

 MELHUS kommune				Oppstartsmøte Detaljregulering Østerdalsvollen
Møtereferat		Gnr/Bnr: 97/2 Formål: Boligformål Planident.: 2017011 Saksnr. ESA: 17/3425		
Møtedato: 01.09.2017 Møtested: Melhus rådhus				
Virksomhet	Fork.:	Navn:	Til stede:	
Tiltakshaver		Asle Rundberg aslerundberg@hotmail.com	x	
Tiltakshaver		Jan Havdal jan@trondheimkulde.no	x	
Norgeshus		Linda Nermark Linda.nermark@norgeshus.no	x	
Norgeshus		Ragnhild Hoff Ragnhild.hoff@norgeshus.no	x	
Melhus kommune		Liv Åshild Lykkja liv.ashild.lykkja@melhus.kommune.no	x	
Melhus kommune		Ingrid Furunes Ingrid.furunes@melhus.kommune.no	x	
Melhus kommune		Britt Foss Britt.foss@melhus.kommune.no	x	

Oppstartsmøtet har som formål å etablere tidlig kontakt mellom forslagsstiller og kommunen i private plansaker. Oppstartsmøtet skal primært gi gjensidig orientering. Det forutsettes at forslagsstiller på forhånd har sendt inn kartsisse for planområdet og satt opp forslag til hovedpunkt i planarbeidet. Fagetaten orienterer om overordnede planer og føringer, veileder om planarbeidet generelt og informerer om planprosessen, samt krav til innhold og fremstilling av planmateriale. Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige, og det forutsettes at forslagsstiller har sikret fagkyndig deltakelse i oppstartsmøtet.

Anmodning om oppstart ble mottatt av Melhus kommune 22.06.2017.
Møteinnkallelse ble sendt ut 07.07.2017.

Saksliste:

- Tiltakshaver presenterer prosjektet
 - Avklaring med Melhus kommune i forhold til
 - Planavgrensning
 - Utnyttelse
 - Kulturminner/ SEFRAK
 - Uteoppholdsarealer
 - Parkering
 - Trafikkløsning
 - Vann og avløp
 - Sosial infrastruktur
 - Estetikk
 - Utbyggingsavtale
 - Krav til utredninger
 - ROS-analyse
 - Grunnundersøkelse
 - Sol/skyggeanalyse
 - Andre forhold som ønskes tatt opp
 - Tidsplan
-

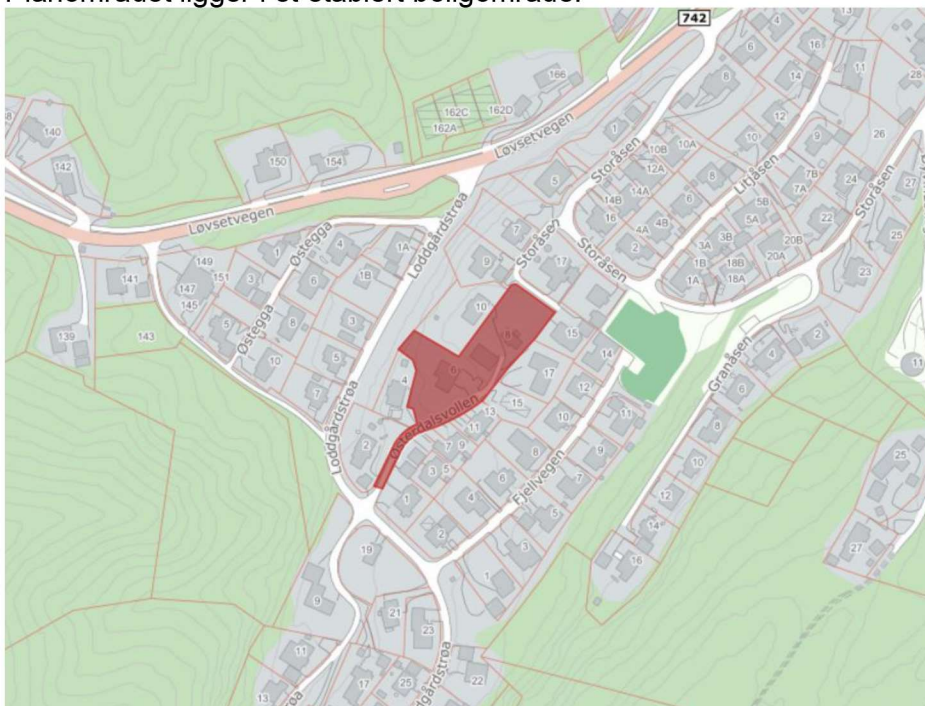
Innhold

1	Planområdets status.....	4
1.1	Beskrivelse av planområdet	4
1.2	Planstatus	4
2	Beskrivelse av tiltaket.....	5
2.1	Plangrep.....	5
2.2	Begrunnelse for og fastsetting av planens avgrensning.....	5
2.3	Føringer for tiltaket	5
2.3.1	Aktuelle statlige føringer	5
2.3.2	Vann og avløp	5
2.3.3	Utnyttelse	5
2.3.4	Veg	5
2.3.5	Uteoppholdsareal	6
2.3.6	Alternativ energi	6
2.3.7	Parkeringsdekning	6
2.3.8	Renovasjon	7
2.3.9	Sosial infrastruktur	7
2.3.10	Kulturminner/kulturmiljø.....	7
2.3.11	Naturmangfold og miljø	7
2.3.12	Estetikk	7
2.3.13	Rekkefølgekrav	8
2.3.14	Behov for utbyggingsavtale	8
2.3.15	Annet	8
3	Forslag til utredningstema	8
4	ROS-analyse.....	8
5	Krav til videre planarbeid	10
5.1	Krav til medvirkning	11
5.2	Fremdrift.....	11

1 Planområdets status

1.1 Beskrivelse av planområdet

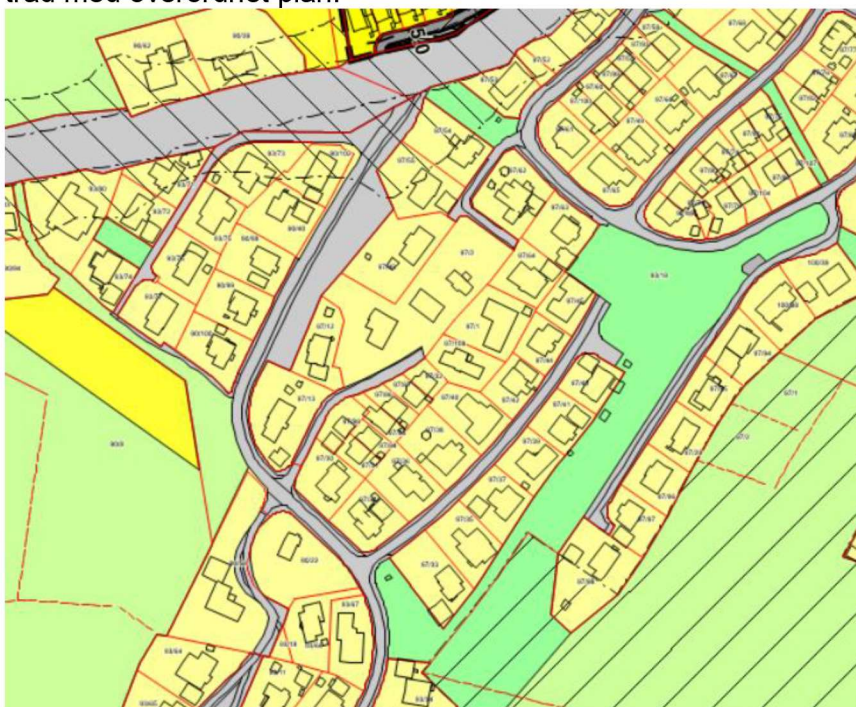
Østerdalsvollen ligger på Løvset, øst for Melhus sentrum. Planområdet ligger i et etablert boligområde.



Planområdet ligger på Løvset. Eiendommen gbnr. 97/2 markert med rødt.

1.2 Planstatus

Området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel vedtatt 16.12.2014. Tiltaket er i tråd med overordnet plan.



Nåværende planstatus for området. Planområdet har arealformålet nåværende boligbebyggelse, vist med lys gul farge.

2 Beskrivelse av tiltaket

2.1 Plangrep

Forslagstiller ønsker å etablere boligfelt med ca. 10 boenheter i Østerdalvsollen. Planen innebærer en fortetting av eiendommen. Eksisterende bygninger på tomten skal rives.

Det reguleres til boligformål. Det er tiltenkt å etablere boliger i kjeder/tomannsboliger med parkeringsløsning på egen tomt, samt leke- og uteoppholdsarealer og tilkomstveg, evt. løst som internveg.

2.2 Begrunnelse for og fastsetting av planens avgrensning

Planen omfatter eiendommene gbnr. 97/2 og 97/48, og følger i stor grad eksisterende tomtegrenser for disse.

Kommunen krever at planen i tillegg skal omfatte krysset mellom Østerdalsvollen og Loddgårdstrøa med tilhørende frisiktsoner. Dette for å sikre avklaring i forhold til kommunal veg og frisikt.

Eiendommen berører ikke uklare grenser, og det er dermed ikke behov for oppmålingsforretning før arbeidet igangsettes.

2.3 Føringer for tiltaket

2.3.1 Aktuelle statlige føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for barn rettigheter i planleggingen
- Retningslinjer for støy i arealplanlegging

2.3.2 Vann og avløp

Kommunal vannledning, spillvannsledning og overvannsledning følger vegene Østerdalsvollen og Loddgårdstrøa. Eksisterende kapasitet er usikker, kommunen avventer rapport fra utredning.

Overordnet plan for løsning for VA skal ligge ved planforslag, og detaljert løsning i rammesøknad. Overordnet VA-plan skal vise gjennomførbare løsninger for vann og avløp, inkl. beregning av kapasitet som kreves, beregning av overvann og lokal overvannshåndtering. Overordnet løsning med tanke på gjennomførbarhet for VA skal ligge ved planforslag. Det innebærer et notat, beregninger samt VA-kart. Denne skal godkjennes av teknisk drift før planen kan 1.gangdbehandles.

Kontaktperson i Melhus kommune for VA: Nina G. Bache.

2.3.3 Utnyttelse

Det skal legges opp til en effektiv arealbruk. Det skal innarbeides bestemmelser som sikrer minimumskrav til utnytting. Kommuneplanen krever minimum 5 boliger per daa i Melhus sentrum, 3 per daa i tettstedsområder og 2 per daa i øvrige områder.

Det er foreslått ca. 2,2 boenheter per daa i planområdet.

2.3.4 Veg

Det henvises til kommunens vegnorm. Foreslått vegbredde er ikke i henhold til norm.

Det skal utarbeides en vegplan som skal inngå som en del av VVA-planen som skal følge med planforslaget. Denne skal godkjennes av Teknisk drift.

Løsninger avklares med avdeling for teknisk drift v/ Knut Forsmark.

2.3.5 Uteoppholdsareal

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

Ved utregning av hvilke krav kommunens norm stiller i dette spesifikke prosjektet, skal det tas utgangspunkt i rad fortettingsområde 2-25.

Ved 10 boenheter kreves 500 m² uteoppholdsareal.

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

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

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

Evt

Leke- og uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i tråd med Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal, vedtatt av Melhus kommunestyre den 05.05.2015, før første bolig tas i bruk eller senest påfølgende vekstsesong.

2.3.6 Alternativ energi

Mulighet for utnyttelse av alternativ energi skal vurderes i plan.

Kommuneplanens arealdel generelle bestemmelser, 1.4.3:

Tilrettelegging for alternativ energi

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

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

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

2.3.7 Parkeringsdekning

Melhus kommune ønsker mellom 1,5 og 2 parkeringsplasser pr. boenhet, avhengig av prosjektet. Parkeringsdekning må begrunnes i planbeskrivelse. Følgende forhold bør tas med i vurderingen:

- Total framkommelighet i området, f.eks. kvalitet på busstilbud og gangavstand til sentrumsfunksjoner
- Boligtype. Størrelse og tiltenkt kjøpergruppe
- Eventuelle konsekvenser for tilstøtende eiendommer om det parkeres utenfor det regulerte området. F.eks. kan «villparkering» skape trafikkfarlige situasjoner.

- Om parkeringen er privatisert til hver enkelt husstand stilles strengere krav enn om parkeringen er felles for hele prosjektet. Dette fordi privatisert parkering i større grad vil stå ubenyttet. Om all parkering er privatisert bør det opparbeides gjesteparkering utover dekning på 2/boenhet.

2.3.8 Renovasjon

ENVINA har egne retningslinjer for håndtering av renovasjon. Renovasjonsløsning må løses i samråd med ENVINA, og de må derfor kontaktes.

Kontaktpersoner: Rune Malum (rune.malum@envina.no) og Erik Fenstad (erik.fenstad@envina.no).

2.3.9 Sosial infrastruktur

Planbeskrivelsen må gjøre rede for hva planen vil generere av økt befolkning hvordan dette vil påvirke sosial infrastruktur i området. Det gjelder for barnehage og skole, og for helse (sykehjem). Det må gjøres en beregning i planbeskrivelsen som viser hvor mange barn i barnehage og skole planen vil medføre.

Boligfeltet vil tilhøre Høyeggen skolekrets. Høyeggen skole sliter med skolekapasitet. Kapasitet vil bli vurdert i forbindelse med 1. gangsbehandling av planforslaget. Kapasitet vurderes av skoleansvarlig i kommunen.

Dersom nødvendig må rekkefølgebestemmelser ivareta at skolekapasitet må være tilstrekkelig før utbygging kan skje.

2.3.10 Kulturminner/kulturmiljø

Eksisterende fjøs og våningshus på eiendommen er SEFRAK-registrert. Våningshuset er meldepliktig etter kulturminneloven § 25. Dette innebærer at verneverdien må vurderes før riving/ending.

Fylkeskommunen må kontaktes. Det må foreligge tilstandsrapport ihht. Fylkeskommunens føringer ved planforslaget.

2.3.11 Naturmangfold og miljø

Biologisk mangfold skal vurderes jfr. §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

Grønnstruktur og landskap, samt friluftsliv og folkehelse skal vurderes.

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

Tiltakets effekt på den økologiske tilstanden i vassdrag skal beskrives. Dette kan inngå i kapittel om overvann i overordnet VA-plan som skal følge med planforslaget.

2.3.12 Estetikk

Kommuneplanen sier at nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse mtp. utforming og estetikk. Planen bør ta med vurdering/begrunnelse av estetikkvalg.

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

Det må i planforslaget foreligge snittegninger samt 3D-modell for å kunne vurdere planens virkninger for naboer. Illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse av hva planen åpner opp for, ikke nødvendigvis hva som mest sannsynlig er tiltenkt bygd.

2.3.13 Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav *kan* være aktuelt for å ivareta:

- Opparbeidelse av leke- og uteoppholdsareal
- Vann og avløp
- Sikring av skråning
- Skolekapasitet

Utbyggingsavtale mellom utbygger og kommune kan være aktuelt for å innfri rekkefølgekrav.

2.3.14 Behov for utbyggingsavtale

Eventuelt behov avklares senere.

Utbyggingsavtale kan bli aktuelt dersom det skal bygges noe som kommunen senere skal overta. Særlig aktuelt for VA.

2.3.15 Annet

- Bratt skråning må vurderes sikkerhetsmessig, og om nødvendig sikres. Det sikkerhetsmessige må beskrives og ivaretas med rekkefølgebestemmelser, dersom vurdert nødvendig.
- Byggegrense kan vurderes å utelates, da den generelle bestemmelsen om avstandskrav mot naboeiendom jfr. plan- og bygningslovens § 29-4 i dette tilfellet kan vurderes som tilstrekkelig.
- Da planområdet ligger innenfor marin grense kreves en geoteknisk vurdering. Denne vurderingen skal gjennomføres tidlig, og følge med sammen med planforslaget.

3 Forslag til utredningstema

§ 28-1. *"Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak. For grunn som ikke er tilstrekkelig sikker, skal kommunen om nødvendig nedlegge forbud mot opprettelse eller endring av eiendom eller oppføring av byggverk, eller stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal." (Plan- og bygningsloven).*

Planområdet ligger innenfor marin grense, marine kvikkleireforekomster kan derfor ikke utelukkes. Krever geoteknisk vurdering.

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.

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 ustabilt)?	X
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?	X
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?	X
	Er det radon i grunnen?	X
	Annet (angi)	
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende <i>transportårer</i> , utgjøre en risiko for området?	X
	-hendelser på veg	X
	-hendelser på jernbane	
	-hendelser på sjø/vann/elv	
	-hendelser i luften	
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende <i>virksomheter</i> (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området?	
	-utslipp av giftige gasser/væsker	
	-utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester <i>spesielle</i> ulemper for området?	
	-elektrisitet	
	-teletjenester	
	-vannforsyning	
	-renovasjon/spillvann	
	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.	
	-til forretning etc.	
	-til busstopp	
	Brannberedskap:	X
	-omfatter området spesielt farlige anlegg?	
	-har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?	X
	-har området bare en mulig atkomststrute for brannbil?	X
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurensset fra tidligere virksomheter?	X
	-gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	
	-militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringer etc.	
	-industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	
	-annet (angi)	
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	
	Finnes det terrengformasjoner som utgjør <i>spesiell</i> fare (stup etc.)	
	Annet (angi)	
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger	
	- er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	
	- finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	

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

5 Krav til videre planarbeid

Tiltaket utløser ikke krav om planprogram.

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. Se veileder T-1490 «reguleringsplan» (regjeringen.no) for utfyllende informasjon.
 - Skal inneholde (sammendrag av) innkomne merknader fra varsel om oppstart med skriftlig kommentar fra forslagsstiller.
- ROS-analyse. DSB veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» legges til grunn.
- Planbestemmelser i word- og PDF-format
- Kart i PDF (A3) og SOSI-format. SOSI-fil skal godkjennes av vår GIS-ansvarlige før planen tas opp til behandling
- VVA-plan, gjennomførbar. VA-plan og vegplan.
- Terrengsnitt, fra flere vinkler. Skal vise snitt gjennom lekeplass.
- Sol- og skyggeanalyse, minimum 21. mars og 21.juni, evt. i 21. oktober, tidspunkt. 12.00, 18.00, 21.00, evt. også kl. 09.00.
- Detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 som viser hvordan tenkte løsninger mtp. lek og opphold, parkering for bil og sykkel, plassering av bygninger og tilknytning til vegsystem.
- Nødvendige utredninger (geoteknikk)
- 3D-modell

Alle illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse av hva planen åpner opp for, ikke nødvendigvis tiltenkt utbygging.

Reguleringsplanen skal blant annet si noe om:

- Antall boenheter og størrelse pr. boenhet
- BYA evt. 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 areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen
- Retningslinje for behandling av støy i planlegging (T-1442/2012)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.

5.1 Krav til medvirkning

Melhus kommune krever ikke medvirkning i planleggingen utover det som er angitt i PBL kap.5. Minner om at aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge tas særlig ansvar for.

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

5.2 Fremdrift

Forslagsstiller varsler reguleringsoppstart. Forslagsstiller skal selv vurdere hvem som bør varsles. Se veileder T-1490 «reguleringsplan» kapittel 1.3 «varsel om oppstart» (regjeringen.no) for utfyllende informasjon.

Referat fra oppstartsmøte skal oversendes regionale og statlige myndigheter ved varslings av planoppstart.

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

Forslagsstiller bes kontakte ENVINA, fylkeskommunen og Melhus kommunes avdeling for teknisk drift tidlig i prosessen, for avklaringer mht. renovasjon, SEFRAK, VA og veg.

Kontaktperson for Melhus kommune, vann og avløp: Nina G. Bache
Kontaktperson for Melhus kommune, veg: Knut Forsmark

Henvelnelser til Melhus kommune bes sendt via postmottak.

Vedlegg:
Naboliste
Varslingsliste
Norm for leke- og uteoppholdsareal
Vegnorn