

Sweco Norge AS  
v/Steinar Lillefloth

7037 TRONDHEIM

## Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering Søberg Vest, gnr/bnr 90/4

Under følger referat fra oppstartsmøte avholdt 11.06.2020 for «Detaljregulering Søberg Vest». Vedlagt følger adresseliste for høringsparter og naboliste. Sosi-fil for planavgrensning skal oversendes kommunen som en del av varslingsbrevet til Melhus kommune, mens referat fra oppstartsmøtet skal oversendes til regionale myndigheter. Nevnte normer finnes på Melhus kommune sine nettsider. Veileder for utarbeidelse av VVA-plan vedlegges.

Vedlagte mal for reguleringsbestemmelser skal benyttes.

Planen har fått tildelt planid 2020005. Ved innsending av plandokumenter til behandling skal disse navngis med planid først. Eks.: planid\_planbeskrivelse, planid\_plankart osv. Ved innsending av planforslag skal dette sendes til [postmottak@melhus.kommune.no](mailto:postmottak@melhus.kommune.no) med kopi til saksbehandler.

For eventuelle spørsmål, ta kontakt med saksbehandler Liv Åshild Lykkja, [liv.lykkja@melhus.kommune.no](mailto:liv.lykkja@melhus.kommune.no)

Med hilsen

Ove Mogård  
avdelingsleder

Liv Åshild Lykkja  
planlegger

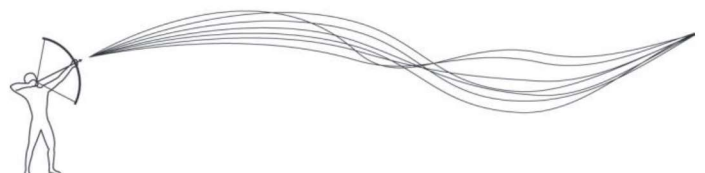
*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

Vedlegg:

- Naboliste
- Adresseliste for høringsparter
- Veileder VVA-plan
- Mal for reguleringsbestemmelser

Kopi:

- Prestmo Bolig AS



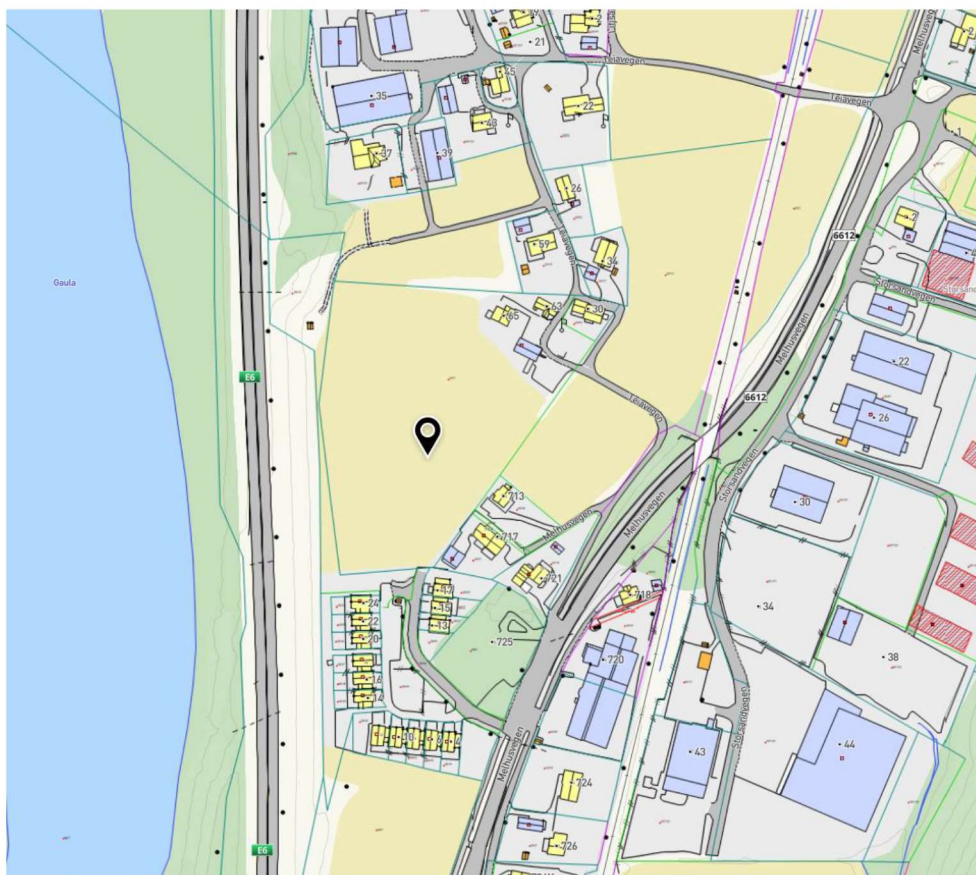
## Møtereferat

Oppstartsmøte			
Prosjektnavn: Søberg vest		Formål: boligbebyggelse	
Gårds- og bruksnummer: 90/4		Planidentitet: 2020005	
Saksnummer i ESA: 20/2249		Møtested og -dato: Videomøte Teams, 11.06.20	
Virksomhet	Fork.:	Navn	Til stede:
SWECO - VA		Svein Bordevich <a href="mailto:Sveinhasse.bordevich@sweco.no">Sveinhasse.bordevich@sweco.no</a>	X
SWECO – veg		Kirsti Sandberg <a href="mailto:kirstirossvoll.sandberg@sweco.no">kirstirossvoll.sandberg@sweco.no</a>	X
SWECO - plan		Steinar Lillefloth <a href="mailto:Steinar.lillefloth@sweco.no">Steinar.lillefloth@sweco.no</a>	X
Fredheim & Paulsby Bygg		Stein Fredheim <a href="mailto:fredheim@fp-bygg.no">fredheim@fp-bygg.no</a>	X
Melhus kommune – VVA		Hans Magnus Johnsen <a href="mailto:Hans.magnus.johnsen@melhus.kommune.no">Hans.magnus.johnsen@melhus.kommune.no</a>	X
Melhus kommune – UBA		Håvard Geving <a href="mailto:Havard.geving@melhus.kommune.no">Havard.geving@melhus.kommune.no</a>	X
Melhus kommune – plan		Liv Åshild Lykkja (referent) <a href="mailto:liv.ashild.lykkja@melhus.kommune.no">liv.ashild.lykkja@melhus.kommune.no</a>	X

# 1 Planområdets status

## 1.1 Beskrivelse av planområdet

Området ligger på Søberg beliggende mellom E6 og Melhusvegen (fylkesveg), samt jernbane. Planområdet ligger som en forlengelse av Prestmovegen, og blir beliggende mellom denne og E6. Planområdet er i dag ubebygd og består av fulldyrka jord.



Figur 1 viser planområdets plassering. Prestmovegen fra sør.

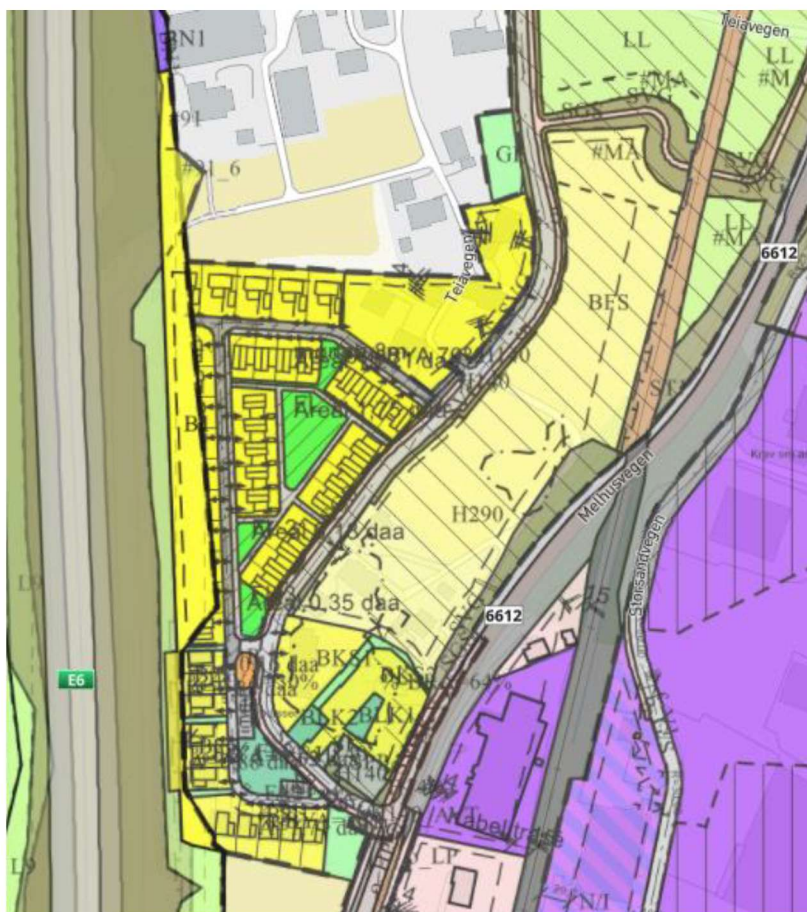
## 1.2 Planstatus

Planområdet er tidligere regulert i reguleringsplan Søberg vest delfelt B 2.1, vedtatt 27.05.2008. Planen er eldre enn 10 år, og det er derfor, jfr, PBL § 12-4, vurdert om planen i nødvendig grad er oppdatert. På grunn av områderegulering Søberg vest er veginfrastrukturen oppgradert iht. vegnormal, og således lagt beslag på areal i Søberg vest delfelt B 2.1. Videre er E6 regulert fra tofelts veg til firefelts veg, og det er derfor nødvendig å sikre at planen er oppdatert i henhold til dagens retningslinjer for støy og luftkvalitet. Med bakgrunn i dette er det stilt krav om ny detaljregulering av området, før utbygging kan igangsettes.

Planområdet grenser til:

- Detaljplan Søberg vest del av 88/1, vedtatt 16.10.2012.
- Reguleringsplan Søberg vest, vedtatt 16.02.2008.
- E6 Kvål – Melhus sentrum, vedtatt 19.06.2018, sist revidert 28.01.20.
- Områderegulering Søberg Vest, vedtatt 28.01.20.

Tiltaket vurderes til å være i tråd med overordnet plan.



Figur 2 viser gjeldende planstatus i området.

## 2 Beskrivelse av tiltaket

### 2.1 Plangrep

Forslagstiller ønsker å videreføre plangrepet og tidligere struktur i gjeldende plan tilpasset dagens situasjon. Infrastruktur på veg og VA vil bli førende for konseptet og utviklingen av eiendommen. Planområdet har en størrelse på ca. 19-20 dekar, hvor det skal legges til rette for ca. 36 boenheter.

Utbyggingen gjelder for eiendommen gnr/bnr 90/4.

### 2.2 Begrunnelse for og fastsetting av planens avgrensning

Planavgrensningen følger i hovedsak eksisterende planavgrensning til gjeldende plan.

Planavgrensningen må i tillegg ivareta:

- Midtlinje veg i Prestmovegen.
- Hele frisktsoner til veg.
- Kommunal pumpestasjon og veg til denne med en oppstillingsplass for bil.

Det er avklart med GIS, kart og oppmåling at planområdet ikke berører usikre grenser, og at det dermed ikke er behov for oppmåling av grensene før planarbeidet igangsettes.



## 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
- Byvekstavtalen 2019-2029

### 3.2 Byvekstavtalen 2019 – 2029

Melhus kommune har inngått Byvekstavtale med Staten, Trondheim kommune, Malvik kommune, Stjørdal kommune og trøndelag fylkeskommune for perioden 2019-2029. Det er et overordnet mål i avtalen at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykling og gange.

I Stjørdal, Malvik og Melhus skal hovedtyngden av arealutviklingen skje innenfor gang- og sykkelavstand fra sentrum av tettstedene utpekt i senterstruktur, vedtatt i IKA<sub>p</sub>2 og/eller i gangavstand fra god kollektivtransport i tilknytning til tettstedsområdene.

Det skal fremgå av planbeskrivelsen hvordan framlagte planforslag følger Byvekstavtalen. Det skal vises til hvordan planforslaget samsvarer eventuelt ikke samsvarer med denne.

### 3.3 Forskrift om konsekvensutredning

Plantiltaket vurderes til å ikke komme inn under forskrift om konsekvensutredning og krav til planprogram.

### 3.4 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 minimum 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.

Det må i planbeskrivelsen redegjøres for hvordan planen imøtekommer Byvekstavtalen.

### 3.5 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. Veileder følger vedlagt.

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

*Bestemmelse som skal tas inn: Det skal foreligge godkjent teknisk VVA-plan før tillatelse til tiltak kan gis.*

Kontaktperson for VVA-plan er Hans Magnus Johnsen  
E-post: [hans.magnus.johnsen@melhus.kommune.no](mailto:hans.magnus.johnsen@melhus.kommune.no)  
Telefon: 93656103

### **3.5.1 Vann og avløp**

Planen må sikre tilstrekkelig kapasitet/løsning for vann, avløp, overvann og slokkevann. 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.

Areal til pumpestasjon må sikres i plankartet, samt adkomst og en biloppstillingsplass til denne.

#### *Vann*

Hovedstammenett for VA er lagt i den regulerte boligkata i området.

Byggegrense på 5 meter må reguleres inn til VA-ledninger

Brannvannsdekning må redegjøres for.

#### *Spillvann*

#### *Overvann*

Det er krav til overvannshåndtering med lokal fordrøyning på egen tomt. Melhus kommune anbefaler at det tenkes klimatilpasning og ses på blå-grønne løsninger for å håndtere et endret klima.

Overvann må ha dialog med Nye veier for kryssing av E6 for overvannsledning. Kapasiteten på denne må beskrives. Maks påslipp overvann er 5 l/s, men kan vurdere strengere krav (2l/s) dersom det er dårlig kapasitet nedstrøms.

### **3.5.2 Veg**

Trafikkavvikling og trafikksikkerhet må beskrives i planbeskrivelsen.

Knyttet til veg skal det i plankartet reguleres:

- Byggegrense mot veg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg/grøntareal for permanente skråninger/fyllinger mellom vegareal og annet formål (boligbebyggelse, lekeareal). Arealet skal også ivareta areal til veglys.

Det henvises til kommunens vegnorm og til kommunal veglysnorm. Disse finnes på våre hjemmesider.

Teknisk plan ved byggesak må ha godkjent skiltplan før IG.

Rekkefølgekrav om at vegssystemet (og fjernet planovergang) i områdeplanen må være ferdig bygd, samt innenfor denne planen før første bolig tas i bruk.

### **3.6 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.

Det skal oppgis maks parkering i bestemmelsene.

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

### **3.7 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.

### **3.8 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, mens uteoppholdsareal kan inngå i boligbebyggelse.

Det skal utarbeides situasjonsplass som viser oversikt over leke- og uteoppholdsarealer.

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. Bestemmelse som skal tas inn:

*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.

### **3.9 Renovasjon**

ReMidt 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 ReMidt for å finne en akseptabel løsning.

Renovasjon skal reguleres med eget formål i plankartet.

Kontaktperson: Fredrik Oustad, tlf. 91579389.

### **3.10 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.

### **3.11 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.

### **3.12 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.

Aktuelle punkter for utbyggingsavtale:

- Bygging av kulvert og infrastruktur.
- VA. Grensepunkt brannhydrant og større dimensjoner kan være aktuelt at kommunen tar over. Det må framgå av VA-planen grensesnittet mellom kommunal og privat.

Varsle oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale sammen med varsel om oppstart.

### **3.13 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.

### **3.14 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 framgå et arealregnskap som viser nedbygging av dyrka og dyrkbar mark.

### **3.15 Terrenginngrep**

Terrenginngrep/planering av terreng skal beskrives.

### **3.16 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.

### **3.17 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.

### 3.18 Støy og støv

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

Støy- og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinje for behandling av støy (T-1442), og luftkvalitet (T-1520), skal legges til grunn ved utarbeidelse av planforslaget og sikres gjennom plankart og bestemmelsene.

Utbyggingen vil bli i forbindelse med eksisterende boligområde. Det må sikres at støy blir ivaretatt i anleggsfasen, og innarbeides krav som gjelder dette i bestemmelsene.

Forslag til bestemmelse:

*Det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen som beskriver forhold som trafiksikkerhet, trafikkavvikling, støy, renhold og støvdemping. Planen skal inneholde byggestart, ferdigstilling, planlagte tider for når anleggsvirksomheten skal foregår, ansvarlig kontaktpersoner samt kontaktinformasjon under utbygging. Planen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.*

### 3.19 Annet

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?	
	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).

## 5 Konklusjon

Planområdet er i gjeldende plan regulert til boligbebyggelse, og plangrepet følger opp strukturen i denne. Arealet ligger utsatt til for flerkildeproblematikk når det gjelder støy, og dette anses som hovedutfordringen knyttet til planarbeidet. Dette krever at det i planarbeidet utredes godt støyforholdene og nødvendig tiltak for sikre tilstrekkelig kvalitet mht. støy. Planmyndigheten anbefaler oppstart av planarbeidet.

## 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 møtereferatet. Forslagsstiller oversender tekst og sosi-fil for planavgrensning 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.
  - Inkomne 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 skyggeforhold.
- Overordnet VVA-plan som består av VA-plan og vegplan. Skal godkjennes før 1.gangs behandling.
- Utomhusplan/situasjonsplan
- 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»
- ReMidt sine retningslinjer for renovasjon
- Statlige planretningslinjer for samordnet 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.
- Byvekstavtalen 2019 - 2029

## 7 Fremdrift

Oppstartsmøte: 11.06.20

Varsel om oppstart av planarbeid: sommeren 2020

Stipulert tidspunkt planforslag: høsten 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.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 sikre at planforslaget er komplett før innsending og behandling.