

# Møtereferat



Oppstartsmøte			
Prosjektnavn: Furuhaugen Boligfelt		Formål: Bolig	
Gårds- og bruksnummer: 108/1 m.fl.		Planidentitet: 2024001	
Saksnummer i Elements: 1582		Møtested og -dato: 15.3.24	
Virksomhet	Fork.:	Navn	Til stede:
	MK	Tormod Osen	
	MK	Ove Mosgård	
Norconsult	NC	Arne Ramstad	
Grunneier/Nordgarden Eiendomsutvikling AS		John Lerli	
Skånøy Eiendomsutvikling AS		Arve Wangberg	
		Kåre Skånøy	

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 *Arne Ramstad* som fagkyndig, og kommunen vurderer dermed kravet til fagkyndighet til å være oppfylt.



## 1 Planområdets status

### 1.1 Beskrivelse av planområdet/planstatus

Planområdet ligger på Løvset i nedre Melhus, på østsiden av Løvsetvegen mot Vassfjellet. Planendringene som foreslås, griper inn i eksisterende detaljregulering Furuhaugen som ble vedtatt 15.12.2020 med planID 2018002. Planområdet for endringsforslaget er på ca. 65 daa og tilsvarer omtrent planområdet for gjeldende reguleringsplan.

Arealbruksformål bolig i kommuneplanens arealdel 2013-2025, område BNM3 og omfattes delvis av følgende hensynssoner:

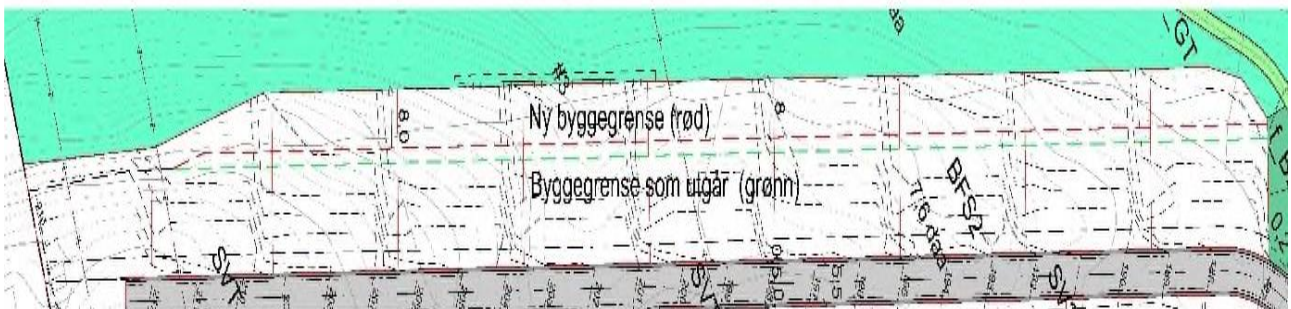
- Støysone, gul fra fylkesveg
- Faresone ras- og skredfare
- Friluftsliv

Arealet er allerede regulert til boligfelt med tilhørende formål. Planendringen som nå påstartes vil bygge på allerede vedtatt plan, med endringer for å sikre hensynene nevnt ellers i referatet. Hovedtrekkene i planen antas å ligge fast.

## 2 Beskrivelse av tiltaket

### 2.1 Plangrep - generelt

Forslagstiller ønsker å flytte byggegrense på arealformålet BFS2 i gjeldende plan, slik at bebyggelsen på de tomtene som berøres kan legges ca. 2 meter lengre nordvest. Dette gir kortere avstand mellom bebyggelsen og Blå/grønnstrukturen avsatt i samme plan, og dermed også nærmere tilstøtende boliger i Storåsen. Det foreslås samtidig å fjerne muligheten som gjeldende plan har til å etablere veranda opptil 2 meter utenfor byggegrensen, med unntak av tomt lengst sør hvor byggegrensen ikke endres.



### 2.2 Begrunnelse for og fastsetting av planens avgrensning

Det er ikke foreslått noen planavgrensning. Det er avklart i oppstartsmøtet at til varsel om oppstart må det som minimum settes et planområde som tilsvarer gjeldende regulering.

Det ble diskutert i møtet om gnr/bnr 108/10 burde inngå i planområdet. Som for andre deler av planområdet er det behov for presisering av bestemmelsene på tomta, og tomta må inngå i varsel om oppstart. Spesielt for denne tomta er en uklarhet om boligtypen.

Kontaktperson for geofag og SOSI er Stian Aune:

Telefon: 948 72 218

E-post: [stian.aune@melhus.kommune.no](mailto:stian.aune@melhus.kommune.no)

### 3 Føringer for tiltaket

#### 3.1 Prosess

Den endrede byggegrensen er først omsøkt som endring etter pbl § 12-14 andre ledd i oktober 2023, men det er ble da kommunisert at evt. nye endringer av gjeldende plan må tas etter såkalt ordinær prosess, dvs pbl §12.14 første ledd (samme prosess som for utarbeidelse av ny plan).

Det er også avholdt to møter høsten 2023 og januar 2024, i tillegg til annen kontakt i forbindelse med saksbehandling, hvor det er meldt behov for å gå gjennom gjeldende plans bestemmelser og plankart, de påbegynte byggesaker har avdekket problemer med bestemmelsene. Delvis har også mindre planendringer i 2022 og 2023 gitt en noe uoversiktlig plansituasjon, hvor det etter hvert vil være vanskelig for lekfolk og andre å kunne sette seg inn i og forholde seg til riktig utgave av planens bestemmelser og plankart.

Det er derfor behov for å samle alle de ulike vedtakene i ett enkelt planvedtak, der det vedtas plandokumenter som erstatter alle tidligere vedtak. Kommunens merknader til gjeldende bestemmelser og plankart er vedlagt referatet. Det må også tas en gjennomgang av planbeskrivelsen, se neste avsnitt.

#### 3.2 Komplette planforslag

Se vedlegg. Plandokumentene kan baseres på eksisterende plan, men må omdateres, oppdateres eller revideres, slik at de i én pakke viser gjeldende plan for området. Grunntanken er at eksisterende plan oppheves, og at «endringen» må utformes slik at den er komplett og forståelig uavhengig av tidligere vedtak og oversendelser. Vedlegg fra gjeldende plan eller senere planendringer som fremdeles er relevante må derfor legges ved, selv om de er innsendt tidligere. Det legges til grunn at utbyggingsavtalen til gjeldende plan er «ferdig».

Komplett planforslag må inkludere:

Planbeskrivelse:

Det bør settes et avsnitt om endringsvedtakene som er fattet siden planen ble vedtatt. Det må gjøres en vurdering av hvorvidt foreslåtte planendring har innvirkning på omgivelser og nærliggende boligbebyggelse og konsekvenser for disse, særlig for boligbebyggelse nedenfor feltet. Det må settes inn en samlet oversikt over andre endringer som tas med etter tilbakemeldinger i oppstartsmøtet, og evt. konsekvenser de vil få. Det må lages en komplett vedleggsliste, referert med dokumentdato eller annet kjennetegn. Og selvfølgelig bør det tas en generell gjennomgang for å se om teksten bør oppdateres eller inneholder feil. Planen er betydelig endret siden planbeskrivelsen ble skrevet, og bl.a feltbenevnelse og antall boliger pr felt er endret. Gjengivelsen av bestemmelsene er heller ikke lengre riktig.

Illustrasjoner av endringene:

Endret plangrense er i planinitiativet illustrert i situasjon, dette bør til planleveransen suppleres med snitt hvor nabobebyggelsen er med, og sol/skyggeanalyse av hva planforslaget maksimalt tillater. Evt andre illustrasjoner tilpasses behovet.

Plankart:

Oppdateres. Bakgrunnskart må maksimalt være 6 mnd gammelt. Se eget vedlegg om mangler i gjeldende plankart. Se egen merknad om terreng og hvordan høydene i planen er sikret.

Bestemmelser:

Må oppdateres utfra innspill til plansaken, samt ta inn ny ordlyd om at gjeldende plan oppheves. Se vedlagte bestemmelser med merknader.

Vedlegg:

Det må tas en gjennomgang på øvrige vedlegg til gjeldende plan.

### 3.3 Aktuelle statlige og regionale føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for barn rettigheter i planleggingen
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442/2021
- Retningslinjer for luftkvalitet T-1520
- [Byvekstavtalen 2023-2029](#)
- Regional plan for arealbruk 2022 - 2030

#### Byvekstavtalen:

Melhus kommune har inngått Byvekstavtale med Staten, Trondheim kommune, Malvik kommune, Stjørdal kommune og Trøndelag fylkeskommune for perioden 2023-2029. Det er et overordnet mål i avtalen at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykling og gange.

Det skal fremgå av planbeskrivelsen hvordan framlagte planforslag følger Byvekstavtalen. Det skal vises til hvordan planforslaget samsvarer eventuelt ikke samsvarer med denne.

### 3.4 Forskrift om konsekvensutredning

Plantiltaket vurderes å ikke komme inn under forskrift om konsekvensutredning og krav til planprogram.

### 3.5 Utnyttelse og byggevolum

Det antas at utnyttelsen vil være tilsvarende gjeldende plan. Ved omformulering av bestemmelser og endring av byggegrenser må det grundig vurderes om endringene kan gi høyere utnyttelse, eller ellers endre substansen i gjeldende plan.

Byggegrensene i gjeldende plan er allerede omsøkt som endring to ganger. Det må tas en gjennomgang om det evt. er flere byggegrenser i området som bør rettes. Det bør også lages et eget avsnitt i planbeskrivelsen som redegjør for hvordan byggegrensene er satt, og evt tiltak som tillates mellom byggegrense og veg/nabotomt.

Det skal være min. 4 meter byggegrense mot VA- anlegg (ikke stikkledninger til hver tomt).

### 3.6 VVA (veg, vann og avløp)

Med mindre det i løpet av planprosessen dukker opp tema med relevans for VVA, antas det at utredninger i gjeldende plan vil være kurante også for planendringen. Det tas også forbehold om evt. nye føringer underveis i planprosessen fra myndigheter.

### 3.7 Veg

Med forbehold om tema som ikke er vurdert ved oppstarten antas det at gjeldende plans vurderinger av veg og trafikk vil være kurante også for planendringen. Det må vurderes om vegarealer som videreføres fra

Rønningstrøa-planen kan harmoniseres med utformingen av vegene ellers på Furuhaugen. Se ellers merknader til plankart.

### 3.8 Parkeringsdekning

Det antas at parkeringsdekning videreføres fra gjeldende plan, dvs 2 plasser pr. tomt, med gjesteparkering på regulerte fellesplasser, og sykkelparkering under tak på hver tomt.

### 3.9 Kriterier for adkomstvei og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy

Det antas at vurderinger i gjeldende plan vil være kurante også for planendringen.

Veiledningsmateriale for Gauldal brann og redning: <https://gbriks.no/beredskap/kriterier-for-adkomstvei-og-oppstillingsplass/>

Det må tas kontakt med Gauldal brann- og redning for å avklare behov og krav.

Herbjørg Ishol eller Svend Malum

E- post: [hi@gbriks.no](mailto:hi@gbriks.no) E- post: [sm@gbriks.no](mailto:sm@gbriks.no)

### 3.10 Estetikk

Det antas at vurderinger i gjeldende plan vil være kurante også for planendringen. Virkning av endrede byggegrenser må illustreres ved snitt og oppdaterte sol/skyggeanalyser. Merk at planbeskrivelsen har en del føringer som ikke lengre er sikret i gjeldende plan, dvs at vurdering bør revideres.

### 3.11 Leke- og uteoppholdsarealer

Det antas at vurderinger i gjeldende plan vil være kurante også for planendringen. Fellesarealene er allerede opparbeidet i tråd med gjeldende plan.

### 3.12 Renovasjon

Det antas at vurderinger i gjeldende plan vil være kurante også for planendringen, men se merknader om utforming av bestemmelsene/plankart

### 3.13 Sosial infrastruktur

Det antas at vurderinger i gjeldende plan vil være kurante også for planendringen.

### 3.14 Alternativ energi

Det antas at vurderinger i gjeldende plan vil være kurante også for planendringen.

### 3.15 Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav

Det antas at vurderinger i gjeldende plan vil være kurante også for planendringen.

### 3.16 Naturmangfold, friluftsliv, og barn og unge

Det antas at vurderinger i gjeldende plan vil være kurante også for planendringen, foruten evt konsekvens av endret byggegrense.

### 3.17 Landbruk og jordvern

Området er regulert til boligformål mm.

### 3.18 Terrenginngrep

Det antas at vurderinger i gjeldende plan vil være kurante også for planendringen, men se merknad om hvordan flytting av byggegrense kan påvirke fall/terreng.

### 3.19 Kulturminner/kulturmiljø

Planområdet berører/berører ikke registrerte kulturminner. Den generelle aktsomhetsplikten er gjentatt i gjeldende plan. Det antas at vurderinger i gjeldende plan vil være kurante også for planendringen.

### 3.20 Geoteknikk

Det antas at vurderinger i gjeldende plan vil være kurante også for planendringen. Planområdet ligger over marin grense. Det må vurderes om NVEs veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE-veileder 1/2019) skal legges til grunn, og om en slik vurdering skal legges ved planforslaget.

### 3.21 Flom

Det antas at vurderinger i gjeldende plan vil være kurante også for planendringen.

### 3.22 Støy og støv

Det antas at vurderinger i gjeldende plan vil være kurante også for planendringen, men se innspill om utforming av bestemmelsene.

### 3.23 Situasjonsplan/utomhusplan/terreng

Det må tas en gjennomgang av høydene i planen. Det ble i planen diskutert om kotene i felt BFS3 er kurante, dette må svares i endringsforslaget.

Innen et evt. planforslag er behandlet kan det antas at pågående mindre endring av byggegrensar på felt BFS2 inn mot internvegen er ferdig behandlet. Denne reviderte byggegrensar kan ha konsekvenser for høydene på tomtene som påvirkes, dette må vurderes i endringsforslaget.

### 3.24 Sol/skyggeanalyse

Det må utarbeides sol/skyggeanalyse der hvor konsekvensen er endret fra gjeldende plan.

### 3.25 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.

### 3.26 Avvik fra plan

Eventuelle avvik fra områdeplan/kommuneplanens arealdel/normkrav skal beskrives i planbeskrivelsen i eget kapittel.

### 3.27 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

ROS fra gjeldende regulering er foreløpig vurdert å være dekkende, forslagstiller bes også om å vurdere dette i revidert planbeskrivelse. I denne sammenhengen må konsekvenser anses kun som følger av de faktiske endringene fra vedtatt plan.

## 5 Konklusjon

Planoppstart anbefales.

## 6 Krav til videre planarbeid

Melhus kommune gjør oppmerksom på at det undervegs 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 ikke krav om konsekvensutredning/planprogram

Konsekvenser må vurderes utfra allerede regulert status, ikke faktiske forhold på bakken. Endringsforslaget utløser ikke krav om KU.

### 6.2 Krav til medvirkning

Melhus kommune krever ikke medvirkning i planleggingen utover det som er angitt i PBL kap.5.

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 fr. Forslagsstiller oversender tekst og sosi-fil for planavgrensning til kommunen, som legger det ut på kommunens hjemmeside.

### 6.3 Regionale planforum

Tiltaket er ikke aktuelt for regionalt planforum

### 6.4 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.

### 6.5 Komplette planforslag

Planforslaget behandles når Melhus kommune anser planforslaget som komplett. Før planforslaget anses som komplett må følgende dokumenter leveres:

Planforslaget skal inneholde:

- Planbeskrivelse i word- og pdf-format.
  - Innkomne merknader ved varsel om oppstart med skriftlige kommentar fra forslagsstiller skal inngå i planbeskrivelsen.
- Planbestemmelser i word- og pdf-format.
  - Melhus kommune sin mal for planbestemmelser skal benyttes.
- Plankart i SOSI og pdf (A3). Plankartet skal godkjennes av vår GIS-ansvarlig før planen tas opp til behandling.
- ROS-analyse. DSB sin veileder «Samfunnsikkerhet i kommunens arealplanlegging» legges til grunn. Det antas at foreliggende ROS kan gjenbrukes, dette må vurderes i saken.

- Sol- og skyggeanalyse. Minimum 21. mars og 21. juni, ev. 21. oktober på tidspunktene 12, 18, 21 og ev. kl. 09. Kun for bygg som påvirkes av endret byggegrense.
- Overordnet VVA-plan antas å kunne gjenbrukes.
- 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. Vil være aktuelt om det foretas endringer på terreng som påvirker terreng eller andre bygg/veger.
- Terrengsnitt fra flere vinkler og som inkluderer nabobebyggelse utenfor planområdet for bygg som påvirkes av endret byggegrense.
- 3D-modell/volumstudier

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

## 6.6 Oversendelse av planforslag

Planforslag som sendes kommunen skal minst omfatte følgende:

- Plankart på pdf- format i farger
- Vektordata på SOSI-format, primært 1 fil. (planområde = RpGrense og RpOmråde, NPAD Del 3-3 kap. 4.1.2.1)
- Basiskart på SOSI-format
- Dokumentasjon av utført SOSI-kontroll (\*.txt-filen som SOSI-kontroll genererer)
- Dokumentasjon av utført geometrikontroll.
- Plandokumenter på redigerbart tekstformat (eks. Word)(planbestemmelser, planbeskrivelse med mer) pga. håndtering av planen i digitalt planregister

I Norge digitalt samarbeidet er det utarbeidet en navnekonvensjon for hvordan datasettet skal navnes, se [Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, Del 1 – Spesifikasjon for plankart, 1.8.1 Navnsetting av plankart](#). Denne anbefalingen gjelder *kun* for sosi-filen av plankartet.

For å få en enhetlig navning av *alle* filer/dokumenter tilhørende samme plan, anbefales følgende filnavn som minimum:

**planid\_plantype\_plannavn\_dokumenttype**

- **planid**: inkludere kommunenr! Filene leses/ brukes av flere enn kommunen!



- **plantype:** Kp eller Rp
- **plannavn:** kortnavn av hele plannavnet; ett ord
- **dokumenttype;** plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, illustrasjon, saksframlegg, støyrapport, KU, etc.

Veiledning:

- *bruke \_ (underscore) mellom ledd/ord (pga maskinlesbart)*
- *for sikre uproblematisk lesing av filnavn anbefales ikke æ-ø-å: æ=a, ø=o, å=a*
- *planstatus kan legges til; hvor i prosessen (planforslag, 1gangsbehandling, høring1, vedtak, ol.) eller dato (år-måned-dag)*

Eksempel:

1653\_2009010\_Rp\_Lovset\_bestemmelser\_20017-11-10

## 7 Fremdrift

Fremdrift ble diskutert i møtet. Det ble ikke sagt noe konkret utover de lovpålagte fristene, men det legges til grunn at det ligger an til en mindre arbeidskrevende oppgave enn i en mer typisk plansak, og at det ikke er eksterne forhold som vil holde tilbake framdriften.

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.