

Møtereferat



Oppstartsmøte			
Prosjektnavn: Detaljregulering Melhus videregående skole, gnr/bnr 30/138 m.fler		Formål: Offentlig tjenesteyting	
Gårds- og bruksnummer: 30/138, 30/109, 30/128, 30/37 m.fler		Planidentitet: 5028_2022002	
Saksnummer i ESA: 22/150		Møtested og -dato: Teams, 14.02.22	
Virksomhet	Fork.:	Navn	Til stede:
Melhus kommune		Stian Aspaas Haugen	
Melhus kommune		Amalie Anshus Berg	
Asplan Viak		Lene Nagelhus	
Asplan Viak		Birgitte Kahrs	
Trøndelag Fylkeskommune		Anders Fuglaas	
Trøndelag Fylkeskommune		Kristian Herje	
Trøndelag Fylkeskommune		Rodica Halsli	
Trøndelag Fylkeskommune		Marianne Brurok	

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



1 Planområdets status

1.1 Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger sentralt på campusområde ved Gimse barneskole, Melhus ungdomsskole, Melhushallen og Bankhallen.

Området er i dag bebygd med dagens skole, parkeringsareal, veg samt grønnsstruktur.

1.2 Planstatus

Området omfattes av Områdeplan for Melhus sentrum, vedtatt i 2019. Arealet er i hovedsak avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting (T1), samt veg og annen offentlig infrastruktur.

Tilliggende reguleringsplaner er Detaljregulering Gimse barneskole og parkeringsanlegg, gnr. 30, bnr. 4 m. fler (planID 2019009). Det skal igangsettes detaljregulering av aktivitetspark på gnr/bnr 38/87 og 30/1.

Tiltaket er i tråd med overordnet plan, områdeplan for Melhus sentrum.

1.2.1 Andre reguleringsplaner

Melhus kommune har igangsatt arbeidet med en detaljregulering av aktivitetspark på Monstuflata, gnr/bnr 38/87 og 30/1. Denne vil være tilliggende detaljreguleringen for Melhus VGS.

I følge framdriftsplan skal planforslag leveres Melhus kommune i juli/august.

Det er viktig at disse to planprosessene har en viss sammenheng med tanke på gangsoner og grøntsoner.

Kontaktperson for områdeplan er Kjartan Løvaas:

Telefon: 99379842

E-post: kjartan.lovaas@melhus.kommune.no

2 Beskrivelse av tiltaket

2.1 Plangrep

Forslagstiller ønsker å tilrettelegge for utvidelse av Melhus videregående skole til et moderne, attraktivt og framtidsrettet skoleanlegg med bærekraftige løsninger.

Det skal oppføres bygninger og tilhørende anlegg for Melhus videregående skole. Det skal i tillegg legges til rette for tilbygg for utvidelse av Melhus videregående skole. Det vil trolig bli en miks av nybygg og renovering av eksisterende bygningsmasse.

Riving av deler av eksisterende bebyggelse er aktuelt. Hvilke deler som skal beholdes/ rives er ikke avklart på nåværende tidspunkt.

Det skal også tilrettelegges for utomhusarealer og trafikal løsning for Melhus videregående skole. Løsning for vendesløyfe kan bli justert som del av planarbeidet.

Det planlegges en utbygging av skolen for å legge til rett for 600 elever, med en mulighet for en framtidig utvidelse for 800.

Dagens areal er ca. 5700 m², og en utbygging for 600-800 elever vil medføre et tilbygg på ca. 4000 -6000 m². Noe areal skal saneres. Det skal planlegges for utvidelse utover dette. Omfanget er usikkert og må avklares gjennom reguleringsprosessen. Løsninger er ikke skissert eller avklart på nåværende tidspunkt. Totalentreprenør vil bli hentet inn gjennom konkurranse (design og gjennomføring). Prosjektet vil deretter bli utviklet i en samspillsfase. Designkonkurranse er trolig gjennomført ved slutten av 2022.

Prosjektet har, i tillegg til egne funksjoner, som mål å tilføre stedet gode kvaliteter. Det opplyses fra forslagstiller at der er høye miljøambisjoner for byggeprosjektet.

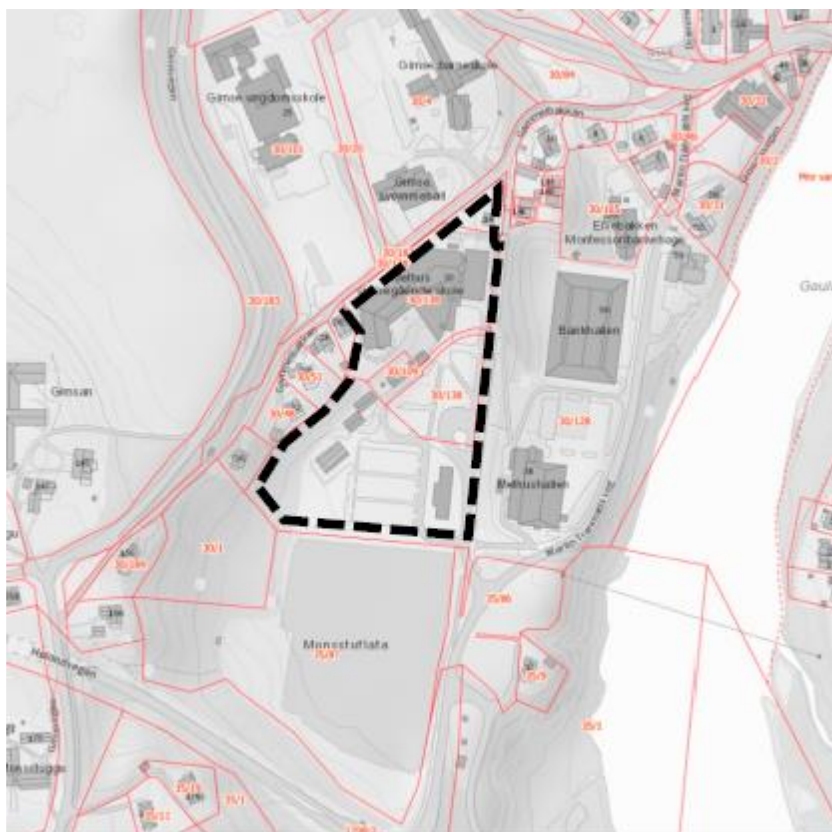
2.2 Begrunnelse for og fastsetting av planens avgrensning

Foreslåtte planområde innebefatter i all hovedsak gnr/bnr 30/138, 30/109, 30/128, 30/37 m.fler.

Ved planoppstart bør det varsles et planområde som overlapper med Gimse barneskole (2019009) ved o kv13 snuplass for buss, o GS8 med tilhørende areal, med kryss Martin Tranmælsveg.

Område B1 i vest skal i henhold til områdeplanen innlemmes som en del av planområde. GS15 i detaljregulering for Gimse barneskole regulerer allerede adkomst til felt B1, ikke nødvendig og ha med denne.

Eiendom 30/37 er i dag en enebolig regulert med offentlig tjenesteyting. Dette er en enebolig, og har mest sannsynlig ved en feil ikke blitt avsatt til dette. Det bør ses på om denne kan tas med som del av dette planarbeidet, regulert til boligformål og med bestemmelser for B2 fra områdeplan for Melhus sentrum.



Planområdet berører i hovedsak sikre grenser. Ved fradeling av eiendommen 30/128 bør det foretas en fradeling i forbindelse med planarbeidet for å sikre at riktige eiendommer inngår i planen. Dersom kartforretning er aktuelt anbefaler Melhus kommune at denne gjennomføres så tidlig som mulig. Geodata Melhus kommune kan bistå med veiledning i dette arbeidet.

Kommunen ønsker at planen i tillegg til byggeområdene/tomta regulerer samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, bestemmelsesområder, hensynssoner, byggegrenser 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 og kommunale føringer

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](#)

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 2021 –2030](#)
- [Kommunens VA-norm](#)
- [Kommunens vegnorm](#)
- [Kommunens veglysnorm](#)
- Kommunens gebyrregulativ

3.2 Føringer fra områdeplanen

Fellesbestemmelser:

Fellesbestemmelser angitt i planbestemmelsene for områdeplan Melhus sentrum skal følges opp. I særlig grad gjelder dette: F1-F4, F7-F21, F28- F34

Øvrige bestemmelser:

Øvrige bestemmelser angitt i planbestemmelsene for områdeplan Melhus sentrum skal følges opp. I særlig grad gjelder dette: 2.1, 2.14.1, 3.3, 3.4, 3.6, 7.2.1

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

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, 9.2.39

2.14.1

I detaljplanen skal det tegnes en Sagasti, fra tusenårsstedet o_P6 med kopling sørover– med et definert startpunkt på Sagastien innen detaljplanen. Sti skal også vises og koples direkte mot ny gang og sykkelbru over Gaula.

Melhus kommune er i gang med detaljregulering av aktivitetspark på Monstufleta. Kommunen ser det som mest hensiktsmessig og løse sagastien innenfor planarbeidet for aktivitetsparken. I og med at dette er et

rekkefølgekrav som er knyttet til utbygging av Melhus VGS så må det ses på mulighet for å knytte dette med aktivitetspark og anleggsbidrag.

3.3 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.

3.4 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 utnytting og *maksimumskrav* til parkering.

Maksimal byggehøyde skal være 4 etasjer i henhold til 2.14.1. I henhold til bestemmelse F20 regnes en etasje som 3,5 meter.

Plassering av nybygg må ta hensyn til tilpasning til terreng, grønne interesser og kvaliteten på uteområdene til skolen.

For tekniske installasjoner med mer, se bestemmelse F15.

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

Med tanke på forutsigbarhet er det viktig at bebyggelse detaljplanlegges i så stor grad som det lar seg gjøre., arealer som veg, parkering, grøntareal og lekeplasser, osv. bør vurderes regulert inn.

Det er viktig at nye bygg 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. Visuelle virkninger skal vises gjennom volum og høyder av ny planlagte bebyggelse. De bør suppleres med perspektivtegninger fra flere himmelretninger med omkringliggende bebyggelse. 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 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 2.14.1 hvor det for dette planområdet er krav om:

- Ny bebyggelse skal oppføres i maks 4 etasjer. Det skal legges vesentlig vekt på å oppnå god terreng- og landskapstilpasning av bebyggelsen og uterom, og gode lek/uteareal. Krav om utomhusplan.
- Utearealer skal så langt det er mulig plasseres i hvit støysone. Se «Områdeplan Melhus støyrapport», datert 20.12.2017.

Se for øvrig:

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

3.5 Vann/avløp og overvann

Overordnet VA-plan skal utarbeides i henhold til kommunens VA- norm.

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 ønskes og se på mulighet for utslipp av overvann til Gaula. Det er noe usikkerhet så langt i prosjektet om det er mulig og fordrøye alt overvann internt på tomta. Det er per i dag svært lite kapasitet på eksisterende kommunale overvannsanlegg.

Melhus kommune forutsetter at NVE sin 3-trinnsmodell legges til grunn ved overvannshåndtering. Alt opp til 20-års middelregn med klimapåslag håndteres av normal infrastruktur (blågrønn/struktur evt. siste utvei = rør), mens fra 20-100års nedbør med klimapåslag kan håndteres med åpne flomveier.

Det vises videre til vedlegg 1 Oppstartsnotat - Melhus VGS.

Krav

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

VA- anlegg og ledningsanlegg må planlegges og opparbeides slik at det kan påkobles framtidig fjernvarmeanlegg.

Det må tas høyde for nødvendig slukkevann/brannvann innenfor område. Kapasitet på hydranter og ledningsnett mellom disse må avklares nærmere. Det antas at det kan bli aktuelt å utbedre eksisterende vannledning fra kum 34000 bort til Gammelbakkan for å sikre tosidig forsyning i DN160.

Svært lite kapasitet på eksisterende ledningsanlegg for overvann. Overvannshåndtering skal i all hovedsak løses på egen tomt. Det ønskes kreative løsninger på overvannshåndtering. Mulig å se på overvannshåndtering som et landskapselement. Det må videre sees på løsninger i henhold til bestemmelse 9.1.6 i områdeplan for Melhus sentrum med tanke på blågrønn struktur.

Om det skal på kobles til overvannsledning så må det basere seg på å etablere nytt utløp til Gaula. Minner om NVE sine krav til utslipp og at dette i så fall må utredes som en del av planforslaget.

Det må registreres eksisterende bekker og flomveier i feltet, slik at disse blir ivarettatt. Det må også vises fremtidig flomveier etter utbygging.

Planen må sikre tilstrekkelig kapasitet/løsning for vann, avløp, overvann og slokkevann. Det skal derfor utarbeides overordnet VA-plan som skal være godkjent før planen kan 1.gangsbehandles.

Ved utslipp av overvann til Gaula må nytt utslipp vurderes, og virkninger beskrives som en del av vannforskriftsvurderingen. Det vises til nærmere krav i kap. 3.14.

De tekniske løsningene for evt. nytt overvannsutslipp må beskrives i overordnet VA- plan. Det er alltid fare for en viss lokal erosjon ved utløp i elv. Utløp må erosjonssikres og plastres. Løsninger skal sikres gjennom planbestemmelser.

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 Jakob Leon Storrø:

Telefon: 7285 8159 eller 915 34 244.

E-post: jakob.leon.storro@melhus.kommune.no

3.6 Veg og trafiksikkerhet

Overordnet veg- plan og vegutforming til planforslaget skal utformes i henhold til kommunens veg- norm
--

Det må gjøres en vurdering om hvorvidt dagens snusløyfe for buss er god nok utformet i henhold til bussene som trafikkerer område. Det bør også vurderes om det er mulighet for å innarbeide en kiss and ride løsning for de som slipper av elever med bil. Planarbeidet må derfor ivareta muligheten for å etablere mulige gode løsninger for hjertesone, herunder vurdere varelevering, renovasjon og andre potensielle konflikter mellom harde og myke trafikanter. Tiltak for å tilfredsstille krav til gjeldende støyretningslinjer må ivaretas, også i en byggefase.

Ved detaljregulering av videregående skole skal sikkerheten og fremkommeligheten knyttet til bussatkomst til skolen utredes. Det er bussadkomst ved Fv. 708 Hølundvegen som skal utredes. Rute mot Trondheim har i dag mye uønsket kryssing av skoleungdom som går tvers over vei. Utredningen bør se på om det er mest hensiktsmessig med kulvert eller kryssing over vei med fotgjengerfelt/lyskryss. Utredningsplikten ligger på forslagstiller.

Avhengig av løsning som anbefales så kan krysningsløsning inntas i kommunens arbeid med snarveg løsning fra Gimsvegen/Martin Tranmælsveg. Dette avhenger av finansieringsløsning som avtales. Det ser også på å få snarveg inn som et tiltak mot miljøpakken. Det er ikke tenkt at dette skal vær en del av reguleringsplanen for Melhus VGS, men vil kunne komme i form av rekkefølgekrav.

Det må utarbeide en egen trafikkutredning til planforslaget. Trafikkutredningen skal ta for seg trafikkbilde, kollektiv og kiss and ride, sykkel, myke trafikanter, endret trafikkmønster, framtidig trafikkmengde og suppleres med foretatte barnetråkk registrering i område. Området er også mye trafikkert av skoleungdom som skal til barne- og ungdomsskole, samt idrettshallene. Trafikkutredningen må ta for seg problemstillinger knyttet til krysningspunkt, trafikkmønster, trafikkavvikling og trafikk tall for både skoleområdet og bussholdeplassene med Fv. 708 Hølundvegen.

Trafikksikkerheten må også ivaretas i en byggefase. Gode og trygge tilkomster til videregående, ungdom- og barneskole må sikres. Bruken av området må også ta hensyn til yngre barn som har mindre forutsetninger for å lese og forstå trafikkbildet enn ungdom og voksne.

Melhus kommune har utarbeidet et forprosjekt med tanke på opparbeidelse av snarveg som skal forbinde Gimsvegen/Martin Tranmælsveg. Kryssing av vei ved bussholdeplass har vært en vurdering. Denne vil bli oversendt.

Trafikkavvikling og trafikksikkerhet 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 som minimum:

- Normalprofiler for alle veganlegg og fortau/gang- og sykkelveg.
- Sporingskurver 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 som minimum:

- 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.

Trafikkavvikling og trafikksikkerhet må beskrives i planbeskrivelsen.

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 sporingskurver. Byggegrense mot veg skal reguleres i plankartet

Det henvises til kommunens vegnorm og til kommunal veglysnorm.

Teknisk plan ved byggesak må ha godkjent skiltplan før IG.

Rekkefølgekrav om at vegsystemet skal være ferdig opparbeidet før bygg kan tas i bruk.

Kontaktperson for veg er Jonas Sæther:

Telefon: 46413163

E-post: jonas.saether@melhus.kommune.no

3.7 Parkeringsdekning

Parkeringsnorm for Melhus sentrum skal leges til grunn. Parkeringsbehov skal primært dekkes på egen tomt, hovedsakelig i parkeringskjeller. Krav til parkeringsplasser kan etableres i forbindelse med kommunalt parkeringshus. Det kan etableres inntil 10 besøkparkeringsplasser på bakkeplan for hver skole, samt inntil 5 HC plasser. Det tillates kun bilparkering for HC ved hallen/e.

Skoler og barnehager pr ansatt Elever > 18 år		0,6-1,0 0,1-0,2		
Tjenesteyting Sykkelparkering	Min.	10 % av alle ansatte. Ved skoler - halvparten av alle		

		elever og ansatte		
--	--	-------------------	--	--

For en skole med 600- 800 elever tilsvarer dette 300- 400 sykkelparkeringsplasser. For sykkelparkering gjelder i hovedsak punkt 8, samt utfyllende beskrivelse til bestemmelsene. Ved lavere dekningsgrad må dette beskrives og argumenteres for hvorfor.

Ved haller og videregående skole må det i tillegg til parkeringsnorm opparbeides scooter- plasser.

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. Det bør etableres parkering for universell utforming. Sykkelparkering skal etableres under tak.

Det vises til øvrige bestemmelser og krav i parkeringsnormen.

3.8 Kriterier for adkomstvei og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy

Krav til framkommelighet og dimensjoneringsgrunnlag for utrykningskjøretøy skal utarbeides med Gauldal brann og redning sine «Kriterier for adkomstvei og oppstillingsplass for brannvesenets biler» som dimensjonerende grunnlag.

Det skal utarbeides tegningsrunnlag gjennom for eksempel situasjonsplan/utomhusplan og/eller vegplan, som viser framkommelighet i og rundt tomte for utrykningskjøretøy, som brannbil og ambulanse.

3.9 Estetikk

F11, F12, F15 legger føringer for arkitektonisk utforming.

Nye bygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Planen skal derfor ta med vurdering/begrunnelse for estetikkvalg.

Planområde ligger innenfor Hensynssone Landskap i sør. Her skal hensynet til kulturlandskapet skal ivaretas. Tiltak innenfor sonen skal tilpasses i kulturlandskapet med hensyn på utforming og materialbruk. Bebyggelse bør trappes ned mot dette området.

Annen eksisterende bebyggelse i området skal beskrives i planen, samt hvordan ny bebyggelse vil passe inn i denne.

Grønstone med trær mot boligområde B1 bør ses på om kan beholdes for å minske innsyn og for å beholde et grøntbelte mot selve skoleområde.

Det skal i planforslaget foreligge snittegninger samt 3D-visualisering 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

3.10 Leke- og uteoppholdsarealer

Kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal skal legges til grunn ved utforming og arealberegning.

Kommunen har per i dag ingen fastsatte krav til uteoppholdsareal per elev. Det forutsettes derfor at Trøndelag Fylkeskommune har egne normkrav for videregående skole følges opp. Det er mulig å tilfredsstille noe av kravet på kommunens aktivitetspark som planlegges utbygd ved skolen. Dette forutsettes at det fremforhandles en avtale med Melhus kommune om bruk og eventuelle anleggsbidrag.

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 bygg kan tas i bruk.

3.11 Renovasjon

Ved utarbeidelse av renovasjonsløsninger skal ReMidt's veileder for renovasjonsteknisk plan legges til grunn.

For næringsavfall så står utbygger fritt til å velge renovatør. Planforslaget må beskrive og vise gjennomførbare løsninger.

Det må sikres at renovasjonsbil har sikker tilkomst og at nødvendig sikkerhet ved tømming blir ivaretatt. Beskrivelse av dette skal fremgå av planbeskrivelsen, og evt. situasjonsplan som viser snuareal dersom dette er aktuelt. Renovasjonsområde som avsattes utomhus skal reguleres i plankartet. Det skal ha være tilstrekkelig manøvreringsareal for lastebil

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

3.12 Sosial infrastruktur

Ikke aktuelt.

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

3.13 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.

Det er videre i planbestemmelse F7 gitt krav om at det skal vurderes tilknytning til fjernvarmeanlegg. Det er per i dag ingen områdekonsesjon for dette. Melhus kommune er i gang med planlegging av fjernvarmeanlegg, ny skole bør derfor være klargjort for påkobling.

Fjernvarmeanlegg er under planlegging, men det er usikkert om dette vil stå ferdig til nytt skolebygg kan tas i bruk.

Nye bygg bør se på andre alternative energiløsninger som solceller, alternative oppvarmingskilder og redusere behov for energitilførsel.

3.14 Vannforskriftvurdering

Det er fastsatt miljømål for alle vannforekomster. Oversikt over vannforekomster, fastsatte miljømål og økologisk tilstand og usikkerhet knyttet til faktiske målinger finnes i vann-nett.no og vannmiljø.no.

Ikke alle vannforekomster har like gode bakgrunnsdata. Oversikten gjelder hele Norge og er utarbeidet regionalt med hjelp lokalt Vannforvaltningsplanene er godkjent av regjeringen og skal legges til grunn for all virksomhet og planlegging i vannregionen og kommunene (vannforskriften § 29 og plan- og bygningsloven § 8-2). De vedtatte målene er basert på vannforskriftens paragrafer 4 til 7.

Der ny aktivitet eller nye inngrep er gjennomført i planperioden, skal begrunnelsen for dette gjengis i oppdatert vannforvaltningsplan. Dersom det er gitt tillatelse til nye aktiviteter eller nye inngrep, skal dette også fremgå av vannforvaltningsplanen.

Ved ny aktivitet - slår unntaksparagrafen §12 i vannforskriften inn. Ved utslipp av rent vann (overvann) må det gjøres en vurdering av om selve utslippet løser ut behov for vurdering etter §12 (dvs at vannet når Gaula).

Det gjøres oppmerksom på at endring av overvannssituasjonen kan utløse både konsesjonsplikt fra NVE (dvs. endret avrenningsmønster sammenlignet med i dag) og det kan utløse avbøtende tiltak for vannmiljø hvis mengden er så stor at det utgjør en forskjell for Gaula.

3.15 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. Alle rekkefølgekrav, fellesbestemmelser og vilkår for gjennomføring kan være gjenstand for utbyggingsavtale.

- Tiltak som fremgår av bestemmelse 9.2.1, 9.2.2, 9.2.3, 9.2.8, 9.2.9, 9.2.10, 9.2.39 kan dekkes ved innbetaling av fond som sikres gjennom utbyggingsavtale. Etter underskrevet utbyggingsavtale dispenseres det fra disse rekkefølgebestemmelsene. Det betales gebyr for dispensasjonsbehandling.
- Sagasti i henhold til bestemmelse 2.14.1, ved anleggsbidrag
- Tiltak som fremgår av bestemmelse 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).

3.16 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

3.17 Vannforskriften

Planforslaget skal vurderes i henhold til vannforskriften § 12.

3.18 Landbruk og jordvern

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

3.19 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.

3.20 Kulturminner/kulturmiljø

Planområdet berører registrerte kulturminner. Minner om den generelle aktsomhetsplikten.

Det må påregnes arkeologiske registreringer fra Trøndelag Fylkeskommune.

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

Melhus kommune har egen kulturminneplan.

3.21 Geoteknikk

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).

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.

Det er utført en del undersøkelser tidligere i forbindelse med annet planarbeid, herunder detaljreguleringsplan for Gimse barneskole. Det foreligger derfor en god del underlagsmateriale.

Kravet til tilstrekkelig sikkerhet går frem av TEK17 og NVEs retningslinjer. Det stilles krav om geoteknisk notat som en del av planforslaget. Skredfare skal vurderes i henhold til NVE sin veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE-veileder 1/2019). Dette gjelder også for VA-anlegget. Geoteknikk må følges opp i forbindelse med utbyggingen, skal innarbeides som en del av bestemmelsene.

Geotekniske vurderinger skal registreres i NADAG.

3.22 Flom

Ved vurdering av flom skal NVE sine retningslinjer «Flaum- og skredfare i arealplanar» legges til grunn og/eller NVE's veileder 3-2015 «Flaumfare langs bekker»

Planområdet ligger ikke innenfor flomfare ved 200-årsflom fra Gaula. Det vurderes derfor at det ikke er behov for en vurdering flomfaren.

Det er stedvis bratt i østredel, med en del fare for overvann som kommer ned bakken inn i planområdet. Hvordan dette skal håndteres med vurdering av flomveier må inn i overvannsvurderingen.

3.23 Ras

Det er bratt i øst i og mot planområde. Rasfare og eventuelle påvirkninger må vurderes som en del av planarbeidet. Ingen områder innenfor foreløpige planavgrensning ligger innenfor NVE sine aktsomhetskart for skred.

Det ligger et område lenger sør, ved Melhushallen som er registrert som aktsomhetsområde for skred i bratt terreng.

Erosjon og ras ved Gaula bør også vurderes.

Dokumentasjon på at sikkerheten mot skred er ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift TEK17 §7-3, skal utredes før planen kan sendes ut på høring. NVEs veileder for *Utrekning av sikkerhet mot skred i bratt terreng* skal legges til grunn. Rasvurdering kan tas som en del av geotekniske vurderingen.

3.24 Støy

Støygrenser angitt i Retningslinje for behandling av støy (T-1442/2021), skal legges til grunn ved utarbeidelse av planforslaget, og sikres gjennom plankart og bestemmelsene.

Planområdet grenser til veg og ligger innenfor støysone. Det må derfor gjøres støyfaglig vurdering og innarbeides bestemmelser som sikrer akseptable støyforhold jfr. retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. Støyberegning må også omfatte leke- og uteoppholdsarealer.

Utearealer skal så langt det er mulig plasseres i hvit støysone. Se «Områdeplan Melhus støyrapport», datert 20.12.2017.

I forbindelse med detaljregulering for aktivitetsparken skal det utarbeides en støyrapport basert på støy fra skateanlegg m.mer. Denne bør også tas i betraktning ved utarbeidelse av støyvurderingen.

3.25 Luftkvalitet

Basert på foreliggende kunnskapsgrunnlag så antas dette og ikke være en problemstilling.

3.26 Grunnforurensing

Det er registrert grunnforurensing sør for Fv. 708 Hølundvegen, lokalitet Merradalen (5115). Det antas ut ifra tilgjengelig kunnskapsgrunnlag et det ikke skal være noen annen grunnforurensing innenfor dette planområde.

3.27 Situasjonsplan/utomhusplan

Det 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.

3.28 Sol- skyggeanalyse

minimum 21.mars og 21.juni, ev. 21.oktober på tidspunktene 12, 18,21 og evt. kl. 09.

3.29 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 funksjonshemning. Det vises også videre til bestemmelse F21.

3.30 Annet

Melhus kommune ønsker og opprette en dialog med Trøndelag Fylkeskommune for å se om det muligheter for å få til et samarbeid med tanke på fritidskulturlivet. Det er behov for blant annet øvingslokaler for musikk. Pr i dag brukes C-bygget og Gimse ungdomsskole til disse aktivitetene. Når nye Gimse barneskole blir tatt i bruk flyttes noe av aktivitetene dit.

Arealene på Gimse barneskole er ikke optimale til eksempelvis korpsøvelser. Behovet for areal til selve øvingen er ca 110 m2 på flatt gulv. Det er også nødvendig med god takhøyde (over 4 meter) da det er snakk om lydsterk musikk.

En videregående skole trenger jo et amfi/samlingsrom/visningsrom av en hvis størrelse. Blir dette rommet for eksempel innredet med et skyvbart amfi, vil det være mulig å bruke det til øving på ettermiddag og kveldstid.

Låssystemet må selvfølgelig legges opp til utlån utenfor skolens normale åpningstid.

For videre dialog angående dette så kan enhetsleder for kultur og fritid kontaktes på:

Jan Erik Landrø

telefon: 47843470

E- post: Jan.Erik.Landro@melhus.kommune.no

3.31 Avvik fra områdeplan Melhus sentrum

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

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.

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 ustabilt)?	X
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?	
	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?	
	-elektrisitet	X
	-teletjenester	X
	-vannforsyning	X
	-renovasjon/spillvann	X
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:	
	-påvirkes området av magnetisk felt fra el.linjer?	
	-er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	

	Er det <i>spesielle</i> farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?		X
		-til skole/barnehage	X
		-til nærmiljøanlegg, idrettsanlegg etc.	X
		-til forretning etc.	
		-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/forurensset 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. Planoppstart anbefales.

Planinitiativet vurderes til å være i tråd med overordnet plan og intensjonen om utvikling av campusområdet for Melhus, og planoppstart anbefales.

Tiltaket utløser ikke krav om planprogram.

6 Krav til videre planarbeid

6.1 Krav til medvirkning

Melhus kommune forutsetter at det legges opp til et medvirkningsprogram med skolens elever, samt ansatte på skolen. Ute- og inneområder bør drøftes med de ulike brukergruppene for å få en reel medvirkning for de som er på skolen. Det må også legges opptil en medvirkningsprosess med Melhus kommune sitt ungdomsråd. Medvirkningsprosessen kan kjøres sammen med prosjektering og samvirke med entreprenør. Det er viktig at planforslaget viser til hva som er foretatt av medvirkningsarbeid og hva som planlegges videre.

Forslagstiller må vurdere om barnetråkkene som er registret, faktisk er dekkende for de områder og skoleveier som brukes av elever.

Naboer og beboere i området bør informeres gjennom informasjonsmøte.

På grunn av busstrafikk og kollektivtransport bør det avholdes eget avklaringsmøte med AtB for å finne ut av hvilke forventninger og krav de vil ha knyttet til bussholdeplasser langs med Fv. 708 Hølundvegen og snusløyfe på skoleområdet.

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

6.2 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. Utvidelsen/endringen av tiltaket vil ikke overstige 15 000 m² BRA og det er derfor ikke krav om konsekvensutredning etter forskriftens §6, jf. Vedlegg I, pkt. 30.

Planen omfattes av vedlegg II nr. 11 bokstav j, jf. Forskriftens §8 bokstav a, og må vurderes etter kriteriene i §10 (vesentlig virkning). Melhus kommune vurderer foreløpig at tiltaket ikke vil få vesentlige konsekvenser for truede arter eller naturtyper, og det vurderes ikke at kulturminner eller landskapshensyn påvirkes i vesentlig grad. Dette bør nærmer begrunnes mer utfyllende av forslagstiller før varsel om oppstart.

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 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.
- Ferdig utfylt sjekkliste for bestemmelser områdeplan Melhus sentrum
- Nødvendige utredninger
 - Støy
 - Kvikkleire
 - Flomsone
 - Trafikkutredning

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»
- ENVINA 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.

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: April 2023

Stipulert vedtak reguleringsplan: Siste kvartal 2023

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.