

Planinitiativ – Tambartun

A. Formålet med planen

A.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende samferdselsanlegg og infrastruktur.

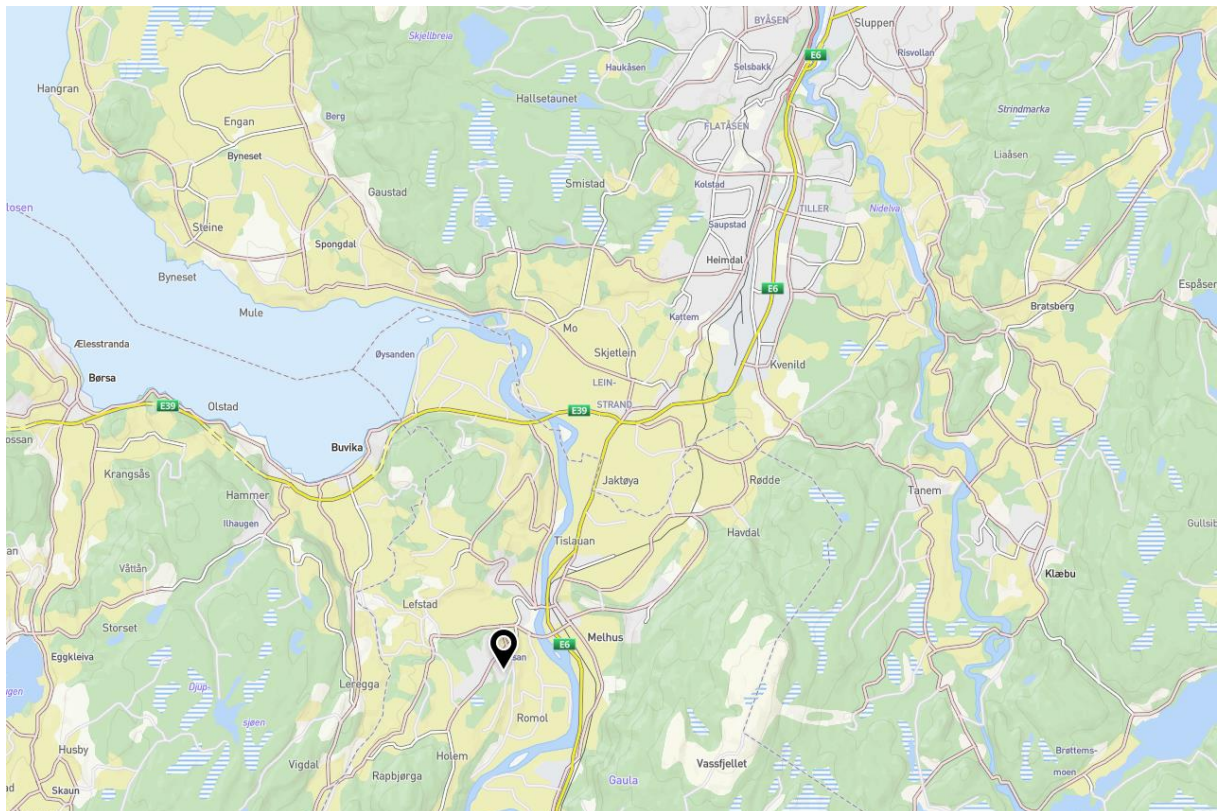
A.2 Plankonsulent, forslagstiller

Plankonsulent er Voll Arkitekter AS på vegne av forslagstiller Brekkektrøa Boliger AS.

B. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

B.1 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger i Melhus kommune, ved Brekksåen, sørvest for Melhus sentrum. Planområdet vil inngå i områdeplanen for Brekkåsen (ventes vedtatt i 2021), som planlegges som et større vekstområde for boligbebyggelse i Melhus kommune.



Figur 1 Planområdets beliggenhet (ca. plassering).

B.2 Stedets karakter

Planområdet ligger i ei vestvendt åsside. Midten av planområdet bærer preg av relativt flatt terreng. På vestsiden av planområdet skråner terrenget oppover mot eksisterende boligbebyggelse, og mot øst skråner terrenget bratt nedover mot landbruksområder. Den sørøstlige delen av planområdet er delvis skogkledd.



Figur 2 Flyfoto over planområdet med planavgrensning i rødt.

B.2 Dagens bruk og verdi

Den gamle skoleeiendommen Tambartun kompetansesenter ligger innenfor planområdet. Skolen er ikke i bruk i dag. Skolebygningen ligger nordøst i planområdet og består hovedsakelig av en- til to-etasjes bygningsmasser.

Øst på planområdet, og opp mot omkringliggende boligområder, ligger flere eneboliger som tidligere ble brukt som elevboliger for skolen. Disse er fradelt i senere tid og inngår ikke i reguleringsplanen.

Midt i planområdet ligger en fotball- og løpebane som tilhørte skolen/kompetansesenteret. I skogsområdene i sørøst går det flere trådte stier. Deler av planområdet er brukt av innbyggerne og har en viss rekreasjonsverdi for omkringliggende områder.

B.3 Trafikkforhold

Eneste adkomstvei til området er veien Brekkektrøa. Denne løper fra T-krysset: Hollumvegen og Brekkektrøa. Det er i dag ikke etablert fortau fra dette krysset og fram til planområdet, men fortauet er ferdig regulert (reguleringsplan 2006019 MVRE av Gimse 1). Som en konsekvens av utbygging av planområdet vil ÅDT for Brekkektrøa øke. Etablering av fortau langs Brekkektrøa bør derfor vurderes.

Tambartun barnehage bruker i dag parkeringsplassen innenfor planområdet til parkering.

Det er etablert gang- og sykkelveg langs Hollumvegen som kobler seg på resterende gang- og sykkelnett både på Brekkåsen og ned mot Melhus sentrum. Ved opprettelse av fortau fram til Hollumvegen fra planområdet vil dette sikre trygg skoleveg både til Brekkåsen skole og Gimse skole.

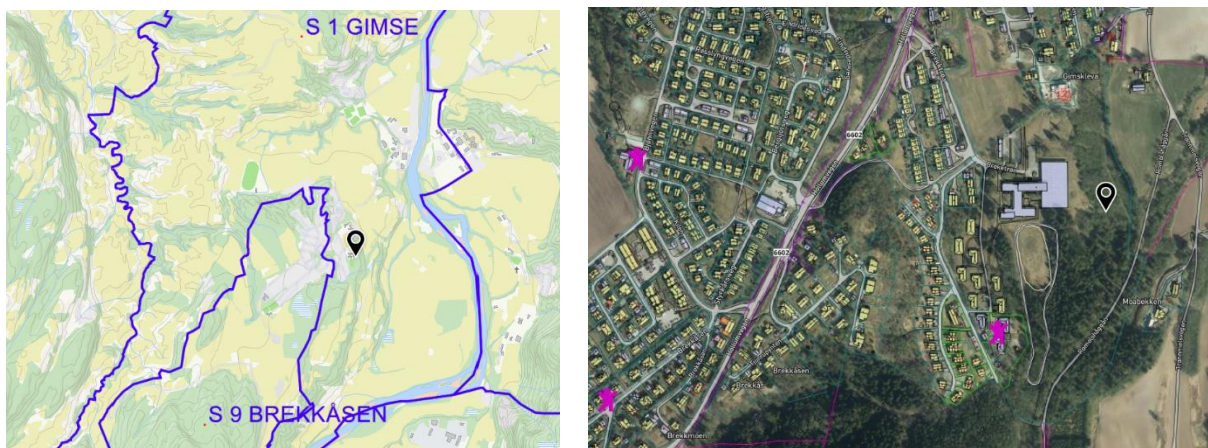


Figur 3 Utsnitt viser skoleveg fra planområdet til Brekkåsen skole t.v og Gimse skole t.h. Skoleveg til Brekkåsen er 1,9 km lang og tar 9 minutter med sykkel. Skoleveg til Gimse skole er 1,7 km og tar 5 minutter med sykkel.

B.4 Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehage

Skolekrets barneskole er Gimse skole (gjeldende fra 2005). Kommunestyret vedtok (sept. 2018) at det skal utredes justeringer av opptaksområdet til skolekrets for nedre Melhus innen våren 2021. Planområdet ligger omtrent midt mellom Gimse og Brekkåsen skole, og kan om mulig bli påvirket av denne justeringen slik at skolekrets endres til Brekkåsen skole. Skolekapasiteten vurderes av Melhus kommune som god, Gimse skole skal bygges ut og Brekkåsen skole har utvidelsesmuligheter.

Tambartun barnehage ligger sørvest for planområdet, etablert i en av de tidligere elevboligene.



Figur 4 t.v: skolekrets Gimse, t.h: Barnehagen Tambartun ligger rett ved planområdet

C. Beskrivelse av planforslaget

C1. Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Det planlegges for boligbebyggelse med relevante underformål. Samferdselsformål kommer i tillegg for adkomst og interne forbindelser. Hensyn til grøntstruktur, hensynsoner og LNFR-område vurderes mer inngående i forbindelse med planprosessen.

C2. Bebyggelsens plassering og utforming

Det planlegges for småhusbebyggelse i kjede og rekke på 2 – 3 etasjer, samt lavblokker i 3 – 4 etasjer innenfor planområdet.

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

D.1 Bebyggelsens høyde

Det planlegges for blokker på 3 – 4 etasjer pluss parkeringskjeller vest og sør i planområdet opp mot eksisterende bebyggelse. Det planlegges for rekkehus og eneboliger i rekker på 2 etasjer i midtre deler av planområdet, hvor noe av bebyggelsen kan tilrettelegges med ekstra høyde for loftstue/soverom og atkomst til takterrasse. Mot øst skråner terrenget bratt nedover, her planlegges eneboliger i rekker med 1 – 2 etasjer + 1 – 2 sokkeletasjer for å ta opp høydeforskjellen i skråningen.

D.2 Bebyggelsens utforming

Det er i vedlagt skisseprosjekt vist planlagt bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen utnytter tomten, samtidig som grøntkvalitetene for området blir ivaretatt.

Bebyggelsen holder seg innenfor regulert hensynsone landskap og regulert grøntstruktur. Det planlegges for blokkbebyggelse sør i planområdet hvor det i dag befinner seg en mindre bekk/grøft. Bekken vurderes til å ha liten rekreasjonsverdi og bevares derfor ikke.

Det opprettes et sammenhengende grøntdrag som knytter sammen bebyggelsen nord og sør på tomten. Bebyggelsens plassering åpner i tillegg for krysninger på tvers av tomten fra vest til øst, fra eksisterende bebyggelse til landbruksområdene nedenfor. Bebyggelsen vil ikke komme i konflikt med landskapets karakter da alternativet holder seg innenfor hensynsonen landskap og regulert grøntstruktur.



Figur 5 Bekk/grøft sør i planområdet

Ved utbygging av planområdet vil samlede nye grøntområder totalt sett bli større enn det eksisterende regulerte grøntområdet. Deler av områder som i dag er regulert til offentlig eller privat tjenesteyting vil bli avsatt som grøntområder i ny regulering. Framtidige grøntområder vil samlet få et areal på 30 170 m².

Gjeldene regulering:

Regulert grøntstruktur:

= 22 060 m²

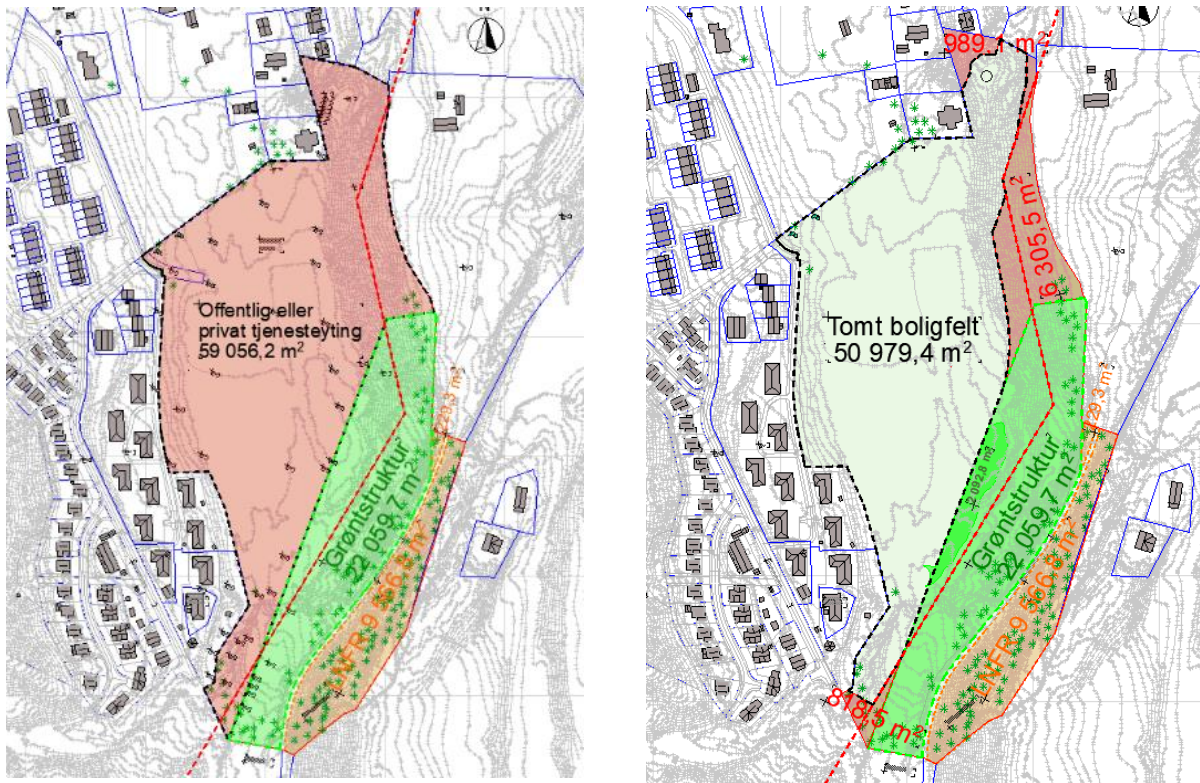
Planlagt bebyggelse:

Regulert grøntstruktur + tidligere tjenesteyting:

+ 22 060 m² + 8 110 m²

Totalt framtidige grøntområder:

= 30 170 m²



Figur 6 t.v: Eksisterende regulering, t.h: Planlagt bebyggelsesområde. Rødt representerer regulert offentlig eller privat tjenesteyting (framtidig regulert grøntstruktur), grønt representerer regulert grøntstruktur, oransje representerer LNFR.

D.3 Grad av utnytting, inkludert sum m² BRA til de ulike reguleringsformålene
Grad av utnytting utformes ila. planprosessen, etter oppstartsmøte med Melhus kommune.

Det er i vedlagt skisseprosjekt vist ca. 18.400 m² s-BRA (s-BRA = salgs-BRA = samlet areal på leiligheter). Dette tilsvarer ca. 24.600 m² BRA for reguleringsformålet boliger, hvor areal under terreng ikke teller med.

D.4 Antall boliger og leilighetsfordeling

Det planlegges for småhusbebyggelse/ eneboliger i kjede og rekke, og leiligheter, med ulike sammensetning og størrelse. Fordeling av typer og samlet antall boenheter blir nærmere vurdert i løpet av planprosessen; basert på bl.a. markeds- og område-analyser.

Det er i skisseprosjektet vist ca. 200 boliger tilsvarende en gjennomsnittsstørrelse på ca. 92 m² s-BRA / 123 m² BRA pr. bolig – noe som er forholdsvis høyt, slik at det kan påregnes flere boliger om analysene viser behov for en mindre gjennomsnittsstørrelse.

E. Funksjonell og miljømessig kvalitet

E.1 Bomiljø/bokvalitet

Området har potensiale for gode bokvaliteter. Det er gode solforhold på store deler av tomta. Planområdet ligger nært grøntområder og det er forbindelser mot naturen på Brekkåsen. Etablerte nærområder med boligbebyggelse har familieboliger og større grøntområder i nærheten. Området vurderes som familievennlig med småhus- og eneboligbebyggelse i nærheten. Nærhet til kollektivtransport gir også god tilgjengelighet, og med innslag av blokker kan området få en god blanding av befolkningsgrupper (= sosialt bærekraftig).

E.2 Parkering, utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

Det planlegges for parkering i kjeller for blokkbebyggelsen. Rekkehus samt eneboliger i rekke planlegges med overflateparkering. Her har vi tatt høyde for to parkeringsplasser per boenhet for overflateparkeringen, ved behov/ønske kan det avsettes færre p-plasser.

E.3 Trafikkløsninger

Det planlegges for adkomst fra Brekkåsen. Innenfor planområdet planlegges det et sammenhengende veisystem rundt den midtre delen av bebyggelsen (utformes som overordnet boliggate), og denne delen vil også få opparbeidet fortau. I nord og sør av planområdet opprettes det blindveier fram til aktuell bebyggelse. Disse utformes slik at lavt fartsnivå sikres. Smale boliggender med lav fart og liten gang-, sykkel- og biltrafikk kan etableres uten fortau. Fortau etableres derfor ikke i blindvegene, men det opprettes koblinger til det interne gangveinettet mellom boenhetene. Fortausbredden foreslås som ensidig 2,5 m bredt fortau, framfor tosidig 1,5 m brede fortau, dette av hensyn til brøyting med traktor.



Figur 7 t.v: Overordnet boliggate med fortau (midtre del av veisystemet), t.h: Øvrig boliggate (blindveger), fra håndbok N100 veg- og gateutforming.

E.4 Miljøoppfølging, miljøtiltak

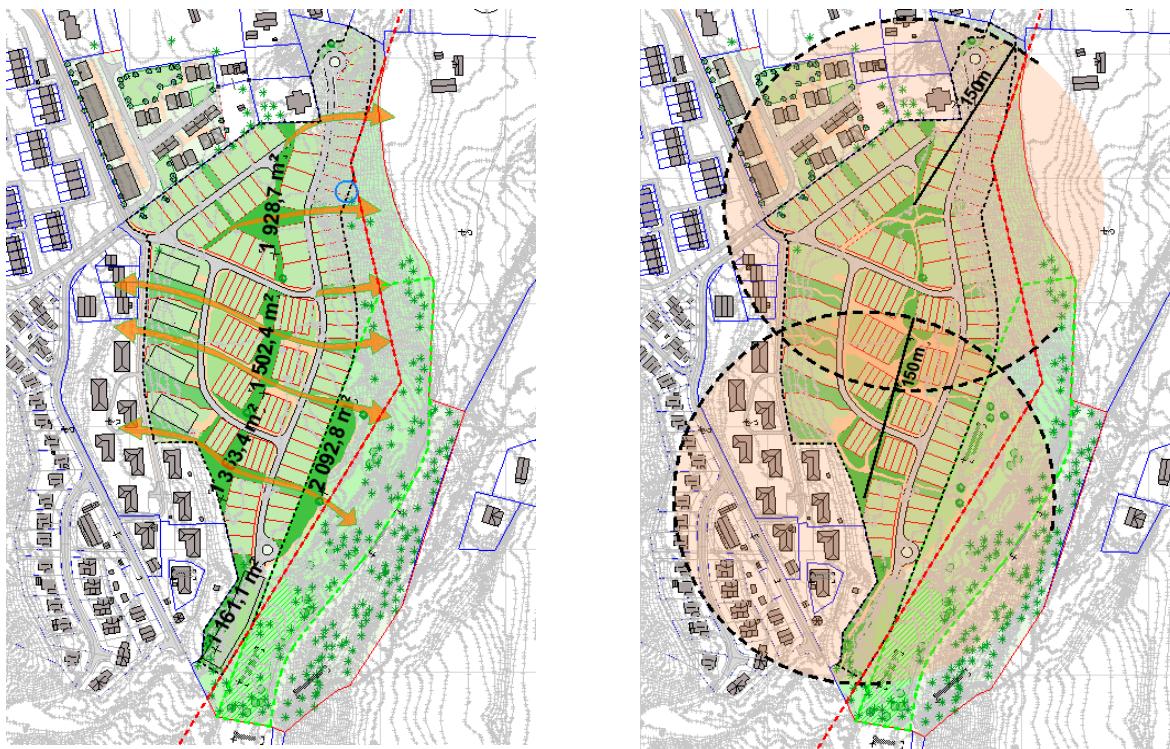
Planforslaget følger Melhus kommunes plan om at økt boligutbygging skal skjer utenfor områder med dyrket mark. Brekkåsen, som planområdet ligger innenfor, er ikke egnet som jordbruksareal, og kommunen planlegger derfor boligbygging her. Sørøstlige del av planområdet er regulert til LNFR og vil forbli uendret etter utbygging av planområdet. Det har vært et mål å holde bebyggelsen innenfor hensynsone landskap og regulert grøntstruktur, både for å tilpasse seg landskapet og bevare landskapets karakter. Langs den østre skråningen er det lagt lav bebyggelse på 2 - 2,5 etasjer, mens blokkbebyggelse er lagt lengre inn på tomte, dette for at blokkbebyggelsen ikke skal bryte med landskapet.

Planområdet innehar grøntområder som har en viss rekreasjonsverdi for området rundt. Det har vært viktig at denne kvaliteten videreføres i planforslaget og at den totale andelen grøntareal innenfor planområdet ikke vil bli redusert.

E.5 Uteoppholdsareal

Planområdet ligger innenfor område med planlagt høy fortetting (Brekkåsen). Det følger av norm for leke- og uteoppholdsareal for Melhus Kommune at det per boenhet skal planlegges for minimum 20 m² uteareal, 10 m² lekeplass, og 10 m² områdelekeplass. Lekeplasser skal ha en gangavstand på maks. 50 m fra boenheten og min. være 150 m². Områdelekeplasser skal ha en gangavstand på maks. 400 - 500 m og en størrelse på min. 1500 m².

Leiligheter vil få private balkonger og småhusbebyggelsen vil få egne markterrasser. Det planlegges for lekeplasser jevnt fordelt mellom bebyggelsen. Områdelekeplasser etableres som sammenhengende grøntarealer på tvers av bebyggelsen. Det planlegges også at deler av eksisterende regulert grøntområde kan tas i bruk som egen områdelekeplass.



Figur 8 Uteoppholdsarealer for planforslaget. t.v: Viser sammenhengende grøntareal på midten av planområdet og hvert grøntområde sitt areal, utklippet viser også kryssinger på tvers fra vest til øst. t.h: Avstand til uteoppholdsarealer, der hele planområdet er dekt innen 150 m.



Figur 9 t.v: Flyfoto fra 1964, t.h: Flyfoto fra 1986, fra norgebilder.no

E.6 Landbruksfaglige vurderinger

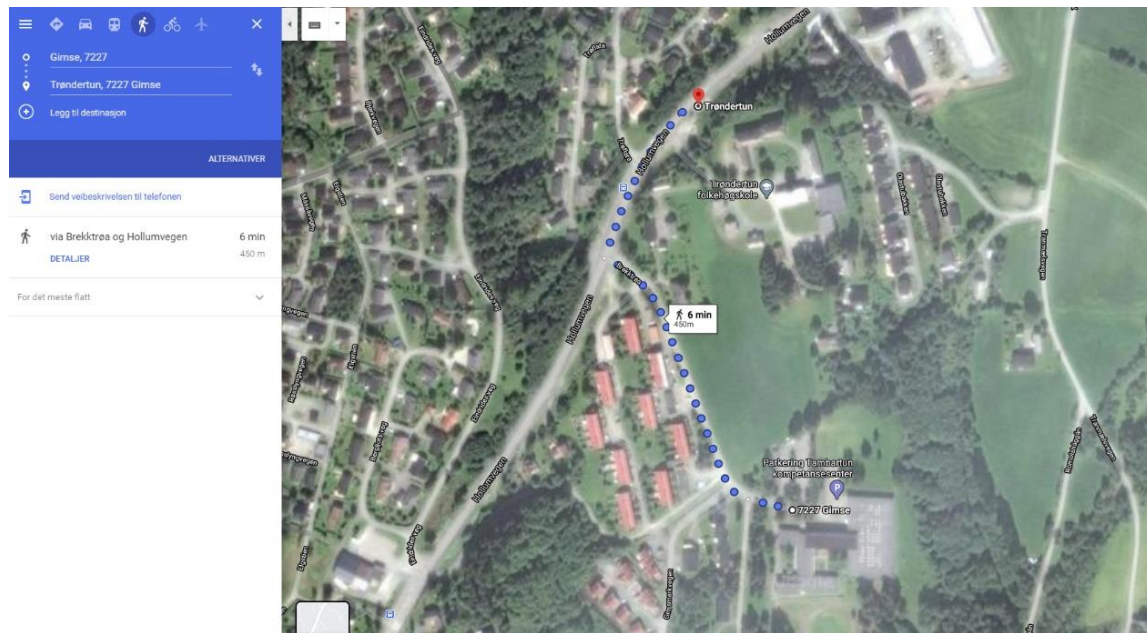
Det er ikke jordbruksaktivitet på området i dag. Historiske kart (figur 9) fra 1965 viser at deler av planlagt bebygd område var brukt til landbruksformål, men etter etablering av Tambartun kompetansesenter i 1975 har området kun hatt rekreasjonsverdi.

Deler av planområdet i sørvest, nedenfor skråningen, er regulert til LNFR, og vil ikke bli berørt av planinitiativet.

E.10 Kollektivtilbud

Nærmeste kollektivstopp til sentrum er Trøndertun ca. 450 m unna planområdet, og betjenes av rute 71 til Melhus sentrum og videre til Trondheim sentrum. Kollektivstoppet har høy frekvens.

Det tar ca. 6 minutter (vel 450 m) at gå til nærmeste busstopp fra innkjøring til planområdet.



Figur 8 Gåavstand (450meter) og tid (6 minutter) til nærmeste busstopp i retning sentrum.

F.Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.

F.1 Plassering av bebyggelsen i landskapet

Landskapet ligger i en østvendt åsside. Planområdet er relativt flatt på midten, og skråner opp mot vest, og bratt ned mot øst. I planforslaget er bebyggelsen i øst plassert langs toppen av denne skråningen og henvender seg til landskapet nedenfor. Bebyggelsen slynger seg fra nord til sør og gir en naturlig avslutning av planområdet mot øst. I nord dupper bebyggelsen nedover skråningen sammen med landskapet og stopper opp på høyde med eksisterende bebyggelse i nord.

Bebyggelsen består hovedsakelig av 2 – 2,5 etasjes boenheter, men der det mot vest og sør er lagt blokkbebyggelse på 3 – 4 etasjer. Blokkbebyggelsen er med på å gi en tydelig avgrensning av planområdet.

F.2 Konsekvenser på landskap og omgivelser

Bebyggelsen midt på planområdet og mot øst føyer seg naturlig inn i landskapet og høyden på 2 – 2,5 etasjer vil ikke få noen konsekvenser hverken for landskap eller omgivelser. Blokkbebyggelsen er lagt til den vestre delen av planområdet siden terrenget her skråner oppover. Dette gir en lavere høydeforskjell til bakenforliggende eksisterende bebyggelse mot vest, samtidig som det gir enklere atkomst til p-kjellere. Landskapet skråner såpass mye oppover mot vest at det vil fort være mulig å se

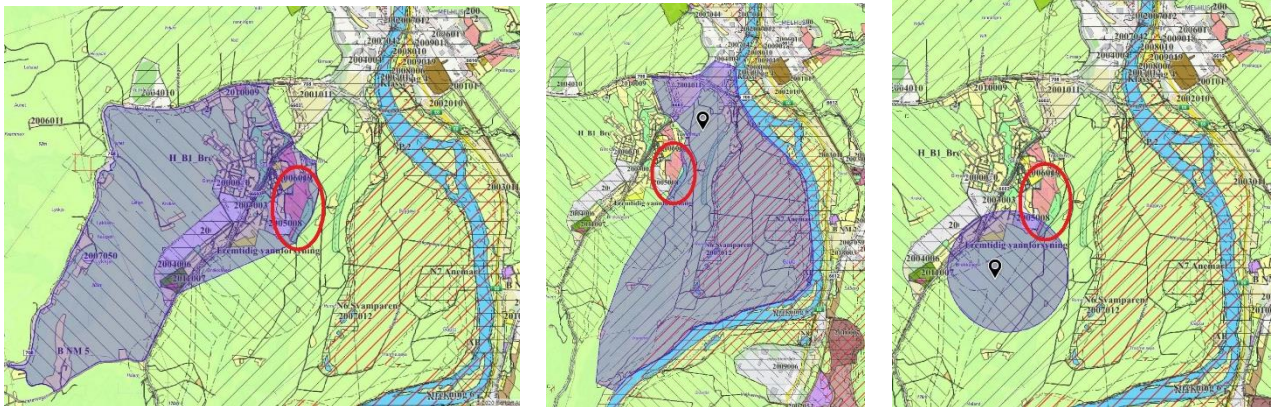
over blokkene. Orienteringen på blokkene er med på å fremheve siktlinjer ut mot det åpne landskapet i øst. Plasseringen av blokkene i dette området vil derfor ikke få negative konsekvenser.

G. Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.

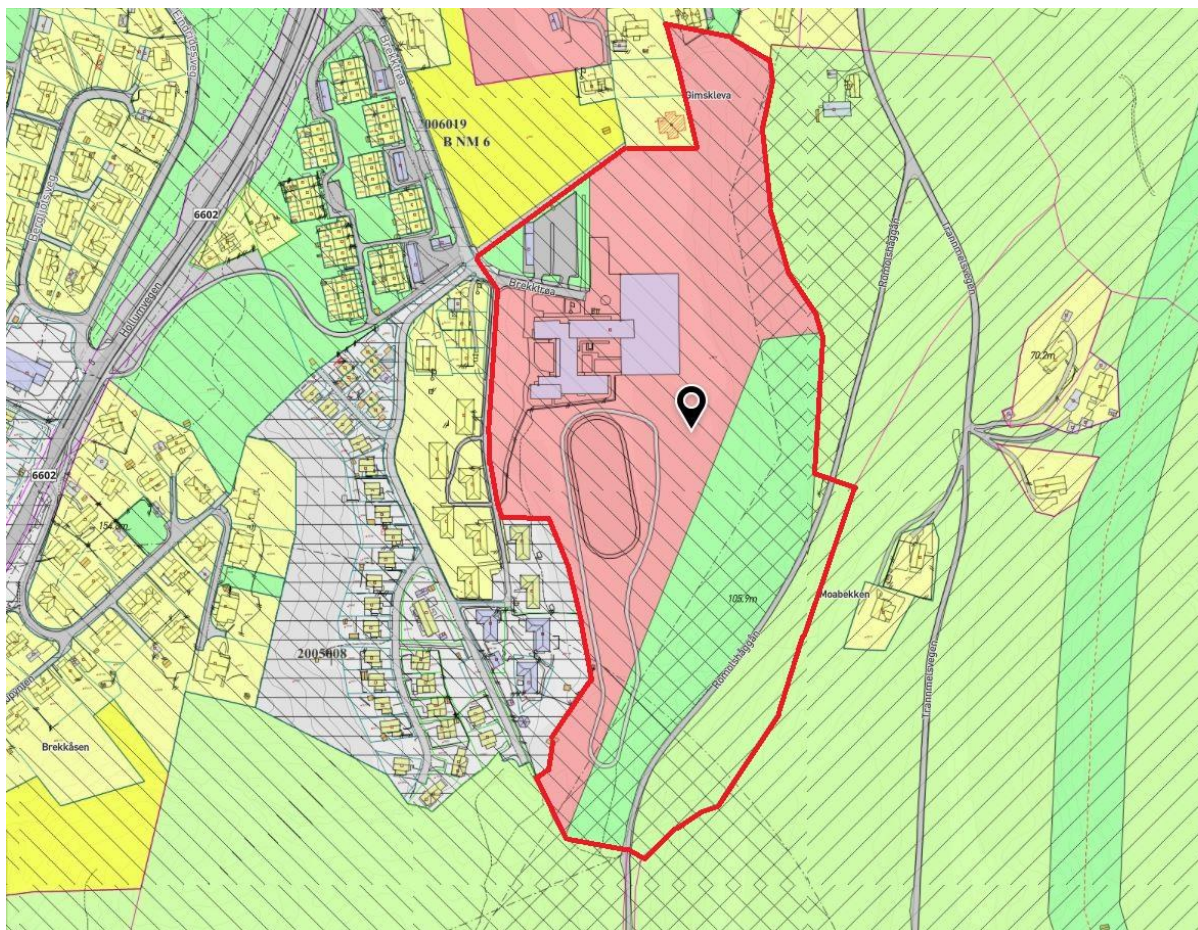
G.1 Overordnede planer (kommuneplaner, fylkeskommunale planer)

Planområdet er regulert til følgende formål i kommuneplanens arealdel 2013 – 2025:

- offentlig eller privat tjenesteyting
- friområde
- parkering
- grøntstruktur
- LNFR
- Hensynssone h_820 (område under omforming) – hensynsonen angir framtidig områdeplan for Brekkåsen. Områdeplanen er under utvikling og anslås ferdigstilt i 2021. Regulering av planområdet vil løpe parallelt med utvikling av områdeplanen. Hensynsonen berører hele planområdet.
- hensynssone h_550 (Landbruk, friluftsliv, landskap og naturmiljø) – Hensynsonen berører østre del av planområdet.
- hensynssone h_120 (framtidig vannforsyning) – sørlige del av planområdet



Figur 9 t.v: Hensynssone h_820 områdeplan Brekkåsen, midt: Hensynssone h_550 landskap, t.v: Hensynssone h_120 ny vannforsyning. Planområdet er markert med rød sirkel.



Figur 10 Utklipp fra KPA. Rødt område er i dag regulert til Offentlig eller privat tjenesteyting, som utgjør hoveddelen av planområdet. Grønt og grått område nordvest på planområdet er henholdsvis friområde og parkering. Grønt område sørvest på planområdet er grøntstruktur, og tilstøtende grønt område i øst er LNFR.

G.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er ikke detaljregulert fra før. Noen eksisterende reguleringsplaner overlapper foreslått planområde (se neste punkt, G3).

G.3 oversikt over tilgrensende paner

Planområdet grenser til flere reguleringsplaner, som vist under:



Figur 11 Oversikt over tilgrensende reguleringsplaner: Øverst t.v: 2006019 MVRE av Gimse 1 (Brekkestrøa sør)
 Øverst t.h: 2005008 Brekkestrøa Sør, Midten t.v: 1992002 Brautavegen, Midten t.h: 2018018 Områdeplan for
 Brekkåsen, Nederst t.h: 1997001 Regulering for Olustubakken, Nederst t.v: 2019001 Detaljregulering Brekkestrøa

G. 4 Temaplaner

Vi vurderer umiddelbart ingen temaplaner for området. Det bes om at byplankontoret i oppstartsmøtet gir tilbakemelding på evt. aktuelle temaplaner.

G. 5 Statlige retningslinjer/rammer/føringer

Støy fra økt trafikk langs Breketrøa fram til planområdet og innen planområdet må undersøkes i forhold til krav i *Veileder til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442/2016), samt i forhold til samordnet areal- og transportplanlegging (byforming), og byvekstavtalen.

G. 6 Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Formålene offentlig eller privat tjenesteyting, parkering og friområde, omreguleres til boligbebyggelse med relevante underformål. Samferdselsformål kommer i tillegg for adkomst og interne forbindelser.

Videre hensyn til grøntstruktur, hensynsoner og LNFR-område vurderes mer inngående i forbindelse med planprosessen.

G. 7 Pågående planarbeid i nærhet til planområdet

Nordvest for planområdet er reguleringsplanen 2019001 Detaljregulering Breketrøa under planlegging. Planlagt bebyggelse vil primært bestå av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker. Totalt antall leiligheter i innsendte skisser til oppstartsmøtet anslås til ca. 40 boenheter. Areal beregnet på boligformål er ca. 11 daa.

Innsendte skisse viser 4-mannsboliger langs tilgrensende tomtegrense for planforslaget. I innværende planforslag planlegger vi for eneboliger i rekke langsmed tomtegrensen nærmest 4-mannsboligene på naboeiendommen. Videre henyn til denne tilgrensende reguleringsplan gjøres underveis i prosessen.



Figur 12 Skisse tomteutnyttelse som presentert i oppstartsmøte, 2019001 Detaljregulering Breketrøa.

H. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

H.1 Overordnede planer

Planområdet må tilpasse seg; eksisterende landskap i øst (herunder hensynssone landskap) og grøntstruktur i sørøst.

H.2 Forhold til krav i naturmangfoldloven

Planområdet innehar ikke naturinteresser som krever videre utredninger av fagkonsulenter.

H.3 Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse

Planområdet må ivareta barn- og unges interesser og legge opp til god tilgjengelighet til grøntstruktur og rekreasjonsområder i bevarte skogsområder samt innenfor nybygde boligområder. Deler av regulert grøntstruktur foreslås opparbeidet som områdelekeplass. Planforslaget vil legge vekt på interne gangforbindelser på tvers og langs av planområdet som knytter ny og eksisterende boligbebyggelse på oversiden med nedenforliggende landskap og grøntområder.

En regulering til boligformål av planområdet anses derfor å ha en nøytral/positiv innvirkning på rekreasjonsbruk og folkehelse, siden regulert grøntstruktur bevares og nye områder avsettes til grøntformål, jf. figur 6.

H.4 Uteområder

Uteområder opparbeides iht. gjeldende krav til størrelse, solforhold, lek m.m. Det tilrettelegges for å kunne opparbeides varierte uteoppholdsareal med ulike funksjoner.

H.5 Trafikkforhold, vegforhold, trafikkløsning, kollektivtilbud

Reguleringsplanen med nye boliger vil øke trafikken. Fagkonsulent på trafikk engasjeres i videre planprosess for vurdering av påkrevd oppgradering av vei- og samferdselsformål.

Planområdet ligger nært bussholdeplass. Bussen vil gi god tilgjengelighet til Melhus sentrum, samt videre til Trondheim. Gangforbindelser innenfor planområdet knyttes på eksisterende gang- og sykkelforbindelser i omkringliggende bebyggelse, og sikrer god tilgjengelighet for gående og syklende til barnehage, skole og Melhus sentrum. Totalt sett anses planforslaget derfor ikke å ha negativ innvirkning for miljø og nullvekstmålet.

H.6 Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet, annet

Skolekrets er Gimse skole. Planforslaget kan om mulig bli omregulert til skolekrets Brekkåsen, etter at ny områderegulering av Brekkåsen er ferdig. Gimse skole planlegges utvidet, og Brekkåsen skole har utvidelsesmuligheter. Skolekapasiteten anses derfor som god.

H.7 Universell utforming

Det planlegges iht. gjeldende lover og retningslinjer for universell utforming og tilgjengelighet. Planen er i tidlig fase og mer spesifikk detaljering av utearealer o.l. vil følge planen til 1.gangs innsending.

H.9 Energibehov, energiforbruk

Kapasitet i eksisterende nett, samt behov for fremtidig utbygging undersøkes med netteier. Evt. plassering av ny trafo avklares senere i planprosessen.

H.10 Jordressurser/landbruk

Området i sørvest, på vestsiden av veien Romolshåggån, er regulert til landbruk (LNFR). Aktuelt området er ikke i bruk til jordbruksdrift i dag da det er skogkledd.

Hensynssone h_550 landskap strekker seg inn over planområdet langs den østlige skråningen ned mot landbruksområdene nedenfor planområdet. Områder innenfor hensynssonen vil forbli uberørt etter utbygging.

Regulert område grøntstruktur overlapper delvis med hensynssone landskap. Deler av grøntstruktur som ikke omfatter hensynssonen foreslås opparbeidet som områdelekeplass.

H.11 Teknisk infrastruktur

Det utarbeides overordnet VA-plan som følger reguleringsforslaget.

H.12 Økonomiske konsekvenser

Det er ikke påregnet at det skal reguleres for noen offentlige samferdselsformål. Om ønskelig kan deler av stinett og uteområder gjøres offentlig.

H.13 Konsekvenser for næringsinteresser

Det er ingen kjente konsekvenser for næringsinteresser.

H.14 Interessesmotsetninger

Det er ikke gjort kjent noen interessesmotsetning på nåværende tidspunkt.

H.15 Konsekvenser for klima og det ytre miljø (skal alltid beskrives)

Nærhet til buss, samt gode gang- og sykkelforbindelser i nærområdet som planområdet kan koble seg på, vil gjøre det enklere for fremtidige beboere å velge miljøvennlig transport.

Avstand til byen og større arbeidsplassområder kombinert med ytre sone for parkering kan virke negativt inn på trafikkproduksjonen med bil.

H.16 Avveining av virkninger

Planforslaget legger til rette for boligbebyggelse i samsvar med Melhus kommunes plan om nye boligområder utenfor eksisterende jordbruksområder. Planen tar høyde for landskapet og plasserer seg fint langs kanten av åssiden med utsikt mot landskapet nedenfor. Dette anses som positivt. Det meste av bebyggelsen vil være på 2 – 2,5 etasjer, men med innslag av lavblokker på 3 – 4 etasjer mot vest og sør. De nærmeste naboene til blokkene vil om mulig bli påvirket litt negativt med tanke på utsiktsforhold.

Planområdet innehar grøntarealer som blir brukt av omkringliggende bebyggelse, og som da innehar en viss rekreasjonsverdi. Ved utbygging av planområdet vil om mulig deler av disse områdene bli berørt, men ikke grøntområder innenfor regulert grøntstruktur og hensynssone landskap.

Planforslaget legger opp til at deler av tomte som i dag er regulert til offentlig eller privat tjenesteyting avsettes til grøntformål, i tillegg til at det opparbeides gode uterom innenfor planområdet som kommer omkringliggende bebyggelse også til gode. Totalt vil framtidig regulert uteareal gå i pluss, i tillegg til at variasjon og kvalitet på uteområdene vil bli forbedret.

Planen anses totalt sett som positiv for området.

I. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, bl.a. gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

I.1. ROS-tema

Foreløpige ROS-analyse avdekker tema som foreslås tatt inn i planen til oppstartsmøtet med kommunen. ROS-Analysen oppdateres og komplimenteres med innspill fra aktuelle fag.

ROS-analysen viser at følgende tema bør utredes til 1.gangs innsending av planforslag:

- Overordnet VA-plan som hensyntar vannledninger, brannvann, flomvei m.m. samt framtidig vannforsyning.
- Støyvurdering som følge av økt trafikk
- Trafikknotat for å kartlegge ny og eksisterende samferdsel og trafikk.
- Om mulig vurdering av geologiske forhold.

J. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Naboer til planområdet, myndigheter og interesseorganisasjoner varsles ved planoppstart og offentlig ettersyn av planforslag. I det etterfølgende er det krysset av for parter, som vi vurderer det er aktuelt å varsle. Det bes om kommunens tilbakemelding på parter som skal varsles.

AKTUELLE OVERORDNEDE MYNDIGHETER
* Fylkesmannen i Trøndelag, postboks 2600, 7734 Steinkjer, fmtlpost@fylkesmannen.no <i>Forurensing/ vannmiljøkvalitet/klima/ miljø- og naturmangfold, friluftsliv og landskapshensyn, helsemessige forhold herunder miljørettet helsevern, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet, jord og skogbruk</i>
* Trøndelag fylkeskommune, Fylkets Hus, postboks 2560, 7735 Steinkjer, postmottak@trondelagfylke.no <i>Kulturminne-, kulturmiljø- og landskapshensyn (også fredete anlegg og områder), friluftsliv, regionale planinteresser, planfaglig kvalitet, fylkesveger, havbruksinteresser</i>
Statens vegvesen, Region midt, Postboks 2525, 6404 Molde, firmapost-midt@vegvesen.no <i>Riksveger (vegeier), fylkesveger (vegeier), kommunale veger (statlig sektormyndighet) og vegtransport. Statens vegvesen har sektoransvar for bl.a. trafiksikkerhet, fremkommelighet, kollektivtrafikk, miljøhensyn (herunder støy og støv) og samordnet areal- og transportplanlegging, kostnader, gående, syklende, universell utforming, tilgjengelighet, byggegrenser og rekkefølge- og vilkårsbestemmelser.</i>
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Region Midt-Norge, Abels gate 9, 7030 Trondheim, rm@nve.no <i>Energi, vassdrags- og grunnvannspørsmål, grunnforhold, rasfare</i>
Politiet, Trøndelag politidistrikt, Gryta 4 7010 Trondheim, post.trondelag@politiet.no <i>Kriminalforebygging</i>

Melhus kommune, 7224 Melhus, postmottak@melhus.kommune.no <i>Planer mot kommunegrensen eller som har konkret betydning for Melhus kommune på annen måte.</i>
KOMMUNALE SAMARBEIDSPARTER
* Byplankontoret, Melhus kommune <i>Skal alltid ha tilsendt varsel om igangsatt regulering.</i> <i>Byplankontoret skal alltid koordinere samrådsprosessen mot andre kommunale enheter</i>
Trøndelag Brann- og redningstjeneste, Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, Kongens gate 2, 7011 Trondheim, postmottak@tbrt.no <i>Tilgjengelighet og tilrettelegging for rednings- og slukkemannskap, forebyggende brannvern. Spesielt viktig ved tett bebyggelse, for eksempel i Midtbyen</i>
*Grunnskoler Gimse skole, Gimse skole pb 127 7223 Melhus, gimse.skole@melhus.kommune.no Brekås skole, Klemmets veg 260 7227 Gimse, brekkasen.skole@melhus.kommune.no
*Barnehager Tambartun barnehage, Gimsmarkvegen 70 7027 Gimse, Ann.Kristin.Vedal@melhus.kommune.no , audun.forr@melhus.kommune.no
PRIVATE OG OFFENTLIGE ORGANISASJONER
Tensio TS AS , Postboks 9480 Torgarden, 7496 Trondheim, firmapost.ts@tensio.no <i>Høyspenningsanlegg som kabler og linjer, samt netstasjoner og transformatorstasjoner</i>
Telenor AS, Servicesenter for nettutbygging, Postboks 7150, 5020 Bergen (Behandles: Telenor Network Services AS, Otto Nielsens veg 12, 7004 Trondheim), sfn@telenor.com <i>Infrastruktur for elektronisk kommunikasjon</i>
AtB, Postboks 4308, 7417 Trondheim, atb@atb.no <i>Planlegging og drift av bussruter, holdeplasser</i>
Melhus postkontor, Distribusjonsnett Region Midt, 7007 Trondheim, Region.midt@posten.no <i>Ønsker oversikt over utbyggingsområder for å planlegge postombæring</i>
Syklistenes landsforening i Trondheim, Fylkeskontakt: Nils Andreas Thommesen, Håkon Håkonsons gate 13 A, 7052 Trondheim, trondheim@syklistene.no <i>Særskilte syklistinteresser</i>
Forum for natur og friluftsliv i Trøndelag, v/ Trondhjems Turistforening, Sandgt. 30 7012 Trondheim, trondelag@fnf-nett.no <i>Fellesforum for de frivillige friluftsansjonerene</i>

Trondheimsregionens friluftsråd, Trondheimsregionens Friluftsråd, Tempevegen 22, 7004 Trondheim, friluftsradet.postmottak@trondheim.kommune.no <i>Større fri- og friluftsområder, markaområder</i>
Naturvernforbundet Sør-Trøndelag, Sandgata 30, 7012 Trondheim, sortrondelag@naturvernforbundet.no <i>Natur- og miljøverdier (arealdisponering, biologisk mangfold, forurensning (inkl. deponiområder), friluftsliv, trafikk/transport)</i>
Norsk Ornitologisk Forening avd. Sør-Trøndelag, pb. 139, 7401 Trondheim, sor-trondelag@birdlife.no <i>Arealdisponeringer som kan påvirke fuglelivet</i>
Norsk Organisasjon for Terrengsykling, trondheim@nots.no <i>Plansaker som berører ferdsel for terrengsyklister, omlegging av stier i marka, etc.</i>
BERØRTE PRIVATE PARTER Alle registrerte grunneiere og festere i planområdet og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet, samt naboer til planområdet skal, når de blir direkte berørt, ha skriftlig varsel om igangsetting av planarbeid. Nabolister må bestilles via Infoland eller e-Torg

K. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter

- Berørte offentlige myndigheter og organisasjoner varsles om igangsetting av planarbeid og bes om å komme med innspill, jf. info om varsling. I varselet vil det være henvisning til Voll Arkitekter sin hjemmeside, hvor underlagsmateriale til oppstartsmøte og tilbakemeldingsbrev fra oppstartsmøtet legges ut. Frist for innspill settes til min. 3 uker.
- Det avholdes et eller flere arbeidsmøter med Byplan for koordinering mot områdeplanen for Brekkåsen.
- Videre saksbehandling og off. ettersyn av planforslaget følger plan og bygningsloven.

L. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift til konsekvensutredning.

Det vil være krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om K.U. §6 og vedlegg I, pk. 25, da det bygges nytt boligfelt. Planområdet inngår i den overordnede områdeplanen for Brekkåsen (anslås ferdigstilt i 2021), og regulering av planområdet vil foregå parallelt med utvikling av områdeplanen. Konsekvensutredningen gjort i områdeplanen for Brekkåsen vil beskrive konsekvenser av boligutbygging for planområdet. Det vil derfor ikke bli stilt krav til konsekvensutredning for innværende detaljregulering av planområdet.

Det bes om at byplankontoret i oppstartsmøtet gir tilbakemelding på evt. andre aktuelle punkter i konsekvensutredningen.