

Møtereferat

Oppstartsmøte			
Plannavn: Detaljregulering Gylle, gnr/bnr 94/3 og 94/107		Formål: Bolig	
Gårds- og bruksnummer: Gnr/bnr 94/3 og 94/107		Planidentitet: 5028_2022011	
Saksnummer i ESA: 22/3091		Møtested og -dato: Rådhuset, 14.12.22	
Virksomhet	Fork.:	Navn	Til stede:
Melhus kommune		Stian Aspaas Haugen	X
Melhus kommune		Julie Urvik	X
Plansmia AS		May Elin Kristiansen	X
Espasce Arkitektur AS		Oliver Herail	X
Karivollen AS		Kevin Glørstad	X
Karivollen AS		John Brekke	X

Anmodning om oppstart ble mottatt av Melhus kommune 11.11.22. Møteinnkallelse ble sendt ut 14.11.22.

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 Elin Vatn Kristiansen fra 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 etablert småhusområde på Karivollen, nord for Melhus sentrum. Utbyggingsområdet omfatter i hovedsak eiendommen gnr/bnr. 94/3 og 94/107,

Området avgrenses av Melhusvegen i vest og Karivollvegen i nord. Mesteparten av den eksisterende bebyggelsen er konsentrert mellom Melhusvegen i vest og jernbanelinja i sør og grenser til større, ubebygde arealer; LNF-område. Eiendommene er på til sammen litt over 3 daa.

1.2 Planstatus

Eiendommen omfattes av Områdeplan Melhus sentrum, endelig vedtatt 24.09.2019. Planområdet ligger innenfor område B1 i områdeplanen. Det er i bestemmelsen til områdeplanen satt minimumskrav til utnyttelse, som er 4 boenheter pr daa.

Tiltaket er slik det er vist i planinitiativet, er i tråd med plan.

2 Beskrivelse av tiltaket

2.1 Plangrep

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boliger tilhørende anlegg. Bebyggelsen planlegges med boliger med tilhørende parkering for biler og sykler på og under grunnen. Uteoppholdsarealer planlegges med private balkonger og uterom på bakken. Planforslaget legger til rette for høy arealutnyttelse.

Det er planlagt oppført ca. 28 boenheter. Bebyggelsen tenkes oppført med pulttak, og i 2 etasjer.



2.2 Begrunnelse for og fastsetting av planens avgrensning

Planen følger i all hovedsak tomtegrensene til gnr/bnr 94/3 og 94/107 og planformålet B1.

Planområde må i all hovedsak forholde seg til eiendomsgrenser for eiendommene gnr/bnr 94/3 og 94/107. Det forutsettes at 94/107 sammenslås med 94/3.

Det er usikre grenser mot eiendommene 94/83 og 94/84. I og med at planområde i all hovedsak følger tomtegrenser må det rekvireres oppmåling for å kvalitetssikre grenser, før planforslag sendes inn.

Planområde må gå inn til senter av Melhusvegen (Fv. 6612) og Karivollvegen i nord som ligger i tilgrensning til planområde. Dette for å kunne regulere i avkjørsler og siktsoner/siktlinjer.

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: 948 72 218

E-post: stian.aune@melhus.kommune.no



3 Føringer for tiltaket

3.1 Aktuelle statlige, regionale og kommunale 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-1444/2021
- Retningslinjer for luftkvalitet T-1520
- [Byvekstavtalen 2019-2029](#)
- Regional plan for arealbruk 2022 – 2030

Kommunale føringer

- Kommuneplanens samfunnsdel 2025, vedtatt 21.10.09
- Kommuneplanens arealdel 2013-2025, vedtatt 16.12.14
- Tiltakshaver bør sette seg inn i kommuneplanens generelle bestemmelser og retningslinjer, bestemmelser og retningslinjer for det aktuelle arealbruksformålet, og eventuelle hensynssoner.
- Helhetlig ROS-analyse Melhus kommune
- Klima- og energiplan 2021 –2030
- Kommunens VA-norm
- Kommunens vegnorm
- Kommunens veglysnorm
- Kommunens gebyrregulativ

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 nærheten, samtidig som det finnes offentlige servicefunksjoner og butikker i ikke alt for lang avstand. Planforslaget legger opp til høy og god arealutnyttelse i tråd med rammen som er satt i områdeplan for Melhus sentrum.

3.2 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.

3.2.1 Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelser angitt i planbestemmelsene for områdeplan Melhus sentrum skal følges opp. I særlig grad gjelder dette: F1-F5, F8- F11, F14-F15, F17-F21, F25- F34.

3.2.2 Øvrige bestemmelser

Øvrige bestemmelser angitt i planbestemmelsene for områdeplan Melhus sentrum skal følges opp. I særlig grad gjelder dette: 2.1, 2.4.1, 3.3, 3.4, 3.6, 4.1, 7.1.3

3.2.3 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

3.2.4 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, 9.2.18

3.3 Forskrift om 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.

3.4 Utnyttelse og byggevolum

Ny bebyggelse er planlagt oppført i treverk i 2 etasjer og med p-løsning i garasjeanlegg under bakken. Bebyggelsen planlegges med pulttak.

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 4 boliger pr daa, beregnet ut ifra formål avsatt til bolig.

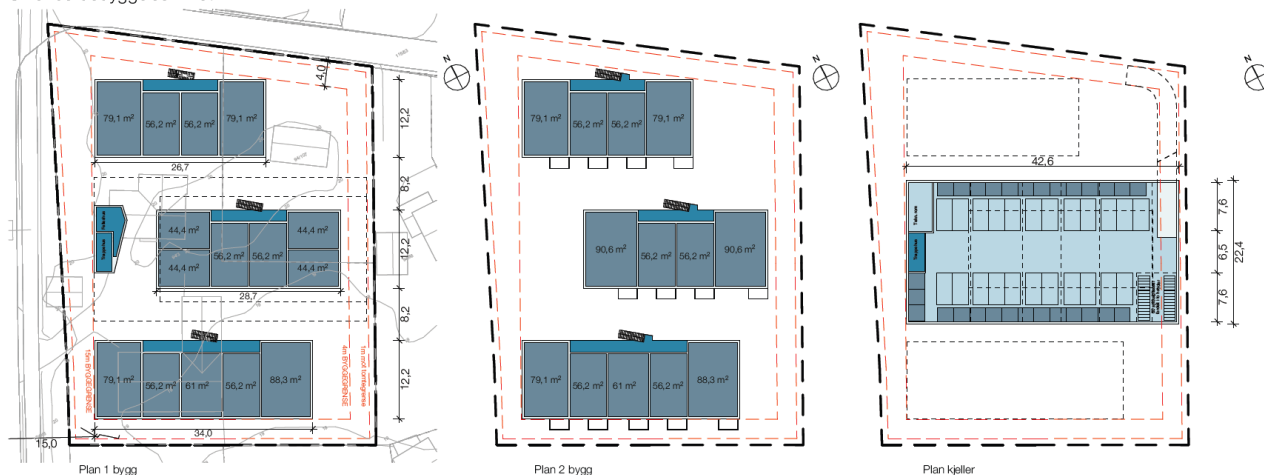
Det er i bestemmelse 2.4.1 satt en maksimal høyde på 8 meter over gjennomsnittlig terreng. Videre skal tilliggende bygg til boligene ha et volum og uttrykk underordnet boligen.

Rådmannen vurderer at framlagte utnyttning legger opp til en god utnyttelsesgrad.

Arkitektur: Det må ses på en annen arkitektonisk utforming enn hva som er framlagt. Bryt opp bygningsmassen mer og få for eksempel mer sprang i fasade og høyder. Framlagte skisser viser en bygningsmasse som er for monoton og ensformig.

KARIVOLLEN

Småhus bebyggelse i 2 et



For tekniske installasjoner med mer, se bestemmelse F15.

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

I fortettingsprosjekt 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. Alternativt bygg utendørs som fyller de samme funksjonene.

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, solceller med mer.

Det vises for øvrig til planbestemmelse 2.4.1 hvor det for dette planområdet er krav om:

- Nye bygg skal tilpasses eksisterende byggestil.
- Maks takhøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng
- Garasjer og uthus skal ha et volum og uttrykk underordnet boligen.
- Ved detaljplan skal det legges til rette for en minimum utnyttelse på 4 boliger pr daa

3.5 VVA (veg, vann og avløp)

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 skal innarbeides rekkefølgebestemmelse som sikrer at det utarbeides og godkjennes teknisk VVA-plan (jfr. Veileder) før det gis tillatelse til tiltak.

Bestemmelse som skal tas inn: Det skal foreligge godkjent teknisk VVA-plan før tillatelse til tiltak kan gis.

Det vises til vedlagte notat fra Teknisk VVA-plan for detaljer omkring VVA-plan.

Kontaktperson for VVA-plan er:

3.5.1 Vann, avløp og overvann

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.

Vannledning strekk 19

Utbedring av vannledningen på 400 meter, skal være utbedret før området B1 fortettes med flere boliger. Ledningen er en del av et større ringsystem, som ikke bør belastes ut over dagens forbruk. Gjennomført ROS-analyse samt gjennomgang med driftsavdelingen, vurderes utbedring av denne som et prioritert anlegg.

Spillvannsledning strekk 20

Opparbeidelse av ny spillvannsledning skal være gjennomført før det gis brukstillatelse. Utbedring av spillvannsledningen på dette strekket er vurdert som et høyt prioritert tiltak. En økning av 24 nye boenheter vurderes ikke som vesentlig. Konsekvensene vurderes som mindre vesentlig dersom kapasiteten stresses, på grunn av ledningens beliggenhet. Ledningen er tilgjengelig for vedlikehold dersom dette skulle være nødvendig.

Rekkefølgekravet om utbedring av vannledning opprettholdes, mens kravet til opparbeidelse av ny spillvannsledning kan løses gjennom utbyggingsavtale.

Vannstrømmen kommer fra sør og fordeler seg i tre retninger, der hovedmengden går mot nordøst, mens mindre mengder går mot nord og vest. Når et ledningsbrudd oppstår i nedre Melhus kan vannstrømmen og mengder endres. Derfor fokuseres det på god kvalitet og kapasitet på hovedledninger.

Disse strekningene er ikke satt opp som prioriterte tiltak i økonomi- og handlingsplanen for perioden 2023-2026. Noe tidsestimat ut over denne perioden vil ikke være mulig å si noe om nå.

Opparbeidelse av feltet bør ikke gjennomføres før vannledningen er utbedret. Det vurderes som akseptabelt å opparbeide feltet før spillvannsledningen utskiftet.

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.

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 ytterlige fordrøyning dersom kapasiteten på ledningene nedstrøms er dårlig

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

VA-plan skal utarbeides i henhold til veileder om krav knyttet til plangodkjenning av VVA-planer (veg, vann, avløp) i Melhus kommune. Overordnet plan innebærer et notat, beregninger samt VA-kart, og skal vise gjennomførbare løsninger for vann og avløp, inkludert beregning av kapasitet som kreves, beregning av overvann og lokal overvannshåndtering.

Det skal innarbeides rekkefølgebestemmelse som sikrer at det utarbeides og godkjennes teknisk VVA-plan (jfr. veileder) før det gis tillatelse til tiltak.

Det er krav til overvannshåndtering med lokal fordrøyning på egen tomt. Tre- trinnstrategien skal legges til grunn.

Følgende rekkefølgebestemmelser skal innfris som rekkefølgebestemmelser, enten gjennom utbyggingsavtale eller ferdig opparbeidelse:

- Før det kan gis brukstillatelser innenfor felt B1 på Karivollen i områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal ny spillvannsledning fra Melhusvegen, ned til E6, og videre sørover under E6, jf. strekk 20 i saneringskart, være opparbeidet.
- Før det kan gis brukstillatelser for tiltak innenfor B1 Karivollen skal vannledning strekk 19 i saneringskart være utbedret.

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

3.6 Veg

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

Det skal utarbeides eget trafikknotat 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 trafikknotat skal det som minimum utarbeides:

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

Knyttet til veg skal det i plankartet reguleres

- Byggegrense mot veg
- Annen vegggrunn – tekniske anlegg/grøntareal for permanente skråninger/fyllinger mellom vegareal og annet formål (boligbebyggelse, lekeareal). Arealet skal også ivareta areal til veglys. Annen vegggrunn skal ha min. 2 meter bredde.
- 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.

O_GS18

Gang- og sykkelveg fra fylkesveg og forbi utbyggingsområdet bør opparbeides i forbindelse med utbygging av feltet. Dersom denne opparbeides videre østover, bør vannledning utskiftes på den aktuelle strekningen. En må samtidig vurdere om spillvann- og overvannsledninger på samme strekning skal utbedres.

Opparbeidelse av o_GS18 bør gjennomføres langs og forbi feltet til et naturlig endepunkt, f.eks. forbi svingen i øst.

Avkjørsel til veg og frisiktsone må reguleres i sin helhet og utformes i henhold til kommunen vegnorm og statens vegvesen sin håndbok N100. Veger skal vises med radier og spøringskurver. Byggegrense mot veg skal reguleres i plankartet.

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

Teknisk plan ved byggesak må ha godkjent skiltplan før IG, der det er aktuelt.

Følgende rekkefølgebestemmelser skal innfris som rekkefølgebestemmelser, enten gjennom utbyggingsavtale eller ferdig opparbeidelse:

- Før det kan gis brukstillatelser for tiltak innenfor B1 Karivollen skal o_GS18 og o_GS2 være opparbeidet

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

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 byggforskerien for Parkeringsplasser og garasjeanlegg nr. 312.130. Innvendig fri høyde i garasjer for personbiler bør ikke være mindre enn 2,3 m, og i større garasjeanlegg bør høyden være 2,5 m. Fri høyde under åpen port bør være minst 2,1 m, helst mer i større garasjeanlegg. Dette garasjeanlegget kan vurderes som et mindre garasjeanlegg.

Det er vist til 2 HC- parkeringer på bakkeplan, og ikke i garasjeanlegg i skisseprosjektet. Dette kan aksepteres så fram til at disse etableres nær hovedinngang/heis, og samtidig plasseres i carport med fri høyde på min 2,6m.

				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 tilstrekkelig parkeringsdekning i henhold til normen. Det er vist 25 parkeringsplasser. Som minimum skal det være 0,7 plasser per enhet+ 0,2 besøksparkering per enhet. For 28 enheter gir dette 25 parkeringsplasser.

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.

Det vises til øvrige bestemmelser og krav i parkeringsnormen.

Det skal tilrettelegges for felles sykkelparkeringsplasser under tak. Det skal være 2 plasser per enhet. Det bør også tilrettelegges for oppstillingsplasser for lastesykkler/transportsykkler ol.

3.8 Kriterier for adkomstvei og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy

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

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 visst tilkomst for brannbil/utrykningskjøretøy langs med interne adkomstveger fra Karivollvegen og parkering for HC. Om det ikke opparbeides tilstrekkelig bredde på interne adkomstveger i henhold til brannvesenets norm, så skal sidareal opparbeides med armert gress slik at man får tilfredsstillende bredde og manøvreringsareal for dimensjonerende brannbil.

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 må ses på en annen arkitektonisk utforming enn hva som er framlagt. Bryt opp bygningsmassen mer og få for eksempel mer sprang i fasade og høyder. Framlagte skisser viser en bygningsmasse som er for monoton og ensformig.

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.

3.10 Leke- og uteoppholdsarealer

For å sikre fortetting og utbygging av nye områder med tilstrekkelig bokvalitet og sikre befolkningens helse og trivsel, skal det i plansaker med nye boliger avsettes gode uteoppholdsarealer. Uteoppholdsarealer 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
28	560 m ²	280 m ²	280 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 utarbeides situasjonsplan som viser oversikt over leke- og uteoppholdsarealer.

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

For å sikre gjennomføring av leke- og uteoppholdsarealene skal det innarbeides rekkefølgekrav om at leke- og uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet og ferdigstilt før den første boenheten kan tas i bruk. Bestemmelse som skal tas inn:

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.

Følgende rekkefølgebestemmelser skal innfris som rekkefølgebestemmelser, enten gjennom utbyggingsavtale eller ferdig opparbeidelse:

- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt B1 på Karivollen skal L16 være ferdig opparbeidet som kvartalslekeplass

3.11 Renovasjon

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

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

Det vist til plassering av renovasjonsareal i kant mot Karivollvegen. Framlagte plassering er ikke tilfredsstillende. Det må ses på løsning med renovasjonslomme (min 5m bredde for nedgravd løsning), eller avklares med ReMidt om det er andre løsninger som kan benyttes. Renovasjonsbil skal ikke stå i Karivollvegen ved henting av søppel.

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 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.

Kontaktperson: Fredrik Oustad, tlf. 91579389, 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. $28 \times 2,6 = 72,8$

Dersom det tas utgangspunkt i at 100 boenheter genererer ca. 6,5 barn per alderstrinn vil tiltaket generere ca. 1,6 barn per alderstrinn ($28 \text{ enheter} \times 6,5 / 100 = 1,82$)

Hvis 80% av disse trenger barnehageplass, vil tiltaket generere behov for ca. 1,2 barnehageplasser i året ($1,8 \times 0,8 = 1,4$)

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

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

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.

Nye bygg bør se på andre alternative energiløsninger som solceller, alternative oppvarmingskilder (grunnvarme/bergvarme/solceller) og redusere behov for energitilførsel.

3.14 Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav

Utbygger må påregne å innarbeide rekkefølgekrav i planen knytta til å opparbeide nødvendig infrastruktur for å realisere planområdet.

Utbyggingsavtale mellom utbygger og kommune kan være aktuelt 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 skal som utgangspunkt varsles sammen med planoppstart, og forhandlinger kan skje parallelt med planforslaget.

Alle rekkefølgekrav, fellesbestemmelser og vilkår for gjennomføring kan være gjenstand for utbyggingsavtale. Utbyggingsavtale skal være inngått før det kan gis IG innenfor planområdet.

- Rekkefølgekrav 9.2.1, 9.2.2, 9.2.3
- Bestemmelse 9.2.18

-Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt B1 på Karivollen skal L16 være ferdig opparbeidet som kvartalslekeplass. Før det kan gis brukstillatelser innenfor felt B1 på Karivollen i områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal ny spillvannsledning fra Melhusvegen, ned til E6, og videre sørover under E6, jf. strekk 20 i saneringskart, være opparbeidet

-Før det kan gis brukstillatelser for tiltak innenfor B1 Karivollen skal o_GS2 være opparbeidet.

- 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.

Ved avtale om innbetaling til fond skal dette innbetales før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest.

Det vises til områdemodell for Melhus sentrum/Ler sentrum. Den viser til hvordan det forutsettes at det skal inngås utbyggingsavtaler som medfører et anleggsbidrag for fellestiltak definert i rekkefølgebestemmelser i områdeplanen.

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 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.

3.17 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.

3.18 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.

3.19 Geoteknikk

Planområdet ligger under marin grense og kvikkleire kan forekomme. Område ligger innenfor Faresone kvikkleire og skred i bratt terreng, bestemmelse 7.1.3: *Alle planlagte tiltak innenfor sonene B09, Karivollen sør, Karivollen Nord, Brubakken, Melhusbrua og Loddbekken, samt faresonen Noregga - Lerlia må ha geoteknisk vurdering/undersøkelse som tilfredsstillende kravene i TEK17 og NVEs kvikkleireveileder 1/2019 før videre vurderinger kan gjøres. Nybygg skal tilpasses terrenget i størst mulig grad.*

Dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet mot skred og flom skal foreligge som en del av planforslaget før planen kan 1.gangsbehandles.

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

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

Geotekniske vurderinger skal registreres i NADAG.

3.20 Flom

Vises til fellesbestemmelse F1. Alle planlagte utbygginger og tiltak skal tilfredsstille 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.

Planområde består i dag av større grøntområder, mens det etter en utbygging vil være flere tette flater. Håndtering av overvann skal derfor inngå som en del av planforslaget, og det skal gjøres lokale tiltak med fordrøyning innenfor planområdet. 3- trinnstrategien skal legges til grunn ved håndtering av overvann.

Se for øvrig:

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

3.21 Støy og støv

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.

3.22 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.

3.23 Sol/skyggeanalyse

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

3.24 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.

3.25 Avvik fra områdeplan for Melhus sentrum

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

3.26 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.

Tabell 1: Mulige utredningstema for ROS-analyse. Listen er utfyllende.

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Bør redegjøres for i ROS-analyse
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	X
	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabil)?	X
	Er området utsatt for springflo/floem i sjø/vann?	X
	Er området utsatt for floem 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	
	-utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester <i>spesielle</i> ulemper for området?	
	-elektrisitet	
	-teletjenester	
	-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.	
		-til forretning etc.	
		-til busstopp	
		Brannberedskap:	X
		-omfatter området spesielt farlige anlegg?	
		-har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?	X
		-har området bare en mulig atkomstrute for brannbil?	X
Tidligere bruk		Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter?	X
		-gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	
		-militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc.	
		-industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	
		-annet (angi)	
Omgivelser		Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	
		Finnes det terrengformasjoner som utgjør <i>spesiell</i> fare (stup etc.)	
		Annet (angi)	
Ulovlig virksomhet		Sabotasje og terrorhandlinger	
		- er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål? - finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	

5 Konklusjon

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

6 Krav til videre planarbeid

Melhus kommune gjør oppmerksom på at det underveis i planprosess vil kunne komme krav til forslagsstiller som ikke fremgår av referat fra oppstartsmøtet. Protester eller innspill med alternative og gode løsninger fra parter, naboer, krav fra offentlige myndigheter og politisk behandling av saken mv. vil kunne

føre til krav om endring av prosjektet eller at de velger å avvise prosjektet. Dersom prosjektet er i tråd med overordna plan kan en eventuell avvisning kreves framlagt for kommunestyret.

6.1 Tiltaket utløser/utløser ikke krav om konsekvensutredning/planprogram

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.

6.2 Krav til medvirkning

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

Forslagsstiller varsler oppstart av planarbeidet til høringsinstanser, berørte naboer og i Trønderbladet. Referat fra oppstartsmøtet skal oversendes regionale og statlige myndigheter ved varsling av planoppstart.

Varslingsliste for høringsparter vedlegges møtereferatet, mens naboliste hentes fra www.melhus.e-torg.no. Forslagsstiller oversender tekst og sosi-fil for planavgrensning til kommunen, som legger det ut på kommunens hjemmeside.

6.3 Regionale planforum

Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnet plan, og det er ikke behov for regionalt planforum.

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 Krav til forslagstiller knyttet til økonomi og videre framdrift

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

6.6 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/volumstudier.
- Nødvendige utredninger
 - Støy
 - Geoteknikk
 - Flom
 - Trafikknotat

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»](#)
- ReMidt IKS 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.](#)
- [Byvekstavtalen 2019 - 2029](#)
- Eventuelle vedtak knytta til den aktuelle eiendommen (vilkår i konsesjonsbehandling, tidligere utbyggingsavtaler m.v)

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 varsel om oppstart:

Stipulert tidspunkt innlevering av 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.gangsbehandling i formannskapet. Formannskapet er Melhus kommune sitt faste utvalg for plansaker. Møtekalender for formannskapet finnes på våre nettsider.

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