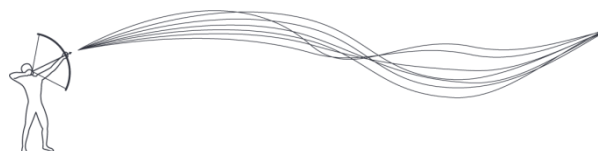


Møtereferat

Oppstartsmøte			
Prosjektnavn: Detaljregulering for Melhustunet Sør, gnr/bnr 92/112		Formål: Bolig/næring	
Gårds- og bruksnummer: 92/112		Planidentitet: 5028_2022008	
Saksnummer i ESA: 21/3863		Møtested og -dato: Rådhuset Melhus kommune, 28.06.2022	
Virksomhet	Fork.:	Navn	Til stede:
Melhus kommune		Stian Aspaas Haugen	X
Melhus kommune		Amalie Anshus Berg	
Melhus kommune		Heidi Ulberg Kristiansen	
Plan Arkitekter AS		Tormod Osen	X
Berg Eiendom		Arild Berg	X
Plan Arkitekter AS		Kari Bøgle	X
Skibnes arkitekter		Stein Audun Jensen	X
Plan Arkitekter AS		Siri Monkan	

Anmodning om oppstart ble mottatt av Melhus kommune 17.06.22. Møteinnkallelse ble sendt ut 18.06.22, møtet ble avholdt 28.06.22.

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 Plan Arkitekter AS som fagkyndig, og kommunen vurderer dermed kravet til fagkyndighet til å være oppfylt



1 Planområdets status

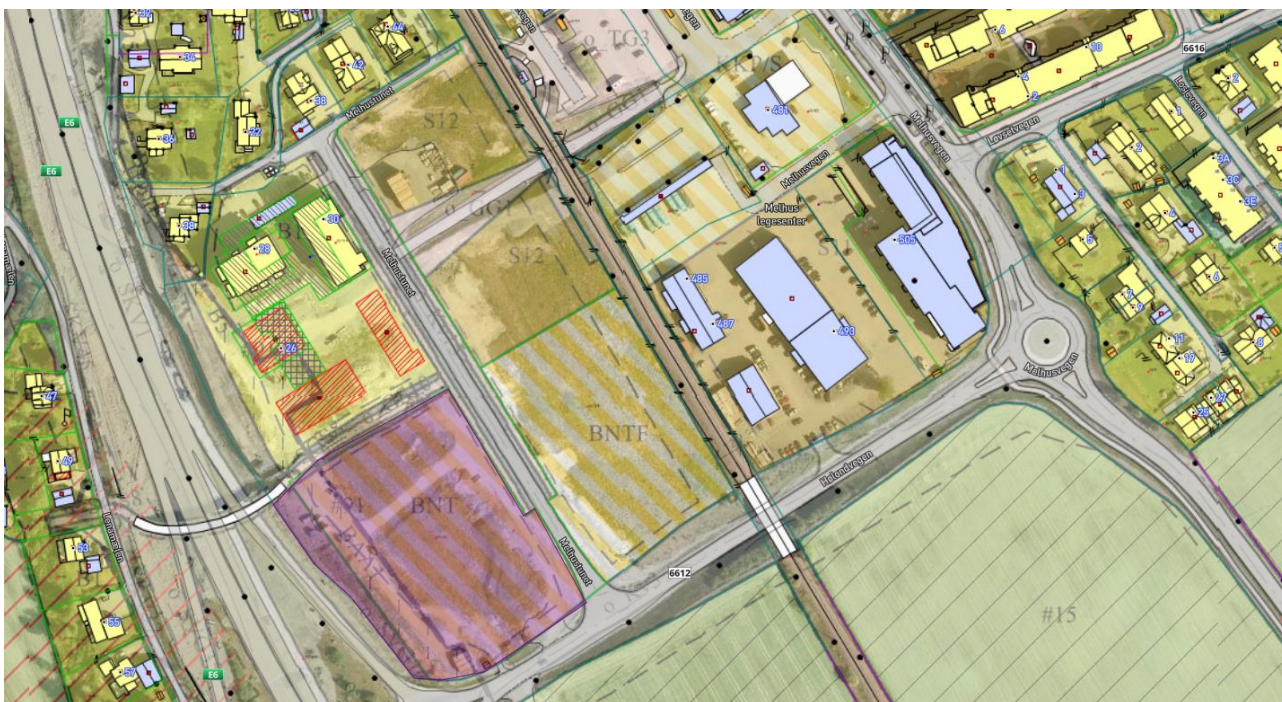
1.1 Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger sentralt i Melhus, rett ved E6 og fylkesveg 6612 Hølundvegen. Nord for planområdet ligger boligområde Melhustunet, mens Dovrebanen ligger i øst. Området som helhet ligger med fire ulike utbyggingsområder i områdeplanen for Melhus sentrum.

Nabotomta mot nord, "Melhustunet" er nylig regulert til leilighetsbygg, som er under oppføring. Tomt mot sørøst er landbruksareal, og tomt mot nordøst er ubebygget, men regulert til blandet formål tilsvarende gnr/bnr 91/112.

Eiendommen har adkomst fra nordøst, fra vegen Melhustunet som igjen mates av Hølundvegen. Tilstøtende trafikkareal mot leilighetene på Melhustunet er ved siste kontakt med kommunen ikke tillatt for kjørende, men for syklende og gående.

Planområdet har god tilgjengelighet med bil, og god tilgjengelighet mot sentrum for gående og syklende.



Figur 1: Planområdet markert i lilla- farge

1.2 Planstatus

Arealbruksformål er BNT i områdeplan for Melhus sentrum (2016001) og BAA1 i E6 Kvål - Melhus sentrum (2017016). For område er BNT er det tillatt oppført kombinert formål - Bolig/Næring/Tjenesteyting, herunder plasskrevende handel og en dagligvarebutikk samt tjenesteyting og bolig.

Tiltaket er i hovedsak 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 å regulere slik at området kan bygges ut med leiligheter, forretning og næringsformål. Skisseprosjektet viser ca. 54 boliger, 1500 m² dagligvare, 1400 m² handel, og 900 m² energistasjon.

Intensjonen er høy og bymessig utnyttelse i tråd med Sentrumsplanens visjon for Melhus Sentrum. Nord på tomte legges det opp til ca. 54 leiligheter i 3-5 etasjer. Dette kombineres med totalt 2100 m² forretningsareal med leiligheter over, og energistasjon mot trafikkarealet mot sør.

Forslaget har ca 3800 m² BYA, ikke medregnet parkering.

Førende for løsningen på tomte er høydene ut mot adkomstvegen Melhustunet. Denne ligger ca. på kote 18. Tomte er relativt flat, men stiger opp til kote 19 lengst nord.

I illustrert prosjekt trapper prosjektet gradvis ned fra ca. kote 38 lengst nord. Dette er fire etasjer leilighetsbygg på en høy sokkel med parkering. Sør for dette legges tre etasjer leilighetsbygg på en etasje med forretning, som gir en høyde på ca. kote 35.



Figur 2: Perspektivtegninger

2.2 Begrunnelse for og fastsetting av planens avgrensning

Planen følger formålsgrensene avsatt til BNT i områdeplan for Melhus sentrum (2016001) og BAA1 i E6 Kvål - Melhus sentrum (2017016).

I hovedsak vurderes det som et godt grep og regulere etter avsatt formålsgrense i begge planene. Det er viktig at det ikke blir liggende igjen restareal, og at derfor formålene BNT og BAA1 blir en del av planavgrensningen i sin helhet. Planområdet må også legges inn til vegmidt på vegen Melhustunet, for å kunne regulere i avkjørsler og siktsoner/siktlinjer. Videre må plangrense legges opp imot o_GS10.

Plankartet må utarbeides i minimum to vertikalnivå, under bakken og over bakken. Det må vurderes om det skal utarbeides et tredje vertikalnivå, over bakken, på grunn av uterom på tak med lekeplasser, støyskjerming felles uteoppholdsareal med mere. Alternativt må dette fastsettes med bestemmelsesområde i plankartet.

Planområde berører ikke usikre grenser.

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).



Figur 3: Foreslått planavgrensning

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.

- [Områdeplan for Melhus sentrum \(planID 2016001\) m/tilhørende vedlegg](#)
- [Helhetlig ROS-analyse Melhus kommune](#)
- [Klima- og energiplan 2021 –2030](#)
- [Kommunens VA-norm](#)
- [Kommunens vegnorm](#)
- [Kommunens veglysnorm](#)
- Kommunens gebyrregulativ

3.2 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.

Rådmannens vurdering i henhold til Byvekstavtalen:

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

3.3 Bestemmelser for planområdet i henhold til Områdeplan Melhus sentrum (planID 2016001)

Bestemmelsene angir hva som skal følges opp i henhold til områdeplan for Melhus sentrum, men er ikke uttømmende.

3.3.1 Fellesbestemmelser

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

3.3.2 Øvrige bestemmelser

Øvrige bestemmelser angitt i planbestemmelsene for områdeplan Melhus sentrum skal følges opp. I særlig grad gjelder dette: 2.1, 2.2.1, 2.11, 3.3, 3.4, 3.6,

3.3.3 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

3.3.4 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, 9.2.38

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. Minimum utnyttelse bør være 6 boliger pr daa, beregnet ut ifra formål avsatt til bolig. Kommunens praksis har i tidligere saker med blandet formål vært å kun vurdere boligtetthet utfra arealet bebygd/avsatt til bolig.

For tekniske installasjoner med mer, se bestemmelse F15.

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

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

Det er viktig at nye leilighetsbygg får en estetisk tilfredsstillende utforming, passer inn i nærområde og er tilpasset et endret klima. Det skal i planforslaget foreligge snittegninger samt 3D- modell for å kunne vurdere planens virkninger for naboer.

Illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse av hva planen åpner opp for, og derfor ikke nødvendigvis hva som er mest sannsynlig tiltenkt bygd. Dersom det vedlegges illustrasjoner som ikke viser maksimal utnyttelse, skal dette fremkomme tydelig av planforslaget. Eksisterende bebyggelse i området skal beskrives i planen, samt hvordan ny bebyggelse vil passe inn i denne. Føringer ligger i bestemmelse F25, F 26, F 30.

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

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/sedumtak med mer.

Det vises for øvrig til planbestemmelse 2.11 hvor det for dette planområdet er krav om:

- Innenfor området tillates næringsvirksomhet, herunder plasskrevende handel og en dagligvarebutikk samt tjenesteyting og bolig.
- Grad av utnyttning; minimum 80 % BRA
- Bebyggelse skal oppføres i maks 5 etasjer
- Det er krav om høy første etasje (minimum 3 meter) i bebyggelse nærmest FV 6612 og E6.
- I reguleringsplan skal det legges frem støyvurdering som viser at prosjektert bebyggelse og uteareal er iht. retningslinjer for støy (T-1442/2021) og fellesbestemmelser i denne plan.

3.5 Vann og avløp

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 vises videre til vedlegg 1 *Oppstartsnotat VVA BNT Melhustunet Sør*.

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 offentlige- ledninger til bygg.

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

Det ønskes kreative løsninger på overvannshåndtering. Mulig å se på overvannshåndtering som et landskapselement. Det må videre sees på løsninger i henhold til bestemmelse 9.1.7 i områdeplan for Melhus sentrum med tanke på blågrønn struktur. Melhus kommune ønsker at det ses på muligheten for etablering av sedumtak. I henhold til bestemmelse 2.1 skal tak på nybygg med mer enn 4 etg. tilrettelegges for beplantning for pollinerende insekter.

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.

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. Tre- trinnstrategien skal legges til grunn.

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 VA er Amalie Anshus Berg:

Telefon: 92095193

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

3.6 Veg

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

Ny adkomst skal tilknyttes vegen Melhustunet.

Trafikkavvikling og trafiksikkerhet må beskrives i planbeskrivelsen. Det skal utarbeides eget vegnotat som beskriver hvordan opparbeiding av veger, fortau, kryss osv. er tenkt i henhold til kommunens vegnorm og N100. Avvik skal beskrives. Som en del av vegnotatet skal det utarbeides 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.

Minimumsavstand for avkjørsel til planområdet bør være 20 meter fra kryss Melhustunet/Hølundvegen. Trøndelag Fylkeskommune må vurdere dette.

Det må vurderes om gang- og sykkelveg skal forlenges langs med vegen Melhustunet, eller om det etableres interne gangveger som leder fram til de ulike funksjonene i planområdet.

Renovasjonsløsning slik den er skissert er ikke tilfredsstillende. Melhus kommune vil ikke tillate at renovasjonsbil stopper i vegen for å tømme søppel. Alternativt må det lages en renovasjonslomme som muliggjør at renovasjonsbil ikke står ute i veien. Denne må utformes slik at det er plass til riktig dimensjonert kjøretøy for nedgravd løsning. Lengde på gang og sykkelveg kan kuttes om det etableres tilfredsstillende gangadkomster internt i planområde. Se veileder fra ReMidt. Se videre kommentar under renovasjon, punkt 3.11.

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 sporingkurver. Byggegrense mot veg skal reguleres i plankartet.

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

Teknisk plan ved byggesak må ha godkjent skiltplan før IG.

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

Kontaktperson for veg er Amalie Anshus Berg:

Telefon: 92095193

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

3.7 Parkeringsdekning

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

Løsningene slik de er skissert i planinitiativet følger ikke opp intensjonene i områdeplanen, parkeringsnormen eller statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging pkt. 4.3. Der er avsatt for mange parkeringsplasser på bakkeplan, noe som gir en lavere utnyttelse av planområdet. Særlig for boligparkeringen så er det vanskelig å se at det skulle være behov for bakkeparkering. Denne må legges i bakken i tråd med områdeplanens intensjoner. Det er også satt av i overkant mange parkeringsplasser på bakkeplan for næringsdelen. Disse må også i større grad forsøkes plassert under bakken.

Det kan tillates noe parkering på bakkeplan i tilknytning til energistasjon, og HC i tilknytning til næringsdel. Det kan vurderes å tillate noe parkering på bakkeplan i tilknytning til næringsdel om denne kombineres med gjesteparkering, energistasjon.

Parkeringskjeller skal utformes i henhold til gjeldende krav i byggforskserien for Parkeringsplasser og garasjeanlegg nr. 312.130.

Forslagstiller argumenterte for i oppstartsmøte for at en større andel parkeringsplasser bør tilrettelegges på bakkeplan, grunnet åpningen for etablering av plasskrevende handel. Melhus kommune er av den oppfatning at parkeringsnormen bør følges, men at det er opp til forslagstiller å argumentere for hvorfor det bør åpnes for en større andel bakkeparkering enn det som normalt vil være innenfor områdeplanen. Melhus kommune ser også at det her åpnes for en del annen aktivitet som ikke er direkte sammenlignbart med øvrige områder i områdeplanen, og som kan tilsi en noen annen parkeringsmik.

Avvik fra områdeplanen og parkeringsnorm må beskrives godt, og det må skisseres hvorfor det ikke er gjennomførbart og få plassert disse i kjeller. I henhold til punkt 5 i parkeringsnormen skal det: «For nybygg, ved endret bruk av eksisterende bygninger, samt fortetting over to boenheter, skal det så fremt det er fysisk mulig, bygges parkeringskjeller, selv om det er mulig å dekke parkeringskravet på bakken på egen grunn». Melhus kommune legger til grunn at dette følges opp i forbindelse med denne reguleringsplanen.

				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

I vurdering av lavere parkeringsdekning vil følgende bli vurdert:

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

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

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

Det vises til øvrige bestemmelser og krav i parkeringsnormen.

Det skal tilrettelegges for elbil- lading på minst 50% av faste parkeringsplasser. Det skal tilrettelegges for felles sykkelparkeringsplasser under tak.

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.

Det må tas 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

3.9 Estetikk

For estetikk se F25. Kommuneplanen sier at nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Planen skal derfor ta med vurdering/begrunnelse for estetikkvalg.

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

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

Det skal i planforslaget foreligge snittegninger samt 3D-modell for å kunne vurdere planens virkninger for naboer. Illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse av hva planen åpner opp for, og derfor ikke nødvendigvis hva som er mest sannsynlig tiltenkt bygd. Dersom det vedlegges illustrasjoner som ikke viser maksimal utnyttelse, skal dette fremkomme tydelig av planforslaget.

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

Se for øvrig:

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

3.10 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 skal avsettes 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). Krav til områdelekeplass kan løses gjennom utbyggingsavtale.

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
54 enheter	1080 m ²	540 m ²	540 m 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.

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

Planinitiativet viser uteoppholdsareal og lekeareal på tak. Dette vurderes som en akseptabel løsning, grunnet blant annet støyforhold. De må vises til gode løsninger som har tilfredsstillende sol- og støyforhold. Tilkomst og universell utforming er viktig. Uteoppholdsareal på bakkeplan må ha tilfredsstillende støyforhold. Veg- og parkeringsareal må være godt adskilt fra lekeområder og uteoppholdsareal, slik at disse ikke må krysse for og komme til de nevnte områdene.

Restareal som blir liggende igjen på bakkeplan må sikres gjennom bestemmelser at disse blir opparbeidet med et grønt preg.

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.

3.11 Renovasjon

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

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

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.

Med tanke på tilgjengelighet og at gåavstand ikke skal være lengre enn 100 meter fra nærmeste renovasjonspunkt.

Det må sikres at renovasjonsbil har sikker tilkomst og at nødvendig sikkerhet ved tømming blir ivaretatt. Beskrivelse av dette skal fremgå av planbeskrivelsen, og eue. Situasjonsplan som viser snuareal dersom

dette er aktuelt. Renovasjonsområde som avsattes utomhus skal reguleres i plankartet. Det skal ha være tilstrekkelig manøvreringsareal for lastebil. Ved mer enn 15 boenheter kreves nedgravd avfallshåndtering. Maks 35 abonnemeter per container.

Se for øvrig:

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

Det anbefales og ta kontakt med ReMidt for å avklare krav til løsninger.

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

3.12 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 ($35,7 \times 0,8 = 28,5$)

Beregningsgrunnlaget er høyt og ikke tilpasset leilighetsutbygging. Vil mest sannsynlig være lavere.

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

3.13 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, 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 boligprosjekt må klargjøres for tilkobling.

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

3.14 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: 9.2.1, 9.2.2, 9.2.3, 9.2.4, 9.2.5, 9.2.6, 9.2.7 og 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 bestemmelsene, kan dekkes ved innbetaling av fond som sikres gjennom utbyggingsavtale. Etter underskrevet utbyggingsavtale dispenseres det fra disse rekkefølgebestemmelsene. Det betales gebyr for dispensasjonsbehandling.
- Utbyggingsavtale skal være inngått før det kan gis IG innenfor planområdet.
- Midler skal være innbetalt i henhold til utbyggingsavtale, før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest.
- Melhus kommune ønsker at det varsles oppstart av planarbeid og utbyggingsavtale samtidig i denne plansaken.

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

For utbyggingsavtale kontakt Heidi Ulberg Kristiansen: Telefon: 93424204, E- post: heidi.ulberg.kristiansen@melhus.kommune.no

3.15 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.

3.16 Vannforskriften

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

3.17 Landbruk og jordvern

Planområdet berører areal registrert som bebygd areal i AR5. Området er i utgangspunktet fulldyrka jord. Høy utnyttelse av området vil bidra til å forhindre press på dyrkajorda.

Matjordlaget skal skaves av og brukes jordforedlingstiltak andre steder. Det skal dokumenteres at matjorda er fri for floghavre og andre skadedyr. Det skal innarbeides som en del av bestemmelsen et dokumentasjonskrav om at landbruksjorda brukes til landbruksvirksomhet.

3.18 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.

3.19 Kulturminner/kulturmiljø

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

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

Melhus kommune har egen kulturminneplan.

3.20 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. kravet til tilstrekkelig sikkerhet går frem av TEK17 og NVEs retningslinjer. Det stilles krav om geoteknisk notat 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.

I henhold til bestemmelse 9.2.38, siste avsnitt, skal sikringstiltak som er beskrevet i rapport om geoteknisk vurdering utarbeidet av Multiconsult (oppdragsnr. 4135300) skal legges til grunn. Borplan er utarbeidet og skal følges før tiltaksrealisering. Denne kan brukes som grunnlagsmateriale. Etter at områdeplanen ble vedtatt er det kommet nye føringer, og det skal gjøres en geoteknisk vurdering i henhold til NVE sin veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred» (NVE-veileder 1/2019). Rapporten skal utarbeides av geoteknisk fagkyndig.

Geotekniske vurderinger skal registreres i NADAG.

3.21 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»

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

Se for øvrig:

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

3.22 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.

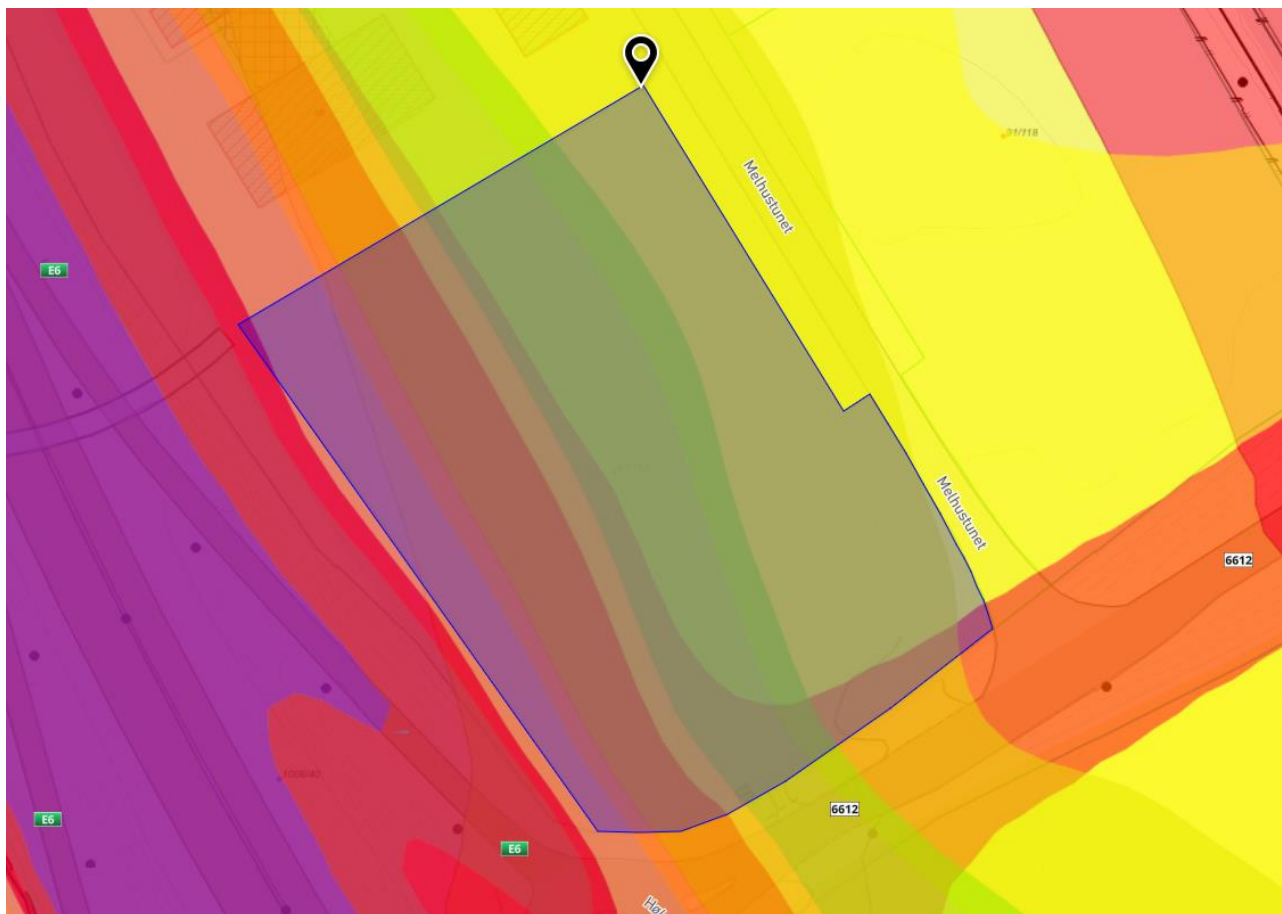
Vises til fellesbestemmelse F3, rekkefølgebestemmelse 9.1.1 og 9.1.3. Det skal utarbeides en egen støyutredning for planforslaget. Fokus på sumstøyproblematikk.

Planområdet ligger støyutsatt til med støyproblematikk knyttet til E6, jernbane og Fv. 6612 Hølundvegen. Forurensning i form av støy og konsekvenser for nærliggende bebyggelse skal beskrives. Støyrapporten skal framskrives til og med 2040.

Det må også ses på potensiale for støyutfordringer knyttet til næringsareal og energistasjon som planlegges.

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

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



Figur 4: Støysoner fra E6, Fv. 6612 og jernbane

3.23 Luftkvalitet

Luftkvalitet skal utredes, enten som en del av støyutredningen eller som en enkeltstående rapport.

Luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinje for luftkvalitet (T-1520), skal legges til grunn ved utarbeidelse av planforslaget, og sikres gjennom plankart og bestemmelsene.

Det må sikres at støv blir ivaretatt i anleggsfasen, og innarbeides krav som gjelder dette i bestemmelsene.

3.24 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.

3.25 Sol- skyggeanalyse

minimum 21.mars og 21.juni, ev. 21.oktober på tidspunktene 12, 15,18 og evt. kl. 09.

3.26 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.

3.27 Avvik fra områdeplan Melhus sentrum

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

3.28 Kriminalitetsforebygging

Planarbeidet må ha fokus på kriminalitetsforebyggende tiltak, jfr. PBL § 3-1. Det må legges til rette for godt opplyste uteområder, gode og oversiktlige uteområder, enkel tilgang inn og ut av området, og gode innsynslinjer fra flere områder.

Områder for bygg og konstruksjoner må ikke plasseres slik at de gir god skjerming for innsyn utenfor.

Det vises videre til [TRYGGERE NÆRMILJØER En håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser](#).

3.29 Storulykkeforskriften

Det må gjøres en konkret vurdering om hvor vidt energistasjon faller inn under storulykkeforskriften. Det vil være næringsarealer og boligområder tett på. DSB må varsles som en del melding av oppstart av planarbeid og høring offentlig ettersyn.

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?	
	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	X
	-hendelser på sjø/vann/elv	
	-hendelser i luften	
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende <i>virksomheter</i> (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området?	

	-utslipp av giftige gasser/væsker	X
	-utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker	X
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester <i>spesielle</i> ulemper for området?	
	-elektrisitet	X
	-teletjenester	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?	X
	-har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?	X
	-har området bare en mulig atkomstrute for brannbil?	X
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter?	X
	-gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	
	-militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringer etc.	
	-industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	
	-annet (angi)	
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	
	Finnes det terrengformasjoner som utgjør <i>spesiell</i> fare (stup etc.)	

	Annet (angi)		
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger		
		- er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	
		- finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	

5 Konklusjon

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

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

Det legges opp til løsninger som delvis ikke er i tråd med plan, men som Melhus kommune mener er gode grep for å sikre en hensiktsmessig utnyttelse av tomta.

Leke- og uteoppholdsareal på tak er i utgangspunktet kun tillat innenfor sentrumsformål. I dette planforslaget vurderes dette allikevel som et godt grep, da det legges opp til en funksjonsblanding mellom næring og bolig. Leke- og uteoppholdsarealene blir bedre adskilt, blir mest sannsynlig bedre skjermet mot støy, og man oppnår mer sammenhengende grøntarealer for boligene.

Energistasjon ligger noe utenfor de formålene områdeplanen legger opp til for området BNT. Melhus kommune er derimot av den oppfatning at planområde ligger godt til rette for en slik virksomhet, da det ligger tett opp imot E6 og tilhørende avkjøringsramper. Slik virksomhet vil generere en del trafikk som det er ønskelig og holde utenfor miljøgaten gjennom Melhus sentrum.

Tiltaket utløser ikke krav om planprogram.

6 Krav til videre planarbeid

6.1 Krav til medvirkning

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

Forslagsstiller varsler oppstart av planarbeidet til høringsinstanser, berørte naboer og i Trønderbladet. Referat fra oppstartsmøtet skal oversendes regionale og statlige myndigheter ved varsling av planoppstart. Varlingsliste og naboliste vedlegges møtoreferatet. 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
 - Kvikkleire
 - Forurensning
 - Veg

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:

Stipulert vedtak reguleringsplan:

Jfr. PBL § 12 - 11 skal kommunen snarest, og senest innen 12 uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, fremme planen for 1.gansbehandling i formannskapet. Formannskapet er Melhus kommune sitt faste utvalg for plansaker. Møtekalender for formannskapet finnes på våre nettsider.

Melhus kommune stiller gjerne til et møte for en gjennomgang av planforslaget før formell innsending av planforslag. Dette for å sikre at planforslaget er komplett før innsending og behandling.