett opp imot planavgrensningen i nordre hjørnet.

Det må i samråd med geotekniker og de ulike utbyggingsområdene gjøres avklaringer for hvilke områder som skal undersøkes. Det foreligger en rapport for deler av område i NADAG. Det vises videre til bestemmelse F1, F23.

Se for øvrig:

- 20170235-01-R Skredfarevurdering Melhus sentrum

## **Flomsone**

Som en del av VVA- plan og geotekniske undersøkelser må det gjøres en vurdering av flomveier og overvannshåndtering i område. Det vises videre til bestemmelse F1.

Se for øvrig:

- Flomberegning og hydrauliske analyse Gaula B-9 2017 NVE
- Overvann og klimahåndtering Melhus sentrum
- Overslag vannmengder områdeplan Melhus sentrum

## **Friluftsliv**

Planforslagets påvirkning på område som rekreasjonsområde og muligheter for friluftsliv skal beskrives.

## **Utomhusplan**

For alle detaljplaner skal det utarbeides kotesatt uterom plan i henhold til bestemmelse 2.1.

## **Fare- og hensynssoner**

Faresone for høgspent løses i henhold til bestemmelse 7.1.2. Videre avklaringer på hvordan dette skal løses, gjøres i dialog med trønder Energi. Det i kommuneplanens arealdel 1.7.1 krav til en hensynssone.

Område vil berøre deler avsatt til Hensynssone Landskap. Bestemmelser for denne sonen framgår av 7.2.1. Se for øvrig landskapsanalyse vedlagt områdeplan Melhus sentrum.

## **Utrykningskjøretøy**

Område må planlegges med tilkomst for utrykningskjøretøy. Viktige adkomster må planlegges slik at det tilkomst og snuareal, samtidig som det er dekke som tåler belastningen og det bredde nok for tilkomst.

## **Radon**

Planområde har moderat/lav og usikker aktsomhet for radon. Fare knyttet til radon skal løses gjennom TEK17.

## **Sol- skygge studier**

Det skal utarbeides en egen sol- og skyggestudie for planområdesom viser påvirkning på eksisterende bebyggelse, mot omgivelsene og seg selv, samt sikrer tilstrekkelig sol på leke- og uteoppholdsareal.

## ROS-analyse

For alle reguleringsplaner skal det utarbeides en Risiko- Og Sårbarhets (ROS)-analyse. *Regulanten skal selv vurdere hvilke tema som er relevante.* Se tabell 1 for kommunens forslag til utredningstema. Forslagene er ikke utfyllende.

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Bør redegjøres for i ROS-analyse
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	X
	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabil)?	X
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?	X
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?	X
	Er det radon i grunnen?	X
	Annet (angi)	
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende <i>transportårer</i> , utgjøre en risiko for området?	X
	-hendelser på veg	X
	-hendelser på jernbane	
	-hendelser på sjø/vann/elv	
	-hendelser i luften	
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende <i>virksomheter</i> (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området?	
	-utslipp av giftige gasser/væsker	
	-utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester <i>spesielle</i> ulemper for området?	
	-elektrisitet	X
	-teletjenester	X
	-vannforsyning	X
	-renovasjon/spillvann	X
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:	
-påvirkes området av magnetisk felt fra el.linjer?	X	
-er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	X	

	Er det <i>spesielle</i> farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?		X
		-til skole/barnehage	X
		-til nærmiljøanlegg, idrettsanlegg etc.	X
		-til forretning etc.	X
		-til busstopp	X
	Brannberedskap:		X
		-omfatter området spesielt farlige anlegg?	X
		-har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?	X
		-har området bare en mulig atkomstrute for brannbil?	X
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter?		X
		-gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	
		-militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringer etc.	
		-industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	
		-annet (angi)	
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?		
	Finnes det terrengformasjoner som utgjør <i>spesiell</i> fare (stup etc.)		
	Annet (angi)		
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger		X
		- er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	X
		- finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	X

Tabell 1: Mulige utredningstema for ROS-analyse. Listen er ikke utfyllende (tilpasset etter Fylkesmannen i Vest-agder).

## Konklusjon

Planforslaget er i tråd med overordnet plan. Planområde er noe større en det utbyggingen i første steg skal ta for seg, men det behov for å regulere et større område for å få en sammenheng mellom de ulike infrastrukturtiltakene som blant annet skal på plass. Det er også en viss avstand mellom ny barneskole og parkeringshus som skal opparbeides mellom Bankhallen og Melhushallen. Det foreligger noe usikkerhet knyttet til finansiering av tenkte parkeringsanlegg. Dette må avklares gjennom planarbeidet, og om hvordan man løser en midlertidig parkeringsløsning fram til anlegget eventuelt kan være på plass.

Grunnet flere samtidig pågående prosjekt i område er det nødvendig at denne reguleringsplanens sammen kjører disse med tanke på rekkefølgekrav og hvordan de skal detaljreguleres. Det vil også være behov for å få til noen midlertidige løsninger fram til alle infrastrukturiltak er på plass. Dette gjelder blant annet stenging av Drammensvegen som følge av opparbeidelse av område o\_GS6. Det vil også foregå mange samtidige prosjekter med tanke VA- utbygging, som muligens ikke vil stå ferdig til ny barneskole er på plass. Veg og VA vil derfor måtte bli tatt i et eget møte med teknisk drift for å se på mulige løsninger, framdrift i ulike prosjekter, samtidig som det ses på kapasitet i område, og som følger av dette hva som kan realiseres innen en ny barneskole står ferdig i tråd med en del av rekkefølgekravene.

Planarbeidet skal følge valgte prosjekt fra entreprenør og arkitekt, det er derfor meget viktig at valgte løsning er gjennomgående i planforslaget. I og med at det også er ønskelig med felles behandling av reguleringsplan og byggesak, er det viktig at planforslaget er detaljert og følger prosessen man er pålagt.

Det viktig at det legges opp til gode medvirknings- brukerprosesser i planarbeidet. Det er allerede utført en del medvirkning gjennom prosjekteringsfasen som vil kunne innarbeides i planforslaget. Det er ikke stilt krav om barnetråkk kartlegging, da denne ble utført allerede i 2016.

Foreløpige framdriftsplan legger opp til en sluttbehandling 30.06.19

## Krav til videre planarbeid

### Planprogram og konsekvensutredning

Etter planmyndighetens vurdering utløser ikke planforslaget krav til planprogram og/eller konsekvensutredning. Begrunnelsen er at planforslaget er i tråd med overordnet plan, hvor areal som ønskes regulert er avsatt til bolig. Videre vurderes planforslaget til å ikke få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, i henhold til pbl. §§ 4-1 og 4-2.

Endelig beslutning om behov for planprogram avgjøres etter innspill fra regionale og statlige myndigheter. Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid, da tiltaket er i tråd med overordnet plan.

### Krav til medvirkning

Melhus kommune krever at det kjøres medvirkningsprosesser med:

- berørte naboer/velforeninger, samt med lærere, foresatte/FAU og elver som er brukere av barne- og ungdomskolen.
- Videre bør det innledes dialog med berørte brukere av flerbrukshall for utforming av parkeringshus.
- Ungdomsråd, eldreråd og råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne må sikres deltakelse i medvirkningsprosessen.
- Barnetråkkregistrering ble utført i 2016, det er ikke behov for en ny registrering her.

Forslagsstiller varsler oppstart av planarbeidet til høringsinstanser, berørte naboer og i Trønderbladet. Varslingsliste og naboliste vedlegges møtereferatet. Forslagsstiller oversender tekst til kommunen, som legger det ut på kommunens hjemmeside.

**Planforslaget behandles når Melhus kommune anser planforslaget som komplett.** Før planforslaget anses som komplett må følgende dokumenter leveres:

Planforslaget skal inneholde:

- Planbeskrivelse i word- og pdf-format.

- Innkomne merknader ved varsel om oppstart med skriftlige kommentar fra forslagsstiller skal inngå i planbeskrivelsen.
- Planbestemmelser i word- og pdf-format.
- Plankart i SOSI og pdf (A3). Plankartet skal godkjennes av vår GIS-ansvarlig før planen tas opp til behandling.
- ROS-analyse
- Sol- og skyggeforhold.
- VA-plan, prinsipiell.
- Utomhusplan med illustrasjonsplaner
- Eventuelle prosjektskisser.
- Nødvendige utredninger
  - Støy utredning/beregninger og luftkvalitet notat
  - Geotekniske undersøkelser
  - Sol- og skyggestudier
  - Trafikk utredning (parkeringsbehov, trafikkbilde, kollektiv og kiss and ride, sykkel, myke trafikanter, endret trafikkmønster, framtidig trafikkmengde, barnetråkk)
  - Flomsone
  - Forurensning
  - Andre

Reguleringsplanen skal blant annet si noe om:

- Antall boenheter og størrrelse pr. boenhet
- BYA
- Byggenes høyde
- Krav til universell utforming
- Estetikk

Følgende føringer gjelder for prosjektet:

- [Kommuneplanens arealdel](#). Tiltakshaver bør sette seg inn i kommuneplanens generelle bestemmelser og retningslinjer, bestemmelser og retningslinjer for det aktuelle arealbruksformålet, og eventuelle hensynssoner.
- [Kommunens VA-norm](#)
- [Kommunens vegnorm](#)
- [Kommunens veglysnorm](#)
- [Kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal](#)
- [Kommunens gebyrregulativ](#)
- Estetiske retningslinjer for Melhus kommune
- [Melhus kommunes «Helhetlig tiltaksplan for boligbygging»](#)
- ENVINA sine retningslinjer for renovasjon
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for barn og unges interesser i planlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.
- Retningslinjer for støy i arealplanlegging T- 1442.
- Retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.

**Fremdrift**

Uformelt møte: 25.09.19

Anmodning oppstartsmøte: 26.09.19

Oppstartsmøte: 01.10.19

Stipulert tidspunkt planforslag: februar- mars.

Stipulert vedtak reguleringsplan: slutten av juni 2020.

Jfr. PBL § 12 - 11 skal kommunen snarest, og senest innen 12 uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, fremme planen for 1.gangsbehandling i formannskapet. Formannskapet er Melhus kommune sitt faste utvalg for plansaker. Møtekalender for formannskapet finnes på våre nettsider.