



MELHUS
kommune



Oppstartsmøte
Detaljplan Lundadalsvegen,
Lundamo

Møtereferat

Lundadalsvegen,
Gnr/Bnr 208/16, 208/214 og 208/217
Boligområde

Møtedato: 23.4.2013

Møtested: Melhus Rådhus

Varighet: 13.00 – 14.30

Virksomhet	Fork.:	Navn:	Til stede:
Heimdal sag		Bjørn Grenstad	x
		Reidar Grenstad	x
Pir II		Bjørnar Holtan	x
		Maryann Tvenning	x
NVE		Per Ludvig Bjerke	x
Melhus kommune		Morten Meek, teknisk drift	x
		Caroline Mevik, teknisk drift	x
		Øyvind Aundal, fagleder plan og byggesak	x
		Guro Ianssen, planlegger	x
Referent		Camilla Stenstad, planlegger	x
		Jan Morten Selsbekk, bygg og eiendom	

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 kartskisse 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: 12.3.2013 – journalpost 13/2789-1

Møteinnkallelse ble sendt ut 21.4.2013, med følgende møteagenda:

1. Tiltakshaver presenterer tenkt prosjekt
2. Avklaringer med Melhus kommune i forhold til:
 - Overvannshåndtering
 - Vann og avløp mulige tilkoblinger
 - Krav til uteareal – lekeareal - parkering
 - Utnyttelsesgrad
 - Støv/støy fra vei – avbøtende tiltak?
 - Flomsikring
 - Utbyggingsavtale – gang/sykelveg
 - Trinnvis utbygging? Tidsperspektiv.
3. Andre forhold som ønskes tatt opp
 - a. Vegbredde ect – Statens vegvesen som er myndighet/Fylkesvei
 - b. Grunnforhold – geoteknisk vurdering er utført, ytterligere tiltak?
 - c. Bruk av fjernvarme som energiløsning
 - d. Planprosess fremover.

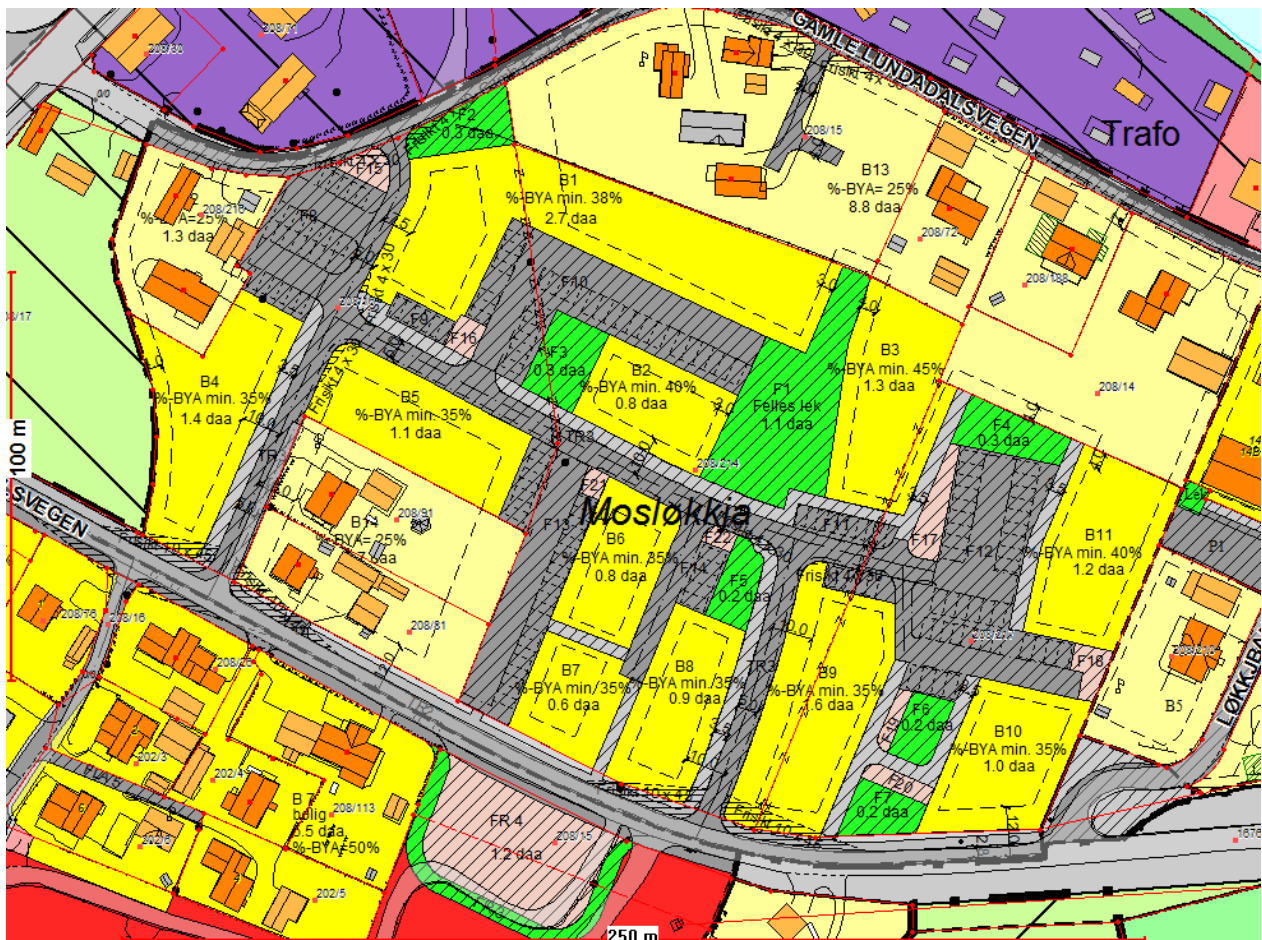
1. Planområdet

Gjeldende plansituasjon: 2009003 208/14 mfl Reguleringsplan for boliger i Lundamo sentrum.

Tiltakshaver ønsker høyere fortetting enn eksisterende plan for området.

Planforslaget skal legge til rette for en tett bebyggelsesstruktur, som skal inneholde en kombinasjon av eneboliger/rekkehus og leiligheter. Det planlegges utbygging med boliger i 2 etasjer uten kjeller. Ca. 80 – 100 enheter. Boligene planlegges med garasje/carport/parkering på egen tomt. Internt vegsystem (3,5 meter kjørebane + grøft). Samme struktur for alle type boliger/utsende og plassering på tomt. Samtidig ønskes det å være fleksibel i forhold til type bebyggelse. Fokus på uteareal – 5500 m² ca. 55 m² pr. enhet.

Eksisterende bebyggelse ønskes utelatt fra ny plan.



2. Beskrivelse av planområdet: Eksisterende forhold eventuelle behov for tiltak:

Beskrivelse/ avklaring i forhold til dagens situasjon og eksisterende forhold. Gjennomgangen skal gi en pekepinn på eventuelle behov for tiltak som må iverksettes for å ivareta krav til infrastruktur, spesielle hensyn/interesser eller samfunnssikkerhet

SJEKKLISTE VED UTARBEIDING AV REGULERINGSPLAN MELHUS KOMMUNE

Infrastruktur-vann og avløp

Dagens situasjon: Ok kapasitet når det gjelder vann. Anbefales at det settes ned en kum – kobler seg på med forgrening begge veier inn i feltet.
Avløp: legge ny ledning ned til Lundesokna.
Overvannshåndtering: Forrdøyningsbasseng – ny ledning ned til elva?

Behov for tiltak: **Det stilles krav om egen VA plan.**

Krav om VA-plao (best 1 4 1 Kommuneplanens arealdel) Va-plan skal frem samtidig med planforslaget. Vi har særlig fokus på overvannshåndtering og dette må belyses i planen.

En VA-plan skal inneholde følgende:

Plan- og profiltegning - Av profiltegningen må det framkomme fall på spillvannet, samt evt. høybrekk på vannledningen.

Generell tegning for kummer

Grøftesnitt - som viser hvordan ledninger ligger i forhold til hverandre, samt omfylling.

Nåværende plankart viser 3 konfliktområder mellom bebyggelse og eksisterende ledninger. Dette må rettes opp.

2 stk. ledninger Melhus kommune eier – løsning flytte bebyggelse, eller dyp fundamentere. Den andre må legges om, godtar kommunal ledning i privat vei (må forsikre vei/ledningsnett gjennom pliktig medlemskap i velforening).

1 stk ledning Bygg og Eiendom Melhus kommune eier – fjernvarme. Må kontakte eier.

Link til Melhus kommune VA-norm: <http://www.va-norm.no/content/view/full/77396>

Infrastruktur- veg, gang- og sykkelveg

Dagens situasjon: Er rekkefølgekrav i gjeldene plan om opparbeidelse av gang- og sykkelveg. Dette opprettholdes. Mulig samarbeid med Bygg og eiendom i Melhus kommune om utbyggingsavtale med anleggsbidrag, da Lundamo skole utbygging også har krav om gang- og sykkelveg langs Lundadalsvegen.

Behov for tiltak: Utbyggingsavtale for gang- og sykkelveg langs Lundadalsvegen.

Internt vegsystem: Tiltakshavers konsulent opplyser om at «alle» får kjøre til egen eiendom. Vegen skal være 3,5 meters kjørebane pluss grøftekant. Privat veg.

Sosial infrastruktur:

Kort redegjørelse for befolkningsprognoser/ demografiske forhold, kapasitet skole og barnehage. Fritidsmuligheter for barn og ungdom, lekeplasser småbarn, møteplasser større barn. (Ansvar/ avklares med utviklingsseksjonen).

Dagens situasjon: Kapasitet på barnehage – Fullt.
Kapasitet på skole – ok.

3. Spesielle hensyn

Det gjøres oppmerksom på at det er krav om ROS-analyse til alle nye reguleringsforslag!

Følgende forhold er sjekket via kommunens temakart, det gjøres oppmerksom på at disse foreløpige vurderinger basert på våre temakart. ROS-analyse kan bringe frem ny info.

Spesielle hensyn	Status	Merknad
Kulturminner og kulturmiljø	Ikke aktuell	Allerede avsatt i gjeldende plan
Naturmiljø	Ikke aktuell	Allerede avsatt i gjeldende plan
Friluftsområde/rekreasjonsverdi	Ikke aktuell	Ligger nær til friområder

Barn og unges interesser	Ikke aktuell	Ligger nær til Lundamo skole
Landbruksinteresser	Ikke aktuell	Allerede avsatt i gjeldende plan
Samfunnsikkerhet – Flom	Innenfor 200 årsflom	Flomsikringstiltak – terreng heves- krever sikringsplan.
Samfunnsikkerhet – Grunnforhold og geoteknikk	Ikke aktuell	Er gjennomført undersøkelse
Samfunnsikkerhet – støy og forurensning	Ligger utenfor gul sone	
Samfunnsikkerhet – vannressurser/drikkevann	Ligger over grunnvannsressurs	Krav om undersøkelser for bruk som alternativ energikilde. Mulig påkobling fjernvarme anlegg Lundamo skole isteden.
Samfunnsikkerhet – annet	Overvannshåndtering viktig i område.	

Flomsikring

Overvannshåndtering og flomsikring bør sees i sammenheng. Tiltakshaver ønsker å heve deler av terrenget – hvor boligene skal plasseres – naturlige avrenninger i lavest punkt i friarealer. Må leveres skisse på hvordan terrenget er planlagt hevet. Det må i tillegg vises situasjonsplan for vannføring ved flom – hvor går vannet? Etc.

Viser til NVE veileder.

4. Krav til videre reguleringsarbeid

Det vises til kommuneplanens bestemmelser (punkt 1.5 Krav til videre reguleringsarbeid), samt kommunens hjemmeside under reguleringsplaner: <http://www.melhus.kommune.no/article.php?id=1964>

ROS-anal se:

Det er krav om utarbeidelse av ROS-analyse for alle nye reguleringsplaner. ROS- analysen skal danne grunnlag for det videre reguleringsarbeidet.

Krav til plankart: Se vår veileder for krav til digital fremstilling av kart. Kart skal være i SOSI-fil og må godkjennes av vår Gis-ansvarlig før planen tas opp til behandling. Vi anbefaler at byggegrenser settes mot veg etc, men ikke nødvendig vis mellom naboer med mindre dette er nødvendig. Bygningskroppene trenger ikke være tegnet inn på selve plankartet, det holder at man viser møneretting. Plankartet er juridisk bindene og dersom man i etter tid ser at det er nødvendig med justeringer, må det søkes om dispensasjon, vi anbefaler derfor at man ikke binder seg opp mer enn det som er nødvendig. Situasjonkart og uteroms plan som illustrerer hvordan

Krav til bygninger og uterom

Reguleringsbestemmelsene skal si noe om følgende:

Bygg:

- Antall boenheter og størrelse pr boenhet
- BYA (mulig å legge inn maks og min BYA knyttet til type bebyggelse enebolig/rekkehus/leilighetsbygg osv. ?)
- Byggets høyde, skal angis i kotehøyde.
- Krav til universell utforming
- Estetikk

Oppvarming:

Generell bestemmelse i kommuneplanens arealdel punkt 1.4.3. Det skal undersøkes om alternativ oppvarming (eks grunnvann) kan benyttes. Eventuell avtale om påkobling fjernvarmeanlegg Lundamo skole.

Uterom:

Uteområdeplan skal utarbeides før reguleringsplan tas opp til behandling som inn som del av beslutnings grunnlag (kommuneplanens arealdel punkt 1.7.2). Utomhusplanen skal vise områder for lek og opphold og hvordan disse områdene henger sammen med tilsvarende områder utenfor planområdet. Uteområdeplan skal si noe/ vise noe om følgende punkter:

- Størrelse på uterom
- Kvalitet på uterom
- Universell utforming: prinsipper for universell utforming skal legges til grunn.
- Lekeplasser:
Soldiagram: Det stilles krav om utarbeidelse av soldiagram for å vise solforhold internt i feltet og evt skyggepåvirkning for naboer
- Avfallshåndtering: hvordan tenkes avfallshåndtering løst.
- Legger ved gjeldene norm for lekeareal.

Parkering:

Skal fortrinnsvis skje på egen tomt (kommuneplanens arealdel punkt 1.7.2). Det vises til Melhus kommune sin parkeringsvedtekter. Tiltakshavers konsulent opplyser om en deknik på 1,5 plass + 0,5 plass gjesteparkering pr. enhet. Rekkehus/enebolig 2 pp på egen grunn, mens leiligheter 1,5 plass.

5. Prosess

Uformelt møte, presentasjon av ideer og planforslag

Ikke avholdt

Internmøte før oppstart

Avholdt 10.4, 16.4 og 22.4.2013

Formelt oppstartsmøte med tiltakshaver og konsulent

Avholdt 23.4.2013

Planforslaget skal varsles

Tiltakshavers konsulent varsler planoppstart til berørte faginstanser og naboer. Det skal kunngjøres i minimum 1 lokal avis. Varslingslister er vedlagt.

Vegen videre

Når komplett planforslag er mottatt starter vår behandlingsfrist på 12 uker, dvs innen 12 uker fra mottatt komplett planforslag skal saken opp til 1. gangs behandling.

Komplett planforslag vil i dette tilfellet være:

- Plankart i godkjent SOSI format
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse
- Uteromsplan som bla illustrer lekeplasser, avfallshåndtering, interne veier, parkering etc.
- Soldiagram som også viser skyggevirksomheter for naboer
- VA plan- dvs en redegjørelse for hvordan vann, avløp og overvann er planlagt håndtert.
- Flomsikringsskisser med beskrivelse

Ta kontakt med Jan Morten Selbekk, Melhus bygg og eiendom for forespørsel om gang- og sykkevei samarbeid og evt. påkobling fjernvarmeanlegg Lundamo skole. Jan.moten.selbekk@melhus.kommune.no – tlf 72858137

Utbyggingsavtale kan gjøres parallelt med regulering, og det må arrangeres egen oppstartsmøte for utbyggingsavtale.

Vedlegg:

Normer og retningslinjer Melhus kommune.

Varslingslister: Faginstanser - Naboer

Dato: 2.5.2013, Camilla Stenstad