

Møtereferat

Oppstartsmøte			
Prosjektnavn: Detaljreguleringsplan for Øya Videregående		Formål: Undervisning m.mer	
Gårds- og bruksnummer: Gnr/bnr 80/1 m.fler		Planidentitet: 5028_2021004	
Saksnummer i ESA: 21/965		Møtested og -dato: Teams	
Virksomhet	Fork.:	Navn	Til stede:
Melhus kommune		Stian Aspaas Haugen	
Melhus kommune		Isabell Engvik Lykke	
Eggen arkitekter AS		Sverre Andreassen	
Eggen arkitekter AS		Kjersti Tangvik	
Øya videregående		Tore Sagdahl	
Øya videregående		Ole Jørgen Stevik	
Øya videregående		Arne Druglid	

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.

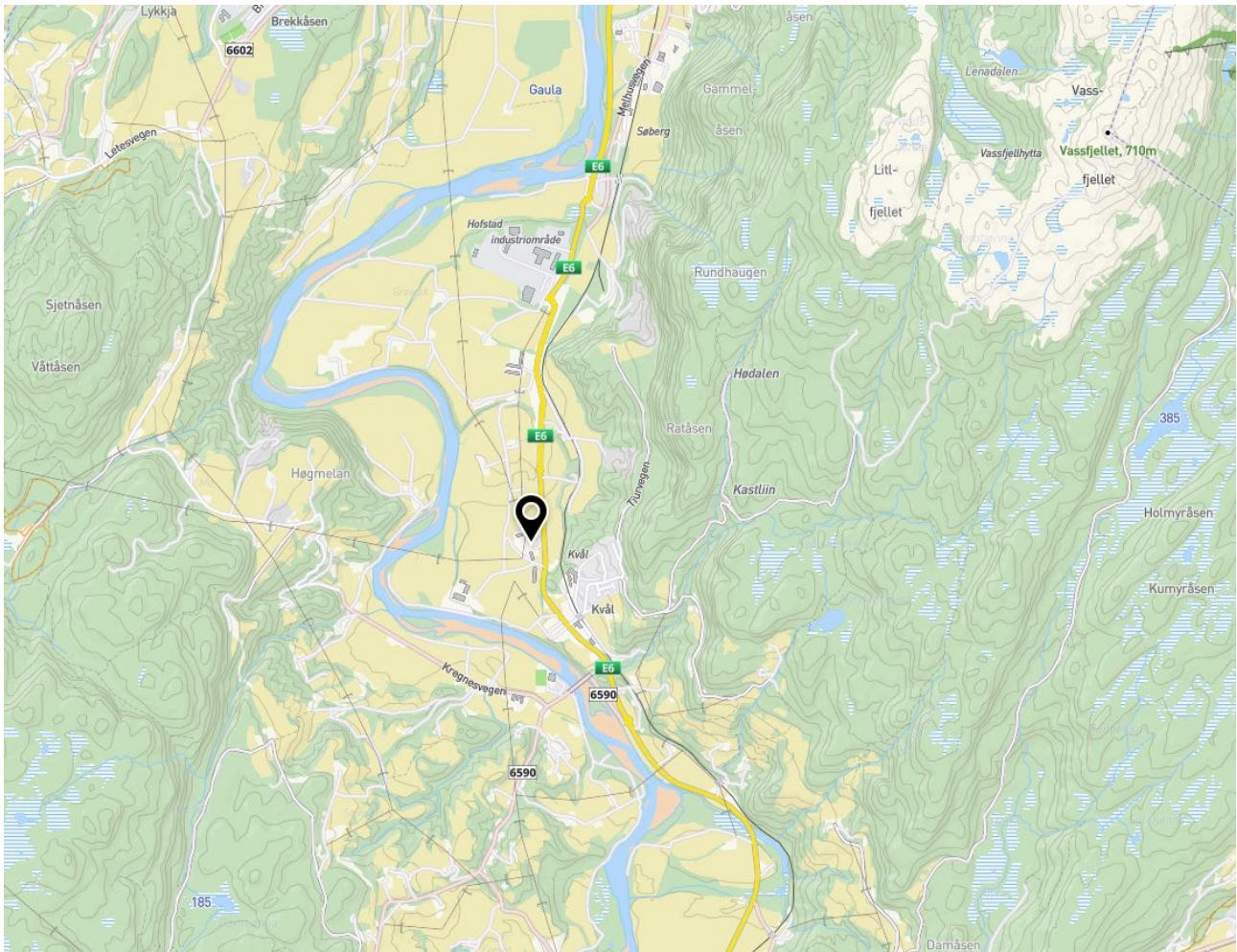


1 Planområdets status

1.1 Beskrivelse av planområdet

Området for Øya videregående ligger nord for tettstedet Kvål. Det er regulert ny E6 på vestsiden av planområde, mens dagens E6 går på østsiden.

Formålet med planen er å regulere del av eiendommen gnr/bnr 80/1, området til Øya videregående skole i Melhus kommune. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av skolens arealer og framtidens skole på Øya. I tillegg skal planarbeidet sikre at dyrket areal opprettholdes



Figur 1: Oversiktskart med planområde

1.2 Planstatus

Arealet som ønskes regulert omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 16.12.14 og E6 Kvål - Melhus sentrum, vedtatt 23.06.20.

For kommuneplanens arealdel berører planforslaget i hovedsak planformål avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, rød og gul støysone og noe LNF. For reguleringsplan E6 Kvål - Melhus sentrum berøres i hovedsak arealformål avsatt til veg, LNF, annen veggrunn, offentlig eller privat tjenesteyting.

Tiltaket er i hovedsak i tråd med overordnet plan, men det er noe avvik ved foreslåtte plassering av bygg i LNF områder og avvik fra arealformål avsatt i E6 Kvål - Melhus sentrum. Melhus kommune vurderer at hovedtrekkene i framlagte planinitiativ er i tråd med overordnet plan.



Figur 2: Utsitt over plansituasjon

2 Beskrivelse av tiltaket

2.1 Plangrep

Det er gjort en del utbygging i område tidligere. Ønsker å regulere for framtiden og nye aktiviteter.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av skolens arealer og framtidens skole på Øya. I tillegg skal planarbeidet sikre at dyrket areal opprettholdes.



Figur 3: Utkast situasjonsplan til oppstartsmøte

2.2 Begrunnelse for og fastsetting av planens avgrensning

Planen bør legges seg opp til planavgrensningen til reguleringsplan for E6 Kvål - Melhus sentrum (2017016), både i nord og mot vest. I sør og mot øst vil det være behov for overlapp, men det forutsettes at allerede avsatte og vedtatte planformål i for E6 Kvål - Melhus sentrum (2017016) videreføres slik de er vedtatt. For å unngå restareal fra KPA skal derfor planavgrensningen følge avgrensningen mot E6 Kvål - Melhus sentrum (2017016). Sørøver tas det inn nok areal til at SKV19 blir med og at det kan anlegges fortau/gang- og sykkelveg mellom o_SGS11 og o_SGS10. I tillegg må det tas med nok areal for at SKV36 kan side- forskyves noe som følge av planlagte bygg, om dette blir aktuelt.

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

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

3 Føringer for tiltaket

3.1 Aktuelle statlige føringer

- 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 føringer

- 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

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

Noe av den ny bebyggelsen foreslås lagt i områder avsatt til LNF i KPA eller E6 Kvål - Melhus sentrum (2017016). For det som er driftsbygninger anses dette som en del av planformålet.

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.

Maks byggehøyde bør være 2- 3 etasjer.

3.5 VVA (veg, vann og avløp)

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 (Vedlegg 2- Øya VGS – oppstartsnotat).

Kontaktperson for VVA-plan er Amalie Anshus Berg

Tlf: 92095193, epost: amalie.anshus.berg@melhus.kommune.no

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.

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

Det vises til vedlagte notat fra Teknisk VVA-plan for detaljer omkring VVA-plan (Vedlegg 2- Øya VGS – oppstartsnotat).

3.6 Veg

Trafikkavvikling og trafikk sikkerhet 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.
- Spøringskurver 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 frisiktzone 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.

Det ønskes opparbeidelse av ny adkomst fra ny regulert veg ifra dagens E6. Ny veg skal være dimensjonert stor nok til at dette lat seg gjøre.

Det skal reguleres inn ny gang- og sykkelveg mellom o_SGS10 og o_SGS11. Denne skal dimensjoneres i lik størrelse som de gang- og sykkelvegene som forbinder dem.

Det forutsettes at regulerte gang- og sykkelveg opprettholdes slik den er regulert i E6 Kvål - Melhus sentrum (2017016) langs dagens E6. Melhus kommune er gjort kjent med at det igangsatt samtaler med Trøndelag Fylkeskommune, Nye veier og Statens vegvesen for å kunne se på justeringer av traseen evt. et noe smalere gang- og sykkelveg. Melhus kommune viser til at vedtatte trase og standard skal legges til grunn med mindre

det kan dokumenteres at man er kommet til enighet med Trøndelag Fylkeskommune, Statens vegvesen og Nye veier om en noe endret løsning.

Det er planlagt kulvert under dagens E6 for flytting av evt. buskap. Det bør i den forbindelse ses på om det er mulig å tilrettelegge denne slik at gående også kan bruke den for å komme til bussholdeplass på andre siden. Hvis ikke dette lar seg gjøre forutsettes det at det gjennom plan sikres bestemmelser med krav til opparbeidelse av fortau i nærheten av bussholdeplassene når dagens E6 er nedklassifisert og ny E6 tatt i bruk.

Avkjørsel til veg og frisiktzone må reguleres i sin helhet og utformes i henhold til kommunen vegnorm og statens vegvesen sin håndbok N100. Veger skal vises med radier og sporingskurver. 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.

Det vises til vedlagte notat fra Teknisk VVA-plan for detaljer omkring VVA-plan (Vedlegg 2- Øya VGS – oppstartsnotat).

3.7 Parkeringsdekning

Melhus kommune ønsker mellom 0,6- 1,0 per ansatt og 0,1-0,2 per elev over 18 år m.t.p. parkeringsplasser. Parkeringsdekningsgrad må begrunnes i planbeskrivelse.

	Bil	Sykkel/moped
Skoler og barnehager pr. ansatt	0,6- 1,0	1-2
Elever>18år	0,1- 0,2	1-2

10% av parkeringsplassene skal være tilrettelagte HC plasser

Det skal tilrettelegges for elbil- lading på minst 50% av faste parkeringsplasser.

Det skal tilrettelegges for felles sykkelparkeringplasser under tak.

I vurdering av lavere/høyere parkeringsdekning enn vil følgende bli vurdert:

- total framkommelighet i området, f.eks. kvalitet på busstilbud og gangavstand til sentrumsfunksjoner
- bruksformål. Behov og brukere
- eventuelle konsekvenser for tilstøtende eiendommer om det parkeres utenfor det regulerte området. F.eks. kan «villparkering» skape trafikkfarlige situasjoner.

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

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

3.8 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.

Bebyggelse innenfor planområde kan tillates opp imot 3 etasjer, men dette forutsetter at det bygges i lik stil som øvrig bebyggelse, med blant annet saltak og med bruk av tre på fasade. I form og uttrykk forutsettes det at den mer tradisjonelle gårdsbebyggelsen videreføres, men til dels kan moderniseres.

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.

3.9 Leke- og uteoppholdsarealer

Kommunen har per i dag ingen fastsatte krav til uteoppholdsareal per elev. Det forutsettes derimot at det avsettes tilstrekkelig areal for elevene til å kunne utfolde seg og drive aktiviteter både under og etter skoletid. 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 brukstillatelse.

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.

3.10 Renovasjon

ReMidt IKS (interkommunalt samarbeid for husholdningsavfall) har egen retningslinje for håndtering av privat renovasjon. For denne planen vil det ikke være privat renovasjonsordning og forslagstiller står derfor fritt til å bestemme hvordan dette løses.

Beskrivelse av løsning for renovasjon skal fremgå av planbeskrivelsen, og situasjonsplan som viser snuareal dersom dette er aktuelt.

Renovasjon skal reguleres med eget formål i plankartet. Maksimal avstand skal være 100 meter fra inngangsdør til renovasjonspunkt, jfr. Preaksepterte ytelser i TEK17. Om dette løses innomhus så er det ikke behov for dette.

3.11 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.

Dette anses som ikke relevant for dette planforslaget.

3.12 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.

3.13 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.

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.

Aktuelle rekkefølgekrav/punkter i utbyggingsavtale:

- Opparbeidelse av gang- og sykkelveg/fortau (herunder også veglys og lignende)
- Opparbeidelse av ny adkomst til område
- Krav til teknisk VVA- plan
- Støyskjermingstiltak
- Nydyrkingsfond
- Leke- og uteoppholdsareal

3.14 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.

ROS-analyse må inkludere forhold knyttet til vannmiljø og naturmiljøpåvirkning i og langs Gaula i tråd med vannforskriften og naturmangfoldloven, hvor næringsstoffer fra landbruk til lokal drenggrøft også blir omtalt. Vi minner om at naturmangfoldloven § 7 gir en vurderingsplikt, og at den innebærer at en eventuell konklusjon må begrunnes.

Barn og unges adkomstmuligheter til lekeplasser, friområder, skole og barnehage skal belyses.

Det vises til vedlagte notat for vann og miljø for nærmere føringer (Vedlegg 1- Oppstartsnotat vann og miljø reguleringsplan Øya 21-965).

3.15 Landbruk og jordvern

Planområdet berører dyrka eller dyrkbar mark. Høy utnyttelse av området innenfor i hovedsak avsatte areal i KPA vil bidra til å forhindre press på dyrkajorda.

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.

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.

3.16 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.

3.17 Kulturminner/kulturmiljø

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

Det ligger et større område med en rekke funn av kulturminner sør sør/vest for planområde. Trøndelag fylkeskommune som kulturminnemyndighet må vurdere behovet for eventuelle arkeologiske registreringer i område.

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

Melhus kommune har egen kulturminneplan.

3.18 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). Kommunens foreløpige vurdering er at dett område vil ligge i tiltakskategori K4 og det vil være krav om tredjepartskontroll. Det er også veldig viktig at område vurderes opp imot den planlagte nye E6 på vestsiden av planområde.

Kvikkleiresone 446 Kvål ligger på østsiden av dagens E6 og nært opp imot planområde.

Det stilles krav om geoteknisk vurdering som en del av planforslaget. Dette gjelder også for VA-anlegget. Der geoteknikk må følges opp i forbindelse med utbyggingen, skal innarbeides som en del av bestemmelsene.

3.19 Flom

Planområdet ligger utenfor flomfare ved 200-årsflom. Det vurderes derfor at det ikke er behov for en vurdering av flomfaren og hvordan tilstrekkelig sikkerhet blir ivaretatt.

Ved vurdering av flom skal NVE sine retningslinjer Flaum- og skredfare i arealplanar legges til grunn. Det vises også til Flaumfare langs bekker der dette er aktuelt.

3.20 Støy og støv

Støy: planområdet har en noen kompleks støysituasjon. Det må gjøres en støyutredning som tar for seg støysituasjon fra dagens E6 og som vurderer ny støysituasjon fra framtidig E6. Avbøtende støytiltak skal beskrives og eventuelle støyskjermer skal reguleres inn i plankartet. Støyberegning må også omfatte leke- og uteoppholdsarealer.

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 støyyforhold etter at ny E6 står ferdig og dagens E6 forbi planområde er blitt lokalveg. Gyllan – Kvål har oppstart for bygging 2022. Antas ferdig 2024.

Det er utarbeidet støyrapport for E6 Kvål - Melhus sentrum (2017016) som kan brukes som supplerende rapport med tanke på støy fra ny E6, og planlagte støyskjermingstiltak mot Øya.

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.

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, ferdigstillelse, planlagte tider for når anleggsvirksomheten skal foregå, ansvarlig kontaktpersoner samt kontaktinformasjon under utbygging. Planen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Det er lagt ned bruksforbud på enkelte deler av skoleområde. Dette må tas inn som den del av støyutredningen og det skisseres løsninger for hvordan dette kan løses.

Om det er behov for støyreducerende tiltak som å øke byggehøyde utover 3 etasjer, så kan Melhus kommune være med på å diskutere dette med forslagstiller.

Luftkvalitet: Skal også utredet, 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.

3.21 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
	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	X
		-utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker	X
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester <i>spesielle</i> ulemper for området?		
		-elektrisitet	X
		-teletjenester	
		-vannforsyning	X
		-renovasjon/spillvann	X
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:		
		-påvirkes området av magnetisk felt fra el.linjer?	X
		-er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	
	Er det <i>spesielle</i> farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?		X
		-til skole/barnehage	X
		-til nærmiljøanlegg, idrettsanlegg etc.	
		-til forretning etc.	
		-til busstopp	X
	Brannberedskap:		X
		-omfatter området spesielt farlige anlegg?	X
	-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?	

5 Konklusjon

Planområdet er vurdert som egnet fra et overordnet perspektiv. Planområder er avsatt til Offentlig eller privat tjenesteyting og dermed i tråd med KPA. Det er enkelte områder som planlegges utbygd på LNF, samt enkelte samferdselstiltak. Samlet sett er planlagte utbygging i tråd med hovedintensjonene i KPA og bruken av dagens område.

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

Melhus kommune vurderer at framlagte planforslag ikke utløser krav om KU og planprogram.

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 møterefateret, mens naboliste hentes fra 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 forslagsstiller 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 Bestilling av plandata

Plandata kan bestilles gjennom [Melhus e-torg](#).

6.6 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.
 - Innkommne 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
 - Forurensning/luftforurensing

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](#)
- [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.](#)
- [Byvekstavtalen 2019 - 2029](#)
- Eventuelle vedtak knytta til den aktuelle eiendommen (vilkår i konsesjonsbehandling, tidligere utbyggingsavtaler m.v)
-

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.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.