

## Møtereferat

Oppstartsmøte			
Prosjektnavn: Detaljreguleringsplan for Nyløkkja, gnr. 208, bnr. 17		Formål: Bolig	
Gårds- og bruksnummer: Gnr. 208, bnr. 17		Planidentitet: 5028_2021002	
Saksnummer i ESA: 21/338		Møtested og -dato: 05.03.2021	
Virksomhet	Fork.:	Navn	Til stede:
Melhus kommune		Stian Aspaas Haugen	
Norgeshus AS		Espen Daaland Holmli	
Norgeshus AS		Vidar Julian Grovassbakk	
HAW gruppen		Ann Kristin Ulstad	
HAW gruppen		Roger Grindflaten	
HAW gruppen		Henrik Ulstad Grindflaten	

Oppstartsmøte er obligatorisk og jfr. § 12-8 skal det skrives referat fra oppstartsmøtet. Referatet skal inneholde opplysninger om de temaene som ble drøftet i møtet, avklaringer og konklusjoner det ble enighet om, vesentlige punkter det er uenighet om og punkter som gjenstår å avklare. Det skal også fremgå av referatet kommunens vurdering av kravet til fagkyndighet jfr. Pbl § 12-3 er oppfylt. På møtet stilte xxxx som fagkyndig, og kommunen vurderer dermed kravet til fagkyndighet til å være oppfylt.



# 1 Planområdets status

## 1.1 Beskrivelse av planområdet

Planområdet, kalt Nyløkken, ligger på Lundamo, langs med E6 og Lundadalsvegen. Området er i dag ikke bebyggt, er et mindre småbruk med en liten landbruksteig. Selve utbyggingsområde ligger midt i Lundamo sentrum, med flere omkringliggende boligområder, og nærhet til offentlig tjenesteyting.



Figur 1: Planområdets beliggenhet vist med markør

## 1.2 Planstatus

Planområdet omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 16.12.14, og er avsatt til LNF, gjennomføringszone h\_820 og støyzone h\_220. Hensynssone for gjennomføring angir at det skal utarbeides områdeplan innenfor sonen. Det er per i dag ikke planer om å få ferdigstilt arbeidet med områdeplan for Lundamo i inneværende periode for planstrategien 2020-23, selv om det er oppført som mulig vår 2023.

Planområdet grenser/ligger i nærhet til følgende reguleringsplaner som er vedtatt:

- Mosløkkja, Lundamo, planID 2013014, vedtatt 20.01.2015
- 208/57 mfl. Reguleringsplan for Lundamo skole, planID 2009001, vedtatt 15.12.2009
- Reguleringsplan for omsorgsboliger, Lundamo sentrum, planID 2003005, vedtatt 11.03.2003
- Del av Lundamo sentrum, turistsenter, helsesenter, planID 1991002, vedtatt 05.02.1991

- 208/14 mfl Reguleringsplan for boliger i Lundamo sentrum, planID 2009003, vedtatt 26.10.2010

Planområdet grenser til/omfattes til følgende reguleringsplaner under arbeid:

- Bruavegen Industriområde, planID 2019002

Tiltaket er i ikke tråd med overordnet plan da arealet er avsatt til LNF i KPA.

## 2 Beskrivelse av tiltaket

### 2.1 Plangrep

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for 17 boenheter, fordelt på eneboliger i rekke med tilhørende carport, firemannsbolig, seksmannsbolig og tomannsbolig med tilhørende carport.



### 2.2 Begrunnelse for og fastsetting av planens avgrensning

Planen følger tomtegrensene til eiendom 208/17. Eiendommen har sikre grenser, og det er derfor ikke nødvendig med oppmåling før planarbeidet igangsettes.

Det foreslås at planavgrensningen avgrenses mot:

- gang- og sykkelveg i øst, langs med E6



- mot planavgrensning til Mosløkkja, Lundamo (2013014) i øst og sør
- 208/14 mfl Reguleringsplan for boliger i Lundamo sentrum (2009003) mot øst og nord
- senterlinje til gamle Lundadalsvegen i nord.
- Avkjørsel i sør, til Lundadalsvegen må overlape Mosløkkja, Lundamo (2013014), og legges fram til senterlinje på veg.
- Der planformål og tilgrensede reguleringsplaner ikke samsvarer med eiendomsgrense, så skal disse være grunnlag for planavgrensningen.

Videre er det nødvendig at følgende forutsetninger blir ivaretatt i planavgrensningen:

- Tilgrensning til gjeldende reguleringsplaner og planer under arbeid.
- Frisiktsoner i sin helhet, både for veg og gang- og sykkelveg/fortau og kjøreveg.
- Eventuelle skjæringer/fyllinger

Forslagsstiller bør i tilfelle planen berører usikre tomtегrenser snarest kontakte kommunens gruppe for kart og oppmåling for ny grenseoppgang.

Kommunen ønsker at planen i tillegg til byggeområdene/tomta regulerer areal til lekeareal, trafo, VA- anlegg, renovasjon, snuhammer, veg, fortau/gang- og sykkelveg, annet vegareal (snøopplag, veglys, teknisk infrastruktur m. mer)

Kontaktperson 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 Føringar for tiltaket

#### 3.1 Aktuelle statlige føringar

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for barn rettigheter i planleggingen
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1444
- Retningslinjer for luftkvalitet T-1520
- [Byvekstavtalen 2019-2029](#)

#### 3.2 Kommunale føringar

- Kommuneplanens samfunnsdel 2025, vedtatt 21.10.09.
- Kommuneplanens arealdel 2013-2025, vedtatt 16.12.14  
Tiltakshaver bør sette seg inn i kommuneplanens generelle bestemmelser og retningslinjer, bestemmelser og retningslinjer for det aktuelle arealbruksformålet, og eventuelle hensynssoner
- Helhetlig ROS-analyse Melhus kommune
- Klima- og energiplan 2014 –2017, vedtatt
- Kommunens VA-norm.
- Kommunens vegnorm og veglysnorm.
- Kommunens gebyrregulativ.

#### Byvekstavtalen:

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 IKAP2 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**

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger, §6, punkt b, nr. 25 i Vedlegg 1, skal boligområder som ikke er i tråd med plan ha KU og planprogram. I ny [KU veileder av 2020](#) er det presisert at dette kun gjelder for nye boligområder av en viss størrelse. Det er derfor til grunn at bestemmelsen i vedlegg I nr. 25 omfatter områder på 15 dekar eller mer, det vil si samme størrelseskriteriet som i 2014-forskriften (§ 2 bokstav b).

Etablering eller regulering av boligområder mindre enn 15 dekar, og som er en del av sentrumsutvikling i byer og tettsteder, vil kunne omfattes av vedlegg II nr. 10 bokstav d.

Området er ikke konsekvensutredet i tidligere plan og arealet ønskes omregulert fra LNF til bolig. Slik kommunen vurderer det samlet vil det ikke være behov for planprogram, men KU som en del av planforslaget, i henhold til § 6, i forskrift om konsekvensutredning.

### **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 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.

I fortettningsprosjekt er det viktig at bebyggelse detaljplanlegges i plankartet, med bygningskropp, andre arealer som veg, parkering, grøntareal og lekeplasser.

### **3.5 VVA (veg, vann og avløp)**

Se medfølgende VVA- notat flere punkter og mer detaljer. Punkt 3.5 til 3.52 skal derimot følges opp som en del av planforslaget.

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

Det vises til vedlagte notat fra Teknisk VVA-plan for detaljer omkring VVA-plan.

Kontaktperson for VVA-plan er:

Hans Magnus Johnsen: [hans.magnus.johnsen@melhus.kommune.no](mailto:hans.magnus.johnsen@melhus.kommune.no)

### 3.5.1 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 skal innarbeides bestemmelse som sikrer 5 meter byggegrense inn til VA-ledninger.

Se VVA- notat for flere detaljer.

### 3.5.2 Veg

Trafikkavvikling og trafiksikkerhet må beskrives i planbeskrivelsen. Det skal utarbeides eget vegnotat som beskriver hvordan opparbeiding av veger, fortau, kryss osv. er tenkt i henhold til kommunens vegnorm og N100. Avvik skal beskrives. Som en del av vegnotatet skal det utarbeides:

- Normalprofiler for alle veganlegg og fortau/gang- og sykkelveg.
- Sporingsskurver som viser snu- og manøvreringsareal for brannbil og renovasjonsbil (dimensjonerende) innad i feltet og for avkjørsler.
- Oppstillingsplasser for brannbiler i og utenfor feltet (se Kriterier for adkomstvei og oppstillingsplass for brannvesenets biler).

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.
- Avkjørsel til veg og frisiktsone må reguleres i sin helhet og utformes i henhold til kommunen vegnorm og statens vegvesen sin håndbok N100.
- Vegadkomst som er felles for flere eiendommer skal reguleres med samferdselsanlegg.

Avkjørsel til området må plasseres i behørig avstand til krysset mot E6.

Avkjørsel til veg og frisiktsone må reguleres i sin helhet og utformes i henhold til kommunen vegnorm og statens vegvesen sin håndbok N100. Veger skal vises med radier og sporingsskurver. Byggegrense mot veg skal reguleres i plankartet.

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

Teknisk plan ved byggesak må ha godkjent skiltplan før IG.

Rekkefølgekrav om at vegsystemet skal være ferdig opparbeidet før første bolig kan 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 regulerede 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 kan være maksimum:

	Bil	Sykkel og moped
Pr boenhet mindre enn 60 m <sup>2</sup>	1.5	2
Pr boenhet større eller lik 60 m <sup>2</sup>	2	2

I dette utbyggingsprosjektet bør det være min. 1 parkeringsplass per enhet, i tillegg kommer gjesteparkering og HC- parkering.

Det skal tilrettelegges for elbil- lading på minst 50% av faste parkeringsplasser.  
Det skal tilrettelegges for felles sykkelparkeringsplasser under tak.

Det skal oppgis maks parkering for bil, samt minimumskrav (2 sykkelplasser per boenhet) for sykkel i bestemmelsene. Det bør etableres parkering for universell utforming.

### 3.7 Estetikk og utnyttelse

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.

Ny planlagt bebyggelse bør begrenses til opp til 2 etasjer.

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.

Situasjonsplan og reguleringsplan må tilrettelegge for framkommelighet rundt tomte for utrykningskjøretøy som brannbil og ambulanse, samt at beboere kan kjøre fram varer m. mer.

### 3.8 Leke- og uteoppholdsarealer

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 «områder med høy fortetting», ved utregning av leke- og uteoppholdsarealer. Det krever per boenhet:

- 20 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal
- 10m<sup>2</sup> lekeplass
- 10 m<sup>2</sup> områdelekeplass som skal være minimum 1500 m<sup>2</sup>.

Krav til områdelekeplass kan dekkes ved innbetaling til fond eller ved opparbeidelse av områdelekeplass på område FR3 og FR4 i 208/57 mfl. Reguleringsplan for Lundamo skole (2009001).

Minimum 50% av uteoppholdsareal skal ligge på bakkenivå.

Det skal utarbeides situasjonsplan 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 uteoppholdsarealer, før første bolig tas i bruk eller senest påfølgende vekstsesong.*

### 3.9 Renovasjon

ReMidt IKS (interkommunalt samarbeid for husholdningsavfall) har egen retningslinje 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. Ved opparbeidelse av renovasjonsløsninger innad i boligfeltet så skal det utarbeides sporingskurver som viser snu- og manøvreringsmuligheter på det interne veganlegget for renovasjonsbil. ReMidt sine renovasjonsbiler for nedgravd løsning skal være dimensjonerende.

Beskrivelse av dette skal fremgå av planbeskrivelsen, og situasjonsplan som viser snuareal dersom dette er aktuelt. Vi anbefaler å ta kontakt med ReMidt IKS for å finne en akseptabel løsning.

Renovasjon skal reguleres med eget formål i plankartet. Maksimal avstand skal være 100 meter fra inngangsdør til renovasjonspunkt, jfr. Preaksepterte ytelser i TEK17.

Det skal innarbeides rekkefølgebestemmelse som sikrer utarbeidelse av renovasjonsteknisk plan jfr. Veileder fra ReMidt. Renovasjonstekniskplan skal være godkjent før det gis IG.

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.

På Lundamo dekker barnehagen akkurat behovet for plasser i sitt område. De har ingen ledig kapasitet pr i dag. Men det er ledig kapasitet i nedre Melhus. Barn med rett på plass har kun rett til en plass i Melhus kommune. For skole så er det per i dag kapasitet.

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

### 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 er derfor aktuelt.

### 3.12 Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav

Utbygger må påregne å innarbeide rekkefølgekrav i planen knytta til å opparbeide nødvendig infrastruktur for å realisere planområdet.

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 forhandler vedrørende dette. Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale skal som utgangspunkt varsles sammen med planoppstart, og forhandlinger kan skje parallelt med planforslaget.

Aktuelle punkter for utbyggingsavtale:

- VA



- Veg
- Områdelekeplass (125,- kr pr m2 BRA)
- Fortau/gang- og sykkelveg
- Innbetaling nydyrkingsfond

Alle rekkefølgekrav, fellesbestemmelser og vilkår for gjennomføring kan være gjenstand for utbyggingsavtale. Utbyggingsavtale skal være inngått før det kan gis IG innenfor planområdet.

Ved avtale om innbetaling til fond skal dette innbetales før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest.

*Det vises til områdemodell for Melhus sentrum/Ler sentrum. Den viser til hvordan det forutsettes at det skal inngås utbyggingsavtaler som medfører et anleggsbidrag for fellestiltak definert i rekkefølgebestemmelser i områdeplanen.*

### **3.13 Naturmangfold, friluftsliv, og barn og unge**

Biologisk mangfold skal vurderes jfr. de miljørettslige prinsippene §§ 8-12 i naturmangfoldoven.

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 fulldyrkajord, men er registrert som av mindre god jordkvalitet. Landbruksarealet er heller en del av et større sammenhengende landbruksområde

Matjordlaget skal skaves av og brukes jordforedlingstiltak andre steder. Det skal dokumenteres at matjorda er fri for floghavre og andre skadedyr. Det skal innarbeides som en del av bestemmelsen et dokumentasjonskrav om at landbruksjorda brukes til landbruksvirksomhet.

Det skal utarbeides et arealregnskap som viser hvor mye matjord som går tapt, omdisponeres og som tas i bruk andre steder.

Høy utnyttelse av området vil bidra til å forhindre press på dyrkajorda.

Dersom planområdet berører dyrka eller dyrkbar jord skal dette komme klart fram av arealregnskapet i planbeskrivelsen. Ved nedbygging av dyrkamark må utbygger påregne å innbetale midler til et nydyrkingsfond jfr. vedtak i Melhus kommunestyre desember 2020. Det er foreløpig noe usikkerhet hva denne summen kommer til å bli, men det anslås på nåværende tidspunkt at denne vil ligge på 8000- 10000 kr per daa nedbygd jordbruksareal.

### **3.15 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.

### **3.16 Kulturminner/kulturmiljø**

Planområdet berører/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.

### **3.17 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. Skredfare skal vurderes i henhold til NVE sin veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE-veileder 1/2019)

Kvikkleiresone 90459 LUND ligger nord for Lundesokna og planområdet.

Det stilles krav om geoteknisk undersøkelse 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 Flom

Planområdet berøres av flomsone for Lundesokna. Det må som en del av planforslaget gjennomføres flomlinjeberegning med 20 % klimapåslag jfr. klimaprofil for Sør-Trøndelag. Det anbefales å benytte NVE's veileder 3-2015 «Flaumfare langs bekker» i forbindelse med kartlegging av flomfaren..

Flomutsatte arealer skal vises som hensynssone, og avbøtende/skadereduserende tiltak for tilstrekkelig sikkerhet skal innarbeides i bestemmelsene. Flomsituasjonen må ses i sammenheng med håndtering av overvann for planområdet. Det anmodes å se på muligheten for kreative løsninger i forbindelse med håndtering av overvann.

I detaljreguleringsplan Mosløkkja (2013014) er det krav om at ny bebyggelse skal ligge minimum på terrengnivå C+34,5. Dette innebærer at ny bebyggelse må heves innenfor planområde. Infrastruktur bør ligge noe lavere for å få unna flomvann. Se for øvrig flomvurdering utarbeidet for detaljreguleringsplan Mosløkkja (2013014). Håndtering av overflatevannet anbefales tatt vare på ved blant annet å anlegge regnbed.

Ved vurdering av flom skal NVE sine retningslinjer *Flaum- og skredfare i arealplanar* legges til grunn. Det vises også til veileder *Flaumfare langs bekker* for dette planforslaget, da flomfaren kommer fra Lundesokna.

### 3.19 Støy og støv

Støy: Planområdet grenser til E6 og ligger svært støyutsatt til. Det skal utarbeides en egen støyutredning som viser støy fra i hovedsak E6, men også Lundadalsvegen. Avbøtende støytiltak skal beskrives og eventuelle støyskjermer skal reguleres inn i plankartet. Støyberegning må også omfatte leke- og uteoppholdsarealer. Det skal oppnås tilfredsstillende støyforhold på ute/privatarealer, og alle enheter skal ha tilgang på stilleside for rom til varig opphold.

Det bør vurderes som en del av planforslaget at en eventuell utbygging av planområde skal avvente ferdigstillelse av ny E6 forbi område. Støyutredning skal også ta for seg støyforhold etter at ny E6 står ferdig og dagens E6 forbi planområde er blitt lokalveg. Gyllan – Kvål har oppstart for bygging 2022. Antas ferdig 2024.

Luftkvalitet: Skal også utredes, enten som en del av støyutredningen eller som en enkeltstående rapport.

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.

Det må sikres at støy og støv blir ivaretatt i anleggsfasen, og innarbeides krav som gjelder dette i bestemmelsene.

### 3.20 Annet

Situasjonsplan/utomhusplan: skal utarbeides i hensiktsmessig målestokk ut fra planområdet, planen skal vise hvordan området for lek 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. ROS-analysen skal utarbeides i henhold til DSB sin veileder for ROS i arealplanlegging.

Tabell 1: Mulige utredningstema for ROS-analyse. Listen er 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
	Flomfare ved brudd på demning lengre opp i Lundesokna	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	x
	-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	x
	-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, piggtrådsperringer 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?	

## 5 Konklusjon

Planområdet er vurdert som egnet fra et overordnet perspektiv. Området er dermed ikke i tråd med kommuneplanens arealdel, og er avsatt til LNF. I utgangspunktet anbefaler rådmannen at et planforslag bør avvende rulleringen av kommuneplanens arealdel, slik at det blir foretatt en overordnet vurdering på om området er egnet for boligbebyggelse, eller om det er andre arealdisponeringer som bør gjøres i det ønskede utbyggingsområde. Planområde ligger allikevel sentrumsnært midt i Lundamo sentrum med kort avstand til skole/barnehage og kollektivknutepunkt, samt butikker og andre offentlige servicefunksjoner.

Planoppstart anbefales.

## 6 Krav til videre planarbeid

Melhus kommune gjør oppmerksom på at det undervegs i planprosess vil kunne komme krav til forslagsstiller som ikke fremgår av referat fra oppstartsmøtet. Protester eller innspill med alternative og gode løsninger fra parter, naboer, krav fra offentlige myndigheter og politisk behandling av saken mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet.

### 6.1 Tiltaket utløser/utløser ikke krav om konsekvensutredning/planprogram

Se punkt 3.3.

### 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. Referat fra oppstartsmøtet skal oversendes regionale og statlige myndigheter ved varsling av planoppstart.

Varslingsliste for høringsparter vedlegges møtereferatet, mens naboliste hentes fra [www.melhus.e-torg.no](http://www.melhus.e-torg.no). Forslagsstiller oversender tekst og sosi-fil for planavgrensning til kommunen, som legger det ut på kommunens hjemmeside.

### 6.3 Regionale planforum

Melhus kommune vurderer at det på nåværende tidspunkt ikke vil være aktuelt å ta opp planforslaget til drøfting i regionalt planforum.

### 6.4 Krav til forslagstiller knyttet til økonomi og videre framdrift

Forslagsstiller må selv dekke alle utgifter til utarbeiding av planforslaget, inkludert oppretting av planen etter førstegangs behandling, fra til sluttbehandling i kommunestyret. Planen må utarbeides av kompetent personell jfr. krav til faglige kvalifikasjoner i pbl. § 12-3.

Forslagsstiller må bekoste etablering av grunnlagskart data dersom eksisterende kartgrunnlag ikke er tilstrekkelig detaljert eller oppdatert for ønsket planlegger. Krav for slik kartlegging varsles/ avklares med kommunen.

Forslagsstiller må bekoste grenseoppgang og oppmåling av eiendommen(e) dersom eksisterende eiendomssituasjon ikke er tilstrekkelig entydig. Krav for slik kartlegging varsles/ avklares med kommunen.

### 6.5 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 «Samfunnsikkerhet i kommunens arealplanlegging» legges til grunn.
- Sol- og skyggeanalyse. Minimum 21. mars og 21. juni, ev. 21. oktober på tidspunktene 12, 18, 21 og ev. 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.
- Terrengsnitt fra flere vinkler. Skal vise snitt gjennom lekeplass.
- 3D-modell/volumstudier.
- Nødvendige utredninger
  - Støy
  - Geoteknikk
  - Flom

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 IKS sine retningslinjer for renovasjon](#)
- Kriterier for adkomstvei og oppstillingsplass for brannvesenets biler.
- [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.](#)
- [Byveksttalen 2019 - 2029](#)

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

Stipulert tidspunkt varsel om oppstart:

Stipulert tidspunkt innlevering av 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.gansbehandling 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.