

## Saksfremlegg

---

### 1. gangsbehandling - Detaljreguleringsplan for Melhus videregående skole, gnr/bnr 30/138 m.flere

#### Sakens gang:

Utvalgssaknr: 9/24    Møtedato: 06.02.2024    Utvalgets navn: Formannskapet

---

#### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Formannskapet fremmer saken og legger detaljreguleringsplan for Melhus videregående skole, gnr/bnr 30/138 m.flere (plan-id: 2022002) ut til høring og offentlig ettersyn etter plan og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende detaljreguleringsplaner, Aktivitetspark Monstufleta gnr/bnr 35/87 (PlanID 2022006), vedtatt 31.10.23 og detaljregulering Gimse barneskole og parkeringsanlegg, gnr. 30, bnr. 4 m. fler (PlanID 2019009) vedtatt 23.06.20, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljreguleringsplan for Melhus videregående skole, gnr/bnr 30/138 m.flere (plan-id: 2022002).

#### Formannskapets behandling av sak 9/2024 i møte den 06.02.2024:

#### Behandling

Rådmannens innstilling legges til grunn

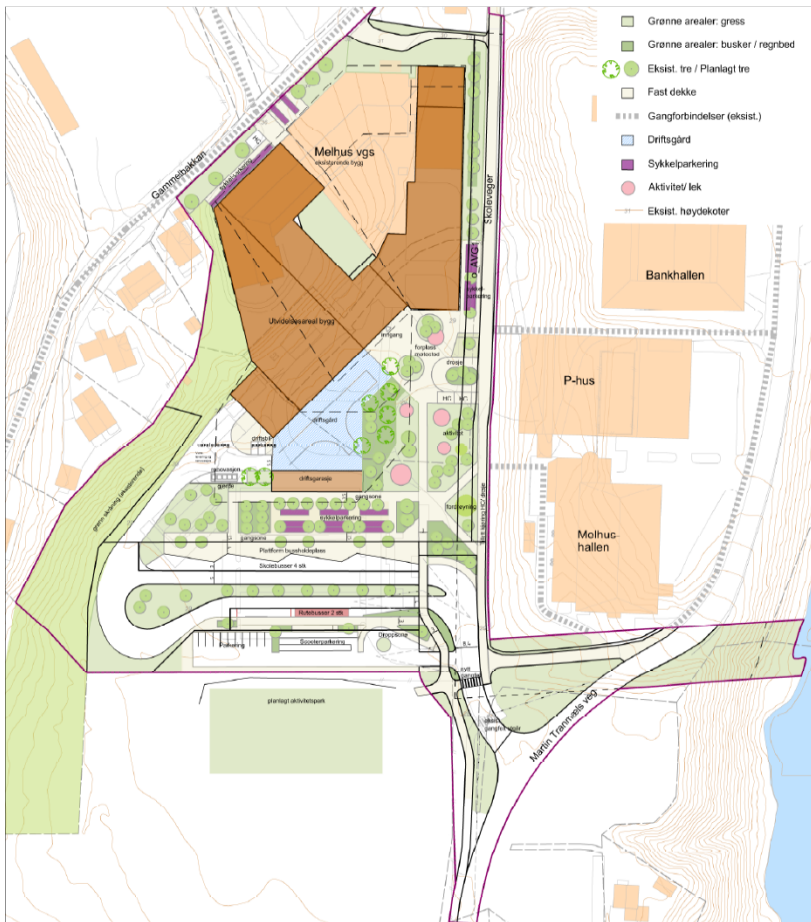
Votering enstemmig vedtatt

#### Vedtak

1. Formannskapet fremmer saken og legger detaljreguleringsplan for Melhus videregående skole, gnr/bnr 30/138 m.flere (plan-id: 2022002) ut til høring og offentlig ettersyn etter plan og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende detaljreguleringsplaner, Aktivitetspark Monstufleta gnr/bnr 35/87 (PlanID 2022006), vedtatt 31.10.23 og detaljregulering Gimse barneskole og parkeringsanlegg, gnr. 30, bnr. 4 m. fler (PlanID 2019009) vedtatt 23.06.20, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljreguleringsplan for Melhus videregående skole, gnr/bnr 30/138 m.flere (plan-id: 2022002).

#### Bakgrunn for saken

Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak, på vegne av Trøndelag fylkeskommune. Asplan Viak har også stått for fagrapportene.



Det ble avholdt oppstartsmøte med Melhus kommune den 14.02.22.

Varsel om oppstart av planarbeid og utbyggingsavtale ble sendt den 13.05.22, med frist for innspill den 10.06.22. Det kom inn totalt 07 innspill til varselet.

#### Planområde og planstatus:

Planområdet ligger sentralt ved Gimse barneskole, Melhus ungdomsskole, Melhushallen og Bankhallen.

Området er i dag bebyggt med dagens skole, parkeringsareal, veg, samt grønnstruktur.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvidelse av Melhus videregående skole til et moderne, attraktivt og framtidsrettet skoleanlegg med bærekraftige løsninger. Viktigste arealformål vil være Tjenesteyting (skole, haller og tilhørende funksjoner), herunder nødvendig uteareal for skolen, samt trafikkarealer.

Området omfattes av Områdeplan for Melhus sentrum, vedtatt i 2019. Arealet er i hovedsak avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting (T1), samt veg og annen offentlig infrastruktur. Planområdet er på ca. 31,5 daa og ligger sentralt på skole- og idrettsområde ved Gimse barneskole, Melhus ungdomsskole, Melhushallen og Bankhallen. Området er i dag bebyggt med dagens skole, parkeringsareal, veg, samt grønnstruktur.

Tilgrensende arealbruk er tjenesteyting (skole, svømmehall idrettshaller mv) og parkering, samt boligbebyggelse. Planområdet skal i hovedsak benyttes til offentlig tjenesteyting (skole) og grønnstruktur.

#### Tilgrensede planer:

Framlagte planforslag ligger ved, og vil oppheve deler av detaljregulering Aktivitetspark Monstufleta gnr/bnr 35/87 (PlanID 2022006), vedtatt 31.10.23 og detaljregulering Gimse barneskole og parkeringsanlegg, gnr. 30, bnr. 4 m. fler (PlanID 2019009) vedtatt 23.06.23.

Ny reguleringsplan for Melhus videregående regulerer nye løsninger for blant annet infrastruktur, skolebygg og uteområder.



Figur 1: Illustrasjonsplan



Figur 2: Endringer i planforslaget for Melhus videregående skole

#### Beskrivelse av planen og planlagte tiltak:

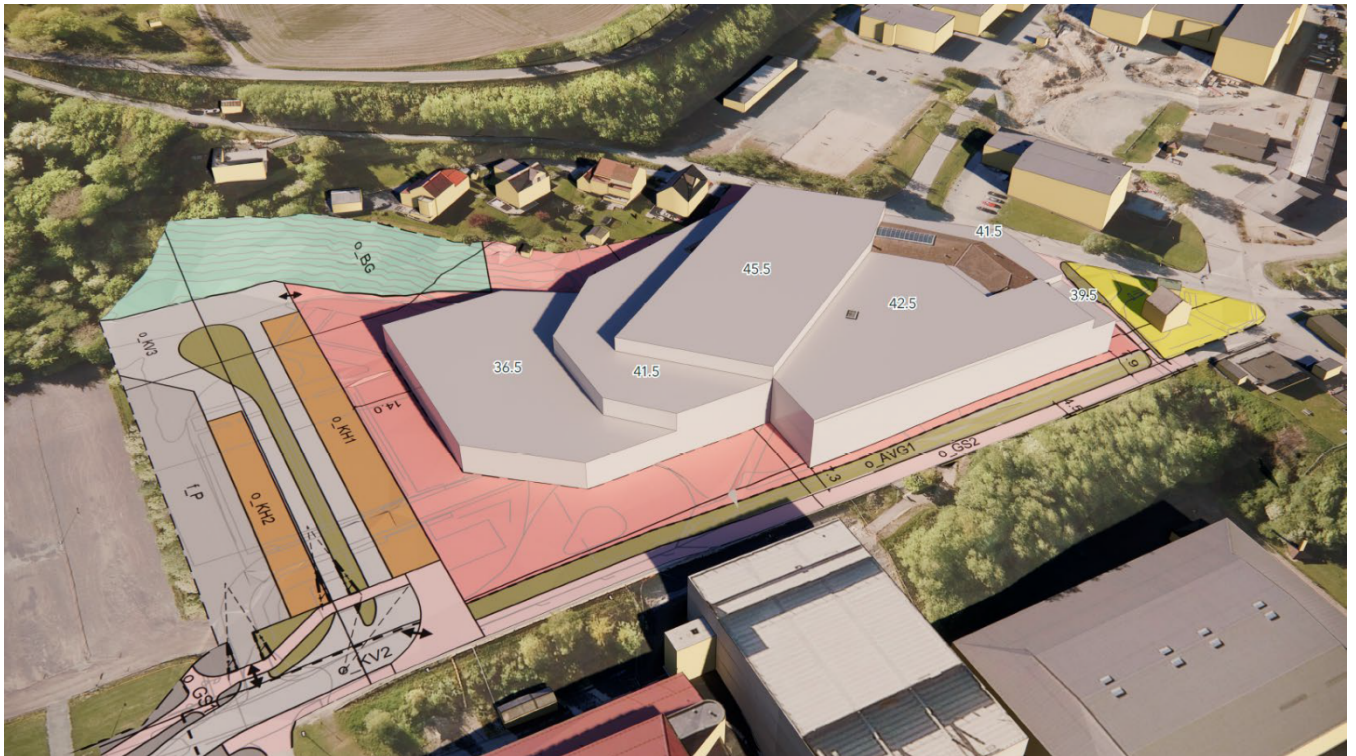
Skolens eiendom er relativt stor (24.8 mål), med åpne arealer (hovedsakelig brukt til parkering) i sør, og et vegetasjonsbelte i skråningen mot tilgrensende boliger i nordvest. Selve skolen ligger helt nord på området, og har hovedinngang fra sør.

Skolens bygningsstruktur er, med unntak av leid paviljongbygg i sør, relativt kompakt. Bygningsmassen består av nyere og eldre byggetrinn, der det nyeste (paviljongbygget) er fra 2017, det eldste fra 1984. Skolebygningen ligger på to ulike nivåer i 2-3 etg.

Tilstanden på bygningsmassen er varierende; noen deler av skolen er i god stand, mens andre deler er i tildels dårlig forfatning, og lite egnet for dagens bruk. Dette både på bakgrunn av teknisk standard, men også på bakgrunn av funksjonalitet (størrelse/dimensjoner og generell planløsning).

Planforslaget tilrettelegger for en utvidelse av Melhus videregående skole til et moderne, attraktivt og framtidsrettet skoleanlegg med bærekraftige løsninger. Det planlegges en utbygging av skolen for å legge til rette for 600 elever, med en mulighet for en framtidig utvidelse for 800 elever på sikt. Det har, i tillegg til egne funksjoner, som mål å tilføre stedet gode kvaliteter. Trøndelag fylkeskommune har uttalt at de har høye miljøambisjoner for byggeprosjektet.

Det skal tilrettelegges for mulig videre bruk av dagens bygninger/ ombygging samt nybygg/ tilbygg for utvidelse, utearealer samt tilhørende anlegg. Riving av deler av eksisterende bebyggelse er aktuelt. Hvilke deler som skal beholdes/ rives er ikke avklart på nåværende tidspunkt. Det vil være nødvendig å gjøre tilpasninger for at nivå i nybyggene korresponderer med eksisterende bygg.



Figur 3: Planforslaget med ytre rammer for bebyggelse - sett fra sørøst

#### Tidligere vedtak:

Utvidelse av Melhus videregående skole er vedtatt i Fylkestingets økonomiplan 2021-2024. Utvidelsen innebærer både nybygg og ombygging og skal øke kapasiteten ved skolen med litt over 100 elevplasser; fra 490 i dag, til 600 i 2025. Samtidig skal utbyggingsprosjektet tilrettelegge for en videre utvidelse for 200 elevplasser; til 800 elevplasser totalt.

Det er gjort avtale med Melhus kommune om at Trøndelag fylkeskommune skal få disponere 75 parkeringsplasser i parkeringshuset like ved.

#### Avvik fra overordnet plan

Det er i framlagte planforslag vist til følgende avvik fra områdeplanen for Melhus sentrum. De største avvikene er listet opp nedenfor, øvrige anses som såpass små at de ikke utfordrer hovedintensjonen med områdeplanen for Melhus sentrum:

- Det regulert inn en ny bussadkomst for skoleområde. Dagens løsning innebærer en bussløype med sluser i form av gjerder. Ny bussløsning er flyttet mot sør-vest i planområde i sagtannoppstilling. Løsningen er regulert i samarbeid med AtB som bussoperatør.
- Bolig (30/37) helt nord i område er i områdeplanen avsatt til T1 (Offentlig eller privat tjenesteyting). Enebolig er i denne reguleringsplanen avsatt til bolig, i tråd med bruken av tomta.
- Planlagt bebyggelse strider med høydebestemmelsene fastsatt i områdeplanen. Områdeplanens bestemmelser legger opp til at ny bebyggelse i T1 skal oppføres i maks 4 etasjer. En etasje defineres som 3,5m utvendig høyde dersom ikke annet er oppgitt (maks høyde 14 meter). Foreliggende reguleringsplan angir maks byggehøyde til k+45,5m, og med lavere høyder på ulike deler av arealet. For å hensynta landskapsvirkning gir planforslaget føringer om at byggehøyden trappes ned mot sør. Høydebestemmelsen er innenfor et +/- avvik på 1-2 meter.

#### Saksutredning

Rådmannen visert til vedlagte planbeskrivelse datert 18.05.22, og øvrige vedlegg til planen i detaljer, men vil kommentere noen spesifikke forhold i saksframlegget.

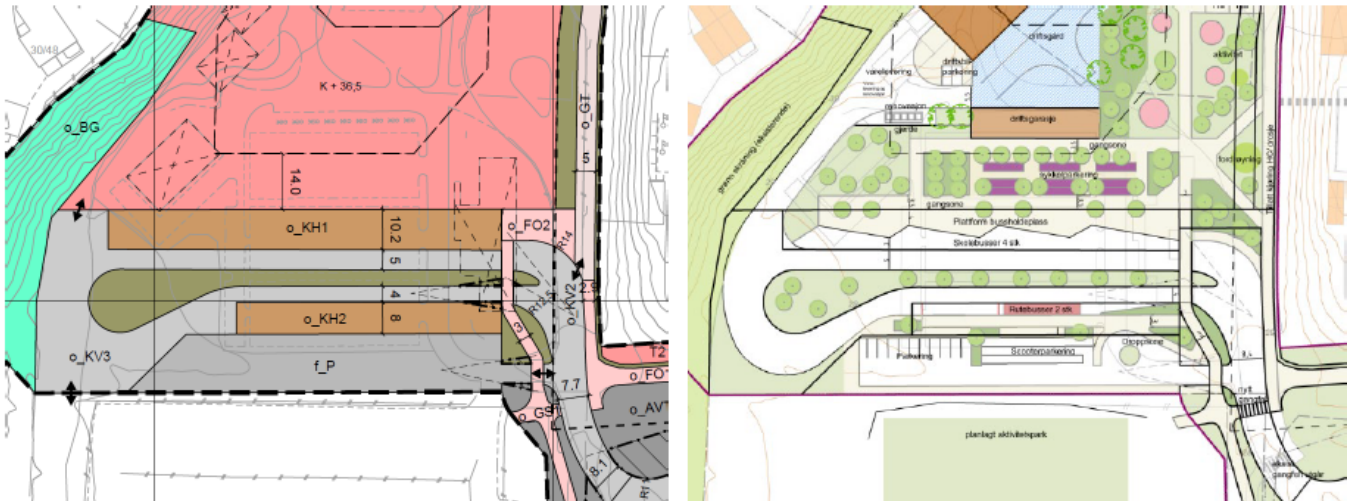
### Trafikksikkerhet, trafikkavvikling og teknisk infrastruktur:

Nytt planforslag legger opp til endret trafikkløsning inne på planområde. Internadkomsten legger opp til løsning for buss og varelevering. Det er også tatt høyde for at det kan tilrettelegges for rutebuss.

Den valgte løsningen med å holde skolens område mest mulig bilfritt sikrer et godt og trafikksikkert skoleområde. Planen viser en separering av ulike trafikantgrupper som kan gi mindre trafikk inne på skoleområdet, og god trafikksikkerhet for gående. Disse løsningene for trafikal løsning på skolens arealer legges til grunn i senere prosjektfaser.

Planen viser gode trafikksikre forbindelser for de myke trafikanter med få konfliktpunkter med biltrafikk. Elevene kan komme til skolens hovedbygg via hovedinngangen i sør, eller fra inngangen i nord. Det er gode og trygge sammenhenger mellom tilbudet for de myke trafikantene innen, igjennom og inn/ut av planområdet. I nord har inngangspartiet i direkte kobling til frie forbindelser. Fra sør har de myke trafikantene egne tilbud adskilt fra biltrafikken.

Det er satt av lite parkeringsplasser i planområde, da det er inngått avtale med Melhus kommune om leie av parkeringsplasser i parkeringshuset, min. 75 stk.. Det er allikevel satt av noe parkering som skal tilbys internt på tomta. Dette gjelder inntil 10 parkeringsplasser, pluss scooterparkering med inn/utkjøring i sør og HC-parkering som blir del av den helhetlige trafikale løsningen plassert nært byggets inngang. For sykkelparkering løses dette innenfor arealet for til skolen. Det er satt krav til min. 300 sykkelparkeringsplasser.



Figur 4: Prinsipp for trafikal løsning som ligger til grunn for planforslaget i plankart til venstre og Illustrasjonsplanen til høyre. Plankartet avsetter areal til trafikal løsning, men detaljer må utformes senere

Det er åpnet gjennom plan for at kommunen kan etablere driftsadmkomst til den planlagte aktivitetsparken på Monstufleta, direkte fra o\_KV3. Adkomst vises med avkjørselspil.

Det er lagt inn rekkefølgekrav om trafikksikker kryssing av Hølundvegen, særlig for de som tar ordinær rutebuss og går av her. Det rapportert om at dette oppleves som en særs usikker trafikksikkerkryssing, da det er mye villkryssing. Dette gjelder i all hovedsak for de som skal ta bussen nordover mot Trondheim, eller kommer fra Brekkåsen. Melhus kommune har satt i gang en planprosess med detaljregulering av kulvert under Hølundvegen her. Rekkefølgekrav 8.1.2 settes derfor i tilknytning til dette prosjektet. Det er inngått utbyggingsavtale med fylkeskommunen for å dekke kostnader til opparbeidelsen.

For de kommunaltekniske anleggene er vann- og avløp løsbart, og det er god kapasitet også etter utbygging. For overvann er det vist ulike mulige alternativer for håndtering av overvann i framtidig situasjon. Disse er vist mer i detalj i medfølgende VA-notat. Det er lagt opp til et eget overvannsuttrekk til Gaula gjennom planforslaget. Planforslaget kan medføre behov for at eksisterende overvannsledning oppdimensjoneres. Eksisterende ledning ligger i et område med grår-heggeskog (B-lokalitet/regionalt viktig) som går i et belte langs elva.

Det mest skadereduserende tiltaket for lokaliteten ved elva, er at arbeidene foregår så skånsomt, og på så begrenset areal som mulig ved både hogst av trær og graving av trasé. Det skal unngås å legge andre masser enn

stedegne masser rundt overvannsledningen. Trær som hogges bør legges tilbake på lokaliteten i så store deler som mulig.

#### Estetikk, høyde og bygningsvolum:

Forslagstiller ønsker å tilrettelegge for utvidelse av Melhus videregående skole til et moderne, attraktivt og framtidsrettet skoleanlegg med bærekraftige løsninger. Det planlegges en utbygging av skolen for å legge til rette for 600 elever, med en mulighet for en framtidig utvidelse for 800 elever på sikt. Prosjektet er i svært tidlig fase. Det har, i tillegg til egne funksjoner, som mål å tilføre stedet gode kvaliteter. Trøndelag fylkeskommune har i planfasen uttalt at de har høye miljøambisjoner for byggeprosjektet, noe de ønsker å ivareta i videre prosjekteringsfaser. Kommunen forutsetter at dette følges opp i den videre samspillsfasen med entreprenør.

Dagens bygningsareal for Melhus VGS er ca. 5600m<sup>2</sup>. Antatt utvidelse av bygningsvolum er ca. 8000 m<sup>2</sup> med eksisterende og nye bygg, på lang sikt. Fordeling mellom eksisterende og nye arealer er ikke gjort bindende. Fylkeskommunen har vist til følgende arealbehov for framtidig skolebygg.

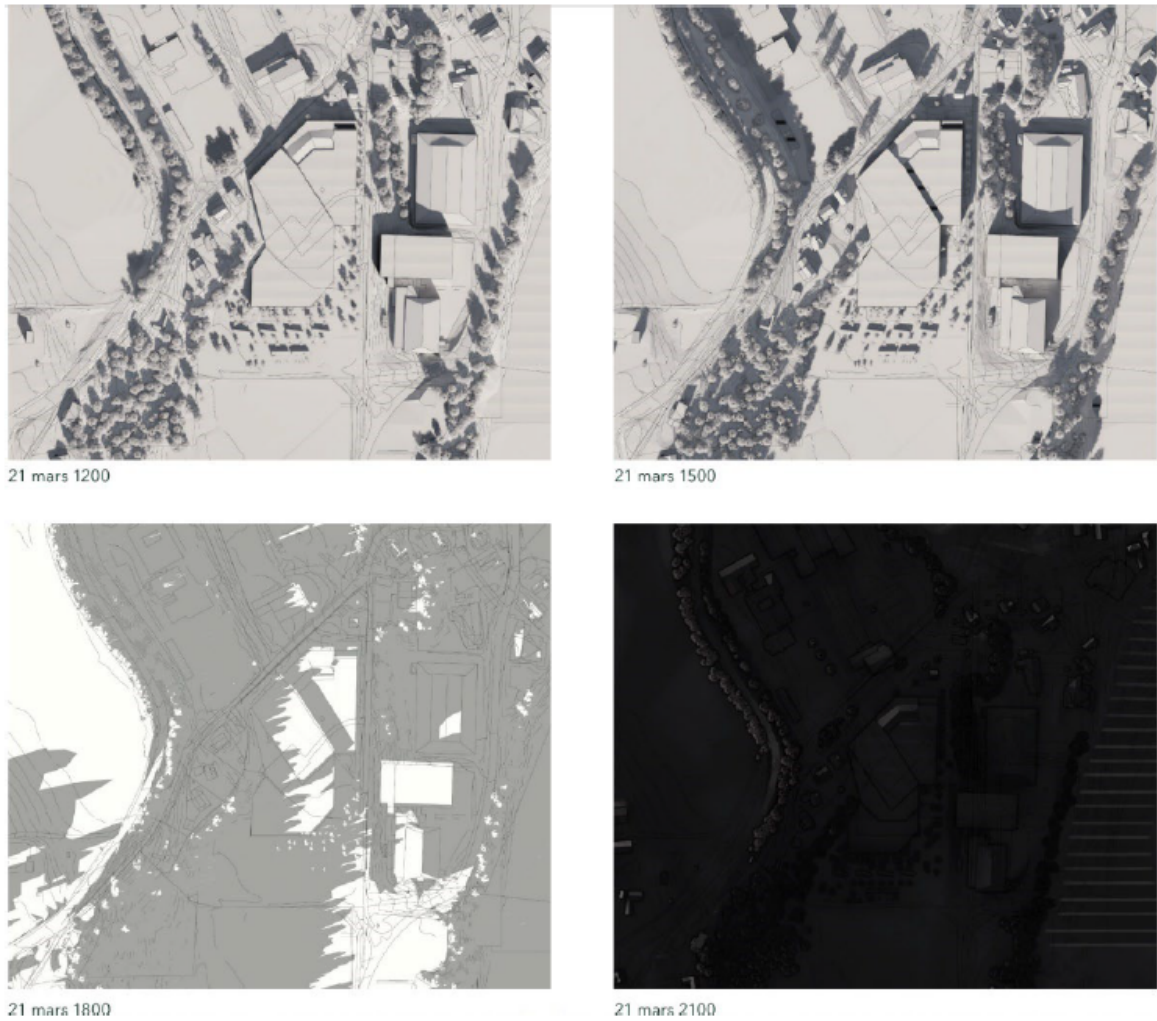
	<b>Eksisterende arealer</b>	<b>Areal nybygg</b>	<b>Sykkelparkering, HC-parkering på terreng</b>	<b>SUM BRA i planforslaget</b>
Byggfaghall		1100		
Øvrig areal byggfag		1000		
Generelle (andre) arealer	5600	5900		
<b>SUM</b>	<b>5600</b>	<b>8000</b>	<b>500</b>	<b>14100</b>

Figur 5: Framtidig arealbehov

Det er i medfølgende illustrasjonshefte vist til ulike utbyggingskonsept, basert på ulike faseplaner. Framtidig arealbehov en stipulert til 8000 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsesstrukturen i nærområdet består av eneboliger i vest og større kommunale bygg i øst og mot nord. For å sikre at volum ikke blir for monotone og inngripende er det lagt opp til en nedtrapping av bebyggelsen, med varierende høyde på bebyggelsen innen planområdet. Regulerte høyder er vist i plankartet, og framgår av figur 3. Eksisterende høyder på dagens bebyggelse er +k 44 på topp møne. Ny bebyggelse vil ha en topp på k+45,5m. Det legges derfor opp til små avvik fra dagens bebyggelse, men med endring fra saltak til flatt tak.

Utarbeidede sol-skyggeanalyse viser at virkningene på naboer vil bli noe endret på grunn av økt byggehøyde innenfor planområdet, men ulemper er forsøkt redusert ved avtrapping av bygningsmassen. Rådmannen har vurdert disse til å være akseptable innenfor de rammene som er satt for utbyggingen.



Figur 6: Sol- skygge- diagram

#### Geoteknikk:

Det er utarbeidet en egen geoteknisk rapport for planforslaget. Det er gjennomført en rekke grunnundersøkelser i, og i nærheten av planområdet tidligere, i forbindelse med annet planarbeid og boring etter grunnvann til energi. Det er ikke registrert sprøbruddsmateriale (kvikkleire), i eller i nærheten til planområdet. Planområdet ligger dels i et tidligere grustak, og på flyfoto kan man se berg i dagen i Gaula, helt sørøst i planområdet. Eksisterende grunnundersøkelser viser et øvre lag av enten sandige masser med enkelte lommer av fast leire, eller fast tørrskorpeleire over siltig sand, og deretter faste friksjonsmasser. Ved Bankhallen og Melhushallen er det dokumentert faste friksjonsmasser. Rett sør for planområdet, ved Monsstufleta, er det dokumentert middels fast og fast leire iblandet sand og grus.

Konklusjonen fra den geotekniske rapporten er at dagens kunnskapsgrunnlag gir nok grunnlag for at området kan reguleres til utbygging. Supplerende geotekniske undersøkelser må utføres for nærmere vurdering og beregning av lokalstabilitet og fundamentering, i forbindelse med prosjektering og utbygging. Dette er sikret gjennom bestemmelse 7.2 i planbestemmelsene.

#### Uteoppholdsareal og grønnstruktur

Kommunen har per i dag ingen fastsatte krav til uteoppholdsareal per elev. Det forutsettes at Trøndelag Fylkeskommune legger til rette for gode uteoppholdsarealer i senere faser, som del av en helhetlig løsning for skolen. Kommunen har derfor legger derfor opp til at fylkeskommunen utformer utearealkravene ut ifra sine egne normkrav, og kvalitetskriterier.

Byggegrenser i plankartet vil sikre at det avsettes åpent areal mot sør og øst. Dette kan benyttes til uteoppholdsareal. For å sikre gjennomføring av leke- og uteoppholdsarealene er det rekkefølgekrav i bestemmelsene:

- Uteoppholdsarealer for skolen herunder overvann og vegetasjon skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse, eller senest påfølgende vekstsesong.
- Ferdigattest kan ikke gis før ny bussløsning innenfor planområdet samt utearealer og interne gangveier er opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av kommunen.

Deler av den grønne skråningen i vest sikres som blågrønn struktur i planforslaget. Den planlagte aktivitetsparken sør for skolen og offentlig grønnstruktur i vest kan ellers bli en ekstra ressurs for alle skolene i område.

Deler av bussløsning og infrastruktur vil berøre deler av et areal registrert som gammel gråor-høgstaudeskog. Etablering av bussløsning med kjøreareal vil medføre en gjennomgående opparbeiding av arealet den ligger på, og gi arealbeslag i randsonen av lokaliteten med gammel gråorhøgstaudeskog. For skråningen og areal som ikke blir benyttet til trafikkareal er det tenkt at terrenget i hovedsak bevares som det er og avsettes som grønnstruktur i plankartet. Her vil det derfor ikke bli betydelige inngrep som følge av planforslaget for Melhus videregående skole

Ca. 400 m<sup>2</sup> av naturområdet ligger innenfor formål som i plankartet er avsatt til kjøreveg. Hvis linjer i illustrasjonsplanen benyttes, er det ca. 220 m<sup>2</sup> av arealet som vil bli berørt av kjøreveg. Det tilsvarer i underkant av 5% av arealet som er vist i naturkartleggingen (3% hvis linjer i illustrasjonsplanen benyttes). Planforslaget vurderes derfor til å ikke i seg selv å ville medføre vesentlig forringelse av lokaliteten da det vil bli et meget begrenset arealbeslag på det arealet som er registrert med høy naturverdi.

#### Støy:

Det er utført støyberegninger i forbindelse med reguleringsplan for utvidelse av Melhus videregående skole. Store deler av skolens uteområde på bakkeplan vil ha støynivå under grenseverdi L<sub>day</sub> 55 dB og skjermes av bebyggelse nærmest Martin Tranmæls veg. Deler av skolens uteområde på bakkeplan i øst vil ha støynivåer marginalt over L<sub>day</sub> 55 dB. Skolens uteområder på takterrasser vil ha støynivå marginalt over grenseverdi, men vil kunne skjermes med et tett rekkverk på min. 1,5 m høyde over gulvnivå på takterrassen. Deler av østfasade på nytt bygningsvolum vil få støynivå over L<sub>day</sub> 55 dB. Det anbefales at mest mulig støyfølsomme rom vender mot en fasade hvor støynivået er under eller lik L<sub>day</sub> 55 dB.

Planlagt aktivitetspark/nærmiljøanlegg sør for planområdet må ivareta støy på skolens uteområder og fasader. Det vurderes at prosjektets reguleringsbestemmelser mht. støy er ivaretatt. Behov for videre skjerming av takterrasser må detaljeres ved prosjektering av bygningene.

#### **Konsekvenser for folkehelse**

Planen legger opp til at flere kan gå og sykle til skolen. Samtidig vil tydeliggjøring og etablering av nye fortau og gang- og sykkelveger sørge for at flere vil velge å gå og sykle samtidig som det føles tryggere.

#### **Konsekvenser for klima og miljø**

Planen følger opp områdeplan for Melhus sentrum og byvekstavtalen. Den skal legge til rette for å leve mer miljøvennlig og bidra til å nå nullvekstmålet. Planen forbedrer trafiksikkerheten for skoleveg og uteområder og etablerer nye gang- og sykkelvegforbindelser, i tillegg til at det tilrettelegges for flere sykkelparkeringsplasser.

#### **Rådmannens vurdering og konklusjon**

Samlet sett vurderes planforslaget til å ha klart flere positive enn negative virkninger. Det legges opp til en videreutvikling av dagens skoleområde som omfatter viktige læringsinstitusjoner fra barneskole til videregående. Intensjonene og de overordnede strukturene fra områdeplanen for Melhus sentrum er videreført ført på en god måte, samtidig som flere er videreutviklet og gitt nye gode løsninger.

Ny skole medfører en økning i elevtall, videreutvikler det eksisterende studietilbudet. Skolen har i dag en del eldre bygningsmasse og fragmentert undervisningstilbud, så er behovet for en ny større skole er absolutt til stede.

Gjennom arbeidet har det blitt jobbet mye med infrastruktur, trafiksikkerhet og gode ganglinjer for myke trafikanter. Det er også sett på nye trafikk-løsninger som vil videreutvikle og oppgradere dagens løsninger.



Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer og mener planforslaget er tilstrekkelig utredet og godt gjennomarbeidet, til å kunne sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Det vises til planbeskrivelse, plankart, planbestemmelser og øvrige vedlegg.

#### Vedlegg

- 1 2022002\_01 - Planbeskrivelse Melhus vgs
- 2 2022002\_02 - Plankart\_Detaljregulering\_Melhus\_videregående\_skole\_gnrbrnr\_30\_138\_m.flere
- 3 2022002\_03 - Planbestemmelser Melhus vgs\_071123
- 4 2022002\_04 - Melhus VGS\_Illustrasjonsplan
- 5 2022002\_05 - Illustrasjonshefte\_Melhus vgs
- 6 2022002\_06 - Støyrapport
- 7 2022002\_07 - Trafikkutredning
- 8 2022002\_08 - VA-notat reguleringsplan
- 9 2022002\_09 - Melhus\_vgs\_energi
- 10 2022002\_10 - ROS-analyse Melhus vgs
- 11 2022002\_11 - Melhus VGS - grunnforhold
- 12 2022002\_12 - EL notat

#### Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

- Planinitiativ
- Oppstartsmøterefertat