

Møtereferat

Oppstartsmøte			
Prosjektnavn: Detaljregulering Aktivitetspark Monstufleta gnr/bnr 35/87		Formål: Park	
Gårds- og bruksnummer: 35/87 og 30/1		Planidentitet: 5028_2022006	
Saksnummer i ESA: 22/474		Møtested og -dato: Teams 23.02.22	
Virksomhet	Fork.:	Navn	Til stede:
Melhus kommune		Stian Aspaas Haugen	
Melhus kommune		Maria Spjøtvoll	
Norconsult		Siri Bø Timestad	
Norconsult		Trond Heggem	

Oppstartsmøte er obligatorisk og jfr. § 12-8 skal det skrives referat fra oppstartsmøtet. Referatet skal inneholde opplysninger om de temaene som ble drøftet i møtet, avklaringer og konklusjoner det ble enighet om, vesentlige punkter det er uenighet om og punkter som gjenstår å avklare. Det skal også fremgå av referatet kommunens vurdering av kravet til fagkyndighet jfr. Pbl § 12-3 er oppfylt. På møtet stilte xxxx som fagkyndig, og kommunen vurderer dermed kravet til fagkyndighet til å være oppfylt



1 Planområdets status

1.1 Beskrivelse av planområdet

Området som kalles Monsstuflata ligger på Gimse mellom Martin Tranmæls veg, Hølundvegen og Gimsvegen. Nærmeste nabo er Melhus videregående skole og Melhushallen. I tillegg ligger Bankhallen, den planlagte Parkeringshallen, Gimse barneskole og Gimse Ungdomsskole innen 300 meter fra tomten. For øyeblikket befinner det seg en foreløpig parkeringsplass i forbindelse med utbygging av Gimse skole som har fått midlertidig dispensasjon for bruk til parkering fram til 01.august 2022.

Det er det området med midlertidig parkeringsplass som parken i utgangspunkt er planlagt på, men denne har tillatelse fram til august 2022.

I dag blir området, i tillegg til parkering, brukt aktivt av skolene i nærmiljøet på dagtid, og av andre i befolkningen på andre tider, blant annet til disc-golf, fotball, hundelufting og arrangementer.

1.2 Planstatus

Arealbruksformål er offentlig eller privat tjenesteyting T1 i områdeplanen for Melhus sentrum.

Tiltaket er ikke i tråd med overordnet plan. Området består i dag i hovedsak av en midlertidig parkeringsplass tilknyttet byggingen av Gimse barneskole. Denne skal fjernes i løpet av august 2022. Selv om området ikke er avsatt til parkformål i dag, er Monstuflata i hovedsak i bruk til dette i dag. Parkområde vil også fint knytte campusområde sammen, og tilby andre kvaliteter til skoleungdom og beboere i nedre Melhus. Melhus kommune har også satt i gang et arbeid med å utrede en snarveg ned Merradalen som knytter Brekkåsen tettere til området, og jobber med forprosjekt av gang- og sykkelbru over Gaula, noe som vil binde Melhus sentrum tettere på området. Aktivitetsparken vil da få en plassering som binder alle disse ganglinjene sammen og være et senter der disse møtes. Melhus kommune mener derfor at plasseringen av aktivitetsparken er viktig her, da den vil ligge midt i viktige forbindelseslinjer. Det er også gode parkeringsmuligheter ved at parkeringshuset ligger tett på og ligger bare 140 meter fra nærmeste bussholdeplass.

1.2.1 Planarbeid i tilknytning til planområde

Det er avholdt oppstartsmøte for detaljregulering Melhus VGS. Planavgrensning er satt i eiendomsgrense 35/87- 30/128. Endelig av avgrensning er ikke avklart enda. Konsulent Asplan Viak.

Det igangsatt mulighetsstudie for gangbru over Gaula. Oppstartsmøte er ikke avholdt. Konsulent AFRY.

Det er utarbeidet forprosjekt for snarveg ned Merradalen. Det er ikke bestemt løsning av trase eller hvordan kryssing av Fv. 708 Hølundvegen skal foretas. Konsulent var SWECO.

Kontaktperson for områdeplan er Kjartan Løvaas:

Telefon: 99379842

E-post: kjartan.lovaas@melhus.kommune.no

2 Beskrivelse av tiltaket

2.1 Plangrep

Melhus aktivitetspark skal være en ny sosial møteplass i Melhus for alle aldergrupper. Det skal være et stort aktivitetsmangfold med lav terskel for deltagelse. Parken er tilpasset omgivelsene og brukergruppene, og skal oppfordre til positivt samvær. Parken skal ramme inn Melhus' behov for alle, hele dagen, hele året.

For å nå dette målet må man lage et fleksibelt rom som kan huse alles interesser og behov. For å lage en park på en del av et jorde, må man skape en ramme der man visker ut kantene for å lage nye rom.

Rommene må være justerbare for å bli fleksible.

Det er av Melhus kommune allerede utarbeidet et forprosjekt for aktivitetsparken, hvor det er kjørt en bred og god medvirkningsprosess. Det legges til grunn at dette arbeide skal danne basis for det videre planarbeidet, og at utarbeide designrapport skal være utgangspunktet for utarbeidelse av parken. Det kan gjøres justeringer etter behov.

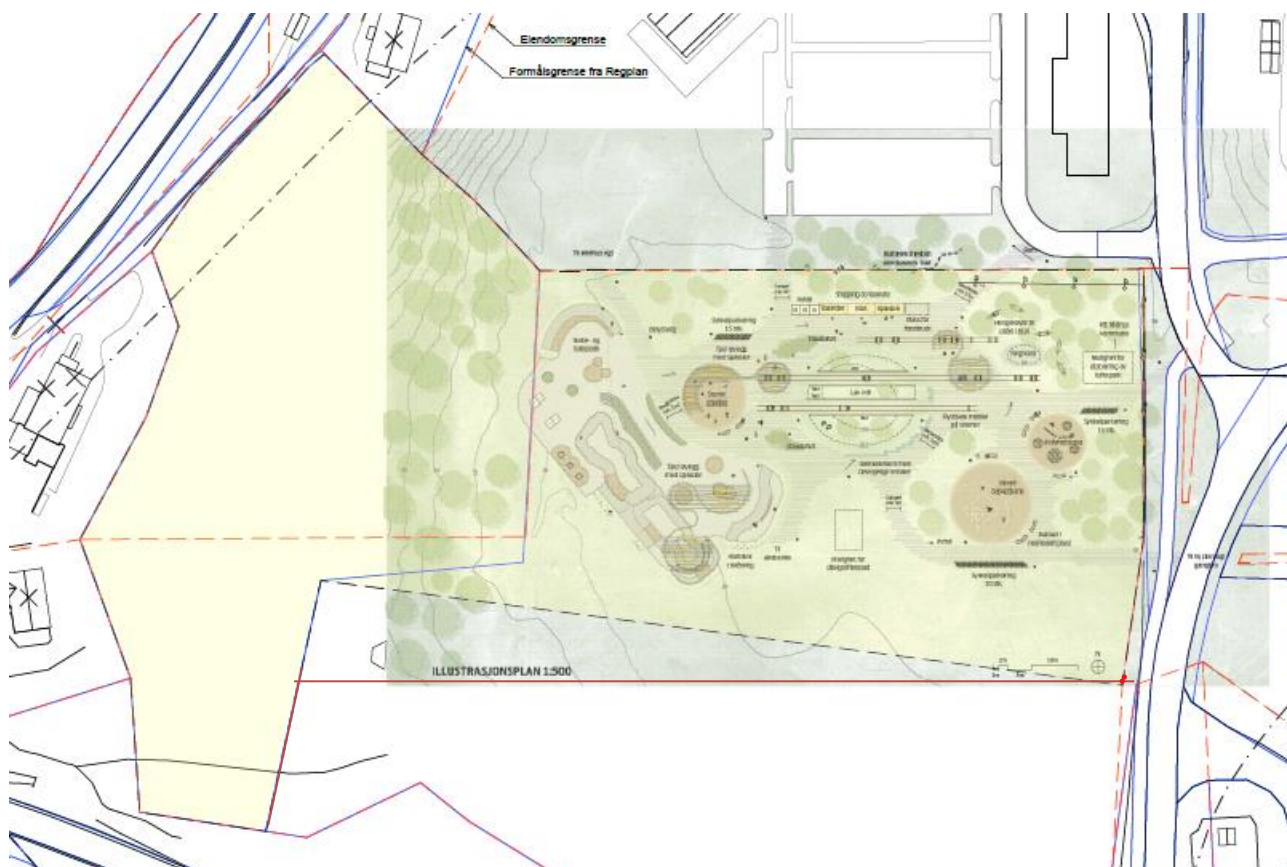
Sagasti: Det er fra kommunen bestemt at planområde skal utvides til ta inn Sagasti, i henhold til bestemmelse 2.14.1 i områdeplanen. Planområdet er derfor utvidet noe for få inn dette, samt at det er planlagt og se på mulighet for akebakke og trimtrapp opp bakken i vest.

2.2 Begrunnelse for og fastsetting av planens avgrensning

Foreslåtte planområdet skal inneholde i all hovedsak deler av eiendommene gnr/bnr 35/87 og 30/1.

Ved varsel om oppstart må planavgrensningen legges opp til eiendomsgrensen mot gnr/bnr 30/128 i nord, mot 30/182 og 30/184 i vest. I vest avgrenses planen langs med formålsgrensen mot eiendommen 35/86. I sør avgrenses planen etter behov og utarbeidete designrapport.

Det ble under møtet drøftet og inkludere hele Monstufleta, men på grunn av uklar status på videre bruk og en del annet framtidig planarbeid så er det bestemt og at med det områder som innbefatter selve aktivitetsparken og Sagasti.



Forslagsstiller bør i tilfelle planen berører usikre tomtegrenser snarest kontakte kommunens gruppe for kart og oppmåling for ny grenseoppgang.

Kommunen ønsker at planen i tillegg til byggeområdene/tomta regulerer etter behov samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, bestemmelsesområder, hensynssooner, byggegrenser og bestemmelsesområder. Herunder også lekeareal, trafo, VA- anlegg, renovasjon, snuhammer, annet vegareal (snøopplag, veglys, teknisk infrastruktur m. mer).

Kontaktperson er Stian Aune:

Telefon: 94872218

E-post: stian.aune@melhus.kommune.no

3 Føringer for tiltaket

3.1 Aktuelle statlige føringer og kommunale føringer

Statlige føringer

- [Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#)
- [Statlige planretningslinjer for barn rettigheter i planleggingen](#)
- [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#)
- [Retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442/2021](#)
- [Retningslinjer for luftkvalitet T-1520](#)
- [Byvekstavtalen 2019- 2029](#)

Kommunale føringer

- [Kommuneplanens samfunnsdel 2025, vedtatt 21.10.09](#)
- [Kommuneplanens arealdel 2013-2025, vedtatt 16.12.14](#)

Tiltakshaver bør sette seg inn i kommuneplanens generelle bestemmelser og retningslinjer, bestemmelser og retningslinjer for det aktuelle arealbruksformålet, og eventuelle hensynssoner.

- [Områdeplan for Melhus sentrum, vedtatt 24.09.2021](#)
- [Helhetlig ROS-analyse Melhus kommune](#)
- [Klima- og energiplan 2021 –2030](#)
- [Kommunens VA-norm](#)
- [Kommunens vegnorm](#)
- [Kommunens veglysnorm](#)
- Kommunens gebyrregulativ

3.2 Byvekstavtalen

Melhus kommune har inngått Byvekstavtale med Staten, Trondheim kommune, Malvik kommune, Stjørdal kommune og Trøndelag fylkeskommune for perioden 2019-2029. Det er et overordnet mål i avtalen at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykling og gange.

I Stjørdal, Malvik og Melhus skal hovedtyngden av arealutviklingen skje innenfor gang- og sykkelavstand fra sentrum av tettstedene utpekt i senterstruktur, vedtatt i IKAP2 og/eller i gangavstand fra god kollektivtransport i tilknytning til tettstedsområdene.

Det skal fremgå av planbeskrivelsen hvordan framlagte planforslag følger Byvekstavtalen. Det skal vises til hvordan planforslaget samsvarer eventuelt ikke samsvarer med denne.

3.3 Føringer fra områdeplanen for Melhus sentrum

Det forutsettes at alle bestemmelser i områdeplan for Melhus sentrum som er tilknyttet planområde følges opp. Avvik skal beskrives og redegjøres for i planbeskrivelsen. Ferdig utfylt sjekklister for bestemmelser områdeplanen Melhus sentrum levers inn sammen med planforslaget.

Fellesbestemmelser:

Fellesbestemmelser angitt i planbestemmelsene for områdeplan Melhus sentrum skal følges opp. I særlig grad gjelder dette: F1- F3, F5, F8, F10- F12, F17, F19, F26, F28- F30, F32- F34

Øvrige bestemmelser:

Øvrige bestemmelser angitt i planbestemmelsene for områdeplan Melhus sentrum skal følges opp. I særlig grad gjelder dette: 2.1, 2.14.1, 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, 9.1.6, 9.1.7

Rekkefølgekrav:

Rekkefølgekrav angitt i planbestemmelsene for områdeplan Melhus sentrum skal følges opp. I særlig grad gjelder dette: 9.2.39,

3.4 Utnyttelse og byggevolum

For bygg som skal inngå i planen må det defineres utnyttelsesgrad og høyder. Det bør ses på om det kan avsettes områder for hvor de ulike konstruksjonene skal inngå.

Utarbeidede designrapport bør brukes som et utgangspunkt for parken. Lokale tilpasninger må kunne påberegnes etter at ulike fagrapporter er ferdig stilt. Designrapport viser toalettfasiliteter, utlåns bod, enkle kjøkkenfasiliteter, og bør innholdet redskapsbod for skjøtsel og drift av parken.

Ved alle tiltak skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning, og det skal fremlegges en vurdering av at tiltaket er tilpasset fremtidige klimaendringer med hensyn på uteområder, bygg og materialvalg.

Det er viktig at nye bygg får en estetisk tilfredsstillende utforming, passer inn i nærområde og er tilpasset et endret klima. Visuelle virkninger skal vises gjennom illustrasjoner. 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. Eksisterende bebyggelse i området skal beskrives i planen, samt hvordan ny bebyggelse vil passe inn i denne. Føringer ligger i bestemmelse F25, F 26, F 30.

Situasjonsplan og reguleringsplan må tilrettelegge for framkommelighet rundt tomte for utrykningskjøretøy som brannbil og ambulanse. *Kriterier for adkomstvei og oppstillingsplass for brannvesenets biler* ligger vedlagt.

3.5 Blågrønnstruktur og parkområder

Områder som reguleres til blågrønnstruktur må avsettes i plankartet. Områdene skal ha et grønt preg. Vegetasjon bør ses på som klimaskjerm og som visuell skjerming mot for eksempel vei. Skjøtsel av grønnstruktur er tillatt. Det kan tillates enkel tilrettelegging som for eksempel opparbeiding av turstier, utplassering av benker mv. Ved tilrettelegging skal det tilstrebes framkommelighet for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Det skal sikres et sammenhengende universelt utformet gangvegssystem internt i aktivitetsparken.

Det kan oppføres mindre installasjoner for lek og rekreasjon som favner alle aldersgrupper. Minimum 25 % av alle busker og trær innenfor området skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær.

Bepantning skal tilpasses Melhus klimatiske forhold. Alle trær og annen vegetasjon skal kontrolleres mot Norsk svarteliste. Vindskjerming, helst i form av vegetasjon, skal benyttes for å bedre lokalklimaet i rom. Park må ha tilfredsstillende støyforhold iht. gjeldene retningslinje for støy i arealplanlegging, med veiledere. Opparbeidelse av uteanlegg skal det benyttes allgjøvennlig beplantning.

Materialbruk, form og møblering av parkrom skal ha høy arkitektonisk standard. Lokal overvannshåndtering skal vektlegges som et bruksmessig og visuelt element i rommene.

Anlegg imot trafikkert veg kan oppføres med gjerder, men bør få et grønt preg.

Det skal som en del av planforslaget vises til hvordan overvann behandles og løses innenfor området for blågrønnstruktur. Overvann bør brukes som ressurs og elementer innenfor området.

3.6 Sagasti

I henhold til bestemmelse 2.14.1 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. Planforslaget må derfor se på en løsning for å binde området på toppen i vest til aktivitetsparken. Det må ses på ulike måter og gjøre dette på. Dette kan være for eksempel en trapp eller sti i sikk sakk opp bakken. Det må også ses på muligheten til å opparbeides en akebakke ned mot aktivitetsparken i sammenheng med dette arbeidet.

3.7 Belysning

Det er viktig at aktivitetsparken får en god belysning, og at det jobbes med flere måter og lyslegge de ulike områdene på. Dette kan være stedvis effektbelysning for å ytterligere understreke soner og diversitet innen ulik bruk.

3.8 Vann og avløp

Overordnet VA-plan skal utarbeides i henhold til kommunens VA- norm.
--

Dagens situasjon

Det er i planområdet eksisterende private og offentlige ledninger, både kartlagte og ikke kartlagte. Disse må ivaretas.

Minner om at det mellom bygg eller annen fast konstruksjon og nærmeste ledning normalt skal være en avstand på minst 5 m målt fra senter rør.

Det vises for øvrig til Vedlegg 1_VVA- Oppstartsnotat - Aktivitetspark Monstufleta

Krav

Melhus kommune ønsker att stikkledninger blir tilknyttet i kum, nærmeste eksisterende kum for tilknytning av forbruksvann er kum med SID 38934.

Slik tiltaket fremstår av designrapporten datert 01092021 er det kun ett fåtall toaletter som må tilknyttes spillvannsnettet. Dette er det kapasitet for og spillvannet kan tilknyttes i kum rett sør for området hvis det er tilstrekkelig fall.

Det skal som en del av planforslaget vises til hvordan overvann behandles og løses innenfor området for blågrønnstruktur. Overvann bør brukes som ressurs innenfor området, og kan innarbeides i mange parkelementer.

Planen må sikre tilstrekkelig kapasitet/løsning for vann, avløp, overvann og slokkevann. Det skal derfor utarbeides overordnet VA-plan som skal være godkjent før planen kan 1.gangsbehandles. overordnet VA-plan skal utarbeides i henhold til veileder om krav knyttet til plangodkjenning av VVA-planer (veg, vann, avløp) i Melhus kommune. Overordnet plan innebærer et notat, beregninger samt VA-kart, og skal vise gjennomførbare løsninger for vann og avløp, inkludert beregning av kapasitet som kreves, beregning av overvann og lokal overvannshåndtering.

Det skal innarbeides rekkefølgebestemmelse som sikrer at det utarbeides og godkjennes teknisk VVA-plan (jfr. veileder) før det gis tillatelse til tiltak,

Det er krav til overvannshåndtering med lokal fordrøyning på egen tomt.

Det vises for øvrig til:

- Vedlegg 1_VVA- Oppstartsnotat - Aktivitetspark Monstufleta

Kontaktperson for vann og avløp er Jakob Leon Storrø:

Telefon: 7285 8159 eller 915 34 244.

E-post: jakob.leon.storro@melhus.kommune.no

3.9 Veg og trafiksikkerhet

Overordnet veg- plan og vegutforming til planforslaget skal utformes i henhold til kommunens veg- norm

Planområde skal ikke tilrettelegges for bilparkering. Det er opparbeidet parkeringsløsninger i område.

I området er det både privat og kommunal veg.

Det må tilrettelegges for avfallshåndtering hvor eventuelt bil, liten lastebil kan kjøre inn på område. Det samme gjelder eventuelt behov for brøyte- eller utsyr for vedlikehold av parkområde.

Utvalgte gangveier skal utformes med et dekke som tåler utrykningskjøretøy. Kantareal kan utformes med armert gress.

Trafikksikkerhet må beskrives i planbeskrivelsen, særlig med tanke på adkomst for myke trafikanter til og fra aktivitetsparken.

Knyttet til veg skal det i plankartet reguleres som minimum ved behov:

- Byggegrense mot veg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg/grøntareal for permanente skråninger/fyllinger mellom vegareal og annet formål (boligbebyggelse, lekeareal). Arealet skal også ivareta areal til veglys.
- Avkjørsel til veg og frisisone må reguleres i sin helhet og utformes i henhold til kommunen vegnorm og statens vegvesen sin håndbok N100.
- Vegadkomst som er felles for flere eiendommer skal reguleres med samferdselsanlegg.

Eventuell avkjørseler til veg og frisisone må reguleres i sin helhet og utformes i henhold til kommunen vegnorm og Statens vegvesen sin håndbok N100. Veger skal vises med radier og sporingskurver. Byggegrense mot veg skal reguleres i plankartet

Det henvises til kommunens vegnorm og til kommunal veglysnorm.

Teknisk plan ved byggesak må ha godkjent skiltplan før IG.

Rekkefølgekrav om at vegsystemet skal være ferdig opparbeidet før første bolig kan tas i bruk.

Kontaktperson for veg er Jonas Sæther:

Telefon: 46413163

E-post: jonas.saether@melhus.kommune.no

3.10 Parkeringsdekning

Det er per i dag flere parkeringsmuligheter i område, samt bussadkomst. Det er derfor ikke behov for opparbeidelse av egne parkeringsplasser i tilknytning til planområde.

Det må legges til rette for tilstrekkelig sykkelparkeringsplasser og scooterplasser, primært under tak. Det må ses på muligheter for lading til elsykkel.

3.11 Kriterier for adkomstvei og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy

Krav til framkommelighet og dimensjoneringsgrunnlag for utrykningskjøretøy skal utarbeides med Gauldal brann og redning sine «Kriterier for adkomstvei og oppstillingsplass for brannvesenets biler» som dimensjonerende grunnlag.

Det skal utarbeides tegningsrunnlag gjennom for eksempel situasjonsplan/utomhusplan og/eller vegplan, som viser framkommelighet i og rundt tomta for utrykningskjøretøy, som brannbil og ambulanse.

Det anbefales og ta kontakt med Gauldal brann- og redning for å avklare behov og krav.

Herbjørg Ishol

E- post: hi@gbriks.no

Morten Bjørgvik

E- post: mb@gbriks.no

3.12 Kriminalitetsforebygging

Planarbeidet må ha fokus på kriminalitetsforebyggende tiltak, jfr. PBL § 3-1. Det må legges til rette for godt opplyste uteområder, gode og oversiktlige uteområder, enkel tilgang inn og ut av området, og gode innsynslinjer fra flere områder.

Områder for bygg og konstruksjoner må ikke plasseres slik at de gir god skjerming for innsyn utenfor.

Det vises videre til [TRYGGERE NÆRMILJØER En håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser](#).

3.13 Estetikk

Planen må ta med en helhetlig vurdering/begrunnelse for estetikkvalg av nye konstruksjoner innenfor planområdet.

Annen eksisterende bebyggelse i området skal beskrives i planen, samt hvordan ny bebyggelse vil passe inn i denne.

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.

3.14 Leke- og uteoppholdsarealer

Kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal skal legges til grunn ved utforming og arealberegning.

Det legges i hovedsak til grunn at utarbeide designrapport legges til grunn for aktivitetsparken.

3.15 Renovasjon

Ved utarbeidelse av renovasjonsløsninger skal ReMidt's veileder for renovasjonsteknisk plan legges til grunn.

ReMidt (interkommunalt samarbeid for husholdningsavfall) har egen retningslinje for håndtering av renovasjon.

Renovasjon skal reguleres med eget formål i plankartet. Det må sikres at renovasjonsbil har sikker tilkomst og at nødvendig sikkerhet ved tømning blir ivaretatt.

Det skal innarbeides rekkefølgebestemmelse som sikrer utarbeidelse av renovasjonsteknisk plan jfr. Veileder fra ReMidt.

Kontaktpersoner: Fredrik Viem Oustad, e-post: fredrik.oustad@remidt.no

3.16 Sosial infrastruktur

Ikke aktuelt.

For konkrete tall knytta til kapasitet kontakt Egil Johannes Hauge:

Telefon: 7285 8024 eller 975 84 340

E-post: egil.johannes.hauge@melhus.kommune.no

3.17 Alternativ energi

Ikke aktuelt for dette planområde.

3.18 Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav

Ikke aktuelt for dette planområde.

3.19 Naturmangfold, friluftsliv, og barn og unge

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.

3.20 Vannforskriften

Planforslaget skal vurderes i henhold til vannforskriften § 12. Det vises videre til bestemmelse F19 i områdeplanen for Melhus sentrum.

3.21 Landbruk og jordvern

Planområdet berører fulldyrka jord, men er vedtatt omdisponert gjennom områdeplanen for Melhus sentrum. Høy utnyttelse av området vil bidra til å forhindre press på dyrkajorda andre steder.

I områder hvor landbruksjord berøres skal matjordlaget skaves av og brukes jordforedlingstiltak andre steder, henholdsvis ved flytting av matjordlaget til dyrkbar jord eller som jordforbedring til eksisterende dyrka jord. Det skal dokumenteres at matjorda er fri for floghavre og andre skadedyr. Det skal innarbeides som en del av bestemmelsen et dokumentasjonskrav om at landbruksjorda brukes til landbruksvirksomhet.

3.22 Terrenginngrep

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

For planer som krever omfattende terrenginngrep 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.

3.23 Kulturminner/kulturmiljø

Planområdet berører registrerte kulturminner. Minner om den generelle aktsomhetsplikten.

Det må påberegnes arkeologiske registreringer fra Trøndelag Fylkeskommune.

Melhus kommune har egen kulturminneplan.

3.24 Geoteknikk

Kravet til tilstrekkelig sikkerhet går frem av TEK17 og NVEs retningslinjer. Skredfare skal vurderes i henhold til NVE sin veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred» (NVE-veileder 1/2019).

Planområdet ligger under marin grense og kvikkleire kan forekomme. Dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet mot skred og flom skal foreligge som en del av planforslaget før planen kan 1.gangsbehandles.

Det er utført en del undersøkelser tidligere i forbindelse med annet planarbeid, herunder detaljreguleringsplan for Gimse barneskole. Det foreligger derfor en god del underlagsmateriale.

Kravet til tilstrekkelig sikkerhet går frem av TEK17 og NVEs retningslinjer. Det stilles krav om geoteknisk notat som en del av planforslaget. Skredfare skal vurderes i henhold til NVE sin veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE-veileder 1/2019). Dette gjelder også for VA-anlegget. Geoteknikk må følges opp i forbindelse med utbyggingen, skal innarbeides som en del av bestemmelsene.

Geotekniske vurderinger skal registreres i NADAG.

3.25 Flom

Ved vurdering av flom skal NVE sine retningslinjer «Flaum- og skredfare i arealplanar» legges til grunn og/eller NVE's veileder 3-2015 «Flaumfare langs bekker»

Planområdet ligger ikke innenfor flomfare ved 200-årsflom fra Gaula. Det vurderes derfor at det ikke er behov for en vurdering flomfaren.

Det er stedvis bratt i østredel, med en del fare for overvann som kommer ned bakken inn i planområdet. Hvordan dette skal håndteres med vurdering av flomveier må inn i overvannsvurderingen med klimapåslag.

3.26 Ras

Det er bratt i øst i og mot planområde. Rasfare og eventuelle påvirkninger må vurderes som en del av planarbeidet. Ingen områder innenfor foreløpige planavgrensning ligger innenfor NVE sine aktsomhetskart for skred.

Det ligger et område lenger sør, ved Melhushallen som er registrert som aktsomhetsområde for skred i bratt terreng.

Erosjon og ras ved Gaula bør også vurderes.

Dokumentasjon på at sikkerheten mot skred er ivaretatt i henhold til byggt teknisk forskrift TEK17 §7-3, skal utredes før planen kan sendes ut på høring. NVEs veileder for Utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng skal legges til grunn. Rasvurdering kan tas som en del av geotekniske vurderingen

3.27 Støy

Støygrenser angitt i Retningslinje for behandling av støy (T-1442/2021), skal legges til grunn ved utarbeidelse av planforslaget, og sikres gjennom plankart og bestemmelsene.

Planområdet grenser til veg og ligger innenfor støysone. Det må derfor gjøres støyfaglig vurdering og innarbeides bestemmelser som sikrer akseptable støyforhold jfr. retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. Støyberegning må også omfatte leke- og uteoppholdsarealer.

Utearealer skal så langt det er mulig plasseres i hvit støysone. Se bestemmelse 2.14.1 og «Områdeplan Melhus støyrapport», datert 20.12.2017.

Støy fra aktivitetsparken i form av skateanlegg med mer må også utredes.

3.28 Luftkvalitet

Basert på foreliggende kunnskapsgrunnlag så antas dette og ikke være en problemstilling.

3.29 Grunnforurensing

Det er registrert grunnforurensing sør for Fv. 708 Hølundvegen, lokalitet Merradalen (5115). Det antas ut ifra tilgjengelig kunnskapsgrunnlag et det ikke skal være noen annen grunnforurensing innenfor dette planområde.

3.30 Situasjonsplan/utomhusplan

Det skal utarbeides i hensiktsmessig målestokk ut fra planområdet, planen skal vise hvordan området for lek og opphold, parkering for bil og sykkel, plassering av bygninger og tilknytning til vegsystemet skal opparbeides.

3.31 Sol- skyggeanalyse

Minimum 21.mars og 21.juni, ev. 21.oktober på tidspunktene 12, 18,21 og evt. kl. 09. Analysen skal vise solforhold i parken som følge av terreng rundt. Bygg anslås som såpass små at disse ikke vil ha noen særlig skyggevirksomhet inn i parken.

3.32 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 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 funksjonshemming. Det vises også videre til bestemmelse F26.

3.33 Avvik fra områdeplan Melhus sentrum

Eventuelle avvik fra områdeplan skal beskrives i planbeskrivelsen i eget kapittel.

4 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. ROS-analysen skal utarbeides i henhold til DSB sin veileder for ROS i arealplanlegging.

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?	
	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?	
		-er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	
	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.	
		-til busstopp	X
	Brannberedskap:		X
		-omfatter området spesielt farlige anlegg?	
		-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	
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		
		- er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål? - finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	

5 Konklusjon

Planområdet er vurdert som egnet fra et overordnet perspektiv. Planoppstart anbefales.

Tiltaket utløser ikke krav om planprogram.

6 Krav til videre planarbeid

6.1 Krav til medvirkning

Det må legges opp til et medvirkningsopplegg for naboer med tanke på støy også videre fra selve parken. Det bør legges opp til åpent folkemøte ved varsel om oppstart.

Det er foretatt et godt medvirkningsarbeid i forkant ved forprosjektet. Dette skal legges til grunn ved planarbeidet.

Forslagsstiller varsler oppstart av planarbeidet til høringsinstanser, berørte naboer og i Trønderbladet. Referat fra oppstartsmøtet skal oversendes regionale og statlige myndigheter ved varslingsliste og naboliste vedlegges møtoreferatet. Forslagsstiller oversender tekst og sosi-fil for planavgrensning til kommunen, som legger det ut på kommunens hjemmeside.

6.2 Planprogram og konsekvensutredning

Etter planmyndighetens vurdering utløser ikke planforslaget krav til planprogram og/eller konsekvensutredning. Planforslaget er ikke tråd med overordnet plan, men følger opp kommunens planer for området med å tilrettelegge for offentlige bruk, i dette tilfelle som park. Kommunen har vurdert at selv om gjeldende områderegulering kun har vurdert utvidelse av eksisterende skoleområde, og ikke etablering av park, så vurderes det at planlagt tiltak ikke omfattes av konsekvensutredningsforskriftens vedlegg I eller II.

Planområde er ifølge NIBIO berøre landbruksareal, men arealet er allerede planert og ødelagt fra tidligere byggeprosesser i området, samt brukes som park/rekreasjonsområde i dag. Tiltaket vil ha en positiv virkning på arealet, da det delvis tilbakefører de egenskapene det tidligere landbruksarealet hadde. Det vurderes derfor at landbruksinteressene ikke påvirkes negativt i denne sammenheng. Planforslaget vurderes 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.

6.3 Krav til forslagstiller knyttet til økonomi og videre framdrift

Forslagsstiller må selv dekke alle utgifter til utarbeiding av planforslaget, inkludert oppretting av planen etter førstegangsbehandling, fra til sluttbehandling i kommunestyret. Planen må utarbeides av kompetent personell jfr. krav til faglige kvalifikasjoner i PBL. § 12-3.

Forslagsstiller må bekoste etablering av grunnlagskart data dersom eksisterende kartgrunnlag ikke er tilstrekkelig detaljert eller oppdatert for ønsket planlegger. Krav for slik kartlegging varsles/ avklares med kommunen.

Forslagsstiller må bekoste grenseoppgang og oppmåling av eiendommen(e) dersom eksisterende eiendomssituasjon ikke er tilstrekkelig entydig. Krav for slik kartlegging varsles/ avklares med kommunen.

6.4 Bestilling av plandata

Plandata bestilles gjennom [Melhus e-torg](#). Plandata for ledningsnett bestilles gjennom Melhus kommune v/teknisk drift. Ta kontakt med [Jon Magne Barikmo](#).

6.5 Komplette planforslag

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.
 - Melhus kommune sin mal for planbestemmelser skal benyttes.
- Plankart i SOSI og pdf (A3). Plankartet skal godkjennes av vår GIS-ansvarlig før planen tas opp til behandling.
- ROS-analyse. DSB sin veileder «Samfunnsikkerhet i kommunens arealplanlegging» legges til grunn.
- Sol- og skyggeanalyse. Minimum 21. mars og 21. juni, ev. 21. oktober på tidspunktene 12, 18, 21 og ev. kl. 09.
- Overordnet VVA-plan som består av VA-plan og vegplan. Skal godkjennes før 1.gangsbehandling.
- Utomhusplan i målestokk 1:500 som viser hvordan området for lek og opphold, parkering for bil og sykkel, plassering av bygninger, tilknytning til vegsystemet skal opparbeides.
- Terrengsnitt fra flere vinkler. Skal vise snitt gjennom lekeplass.
- 3D-modell.
- Nødvendige utredninger
 - Støy
 - Kvikkleire
 - Andre

Reguleringsplanen skal blant annet si noe om:

- BYA eller BRA
- 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
- 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.

Planforslaget skal utarbeides i henhold til veileder om reguleringsplan og kart- og planforskriften. Ved innsending av plandokumenter til behandling skal disse navngis med planid først. Eks planid_planbeskrivelse, planid_plankart osv.

7 Fremdrift

Stipulert tidspunkt planforslag: Sommer/høst 2022

Stipulert vedtak reguleringsplan: 2022/2023

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.

Melhus kommune stiller gjerne til et møte for en gjennomgang av planforslaget før formell innsending av planforslag. Dette for å sikre at planforslaget er komplett før innsending og behandling.