

Planbeskrivelse

Planens navn	Detaljregulering av Rønningstrøa, del av gnr. 112, bnr. 3	
Arkivsak	17/4227	
Planid	5028 2018003	
Vedtatt	18.06.2019, sak 43/19	
Forslag ved:		Offentlig ettersyn, dato:
	x	Sluttbehandling, dato: 18.06.2019

Norconsult AS, avdeling for Plan og Arkitektur

Kløbuveien 127B, 7031 Trondheim

Innholdsfortegnelse

1.0 Bakgrunn

- 1.1 Hensikten med planen
- 1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

2.0 Planområdet

- 2.1 Oversiktskart
- 2.2 Dagens bruk
- 2.3 Planstatus
- 2.4 Eiendomsforhold

3.0 Planforslaget

- 3.1 Plankart og plangrep
- 3.2 Planavgrensning
- 3.3 Reguleringsformål

4.0 Planprosess og medvirkning

- 4.1 Om planprosessen
- 4.2 Oppsummering av innspillene

5.0 Konsekvenser av planforslaget

- 5.1 Arealbruk, utvikling av området i forhold til overordna føringer
- 5.2 Byggeskikk og estetikk
- 5.3 Barns interesser
- 5.4 Friluftsliv
- 5.5 Landskap
- 5.6 Lokalklima
- 5.7 Miljøvennlig energiforsyning
- 5.8 Naturressurser
- 5.9 Risiko og sårbarhet
- 5.10 Sosial infrastruktur
- 5.11 Teknisk infrastruktur
- 5.12 Trafikkforhold - kollektivtilbud
- 5.13 Universell utforming
- 5.14 Gjennomføring

6.0 Begrunnelse for valgte løsninger

7.0 Reguleringsbestemmelser

VEDLEGG

Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte

Vedlegg 2: Mottatte innspill

Vedlegg 3: ROS-analyse

Vedlegg som egne dokument:

- Situasjonsplan mulig utbygging, datert 23.06.2018, justert 30.07.2018.
- Overordnet VA-plan

1.0 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Mali og Erling Oterholm ønsker å etablere tre boligtomter på den del av eiendommen gnr. 112, bnr. 3 som ligger inn til reguleringsfelt Rønningstrøa, med adkomst fra Hesttrøa.

Det er tidligere gitt dispensasjon fra gjeldende arealdisponering til bygging av to boliger innen planområdet.

Oppstartsmøte ble avholdt i Melhus rådhus 28.09.2017. Med bakgrunn i at boligetableringen med adkomst medfører endringer i to vedtatt reguleringsplaner, ble det fastsatt at det skal utarbeides reguleringsplan før tiltaket kan gjennomføres.

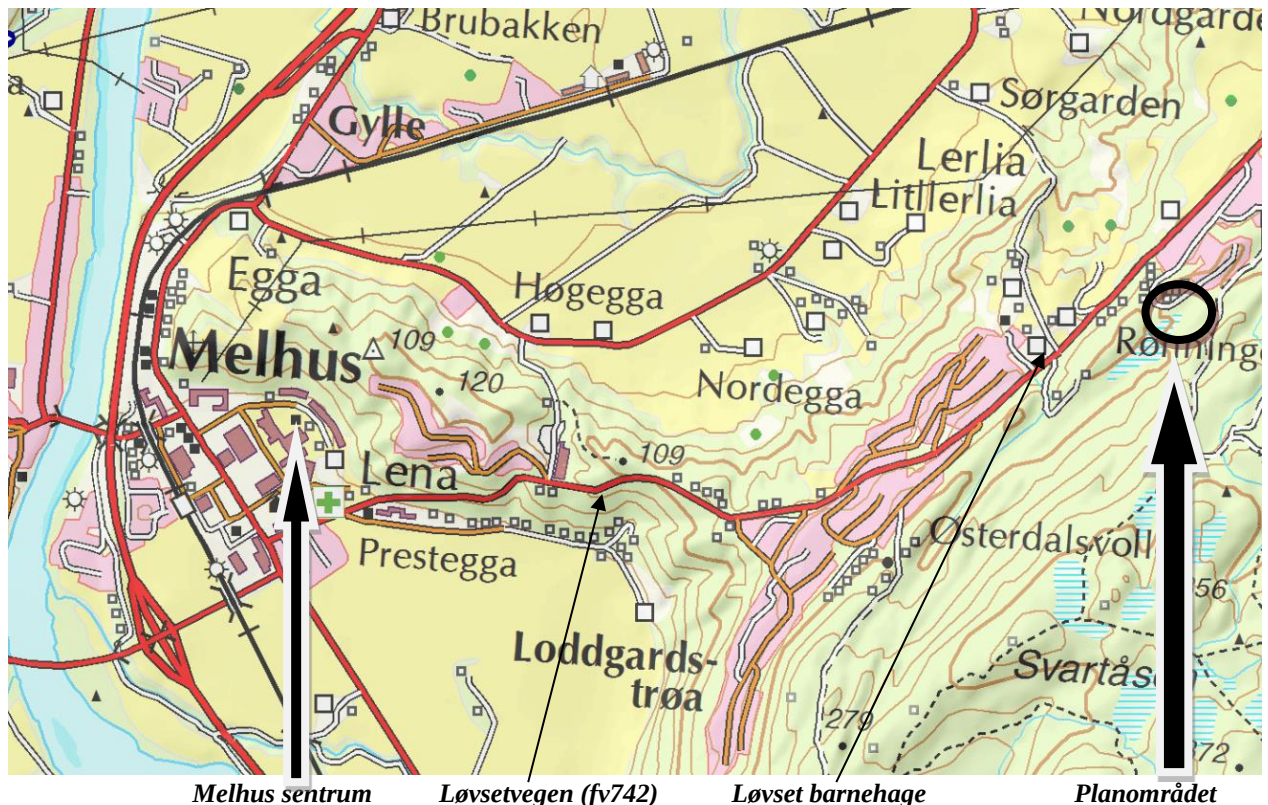
1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller: Mali og Erling Oterholm

Plankonsulent: Norconsult AS, avdeling Plan og Arkitektur v/ Willy Wøllo

2.0 Planområdet

2.1 Oversiktskart



2.2 Dagens bruk

Området som skal bygges ut er ca 2,5 daa og består i hovedsak av skogsareal med delvis tynt jordsmonn / middels bonitet. Planområdet ligger i et landskap som er vendt mot vest. Planområdets laveste punkt er ved avkjørsel til Hesttrøa, ca. kote 189, og høyeste punkt ligg på ca. kote 196. Solforholdene er gode store deler av sommerhalvåret.

Grunnforhold

Tilgjengelige data viser at området ligger over grensen for marin grense, og det er ikke registrert kvikkleireforekomster innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet.

I forbindelse med utbygging av naboeiendommen er det utarbeidet en skredfaglig vurdering som tilser at det er tilstrekkelig sikkerhet mot alle typer skred i henhold til TEK.

Barn og unges interesser.

Nabo opplyser at barn bruker dette området jevnlig til lek og ferdsel. Det er et etablert stinett som brukes flittig. Dette stinettet går fra Markavollen til Rønningstrøa og videre sørover. Mange turgåere bruker dette som inngang i marka. Ungene har også sykkeløype som kommer ned denne stien.

Kulturminner.

Det er ikke registrert kulturminner i planområdet.

Eksisterende bebyggelse

Planområdet er ubebygget.

Andre forhold

Dagens bruk tilsier liten risiko for forurenset grunn. Ingen høyspenningsanlegg berører planområdet.



Oversiktskart – hvit pil markerer planområdet.

2.3 Planstatus

Kommuneplanens arealdel KPA

I gjeldende kommuneplan er området avsatt til NLFR-område.

Gjeldende reguleringsplaner

Adkomst til boligområdet medfører endring i del av reguleringsplan for Løvset, planident 2009010 og del av reguleringsplan for Rønningstrøa, planident 201501. Gjeldende reguleringsbestemmelser for sistnevnte plan lagt til grunn ved utarbeidelse av planbestemmelser.

2.4 Eiendomsforhold innen planområdet

- ca. 2,1 daa av gnr. 112, bnr. 3
- ca. 48 m² av regulert fellesareal for beboerne innen reguleringsplan Løvset

- ca. 306 m² av regulert fellesareal for beboerne innen reguleringsplan Rønningstrøa

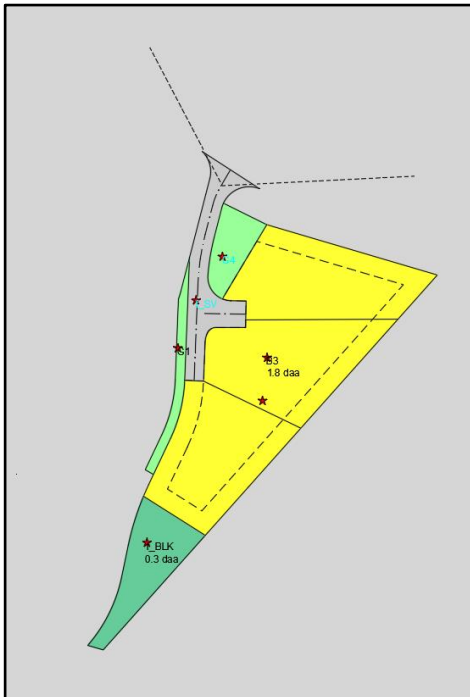
Hjemmelsforhold og rettigheter

Forslagsstiller har 21.11.2017 inngått avtale med Løvsethaugen Velforening om ferdselsrett og adkomstrett over gnr. 100, bnr. 48, tilknytningsavgift m.m. knyttet til to boligtomter innen planområde.

3.0 Planforslaget

3.1 Plankart og plangrep

Planområdet utgjør ca. 2,5 daa. Adkomst til planområde er fra Løvsetvegen (fv742), som er skiltet forkjørsveg med hastighet på 50 km/t og videre via Hesttrøa, som er samleveg for boligfeltet Løvset. Adkomsten til planområdet gir gode siktforhold.



Forslaget legger opp til minimum 4 boenheter..

Uteoppholdsareal med lekeplasser for de alle minste barna løses ved at det anlegges felles lekeplass f_BLK på ca. 270 m² for beboerne innen planområdet samt at hver boenhet skal ha tilgang til minimum 30 m² uteoppholdsareal på eget areal.

Lekeplassen ligger sør for bebyggelsen og har gode solforhold, samt har tilnærmet flatt terreng. Lekeplassen er større enn minstekravet fastsatt i kommuneplanens arealdel. Dette for å ivareta anbefalinger gitt i veileder til «Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen», hvor det står at arealer smalere enn 10 meter ikke regnes inn i lekearealet.

Samordnet planlegging av bebyggelse og terrengbehandling er nødvendig på grunn av terrengformasjon og antall boenheter som etableres.

3.2 Planavgrensning

Mot nordøst og øst følger planen eiendomsgrensen til gnr. 112, bnr. 3. Mot nord har planen felles plangrense med reguleringsplan for Løvset, planident 2009010, bortsett fra arealet som omfatter opprettelse av ny avkjørsel til Hesttrøa. Mot vest legges plangrensa inn mot regulert turveg (TV1) i reguleringsplan for Rønningstrøa, planident 201501, og videre slik at turveg TV1 i samme plan får noe endret trasé.

3.3 Reguleringsformål

3.3.1 Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse

Området er **1.664 m²**. En utbygging av minimum 2 boenheter pr. daa tilfredstiller krav gitt i kommuneplanens arealdel.

Bebyggelsen forutsettes oppført i inntil 3 etasjer eller flerplanhus på grunn av terrengtilpassing. Deler av området er bratt, noe som vil kreve felles løsninger for terreng og bebyggelse. Garasje og biloppstilling forutsettes løst på egen grunn eller som fellesanlegg innenfor byggeområdet. Grad av utnytting og høyde på bygninger er fastsatt i samsvar med bestemmelse i reguleringsplan for Rønningstrøa.

Situasjonsplan datert 23.06.2018 vedlegges planforslaget og viser en mulig utbygging med tre bolighus. En utbygging i henhold til denne situasjonsplanen krever at minimum ett at bolighusene må ha 2 boenheter (2-mannsbolig). Parkering skal skje på egen tomt eller i felles garasje. Situasjonsplanen viser felles garasje mellom hus 1 og hus 2.

I planforslaget er det vist byggegrenser 4 meter fra nabogrense, men er lagt i formålsgrensen mot felles adkomstveg og mot grøntstrukturområdet G4. I planbestemmelsene er det åpnet for at det kan bygges inntil 1,0 meter fra eiendomsgrensene mot øst/sørøst for tiltak som i henhold til forskrift om byggesak ikke krever søknad eller tillatelse.

Adkomst til felles lekeplass skjer via sti vest for felles adkomstveg.

3.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Adkomstvegen er på plankartet vist som f_SV, som felles privat veg til boligtomtene. Hvis det er aktuelt å søke om kommunal overtakelse av denne vegen, skal det dokumenteres at utformingen er prosjektert i henhold til kommunale retningslinjer.

3.3.3 Grønnstruktur

På plankartet er dette området merket G4 og omfatter et areal vist i reguleringsplan for Rønningstrøa, planident 201501. Som forbindelse mellom Rønningstrøa og Hesttrøa, er det videreført turveg o_ G1 som også har naturlig forbindelse til arealene fra nord.

3.3.4 Andre forhold

Det er ikke lagt inn frisiktssone i krysset mot Hesttrøa, da sikttrekant basert på frisiktlinje 4x35 meter i helhet vil være innenfor arealet regulert til vegformål.

4.0 Planprosess og medvirkning

4.1 Om planprosessen

4.1.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt i Melhus rådhus 28.09.2017. Med bakgrunn i at boligetableringen med adkomst medfører endringer i to vedtatt reguleringsplaner, ble det fastsatt at det skal utarbeides reguleringsplan før tiltaket kan gjennomføres. Planoppstart ble anbefalet, jamfør referat fra oppstartsmøte datert 28.09.2017.

4.1.2 Melding om igangsatt planarbeid

Kunngjøring av planarbeidet via annonse i Trønderbladet 13.02.2018. Videre ble eget varsel sendt grunneiere i henhold til nabooppgave, og eksterne og interne høringsparter ble varslet i samsvar med egen liste. I kunngjøringen og varselsbrevene ble det vist til Norconsults og Melhus kommunes hjemmeside der relevante dokumenter var tilgjengelig.

4.2 Oppsummering av innspillene

Alle innspill er referert og gitt en individuell kommentar i vedlegg 2. Nedenfor er kort oppsummert de viktigste problemstillingene i mottatte innspill:

Statlige myndigheter:

Ingen innsigelser er fremmet. Fylkesmannen forutsetter at arealene utnyttes i samsvar med krav i kommuneplanens arealdel. Det er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan, da en slik praksis over tid fører til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi.

Organisasjoner:

Løvsethaugen velforening viser til avtale mellom forslagstillerne og Løvsethaugen velforening om adkomst for to boligtomter.

Private parter:

Per Krangnes har gitt innspill knyttet til barns interesser, til siktforhold ved avkjørsel og byggehøyder.

Wenche Kaiser Mellingsæter og Erling Gøran Mellingsæter ønsker ikke at gnr. 100, bnr. 106 tas med i planområdet. Viser ellers til behov for utvidet planområde.

Innspillene er delvis tatt til følge.

5.0 Konsekvenser av planforslaget

5.1 Arealbruk, utvikling av området i forhold til overordna føringer

Planlagt arealbruk er ikke i samsvar med gjeldende kommuneplan, men utgjør et forholdsvis lite areal inntil to utbyggingsområder. Foreslått utbygging med tilhørende bebyggelse avviker ikke fra strøkets tomte- og bygningsstruktur og er tilpasset områdets infrastruktur.

5.2 Byggeskikk og estetikk

I målestokk avviker ikke planlagt bebyggelse fra bebyggelsen i området som i stor grad består av LK- og konsentrert småhusbebyggelse. Ny bebyggelse skal gjenspeile tida med moderne arkitektur med vektlegging på variasjoner i volumoppbyggingen og gode uterom.

Planbestemmelsene samsvarer med gjeldende reguleringsbestemmelser for tiliggende utbyggingsområder.

5.3 Barns interesser

Området som skal bygges ut er ikke tilrettelagt for barn og unge til aktiv lek, men er en del av et større friluftsområde. Ut fra dette utløser ikke ny plan krav om erstatningsarealer.

I reguleringsplan for Rønningstrøa er det tilrettelagt med nærlekeplasser i tilknytning til bebyggelsen. Området ligger tett inntil større friluftsområder, og sambruk gir varierte lekemuligheter. Det blir ikke lagt opp til nærlekeplass eller grendelekeplass innenfor planområdet.

5.4 Friluftsliv

Boligområdet på Løvset / Rønningstrøa grenser inntil Vassfjellet utfartsområde som benyttes av nærmiljøet og andre. Behovet for adkomst og tilrettelegging for friluftslivet har vært en del av tidligere regulering i området. Planlagt utbygging vil ikke være i strid med friluftsjansene og regulert stinett i området.

De som etablerer seg i området har gode muligheter for fysisk aktivitet hele året noe som vil gi en helsemessig gevinst.

I anleggsperioden skal det utarbeides plan som blant annet skal legge til rette for at regulerte turveger ikke blir blokkert.

5.5 Landskap

Planområdet ligger slik til at ytterligere boligbygging i dette landskapsrommet vil ikke ha negative fjernvirkninger sett fra E6 ved Jaktøya

5.6 Lokalklima

Observasjonene viser oftest vind fra sørvest, mens kraftigst vind kommer fra sør og øst. Hovedtrekkene i vindretning og styrke er de samme når en sammenligner med tidligere observasjoner (tidligere måleperioder). Det er ikke påvist luftforurensning i området.

Informasjon bearbeidet av NGU og Cicero kan forvente følgende trender fram mot år 2100:

Temperatur:	Årlig gjennomsnittstemperatur stiger opp mot 2,5 °C Antall mildværsdager om vinteren øker med 10-25 (færre dager med snødekke)
Nedbør:	Totalt årlig nedbør øker med 10-20 % Størst endring om høsten Ekstremnedbør opptrer oftere
Vind:	Årlig ikke store endringer Flere døgn med sterk vind, mest om høsten

Forventet klimatiske endringer kan medføre større og hyppigere avrenninger, noe som må tas med ved valg av løsninger og dimensjonering av overvann.

Solforhold.

Solforholdene er gode store deler av sommerhalvåret. Vinterhalvåret har gode solforhold, men landskapsformen mot øst (Vassfjellet) kaster skygge langt utover formiddagen.

5.7 Miljøvennlig energiforsyning

Forutsetningen i sentrale og lokale bestemmelser følges. Det foreligger ingen muligheter for tilknytning til fjernvarme.

5.8 Naturressurser

Planforslaget medfører omdisponering av ca. 2 daa skogbruksareal. Planområdet inngår ikke i overordna planer for verneverdige naturområder og det foreligger ingen registreringer av verneverdig vegetasjon eller sårbar biologisk mangfold innenfor nytt planområde. Samlet sett vil tiltaket ikke medføre vesentlig økt belastning på økosystemet.

Planforslaget grenser til reguleringsplan for Rønningstrøa, vedtatt mai 2016. I denne planen er det , er det i plankart og bestemmelser lagt opp til at uttak av skog i området kan gjøres via adkomst til området G7. I bestemmelsene til 2016-planen er det gitt tillatelse til lunning av tømmer innen G7.

5.9 Risiko- og sårbarhet

Gjennomført ROS-analyse avdekker ikke behov for ytterligere utredninger. Det fastsettes krav i anleggsperioden, der blant annet trafikksikkerhet må avklares. Krav er tatt inn i planbestemmelser.

5.10 Sosial infrastruktur

Løvset barnehage er en privat barnehage som ligger nært planområdet. Det er en familiebarnehage ved Høyeggen skole. Generelt er det god barnehagedekning i nedre del av Melhus kommune.

Høyeggen skole ligger på Høyeggen og er en barneskole for 1.- 7. trinn. Barna fra Rønningstrøa sogner til denne skolen. Avstand til skolen vil utløse skolekjøring for de minste barna. Skolen har SFO-tilbud.

Melhus sentrum har et godt utbygd helsetilbud, og annen off. og privat tjenesteyting.

5.11 Teknisk infrastruktur

5.11.1 Veg

Adkomstveg har en lengde på ca 45 meter og har regulert bredde **5 meter**. Den har en stigning på ca. 2 meter over sin samlet lengde. Vegen reguleres som private veg.

5.11.2 Vann og avløp

I forbindelse med reguleringsplan for Rønningstrøa, planident 201501, ble det utarbeidet VA-plan i henhold til kommunens krav og normer. Det må inngås avtaler med Melhus Tomteselskap angående bruk av anlegg som ikke er overtatt av Melhus kommune til drift og vedlikehold.

Det er utarbeidet overordnet VA-plan som vedlegges planforslaget. Vann og spillvannsanlegg og overvann kobles opp mot kommunale anlegg. For overvann blir det fordrøyning på egen tomt før påslipp på kommunal ledning. Brannhydranter ligger i Hesttrøa og Rønningstrøa i nærheten av feltet.

5.11.3 Energi

Området tilknyttes eksisterende el-nett som også vil være hovedleverandør av energi til nye boliger.

5.11.4 Renovasjon

For området kan det være aktuelt med fellesløsninger. Dette løses/avklares ved søknad om tiltak. **Forslagstiller har i endret plankart, sist datert 20.05.2019, tilstrebet en snuhammer som tilfredstiller vending med lastebil. Det er regulert inn 5 meter bred veg og radius 8,5 meter i vendehammeren.**

5.11.5 Snøopplag

Innenfor arealbruken for samferdselsanlegg inngår arealer til snøopplag. Siden adkomstvegen ligger inntil grønnstruktur, kan grønnstruktur tas i bruk til snølagring etter behov.

5.12 Trafikkforhold - kollektivtilbud

Løvsetvegen er en kollektivtrasè, og det er anlagt bussholdeplass/endeplass ved Hesttrøa. Atb sin rute 501 har avgang hver time om morgen- og ettermiddagstid og flere avganger hver time på dagtid.

Skiltet hastighet i Løvsetvegen er 50 km/t. Det er anlagt gang- og sykkelveg langs fylkesvegen ved avkjøringen til Hesttrøa.

Trafikkvolumet for nytt boligområde utgjør ca 15 ÅDT og ny utbygging vil ikke utløse behov for tiltak på eksterne veger.

5.13 Universell utforming

Planlagt område er kupert. Gjeldene bestemmelser i TEK 17, kap. 12, kommer til anvendelse for denne bygningskategori. Lekeplasser skal ha muligheter for universell utforming og god tilgjengelighet.

5.14 Gjennomføring

Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser knyttet til opparbeidelse/ferdigstilling **av lekeplasser og turveg.**

6.0 Begrunnelse for valgte løsninger

Planområdet ligger inntil to andre boligområder der en utbygging var i samsvar med kommunens strategi for utvikling av kommunen. Plassering av bebyggelse er tilpasset eksisterende teknisk infrastruktur.

Innkommne innspill etter varsel om planarbeid viser ingen eller få konflikter. I reguleringsbestemmelsene er lagt til grunn gjeldende bestemmelser for reguleringsplan for Rønningstrøa, planident 201501.

7.0 Reguleringsbestemmelser

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL DETALJREGULERINGSPLAN RØNNINGSTRØA,

DEL AV GNR. 112, BNR. 3

PLANID 5028 2018003

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 20.05.2019

Dato for godkjenning av kommunestyret:

Innenfor reguleringsgrensene er området regulert til følgende formål etter plan- og bygningsloven:

§ 12-5, nr 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse
- Lekeplass

§12-5, nr 2 SAMFERDSEL OG ANLEGG

- Veg

§ 12-5, nr 3 GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur

§ 1 AVGRENSNING OG ANVENDELSE

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult AS og datert 27.04.2018, sist endret 20.05.2019

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLAN

Formålet med planen er tilrettelegging av et boligfelt med minimum 4 boenheter og med adkomst fra Hesttrøa.

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak innenfor planområdet skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:250 eller 1:500 for hele området. Plan skal vise plassering av ny bebyggelse inkludert, plassering av garasjer/parkering. Den skal også vise plassering av avfallsløsning. Planen skal være høydesatt med koter.

Utomhusplanen skal medvirke til å sikre en helhetlig og samordnet utbygging av området.

3.2 Universell utforming

Alle lekeplasser skal være universelt utformet.

3.3 Grad av utnytting

Grad av utnytting er påført plankartet, og er angitt som maksimum % BYA.

3.4 Støy

Støyforholdene for støyømfintlig virksomhet innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal tilfredsstille krav satt i T-1442/2016 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*.

3.5 Kulturvern/kulturminner

Dersom det under arbeidet i marka skulle komme fram noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne) skal arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles, jf. kulturminnelovens § 8.2. Denne anmodningen må formidles til de som skal foreta de konkrete arbeidene i marka.

3.6 Grunnforhold

Dersom det under arbeidet oppdages uforutsette grunnforhold som kan medføre fare for ras/skred må videre arbeider avklares med geoteknisk fagkyndig.

3.7 Parkering

Det skal avsettes minst 2,0 parkeringsplasser for bil pr. boenhet over 60 m² BRA, derav den ene parkeringsplassen kan være i garasje. For boenheter under 60 m² BRA skal det avsettes minst 1,0 parkeringsplass for bil pr. boenhet.

Det skal avsettes minimum 2,0 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet.

Garasje, bil- og sykkeloppstilling skal løses på egen grunn eller som fellesanlegg innenfor område B3.

3.8 Anleggsgjennomføring

Ved søknad om tiltak skal det følge en plan for anleggsvirksomheten som beskriver blant annet trafiksikkerhet, trafikkavvikling, massetransort, støy og driftstider.

Kommunen kan stille krav om trafiksikkerhetstiltak i anleggsfasen som skal ivareta den generelle trafiksikkerheten. Planen skal vise deponi av eventuelle overskuddsmasser i planområdet samt adkomst til utmarkesområdene øst for planområdet i anleggsperioden.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse - B3

Bebyggelsen kan føres opp i inntil 3 etasjer eller løsninger over flere halvplan som ligger innenfor de høydebegrensinger som fremkommer under pkt. 4.3.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankartet, men tiltak som i henhold til forskrift om byggesak ikke krever søknad eller tillatelse kan plasseres inntil 1,0 meter fra eiendomsgrensene til gnr. 99, bnr. 4, gnr. 100, bnr. 3 og gnr. 112, bnr. 3.

Det skal skje samordnet planlegging og utbygging av området.

Snarveger til utmarkesområdene øst for planområdet skal opparbeides i samsvar med utomhusplan.

4.3 Takform og høyde.

4.3.1 Takform

Bebyggelsen innen planområdet skal ha lik takutforming.

4.3.2 Høyde

Bygninger med saltak tillates oppført med maks gesimshøyde 6,5 meter og maksimal mønehøyde 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen..

Bygninger med flatt tak **eller pulttak** tillates oppført med maksimal gesims høyde **9.0** meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

4.4 Uteoppholdsareal og lekeplass

Det skal anlegges felles lekeplass på minimum 150 m² for beboerne innen planområdet. I tillegg skal hver boenhet ha tilgang til minimum 30 m² uteoppholdsareal på eget areal.

Leke- og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maksimum 55 dBA). Areal som beregnes innenfor uteoppholdsareal på bakkenivå skal være universelt utformet.

Lekeplassene skal være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet. Arealer brattere enn 1:3 (unntak for areal tilrettelagt for aking), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med i arealberegningen. Lekeplasser skal, så fremt det er mulig, plasseres i tilknytning til og i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbærende arealer. Det bør sikres adkomst fra flere hold.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

5.1 Veg f_SV

Gjelder felles veg for beboerne innen planområdet.

Opparbeidelse skal skje i henhold til vegnorm for Melhus kommune.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur G

Området merket f_G4 er felles for alle innenfor planområdet og beboerne innenfor planident 2015001 Rønningstrøa, gnr. 98, bnr. 7 m. fl. Skjøtsel og nedtaking av trær/vegetasjon tillates innenfor disse områdene etter en samlet plan.

Området vist som o_G1 på plankartet skal være offentlig og samordnes med turveger vist i tilgrensende reguleringsplaner.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Planer for teknisk infrastruktur

Før tillatelse til tiltak gis må det foreligge en detaljert og godkjent V/A plan inkludert beregninger som viser kapasitet i samsvar med kommunens krav og med nødvendige rettigheter.

7.2 Opparbeidelse av veg-, vann- og avløpsanlegg

Tillatelse til tiltak kan ikke gis før veg-, vann- og avløpsanlegg er ferdigstilt til og forbi tomte, eller i henhold til krav fastsatt ved søknad om tiltak.

7.3 Opparbeidelse av lekeplass

Planområdets leke- og uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i tråd med Melhus kommunens til enhver tids gjeldende norm for leke- og uteoppholdsarealer, før første boenhet tas i bruk eller senest påfølgende vekstsesong.

7.4 Opparbeidelse av turveg

Grønnstruktur vist som o_G1 på plankartet skal være opparbeidet som turveg før det gis brukstillatelse til første bolig innen planområdet.

VEDLEGG

Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte



MELHUS
KOMMUNE



Møtereferat

Oppstartsmøte

Endring Rønningstrøa

Gnr/bnr: 112/3
Formål: veg, bolig
Saksnr: 17/4227

Møtedato:28.09.17
Møtested: Melhus rådhus,

Virksomhet:	Fork.:	Navn:	Til stede:	Referat:
Erobra eiendom AS	Erobra	Rune Oterholm rune@erobra.no	x	x
Norconsult	NC	Willy Wøllo Willy.wollo@norconsult.com	x	x
Norconsult	NC	Jann Fossum	x	
Melhus kommune	MK	Guri Vik Guri.vik@melhus.kommune.no	x	x
Melhus kommune	MK	Liv Åshild Lykkja liv.lykkja@melhus.kommune.no	x	x

Sak nr.	Sak	Ansvar
1.	<u>Presentasjon av tenkt prosjekt:</u> - Justerer sti noe lengre inn på G4 i Rønningstrøa. TV1 ligger fast. - Vil etter all sannsynlighet kjøpe G4 i plan for Rønningstrøa. - Stigning på ca. 2 meter i vegen. - 2 boligtomter, men vurderer hele området som ligger inntil 99/4 og 100/3. Vurderer å ta med kile tilhørende Anna Rathe, for å gi en bedre utnyttelse av arealet.	
2.	<u>Avklaringer med Melhus kommune</u> - <u>Avgrensning:</u> MK anmoder om at boligtomtene det er gitt dispensasjon for innlemmes i planen, og ikke kun avgrensnes av adkomsten. Dette for å sikre at det avklares på en slik måte at man ikke er avhengig av dispensasjon fra KPA for å gjøre noe som helst, samt kan åpne opp for ytterligere vurderinger mtp. Enheter og utnyttelse i forbindelse med planprosessen.	- Forslagsstiller og tiltakshaver lander etter all sangsynlighet på valget om å utvide planen og ta det som en egen reguleringsprosess, for å kunne vurdere hele området i sin helhet til bolig. Behov for å gjøre noen avklaringer i etterkant av møtet, før endelig beslutning av avgrensning og planprosess. - MK har vært i kontakt med eieren

	MK har mottatt søknad om dispensasjon fra eieren av 100/106, med ønske om utvidelse til tilleggsareal. MK foreslår at dette tas som en del av endringen. - <u>Vegkrav:</u> Vegen må utformes i tråd med vegnorm for Melhus kommune. Denne er gjeldende for private og offentlig veger. Vegen skal anmerkes som privat på plankartet. Sikt trekant skal inngå i avgrensningen. - <u>VA</u> Det må utarbeides et notat og VA-plan som beskriver VA-løsningen for eiendommen. - <u>Renovasjon:</u> Det er tiltenkt å benytte egne dunker, som trilles ned til Hesttrøa. Envina må høres i forbindelse med oppstartsvarslet. - <u>Leke- og uteoppholdsareal:</u> Melhus kommune sin norm for leke- og uteoppholdsareal gjelder ved utarbeidelse av leke- og uteoppholdsarealer. Løkkeområde i reguleringsplan for Rønningstrøa kan benyttes som områdelekeplass. - <u>Krav til søknaden</u> Endring av reguleringsplan må igjennom de samme prosessene som ved utarbeiding av ny plan når det gjelder oppstart og varsling. MK oversender naboliste som vedlegg til referatet. Det må framgå av planbeskrivelsen hva endringen går ut på, avviket fra den gjeldende planen og hvilke konsekvenser endringen vil få. Planforslaget/endringen, alt etter hva som velges, må videre ha: Planbeskrivelse Plankart i A3 og sosi-format. Planbestemmelser VVA-plan, gjennomførbar med notat. Situasjonsplan Geoteknikk ROS-analyse	av 100/106 som i utgangspunktet ikke ønsker å gå inn i en reguleringsprosess, men fortsatt få søknad om dispensasjon behandlet uavhengig av fremdriften på planen. MK oppfordrer forslagsstiller/tiltakshaver om å likevel kontakte eieren av 100/106 for muligheten. - MK oversender naboliste og adresseliste for høringsparter som en del av referatet.
3.	<u>Andre forhold:</u> - <u>Prosess videre</u> Tiltakshaver og forslagsstiller tar en vurdering angående avgrensningen i etterkant av møtet. Forslagsstiller varsler oppstart. - <u>Tidsplan</u> Varsle oppstart snarest Planforslag i begynnelsen november 1.gangsbehandling tidligst rett før jul. - <u>Annet:</u> Det ble bedt om grunnkart i sosi for Rønningstrøa for å sikre oppdatert kartgrunnlag.	Forslagsstiller varsler oppstart. MK oversender kartgrunnlag i egen e-post.

	Saken er ikke tildelt planid, da det forventes valg av endring eller full planprosess. Det belastes gebyr ved behandling av private planforslag jfr. gebyrregulativ for Melhus kommune. Saksbehandlingsfristen løper fra det tidspunktet MK anser planforslaget som komplett.	
--	--	--

Vedlegg:

- Naboliste datert 02.10.17
- Adresseliste for høringsparter
- Kartgrunnlag, ettersendes i egen e-post.

Vedlegg 2: Innspill

2.1 Parter som er varslet, sendt som e-brev eller brev 09.03.2014

Eksternt

FYLKESMANNEN I RØNDELAG

TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE

TRONDHEIMSREGIONENS FRILUFTSRÅD

NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT, Region Midt-Norge

STATENS VEGVESEN, Region midt

TRØNDERENERGI AS

ENVINA IKS

NATURVERNFORBUNDET I MELHUS OG KLÆBU

Grunneiere som er varslet, sendt som brev datert 09.02.2018



Naboliste for bygge- og delesaker
Eiendom: Melhus 1653-112/3
Adresse: Karivollvegen 113, 7224 MELHUS

Eier(e)

Eiendom 1653-112/3	Navn Oterholm Erling	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Postboks 33, 7221 Melhus		
Eiendom 1653-112/3	Navn Oterholm Mali	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Postboks 33, 7221 Melhus		

Naboer

Eiendom 1653-98/7	Navn Sarai Eiendom As	Rolle Eier	Personstatus
	Adresse Røddebakken 50, 7224 Melhus		
Eiendom 1653-98/154	Navn Lehn Håvard Berge	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Trøvegen 51, 7350 Buvika		
Eiendom 1653-98/168	Navn Andreassen Siw	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Gimsmarkvegen 21, 7227 Gimse		
Eiendom 1653-98/168	Navn Aune Tom Olaf	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Gimsmarkvegen 21, 7227 Gimse		
Eiendom 1653-98/169	Navn Lenes Stein	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Hesttrøa 15 D, 7224 Melhus		
Eiendom 1653-98/169	Navn Reppe Tone	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Hesttrøa 15 D, 7224 Melhus		
Eiendom 1653-98/170	Navn Vevang Linda Aune	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Melhusvegen 416, 7224 Melhus		
Eiendom 1653-98/170	Navn Vevang Thomas	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Melhusvegen 416, 7224 Melhus		
Eiendom 1653-98/171	Navn Leira Robert	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Innleggsvegen 34, 7224 Melhus		

Utskriftsdato: 02.10.2017 kl 14:44

Side 1 av 4



Naboliste for bygge- og delesaker
Eiendom: Melhus 1653-112/3
Adresse: Karivollvegen 113, 7224 MELHUS

Eiendom 1653-98/171	Navn Leira Tonje R Hustøft	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Innleggsvegen 34, 7224 Melhus		
Eiendom 1653-98/172	Navn Forseth Henrik	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Melhusvegen 343, 7224 Melhus		
Eiendom 1653-98/173	Navn Enodd Petter Børseth	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Staurvin 3, 7290 Støren		
Eiendom 1653-99/4	Navn Heggberget Thrine Lise M	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Løvsetvegen 332, 7224 Melhus		
Eiendom 1653-99/4	Navn Heggberget Tor Gravråk	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Løvsetvegen 332, 7224 Melhus		
Eiendom 1653-100/1	Navn Gundersen Line Kristin	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Løvsetvegen 296, 7224 Melhus		
Eiendom 1653-100/1	Navn Rosmo Roger	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Løvsetvegen 296, 7224 Melhus		
Eiendom 1653-100/3	Navn Meland Hilde	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Løvsetvegen 338, 7224 Melhus		
Eiendom 1653-100/48	Navn Løvsethaugen Velforening	Rolle Eier	Personstatus
	Adresse C/O Erling Gøran Mellingsæter, Hesttrøa 34, 7224 Melhus		
Eiendom 1653-100/56	Navn Krangnes Per Tolgensbakk	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Hesttrøa 46, 7224 Melhus		
Eiendom 1653-100/57	Navn Aasen Steinar	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Hesttrøa 48, 7224 Melhus		
Eiendom 1653-100/58	Navn Lian Hilde Gråbak	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Hesttrøa 50, 7224 Melhus		



Naboliste for bygge- og delesaker
Eiendom: Melhus 1653-112/3
Adresse: Karivollvegen 113, 7224 MELHUS

Eiendom	Navn	Rolle	Personstatus
1653-100/58	Lian Reidar Olsen	Eier	Bosatt i Norge
	Adresse Hesttrøa 50, 7224 Melhus		
Eiendom	Navn	Rolle	Personstatus
1653-100/63	Jamt Liv Annbjørg Sødahl	Eier	Bosatt i Norge
	Adresse Hesttrøa 52, 7224 Melhus		
Eiendom	Navn	Rolle	Personstatus
1653-100/63	Jamt Per Olav	Eier	Bosatt i Norge
	Adresse Hesttrøa 52, 7224 Melhus		
Eiendom	Navn	Rolle	Personstatus
1653-100/65	Jørstad Roger	Eier	Bosatt i Norge
	Adresse Hesttrøa 27, 7224 Melhus		
Eiendom	Navn	Rolle	Personstatus
1653-100/65	Jørstad Sissel Ulseth	Eier	Bosatt i Norge
	Adresse Hesttrøa 27, 7224 Melhus		
Eiendom	Navn	Rolle	Personstatus
1653-100/69	Pedersen Terje	Eier	Bosatt i Norge
	Adresse Hesttrøa 29, 7224 Melhus		
Eiendom	Navn	Rolle	Personstatus
1653-100/69	Samareva Natalia	Eier	Bosatt i Norge
	Adresse Hesttrøa 29, 7224 Melhus		
Eiendom	Navn	Rolle	Personstatus
1653-100/78	Holstad Einar Johan	Eier	Bosatt i Norge
	Adresse Hesttrøa 47, 7224 Melhus		
Eiendom	Navn	Rolle	Personstatus
1653-100/78	Mjøen Hege	Eier	Bosatt i Norge
	Adresse Hesttrøa 47, 7224 Melhus		
Eiendom	Navn	Rolle	Personstatus
1653-100/87	Meistad Ola Undlien	Eier	Bosatt i Norge
	Adresse Hesttrøa 25, 7224 Melhus		
Eiendom	Navn	Rolle	Personstatus
1653-100/87	Pedersen Anne Enge	Eier	Bosatt i Norge
	Adresse Hesttrøa 25, 7224 Melhus		
Eiendom	Navn	Rolle	Personstatus
1653-100/88	Mellingsæter Erling Gøran	Eier	Bosatt i Norge
	Adresse Hesttrøa 31, 7224 Melhus		

Utskriftsdato: 02.10.2017 kl 14:44

Side 3 av 4



Naboliste for bygge- og delesaker
Eiendom: Melhus 1653-112/3
Adresse: Karivollvegen 113, 7224 MELHUS

Eiendom 1653-100/88	Navn Mellingsæter Wenche K	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Hesttrøa 31, 7224 Melhus		
Eiendom 1653-100/93	Navn Kolstad Ellen	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Hesttrøa 21, 7224 Melhus		
Eiendom 1653-100/93	Navn Sjåstad Kenneth	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Hesttrøa 21, 7224 Melhus		
Eiendom 1653-100/94	Navn Kulbotten Einar	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Hesttrøa 23, 7224 Melhus		
Eiendom 1653-100/96	Navn Aasen Inger Lise Skorge	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Hesttrøa 44, 7224 Melhus		
Eiendom 1653-100/96	Navn Brekke Tore	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Hesttrøa 44, 7224 Melhus		
Eiendom 1653-112/1	Navn Rathe Anna Neergaard	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Melhusvegen 220, 7224 Melhus		
Eiendom 1653-112/2	Navn Hagen Atle Martin	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Melhusvegen 222, 7224 Melhus		

2.2 Referat av innspill

Statlige og fylkeskommunale myndigheter

Innspill fra:	Innspill:	Forslagsstillers kommentar:
Trøndelag fylkeskommune. Brev dat.14.02.18	Det er ikke observert fredete kulturminner (arkeologi) som planen vil komme i konflikt med. Minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.	Tas inn eget punkt i planbestemmelsene som følger opp aktsomhetsplikten
Norges vassdrags- og energidirektorat NVE. Brev dat.13.03.18	Ut fra den foreløpige ROS-analysen synes forholdet til skredfare å være avklart. NVE har ikke har noen kommentarer til oppstartsvarselet.	Uttalelsen tas til orientering
Statens vegvesen. Brev dat.16.02.18	Viser til statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging. I Melhus kommune er et press for å utvikle nye boligtomter. Det er pågang for å etablere ny boligbebyggelse også i områder som ikke er definert som boligområder i kommunens arealplan. I denne saken er argumentasjon som understøtter at det gis tillatelse til boligutbygging som det varsles. Etter en samlet vurdering vil Statens vegvesen gi innspill om at vi ikke vil motsette oss at det iverksettes planarbeid på dette området.	Uttalelsen tas til orientering.
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Brev dat.13.03.18	Foreslått planavgrensning er i stor grad inneklemt med regulert boligbebyggelse på flere kanter. Vi har ut fra dette ingen avgjørende landbruksfaglige merknader til formålsendringen. Det fremgår at det skal legges til rette for utbygging av tre boligtomter med adkomst fra Hesttrøa. Ut fra arealets beliggenhet og størrelse vurderes dette i utgangspunktet som en lav boligtetthet. Fylkesmannen forutsetter at arealene utnyttes i samsvar med krav i kommuneplanens arealdel. Det er viktig at det innarbeides minimumskrav til antall enheter i bestemmelsene. Dette for å sikre at utnyttelsen faktisk blir så god	I forslag til planbestmmelseer tas inn minstekrav til antall enheter som skal bygges ut. Med bakgrunn i områdets størrelse og plassering i forhold til annen utbygging i området, vil ikke et avvik fra kommuneplanens arealdel medføre uheldige konsekvenser. Turveier søkes ivaretatt til planforslaget. Det utarbeides en ROS-analyse i forbindelse med innsendelse av planforslaget.

	som ønsket. Det er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan, da en slik praksis over tid fører til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. Snarveier og turveier er positive tiltak både med tanke på trafikksikkerhet og rekreasjon og det er derfor viktig at turveier sikres i arbeidet med ny reguleringsplan. Ved innsending av komplett reguleringsplan forutsetter vi at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med Pbl. § 4-3, og viser til DSB sin nye veileder fra 2017; ”Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging”.	
--	---	--

Organisasjoner, velforeninger

Innspill fra:	Innspill:	Forslagsstillers kommentar:
Løvsethaugen Velforening. e-brev dat.28.04.15	Viser til varsel om oppstart av regulering av tre boligtomter. Løvsethaugen velforening påpeker at hjemmelshaver av g.nr. 112 b.nr 3 i Melhus har skrevet avtale med Løvsethaugen velforening om adkomst for to boligtomter. Denne avtale er datert 27.11.2017.	Avtalen avklarer privatrettslige forhold knyttet til ferdselsrett og adkomstrett over gnr. 100, bnr. 48, tilknytningsavgift m.m. knyttet til to boligtomter innen planområde. Avtalen må reforhandles dersom planforslaget vedtas.

Private parter (grunneiere, rettighetshavere, naboer, gjenboere med mer)

Innspill fra:	Innspill:	Forslagsstillers kommentar:
Per Krangnes. e-brev dat.13.03.18	Barn bruker dette området jevnlig til lek og ferdsel. Det er et etablert stinett som brukes flittig. Dette stinettet går fra Markavollen til Rønningstrøa og videre sørover. Mange turgåere bruker dette som	Mottatt innspill tas til etterretning og tas inn i planforslaget.

	inngang i marka. Ungene har også sykkelløype som kommer ned denne stien. Det burde legges en sti i bakkant av husene som gjør at stinettet fortsatt har forbindelse med stier lengre sør (G4). Det er viktig at de nye tomtene ikke sperrer forbruk at stinettet. Sti som mellom tomtegrense og vei opp Hesttrøa må ikke blokkeres under bygging og være i god stand selv om det kommer hus på tomten ved siden av. Adkomst må tilpasses til forhold til sikt i sving, og at det fortsatt skal være en sti som går opp mellom tomt og veien videre opp Hesttrøa. Høyde på hus bør ikke overstige hva som er i reguleringsplan for Hesttrøa/Rønningstrøa. Det er upassende med bygg som har en større høyde enn omliggende hus. Høyde på gulv 1 etg, bør ikke være høyere enn ko te +195. Viser til bestemmelser regulering Hesttrøa.	
Wenche Kaiser Mellingsæer og Erling Gøran Mellingsæter. e-brev dat. 15.03.18 og 04.04.18	Det er ikke behovet for å ta med gnr. 100, bnr. 106 i planområdet, da det relativt nylig har vært regulert til det formål som eier ønsker dette areal skal ha. Planområdet må utvides østover opp i svingen, slik at det areal som omfattes av den skisserte adkomsten fra Hesttrøa i dispensasjonssaken for gnr. 112, bnr. 3 omfattes av planarbeidet. Den skisserte adkomsten i den nevnte dispensasjonssaken vil ikke omfatte så store deler av friarealet. «Foreløpig planavgrensning, vist med blått felt» i tilsendte varsel, omfatter det meste av friarealet mellom Hesttrøa og Rønningstrøa.	Gnr. 100, bnr. 106 tas ut av planområdet. Planområdet tar med seg ny adkomst til Hesttrøa. Denne adkomst er noe endret i forhold til tidligere dispensasjonssøknad, da foreslått avkjørsel får beder siktforhold enn vist avkjøring i dispensasjonssaken.

Vedlegg 3: ROS analyse

Det er utarbeidet ROS-analyse som viser hvilke uønskede hendelser som kan oppstå dersom avbøtende tiltak ikke gjennomføres.

Analysen er gjennomført med egen sjekkliste basert på rundskriv fra DSB. Analysen er basert på foreløpig planavgrensning og mulighetsstudie. I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i relevante kravdokumenter. Når det gjelder skader fra flom og skred, benyttes i tillegg sjekkliste ved vurdering av tema innenfor NVEs forvaltningsområde, dat 31.10.2017.

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon, utforming med mer, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (henholdsvis konsekvenser for og konsekvenser av planen). Forhold som er med i sjekklista, men ikke er til stede i planområdet eller i planen, er kvittert ut i kolonnen "Vurder" og kun unntaksvis kommentert.

Gjennom sjekklisten nedenfor kommer en fram til hvilke punkt hvor det er behov for å gjennomføre en risikovurdering i planarbeidet (punktene som er markert med "Ja" i listen).

Der det er aktuelt med avbøtende tiltak, skal disse kommenteres, og vises hvordan de skal følges opp. Risiko er definert som produktet av sannsynligheten for at en uønsket hendelse innen nevnte forhold vil oppstå (S-nivå) og konsekvensen for samfunn og miljø når dette inntreffer (K-nivå).

HENDELSE/SITUASJON	Vurder	S-NIVÅ	K-NIVÅ	RISIKO	Kommentarer/tiltak
Natur- og miljøforhold					
Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:					
1. Masseras/-skred	Nei				I forbindelse med utbygging av Rønningstrøa, som nytt planarealet grenser inn til, ble det utarbeidet rapport som viste at deler av reguleringsområdet ligger innenfor det nasjonale aktsomhetsområdet for jord- og flomskred. Etter befaring er faregraden for jord- og flomskred vurdert å ikke være reell for det aktuelle området. Det er ikke observert forhold som taler for at det er lokale fareområder for steinsprang, snøskred eller sørpeskred. Gjeldende reguleringsplaner vurderes med dette å ha tilstrekkelig sikkerhet mot alle typer skred i henhold til TEK10.
2. Snø-/isras	Nei				Selv om deler av området er brattlendt, er det ikke registrert snø- og isras.
3. Flomras	Nei				Ikke vassdrag i eller inntil planområdet.
4. Flodbølge	Nei				Eiendommene ligger ca. 195 m.o.h.
5. Undersjøisk ras deponi	Nei				Eiendommene ligger ca. 195 m.o.h.
6. Tidevannsflom/stormflo	Nei				Eiendommene ligger ca. 195 m.o.h.
7. Radongass	Nei				Forholdet er ikke undersøkt. I henhold til ngu.no er det usikker til lavt nivå radon i området. I henhold til § 13-5 i Forskrift om tekniske krav til byggverk skal bygninger prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak når det ikke er dokumentert at forholdene er tilfredsstillende.
Vær, vindeksponering. Er området:					
8. Vindutsatt	Nei				Sterk storm ca. 2-3 ganger pr år. Observasjonene viser oftest vind fra sørvest, mens kraftigst vind kommer fra sør og øst.
9. Nedbørsutsatt	Nei				Årsnedbør ca. 850 mm, med en liten overvekt på nedbør i perioden september – oktober. Det forventes økning i nedbørmengden framover.
Natur- og kulturområder. Medfører planen/tiltaket fare for skade på eller konsekvenser for:					
10. Grøntstruktur	Ja	S4	K1	Gul	Deler av planområdet inngår i et LNFR-område.
11. Sårbar fauna, vannlevende organismer	Nei				Ikke registrert vann / dammer innen området.
12. Sårbar fauna land	Nei				I henhold til miljøstatus.no er det ikke registrert sårbar fauna i planområdet.
13. Verneområder	Nei				
14. Vassdragsområder	Nei				Ikke vassdrag eller dammer innen planområdet.
15. Automatisk fredete kulturminner	Nei				Ikke registrert treff i Askeladden.ra.no
16. Kulturminne/-miljø nyere tid	Nei				Planområdet er ubebygd
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:					
17. Veg	Nei				Regulert hovedvegforbindelser opprettholdes.

18. Havn, kaianlegg	Nei				
19. Sjøkabler	Nei				
20. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				Ikke bebyggt
21. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				Branntekniske løsninger må vurderes i forbindelse med melding om byggetiltak. Sikkerheten ved brann er ivarettatt gjennom dagens brannordning.
22. Kraftforsyningsanlegg	Nei				Ikke anlegg eller ledninger i planområdet.
23. Vannforsyning – naboskap	Nei				Kapasitet for vannforsyning er avklart i overordnet VA-plan i forbindelse med utbygging av Rønningstrøa.
24. Vannforsyning – industrivann	Nei				
25. Annen kommunal ledningssystem	Nei				Kapasitet er avklart i overordnet VA-plan i forbindelse med utbygging av Rønningstrøa.
26. Forsvarsområde	Nei				
27. Tilfluktsrom	Nei				Ikke registrert den typen bebyggelse i planområdet.
28. Område for idrett/lek	Nei				
29. Friluftsområde	Ja	S4	K1	Gul	Deler av planområdet inngår i et LNFR-område.
30. Vannområde for friluftsliv	Nei				Ikke registrert dam innen planområdet.
Forurensningskilder. Berores planområdet av:					
31. Fare for akutt forurensning	Nei				Ikke registrert aktivitet som medfører akutt forurensning i området.
32. Permanent forurensning	Nei				
33. Støv og støy; industri	Nei				
34. Støv og støy; trafikk	Nei				Trafikk i boligområdet generere ikke støy over minstegrenser satt i T-1442/2016.
35. Støy; andre kilder	Nei				
36. Forurensset grunn	Nei				Skogsmark
37. Forurensning i sjø	Nei				
38. Høyspentlinje (stråling)	Nei				Ikke anlegg eller ledninger i planområdet.
39. Risikofylt industri mm	Nei				
40. Avfallsbehandling	Nei				
41. Oljekatastrofeområde	Nei				
Medfører planen/tiltaket:					
42. Fare for akutt forurensning	Nei				
43. Støv fra egen trafikk	Nei				Planlagt tiltak antas ikke å medføre trafikk av et omfang som gir vesentlig støy.
44. Støy fra egen trafikk	Nei				Planlagt tiltak antas ikke å medføre trafikk av et omfang som gir vesentlig støy.
45. Støy og støv fra andre kilder	Nei				Ikke registrert andre støy og støvkilder.

46. Forurensning til sjø/vassdrag (overflatevann)	Nei				
47. Forurensning av dypvann og sjøbunn	Nei				
48. Fare for uhell ved bruk av kjemikalier, eksplosiver	Nei				
Transport. Er det risiko for:					
49. Ulykke med farlig gods	Nei				
50. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
Trafikksikkerhet:					
51. Ulykke i av-/påkørsler	Nei				Det er akseptable siktforhold i utkjøring til Hesttrøa..
52. Ulykke med gående/syklende	Nei				
53. Andre ulykkespunkter	Nei				
Andre forhold:					
54. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terroremål?	Nei				
55. Er det potensielle sabotasjemål ?	Nei				
56. Regulerte vannmagasiner,	Nei				
57. Naturlige terrengform. som utgjør spesiell fare	Nei				
58. Gruver, sjakter, steintipper	Nei				
Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring					
59. Tilrigging, anleggsvirksomhet	Ja	S2	K2	Grønn	Tilrigging m.m. vil i hovedsak skje innenfor utbyggingsområdet. Plan skal utarbeides for anleggsvirksomheten, og krav sikres i planbestemmelsene
60. Trafikk	Ja	S2	K2	Grønn	I anleggsperioden vil det bli noe økt trafikk på tiliggende offentlige veier og i adkomstområdet.



SANNSYNLIGHET	KONSEKVENNS			
	K1 – Liten	K2 – Middels	K3 – Stor	K4 – Svært stor
S4 – Svært stor				
S3 – Stor				
S2 – Middels		59, 60		
S1 – Liten				10, 29

Hendelser med røde felt: Tiltak er normalt nødvendig.

Hendelser med gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte.

Hendelser med grønne felt: "Rimelige" tiltak gjennomføres.

2.2 Tiltaksvurdering

På bakgrunn av analysen følger en oppsummering av hvilke tiltak som følges opp i det videre planarbeid.

Hendelse	Beskrivelse/tiltak
29. Friluftsområde 10. Grøntstruktur	Deler av planområdet inngår i et LNFR-område. Det er ikke registrert treff i naturbasen for arealet.
59, 60. Forhold i bygge- og anleggsfasen	I planbestemmelsene tas inn krav om plan for bygge- og anleggsvirksomheten.

3	2018-07-31	Planbeskrivelse etter offentlig ettersyn	WILWOL	Oterholm	WILWOL
2	2018-07-31	Planbeskrivelse	WILWOL	Oterholm	WILWOL
1	2018-04-30	Planbeskrivelse	WILWOL	Oterholm	WILWOL
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.