

Norconsult AS - Os i Østerdalen

Brutippen 13

2550 OS I ØSTERDALEN

Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering S1 + S4 Ler Planid 2019007

Under følger referat fra oppstartsmøte avholdt 23.08.2019 for «Detaljregulering S1 + S4, Ler». Som avtalt vedlegges adresseliste for høringsparter og naboliste. Minner om at sosi-fil for planavgrensning oversendes som en del av varslingsbrevet til Melhus kommune. Nevnte normer finnes på Melhus kommune sine nettsider. Veileder for utarbeidelse av VVA-plan vedlegges.

Vedlagte mal for reguleringsbestemmelser skal benyttes.

Planen har fått tildelt planid 2019007. Ved innsending av plandokumenter til behandling skal disse navngis med planid først. Eks: planid_planbeskrivelse, planid_plankart osv. Ved innsending av planforslag skal dette sendes til postmottak@melhus.kommune.no med kopi til saksbehandler.

For eventuelle spørsmål, ta kontakt med saksbehandler Liv Åshild Lykkja: liv.lykkja@melhus.kommune.no

Med hilsen

Liv Åshild Lykkja

planlegger

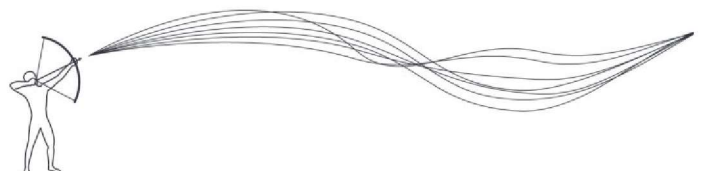
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

- Naboliste
- Adresseliste for høringsparter
- Mal for reguleringsbestemmelser (oversendes i egen e-post)
- Veileder for utarbeidelse av VVA-plan.
- Kartgrunnlag i sosi (oversendes i egen e-post)

Kopi:

- Løwi Eiendom AS
- Coop Oppdal



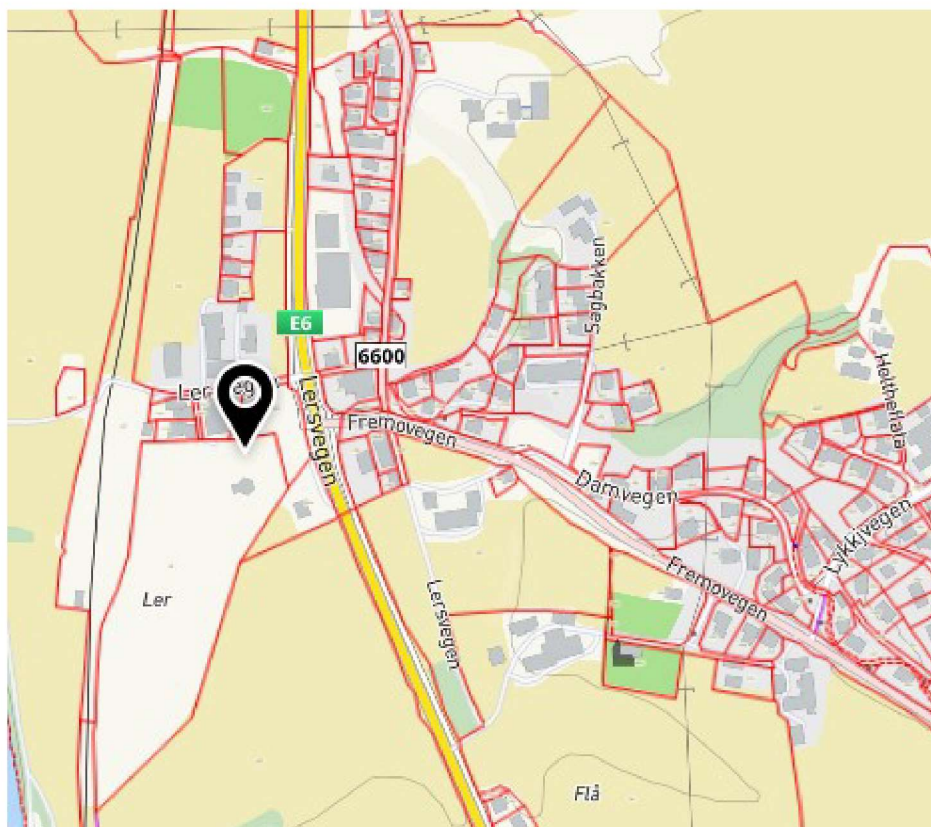
Møtereferrat

Oppstartsmøte			
Prosjektnavn: Detaljregulering S1 + S4 Ler		Formål: Bolig/næring	
Gårds- og bruksnummer: 136/1 m.fl		Planidentitet: 2019007	
Saksnummer i ESA: 19/2459		Møtested og -dato: Melhus rådhus, 23.08.19	
Virksomhet	Fork.:	Navn	Til stede:
Norconsult As	NC	Per Simensen Per.simensen@norconsult.no	X
Norconsult As	NC	Jacob Judis Sellesbakk Jacob.judis.sellesbakk@norconsult.no	X
LØWI Eiendom	LØWI	Svein Evjen Svein@lowi.no	X
Grunneier		Sigmund Gråbak sgputball@gmail.com	X
Coop Oppdal	Coop	Emil Kårvand karvand@online.no	X
Coop Oppdal	Coop	Morten Erik Stulen Morten.stulen@coop.no	X
Melhus kommune – plan og byggesak	MK	Stian A Haugen Stian.haugen@melhus.kommune.no	X
Melhus kommune – plan og byggesak	MK	Liv Åshild Lykkja (referent) liv.lykkja@melhus.kommune.no	X

1 Planområdets status

1.1 Beskrivelse av planområdet

Området ligger i Ler sentrum vest for E6 og øst for jernbanen, like ved togstasjon. Innenfor planområdet ligger i dag Ler putballpark og Coop Prix. Øvrige arealer er stort sett ubebygde og blir benyttet til parkering.



Figur 1 viser planområdets plassering.

1.2 Planstatus

Planområdet ligger i sin helhet innenfor Områdeplan for Ler sentrum, vedtatt 06.03.18. Det er krav om detaljregulering av området, som skal omfatte område S1 og S4, samt at det skal avsettes areal til torg/uteplass på minimum 1 daa.

Område S1 og S4 er regulert til sentrumsformål.

Planen omfatter også område BFK2 som er regulert til kombinert bolig, forretning og kontor.

2 Beskrivelse av tiltaket

2.1 Plangrep

Forslagstiller ønsker å bygge ut området til et attraktivt bolig- og næringsområde. Det planlegges ca. 140 boenheter og med muligheter for næringsareal i 1.etasje. Næringsareal tenkes i hovedsak plassert mot jernbanen, pga. støy. Det legges opp til en variert bostørrelse, med 2-, 3- og 4-mannsboliger.

Det er ønskelig å se på muligheten for å kunne anlegge parselhager på området som ligger sør for sentrumsformålet. Dette arealet blir benyttet til putballpark i dag.

2.2 Begrunnelse for og fastsetting av planens avgrensning

Områdeplan for Ler stiller krav om at detaljregulering av eiendommen skal omfatte S4 + S1, og berører eiendommene gnr/bnr 136/1, 135/60, 137/5 og 136/2. I tillegg tas område BFK2 med inn i detaljreguleringen. Kjøreveg o_KV3 og gang- og sykkelveg o_GS1 innlemmes i planavgrensningen. Dette for å kunne vurdere adkomst til S1 i planen. Boligområde B3 innlemmes ikke i planavgrensningen, men adkomstveg til beliggende mellom B3 og S1 må ligge innenfor avgrensningen.

Areal som er tenkt for parselhager på eiendommen gnr/bnr 136/1 innlemmes i planavgrensningen. Det må i forbindelse med varsel om oppstart redegjøres for hva arealet er tenkt benyttet til.

Planavgrensningen må følge formålsgrenser i gjeldende plan, med unntak av arealet for parselhager som følger eiendomsgrense, samt kryssing av o_KV3 og o_GS1 for å innlemme område BFK2.

Utsnitt av kartgrunnlag (sosi) oversendes i egen e-post til plankonsulent, slik at det kan benyttes som grunnlag til utarbeidelse av plankartet og planavgrensning.

Planområdet berøres av usikre grenser, og kommunens gruppe for GIS, kart og oppmåling bør kontaktes snarest for ny grenseoppgang. Dette for å sikre at plankartet bygger på riktige eiendomsgrenser. Det påløper ikke gebyr for klarlegging av eksisterende grenser i forbindelse med planarbeid.

Kontaktperson hos GIS, kart og oppmåling er Asbjørn Langen:

Telefon: 72 85 81 70 eller 916 41 635

E-post: Asbjorn.Langen@melhus.kommune.no

3 Føringer for tiltaket

3.1 Aktuelle statlige føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for barn rettigheter i planleggingen
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Retningslinjer for støy i arealplanlegging
- Retningslinjer for luftkvalitet

3.2 Forskrift om konsekvensutredning

Plangrepet er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning, og vurdert til å ikke omfattes av forskriften. Det stilles ikke krav om planprogram eller konsekvensutredning. Planens virkninger skal beskrives som en del av planbeskrivelsen, jfr. PBL § 4-2.

3.3 Utnyttelse

Det skal fremgå en vurdering av fortettningsnivå/utnyttelsen i planbeskrivelsen. Det skal legges opp til en effektiv arealbruk. Det skal derfor innarbeides bestemmelser som sikrer *minimumskrav* til utnytting og *maksimumskrav* til parkering. For dette området skal det bygges min 6 boliger per daa jfr.

Områdeplanen. Krav til antall boenheter per daa skal gjøres juridisk i bestemmelsene.

3.4 Lek og uteoppholdsareal

For å sikre fortetting og utbygging av nye områder med tilstrekkelig bokvalitet og sikre befolkningens helse og trivsel, skal det i plansaker med nye boliger avsettes gode uteoppholdsarealer på egen grunn. For leke- og uteoppholdsarealer skal kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal benyttes. Vi oppfordrer til å lese hele normen grundig, for å innarbeide alle elementer. For denne planen skal det tas utgangspunkt i rad «fortettningsområde», ved utregning av leke- og uteoppholdsarealer. Lekeplasser skal reguleres med eget

For å sikre gjennomføring av leke- og uteoppholdsarealene skal det innarbeides rekkefølgekrav om at leke- og uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet og ferdigstilt før den første boenheten kan tas i bruk. Forslag til bestemmelse:

Leke- og uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i tråd med Melhus kommunes enhver tids gjeldende norm for leke- og uteoppholdsareal, før første bolig tas i bruk eller senest påfølgende vekstsesong.

Det må sikres tilgang eller opparbeides områdelekeplass på minimum 1500 m² jfr. Normen.

3.5 Estetikk

Det må utarbeides visualiseringer som viser virkninger av detaljreguleringen med 3D-modell, volum og snittegninger, samt sol- og skyggeanalyse. Illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse av hva planen åpner opp for, og derfor ikke nødvendigvis hva som er mest sannsynlig tiltenkt bygd. Dersom det vedlegges illustrasjoner som ikke viser maksimal utnyttelse, skal dette fremkomme tydelig av planforslaget.

Det må utarbeides en faglig begrunnet redegjørelse for estetikk som beskriver utforming og materialbruk. Annen eksisterende bebyggelse i området skal beskrives i planen, samt hvordan ny bebyggelse vil passe inn i denne.

Det må innarbeides bestemmelser på estetikk og materialbruk.

Melhus kommune v/formannskapet har i sak 92/19 den 25.06,19 anbefalt at det legges til rette for en høydebegrensning på 3 etasjer med maks kotehøyde 37,10 moh og tilbaketrukket 4 etasje med maks kotehøyde 40,10.

3.6 VVA (veg, vann og avløp)

Planforslaget skal inneholde en overordnet VVA-plan som beskriver gjennomførbar prinsipløsning for området. Overordnet VVA-plan skal utarbeides i henhold til *Veileder for utbygging og omlegging av veg, vann og avløp*, og skal være godkjent v/teknisk drift før 1.gangs behandling av reguleringsplanen. Veileder finnes her: <https://www.melhus.kommune.no/veileder-for-utbygging-og-omlegging-av-veg-vann-og-avloep.485136.no.html>

Det skal innarbeides rekkefølgebestemmelse som sikrer krav til teknisk VVA-plan før tillatelse til tiltak. Bestemmelse:

Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent teknisk VVA-plan.

For spørsmål omkring VVA og kapasitet ta kontakt med avdelingsleder VVA-plan Jakob Leon Storrø: Jakob.Leon.Storro@melhus.kommune.no

Vi anbefaler å ta et eget møte med VVA for avklare omkring detaljer.

3.6.1 Vann og avløp

Planen må sikre tilstrekkelig kapasitet/løsning for vann, avløp, overvann og sløkkevann. I en VAO-rammeplan skal tekst og plantegning beskrive løsninger samt påpeke hva som må detaljeres i en teknisk plan (evt. beskrive alternative løsninger).

Avløp/spillvann: det må påregnes etablering av pumpestasjon, hvor spillvannet skal pumpes nordover.

Vann: det må avklares hvor vannet skal hentes fra, og om det er nødvendig å opprette kryssing av E6.

Overvann: føres sørover til bekk. Vi anmoder om etablering av kreative løsninger for håndtering av overvann innenfor planområdet.

3.6.2 Veg/trafikk

Veg, trafikkforhold og eventuell trafikkøkning må beskrives i planbeskrivelsen. Planen skal vise og beskrive planlagt vegs bredde, radier og stigning, samt frisiktsoner. Frisiktsoner skal inngå i planavgrensningen.

Byggegrense mot veg skal reguleres i plankartet. Det må innarbeides bestemmelser som sikrer byggegrense til eksisterende E6 er nedklassifisert.

Parkeringsdekning må beskrives, og det må innarbeides bestemmelser som sikrer krav til parkering. Dette skal være i henhold til parkeringsnorm i «Områdeplan Ler sentrum». Det skal oppgis maks parkering i bestemmelsene. Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser.

Det henvises til kommunens vegnorm og til kommunal veglysnorm. Vegnormen gjelder for alle veganlegg som bygges, både i kommunal- og privat regi. Veglysnormen gjelder for alle arbeider på eksisterende kommunale eller veglysanlegg som kan overtas av kommunen. Viser også til vedtak i 2017 om at kommunen tilbyr å overta veg- og gatebelysning langs private veier – som er åpen for allmenn ferdsel.

Det stilles i områdeplanen krav til at det skal etableres torg på minimum 1 daa. Det ble i møtet fremmet ønske om å kunne benytte arealet til parkering, når det ikke er knyttet aktiviteter til torget som f.eks bondens marked. Fra planbeskrivelsen er det beskrevet følgende om intensjonen bak kravet til torg:

Uterom, torg

Et torg kan defineres som en åpen bilfri plass som kan brukes som møteplass for innbyggerne, hvor det blant annet kan foregå handel og kulturarrangement. Historisk har torg vært et viktig forsamlings- og utviklingspunkt for steder, i dag finner man ofte caféer/restauranter, lekeareal og mindre markeds plasser i tilknytning til torget. Det skal være en møteplass på tvers av generasjoner. Et torg bør også utsmykkes i form av kunst/skulpturer som forsterker stedsidentiteten.

Torg er etterspurt av ungdommer og innbyggere på Ler, og bør etableres der det forutsettes den høyeste tetthet av bebyggelse i fremtiden, og der det trekkes mennesker mot butikk, post, bank, og kollektivknutepunktet. Mennesker har et behov for å se og møte andre mennesker.

Kommunen vurderer at det å åpne opp for at arealet kan benyttes til parkering deler av året, ikke vil være i tråd med intensjonen for kravet til at det skal etableres torg innenfor S1 og S4. Det må i planbestemmelsene innarbeides krav til utforming av torget i henhold til intensjonen.

3.7 Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense. Dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet mot skred skal foreligge som en del av planforslaget før planen kan 1.gangs behandles. Kravet til tilstrekkelig sikkerhet går frem av TEK17 og NVEs retningslinjer. Det må som en del av planforslaget foreligge geoteknisk vurdering. Dersom det er nødvendig med avbøtende tiltak eller andre føringer som følge av vurderingen, skal dette innarbeides i bestemmelsene.

3.8 Flom

Melhus kommune har ikke sendt forespørsel til BaneNor om bygging av ny undergang/kulvert medfører endringer i flomsituasjonen fra Gaula. Av planbeskrivelsen til områdeplanen vises det til at det ved kulvert under jernbanen kan vann slipp igjennom og ved 500 års flom kan noen områder øst for jernbanen bli påvirket.

Det må som en del av planbeskrivelsen beskrives og vurderes mht. flom.

3.9 Naturmangfold, friluftsliv og barn og unge

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

Grønnstruktur og landskap, samt friluftsliv og folkehelse skal vurderes i planen. Tilgjengelighet til dette skal beskrives og vurderes.

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

3.10 Sosial infrastruktur

Det skal fremgå av planbeskrivelsen hva utbyggingen vil generere av økt befolkning, og 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.

Utbyggingsområdet tilhører Flå skolekrets:

Barnehage: Flå barnehage

Barneskole: Flå skole

Ungdomsskole: Lundamo skole

Dersom det ikke er tilstrekkelig kapasitet må dette innfris med rekkefølgekrav.

Kontaktperson for spørsmål omkring kapasitet er Egil Johannes Hauge:

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

3.11 Støy, støv og forurensning

Planområdet ligger støyutsatt til med flerkildeproblematikk knyttet til E6 og jernbane. Forurensning i form av støy og støv, og konsekvenser for nærliggende bebyggelse skal beskrives. Retningslinjene for behandling av støy og luftkvalitet, skal legges til grunn ved utarbeidelse av planforslaget. Det skal vurderes behov for å innarbeide bestemmelser knyttet til dette for å sikre akseptable støyforhold og luftkvalitet. Det er krav om egen utredning på støy og luftkvalitet, som skal følge planforslaget.

3.12 Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav

Utbyggingsavtale mellom utbygger og kommune kan være aktuelt for å innfri rekkefølgekrav, og om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur.

Utbyggingsavtale er aktuelt, og vi anbefaler å igangsette forhandlinger om utbyggingsavtale tidlig i prosessen.

Kontaktperson: Guri Vik: guri.vik@melhus.kommune.no

3.13 Landbruk og jordvern

Planområdet berører dyrka mark, men hvor arealene er frigitt til utbygging i overordnet plan. Det fordres en høy utnyttelse av området for å unngå videre press på dyrka og dyrkbar mark. Det skal av planbeskrivelsen fremgå et arealregnskap som viser nedbygging av dyrka og dyrkbar mark.

Det må redegjøres for arealet som tenkes benyttet til parselhager.

3.14 Terrenginngrep

Eventuelle terrenginngrep/planering av terreng skal beskrives.

3.15 Kulturminner/kulturmiljø

Planen berører ikke registrerte kulturminner eller kulturmiljø.

3.16 Renovasjon

ENVINA (interkommunalt samarbeid for husholdningsavfall) har egne retningslinjer for håndtering av renovasjon. Ved mer enn 10 boenheter kreves nedgravd avfallshåndtering. Det må sikres at renovasjonsbil har sikker tilkomst og at nødvendig sikkerhet ved tømning blir ivaretatt. Beskrivelse av dette skal fremgå av planbeskrivelsen, og eventuelt situasjonsplan som viser snuareal dersom dette er aktuelt. Areal for renovasjon skal reguleres til eget formål i plankartet.

ENVINA kan bistå i forbindelse med plassering av renovasjon, kontaktpersoner: Rune Malum (rune.malum@envina.no) og Erik Fenstad (erik.fenstad@envina.no).

3.17 Alternativ energi

Kommuneplanens arealdel generelle bestemmelser pkt. 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.

For denne planen skal alternativ energiløsning vurderes og framgå av planbeskrivelsen. Utbyggingsområdet er lokalisert på grunnvannsressursen, og dette skal derfor vurderes særskilt. Konsekvenser for grunnvannsressursen skal vurderes i planbeskrivelsen.

3.18 Annet

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

Det må redegjøres for håndtering av strøm/elektrisitet innenfor planområdet. Dersom Trønder Energi påpeker at det må etableres ny nettstasjon innenfor planområdet, bør denne reguleres inn med eget formål.

Situasjonsplan/utomhusplan: skal utarbeides i hensiktsmessig målestokk ut fra planområdet. Planen skal vise hvordan området for leke og opphold, parkering for bil og sykkel, plassering av bygninger og tilknytning til vegsystemet skal opparbeides.

Sol- og skyggeanalyse: minimum 21.mars og 21.juni, ev. 21.oktober på tidspunktene 12, 18, 21 og evt. Kl. 09.

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?	
	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabil)?	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	x
	-hendelser på sjø/vann/elv	
	-hendelser i luften	
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende <i>virksomheter</i> (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området?	
	-utslipp av giftige gasser/væsker	
	-utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester <i>spesielle</i> ulemper for området?	
	-elektrisitet	x
	-teletjenester	x
	-vannforsyning	x
	-renovasjon/spillvann	x
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:	x
	-påvirkes området av magnetisk felt fra el.linjer?	
	-er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	
	Er det <i>spesielle</i> farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?	X
	-til skole/barnehage	X
	-til nærmiljøanlegg, idrettsanlegg etc.	x
	-til forretning etc.	x
-til busstopp	x	
Brannberedskap:	X	
-omfatter området spesielt farlige anlegg?		
-har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?	X	

		-har området bare en mulig atkomstrute for brannbil?	X
Tidligere bruk		Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter?	X
		-gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	
		-militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer 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 Konklusjon

Planinitiativet vurderes til å være i tråd med overordnet plan og intensjonen om utvikling av sentrumsområde for Ler, og planoppstart anbefales. Det er positivt at det legges opp til høy utnyttelse i nærheten av kollektivknutepunkt.

6 Krav til videre planarbeid

6.1 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. Referat fra oppstartsmøte skal oversendes regionale og statlige myndigheter ved varsling av planoppstart. Varlingsliste og naboliste vedlegges møterefateret. Forslagsstiller oversender tekst og sosi-fil for planavgrensning til kommunen, som legger det ut på kommunens hjemmeside.

6.2 Komplette planforslag

Planforslaget behandles når Melhus kommune anser planforslaget som komplett. Før planforslaget anses som komplett må følgende dokumenter leveres:

Planforslaget skal inneholde:

- Planbeskrivelse i word- og pdf-format.
 - Innkomne merknader ved varsel om oppstart med skriftlige kommentar fra forslagsstiller skal inngå i planbeskrivelsen.

- Planbestemmelser i word- og pdf-format.
 - Melhus kommune sin mal for planbestemmelser skal benyttes.
- Plankart i SOSI og pdf (A3). Plankartet skal godkjennes av vår GIS-ansvarlig før planen tas opp til behandling.
- ROS-analyse. DSB sin veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» legges til grunn.
- Overordnet VVA-plan
- Sol- og skyggeforhold.
- Utomhusplan.
- 3D og volumstudier
- Nødvendige utredninger
 - Støy og luftkvalitet
 - Geoteknikk

Reguleringsplanen skal blant annet si noe om:

- Antall boenheter og størrelse pr. boenhet
- 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 planlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.
- Retningslinjer for støy i arealplanlegging T- 1442.
- Retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.

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

7 Fremdrift

Uformelt møte: 20.05.19

Oppstartsmøte: 23.08.19

Varsel om oppstart: september 2019.

Stipulert tidspunkt planforslag: årsskiftet 2019/2020.

Stipulert vedtak reguleringsplan: vår 2020.

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

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