

Norgeshus AS
Susanne Støyle Alsaker
Postboks 161

7223 MELHUS

Referat fra oppstartsmøte for Detaljregulering av Gimsmarkvegen gnr/bnr 36/194 m.fl PlanID 2021007

Under følger referat fra oppstartsmøte avholdt 24.04.21 for Detaljregulering av Gimsmarkvegen gnr/bnr 36/194 m.fl. Sosi-fil for planavgrensning skal oversendes kommunen som en del av varslingsbrevet til Melhus kommune, mens referat fra oppstartsmøtet skal oversendes regionale myndigheter. Nevnte normer finnes på Melhus kommune sine hjemmesider. Vedlagt følger aktuelle dokumenter.

Planen har fått tildelt planID 2021007. Ved innsending av komplett planforslag skal plandokumentene navngis med planid først, og med dato. Eks. planid_planbeskrivelse_dat, planid_plankart_dato osv.

Ved innsending av planforslag skal dette sendes til postmottak@melhus.kommune.no med kopi til saksbehandler Liv Åshild Lykkja, liv.lykkja@melhus.kommune.no

Med hilsen

Liv Åshild Lykkja
planlegger

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

- Adresseliste for høringsparter
- Veileder VVA-plan
- Oppstartsnotat overordnet VVA-plan
- Mal for planbestemmelser (oversendes per e-post)

Kopi:

- Stav og Schive Eiendom AS



Møtereferat

Oppstartsmøte			
Prosjektnavn: Detaljregulering Gimsmarkvegen 36/194 m.fl		Formål: Boligbebyggelse, konsentrert.	
Gårds- og bruksnummer: 36/194 m.fl		Planidentitet: 2021007	
Saksnummer i ESA: 21/1972		Møtested og -dato: Teams, 24.06.21	
Virksomhet	Fork.:	Navn	Til stede:
Norgeshus AS	NH	Susanne Støyle Alsaker susanne.alsaker@norgeshus.no	x
Norgeshus AS	NH	Anna Hörtin anna.hortin@norgeshus.no	x
Stav og Schive Eiendom AS	SSE	Arve Schive schivearve@gmail.com	x
Stav og Schive Eiendom AS	SSE	Truls Stav	X
Melhus kommune, plan og byggesak	MK	Ingrid Furunes Ingrid.furunes@melhus.kommune.no	x
Melhus kommune, plan og byggesak	MK	Isabell Engvik Lykke Isabell.engvik.lykke@melhus.kommune.no	x
Melhus kommune, plan og byggesak	MK	Liv Åshild Lykkja (referent) liv.lykkja@melhus.kommune.no	x

Anmodning om oppstart ble mottatt av Melhus kommune 25.05.21. Møteinncallelse ble sendt ut 09.06.21 med følgende møteagenda:

1. tiltakshaver presenterer plantiltaket.
2. avklaringer med Melhus kommune:
 - a. vurdering av plantiltaket etter forskrift om konsekvensutredning.
 - b. Planstatus.
 - c. Planavgrensning
 - d. Planformål/detaljeringsgrad
 - e. Utnyttelse
 - f. Leke- og uteoppholdsareal/universell utforming
 - g. Veg, vann og avløp
 - h. Komplette planforslag
3. andre forhold
 - a. videre prosess
 - b. tidsplan
 - c. annet

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 Norgeshus AS som fagkyndig, og kommunen vurderer dermed kravet til fagkyndighet til å være oppfylt.

Sideskift

1. Planområdets status

Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger på Gimse/Brekkåsen og gjelder utbygging i eksisterende boligområde i Gimsmarkvegen bestående av eneboliger og rekkehus. Planområdet var en del av tidligere Tambartun kompetansesenter, og omfatter i hovedsak boliger tidligere benyttet som internatboliger.

Planstatus

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, og plantiltaket vurderes dermed til å være i tråd med overordnet plan for området.

Planområdet grenser til pågående regulering for Tambartun (planid 2020012) og Brekktrøa (2018018).

Planområdet ligger innenfor områdeplan for Brekkåsen som er under arbeid, som forutsettes fulgt opp i denne planen.

2. Beskrivelse av tiltaket

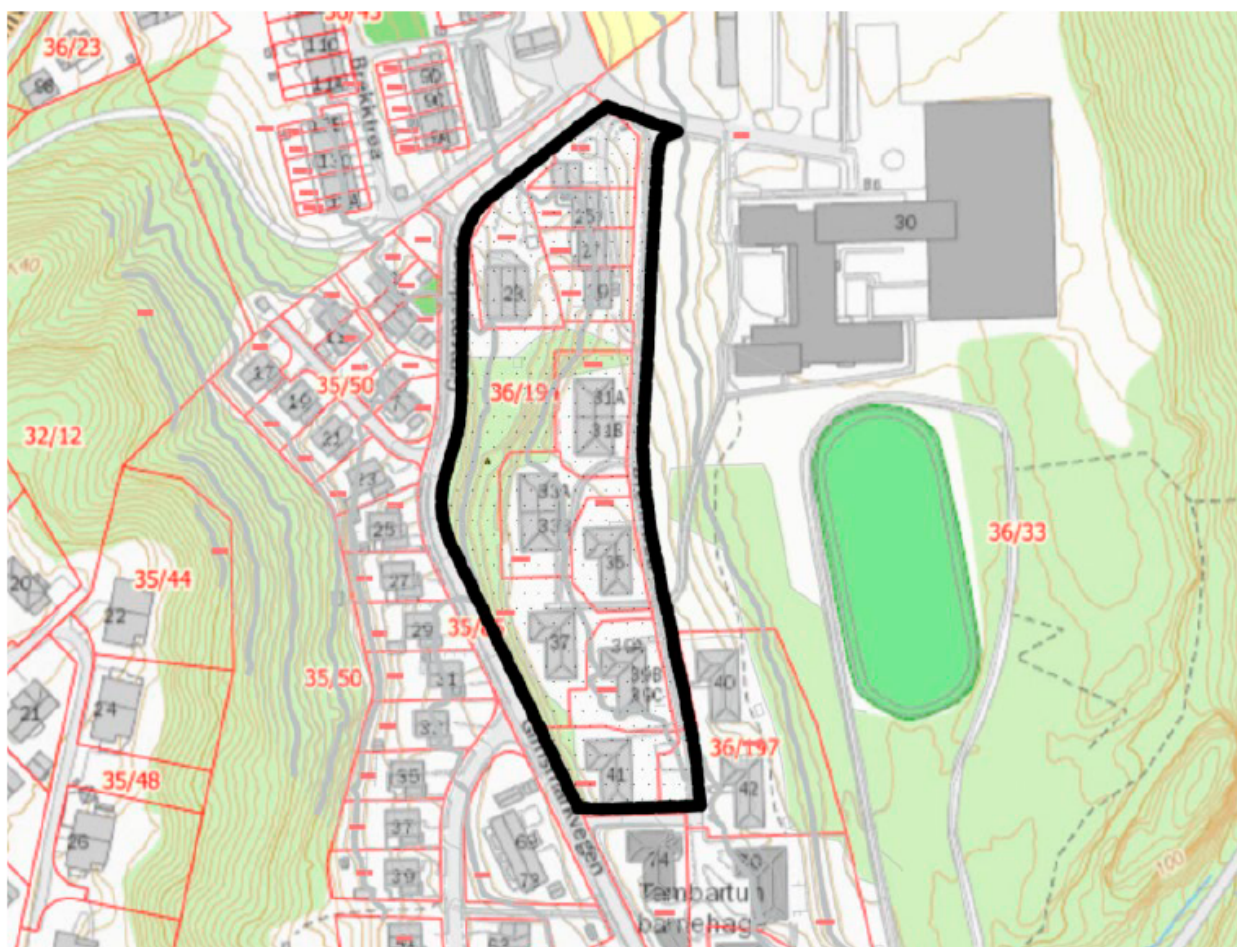
Plangrep

Forslagstiller ønsker å legge til rette for opptil 5 nye boenheter for gnr/bnr 36/194 samt å regulere eksisterende boligområde for å få en sammenhengende plan som ivaretar en helhetlig utforming og tilrettelegger for gode bomiljø.

Det tenkes etablering av boligbebyggelse på den flate delen av tomten, hvor det legges til rette for mindre leiligheter på ca. 55 m². Adkomst tenkes fra Gimsmarkvegen.

Begrunnelse for og fastsetting av planens avgrensning

Planområdet er på ca. 12 daa, og avgrenses av Gimsmarkvegen i vest og Brekktrøa i øst og sør. Planavgrensning må sammenfalle med planavgrensning for de pågående reguleringsplanene for Tambartun og Brekktrøa for å sikre en sammenhengende planmosaikk.



Planavgrensning.

3. Føringer for tiltaket

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

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.

Forskrift om konsekvensutredning

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

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.

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.

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.

Veg

Eiendommen har i dag adkomst fra Brekktrøa og Gimsmarkvegen. Endret trafikkavvikling og behov for adkomster, samt trafiksikkerhet må beskrives i planbeskrivelsen.

Fra krysset Brekktrøa/Gimsmarkvegen til fylkesveg Hollumvegen (fv 6602) pågår det regulering for utvidelse av vegen. Rekkefølgekrav om ferdigstillelse av veg og fortau før brukstillatelse skal innarbeides. Det stilles krav om bidrag av felles infrastruktur/oppgradering av veg. Dette forhandles i utbyggingsavtale.

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. Veger skal vises med radier og sporingskurver.

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.

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.

Det utarbeides nye parkeringsvedtekter innenfor områdeplan for Brekkåsen som vil bli førende for prosjektet. Disse er under utarbeidelse og kommunen vil komme tilbake til konkrete parkeringskrav når dette foreligger for områdeplanen.

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

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.

Skjæringer og støttemurer må reguleres inn i plankartet.

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. Norm finnes på vår hjemmeside. 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 m² uteoppholdsareal, hvorav min. 50% skal være på bakken. Lekeplasser skal reguleres med eget formål. Lekeplasser i tilknytning til skoler og/eller barnehager kan ikke inngå som erstatning for leke- og uteoppholdsarealer.

Det skal i planbeskrivelsen gjøres rede for hvordan normens krav til områdelekeplass kan oppfylles. Melhus kommune vil komme tilbake til om det hvor det kan finnes aktuelle områder for områdelekeplass, når forslag til områdeplan foreligger. Det må likevel sikres i bestemmelsene at det skal sikres tilgang til områdelekeplass før brukstillatelse.

Det skal utarbeides situasjonsplan som viser oversikt over leke- og uteoppholdsarealer. Lekeplasser og adkomst til lekeplasser skal være universelt utformet. Universell utforming ser problematisk ut pga. tomtens utforming. Eventuelle avvik skal derfor fremgå klart av materialet og beskrives, eventuelt beskrives avbøtende tiltak. Vi anmoder om å se på endrede løsninger for plassering av bygg, slik at lekeplasser i større grad kan sikres universelt utformet.

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.

Renovasjon

ReMidt IKS (interkommunalt samarbeid for husholdningsavfall) har egen retningslinje for håndtering av renovasjon. Det må sikres at renovasjonsbil har sikker tilkomst og at nødvendig sikkerhet ved tømning blir ivaretatt. 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 ytelses i TEK17.

Areal til renovasjon skal reguleres med eget formål i plankartet.

Det skal innarbeides rekkefølgebestemmelse som sikrer utarbeidelse av renovasjonsteknisk plan jfr. Veileder fra ReMidt.

Kontaktperson: Fredrik Oustad, tlf. 91579389.

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.

Nærmeste skole er Brekkåsen og Gimse. Nærmeste barnehage er Tambartun.

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

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 ikke lokalisert på grunnvannsressursen, og dette er derfor ikke aktuelt.

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 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.

Forslag til tekst som tas inn ved varsel om oppstart:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 og § 17-4 varsles det om oppstart av reguleringsplanarbeid og forhandlinger om utbyggingsavtale av <navn på plan>.

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.

Landbruk og jordvern

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

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.

Kulturminner/kulturmiljø

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

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).

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.

Støy og støv

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

Annet

Situasjonsplan/utomhusplan: skal utarbeides i hensiktsmessig målestokk ut fra planområdet, planen skal vise hvordan området for lek og opphold, universell utforming, 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	
	-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, 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.)	x
	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. Planoppstart anbefales. Planområdet ligger innenfor områdeplan for Brekkåsen, og Melhus kommune vil derfor ikke 1.gangs behandle planforslag, før områdeplanen er behandlet. Krav i områdeplanen, f.eks rekkefølgekrav og parkeringskrav vil måtte påregnes videreført inn i denne planen. Det avtales nytt møte for oppfølging knyttet til føringer i områdeplanen når dette foreligger, anslår i månedsskiftet august/september.

Det kan varsles planoppstart. Vi anmoder om noe lengre høringsfrist (ca. 5 uker) pga. ferietid, dersom planoppstart varsles i sommer.

6. Krav til videre planarbeid

Melhus kommune gjør oppmerksom på at det undervegs i planprosess vil kunne komme krav til forslagsstillere 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.

Tiltaket utløser ikke krav om konsekvensutredning og eller planprogram.

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.

Krav til forslagstiller knyttet til økonomi og videre framift

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.

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 forlagsstiller skal inngå i planbeskrivelsen.
- Planbestemmelser i word- og pdf-format.
 - Melhus kommune sin mal for planbestemmelser skal benyttes.
- Plankart i SOSI og pdf (A3). Plankartet skal godkjennes av vår GIS-ansvarlig før planen tas opp til behandling.
- ROS-analyse. DSB sin veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» legges til grunn.
- Sol- og skyggeanalyse. 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, universell utforming, 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
 - Geoteknikk med uavhengig kvalitetssikring.

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: før sommeren 2021

Oppfølgingsmøte for områdelekeplass og parkeringskrav: august/september

Stipulert tidspunkt innlevering av planforslag: oktober/november 21.

Stipulert vedtak reguleringsplan: vår/sommer 2022.

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.