

Øye Georg Arkitektkontor AS
Svartvassvegen 2

6650 SURNADAL

Referat fra oppstartsmøte "Detaljregulering av gnr/bnr 238/37 Åsaringen 7"

Under følger referat fra oppstartsmøte avholdt 06.09.18 for «Detaljregulering av gnr/bnr 238/37 Åsaringen 7». Adresseliste for naboer og høringsparter vedlegges. I tillegg bør FAU ved Hovin skole varsles. Det bes om at sosi-fil for planavgrensning oversendes som en del av varslingsbrevet til Melhus kommune. Nevnte normer finnes på Melhus kommune sine nettsider, med unntak av VA-norm som finnes på www.va-norm.no/melhus

Planen har fått tildelt planid 2018013.

Med hilsen

Liv Åshild Lykkja
planlegger

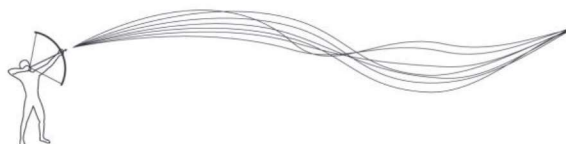
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

- Naboliste
- Adresseliste for høringsparter
- Veileder utarbeidelse av VVA-plan
- Mal for reguleringsbestemmelser (oversendes i word via e-post til plankonsulent)

Kopi:

- Odd Arild Sande



Møtereferat

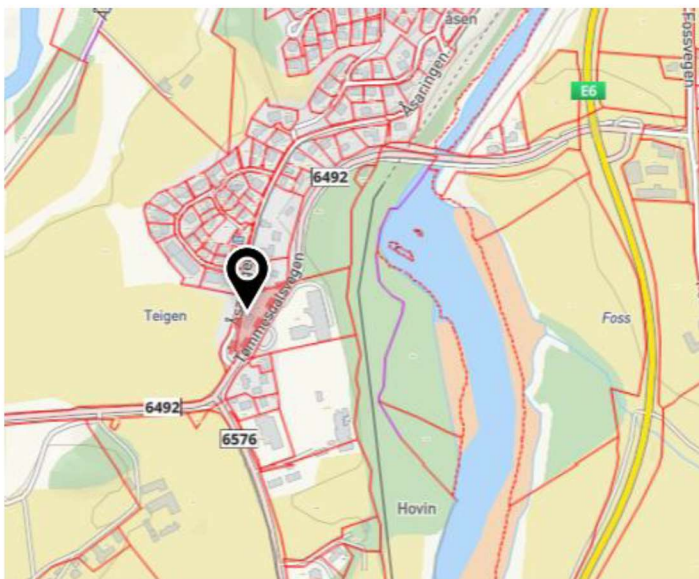
Oppstartsmøte			
Prosjektnavn: Detaljregulering Åsaringen		Formål: bolig	
Gårds- og bruksnummer: 238/37		Planidentitet: 2018013	
Saksnummer i ESA: 18/4408		Møtested og -dato: Melhus Rådhus, 06.09.18	
Virksomhet	Fork.:	Navn	Til stede:
Tiltakshaver	OS	Odd Arild Sande	X
Georg Øye Arkitektkontor AS – plankonsulent	GØ	Georg Øye	X
Melhus kommune – plan	MK	Ove Mogård	X
Melhus kommune – plan	MK	Liv Åshild Lykkja	X

Anmodning av oppstart ble mottatt 26.07.18.

1 Planområdets status

1.1 Beskrivelse av planområdet

Området ligger i sentrum av Hovin ved krysset Åsaringen/Tømmesdalsvegen. Eiendommen har et areal på ca. 2,6 daa. Planområdet er i dag bebyggt med to boligbygg, med samlet registrert 5 boenheter. Det krysser i dag en snarvegsti over eiendommen fra Åsaringen og til skoleområdet.



Planområdet ligger i krysset Tømmesdalsvegen/Åsaringen i sentrum av Hovin.

1.2 Planstatus

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, vedtatt 16.12.14. Deler av eiendommen berøres i tillegg av hensynssone for gul støysone iht. T-1442.

Det er tidligere igangsatt arbeid med detaljregulering av deler av eiendommen. Forslagsstiller vurderer nå at den planen ikke lenger er aktuell, og ønsker derfor å starte opp på nytt ved å regulere hele eiendommen.



Gjeldende planstatus i kommuneplanens arealdel.

2 Beskrivelse av tiltaket

2.1 Plangrep

Forslagsstiller ønsker nå å regulere hele eiendommen og legge til rette for 2 bygg i 3 etasjer med 8 leiligheter i hvert bygg. Til sammen 16 boenheter. Det tenkes anlagt parkeringskjeller og heis.

Det er en forutsetning for gjennomføring av tiltaket at eksisterende bebyggelse rives.



Forslag til situasjonsplan.

2.2 Begrunnelse for og fastsetting av planens avgrensning

Planen følger eiendoms grensene til eiendommen gnr/bnr 238/37.

Kommunen krever i tillegg til eiendommen, at det reguleres ut til senterlinje veg for fylkesveg og kommunal veg, samt at frisiktsoner innlemmes i planavgrensningen.

3 Føringer for tiltaket

3.1 Aktuelle statlige føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for barn og unges rettigheter i planleggingen
- Retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442
- Retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging T-1520

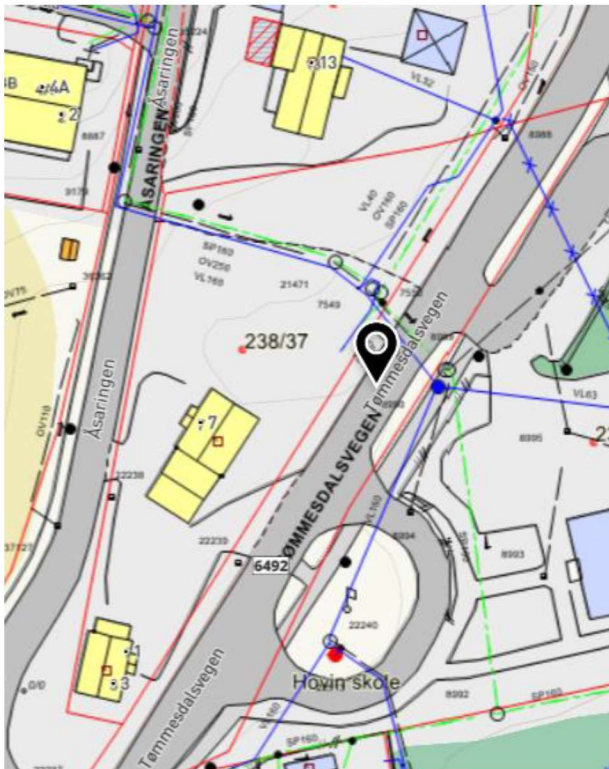
3.2 Utnyttelse

Det skal fremgå en vurdering av fortettningsnivået/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 3 boliger per daa jfr. KPA § 1.5.6. Ved beregning av antall boliger per daa skal det beregnes med bakgrunn i areal avsatt til boligformål.

3.3 Vann og avløp

Dagens situasjon

Planområdet er berørt av vann- og avløpsledninger som krysser eiendommen mot nord. Dette er vann-, spill- og overvannsledninger som er tilknyttet boligområdet Åsaringen og Hovinsåsen. Disse må ivaretas enten ved flytting eller ved byggeavstand på 5 meter gjort juridisk ved bruk av bestemmelser. For utnyttelsen av tomte vil det være mest hensiktsmessig å flytte vann- og avløpsledningene, og det ble foreslått å legge de i eiendoms grensen mot eiendommen i nord, gnr/bnr 238/29.



Oversikt over VA-ledninger i området.

Krav

Planen må sikre tilstrekkelig kapasitet/løsning for vann, avløp, overvann og slokkevann. Det skal derfor utarbeides overordnet VA-plan som skal være godkjent før planen kan 1.gangsbehandles. Overordnet VA-plan skal utarbeides i henhold til veileder om krav knyttet til plangodkjenning av VVA-planer (veg, vann og avløp) i Melhus kommune. Overordnet plan innebærer et notat, beregninger samt VA-kart, og skal vise gjennomførbare løsninger for vann og avløp, inkludert beregning av kapasitet som kreves, beregning av overvann og lokal overvannshåndtering.

Det skal innarbeides rekkefølgebestemmelse som sikrer at det utarbeides og godkjennes teknisk VVA-plan (jfr. veileder) før det gis tillatelse til tiltak.

Det er krav til overvannshåndtering med lokal fordrøyning på egen tomt.

Kontaktperson for vann og avløp er Jakob Leon Storrø:

Telefon: 72 85 8159 eller 915 34 244

E-post: jakob.leon.storro@melhus.kommune.no

3.4 Veg

Avkjørsel til veg og frisisiktsone må reguleres og utformes i henhold til kommunens vegnorm og statens vegvesen sin håndbok N100. Vi minner om at det nylig er vedtatt ny håndbok N100. Åsaringen har en ÅDT nært inntil 500 med fartsgrense 30 km/t.

Avkjørsler til planområdet må begrenses, og det bør derfor legges opp til kun en avkjørsel fra kommunal veg. Adkomster som skal fjernes/saneres må fremgå av plankartet.

Trafikkavvikling og trafiksikkerhet må beskrives i planbeskrivelsen.

Byggegrense mot veg skal reguleres i plankartet.

Gangadkomst over eiendommen oppfordres til å bli ivaretatt. Det er anlagt fotgjengerovergang på fylkesvegen, som må fjernes dersom ikke gangadkomsten ivaretas. Tømmesdalsvegen er fylkesveg, og det må inngås dialog med Trøndelag fylkeskommune/Statens vegvesen for å få fjernet denne.

Kontaktperson for veg er Knut Forsmark:

Telefon: 72 85 81 54 eller 971 27 331

E-post: Knut.Forsmark@melhus.kommune.no

3.5 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.

Parkeringsvedtekter for reguleringsplan Melhus sentrum øst legges til grunn ved beregning av antall parkeringsplasser.

Det skal oppgis maks parkering for bil, samt minimumsparkering for sykkel i bestemmelsene. Det bør etableres parkering for universell utforming.

Parkeringskjeller er et pluss og gir større mulighet for å utnytte tomta. Langsgående parkering på Tømmesdalsvegen med 3 ut/innkjøringer vil nok ikke bli akseptert med SVV, men dette må avklares med vegmyndigheten.

3.6 Estetikk

Kommuneplanen sier at nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Planen skal derfor ta med vurdering/begrunnelse for estetikkvalg.

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

Det skal i planforslaget foreligge snittegninger samt 3D-modell for å kunne vurdere planens virkninger for naboer. Illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse av hva planen åpner opp for, 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.

3.7 Leke- 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 «forfortettingsområde, ved utregning av arealbehovet for leke- og uteoppholdsarealer. Det skal for alle plansaker sikres at det er tilgang til områdelekeplass. Krav knyttet

til opparbeidet områdelekeplass kan løses gjennom utbyggingsavtale. Lekeplasser skal reguleres med eget formål.

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

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 ihht Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal.

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.

3.8 Renovasjon

ENVINA 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. Det tillates ikke at renovasjonsbil står i vegen ved tømning. Etablering av «tømmelomme» kan være alternativ løsning. Vi anbefaler å ta kontakt med ENVINA for å finne en akseptabel løsning.

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

3.9 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.

Nærmeste skole og barnehage er Hovin skole (barneskole), Lundamo ungdomsskole og Hovin barnehage.

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

For konkrete tall knytta til kapasitet ontakt er Egil Johannes Hauge:

Telefon: 72 85 80 24 eller 975 84 340

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

3.10 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.

Planområdet er ikke lokalisert på grunnvannsressurs. Alternativ energiløsning skal vurderes og framgå av planbeskrivelsen.

3.11 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. Det forutsettes at utbygger tar kontakt med kommunen for oppstart av forhandlinger vedrørende dette. Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale kan med fordel varsles sammen med planoppstart, og forhandlinger kan skje parallelt med planforslaget.

3.12 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. Snarveger må sikres.

Planområdet ligger i tilknytning til turtrase registrert som viktig friluftsområde; Gamle Hovin turtrase med verdi B.

3.13 Landbruk og jordvern

Planområdet berører ikke dyrka eller dyrkbar mark. Høy utnyttelse av området vil bidra til å forhindre press på dyrkajorda.

3.14 Terrenginngrep

Terrenginngrep/planering av terreng skal beskrives.

3.15 Kulturminner/kulturmiljø

Planområdet berører ikke registrerte kulturminner. Minner om den generelle aktsomhetsplikten.

3.16 Annet

Geoteknikk: Planområdet ligger under marin grense og kvikkleire kan forekomme. Dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet mot skred og flom skal foreligge som en del av planforslaget, før planen kan 1.gangsbehandles. Kravet til tilstrekkelig sikkerhet går frem av TEK17 og NVEs retningslinjer. Det stilles krav om geoteknisk notat som en del av planforslaget. Dette gjelder også for VA-anlegget. Geoteknikk som må følges opp i forbindelse med utbyggingen skal innarbeides som en del av bestemmelsene.

Støy: planområdet grenser til veg, og det må derfor støyfaglig vurdering til og innarbeides bestemmelser som sikrer akseptable støyforhold jfr. retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.

Høyspent: eiendommen berøres av høyspent som må ivaretas. Trønderenergi må varsles ved varsel om oppstart.

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. ROS-analyse skal utarbeides i henhold til DSB sin veileder for ROS i arealplanlegging.

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 ustabilt)?	X
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?	
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?	X
	Er det radon i grunnen?	X
	Annet (angi)	
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende <i>transportårer</i> , utgjøre en risiko for området?	X
	-hendelser på veg	X
	-hendelser på jernbane	
	-hendelser på sjø/vann/elv	
	-hendelser i luften	
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende <i>virksomheter</i> (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området?	
	-utslipp av giftige gasser/væsker	
	-utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester <i>spesielle</i> ulemper for området?	
	-elektrisitet	X
	-teletjenester	
	-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.	
-til forretning etc.		

		-til busstopp	
	Brannberedskap:		X
		-omfatter området spesielt farlige anlegg?	
		-har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?	X
		-har området bare en mulig 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

Planområdet er vurdert som egnet for boligutvikling fra et overordnet perspektiv, og planoppstart anbefales. Det legges nå opp til høy utnyttelse av hele eiendommen i et sentrumsområde. Dette er positivt. Hovedutfordringene i planarbeidet vurderes å være knyttet til håndtering av støy og trafikkavvikling.

Tiltaket utløser ikke krav om planprogram eller konsekvensutredning.

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 oppstartsmøtet skal oversendes regionale og statlige myndigheter ved varsling av planoppstart. Varslingsliste og naboliste vedlegges møttereferatet. Forslagsstiller oversender tekst 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, og word utgave av denne oversendes direkte til plankonsulent i e-post.
- Plankart i SOSI og pdf (A3). Plankartet skal godkjennes av vår GIS-ansvarlig før planen tas opp til behandling.
- ROS-analyse. DSB veileder «samfunnsikkerhet i kommunens arealplanlegging» legges til grunn.
- Sol- og skyggeanalyse. Minimum 21.mars og 21. juni, evt. 21.oktober på tidspunktene 12,18,21 og evt. kl. 09.
- Overordnet VVA-plan som består av VA-plan og vegplan. Skal godkjennes før 1.gangsbehandling.
- Utomhusplan i målestokk 1:500 som viser hvordan områder for lek og opphold, parkering for bil og sykkel, plassering av bygninger, tilknytning til vegsystemet skal opparbeides.
- Terrengsnitt fra flere vinkler. Skal vise snitt gjennom lekeplass.
- 3D-modell.
- Nødvendige utredninger
 - Støy
 - geoteknikk

Reguleringsplanen skal blant annet si noe om:

- Antall boenheter og størrelse pr. boenhet
- BYA eller 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
- Retningslinjer for støy i arealplanlegging t- 1442.
- Retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging T-1520

Planforslag skal utarbeides i henhold til veileder om reguleringsplan og kart- og planforskriften.

7 Fremdrift

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 kunne luke bort småplukk og sikre at planforslaget er komplett før behandling.

Referat 13.09.18

Liv Åshild Lykkja