

Møtereferat

Oppstartsmøte			
Prosjektnavn: Detaljregulering Gimsøya B4-B8, BFT1, gnr/bnr 30/1 og 30//6 m.fler		Formål: Bolig m.mer	
Gårds- og bruksnummer: 30/6, 30/1, 30/36, 30/57 m.fler		Planidentitet: 5028_2022005	
Saksnummer i ESA: 22/219		Møtested og -dato: Teams 21.02.2022	
Virksomhet	Fork.:	Navn	Til stede:
Melhus kommune		Stian Aspaas Haugen	X
YME		Rune Følstad	X
YME		Mette Omre	X
YME		Gunhild Aadahl	X
TOBB		Ole Jermstad	X
TOBB		Randi Storeng	X
YME		Ida Roos	X
TOBB		Marit Stavnesli Erlandsen	X

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 nede på Gimsøya, og er i dag i all hovedsak et ubebygd jordbrukslandskap. Gimsøya bygger opp under konseptet om en grønn og urban bydel i tilknytning til Melhus sentrum. Hovedvekten av utbyggingen skal være med tanke på utvikling av familieboliger. Det er allerede kort vei til barnehage, skole og aktiviteter. Området er planlagt med en gjennomgående grønnstruktur, og det er sikret opparbeidelse av store leke- og rekreasjonsarealer. Det er regulert inn gode gang- og sykkelforbindelser, og samlede parkeringsløsninger gir store sammenhengende bilfrie soner. Et relativt tett boligområde med et nettverk av uteoppholdsarealer og fokus på gangforbindelser vil skape en sosial bydel, hvor det er lett å møtes

1.2 Planstatus

Planområdet for Gimsøya ligger innenfor områdeplanen for Melhus sentrum, vedtatt 2019. Områdene som skal inngå i planområdet er i hovedsak feltene B4- B8 og BG1- 7, samt en del infrastruktur som ligger i tilknytning til disse feltene.

Detaljreguleringsplan for Drammensvegen 64 (2016026) ligger ved eller vil få ny plan delvis overlappet.

Det ble den 07.12.21 vedtatt flere mindre endringer og justeringer i områdeplanen for Melhus sentrum for å få utbyggingsområdene i tråd med nytt krav til sikkerhetsavstand til MetroVann ledningen. Videre ble det tatt inn ny utløpsledning for overvann i Gaula og justering av feltene B4- 8.

Tiltaket er i tråd med overordnet plan.

Kontaktperson for områdeplan er Kjartan Løvaas:

Telefon: 99379842

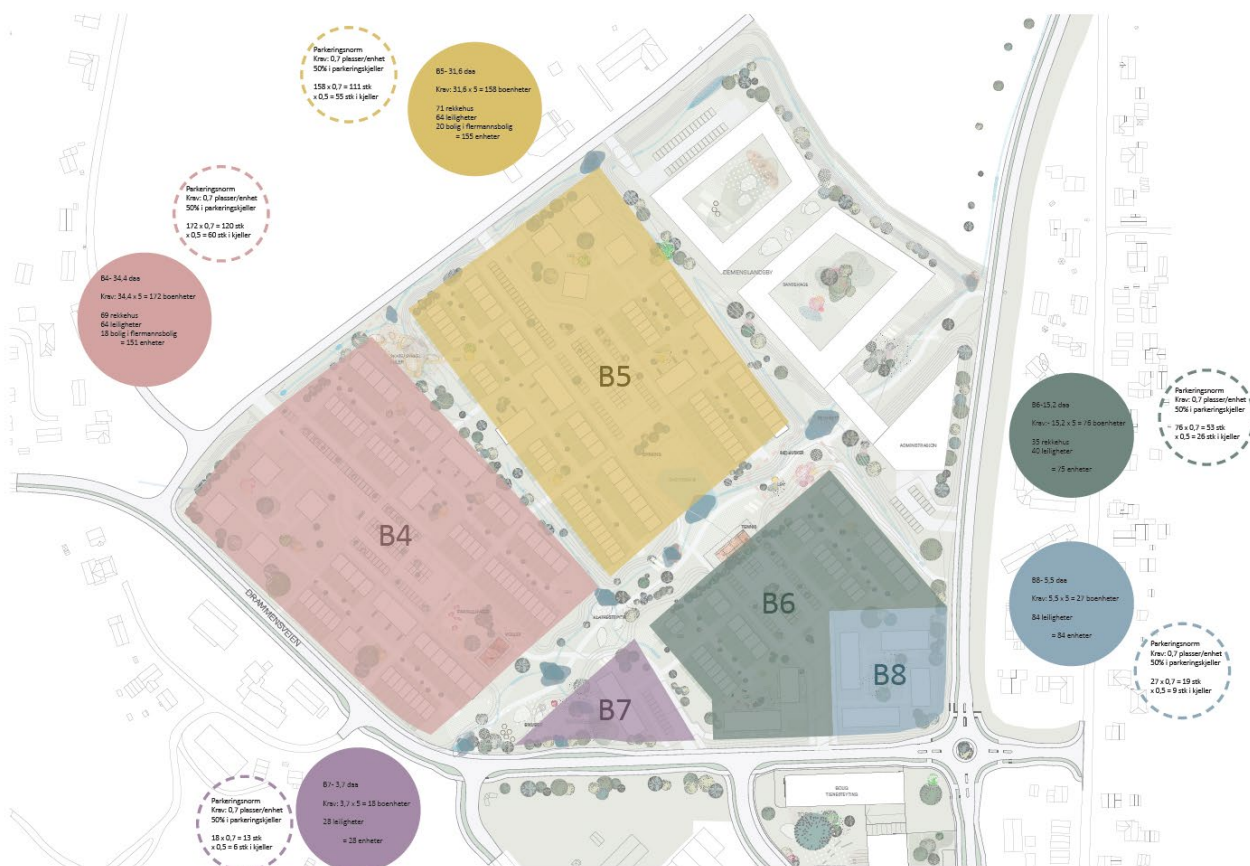
E-post: kjartan.lovaas@melhus.kommune.no

2 Beskrivelse av tiltaket

2.1 Plangrep

Forslagstiller ønsker og utvikle en ny bydel i tråd med intensjonene i områdeplanen for Melhus sentrum. Det skal i all hovedsak legges til rette for en miks av konsentrert boligbebyggelse og leiligheter. Det skal opparbeides en del ny infrastruktur i form av nye veier, bussholdeplasser og grøntsoner.

Forslagstiller ønsker og se på å justere på utnyttelsesgrad og bebyggelsesstruktur innenfor planområde. Melhus kommune er åpen for å se på justeringer for hvert delområde, men at det den samlede utnyttelsen for hele planområdet skal følge minimumskravene satt i områdeplanen for Melhus sentrum.



2.2 Begrunnelse for og fastsetting av planens avgrensning

Foreslåtte planområde innebefatter i all hovedsak gnr/bnr 30/6, 30/1, 30/36, 30/57 m.fler.

Ved varsel om planoppstart må felt B4- 8 med tilhørende infrastruktur (o_KV9_1, o_KV9_2, o_KV18_1 og o_KV18_2, samt tilhørende fortau og GSV på begge sider) tas med i planområdet.

Planområdet berører i hovedsak sikre grenser. Det er ut ifra en foreløpig vurdering ikke behov for oppmåling i av grenser.

Forslagstiller sender over forslag til planavgrensning før det meldes oppstart av planarbeid.

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](#)
- [Byveksttalen 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.

- [Områdeplan for Melhus sentrum, vedtatt 24.09.2021](#)
- [Helhetlig ROS-analyse Melhus kommune](#)
- [Klima- og energiplan 2021 –2030](#)
- [Kommunens VA-norm](#)
- [Kommunens vegnorm](#)
- [Kommunens veglysnorm](#)
- Kommunens gebyrregulativ

3.2 Føringer fra områdeplanen for Melhus sentrum

Det forutsettes at alle bestemmelser i områdeplan for Melhus sentrum som er tilknyttet planområde følges opp. Avvik skal beskrives og redegjøres for i planbeskrivelsen. Ferdig utfylt sjekkliste for bestemmelser områdeplanen Melhus sentrum levers inn sammen med planforslaget.

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, 2.2.1, 2.2.2, 2.4.4, 2.4.5, 2.9, 3.3, 3.4, 3.6, 4.1, 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4, 7.1.1, 7.1.10, 8.1, 8.2, 8.10

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

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, 9.2.8, 9.2.9, 9.2.10, 9.2.7, 9.2.21, 9.2.22, 9.2.23, 9.2.24, 9.2.29

Alle bestemmelser for planområde bør videreføres i størst mulig grad fra områdeplanen inn i detaljreguleringsplanen. Det kan gjøres tilpasninger der det er behov eller der bestemmelsene er oppfylt som en del av selve planarbeidet med tilhørende fagrapporter/utredninger.

Følgende felter skal inngå i samme detaljreguleringsplan: • Felt B4 og felt G1 og G3 • Felt B5 og G4.

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 utnyttning og *maksimumskrav* til parkering.

All bebyggelse skal i hovedsak ligge på min. kotehøyde +9.

B4- B5: Lavblokkbebyggelse skal oppføres i 3-4 etasjer. Konsentrert småhusbebyggelse skal oppføres i 2-3 etasjer. Maks 60 % - minimum 40 % av boenhetene skal oppføres som konsentrert småhusbebyggelse. Tillatt utnyttelse minimum 5 boliger per dekar i hvert felt.

B6- B8: Innenfor felt B6 skal det etableres konsentret småhusbebyggelse i 2-3 etasjer og/eller lavblokkbebyggelse i 3-4 etasjer. Innenfor felt B7 skal det etableres lavblokkbebyggelse i 3-4 etasjer og / eller lekeplass. Innenfor felt B8 skal det etableres lavblokkbebyggelse i 3-4 etasjer. Tillatt utnyttelse på minimum 5 boliger per dekar for hele området. For leilighetsbygg i B8 som ligger nær eksisterende hus i øst, bør det ses på en nedtrapping av bebyggelsen for å unngå følelsen av en stor «vegg» og negative visuelle kvaliteter.

Det må legges opp til en stegvis utbygging av område. Planområde er stort og skal tilrettelegge for et betydelig antall enheter. Det forutsettes derfor at hvert delfelt skal være utbygd før et nytt kan igangsettes. Minimum 70 % av rekkehusene/småhusene skal være ferdig på B4 før B5 kan igangsettes. Det samme gjelder for leilighetsbyggene/rekkehus på B6-8. Eventuelle avvik fra dett må begrunnes og beskrives i planforslaget.

Men vi må kunne starte med bhg-tomta og B6 før B5 er ferdig

For tekniske installasjoner med mer, se bestemmelse F15.

Sammensetningen av boligstørrelser innenfor det enkelte felt skal være variert. Se videre F 25.

I leilighetsbygg med mer enn 10 enheter skal det etableres innendørs fellesarealer som er egnet til fellesskapsløsninger. Se videre F27

Med tanke på forutsigbarhet er det viktig at bebyggelse detaljplanlegges i plankartet, med delfelt, andre arealer som veg, parkering, grøntareal og lekeplasser m.mer.

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 illustrasjoner. 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.

30% av boenheter skal være tilgjengelig boenhet. Melhus kommune krever at dette ses på samlet sett i planområde og at det derfor ikke kreves en rigid fordeling med 30% rekkehus og 30% leiligheter.

Situasjonsplan og reguleringsplan må tilrettelegge for framkommelighet rundt tomta 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 2.4.4, 2.4.5, 2.9

3.5 Blågrønnstruktur

Områder regulert til grønnstruktur og blågrønnstruktur, blant annet friområder, skal opparbeides/vernes etter utomhusplan/ landskapsplan, godkjent av Melhus kommune. Det tillattes ikke inngrep i strid med en slik plan. Inntil plan er godkjent skal eksisterende vegetasjon bevares. Områdene skal ha et grønt preg. Vegetasjon skal benyttes som klimaskjerm og som visuell skjerming mot for eksempel vei. Skjøtsel av grønnstruktur er tillatt. Det kan tillates enkel tilrettelegging som for eksempel opparbeiding av turstier, utplassering av benker mv. Ved tilrettelegging skal det tilstrebes framkommelighet for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Det skal sikres et sammenhengende universelt utformet gangvegsystem internt i feltene. Dette skal knyttes til gangveger og uterom i tilgrensende felt/veisystem. Det skal opparbeides minst to tilgjengelige gangforbindelser som knytter feltene i B4 og B5 sammen innenfor felt BG3. Detaljplan skal vise tilgjengelige gang- og sykkelveier som knytter sammen områdene B4, B5, B6, og B8 innenfor grønnstruktur.

BG1: Innenfor felt BG1 skal det opparbeides en områdelekeplass på minimum 5000 m2.

BG2- 3: Innenfor felt BG2 og BG3 skal det opparbeides 2 stk nærlekeplasser på minimum 1500 m2 i tråd med norm for uteareal for Melhus kommune.

BG5: Innenfor felt BG5 skal det opparbeides en tilgjengelig gangvei som knyttes til tilgrensende boligområder.

Opparbeidelsen av BG1 og BG3 er knyttet opp mot rekkefølgebestemmelser for B4, og er viktig fordi dette også er flomveier i planområde.

Det skal som en del av planforslaget vises til hvordan overvann behandles og løses innenfor området for blågrønnstruktur.

Se for øvrig:

- Bestemmelse 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4

3.6 Vann og avløp

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

Det skal avtales et eget møte med Melhus kommune, VA- konsulent og forslagstiller for å diskutere VA innenfor planområde. Melhus kommune tar kontakt for å avtale møtetidspunkt. Det bør møte en fra Trondheim kommune i et slikt møte.

Dagens situasjon

Krav

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

For å ivareta en åpen lokal overvannshåndtering, skal det ved detaljregulering sikres tilstrekkelig areal med permeable flater og fall mot tilliggende grøntstruktur og regulerte flomveger.

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.

Kontaktperson for vann og avløp er Jakob Leon Storrø:

Telefon: 7285 8159 eller 915 34 244.

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

3.7 MeTroVann

Melhus kommune utarbeider for øyeblikket en ROS- analyse for MeTroVann ledningen som krysser planområdet. Hensikten med ROS analysen er å se på konsekvenser for områdene rundt i tilfellet et ledningsbrudd eller annet skulle oppstå. ROS- analysen vil bli oversendt til forslagstiller når denne er ferdig. Denne skal legges til grunn ved planlegging av boliger og uteområder.

Forslagstiller, sammen med konsulent, må allikevel avtale møte Trondheim kommune ved kommunalteknikk for å avklare hva som tillates over MeTroVann ledning og i grøntområdene.

3.8 Veg

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

Det er utarbeidet et forprosjekt for infrastruktur nede på Gimsøya. Forprosjektet viser stedvis behov for justeringer av vegbredde og trase for hovedvei. Planforslaget må derfor innarbeide vegparsellene i planområdet slik at disse kan justeres. Det vil bli oversendt sosi- fil fra vegplanegger. Trøndelag Fylkeskommune har bedt om at bussholdeplasser får en annen utforming og plassering enn det som er vist i områdeplanen.

Det forutsettes at det avsettes fortau internt i byggefeltene langs med hovedvegene, og at disse har klare krysningspunkter og henger sammen med andre internveger. Det skal i reguleringsplanen sikres og vises snarveger internt i planområdet, og mot gater/veg, gangveger og uterom i tilgrensende områder/kvartaler.

Gangveier skal utformes med et dekke som tåler utrykningskjøretøy. Kantareal skal utformes med armert gress. Det skal legges vekt på god belysning for trygg ferdsel innenfor planområdet. Der gangveier krysser kjørevei, skal denne ha en annen belegning enn kjøreveien.

Private veier må ikke opparbeides i henhold til kommunal vegnorm, men må benytte krav som går fra av håndbok N100, statens vegvesen. Om veganlegg sak overtas av kommunen må disse utarbeides i henhold til kommunal vegnorm.

Trafikkavvikling og trafiksikkerhet må beskrives i planbeskrivelsen. Det skal utarbeides eget vegnotat som beskriver hvordan opparbeiding av veier, 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.
- Sporingkurver 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 trafiksikkerhet må beskrives i planbeskrivelsen. Det må utarbeide en egen trafikkutredning til planforslaget, med fokus på mobilitet for gående og syklende internt i planområde og forbindelser ut av område. Trafikkutredningen skal ta for seg trafikkbilde, kollektiv, sykkel, myke trafikanter, internt trafikkmonster og framtidig trafikkmengde. Området vil i hovedsak ha mange grøntområder og det er fortau/gang- og sykkelveg for hovedvegene. Det må ses på ganglinjer og gangsoner for skolebarn som skal til barne- og ungdomsskole, samt idrettshallene. Videre også for gående som skal til sentrum og kollektivknutepunktet. Trafikkutredningen må ta for seg problemstillinger knyttet til krysningspunkt, trafikkmonster, trafikkavvikling og trafikk tall både internt i område og mot bussholdeplassene, skole, samt inn mot sentrum.

Trafiksikkerheten må også ivaretas i en byggefase. Gode og trygge tilkomster til skole og sentrum 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.

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 første bolig kan tas i bruk.

Kontaktperson for veg er Jonas Sæther:

Telefon: 46413163

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

3.9 Parkeringsdekning

Områdeplanen åpner for en parkeringsdekning som legges både oppå og under bakken. De ulike områdene har følgende krav til parkering:

B4-5: Det tillates etablering av parkeringskjellere under denne kotehøyden dersom løsning for innkjøring optimaliseres mhp. flomproblematikk i detaljplan. I flomsone må det vurderes om hvorvidt p-kjeller skal være vanntette.

Parkeringsnorm gjelder med delvis unntak av punkt 5. Minimum 50 % av p-plassene skal etableres i parkeringskjeller. Detaljplan skal vise felles parkeringsløsning for resterende parkering. Ved etablering av carporter på felles parkeringsplass, skal det kompenseres for tap av permeable flater på parkeringsplass. Det skal plantes trær i forbindelse med parkeringsareal på bakken for å sikre et grønt preg på parkeringsplassen.

B6- 8: Parkeringsnorm gjelder med delvis unntak av punkt 5. Minimum 50 % av p-plassene skal etableres i parkeringskjeller. Detaljplan skal vise felles parkeringsløsning for resterende parkering. Ved etablering av carporter på felles parkeringsplass, skal det kompenseres for tap av permeable flater på parkeringsplass. Det skal plantes trær i forbindelse med parkeringsareal på bakken for å sikre et grønt preg på parkeringsplassen.

				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 100m ²		BRA
Handel/service Sykkelparkering	Min	2 pr 100 m ²		BRA
Kontor arbeidsplassparkering + besøksparkering	Fast	1 pr 100m ²		BRA
Kontor Sykkelparkering	Min	2 pr 100m ²		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 100m ²		BRA
Annen tjenesteyting Besøksparkering	Fast	0,8 pr 100m ²		BRA
Tjenesteyting Sykkelparkering	Min.	10 % av alle ansatte. Ved skoler - halvparten av alle elever og ansatte		

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

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 vises videre til bestemmelse F4 i områdeplanen for Melhus sentrum.

Det bør tilrettelegges for elbil- lading på minst 50% av faste parkeringsplasser. Det skal tilrettelegges for felles sykkelparkeringsplasser under tak, enten i fellesanlegg eller i tilknytting til hver enkelt boenhet.

Det skal oppgis maks parkering for bil, samt minimumskrav (2 sykkelplasser per boenhet) for sykkel i bestemmelsene. Det bør etableres parkering for universell utforming. Det vises til minimumskrav for HC parkering i parkeringsnorm Områdeplan for Melhus sentrum.

- [Parkeringsnorm Områdeplan for Melhus sentrum](#)

3.10 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 tomta for utrykningskjøretøy, som brannbil og ambulanse.

Det anbefales og ta kontakt med Gauldal brann- og redning for å avklare behov og krav.

Herbjørg Ishol

Morten Bjørgvik

E- post: hi@gbriks.no

E- post: mb@gbriks.no

3.11 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.

Ved detaljregulering skal det vedlegges faglig begrunnet redegjørelse for estetikk og tiltaket skal visualiseres ved 3d og /eller volumstudier. Se F30

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, perspektivtegninger, 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

3.12 Leke- og uteoppholdsarealer

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

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
551	Min. uteoppholdsareal (20 m ² per enhet) 11 000m ²	Min. lekeplass (10 m ² per enhet) 5 500m ²	Områdelekeplass (10 m ² per enhet) Min. 5 500m 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 områdelekeplass gjelder bestemmelse 4.1.2. Denne skal være på minimum 5000 m², men dette økes til min. 5500 ved 550 boenheter. BG1 og BG2 er til sammen 7,7 daa, men en del vil forsvinne som følge av MeTroVann ledningen. Melhus kommune ønsker derfor at hale BG1 tas i bruk om områdelekeplass. Områdelekeplassen 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 aldersgrupper. Minimum 25 % av alle busker og trær innenfor området skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær. Områdelekeplass skal reguleres som offentlig.

I områdene BG2 og BG3 skal det opparbeides 2 stk nærlekeplasser på minimum 1500 m² i tråd med norm for uteareal for Melhus kommune. Minimum 25 % av alle busker og trær innenfor området skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær. Innenfor BG3 skal det opparbeides minst to tilgjengelige gangforbindelser som knytter feltene B4 og B5 sammen.

Det skal etableres en tilgjengelig gang- og sykkelvei som knytter sammen områdene B6, B7, B4, B5, BG2 og BG5, i tråd med illustrasjonsplan L_01_02, datert 02.07.21.

Det skal i planbeskrivelsen gjøres rede for hvordan normens krav til områdelekeplass oppfylles.

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.

3.13 Renovasjon

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

ReMidt (interkommunalt samarbeid for husholdningsavfall) har egen retningslinje for håndtering av renovasjon. Ved mer enn 10 boenheter kreves nedgravd avfallshåndtering. Maks 35 abonnemeter per container. Det skal tilrettelegges for 4- 5 ulike dunker, herunder restavfall, matavfall, papp, glass/metall og plast. Eksakte behov avklares med ReMidt.

Det må sikres at renovasjonsbil har sikker tilkomst og at nødvendig sikkerhet ved tømning blir ivaretatt. Beskrivelse av dette skal fremgå av planbeskrivelsen, og evt. situasjonsplan som viser snuareal dersom dette er aktuelt.

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

Om det blir lengre avstander enn 100 meter til nærmeste renovasjonspunkt, så må det redegjøres for hvorfor og legges ved en begrunnelse for hvorfor. Boenheter som ligger lengre bort enn 100 meter fra renovasjonspunkt skal ikke utformes som tilgjengelig boenhet.

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

Det vises videre til bestemmelse F5 i områdeplanen for Melhus sentrum.

Kontaktpersoner: Fredrik Viem Oustad, e-post: fredrik.oustad@remidt.no

3.14 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 og barnehage er Gimse barneskole, Strandvegen barnehage, Elvebakken Montessoribarnehage, Gimsøya barnehage og Humla familiebarnehage. Sykehjem er Buen omsorgssenter.

Melhus kommune bruker 2,6 i snitt per boenhet. $550 \times 2,6 = 1430$

Dersom det tas utgangspunkt i at 100 boenheter genererer ca. 6,5 barn per alderstrinn vil tiltaket generere ca. $35 - 36$ barn per alderstrinn ($550 \text{ enheter} \times 6,5 / 100 = 35,7$)

Hvis 80% av disse trenger barnehageplass, vil tiltaket generere behov for ca. 28-29 barnehageplasser i året ($35,7 \times 0,8 = 28,5$)

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

3.15 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.

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, nye boliger bør derfor være klargjort for påkobling.

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

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

3.16 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 bestemmelsene: 2.4.4, 2.4.5, 2.9, 4.1.2, 4.1.3, 8.1, 8.2 9.2.1, 9.2.2, 9.2.3, 9.2.8, 9.2.9, 9.2.10, 9.2.21, 9.2.22, 9.2.23, 9.2.24 kan dekkes ved innbetaling av fond som sikres gjennom utbyggingsavtale. Etter underskrevet utbyggingsavtale dispenseres det fra disse rekkefølgebestemmelsene. Det betales gebyr for dispensasjonsbehandling.
- 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).

3.17 Naturmangfold, friluftsliv, og barn og unge

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

Grønnstruktur og landskap, samt friluftsliv og folkehelse skal vurderes i planen. Tilgjengelighet til dette skal beskrives og vurderes.

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

3.18 Vannforskriften

Planforslaget skal vurderes i henhold til vannforskriften § 12. Det vises videre til bestemmelse F19 i områdeplanen for Melhus sentrum.

3.19 Landbruk og jordvern

Planområdet berører fulldyrka jord, men er vedtatt omdisponert gjennom områdeplanen for Melhus sentrum. Høy utnyttelse av området vil bidra til å forhindre press på dyrkajorda andre steder.

I områder hvor landbruksjord berøres skal matjordlaget skaves av (A og B sjikt) og brukes jordforedlingstiltak andre steder, fortrinnsvis ved jordflytting til udyrkbart areal. Det skal dokumenteres at matjorda er fri for floghavre og andre skadedyr. Det skal innarbeides som en del av bestemmelsen et dokumentasjonskrav om at landbruksjorda brukes til landbruksvirksomhet.

Det skal som en del av planforslaget utarbeides en matjordplan, som sikrer at jordressursen ivaretas på best mulig måte. Det skal benyttes jordbruksfaglig/agronomisk fagkompetanse i forbindelse med utarbeidelse av matjordplanen.

Se videre begrunnelse og krav i vedlegg 1_Gimsøya matjordplan. Hovedpunkt:

- Utbyggerne må lage en Matjordplan som følger deres søknad om Tillatelse til tiltak – oppstart av masseflytting på Gimsøya med tanke på oppfylling til kote 9.
- Matjordplanen må vise hvordan jordsmonnet og matjorda skal håndteres slik at den ivaretar produksjonsegenskapene, og hvor den skal disponeres / legges ut.
- Fortrinnsvis bør A og B sjiktet flyttes til udyrkbare jord når det er så store arealer som skal bygges ned (ca 140 daa totalt på Gimsøya).
- Som et minimum må Matjordlaget tas vare på, og tilføres dyrkbare jord som kan godkjennes i hht Forskrift om nydyrking i medhold av jordlovens bestemmelser.
- Matjordplanen skal godkjennes av kommunen før det gis tillatelse til tiltak for masseflytting på Gimsøya.
- Matjordplanen må utarbeides/godkjennes og følges opp av noen med jordfaglig kompetanse for å sikre at resultatet blir best mulig (3.part).
- Dersom utbyggerne velger å flytte selve A-jordskiktet til et område som skal nydyrkes, så bør det oppfordres til at de i tillegg betaler inn til nydyrkingsfondet i kommunen. På denne måten er de med å finansierer indirekte kostnader med nydyrkingen som kompenserende tiltak.

Det skal utarbeides et arealregnskap som en del av planforslaget.

3.20 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.

3.21 Kulturminner/kulturmiljø

Planområdet berører registrerte kulturminner. Minner om den generelle aktsomhetsplikten.

Det må påberegnes arkeologiske registreringer fra Trøndelag Fylkeskommune.

Melhus kommune har egen kulturminneplan.

3.22 Geoteknikk

Kravet til tilstrekkelig sikkerhet går frem av TEK17 og NVEs retningslinjer. Skredfare skal vurderes i henhold til NVE sine 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. kravet til tilstrekkelig sikkerhet går frem av TEK17 og NVEs retningslinjer. 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, skal innarbeides som en del av bestemmelsene.

Geotekniske vurderinger skal registreres i NADAG.

3.23 Flom

Ved vurdering av flom skal NVE sine retningslinjer «Flaum- og skredfare i arealplanar» legges til grunn og/eller NVE's

Planområdet ligger innenfor flomfare ved 200-årsflom. Det skal derfor gjøres en vurdering av flomfaren og hvordan tilstrekkelig sikkerhet blir ivaretatt. Flomutsatte arealer skal vises som hensynssone og tilknyttes bestemmelser som ivaretar sikkerheten. Det skal gjøres en konkret vurdering hvorvidt flomvurderingen for planområde som er utarbeidet som en del av områdeplanen er dekkende nok.

Det er lagt inn flere bestemmelser til utbyggings område B4-8 og BFT1, samt BG1-7 som innebærer avbøtende tiltak mot flom. Det legges til grunn at disse følges opp og at det gjennom ROS og planbeskrivelse vises til hvordan disse tiltakene fulgt opp. Om det er behov for ytterligere tiltak så skal disse også innarbeides.

Det vises for øvrig til bestemmelsene F1, F2

Se også:

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

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 ny 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. Det vises videre til bestemmelse F3 i områdeplanen for Melhus sentrum.

3.25 Luftkvalitet

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

3.26 Situasjonsplan/utomhusplan

skal utarbeides i hensiktsmessig målestokk ut fra planområdet, planen skal vise hvordan området for lek og opphold, parkering for bil og sykkel, plassering av bygninger og tilknytning til vegsystemet skal opparbeides.

3.27 Sol- skyggeanalyse

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

3.28 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 F26.

3.29 Avvik fra områdeplan Melhus sentrum

Eventuelle avvik fra områdeplan skal beskrives i planbeskrivelsen i eget kapittel

4 ROS- analyse

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Bør redegjøres for i ROS-analyse
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	
	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabil)?	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/forurenset fra tidligere virksomheter?	X
	-gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	
	-militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc.	
	-industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	
	-annet (angi)	
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	
	Finnes det terrengformasjoner som utgjør <i>spesiell</i> fare (stup etc.)	
	Annet (angi)	
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger	
	- er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	
	- finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	

5 Konklusjon

Planområdet er vurdert som egnet fra et overordnet perspektiv. Planoppstart anbefales.

Planinitiativet vurderes til å være i tråd med overordnet plan og intensjonen om utvikling av bydel Gimsøya, og planoppstart anbefales.

Tiltaket utløser ikke krav om planprogram.

6 Krav til videre planarbeid

6.1 Krav til medvirkning

Naboer og beboere i området bør informeres gjennom informasjonsmøte. Det skal avholdes åpent infomarsjonsmøte.

Det bør legges opp til en medvirkningsprosess med Ungdomsrådet og Barn og unges representant, Eldrerådet og Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne med tanke på utforming av grønnstruktur og områdelekeplasser innenfor planområde.

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 møterefateret. 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 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.
- Nødvendige utredninger
 - Støy
 - Geoteknikk
 - Flomsone
 - Veg og trafikk
 - Ferdig utfylt sjekklister for bestemmelser områdeplanen Melhus sentrum levers inn

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

Melhus kommune ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Utover kontakt per telefon og e-post, anbefales det at det avholdes arbeidsmøter.

Stipulert tidspunkt planforslag: Sommeren 2022.

Stipulert vedtak reguleringsplan: Jul 2022, 1. 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.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.

8 Vedlegg

Vedlegg 1_Gimsøya - matjordplan

1.ReMidt retningslinjer

2.GBR IKS kriterier for adkomstvei og oppstillingsplass des2020 (002)

3.Melhus kommune_reguleringsplanbestemmelser_bokmaal

4. 2016001_Model for finansiering av felles infrastruktural

5.1 eierliste_7.3.2022_csv

5.2 Naboliste_30_1_07.03.2022_14.00

6. Ekstern høringsliste

7. 2022005_Sjekkliste bestemmelser områdeplan Melhus Sentrum_Detaljregulering Gimsøya