

Møtereferat

Oppstartsmøte			
Prosjektnavn: Detaljregulering for Melhusvegen 426, gnr/bnr 94/4		Formål: Bolig og infrastruktur	
Gårds- og bruksnummer: Gnr/bnr 94/4		Planidentitet: 5028_2022010	
Saksnummer i ESA: 21/3513		Møtested og -dato: 08.09.22, Rådhuset Melhus kommune	
Virksomhet	Fork.:	Navn	Til stede:
Plansmia AS		May Eli Vatn Kristiansen	X
Eco- bygg AS		Egil Glørstad	X
JST Arkitekter AS		Jan Støring	X
Melhus kommune		Heidi Ulberg Kristiansen	X
Melhus kommune		Stian Aspaas Haugen	X

Anmodning om oppstart ble mottatt av Melhus kommune 09.08.22. Møteinnkallelse ble sendt ut 10.08.22.

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 May Eli Vatn Kristiansen (Plansmia AS) som fagkyndig, og kommunen vurderer dermed kravet til fagkyndighet til å være oppfylt



1 Planområdets status

1.1 Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger i et allerede etablert boligområde bestående av en blanding av noe eldre trehusbebyggelse/småhusbebyggelse og leilighetsbygg lokalisert langs Melhusvegen. Tomten ligger i Melhus sentrum og omfatter i hovedsak eiendommen gnr/bnr. 94/4, Området avgrenses av Melhusvegen i vest, eldre bebyggelse i sør og nord. I øst er det mot ubebygde arealer; LNF-område. Eiendommen er på litt over 2 daa.

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

1.2 Planstatus

Eiendommen omfattes av Områdeplan Melhus sentrum, endelig vedtatt 24.09.2019. Planområdet ligger innenfor område B3 i områdeplanen. Det er i bestemmelsen til områdeplanen satt minimumskrav til utnyttelse, som er 6 boenheter pr daa.

Tiltaket er slik det er vist i planinitiativet, delvis i tråd med plan. Planforslag slik det er framlagt strider med høydebestemmelsene satt i områdeplan for Melhus sentrum, og parkeringsnorm hvor parkering skal plasseres under bakken. Fellesuteoppholdsareal plasseres også på tak, og ikke på bakken.

Kontaktperson for områdeplan er Kjartan Løvaas:

Telefon: 99379842

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

2 Beskrivelse av tiltaket

2.1 Plangrep

Området planlegges utbygd med leilighetsbygg med totalt ca. 24-25 boenheter. Bebyggelsen er tilpasset topografien ved at hovedfasaden er vendt mot vest og Melhusvegen med trapping inn i terrenget. Det er også fasader vendt mot nord og sør slik at alle leiligheten får tilfredsstillende dagslys inn i leilighetene. Bebyggelsen er ikke planlagt med svalgang.

Bebyggelsen er planlagt med 5 boligetasjer med trapping inn i terrenget inn mot Høyeggenplatået. Bebyggelsen planlegges med flatt tak. De flate takene reguleres til felles uterom/takterrasser.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boliger tilhørende anlegg. Bebyggelsen planlegges med boliger over grunnen med tilhørende parkering for biler og sykler i sokkel/kjeller.

Uteoppholdsarealer planlegges med private balkonger, felles takterrasse og uterom på bakken.

Planforslaget legger til rette for høy arealutnyttelse.

2.2 Begrunnelse for og fastsetting av planens avgrensning

Planen følger i all hovedsak tomtegrensene til gnr/bnr 94/4 og planformålet B3.

Planområde bør i hovedsak forholde seg til eiendomsgrenser for eiendommen 94/4, i og med at kun deler av B3 bygges ut. Det er usikre tomtegrenser mot Fv. 6612 Melhusvegen og mot øst (94/1) og mot nord (95/1). I og med at planområde i all hovedsak følger tomtegrenser må det rekvireres oppmåling for å kvalitetssikre grenser, før planforslag sendes inn.

Planområdet må også legges inn til vegmidt på vegen Melhusvegen, for å kunne regulere i avkjørsler og siktsoner/siktlinjer.

Plankartet må utarbeides i minimum to vertikalnivå, under bakken og over bakken. Eventuelt fastsettes parkeringskjeller som bestemmelsesområde på bakkeplan. Leke- og fellesuteoppholdsareal på tak, fastsettes med bestemmelsesområde i plankartet.

Kommunen ønsker at planen i tillegg til byggeområdene/tomta regulerer samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, bestemmelsesområder, hensynssoner, byggegrenser og bestemmelsesområder, ved behov. 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 Føring for tiltaket

3.1 Aktuelle statlige føring og kommunale føring

Statlige føring

- [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 føring

- [Kommuneplanens samfunnsdel 2025, vedtatt 21.10.09](#)
- [Kommuneplanens arealdel 2013-2025, vedtatt 16.12.14](#)

Tiltakshaver bør sette seg inn i kommuneplanens generelle bestemmelser og retningslinjer, bestemmelser og retningslinjer for det aktuelle arealbruksformålet, og eventuelle hensynssoner.

- [Helhetlig ROS-analyse Melhus kommune](#)
- [Klima- og energiplan 2021 –2030](#)
- [Kommunens VA-norm](#)
- [Kommunens vegnorm](#)
- [Kommunens veglysnorm](#)
- Kommunens gebyrregulativ

3.2 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 skysstasjon, samt bussholdeplass Melhus sentrum, 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, 2.4.3, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 7.1.3,

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, 9.2.20

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.

For område B3, med eiendom 94/4 er det lagt en høydebegrensing på kote +35 i områdeplanen for Melhus sentrum. Bakgrunn for bestemmelsen er å trappe ned bebyggelsen imot småhusbebyggelsen i vest og sør, som er på opptil to etasjer. Lavere høyder gir derfor en mykere opptrapping til leilighetsbyggene i nord. I sør ved området BFK4 og vest BFK1 er høydebegrensningene 2-4 etasjer (maks 14m høyde).

Det legges opp til en utnyttelse på 13 boliger per daa. Dette er ut ifra foreløpige skisser vurdert til noe høyt, med tanke på framviste byggehøyde. Det er i områdeplan for Melhus sentrum lagt opp til en høydebegrensing på kote +35, mens tegninger viser +47. Dette er en økning på 12 meter og vurderes for høyt med tanke på rammene satt i gjeldene plan. Melhus kommune vurderer derfor at høydene må reduseres med et par etasjer før man går videre med planarbeidet, slik at de harmoneres med kravene satt i områdeplan, og bestemmelsene for byggehøyder for områdene BFK1 og BFK4.

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. Dette kan være for eksempel fellesareal innendørs, som møterom eller selskapslokale.

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

Det skal i henhold til bestemmelse F11 legges vekt på et helhetlig miljø og ressustenkning 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 2.4.3 hvor det for dette planområdet er krav om:

- Bebyggelse på eiendommen 94/4 benyttes med maksimum høyde på kote +35.
- Minimum utnyttelse er 6 boliger pr daa
- For B3 kan det ikke gis tillatelse til tiltak før det er gjort geotekniske undersøkelser. Det må også redegjøres for hvorvidt tiltaket er tilfredsstillende sikret mot eventuelle større ras i kvikkleiresonen Høyeggen.
- Areal mellom fortau og bebyggelse skal anlegges med grønstruktur.

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 Melhusvegen 426*.

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.

Overvann fra bebyggelse og anlegg skal i hovedsak håndteres åpent og lokalt. Det skal i stor grad benyttes permeable flater innenfor hvert prosjekt for å erstatte nedbygd areal.

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.

Dersom overvann skal slippes på kommunal ledning må det fordrøyes. Det tillates et maks påslipp på 2 l/s dekar i sentrumsområder i ny VA-norm. Det kan bli krav om ytterligere fordrøying dersom kapasiteten på ledningene nedstrøms er dårlig

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

Melhusvegen er en fylkeskommunal veg, og det må påregnes at arbeider i og ved vegen beskrives i en gjennomføringsavtale med fylkeskommunen.

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

- Normalprofiler for alle veganlegg og fortau/gang- og sykkelveg.
- Spøringskurver som viser snu- og manøvreringsareal for brannbil og renovasjonsbil (dimensjonerende) innad i feltet og for avkjørsler.
- Oppstillingsplasser for brannbiler i og utenfor feltet (se Kriterier for adkomstvei og oppstillingsplass for brannvesenets biler).

Knyttet til veg skal det i plankartet reguleres 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.

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

3.7 Parkeringsdekning

Parkeringsvedtekter for reguleringsplan Melhus sentrum øst legges til grunn ved beregning av antall parkeringsplasser.

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

Løsningene slik de er skissert i planinitiativet følger ikke opp intensjonene i områdeplanen og parkeringsnormen. Parkeringsplasser skal plasseres under bakken. I planinitiativet er det vist til parkering over to etasjer, hvorav en av disse er i sokkel. Parkeringsdekning bør søkes plassert i kjeller som helhet, slik at sokkeletasje unngås brukt til dette, og heller kan brukes til boliger. Bakkeparkering bør derfor unngås, slik at planforslaget i større grad følger opp intensjonene i områdeplanen og parkeringsnormen.

				Sluttantall rundes alltid opp til nærmeste hele tall.
Bolig Parkeringsplasser 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

Planinitiativet viser en for lav parkeringsdekning enn hva normen legger opp til. Det er vist 20 parkeringsplasser. Som minimum skal det være 0,7 plasser per enhet+ 0,2 besøksparkering per enhet. For 24- 25 enheter gir dette 21,6- 22,5 parkeringsplasser.

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 tilrettelegges for elbil- lading på minst 50% av faste parkeringsplasser.

Det vises til øvrige bestemmelser og krav i parkeringsnormen.

Det skal tilrettelegges for felles sykkelparkeringsplasser under tak. Det skal være 2 plasser per enhet.

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.

Angrepsmuligheter og oppstillingsplass for brannbil må avklares med Gauldal brann- og redning, og utarbeides og prosjekteres i henhold til deres veileder.

Ut ifra innsendte skisser er det uklart hvordan dette er tenkt løst uten at brannbil blir stående ute i gaten/fortau, og det uklart hvordan det skal være tilkomst for de bakenforliggende leilighetene.

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.

Planlagte bygningsmasse vurderes som ganske monumental mot omkringliggende bebyggelse, som er småhusbebyggelse i to etasjer med i hovedsak saltak eller skråtak. Ny bebyggelse bør derfor tilpasses denne med å innarbeide skråtak på øverste etasje, for myke opp inntrykket og tilpasse den eksisterende småhusbebyggelsen.

Det må videre ses bygningsmateriale som skal benyttes på ny bebyggelse. Det bør brukes en blanding med trevirke, evt. tegl for å tilpasse omkringliggende bebyggelse.

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.

Enheter	Uteoppholdsareal	Lekeplass	Områdelekeplass
24-25	480- 500m ²	240- 250m ²	240- 250m 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.

Foreløpige planforslag viser felles uteoppholdsareal på tak, mens privat vise på balkong. Felles uteoppholdsareal skal i utgangspunktet opparbeides på bakkenivå. I denne saken er dette en utfordring med tanke på støyforhold og topografi på tomta. Det må derfor ved felles uteoppholdsareal på tak finnes gode løsninger med tanke på sol og utekvalitet, samt fokus på tilgjengelighet.

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.

Det er ikke vist til hvordan renovasjon skal løses i planinitiativet. Ut ifra foreliggende skisser så ser dette ut som om det kan bli vanskelig å løse på en god måte. Leilighetsbygg lengre nord har løst dette med renovasjonslomme. Dette må i så fall avklares med Trøndelag Fylkeskommune som vegeier, men Melhus kommune ser på dette som den beste løsningen, så fram til at man får en trafiksikkerhetsløsning med tanke på oppstilling og siktforhold.

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 tømning blir ivaretatt. Beskrivelse av dette skal fremgå av planbeskrivelsen, og situasjonsplan, som viser snuareal dersom dette er aktuelt. Renovasjonsområde som avsattes utomhus skal reguleres i plankartet. Det skal ha være tilstrekkelig manøvreringsareal for lastebil.

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. $25 \times 2,6 = 65$

Dersom det tas utgangspunkt i at 100 boenheter genererer ca. 6,5 barn per alderstrinn vil tiltaket generere ca. 1,6 barn per alderstrinn ($(25 \text{ enheter} \times 6,5) / 100 = 1,6$)

Hvis 80% av disse trenger barnehageplass, vil tiltaket generere behov for ca. 1,2 barnehageplasser i året ($1,6 \times 0,8 = 1,2$)

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 Grønnstruktur

I henhold til bestemmelse 2.4.3 skal det anlegges grønnstruktur mellom fortau og bebyggelse i planområdet. Grønnstruktur bør innarbeides som en del av overvannsløsningen. Grønnstruktur i bakkant og på siden av bygg bør opparbeides med et parkmessig preg og, eller innarbeides som en del av overvannsløsning.

3.14 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.

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

3.15 Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav

Utbyggingsavtale mellom utbygger og kommune må inngås for å innfri rekkefølgekrav, og om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur. Det forutsettes at utbygger tar kontakt med kommunen for oppstart av forhandler vedrørende dette. Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale kan med fordel varsles sammen med planoppstart, og forhandlinger kan skje parallelt med planforslaget.

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

- Tiltak som fremgår av 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 dette området brukes beregningsgrunnlag Sentrum øst, kr. 340,- per m² BRA bolig. Satsen dekker alle rekkefølgekrav som inngår i planforslaget, ikke per rekkefølgekrav.

3.16 Naturmangfold, friluftsliv, og barn og unge

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

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

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

3.17 Vannforskriften

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

3.18 Landbruk og jordvern

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

Ut ifra foreliggende kunnskapsgrunnlag er det ikke behov for å vurdere dette videre. Nytt planforslag skal ikke være til hinder for landbruksdrift på eiendommen gnr/bnr 95/1.

3.19 Terrenginngrep

Terrenginngrep/planering av terreng skal beskrives. Det skal utarbeides terrengsnitt fra flere vinkler. Det skal vises snitt gjennom lekeplass ved behov.

For planer som krever omfattende terrenginngrep skal nye høydekoter tegnes inn som juridiske linjer i plankartet. Det kan tas inn bestemmelse i planen om avvik fra disse som sikrer fleksibilitet, eks. 0,5 meter.

3.20 Kulturminner/kulturmiljø

Planområdet berører/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.

3.21 Geoteknikk

Kravet til tilstrekkelig sikkerhet går frem av TEK17 og NVEs retningslinjer. Skredfare skal vurderes i henhold til NVE sin veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred» (NVE-veileder 1/2019).

Det er utført geotekniske undersøkelser, og områdeskredfaren er vurdert. I og med at dette er vurdert i forkant av planen, så er det fint om vurderingene følger planforslaget ved varsel om oppstart.

Vurderingen bør revideres noe, og det må tas en runde for å se om flere av vurderingene må ses på nytt. Den geotekniske vurderingen har i all hovedsak sett på eiendom 94/13, og de aller fleste figurer og kartutsnitt viser denne tomten. Rapporten må derfor revideres, og det må ses på om vurderingene må endres.

I henhold til bestemmelse 7.1.3 er det ikke tillatt med undergraving i skråningsfot innenfor faresone området. Hogst og fjerning av vegetasjon i skråninger innenfor sonen er ikke tillatt, med unntak av B09. Det er ikke tillatt å endre dreneringsmønster (omlegging av veger ol.), eller oppfylling ved skråningstopper.

Det må vurderes hvorvidt dette kravet blir etterfulgt eller hvordan man løser det på en tilfredsstillende måte.

Geotekniske vurderinger skal registreres i NADAG.

3.22 Flom

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

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.

Området vil ha utfordringer knyttet til overvann i fra overliggende skråning, og dette må løses på en tilfredsstillende måte.

Se for øvrig:

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

3.23 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 jernbane og Fv. 6612 Melhusvegen. Forurensning i form av støy og konsekvenser for nærliggende bebyggelse skal beskrives. Støyrapporten skal framskrives til og med 2040.

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

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



3.24 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.

3.25 Situasjonsplan/utomhusplan

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.

3.26 Sol- skyggeanalyse

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

3.27 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.

Uteområdet på tak må sikres med heisadkomst alene eller i kombinasjon med universelt utformet adkomst.

3.28 Avvik fra områdeplan for Melhus sentrum

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

3.29 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.

4 ROS- analyse

For alle reguleringsplaner skal det utarbeides en Risiko- Og Sårbarhets (ROS)-analyse. Regulanten skal selv vurdere hvilke tema som er relevante. Se tabell 1 for kommunens forslag til utredningstema. Forslagene er ikke utfyllende. ROS-analysen skal utarbeides i henhold til DSB sin veileder for ROS i arealplanlegging.

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Bør redegjøres for i ROS-analyse
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	X
	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk 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.	X
	-til busstopp	X
	Brannberedskap:	X
	-omfatter området spesielt farlige anlegg?	
	-har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?	X
	-har området bare en mulig atkomstrute for brannbil?	X
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter?	X
	-gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	
	-militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringer etc.	
	-industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	
	-annet (angi)	
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	
	Finnes det terrengformasjoner som utgjør <i>spesiell</i> fare (stup etc.)	X
	Annet (angi)	
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger	
	- er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	

	- finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	
--	---	--

5 Konklusjon

Framlagte planinitiativ er utfordrende å kunne anbefale slik det er utarbeidet i henhold til foreliggende skisser. Kommunens foreløpige vurdering er at det vises til en for høy utnyttelse og bygningsvolum, og er hele 8- 12 høyere enn føringen satt gjennom bestemmelse 2.4.3. Kommunes vurdering er at byggehøyden må tas ned og antall enheter må reduseres. Bygget blir svært ruvende mot vest og mot sør, hvor det i dag er småhusbebyggelse i to etasjer.

Det må ses videre på trafikk-løsningene for inn og utkjøring fra bygget, samt renovasjonsløsninger. De skissene som er innsendt, viser ikke hvordan renovasjon skal løses. Det vil ikke være mulighet for å stoppe i selve fylkesvegen ved tømning av renovasjon. Det må også ses på siktforhold for inn og utkjøring fra bygg, særlig sørover, slik at denne blir tilfredsstillende i henhold til gjeldende krav.

Planområdet ligger støytuetsatt til med støypromblematikk knyttet til jernbane og Fv. 6612 Melhusvegen. Forurensning i form av støy og konsekvenser for nærliggende bebyggelse skal beskrives. Det må jobbes med gode løsninger som gir godkjente støyforhold innendørs og utendørs.

Leke- og uteoppholdsareal på tak er i utgangspunktet kun tillatt innenfor sentrumsformål. I dette planforslaget vurderes slik at andre grep er vanskelig gitt terrenget på tomte og nærheten til fylkesveg og jernbane med tanke på støy. Det vil derfor kunne tillates at dette opparbeides på tak for denne reguleringsplanen.

Løsningene slik de er skissert i planinitiativet følger ikke opp intensjonene i områdeplanen og parkeringsnormen. Parkeringsplasser skal plasseres under bakken. I planinitiativet er det vist til parkering over to etasjer, hvorav en av disse er i sokkel. Parkeringsdekning bør søkes plassert i kjeller som helhet, slik at sokkeletasje unngås brukt til dette, og heller kan brukes til boliger. Det må i det videre arbeidet derfor ses på om det kan innarbeides bedre parkeringsløsninger som ivaretar intensjonen med parkeringsnormen. 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 møtereferatet. Forslagsstiller oversender tekst og sosi-fil for planavgrensning til kommunen, som legger det ut på kommunens hjemmeside.

6.2 Planprogram og konsekvensutredning

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

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 forslagstiller 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
 - Trafikk og trafikksikkerhet

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: første kvartal 2023

Stipulert vedtak reguleringsplan: tredje/fjerde 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.