



MELHUS
kommune



Møtereferat

Oppstartsmøte Detaljregulering av gnr. 98 bnr. 1 m.fl. boligområde

1. «Gartnerihagen»
2. «Gartneri Panorama»

Gnr/Bnr: 98/1 m.fl.

Formål: Boligbebyggelse

1. Planident.: 2016019

2. Planident.: 2016023

Saksnr. ESA: 16/632

Møtedato:

Møtested: Melhus rådhus

Virksomhet	Fork.:	Navn:	Til stede:
Trebetong AS	TB	Bård Iversen	X
	RO	Rune Oterholm	X
Plankontoret	PK	Leif Conradi Skorem	X
Plankontoret	PK	Jostein Kongsvik	X
Melhus kommune	MK	Liv Åshild Lykkja	X
Melhus kommune	MK	Øyvind Aundal	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 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 01.07.16.

Møteinnkallelse ble sendt ut 06.07.16.

Innhold

1	Planområdets status.....	2
1.1	Beskrivelse av planområdet	2
1.2	Planstatus	2
2	Beskrivelse av tiltaket.....	3
2.1	Plangrep.....	3
2.2	Begrunnelse for og fastsetting av planens avgrensning.....	3
2.3	Tekniske løsninger og kommunale krav	Feil! Bokmerke er ikke definert.
2.3.1	VA.....	3
2.3.2	Utnyttelse	3
2.3.3	Veg, gang- og sykkelveg, parkering	3
2.3.4	Uteoppholdsareal	3
2.3.5	Alternativ energi	4
2.3.6	Parkeringsdekning	4
2.3.7	Rekkefølgekrav	4
3	Forslag til utredningstema	5
4	Krav til videre planarbeid	7
4.1	Fremdrift.....	7

1 Planområdets status

1.1 Beskrivelse av planområdet

Området er på ca. 56 daa., og består av eiendommene gnr. 98 bnr. 1 m.fl. Adkomst er fra Fv742.

Området benyttes i dag til landbruk, tidligere gartneri og boliger.

Området deles i to, slik at det blir to reguleringsprosesser:

1. «Gartnerihagen» - nedenfor Fv742
2. «Gartneri Panorama» - ovenfor Fv742

1.2 Planstatus

- Arealbruksformål boligbebyggelse og LNF i kommuneplanens arealdel.
- Detaljplan for Rydningen boligfelt planID 2007011 gjelder for boligene og barnehagen i sør

Tiltaket er i det vesentlige i tråd med overordnet plan. Området er ikke konsekvensutredet tidligere ut over overordnet i sammenheng med kommuneplanarbeidet.

2 Beskrivelse av tiltaket

2.1 Plangrep

Forslagstiller ønsker å legge til rette for utbygging av boligbebyggelse med rekkehus og blokkbebyggelse, med tilhørende infrastruktur i områdene rundt tidligere Riseth gartneri. På tomte øst for Fv742 Løvsetvegen legges det opp til blokkbebyggelse.

Aktuelle planformål:

- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

2.2 Begrunnelse for og fastsetting av planens avgrensning

Forslagsstiller ønsker å se på adkomst fra veg i nord, ellers i eiendomsgrensen.

Det er registrert usikre grenser vest og nord på gnr. 98 bnr. 1. Forslagsstiller bør snarest kontakte kommunens gruppe for kart og oppmåling for ny grenseoppgang.

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
- Retningslinje for behandling av støy i planlegging (T-1442/2012)

2.3.2 VA

Forslagstiller har ennå ikke planlagt hvordan dette skal løses. Det konstateres at det vil bli en vesentlig økning av PE, og at det vil bli et rekkefølgekrav om at det ikke kan bygges før kapasiteten på ledningene på Løvset er god nok.

Prinsipiell løsning for VA skal ligge ved planforslag, og detaljert løsning i rammesøknad.

2.3.3 Utnyttelse

Det henvises til kommunens norm for uteoppholdsareal.

2.3.4 Veg, gang- og sykkelveg, parkering

Det henvises til kommunens vegnorm.

Det ble på møtet fra kommunens side signalisert at det er uaktuelt at det er kjørevegekobling til Spurvevegen. Rune Oterholm har etter møtet lagt frem en avtale med Melhus kommune som sier at

2.3.5 Uteoppholdsareal

Det henvises til kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal. 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.

Ved utregning av hvilke krav kommunens norm stiller i dette spesifikke prosjektet, skal det tas utgangspunkt i rad «forfortetningsområde/>100».

2.3.6 Alternativ energi

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. Parkeringsdekningsgrad må begrunnes i planbeskrivelse. I vurdering av lavere parkeringsdekning enn 2/boenhet vil følgende bli vurdert:

- 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 Krav til medvirkning

Det skal holdes enkeltmøter med aktørene ut fra reaksjoner på nabovarslet.

2.3.9 Rekkefølgekrav

Kommunen vil i en regulering kreve at områdelekeplass i tråd med kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal bygges før boliger tas i bruk.

Kommunen vil i en regulering kreve at det ikke kan bygges før VA på Løvset er løst ved at kapasiteten på ledningene på Løvset er god nok.

2.3.9.1 Rekkefølgekrav, ikke avklart på oppstartsmøtet

Sosial infrastruktur, skole:

Kommunen vil i en regulering kreve at det ikke kan bygges før skoledekningen på Høyeggen skole er god nok.

(Temaet skoledekning ble nevnt på oppstartsmøtet, men det ble da bare sagt at det skal beskrives i planbeskrivelsen.)

Utbyggingsavtale mellom utbygger og kommune er aktuelt for å innfri rekkefølgekrav.

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)

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 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	
	-	
	-	
	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.	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 atkomststrute for brannbil?	X
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurensset fra tidligere virksomheter?	X
	-	
	-	
	-industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	
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).

4 Krav til videre planarbeid

Tiltaket utløser 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. Se veileder T-1490 «reguleringsplan» (regjeringen.no) for utfyllende informasjon.
- ROS-analyse
- Planbestemmelser
- Kart i SOSI-format, som skal godkjennes av vår GIS-ansvarlige før planen tas opp til behandling

Reguleringsplanen skal blant annet si noe om:

- Antall boenheter og størrelse pr. boenhet
- BYA
- 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 norm for uteoppholdsareal
- Kommunens gebyrregulativ
- Melhus kommunes «Helhetlig tiltaksplan for boligbygging»
- Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for barns rettigheter i planleggingen
- Retningslinje for behandling av støy i planlegging (T-1442/2012)

4.1 Fremdrift

Uformelt møte:	04.03.16
Anmodning oppstartsmøte:	01.07.16
Stipulert tidspunkt planforslag:	ingen dato
Stipulert vedtak reguleringsplan:	ingen dato

Etter at forslagsstiller har godkjent oppstartsmøtereferatet, vil kommunen innen rimelig tid sende ut referat, samt naboliste, varslingsliste og eventuelle andre relevante dokumenter. Forslagsstiller varsler så 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 varslingsplanoppstart.

Vedlegg:
Gebyrregulativ
Naboliste
Varslingsliste