

«f1»
«f13»
«f3»
«f4»

Referat fra oppstartsmøte Detaljregulering Sagtunet, gnr. 164, bnr. 25

Under følger referat fra oppstartsmøte avholdt 20.09.19 for planinitativ Detaljregulering Sagtunet, gnr. 164, bnr. 24. Som avtalt vedlegges adresselister for beboere og høringsparter, og estetiske retningslinjer for Melhus kommune. Resterende veiledere skal ligge inne som linker i møtereferatet. Normer er også å finne på vår hjemmeside, eksempelvis vegnorm. Ta gjerne kontakt om det er noe som mangler.

Reguleringsplanen har fått tildelt planid 5028 2019008.

Ta gjerne kontakt om det er spørsmål til referatet.

Med hilsen

Stian Aspaas Haugen
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

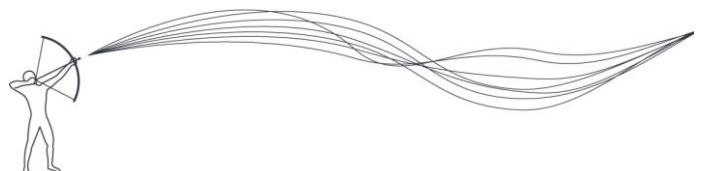
-Eierliste

-Estetiske retningslinjer

-SOSI- fil(er)

Kopi:

- Midttømme Entreprenør AS



2 Planområdet status

2.1 Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger på Gåsbakken, langs Hølundvegen. Gnr/bnr. 164/25 er i dag en oppstillingsplass uten bebyggelse. Det er tidligere omsøkt en garasje her som ikke er ført opp. Arealet består i hovedsak av åpen fastmark med noe små innslag av myr. Mot sør ligger et mindre myrareal og elva Skolda. Nord øst og vest ligger Hølundvegen og Nævsvegen. Langs med vegene på nordsiden mot skolen er det opparbeidet fortau. Planområdet ligger ca. 900 m unna butikk og ca. 100 m unna skole og barnehage.

2.2 Planstatus

Arealbruksformål er næring/nåværende i kommuneplanens arealdel. Tiltaket er ikke i tråd med overordnet plan.

Rådmannen ønsker å avholde oppstartsmøte nå, men gjør oppmerksom på at det må tas en prinsippavklaring i Formannskapet før man går videre med planarbeidet. Prinsippavklaring gjøres for å sikre forutsigbarhet for tiltakshaver og avklare om politikerne i formannskapet ønsker å omdisponere et areal avsatt til næring til boligformål.

Før en sak om prinsippavklaring legges fram for politiskbehandling ønsker administrasjonen å ha følgende framlagt.

- Situasjonsplan som viser de ulike disponeringene av arealet
- Notat som redegjør for hvorfor arealet avsatt til næring skal omdisponeres til boligformål,

Reguleringsplan G/S - veg Gåsbakken med plan - ID 2006020 ligger på motsatt side av Hølundvegen mellom skolen og krysset til Nævsvegen. Gang - og sykkelveg Nævsvegen med plan - ID 2016029 ligger langs med Nævsvegen, men er bare delvis opparbeidet. Detaljreguleringsplan Sagmoen med plan – ID 2017014 er igangsatt og har ligger ute til høring og offentlig ettersyn. Aktuelle plan ligger langs med Hølundvegen mot nord.



Kontaktperson for områdeplan er Egil Johannes Hauge:

Telefon: 7285 8024 eller 975 84 340

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

3 Beskrivelse av tiltaket

Tiltakshaver ønsker å tilrettelegge for bygging av 10- 12 boenheter på ca. 70- 75 m², over to etasjer med parkeringskjeller. Det planlegges to bolig/rekkehus i to etasjer med 10- 12 enheter. Enhetene planlegges å være i størrelsesorden 75- 90 kvm². Det skal etableres åpne carporter på kjellernivå med innkjøring. Det etableres felles trappehus med heis.

3.1 Plangrep

Planområdet ønskes regulert til boligformål, konsentrert boligbebyggelse, med tilhørende arealer for infrastruktur og lek/uteopphold. Andre aktuelle reguleringsformål er kjøreveg, parkering, lekeareal, ev. trafo og renovasjonsareal.

3.2 Begrunnelse for og fastsetting av planens avgrensning

Det ønskes å regulere hele tomt 164/25. Det skal reguleres inn mot vegmidt på Nævsvegen. Avkjørsel bør legges inn mot Nævsvegen der dagens er, med innarbeidet frisisiktsone. Planavgrensning må legges seg i plangrensen til Nævsvegen Gang- og sykkelveg (2016029), slik at det ikke blir avsatt restareal.

Eiendommen 164/25 har usikre grenser. Disse må klarlegges før innsending av planforslag, da planområde følger disse.

Kontaktperson er Asbjørn Langen:

Telefon: 72 85 81 70 eller 916 41 635

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

4 Føringer for tiltaket

4.1 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

Leke- og uteoppholdsareal

Det henvises til kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal. Vi oppfordrer til å lese hele normen grundig, for å innarbeide alle elementer. For denne planen skal det tas utgangspunkt i 2-25 boenheter, ved utregning av leke- og uteoppholdsarealer.

Antall boenheter	m ² pr. boenhet	Inkluderer pr. boenhet
2- 25	x 50	-Uteoppholdsareal (30 m ²) -Lekeplass (20 m ²) totalt min. 150

		m ²
--	--	----------------

For å sikre gjennomføring av leke- og uteoppholdsarealene følger 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 ihht. Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal.

Eventuelt

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.

4.2 Utnyttelse

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 2 boliger per daa jfr. KPA § 1.5.6.

Det skal oppgis minimumsutnyttelse. KPA oppgir min 3 boliger per daa for tettstedsområder, 5 per daa for Melhus sentrum og 2 per daa for øvrige områder. For denne planen er det krav om 2 per daa.

Innsendte anmodning om oppstartsmøte antyder at det er aktuelt med 10 boenheter innenfor boligområde. Krav til antall boenheter det planlegges for bør dermed sikres gjennom reguleringsbestemmelsene.

4.3 Veg

Det henvises til kommunens vegnorm og til kommunal veglysnorm.

ÅDT for Hølundvegen er registrert som 550 i 2015. Avstandskrav mot fylkesveg avklares med Statens Vegvesen gjennom planprosessen. Avkjørsel fra feltet skal anlegges mot Nævsvegen ved dagens avkjørsel. Avkjørsel må reguleres inn i kartet med radier og frisisiktsoner. Ikke tilstrekkelig med avkjørsel pil. Plassering av avkjørsel m å tilfredsstille siktkrav jf. Statens vegvesen s håndbok N100. Planen må avgrenses slik at hele fri siktsonen blir med.

Trafikkforhold og trafikkøkning må beskrives og vurderes i planen.

Byggegrense mot veg skal reguleres i plankartet.

Det bør reguleres inn fortau langs med Nævsvegen innenfor planområde med rekkefølgebestemmelse, slik at det kan opparbeides sikker krysning for myke trafikanter over Nævsvegen til planområde. Ved opparbeidelse av vann- og spillvannsledning langs med regulerte gang- og sykkelvegtrase langs Nævsvegen vil det bli krav om opparbeidelse av gang- og sykkelvegen. Dette løses gjennom utbyggingsavtale med kommunen.

Statens vegvesen bør kontaktes for avklaringer i forhold til avstand fra fylkesveg, plassering av avkjørsel og siktkrav.

Kontaktperson for veg er Jonas Sæther:

Telefon: 46413163

E-post: Jonas.Saether@melhus.kommune.no

4.4 Parkeringsdekning

Melhus kommune ønsker mellom 1,5 og 2 parkeringsplasser pr. boenhet, avhengig av prosjektet. Vedtekter for Melhus sentrum øst legges til grunn som retningslinjer: Boenheter mindre enn 60 m²: 1,5 parkeringsplass per boenhet. Større enn 60 m²: 2,0 parkeringsplasser per boenhet. Minimum 5% skal avsettes til HC parkering.

I tettbygd strøk skal maks parkeringsdekning oppgis. Utenfor tettbygd strøk skal det oppgis minimum parkeringsdekning. 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.

Husk sykkelparkering. Det skal oppgis minimumsantall per plass ser til sykkelparkering pr boenhet, minimum 2 per boenhet.

4.5 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 tømming 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.

Renovasjon skal reguleres med eget formål i plankartet.

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

4.6 Vann- og avløp

Overordnet løsning med tanke på gjennomførbarhet for VA skal godkjennes av teknisk drift før planen kan 1.gangdbehandles. Dette innebærer et notat, beregninger samt VA - kart. Overordnet VA - plan skal vise gjennomførbare løsninger for vann og avløp, inkl. beregning av kapasitet som kreves, beregning av overvann og lokal overvannshåndtering. Kapittel om overvannshåndtering skal også vise konsekvenser for vassdrag. Overordnet plan for VA skal godkjennes av kommunen før planforslag sendes inn. VA - plan må i dette tilfellet avklare hvor vann, avløp og slokkevann kan tilknyttes anlegg, og om det evt. er behov for ny brannhydrant.

Overvann skal i hovedsak løses på egen tomt. Det anmodes å se på muligheten for kreative løsninger i forbindelse med håndtering av overvann. Det vil være mulig med tilknytning til kommunal overvannsledning til lavbrekk/bekk, samt ut i terreng.

Det er tilstrekkelig kapasitet for både vann og avløp på ledningsanlegg i området. Det er mulighet for å knytte seg til ledningsanlegg for både vann og avløp.

Vann- og avløpsledning skal legges om i gang- og sykkelvegtrase. Det bør ses på om dette kan opparbeides i sammen med utbygging av detaljregulering for Sagmoen, Gåsbakken (2017014). Det tas kontakt med teknisk drift hos kommunen for detaljer for opparbeidelsen.

Føringer for vann og avløp for dette prosjektet her er:

- vannledning skal tilknyttes eksisterende kommunal vannledning ved Nævsvegen. Samme med spillvann. Skal opparbeides ny ledningstrase langs med regulerte gang- og sykkelveg ved Nævsvegen.
- Overvann til lavbrekk/bekk i sør inkludert lokal fordrøyning/infiltrasjon. Bør også her legges sammen med ny ledningstrase for vann- og spillvann.

Kontaktperson for VVA-plan er Jakob Leon Storrø:

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

Telefon: 915 34 244

4.7 Sosial infrastruktur

Det skal fremgå av planbeskrivelsen hvordan utbyggingen 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.

Helse: Helsemessige konsekvenser av planforslaget skal beskrives.

Utbyggingsområdet tilhører skolekrets:

Barnehage: Gåsbakken skole/barnehage

Barneskole: Gåsbakken skole/barnehage

Ungdomsskole: Eid ungdomsskole

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

4.8 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.

For denne planen skal alternativ energiløsning vurderes og framgå av planbeskrivelsen.

Utbyggingsområdet er/ er ikke lokalisert på grunnvannsressursen, og dette er derfor (ikke) aktuelt.

4.9 Estetikk

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

Annen eksisterende bebyggelse i området bør 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

4.10 Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav

Utbyggingsavtale mellom utbygger og kommune kan være aktuelt for å innfri rekkefølgekrav.

Aktuelle rekkefølgekrav for denne planen er:

- Opparbeidelse av leke- og uteoppholdsarealer.
- Krav til godkjent teknisk VVA- plan.
- Fortau langsmed Nævsvegen innenfor planområde.
- Utbygging av gang- og sykkelvegtrase langs med Nævsvegen ved opparbeidelse av ny vann- og spillvannsledning.

4.11 Naturmangfold og miljø

Biologisk mangfold skal vurderes → de miljørettslige prinsippene §§ 8-12.

Grønnstruktur og landskap, samt friluftsliv og folkehelse skal vurderes i planen.

Vann og vassdrag: Tiltakets effekt på vassdrags økologiske tilstand skal undersøkes og legges til grunn for tiltaket. Dette kan inngå som del av kapittel om overvann i overordnet VA - plan.

Myr er en viktig leverandør av økosystemtjenester, og bit-for-bit utbygging i myr utgjør en trussel for den samlede belastningen på myr. Virkningene av tiltaket må vurderes i forhold til naturtypen samlet sett.

4.12 Landbruk og jordvern

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

4.13 Terrenginngrep

Terrenginngrep/planering av terreng skal beskrives. Det skal utarbeides terrengsnitt fra flere vinkler. Det skal vises snitt gjennom lekeplass.

For planer som krever omfattende terrenginngrep skal nye høydekoter tegnes inn som juridiske linjer i plankartet. Det kan tas inn bestemmelse i planen om avvik fra disse som sikrer fleksibilitet, eks. 0,5 meter.

4.14 Kulturminner/kulturmiljø

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

For planer som berører SEFRAK-registrerte bygninger skal det utarbeides tilstandsrapport som en del av planforslaget.

Melhus kommune har egen kulturminneplan.

4.15 Barn og unge

Barn og unges adkomstmuligheter til lekeplasser, friområder, skole og barnehage skal belyses. Friluftsliv, landskap, grønnstruktur og tilgjengelighet til dette skal beskrives og vurderes.

4.16 Andre temakart som berøres

4.16.8 Støy, støv og forurensning

Forurensning i form av støy og støv og konsekvenser for nærliggende bebyggelse, samt avrenning til vassdrag skal beskrives. Retningslinjer for behandling av støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520), skal legges til grunn ved utarbeidelse av planforslaget.

Planområde vil ligge innenfor gul støysone fra Hølundvegen. Virkinger på planlagte tiltak som følger av støy beskrives og vurderes. Det skal utarbeides et støynotat som beskriver avbøtende tiltak, dagens støysituasjon og forslag til bestemmelser for imøtekomme støysituasjonen.

4.16.9 Kvikkleire

Planområde ligger over marin grense, og det er ikke antatt at planområde ligger i et område med ustabile masser.

4.16.10 Flomsone

Planområde ligger 5- 6 meter over elva Skolda. Det er ikke antatt at planområde ligger innenfor flomsonen til denne.

4.16.11 Friluftsliv

Planområde ligger ikke innenfor registrerte friluftsområder. Utbygging av det aktuelle planområde vurderes til å medføre konsekvenser for friluftsliv.

4.16.12 Forurensning

Planområde er i dag en større opp gruset plass, avsatt til næringsformål. Det er tidligere omsøkt oppføring av verksted her. Ut ifra hva kommunen har kunnskap om, er det ikke grunn til å tro at område inneholder forurensete masser. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert som tilstrekkelig.

4.16.13 RADON

Område ligger innenfor sone for høy aktsomhet for RADON. Avbøtende tiltak må beskrives gjennom planforslaget og eventuelt tas inn i planbestemmelser.

5 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	
	-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	
	-teletjenester	
	-vannforsyning	x
	-renovasjon/spillvann	x
	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 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).

6 Krav til videre planarbeid

6.1 Tiltaket utløser/utløser ikke krav om planprogram.

Melhus kommune vurderer at framlagte planforslag ikke utløser krav til konsekvensutredning eller planprogram i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Begrunnelsen er at planforslaget ikke faller under §§ 6, 7 eller 8 i Forskrift om konsekvensutredning. Forslåtte planforslag viderefører eksisterende aktivitet i område, og foreslåtte aktivitet medfører ikke særlige konsekvenser for område. Videre vurderes planforslaget til og ikke få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, i henhold til PBL. §§ 4-1 og 4-2.

Det gjøres derimot oppmerksom på at endelig beslutning om behov for planprogram og konsekvensutredning avgjøres etter innspill fra regionale og statlige myndigheter.

Rådmannen ønsker å avholde oppstartsmøte nå, men gjør oppmerksom på at det må tas en prinsippavklaring i Formannskapet før man går videre med planarbeidet. Prinsippavklaring gjøres for å sikre forutsigbarhet for tiltakshaver og avklare om politikerne i formannskapet ønsker å omdisponere et areal avsatt til næring til boligformål.

Før en sak om prinsippavklaring legges fram for politiskbehandling ønsker administrasjonen å ha følgende framlagt.

- Situasjonsplan som viser de ulike disponeringene av arealet
- Notat som redegjør for hvorfor arealet avsatt til næring skal omdisponeres til boligformål

6.2 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. Varslingsliste og naboliste vedlegges møtereferatet. Forslagsstiller oversender tekst til kommunen, som legger det ut på kommunens hjemmeside.

6.3 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.
- Plankart i SOSI og pdf (A3). Plankartet skal godkjennes av vår GIS-ansvarlig før planen tas opp til behandling.
- ROS-analyse
- Sol- og skyggeforhold.
 - minimum 21. mars og 21.juni, ev. 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 området for lek og opphold, parkering for bil og sykkel, plassering av bygninger, tilknytning til vegsystemet skal opparbeides.
 - 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
- Terrengsnitt fra flere vinkler. Skal vise snitt gjennom lekeplass
- 3D-modell.
- Nødvendige utredninger
 - Støy

Reguleringsplanen skal blant annet si noe om:

- Antall boenheter og størrelse pr. boenhet
- BYA
- Byggenes høyde
- Krav til universell utforming
- Estetikk
- Parkeringsdekning
- Trafikksikkerhet for myke trafikanter og kjørende
- Teknisk infrastruktur, både over og under grunnen

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](#)
- [Kommunens klima- og energi plan](#)
- Estetiske retningslinjer for Melhus kommune
- [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 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: 06.04.18, sak 18/1959

Anmodning oppstartsmøte: 19.07.19

Oppstartsmøte: 20.09.19

Prinsippavklaring formannskapet: Avhenger av når krav til materiale er innsendt

Stipulert tidspunkt planforslag:

Stipulert vedtak reguleringsplan:

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.

8 Vedlegg

- Eierliste
- SOSI- fil
- Estetiske retningslinjer