

Møtereferat

Oppstartsmøte			
Prosjektnavn: Detaljreguleringsplan Søregegen 1, gnr/bnr 92/61		Formål: Bolig/barnehage/park	
Gårds- og bruksnummer: 92/61		Planidentitet: 5028_2021011	
Saksnummer i ESA: 21/2621		Møtested og -dato: Teams, 01.09.21	
Virksomhet	Fork.:	Navn	Til stede:
Arealforvaltning, Melhus kommune	SAH	Stian Aspaas Haugen	
Rett Hjem Bolig		Christoffer Søbstad	
Rett Hjem Arkitekter		Valerio Ricci	
Rett Hjem Arkitekter		Thomas H. Pedersen	

Anmodning om oppstart ble mottatt av Melhus kommune xx.xx.xx. Møteinnkallelse ble sendt ut xx.xx.xx med følgende møteagenda:



1 Planområdets status

1.1 Beskrivelse av planområdet

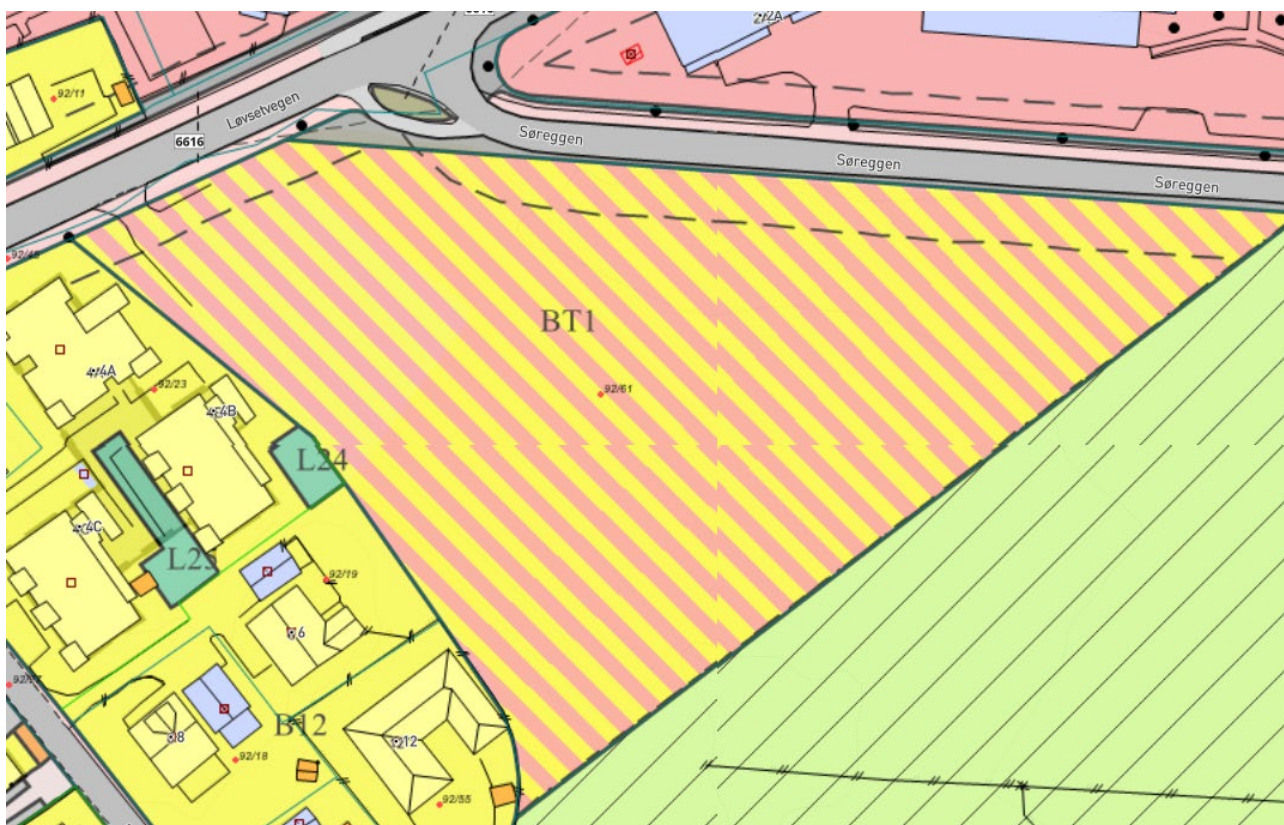
Planområdet ligger sentralt i Melhus, sør for brannstasjonen og nord for boligområde Potten/Losjevegen. Fylkesveg 6616 Løvsetvegen ligger nordvest og kommunale veg Søreggen nordøst for planområde.

Område er i dag ikke bebyggt og er et fulldyrka areal med korndyrking.

1.2 Planstatus

Arealbruksformål BT1 (bolig/tjenesteyting) i kommuneplanens arealdel. Det er satt krav til at det skal opparbeides bolig, barnehage og områdelekeplass innenfor område.

Tiltaket er i hovedsak tråd med overordnet plan, foruten planer om bygging i fem etasjer nordøst i område.



Figur 1: Planstatus

Kontaktperson for områdeplan er Egil Johannes Hauge:

Telefon: 7285 8024 eller 975 84 340

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

2 Beskrivelse av tiltaket

2.1 Plangrep

Forslagstiller ønsker å opparbeide rundt 123 leiligheter, i tillegg til barnehage og områdelekeplass. Det er lagt opp til fem bygg i 4 til 5 etasjer. Byggene skal trappes ned mot det etablerte boligområdet ved Potten. Det er lagt opp til åpne gode grøntområder med gode gangløsninger. Parkeringsplasser etableres under bakken.

I hovedsak er det tenkt en vest- og øst vendt bebyggelse, med tanke på solforhold. Uteområder og balkonger vil få akseptable solforhold.

Utbygger har i forprosjektet vist til bebyggelse opp imot 5 etasjer for bygg i nord mot vegen Sjøreggen. Områdeplanen har lagt begrensninger på 4 etasjer. Melhus kommune vil anbefale at utbygger forholder seg til begrensningene satt i områdeplanen, men om det er ønskelig å regulere høyere så må dette beskrives godt gjennom planforslaget. Fjern- og nærvirkninger må utredes, samt sol/skyggeforhold og arkitektonisk utforming. Det bør være inntrukket femte etasje.



Figur 2: Perspektivtegning av utbyggingsområde

2.2 Begrunnelse for og fastsetting av planens avgrensning

Foreslåtte planområde følger formålsområde BT1 i områdelplanen for Melhus sentrum og i eiendommen 92/61. Ved planoppstart bør det varsles et planområde som tar for seg Løvsetvegen i sin helhet, hele krysset Løvsetvegen/Sjøreggen og hele vegen Sjøreggen. Planområdet kan innskrenkes noe til planforslag skal leveres, men det bør avklares om kryssløsning er god nok med Trøndelag fylkeskommune.

Planområde berører ikke usikre grenser.

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

Kontaktperson er Stian Aune:

Telefon: 94872218

E-post: Stian.Aune@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-1442/2021](#)
- [Retningslinjer for luftkvalitet T-1520](#)
- [Byvekstavtalen 2019- 2029](#)
- [Områdeplan for Melhus sentrum \(planID 2016001\) m/tilhørende vedlegg](#)

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.

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

I Stjørdal, Malvik og Melhus skal hovedtyngden av arealutvikling skje innenfor gang-/sykkelavstand fra sentrum av tettstedene utpekt i senterstruktur, vedtatt i IKAP2 og/eller i gangavstand fra god kollektivtransport i tilknytning til tettstedsområdene. Melhus sentrum er et slikt sted.

Rådmannens vurdering i henhold til Byvekstavtalen:

Planinitiativet er i tråd med Byvekstavtalen og ligger i kort avstand fra kollektivknutepunktet ved Melhus skystasjon, med godt utbygd nettverk for sykkel og gange. Det er også skole og barnehage i kort avstand, samtidig som det finnes offentlige servicefunksjoner og butikker i umiddelbar avstand. Planforslaget legger opp til høy og god arealutnyttelse i tråd med rammen som er satt i områdeplan for Melhus sentrum.

Fellesbestemmelser:

Fellesbestemmelser angitt i planbestemmelsene for områdeplan Melhus sentrum skal følges opp. I særlig grad gjelder dette: F1-F5, F7-F21, F25- F34

Øvrige bestemmelser:

Øvrige bestemmelser angitt i planbestemmelsene for områdeplan Melhus sentrum skal følges opp. I særlig grad gjelder dette: 2.1, 2.2.2, 2.13.1, 3.3, 3.4, 3.6

Vilkår for gjennomføring:

Vilkår for gjennomføring angitt i planbestemmelsene for områdeplan Melhus sentrum skal følges opp. I særlig grad gjelder dette: 9.1.1, 9.1.2, 9.1.3, 9.1.4, 9.1.5, 9.1.6, 9.1.7, 9.1.8

Rekkefølgekrav:

Rekkefølgekrav angitt i planbestemmelsene for områdeplan Melhus sentrum skal følges opp. I særlig grad gjelder dette: 9.2.1, 9.2.2, 9.2.3, 9.2.4, 9.2.5, 9.2.6, 9.2.7

3.2 Utnyttelse og byggevolum

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 utnyttning og maksimumskrav til parkering. minimum utnyttelse bør være 6 boliger pr daa., fratrukket areal til barnehage og områdelekeplass.

For tekniske installasjoner med mer, se bestemmelse F15.

Nye bygg skal tilpasses eksisterende byggestil. Se videre F 25.

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

Det er viktig at nye leilighetsbygg får en estetisk tilfredsstillende utforming, passer inn i nærområde og er tilpasset et endret klima. 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. Eksisterende bebyggelse i området skal beskrives i planen, samt hvordan ny bebyggelse vil passe inn i denne. Føringer ligger i bestemmelse F25, F 26, F 27, F 30.

Situasjonsplan og reguleringsplan må tilrettelegge for framkommelighet rundt tomte for utrykningskjøretøy som brannbil og ambulanse, samt at beboere kan kjøre fram varer m. mer. *Kriterier for adkomstvei og oppstillingsplass for brannvesenets biler* ligger vedlagt.

Det skal i henhold til bestemmelse F11 legges vekt på et helhetlig miljø og ressurstenkning ved bygging av nye bygg, og det skal redegjøres for hvordan nye bygg er tilpasset framtidige klimaendringer. Det bør sees på mulighetene for grønne tak med mer.

Det vises for øvrig til planbestemmelse 2.13.1 hvor det for dette planområdet er krav om:

- Min. 2, maks 4 etasjer (etasjehøyde angitt i F20)
- Innenfor BT1 skal det opparbeides boliger, barnehage og en områdelekeplass.
- Det skal tilrettelegges for aktiviteter/lek i tråd med norm for uterom og lekeareal. Arealene skal i hovedsak opparbeides med et grønt preg. Det skal oppføres mindre installasjoner for lek og rekreasjon som favner alle aldersgruppe. Minimum 25 % av alle busker og trær innenfor området skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær.
- Feltene skal opparbeides etter utomhusplan/landskapsplan

HOVEDGREP – AMBISJONSPLAN



3.3 Offentlig tjenesteyting

Det er krav om opparbeidelse av barnehage gjennom bestemmelse 2.13.1. Melhus kommune har gjennomgått framtidig behov i tilknytning til barnehagestruktur, og har ikke funnet at det er rom for en ny barnehage nede på Søreggen, på nåværende tidspunkt. Kapasitetsberegningene viser en foreløpig overkapasitet i nedre Melhus, mens behovet i sentrum er vurdert som mindre med tanke på framtidig

alderssammensetning. Det ses også på løsninger for utvidelse av eksisterende barnehager istedenfor, bygging av nye.

Istedenfor barnehage kan det være behov for andre funksjoner tilknyttet offentlig tjenesteyting, som omsorgsboliger, bofellesskap osv. Melhus kommune ønsker derfor at det videreføres delvis i tråd med områdeplanen en mulighet for bygging av barnehage eller andre offentlige funksjoner i tilknytning til tjenesteyting. Det bør derfor gjennom bestemmelsene og formål åpnes for flere offentlige tjenesteytingsfunksjoner enn det som framgår av områdeplanen. Melhus kommune ønsker uansett at det i arealbeslag og funksjon tas høyde for barnehage, da dette er det mest arealintensive med tanke uteområder. Det legges derfor nedenstående krav til grunn.

For bygging av barnehage legger Melhus kommune den nasjonale normen til grunn ved opparbeidelse av inne- og uteareal:

Inne: 4m² netto leke- og oppholdsareal for barn over 3 år, og om lag 1/3 mer per barn under 3 år.

Ute: Om lag 6 ganger leke – og oppholdsareal inne (Dette tilsier at utearealet per barn over 3 år bør være 24 m², og om lag 33 m² for barn under 3 år.)

Utregningseksempel:

Eksempelvis bør en barnehage med 2 avdelinger a 20 barn i hver avdeling ha:

- Areal inne: 4m² x 40 = 160m²

- Areal ute: 160m² x 6 = 960m²

- Brutto areal bygg: Ca. 400-450m²

- Parkeringsplass og veier: Ca. 1000m²

- Tomt totalt arealbehov: Ca. 2600m²

Beregningene er basert på at hele tomtearealet kan benyttes til lek. I tillegg til netto leke- og oppholdsareal inne, kommer for eksempel stellerom, toaletter, gangarealer og boder med mer medregnet i bygget, det vil si brutto areal bygg. I tillegg til netto leke- og oppholdsareal ute, kommer plass til parkering og veier som vanligvis er ca. 1000m².

Barnehagen skal plasseres med god sammenheng mellom innganger og uteområder, og slik at utearealene får gode solforhold. Barnehagens utearealer må gjerdes inn.

Deler av utearealet kan dekkes på planlagte områdelekeplass, så fram til at denne ligger i tilknytning til selve barnehagen. Kommunen kan godta at 1/3 av utearealet kan dekkes innenfor områdelekeplassen.

3.4 Områdelekeplass

Det er satt av 2170m² til områdelekeplass i forprosjektet. Melhus kommune anser 2100-2200m² som tilstrekkelig for de boenhetene den skal tjene.

Melhus kommune mener plassering slik den er vist i innsendte forprosjekt ikke er hensiktsmessig.

Områdelekeplass må plasseres mer ut imot gatenivå med tanke på hensyn til adkomst/tilgjengelighet/orienterbarhet, og samtidig ivareta støy og akseptable solforhold. Slik den er vist nå ligger den gjemt bak planlagt bebyggelse og vil oppleves som en områdelekeplass for selve feltet.

Forslagstiller opplyste at de ville se på en løsning hvor det ble de opparbeidet en slags allè som ledet fra gatenivå fram til områdelekeplassen, slik at det ble bedre ledelinjer fram og parken ikke føles bortgjemt og privatisert. Kommunen mener dette kan være en god løsning som det kan ses på. Utforming og plassering ses på i samarbeid med kommunen i det videre planarbeidet.

Det er krav om opparbeidelse av områdelekeplass gjennom bestemmelse 2.13.1. Føringer for krav og opparbeidelse følger av norm for leke- og uteoppholdsareal i Melhus kommune. Områdelekeplass skal universelt utformes. Det er også gitt nærmere føringer for kvalitetskrav gjennom bestemmelsene F9, F10, F11.

Støysituasjon skal ivaretas gjennom planlegging av støy mot områdelekeplassen. Tabell 3 i T1442/2021 viser støygrenser.

3.5 Vann og avløp

Dagens situasjon

Det er i planområdet eksisterende private og offentlige ledninger, både kartlagte og ikke kartlagte. Disse må ivaretas.

Minner om at det mellom bygg eller annen fast konstruksjon og nærmeste kommunale ledning er krav om en avstand på minst 5 m målt fra senter rør.

Det vises videre til vedlegg 1 *Oppstartsnotat VVA BT1 Sjøreggen 1*.

Krav

Planen må sikre tilstrekkelig kapasitet/løsning for vann, avløp, overvann og slukkevann. Det skal derfor utarbeides overordnet VA-plan som skal være godkjent før planen kan 1.gangsbehandles. overordnet VA-plan skal utarbeides i henhold til veileder om krav knyttet til plangodkjenning av VVA-planer (veg, vann, avløp) i Melhus kommune. Overordnet plan innebærer et 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.

Øvrige bestemmelser F2, F29.

Det er i utgangspunktet 5 meters avstandskrav fra ledninger til bygg.

Det må tas høyde for nødvendig slukkevann/brannvann innenfor område.

Det ønskes kreative løsninger på overvannshåndtering. Mulig å se på overvannshåndtering som et landskapselement. Det må videre sees på løsninger i henhold til bestemmelse 9.1.7 i områdeplan for Melhus sentrum med tanke på blågrønn struktur.

Planen må sikre tilstrekkelig kapasitet/løsning for vann, avløp, overvann og slukkevann. Det skal derfor utarbeides overordnet VA-plan som skal være godkjent før planen kan 1.gangsbehandles. overordnet VA-plan skal utarbeides i henhold til veileder om krav knyttet til plangodkjenning av VVA-planer (veg, vann, avløp) i Melhus kommune. Overordnet plan innebærer et 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 rekkefølgebestemmelse som sikrer at det utarbeides og godkjennes teknisk VVA-plan (jfr. veileder) før det gis tillatelse til tiltak.

Det er krav til overvannshåndtering med lokal fordrøyning på egen tomt.

Se for øvrig flere føringer i vedlegg til områdeplan Melhus sentrum:

- Saneringsplan med vedlegg
- Områdeplan VA notat
- Overslag vannmengder områdeplan Melhus sentrum
- ROS-analyse VAO Melhus sentrum med vedlegg
- Overvann og klimahåndtering Melhus sentrum

Kontaktperson for vann og avløp er Hans Magnus Johnsen:

Telefon: 93656103.

E-post: Hans.Magnus.Johnsen@melhus.kommune.no

3.6 Veg

Ny adkomstveg skal tilknyttes vegen Sjøreggen. Det bør være 20 meter avstand fra kryss Sjøreggen/Løvsetvegen.

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
- 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 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 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 spøringskurver. Byggegrense mot veg skal reguleres i plankartet.

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

Trafikkavvikling og trafiksikkerhet må beskrives i planbeskrivelsen.

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.

Kontaktperson for veg er Amalie Anshus Berg:

Telefon: 92095193

E-post: Amalie.Anshus.Berg@melhus.kommune.no

3.7 Parkeringsdekning

Parkeringsnorm for Melhus sentrum skal leges til grunn. Parkeringsbehov skal primært dekkes på egen tomt, hovedsakelig i parkeringskjeller.

				Sluttantall rundes alltid opp til nærmeste hele tall.
Bolig Parkering for beboere må etableres i parkeringskjeller, eventuelt fellesanlegg	Min – Maks	Min – 0,7 pr enhet	Maks – 1 pr enhet	Ved frikjøp beregnes alltid maks antallet.
Bolig Besøksparkering	Fast	0,2 pr enhet		
Bolig Sykkelparkering skal anlegges i fellesanlegg under tak/i kjeller	Min	2 pr enhet		
Handel/service arbeidsplassparkering + kundeparkering	Fast	1,2 pr 100m2		BRA
Handel/service Sykkelparkering	Min	2 pr 100 m2		BRA
Kontor arbeidsplassparkering + besøksparkering	Fast	1 pr 100m2		BRA
Kontor Sykkelparkering	Min	2 pr 100m2		BRA
Skoler og barnehager pr ansatt		0,6-1,0		Vurderes i detaljplaner
Elever > 18 år		0,1-0,2		
Annen tjenesteyting Arbeidsplassparkering	Fast	0,5 pr 100m2		BRA
Annen tjenesteyting Besøksparkering	Fast	0,8 pr 100m2		BRA
Tjenesteyting Sykkelparkering	Min.	10 % av alle ansatte. Ved skoler - halvparten av alle elever og ansatte		

I vurdering av lavere parkeringsdekning enn 2/boenhet vil følgende bli vurdert:

- total framkommelighet i området, f.eks. kvalitet på busstilbud og gangavstand til sentrumsfunksjoner
- boligtype. Størrelse og tiltenkt kjøpergruppe
- eventuelle konsekvenser for tilstøtende eiendommer om det parkeres utenfor det regulerte området. F.eks. kan «villparkering» skape trafikkfarlige situasjoner.
- om parkeringen er privatisert til hver enkelt husstand stilles strengere krav enn om parkeringen er felles for hele prosjektet. Dette fordi privatisert parkering i større grad vil stå ubenyttet. Om all parkering er privatisert bør det opparbeides gjesteparkering utover dekning på 2/boenhet.

Det skal oppgis maks og minimum parkering i bestemmelsene. Det bør avsettes og sikres plasser for elbil og ladepunkter. Planforslaget bør ta høyde for dette og dimensjonere infrastruktur etter dette.

Det skal oppgis maks parkering for bil, samt minimumskrav for sykkel i bestemmelsene. Det bør etableres parkering for universell utforming.

Det vises til øvrige bestemmelser og krav i parkeringsnormen.

3.8 Estetikk

For estetikk se F25. 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

Svalganger bør ikke orienters ut mot gatenivå og bør heller ligge inn mot utearealene. Det bør utarbeides føringer i planbestemmelsene med tanke på materialbruk og estetisk utforming, for å unngå for monotone og massive fasader på nye bygg.

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.

Det skal i henhold til bestemmelse F11 legges vekt på en helhetlig miljø- og ressurstenkning ved bygging av nye bygg, og det skal redegjøres for hvordan nye bygg er tilpasset framtidige klimaendringer. Det bør sees på mulighetene for grønne tak med mer.

Se for øvrig:

- Melhus byromutredning
- Stedsanalyse
- Konsepter Melhus sentrum
- Rapport framtidens sentrum

3.9 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 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 4, ved utregning av leke- og uteoppholdsarealer. Det krever per boenhet, uteoppholdsareal (20 m²), lekeplass (10 m²) og områdelekeplass (10 m², min 1500m²). Lekeplasser skal reguleres med eget formål. Det vises videre til fellesbestemmelse F 9, F 10, og F 11 i områdeplan Melhus sentrum.

Enheter	Uteoppholdsareal	Lekeplass	Områdelekeplass
123	Min. uteoppholdsareal (20 m ² per enhet) 2460m ²	Min. lekeplass (10 m ² per enhet) 1230m ²	Områdelekeplass (10 m ² per enhet) Min. 1500m ²

For leke- og uteoppholdsarealer skal kommunens norm for leke- og uteoppholdsarealer benyttes.

- Leke og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks 55 dBA).
- Lekeplassene skal være skjermet for sterk vind, forurensning sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet.
- Minimum 50 % av det totale uteoppholdsarealet skal ligge på bakkenivå.

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. Forslag til reguleringsbestemmelser:

Uteoppholdsarealer og lekeplass skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, eller senest påfølgende vekstsesong.

Før brukstillatelse kan gis skal det sikres minste uteromsareal pr boenhet ihht. Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal.

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

Renovasjonsløsning må løses i samråd med ReMidt AS. Se videre bestemmelse F5, F17. Det skal utarbeides en renovasjonsteknisk plan. Punkter som skal beskrives framgår av veileder for renovasjonsteknisk plan fra ReMidt. Det bør reguleres med nedgravd løsning.

Prinsippskisse innsendt i forkant av møtet viser renovasjonslomme langs med Søreggen. Melhus kommune mener dette kan aksepteres som en god løsning, men forutsetter at boliger lengst unna ikke får en uforholdsmessig langs avstand til renovasjonspunktene. Det bør i så fall vurderes et punkt internt i feltet for de som ligger lengst unna. Dette med tanke på tilgjengelighet og at gåavstand ikke skal være lengre enn 100 meter fra nærmeste renovasjonspunkt.

Det må sikres at renovasjonsbil har sikker tilkomst og at nødvendig sikkerhet ved tømming blir ivaretatt. Beskrivelse av dette skal fremgå av planbeskrivelsen, og eue. Situasjonsplan som viser snuareal dersom dette er aktuelt. Renovasjonsområde som avsattes utomhus skal reguleres i plankartet. Det skal ha være tilstrekkelig manøvreringsareal for lastebil. Ved mer enn 15 boenheter kreves nedgravd avfallshåndtering. Maks 35 abonnemeter per container.

Se for øvrig:

- [Veileder for renovasjonsteknisk plan fra ReMidt.](#)

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

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. Nærmeste skole er Høyeggen og Gimse skole. Vesletun barnehage, Trolltoppen barnehage og Strandvegen barnehage ligger er nærmeste barnehage. Sykehjem er Buen omsorgssenter.

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

For konkrete tall knytta til kapasitet kontakt Egil Johannes Hauge:

Telefon: 7285 8024 eller 975 84 340

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

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.

Det er videre i planbestemmelse F7 gitt krav om at det skal vurderes tilknytning til fjernvarmeanlegg. Nye bygg bør se på andre alternative energiløsninger som solceller, alternative oppvarmingskilder og redusere behov for energitilførsel..

3.13 Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav

Utbyggingsavtale mellom utbygger og kommune må inngås 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 kan med fordel varsles sammen med planoppstart, og forhandlinger kan skje parallelt med planforslaget.

Alle rekkefølgekrav, fellesbestemmelser og vilkår for gjennomføring er gjenstand for utbyggingsavtale. For at utbyggingsavtale skal være juridisk bindende skal bestemmelsene det knyttes utbyggingsavtale til, inngår som en del av planen.

- Tiltak som fremgår av bestemmelse 9.2.1, 9.2.2, 9.2.3, 9.2.4, 9.2.5, 9.2.6 og 9.2.7 kan dekkes ved innbetaling av fond som sikres gjennom utbyggingsavtale. Etter underskrevet utbyggingsavtale dispenseres det fra disse rekkefølgebestemmelsene. Det betales gebyr for dispensasjonsbehandling.
- Utbyggingsavtale skal være inngått før det kan gis IG innenfor planområdet.
- Midler skal være innbetalt i henhold til utbyggingsavtale, før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest.
- Melhus kommune ønsker at det varsles oppstart av planarbeid og utbyggingsavtale samtidig i denne plansaken.

Områdemodellen for Melhus sentrum ligger vedlagt. Den viser til hvordan det forutsettes at det skal inngås utbyggingsavtaler som medfører et anleggsbidrag for fellestiltak definert i rekkefølgebestemmelser i områdeplanen (kap. 9.2.1-9.2.10).

For utbyggingsavtale kontakt Guri Vik: Telefon: 99385932 E- post: guri.vik@melhus.kommune.no

3.14 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.

Se for øvrig:

- MU2017-26 Melhus sentrum naturmangfold

3.15 Landbruk og jordvern

Planområder er vedtatt omdisponert gjennom områdeplanen for Melhus sentrum, men er registrert som fulldyrkajord med høy verdi. Landbruksarealet er også en del av et større sammenhengende landbruksområde.

Matjordlaget skal skaves av og brukes jordforedlingstiltak andre steder. Det skal dokumenteres at matjord 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.

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/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.

3.18 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).

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

3.19 Flom

Vises til fellesbestemmelse F1. Alle planlagte utbygginger og tiltak skal tilfredsstillende krav i NVEs retningslinje «Flaum og skred i arealplanar», og gjeldende teknisk forskrift. Det må gjøres vurderinger og forutsetninger tilpasset hvert enkelt utbyggingstiltak. Naturlige flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Der det er nødvendig skal det avsettes areal for nye flomveier. Se temakart flomsone og NVE oppdragsrapport B-9 2017.

Se for øvrig:

- Flomberegning og hydrauliske analyse Gaula B-9 2017 NVE
- Overvann og klimahåndtering Melhus sentrum
- Overslag vannmengder områdeplan Melhus sentrum

3.20 Støy

Vises til fellesbestemmelse F3, rekkefølgebestemmelse 9.1.1 og 9.1.3. Planområdet ligger støyutsatt til med støyproblematikk knyttet til Sørreggen/Løvsetvegen. Forurensning i form av støy og støv, og konsekvenser for nærliggende bebyggelse skal beskrives. Støyrapporten skal framskrives til og med 2040.

Retningslinjene for behandling av støy T-1442/2021 skal legges til grunn ved utarbeidelse av planforslaget. Det skal vurderes behov for å innarbeide bestemmelser knyttet til dette for å sikre akseptable støyforhold og luftkvalitet.

Det skal utarbeides bestemmelser for anleggsstøy/støv og fra anleggstrafikk, trafikkavvikling i anleggsfasen.

Se for øvrig:

- Støyrapport for områdeplan Melhus sentrum

3.21 Universell utforming

Planforslaget skal ta høyde for at prinsippene om universell utforming og kravene i TEK 17 blir fulgt opp. Det er viktig å sørge for at uteområder, grøntområder, parker og teknisk infrastruktur som veg og fortau/gang- og sykkelveg skal være tilegnelig for alle. Det videre viktig å sørge for at overgangene mellom de ulike områdene er åpne for alle, og at de sørger for lik bruk og deltakelse av alle uansett funksjonshemming. Det vises også videre til bestemmelse F21.

3.22 Annet

Eventuelle avvik fra områdeplan skal beskrives i planbeskrivelsen i eget kapittel.

Det må redegjøres for håndtering av strøm/elektrisitet innenfor planområdet. Dersom Trønder Energi påpeker at det må etableres ny nettstasjon innenfor planområdet, bør denne reguleres inn med eget formål.

Situasjonsplan/utomhusplan: For alle detaljplaner skal det utarbeides kotesatt uterom plan i henhold til bestemmelse 2.1. Planen skal vise hvordan området for leke og opphold, parkering for bil og sykkel, plassering av bygninger og tilknytning til vegsystemet skal opparbeides.

Sol- og skyggeanalyse: minimum 21.mars og 21.juni, ev. 21.oktober på tidspunktene 12, 18, 21 og 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 transportårer, 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 virksomheter (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 spesielle ulemper for området?	
	-elektrisitet	
	-teletjenester	
	-vannforsyning	
	-renovasjon/spillvann	
	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 spesielle 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	
	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 spesiell 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. Planoppstart anbefales.

Planinitiativet vurderes til å være i tråd med overordnet plan og intensjonen om utvikling av sentrumsområde for Melhus, og planoppstart anbefales. Det er positivt at det legges opp til høy utnyttelse i nærheten av kollektivknutepunkt.

Tiltaket utløser ikke krav om planprogram.

6 Krav til videre planarbeid

6.1 Krav til medvirkning

Melhus kommune krever ikke medvirkning i planleggingen utover det som er angitt i PBL kap.5. Minner om at aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge tas særlig ansvar for.

Forslagsstiller varsler oppstart av planarbeidet til høringsinstanser, berørte naboer og i Trønderbladet. Referat fra oppstartsmøtet skal oversendes regionale og statlige myndigheter ved varsling av planoppstart. Varslingsliste og naboliste vedlegges møttereferatet. Forslagsstiller oversender tekst og sosi-fil for planavgrensning til kommunen, som legger det ut på kommunens hjemmeside.

6.2 Planprogram og konsekvensutredning

Etter planmyndighetens vurdering utløser ikke planforslaget krav til planprogram og/eller konsekvensutredning. Begrunnelsen er at planforslaget er i tråd med overordnet plan, hvor areal som ønskes regulert er avsatt til bolig. Videre vurderes planforslaget til å ikke få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, i henhold til pbl. §§ 4-1 og 4-2.

Endelig beslutning om behov for planprogram avgjøres etter innspill fra regionale og statlige myndigheter. Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid, da tiltaket er i tråd med overordnet plan

6.3 Krav til forslagstiller knyttet til økonomi og videre framdrift

Forslagsstiller må selv dekke alle utgifter til utarbeiding av planforslaget, inkludert oppretting av planen etter førstegangsbehandling, 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.

6.4 Bestilling av plandata

Plandata bestilles gjennom [Melhus e-torg](#). Plandata for ledningsnett bestilles gjennom Melhus kommune v/teknisk drift. Ta kontakt med [Jon Magne Barikmo](#).

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.
 - Innkomne 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 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.
- Nødvendige utredninger
 - Støy
 - Kvikkleire

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.
- [Områdeplan Melhus sentrum](#)
- [Kommunens VA-norm](#)
- [Kommunens vegnorm](#)
- [Kommunens veglysnorm](#)
- [Kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal](#)
- [Kommunens gebyrregulativ](#)
- [Melhus kommunes «Helhetlig tiltaksplan for boligbygging»](#)
- [Kriterier for adkomst og oppstilling av brannbiler, Gauldal brann- og redning IKS](#)
- [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.](#)

Oversendes med møtereferatet:

- Veileder for renovasjonsteknisk plan fra ReMidt
- Kriterier for adkomstvei og oppstillingsplass for brannvesenets biler
- Mal planbestemmelser, Melhus kommune
- Varslingsliste- Naboer
- Varslingsliste- Sektormyndigheter

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 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.