

Til: Melhus kommune, Plan  
Epost: postmottak@melhus.kommune.no

19.01.2022

## ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE IGANGSETTING AV PRIVAT PLANARBEID- DETALJREGULERING AV MELHUS VIDEREGÅENDE SKOLE

Det anmodes herved om oppstartsmøte for planarbeid for Melhus videregående skole ifølge vedlegg (skjema).

Vi stiller med fagkyndig deltakelse på møtet.

Fra forslagstiller møter Anders Fuglaas, Trøndelag fylkeskommune.  
Rodica Halsli og Rune Venås, Trøndelag fylkeskommune deltar også.  
Som fagkyndig plankonsulent møter Lene Nagelhus og Birgitte Strøm Kahrs fra Asplan Viak AS.

Det har ikke tidligere vært kontakt med kommunen om denne reguleringsaken. Utvikling av skoleområdet har imidlertid vært diskutert i andre sammenhenger, for eksempel parallelloppdrag for skoleområdet på Gimse i 2018.

Spesielle temaer/spørsmål som ønskes belyst/avklart på oppstartsmøtet er:

- Planavgrensning
- Utredningsbehov
- Hvilke føringer gir Hensynssone Landskap for planarbeidet?
- Geotekniske forhold
- Planbestemmelser
- Sagasti
- Saksbehandlingstid/ framdrift
- Utbyggingsavtale

På vegne av oppdragsgiver Trøndelag fylkeskommune.

Med hilsen

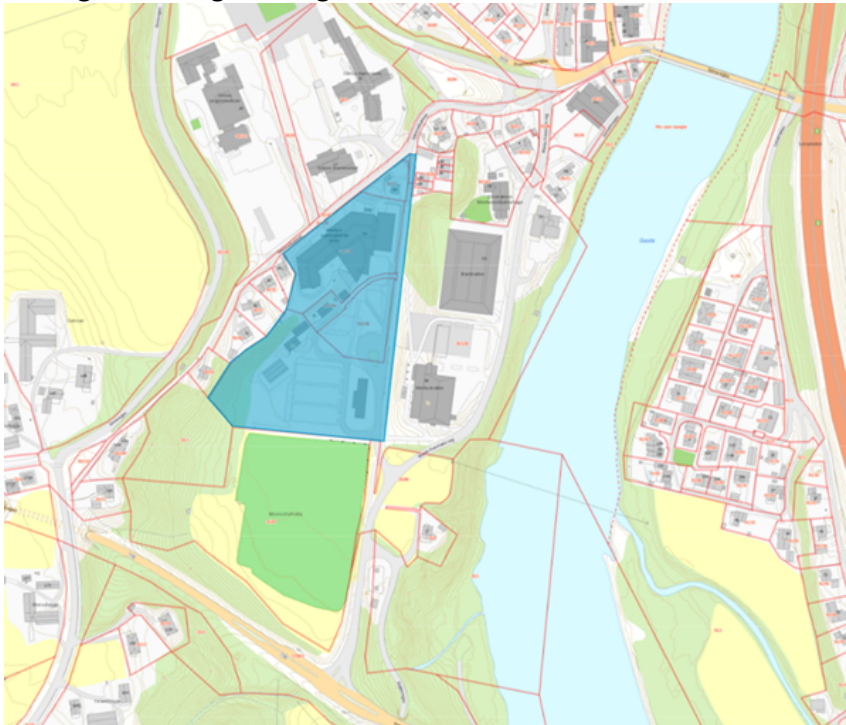
*Lene Nagelhus*  
Asplan Viak AS

### Vedlegg

1. Utfylt skjema for «anmodning om oppstartsmøte»
2. Beskrivelse av planinitiativet

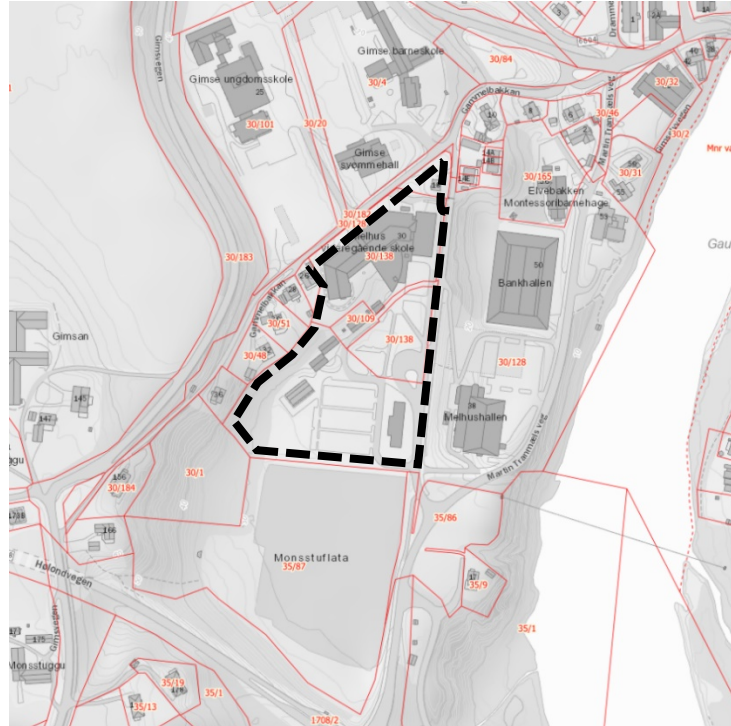
## Beskrivelse av planinitiativet

Jfr. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven

| Formelle opplysninger                                 |   |
|---|---|
| Oppdragsgiver (navn og adresse)                       | <b>Trøndelag fylkeskommune</b><br>Fylkets hus Postboks 2560<br>7735 Steinkjer<br>v/ Anders Fuglaas  |
| Fagkyndig plankonsulent (navn og adresse)             | Asplan Viak AS<br>Abels gate 9<br>7030 Trondheim<br>v/ oppdragsleder Lene K. Nagelhus   |
| Epost til plankonsulent                               | <a href="mailto:Lenek.nagelhus@asplanviak.no">Lenek.nagelhus@asplanviak.no</a><br><a href="mailto:birgitte.kahrs@asplanviak.no">birgitte.kahrs@asplanviak.no</a>  |
| kommentar   |   |
| Planområdet og eiendomsforhold                        |   |
| Forslagsstillers forslag til plannavn                 | Reguleringsplan Melhus videregående skole   |
| Planområdets adresse                                  | Martin Tranmæls veg 30, 7224 MELHUS   |
| Planområdets størrelse/avgrensning (i tekst og bilde) | <b>Forslag til Planavgrensning: Ca 27 daa</b><br><br><b>Begrunnelse for den foreslåtte planavgrensningen:</b><br>Ettersom arbeidet knytter seg til utvikling av skolen knyttet opp mot rask gjennomføring er det ikke ønskelig å innlemme større arealer og flere problemstillinger inn i dette planarbeidet, sett fra Trøndelag fylkeskommune sin side.<br>Vi er kjent med at Melhus kommune allerede har tatt initiativ til å gå i gang med et planarbeid for en aktivitetspark sør for den foreslåtte planavgrensningen, og det ansees naturlig at sagasti og boliger i B1 langs Gammelbakkann innlemmes i kommunens eget planarbeid. |

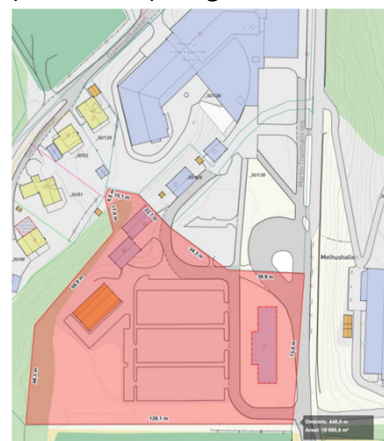
**Eierforhold**

30/138 - Trøndelag fylkeskommune  
30/ 109 – Trafoer eies av Tensio – skal flyttes (erverves av tfk).  
del av 30/ 128 innenfor avgrensning – Melhus kommune (erverves av tfk).  
30/37 - privat  
Kan også komme i berøring med andre grunneiendommer inn mot disse eiendommene, f.eks 30/182.



Kommentar: Markert rødt areal nedenfor, for gnr.30, b.nr 109, 10 667 m<sup>2</sup> vil bli solgt til Trøndelag fylkeskommune.

I markert gult område er det etablert Trafoer som eies av Tensio. Disse blir sanert og nye trafo blir etablert i et annet område utenfor planavgrensningen. Trøndelag fylkeskommune vil da overta området (makeskifte) for gnr. 30 bnr. 109 ,1017,5 m<sup>2</sup>.



**Er eiendomsgrenser klarlagt?**

Det er behov for å anskaffe areal for å realisere prosjektet og nye eiendomsgrenser bør klarlegges i forbindelse med dette.

**Tiltakets virkning utenfor planområde**

Visuell virkning i bylandskapet.  
Visuell virkning vil bli dokumentert gjennom enkel 3d-visualisering i plansaken.

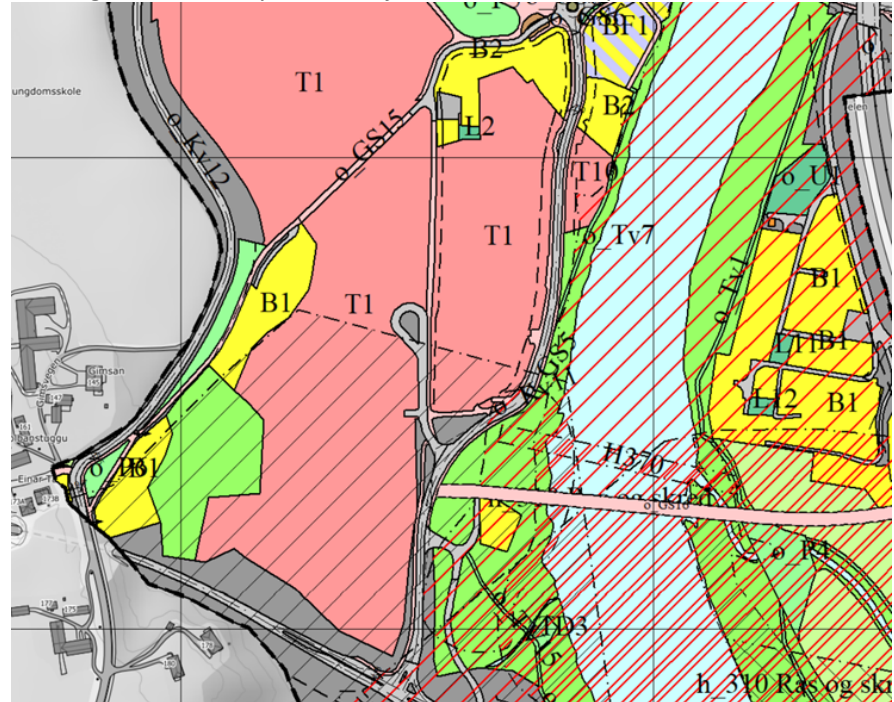
| <b>Intensjoner med planforslaget</b>  |  |
|---|--|
| <i>Forslagsstillers formål med planen (bakgrunn og formål)</i>  | Formål er å tilrettelegge for utvidelse av Melhus videregående skole til et moderne, attraktivt og framtidsrettet skoleanlegg med bærekraftige løsninger.  |
| <i>Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak</i>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bygninger og tilhørende anlegg for Melhus videregående skole.</li> <li>• Tilbygg for utvidelse av Melhus videregående skole. Det vil trolig bli en miks av nybygg og renovering av eksisterende bygningsmasse. Riving av deler av eksisterende bebyggelse er aktuelt. Hvilke deler som skal beholdes/ rives er ikke avklart på nåværende tidspunkt.</li> <li>• Utomhusarealer og trafikal løsning for Melhus videregående skole.</li> </ul> |
| <i>Utbyggingsvolum og bygningsstruktur</i>  | <p>Antatt bygningsvolum er ca 6.000 m<sup>2</sup> samlet bygningsmasse (eksisterende og ny), samt at noe areal skal saneres. Omfanget er usikkert og må avklares gjennom reguleringsprosessen.</p> <p>Løsninger er ikke skissert eller avklart på nåværende tidspunkt. Totalentreprenør vil bli hentet inn gjennom konkurranse (design og gjennomføring). Prosjektet vil deretter bli utviklet i en samspillsfase. Designkonkurranse er trolig gjennomført ved slutten av 2022.</p>  |
| <i>Utnyttelsesgrad og byggehøyder</i>   | <p>Løsninger er ikke avklart på nåværende tidspunkt, men vil bli konkretisert gjennom planarbeidet.</p> <p>Det tas utgangspunkt i maksimalt 4 etasjer på bebyggelsen i tråd med områdeplanen, men byggehøyder må vurderes nærmere i planarbeidet. Det er ønskelig med en fleksibel plan.</p>   |
| <i>Arkitektur, estetikk og kvalitet (form, struktur, funksjon, uttrykk, forholdet til stedet, landskapet og strøkskarakteren)</i> | <p>Prosjektet har, i tillegg til egne funksjoner, som mål å tilføre stedet kvaliteter.</p> <p>Høye miljøambisjoner for byggeprosjektet.</p>  |
| <i>Antatt plantype (område- eller detaljregulering)</i>   | <b>Detaljregulering</b>  |
| <i>Viktigste reguleringsformål</i>  | <b>Tjenesteyting (skole, haller og tilhørende funksjoner),</b> herunder nødvendig uteareal.  |
| <i>Utfyllende kommentarer om underformål mv</i>   | Det vil også bli noe areal til samferdselsformål, veg/gangareal mv.  |

### Status for området

Forholdet til overordna planer (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, områdeplan)

I Kommuneplanens arealdel angis området som detaljeringszone der Områdeplanen for Melhus sentrum skal gjelde.

Området omfattes av Områdeplan for Melhus sentrum, vedtatt i 2019. Løsning for vendesløyfe kan bli justert som del av planarbeidet.



Momenter som berører detaljplanen for område T1 skoleområdet Gimse:

- Krav om detaljplaner.
- Innenfor området skal det etableres skolevirksomhet, idrettshaller og tilhørende anlegg/fasiliteter.
- Ny bebyggelse skal oppføres i maks 4 etasjer. Det skal legges vesentlig vekt på å oppnå god terreng- og landskapstilpasning av bebyggelsen og uterom, og gode lek/uteareal. Krav om utomhusplan.
- Utearealer skal så langt det er mulig plasseres i hvit støyzone. Se «Områdeplan Melhus støyrapport», datert 20.12.2017.
- Detaljplan for videregående skal inkludere tilgrensende boliger i B1 langs g/s i Gammalbakkan, og tilgrensende friluftsområde mot vest. I detaljplanen skal det tegnes en Sagasti, fra tusenårsstedet o\_P6 med kopling sørover– med et definert startpunkt på Sagastien innen detaljplanen. Sti skal også vises og koples direkte mot ny gang og sykkelbru over Gaula. Ved detaljregulering av videregående skole skal sikkerheten og fremkommeligheten knyttet til bussatkomst til skolen utredes.
- Parkering for hele skole- og hallområdet skal etableres i felles anlegg fortrinnsvis under bakkeplan, evt. parkeringshus. Det kan etableres inntil 10 besøksparkingsplasser på bakkeplan for hver skole, samt inntil 5 HC plasser. Det tillates kun bilparkering for HC ved hallen/e.

- Ved haller og videregående skole må det i tillegg til parkeringsnorm opparbeides scooter plasser.
- Alle områder innenfor detaljplanene skal ha egnede områder for sykkel/el sykkel parkering.
- Atkomst til boliger på gnr/ bnr 30/135, 30/52, 30/51, 30/48 og 30/54 langs gang- og sykkelveg i Gammalbakkkan skal løses i detaljplan for skoleområdet
- Diverse krav/rekkefølgekrav som må diskuteres med Melhus kommune, se nedenfor

Illustrasjon fra støynotatet til planen:



Figur 4-2: Beregnet L<sub>eq</sub>, 4m beregningshøyde, for skole og barnehagetomt. Barnehagetomt er markert med lilla sirkel. Øvrig lilla avgrensning er skoleområdet.

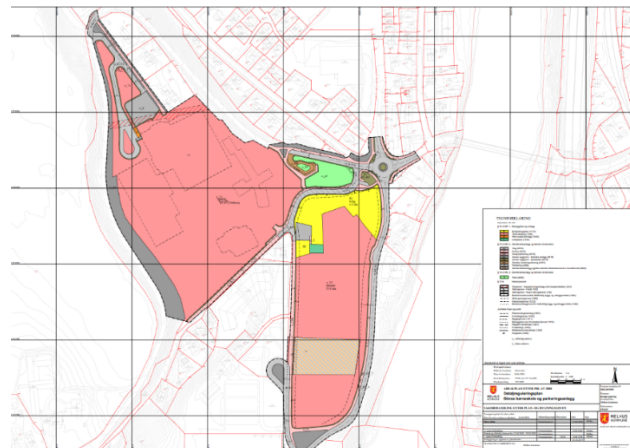


Figur 4-3: Beregnet L<sub>eq</sub>, 1.5m beregningshøyde for uteplasser på bakkeplan. Skole og barnehagetomt. Barnehagetomt er markert med lilla sirkel. Øvrig lilla avgrensning er skoleområdet.

### Tilgrensende detaljreguleringsplan for Gimse barneskole

(Detaljregulering Gimse barneskole og parkeringsanlegg, gnr. 30, bnr. 4 m. fler):

- Parkeringshus og idrettshall er avklart i planen.
- Det legges til grunn at adkomst til boliger jfr kulepunkt over også er avklart her.



*Planforslagets forhold til gjeldende plan*

Eksisterende rammer i områdeplanen må vurderes i planarbeidet og samspillsfasen, fram mot et nytt planforslag. Planforslaget vil hovedsakelig medføre en konkretisering av områdeplanen, men det utelukkes ikke at elementer i områdeplanen kan bli endret, som del av konkretisering av planen (for eksempel trafikal løsning for buss/ kiss& ride, byggehøyder mv).

Kjente forhold (natur, kulturminner, grunnforhold m.m.)

**Natur:**

Ingen kjente registreringer innenfor området.  
Naturtypeområde Gråor/ heggeskog langs Gaula ligger utenfor planområdet og vil ikke berøres av planarbeidet.  
Planområdet ligger innenfor forvaltningsområde for bjørn, men det legges til grunn at dette ikke vil påvirke planarbeidet.

**Kartlagte friluftslivsområder, verdi:**

Området er ikke kartlagt som statlig sikra friluftsområde.  
Langs Gaula ligger et registrert friluftslivsområde, strandsone med tilhørende sjø og vassdrag, svært viktig. Også deler av areal for Gimse barne- og ungdomsskole er registrert som svært viktig friluftslivsområde, leke og rekreasjonsområde. Det vurderes at områdene ikke vil bli direkte berørt av planarbeidet.

**Kulturminner:**

Ingen kjente kulturminner innenfor området i dag.

I Riksantikvarens database Askeladden er det imidlertid registrert bosetningsspor (121031-1) fra bronsealder – jernalder, som er fjernet.  
Også sørøst for planområdet er det gjort registreringer av arkeologiske kulturminner, som er fjernet.

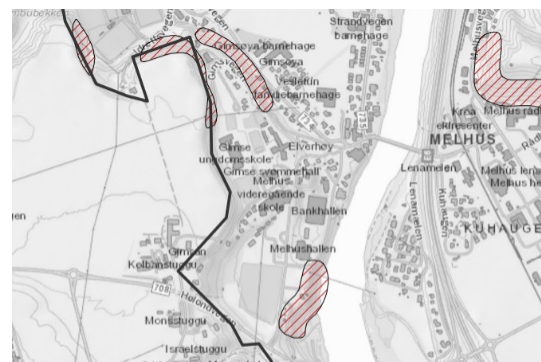


Det bør tidlig i prosessen innledes dialog med Trøndelag fylkeskommune vedr potensial for funn av ukjente arkeologiske kulturminner.

**Grunnforhold:**

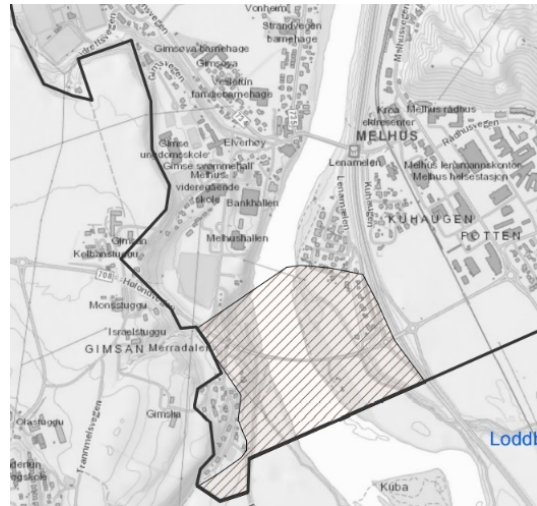
Fra rapport/ kartvedlegg av NGI i sammenheng med Områdeplanen:

Det foreslåtte planområdet er ikke markert som Aktsomhetsområde for skred i bratt terreng, men



det er vist en slik sone like sørøst for planområdet.

Det foreslåtte planområdet er ikke markert som Aktsomhetsområde for kvikkleireskred/ utløpsområde, men det er vist en slik sone, «Aktsomhetsområde kvikkleireskred Melhusbrua og Loddbekken!, like sørøst for planområdet.



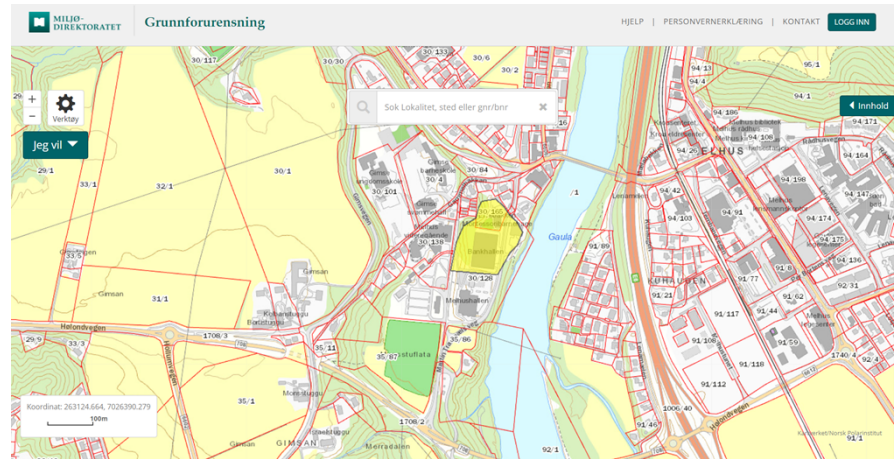
Grunnforhold i tilgrensende områder er dokumentert for reguleringsplan for Gimse barneskole og flerbrukshaller: Utførte grunnundersøkelser av Multiconsult i felt omfatter totalsondring i 35 borpunkter, optak av uforstyrrede 54 mm prøveserier, representative poseprøver og poretrykksmålinger. Grunnundersøkelsen viser at løsmassene i området består hovedsakelig av et topplag med sand og grus, med varierende mektighet. Det øverste laget på Sone 02-A og Sone 03 er forskjellig fra de andre sonene, og består henholdsvis av tørrskorpeleire og siltig leire. Under dette laget indikeres morene, sand eller grus, eller en kombinasjon av disse. Sondringen utført i sone 01 og sone 03 har påvist bergoverflate mellom 10 m og 28 m under terreng. Avslutningsdybde i Sone 02 varierer mellom 10 m og 30 m og sonderinger er i hovedsak stoppet i faste masser. Poretrykk i grunnen er målt 24. januar 2019, og indikerer at grunnvannstand ligger dypere enn 4,5 m under dagens terreng ved borpunkt 7 (kote +37,9), og 5,01 meter under dagens terreng ved borpunkt 34 (kote +29,7). Undersøkelsene ble gjort i forbindelse med kartlegging av aktuelle tomter for ny barneskole og idrettshall, og ble utført i det innledende arbeidet med prosjektet. Det er stilt krav om geoteknisk prosjektering ved utbygging av blant annet barneskole, da de undersøkelsene som er gjort ikke baserer seg vurderinger gjort opp imot hvert enkelt byggetiltak, i form av byggbarhet, metoder eller tiltak. Det er angitt Område for stabiliseringstiltak i grunn (#2) like ved planavgrensningen for Melhus videregående skole. Det vurderes at geoteknikk bør være et tema som belyses i planarbeidet for Melhus videregående skole.

**Forurenset grunn:**

Det er ikke registrert forurenset grunn innenfor det foreslåtte planområdet iht Miljødepartementets database for grunnforurensning.



Like øst for den foreslåtte planavgrensningen er det en lokalitet Merradalen (5115), Lokalitetstype kommunalt deponi, Påvirkningsgrad 2 akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk og Prosessstatus avsluttet.



Dette området antas ikke å ha noen betydning for planarbeidet.

### Samfunnssikkerhet

*Hvordan skal samfunnssikkerhet ivaretas i planarbeidet?*

Det vil bli utarbeidet en enkel ROS-analyse på reguleringsplan nivå, med fokus på uønskede hendelser. DSBs veileder, Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017), med tilhørende sjekklister, legges til grunn for gjennomføring av ROS-analysen. I forbindelse med ROS-analysen er fokus å avdekke uønskede hendelser som kan ha konsekvens for liv og helse, stabilitet og materielle verdier.

*Viktige tema i ROS-analysen*

Som forberedelse til oppstartsmøtet har vi gjennomgått aktuelle kilder for å vurdere hvilke temaer som er aktuelle i forbindelse med ROS-analysen. Foreløpig vurderes følgende temaer aktuelle for ROS-analyse:

- Grunnforhold
- Overvannsflom, evt også erosjon ved flom i Gaula

Andre temaer kan være aktuelle og avklares i dialog med Melhus kommune i oppstartsmøtet.

Trafikksikkerhet inngår ikke i ROS-analyse iht ny veileder, men dette er et tema som bør tillegges vekt i øvrig del av planarbeidet.

### Forholdet til offentlige anlegg og reguleringsforutsetninger

*Antas ønsket tiltak å utløse behov for utbedring av kommunaltekniske anlegg (evt. hvilke)?*

Evt behov for utbedring av kommunaltekniske anlegg må avklares med Melhus kommune i oppstartsmøtet.

|   |  |
|---|--|
| <p><i>Utløser tiltak behov for utbyggingsavtale (på hvilke forhold)?</i></p>                              | <p>Aktuelle forhold som bør diskuteres i oppstartsmøtet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Opparbeidelse av fortau/ gangareal.</li> <li>• Kommunaltekniske anlegg</li> <li>• Energiløsning</li> </ul>   |
| <p><i>Rekkefølgekrav (aktuelle, sannsynlige)</i></p>  | <p>Planbestemmelser og rekkefølgekrav bør diskuteres i oppstartsmøte.</p> <p>Fra områdeplanen:</p> <p><b>Gjelder innen hele planområdet:</b></p> <p>9.2.1 Før det kan gis IG for tiltak innenfor planområdet skal Gangbru over Gaula (o_GS16) og Gangbru over E6 (o_GS22) være opparbeidet i samsvar med plan.</p> <p>9.2.2 Før det kan gis IG for nye tiltak innenfor planområdet skal sykkelhotell til minimum 200 sykler, innenfor formålet KKP/S opparbeides.</p> <p>9.2.3 Før det kan gis IG for tiltak innenfor områder for bebyggelse og anlegg skal rundkjøring ved Gimsvegen/Martin Tranmælsveg være opparbeidet.</p> <p><b>Gjelder på vestsiden av Gaula</b></p> <p>9.2.8 Før det kan gis IG for tiltak innenfor områder for bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal o_TG4 være opparbeidet i samsvar med bestemmelsene i kapittel 3.1. Midlertidig kobling mellom Strandvegen og o_kv7_1 skal opparbeides samtidig med o_TG4.</p> <p>9.2.9 Før det kan gis IG for tiltak innenfor områder for bebyggelse og anlegg nord for rundkjøring Gimsvegen/Martin Tranmælsveg skal o_kv9_1, o_kv9_2, o_GS20, o_GS21, o_kv7_1, og o_kv7_2 med tilhørende o_GS19, og o_GS11 være opparbeidet.</p> <p>9.2.10 Før det kan gis IG for tiltak innenfor områder for bebyggelse og anlegg skal områdelekeplass innenfor felt BG1 være opparbeidet jf bestemmelse 4.1.2, og park o_P5, skal være opparbeidet hht bestemmelsen 4.10.</p> <p>9.2.39 T1 Skoleområdet Gimse</p> <p>Før brukstillatelse på skolebygninger kan gis skal følgende være ferdig opparbeidet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• O_GS15 fra c-bygget til B1, etter teknisk godkjent plan.</li> <li>• O_GS6, med egen «kyss og kjør» som vist som kollektivholdeplass. Gjelder kun barne- og ungdomsskole.</li> <li>• O_GS7 skal nedklassifiseres til gang- og sykkelveg. Ikke adkomst for bil. Gjelder kun barne- og ungdomsskole.</li> <li>• o_P5, ihht bestemmelsen 4.8</li> <li>• Kryssløsning som vist i plankartet i krysset Gimsvegen/Nerflata</li> <li>• Sikkerheten og fremkommeligheten knyttet til bussatkomst til videregående skole skal utredes og utbedres i henhold til detaljplan.</li> <li>• Rundkjøring ved Gimsvegen/Martin Tranmælsveg.</li> </ul> <p>Behov for sanering og etablering av ny spillvannsledning mellom eksisterende kum SID 8555 og eksisterende kum SID 11369, jf. strekk 15 i saneringskart, skal kartlegges og utbedres før det kan gis tillatelse innenfor felt T1. Før det kan gis brukstillatelse skal hovedvannledning i Gammelbakkan, langs Gimsvegen og ned til Martin Tranmæls veg, jf. strekk 15 og 16 i saneringskart utbedres.</p> <p>Det må innledes en dialog om hvilke elementer som er aktuelle for dette planarbeidet og hva som evt ikke er relevant. Det er viktig med et realistisk nivå på rekkefølgekrav mtp mulighet for gjennomføring av prosjektet.</p> |
| <p><b>Planprosessen</b></p>   |  |
| <p><i>Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte planlegges varslet om planoppstart?</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Melhus kommune</li> <li>• Trøndelag fylkeskommune</li> <li>• Statsforvalteren</li> <li>• NVE</li> </ul>   |

|   |  |
|---|--|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bussaktører i området</li> <li>• Statens vegvesen</li> <li>• Melhus videregående skole (rektor). Rektor er allerede orientert om at planarbeidet skal igangsettes</li> <li>• Aktuell elevorganisasjon på skolen?</li> <li>• Tensio</li> </ul>   |
| <i>Hvilke prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte vil bli gjennomført?</i>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Varsling</li> <li>• Høring av planforslag</li> <li>• Nabomøte/ Åpent møte i forbindelse med planoppstart (infomøte) og høring?</li> <li>• Møte med sektormyndigheter ved behov</li> <li>• Møte med bussaktører i området?</li> </ul>  |
| <b>Konsekvensutredning</b>  |  |
| <i>Antas forslaget å bli omfattet av krav om utarbeidelse av konsekvensutredning (Jfr. forskrift om konsekvensutredninger av 1.7.2017 med vedlegg)?</i> | <p>Nei.</p> <p>Planforslaget vil hovedsakelig følge arealbruk lagt i overordnet plan hvor areal som ønskes regulert er avsatt til tjenesteyting.</p> <p>Planforslaget vurderes til å ikke få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, i henhold til pbl. §§ 4-1 og 4-2.</p>   |
| <i>Vurdere behov for supplering av kunnskapsgrunnlag</i>  | Avklares i dialog med Melhus kommune.  |
| <b>Spesielle forhold</b>  |  |
| <i>Spesielle forhold- eks politiske vedtak, forhistorie mv.</i>   | I økonomiplan 2022-2025 som ble vedtatt i Fylkestinget, skal Melhus Videregående skole utbygges. Skolen skal bygges ut med en kapasitet på 600 elever. Prosjektet skal ferdigstilles i 2025. Prosjektet skal tilrettelegges for forhold knyttet til en fremtidig utbygging med ytterligere 200 elever. Anleggsbidrag for flytting av trafo og tomteerverv inngår i kostnadsrammen. |