

Ikon Arkitekt & Ingeniør AS

Hauggata 12-14

6509 KRISTIANSUND N

## Referat fra oppstartsmøte - "Detaljregulering for Fagerheim øst", planid 2019004

Under følger referat fra oppstartsmøtet avholdt 04.07.2019 for «Detaljregulering Fagerheim øst». Adresseliste for naboer og høringsparter vedlegges. 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](http://www.va-norm.no/melhus)

Mal for planbestemmelser skal benyttes, og oversendes i egen e-post til plankonsulent sammen med utsnitt av sosi-fil for «Områderegulering Sjøberg vest» som er under arbeid.

Planen har fått tildelt planid 2019004. Ved innsending av plandokumenter til behandling skal disse navngis med planid først. Eks. planid\_planbeskrivelse, planid\_plankart osv.

I samråd med GIS- kart og oppmåling er det foreslått at planen navngis Fagerheim øst. Dette er bruksnavnet på eiendommen gnr/bnr 90/13 som detaljreguleringen i hovedsak omfatter.

Med hilsen

Liv Åshild Lykkja

planlegger

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

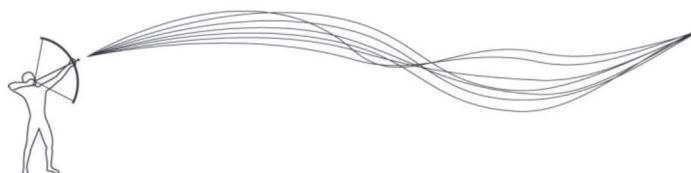
Vedlegg:

- Adresseliste for naboer
- Høringsparter
- Mal for planbestemmelser (oversendes i egen e-post)
- SOSI-fil for Områdeplan Sjøberg vest (oversendes i egen e-post)

Kopi:

- Lars Normann Mellingsæter

- Aune Utvikling AS



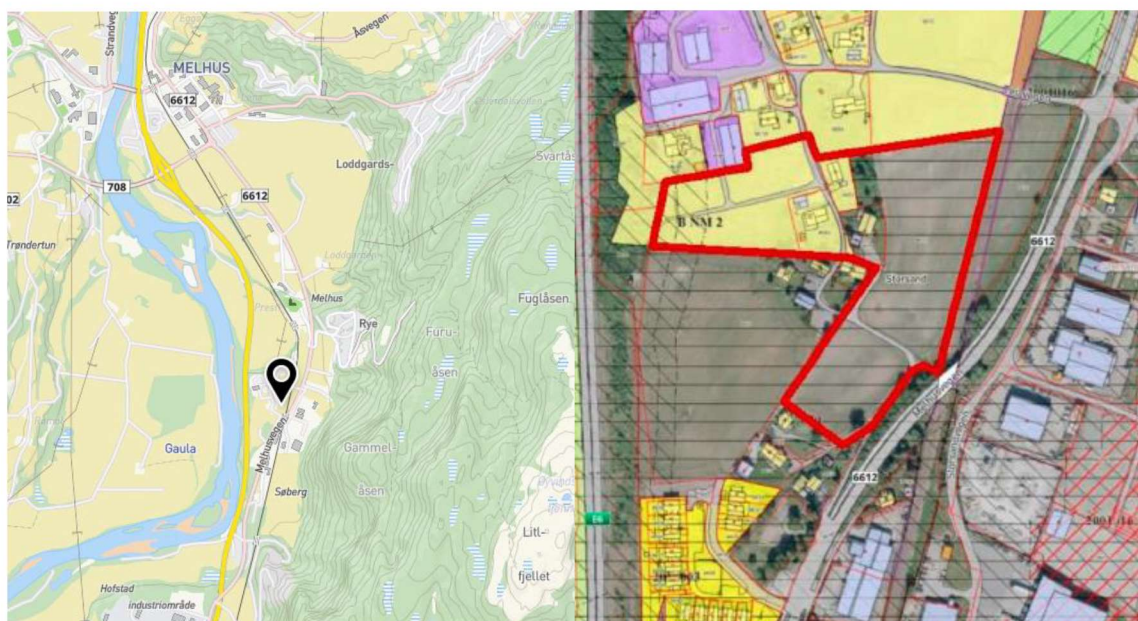
## Møtereferat

Oppstartsmøte			
Prosjektnavn: Detaljregulering Fagerheim øst		Formål: bolig	
Gårds- og bruksnummer: 90/13, 90/43, 90/52, 90/77 og 90/88		Planidentitet: 2019004	
Saksnummer i ESA: 19/2791		Møtested og -dato: Melhus Rådhus, 04.07.2019	
Virksomhet	Fork.:	Navn	Til stede:
Aune Utvikling AS – tiltakshaver	Aune	Trond Rønningen <a href="mailto:trond@aune-utvikling.no">trond@aune-utvikling.no</a>	X
Aune Utvikling AS - tiltakshaver	Aune	Arnt Egil Aune	X
Grunneier gnr/bnr 90/88		Lars N. Mellingsæter	X
IKON Arkitekt og Ingeniør AS – plankonsulent	IKON	Marius Iversen <a href="mailto:marius@ikon.no">marius@ikon.no</a>	X
Melhus kommune – plan og byggesak	MK	Stian Aspaas Haugen <a href="mailto:Stian.haugen@melhus.kommune.no">Stian.haugen@melhus.kommune.no</a>	X
Melhus kommune- plan og byggesak	MK	Liv Åshild Lykkja <a href="mailto:liv.lykkja@melhus.kommune.no">liv.lykkja@melhus.kommune.no</a>	X

## 1 Planområdets status

### 1.1 Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger lokalisert på Søberg, vest for Melhusvegen, ca. 2,5 km sør for Melhus sentrum. Selve planområdet er tilnærmet flatt, og det vil derfor ikke være behov for terrengbearbeidelser. Området har et samlet areal på ca. 27 da, og ligger mellom jernbanen og E6.



Viser planområdet plassert sør for Melhus sentrum markert med svart markør til venstre og forslag til planavgrensning til høyre.

## 1.2 Planstatus

Planområdet omfattes i kommuneplanens arealdel, vedtatt 16.12.14, delvis innenfor område avsatt til boligformål (BNM2) og detaljeringszone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Innenfor område BNM2 er det krav om detaljregulering før utbygging, samt krav til planfri adkomst over jernbanen til fylkesveg før nye boliger kan tas i bruk.

Innenfor område for detaljeringszone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde, gjelder «Reguleringsplan Sjøberg vest», planid 2007059, vedtatt 21.02.2008. Areal er regulert til bolig, benevnt som område B1. Det er krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan før søknad om byggetillatelse kan behandles innenfor området. Bebyggelsesplan forstås som detaljregulering i plan- og bygningsloven fra 2008.

Planområdet grenser i tillegg til følgende reguleringsplaner:

- Sjøberg vest delfelt B 2.1, planid 2008003, vedtatt 27.05.2008. Reguleringsplanen er ikke realisert.
- Detaljplan Sjøberg vest del av 88/1, planid 2010003, vedtatt 16.10.2012.

Pågående regulering som berører planområdet:

- Områdeplan Sjøberg vest, planid 2017010. Hensikten med planen er å legge til rette for boliger i form av leilighetsbygg på eiendommen gnr/bnr 88/6, og gjennomføring av felles infrastruktur innenfor området. Dette innebærer etablering av gang/sykkelveg, planskilt kryssing av jernbanen for syklister og fotgjengere, og forlengelse av kjøreveg med gang- og sykkelveg fra Prestmovegen til Teiavegen. Planforslaget har vært 1.gangs behandlet og vært ute på høring og offentlig ettersyn. Det foreligger innsigelse på planforslaget fra Fylkesmannen knyttet til støy innenfor planområdet, og da i hovedsak knyttet til områder som dette planinitiativet omfatter. Det er per. 11.07.19 ikke funnet løsning for å imøtekomme innsigelsen. Det arbeides mot å finne en løsning og sluttbehandle områdeplanen høsten 2019.

## 2 Beskrivelse av tiltaket

### 2.1 Plangrep

Forslagstiller Aune utvikling AS ønsker å tilrettelegge gnr/bnr 90/13 for ca. 60 boenheter ved etablering av konsentrert småhusbebyggelse. Videre ønskes eiendommen gnr/bnr 90/88 regulert til frittliggende småhusbebyggelse med tilrettelegging av 5-6 eneboliger. Eksisterende boliger på eiendommen gnr/bnr 90/43, 90/52 og 90/77 settes til boligformål – frittliggende småhusbebyggelse og viderefører dagens situasjon.

Planlagt bebyggelse vil oppføres som toetasjers flermannsboliger (4-,6 og 8-mannsboliger) og eneboliger.

### 2.2 Begrunnelse for og fastsetting av planens avgrensning

Forslagsstiller foreslår en planavgrensning som følger eksisterende eiendomsgrenser, med unntak av avgrensning mot vest innenfor område BNM2. Planen grenser mot jernbanen. Se figur under.

Melhus kommune foreslår at planområdet følger avgrensning innenfor områdeplanen Søberg vest som er under regulering. Det gjelder for avgrensning mot kulvert, jernbane og gjennomgående veg/forlengelse av Prestmovegen. Avgrensning innenfor BNM2 vurderes som hensiktsmessig. SOSI-fil for områdeplan Søberg vest oversendes.



Viser forslag til planavgrensning markert med rødt.

Planområdet berører usikre grenser, og disse bør derfor klarlegges før planavgrensning fastsettes og planarbeidet igangsettes.

Kontaktperson for oppmåling er Asbjørn Langen:

Telefon: 72 85 81 70 eller 916 41 635

E-post: [Asbjorn.Langen@melhus.kommune.no](mailto: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 i arealplanlegging

### 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 utnyttning og *maksimumskrav* til parkering. For dette området skal det bygges min 3 boliger per daa jfr. KPA § 1.5.6 og forslag til områdeplan Søberg vest. Ved beregning av antall boliger per daa skal det beregnes med bakgrunn i areal avsatt til boligformål.

### 3.3 VVA (veg, vann og avløp)

Det skal utarbeides overordnet VVA-plan som skal være godkjent før planen kan 1. gangs behandles. Overordnet VVA-plan skal utarbeides i henhold til veileder om krav knyttet til plangodkjenning av VVA-planer (veg, vann og avløp) i Melhus kommune.

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

*Forslag til bestemmelse: Det skal foreligge godkjent teknisk VVA-plan før tillatelse til tiltak kan gis.*

Kontaktperson for VVA-plan er Jakob Leon Storrø:

E-post: [jakob.leon.storro@melhus.kommune.no](mailto:jakob.leon.storro@melhus.kommune.no)

Telefon: 915 34 244

#### 3.3.1 Vann- og avløp

Planen må sikre tilstrekkelig kapasitet/løsning for vann, avløp, overvann og sløkkevann. Overordnet plan innebærer 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 er krav til overvannshåndtering med lokal fordrøyning på egen tomt.

#### 3.3.2 Veg

Trafikkavvikling og trafiksikkerhet må beskrives i planbeskrivelsen.

Byggegrense mot veg skal reguleres i plankartet.

Det henvises til kommunens vegnorm og til kommunal veglysnorm.

### 3.4 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 i bestemmelsene.

Det skal inn bestemmelser om sykkelparkering, minimum 2 sykkelplasser per boenhet.

### **3.5 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.

### **3.6 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 uteoppholdsarealer 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 leke- og uteoppholdsarealer. Lekeplasser skal reguleres med eget formål.

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 reguleringsbestemmelse:

*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 m<sup>2</sup> jfr. normen.

### **3.7 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. Vi anbefaler å ta kontakt med ENVINA for å finne en akseptabel løsning.

Kontaktpersoner: Rune Malum ([rune.malum@envina.no](mailto:rune.malum@envina.no)) og Erik Fenstad ([erik.fenstad@envina.no](mailto:erik.fenstad@envina.no)).

Renovasjon skal reguleres med eget formål i plankartet.

### **3.8 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.

Planområdet ligger innenfor Høyeggen skolekrets. Nærmeste barnehage er Presttrøa barnehage.

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

Kontaktperson er Egil Johannes Hauge:

Telefon: 72 85 80 24 eller 975 84 340

E-post: [egil.johannes.hauge@melhus.kommune.no](mailto:egil.johannes.hauge@melhus.kommune.no)

### **3.9 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.

### **3.10 Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav**

Utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen kan være aktuelt for å innfri rekkefølgekrav, og om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur. Det er igangsatt forhandlinger omkring utbygging av kulvert for kryssing av jernbanen.

### **3.11 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.

### **3.12 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.

### **3.13 Terrenginngrep**

Terrenginngrep/planering av terreng skal beskrives.

### 3.14 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet berører kulturminner registrert i Askeladden. Det må undersøkes med Trøndelag fylkeskommune som kulturminnemyndighet om det vil være behov for ytterligere utgravninger eller om området er frigitt. Dersom det er nødvendig med avbøtende tiltak eventuelt må tas særskilte hensyn til kulturminner må dette innarbeides i plankart og planbestemmelser. Det forutsettes at Trøndelag fylkeskommune vil gi en uttalelse angående kulturminner i forbindelse med varsel om oppstart.

### 3.15 Geoteknikk

Planområdet ligger under marin grense og kvikkleire kan forekomme. 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 stilles krav om geoteknisk vurdering som en del av planforslaget. Dette gjelder også for VA-anlegget. Geoteknikk må følges opp i forbindelse med utbyggingen, og dette skal innarbeides som en del av bestemmelsene.

### 3.16 Støy

Planområdet ligger støyutsatt til med flerkildeproblematikk knyttet til E6, jernbane og fylkesveg (Melhusvegen). Det må utarbeides støyberegning og sikres at planområdet oppnår tilfredsstillende støyforhold ihht. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) gjennom plankart og planbestemmelser. Støyberegning må også omfatte leke- og uteoppholdsarealer.

### 3.17 Annet

Jernbane: planområdet grenser til jernbanen. BaneNOR har i forbindelse med områdeplan for Søberg vest akseptert at byggegrense mot jernbanen settes til 25 meter.

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?	X
	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?		X
	-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?		X
	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 tilstrekkelig 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 i overordnet plan avsatt til boligbebyggelse, og er under regulering for områdeplan Sjøberg vest. I forbindelse med utarbeidelse av «Områdeplan for Sjøberg vest» fremstår planområdet som sterkt utsatt for støy fra flere kilder. Det foreligger pr. 09.07.19 innsigelse fra Fylkesmannen på områdeplanen knyttet til støy. Kommuneoverlegen har i forbindelse med dette arbeidet vurdert at området ikke er et egnet område å bygge ut til bolig mht. støy. Det er derfor nødvendig at planforslaget er godt nok utredet til å kunne vurdere virkningene for fremtidig bokvalitet i området mht. støy. Dersom fremlagte planforslag ikke viser tilfredsstillende løsning for håndtering av støy, vil planmyndigheten vurdere å avvise planforslaget.

Planmyndigheten vil anbefale oppstart av planarbeidet, men vil anbefale at det avventes varsel om oppstart av planarbeidet til «områdeplan for Sjøberg vest» er sluttbehandlet. Det arbeides ut fra at en avklaring omkring områdeplanen høsten 2019, men at dette forutsetter at kommunen og fylkesmannen kommer til enighet omkring innsigelsen, og at denne blir løst og trukket tilbake. Bakgrunnen for at vi anbefaler å vente med oppstart av planarbeidet, er at det ved vedtak i en overordnet plan vil gi de nødvendige føringer for det videre planarbeidet og at det etter all sannsynlighet vil forenkle en prosess med detaljregulering av området.

## 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 møterefateret. Forslagsstiller oversender tekst og sosi-fil for planavgrensning til kommunen, som legger det ut på kommunens hjemmeside.

## **6.2 Komplet 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.
- Sol- og skyggeanalyse.
- Overordnet VVA-plan som består av VA-plan og vegplan. Skal godkjennes før 1.gangs behandling.
- Utomhusplan.
- Eventuelle prosjektskisser.
- Terrengsnitt
- 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 bolig-, 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 utbærides 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

Varsel om oppstart av planarbeid. Høst 2019.

Stipulert tidspunkt planforslag: årsskiftet 2019/2020.

Stipulert vedtak reguleringsplan: før sommeren 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.gangs behandling 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 innsending og behandling.